



Abersland 2408

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Fijne gezinswoning in kindvriendelijke wijk



Op zoek naar een fijne gezinswoning met vier slaapkamers, een verzorgde basis en moderne voorzieningen zoals een moderne keuken en badkamer uit 2019? Dan is Abersland 2408 een woning om zeker te komen bekijken. Dankzij de kunststof kozijnen met HR++ glas (2021), 7 zonnepanelen (2023) en een nette afwerking binnen biedt deze woning comfort en duurzaamheid. De ligging in een rustige hoek, de ruime achtertuin en de kindvriendelijke omgeving maken het plaatje compleet.

Deze woning ligt aan een rustige straat in de wijk Abersland, een populaire woonomgeving voor gezinnen. In de directe nabijheid zijn volop speelplekken, basisscholen en veel groen. Op loopafstand ligt winkelcentrum Wijchen-Zuid, met onder meer een supermarkt en drogist. Het sfeervolle centrum van Wijchen ligt op korte fietsafstand, net als het NS-station – ideaal voor wie werkt of studeert in Nijmegen of verder.

Bijzonderheden

- 7 zonnepanelen (juli 2023, eigendom)
- Moderne keuken en badkamer (2019)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2021)
- Vier slaapkamers en vaste trap naar zolder
- Volledig voorzien van laminaatvloeren
- Bluetoothspeakers in badkamerplafond
- Dakkapel (kunststof, 2004) met trespas en vernieuwde dakbedekking (2024)
- Achtertuin met achterom, poort en schutting vernieuwd in 2022
- Halfsteense berging met elektra en dakbedekking vernieuwd in 2019
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk
- Op loopafstand van winkels en op fietsafstand van centrum en station



Verzorgd en met moderne voorzieningen

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 105 m²

Perceeloppervlak: 168 m²

Begane grond: Entree met hal, meterkast en een gemoderniseerd toilet met fontein (2019). De tuin-gerichte woonkamer is voorzien van een trapkast, spuitwerk plafonds, gesausde muren en een doorgelegde laminaatvloer. Via de deur bereik je de royale achtertuin. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken (2019) met onder andere een stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, en een composiet werkblad. De keuken is in 2024 nog geüpdatet met een nieuwe koel- en vrieskast.

1e verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen degelijk afgewerkt met laminaatvloeren, spuitwerk plafonds en gesausde wanden. De moderne badkamer (2019) is compleet uitgerust met een inloepdouche, tweede toilet, breed wastafelmeubel met dubbele kraan, designradiator, mechanische ventilatie én een raam voor daglicht. Ingebouwde Bluetoothspeakers maken het geheel luxe en extra comfortabel.

2e verdieping: Vaste trap naar de voorzolder met witgoedaansluitingen, bergruimte en de CV-opstelling. De tweede verdieping beschikt aan de achterzijde over een kunststof kunststof dakkapel (2004) die zich uitstrekt over zowel de voorzolder als de zolderkamer. Deze verdieping is daarmee geschikt als vierde slaapkamer, compleet met radiator, daglicht en extra bergruimte. De buitenzijde van de dakkapel is afgewerkt met trespas en de dakbedekking is vernieuwd in 2024. De voorzolder is voorzien van zeil en de slaapkamer van een laminaatvloer.

Tuin: De zonnige achtertuin is met ca. 12 meter diepte en 7 meter breedte opvallend ruim. Verzorgd ingericht met bestrating, een kleine overkapping aan de berging en voldoende ruimte voor speeltoestellen en loungeset. De schutting en poort zijn in 2022 vernieuwd. Achterin bevindt zich een halfsteense berging met elektra, voorzien van een nieuw dak in 2019. De tuin is bereikbaar via een achterom





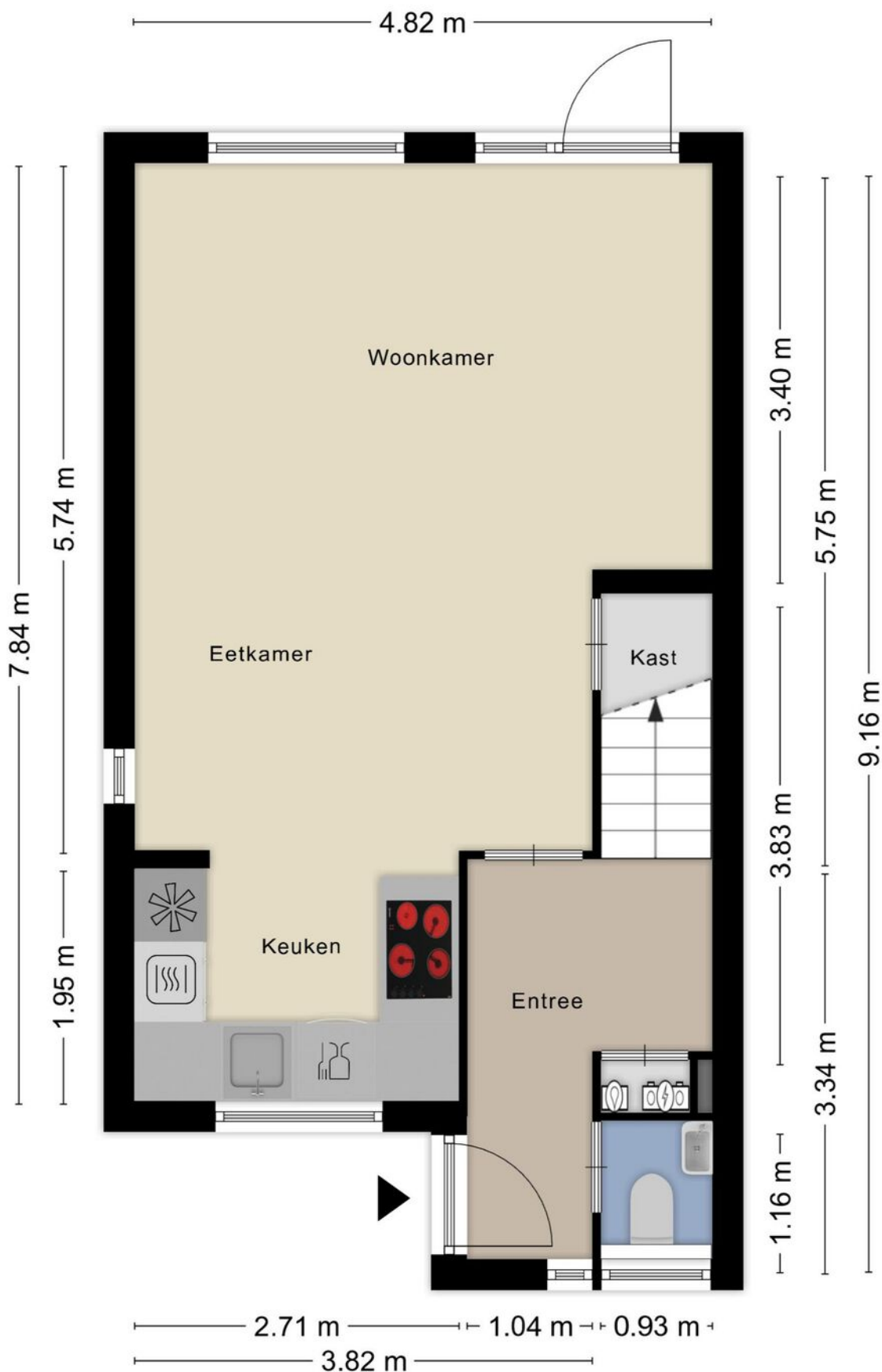
Tuingerichte woonkamer en moderne keuken





Plattegrond

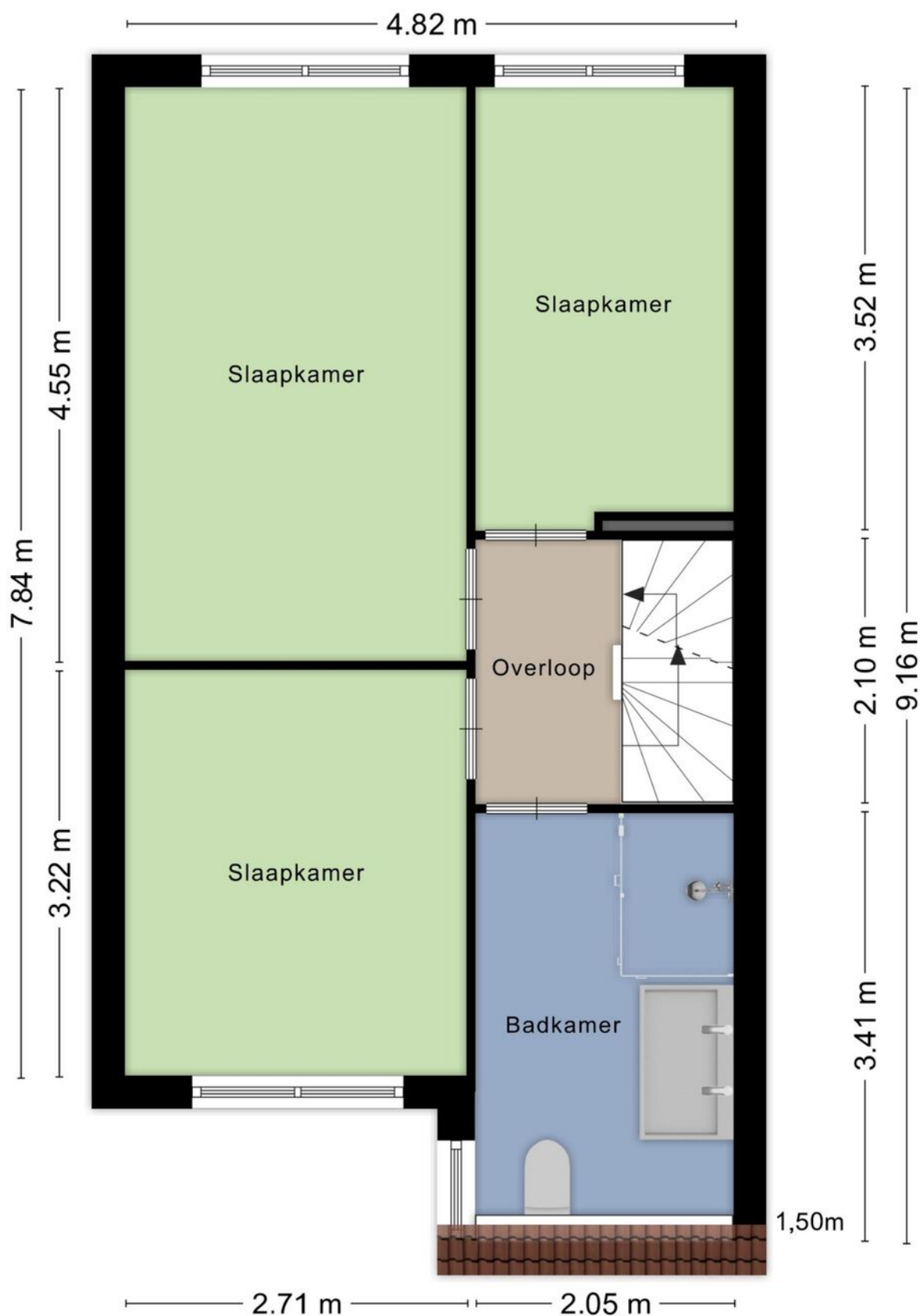
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



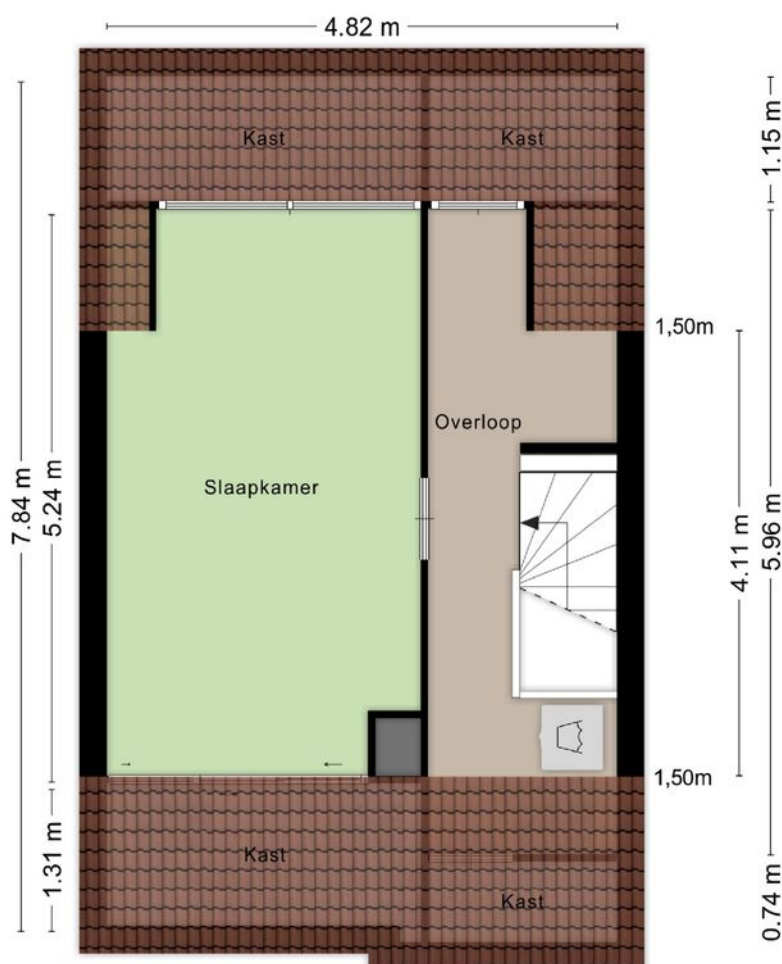


3 fijne slaapkamers en moderne badkamer

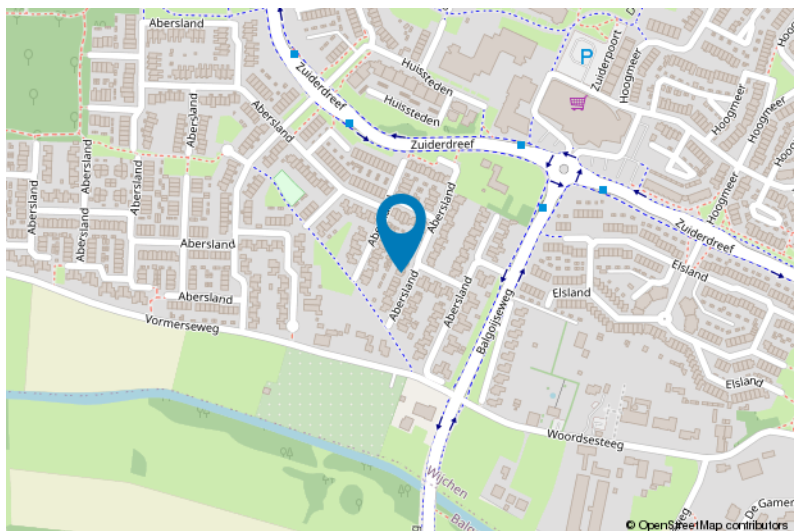




2e verdieping met 4e slaapkamer met dakkapel



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp op zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten stelling kast in trapkast	X		
- Legplanken in meterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Zeil op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Steckborden in de keukenruimte	X		
- Plintverwarming	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Bluetooth systeem badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen
T (024) 649 01 00
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



Duidelijk verhaal



*Het eerste
gesprek is
kosteloos!*