



# Fazantstraat 52

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Royale, uitgebouwde middenwoning



Royale en uitgebouwde middenwoning in Wijchen Noord – De perfecte gezinswoning!

Deze uitgebouwde gezinswoning heeft vier slaapkamers, een prima keuken, moderne badkamer en toilet en is voorzien van een fijne tuin met stenen schuur en achterom. Prettige woonomgeving in een rustig straatje met veel groen en op loopafstand van lagere school en winkelcentrum Tunnelweg. Daarnaast zijn de voorzieningen van het centrum van Wijchen en het NS-station eveneens nabij.

Bijzonderheden:

- aanbouw helemaal vernieuwd in 2025
- moderne en vernieuwde badkamer en toilet 2022
- begane grond gladde wanden en plafonds
- plafonds 1e verdieping gestuct
- 1e verdieping voorzien van rolluiken
- dakkapel op de 2e verdieping
- 10 zonnepanelen (2022)
- leidingen en radiatoren grotendeels vernieuwd
- royale (geïsoleerde) berging met witgoedaansluitingen
- dak schuur in 2018 vernieuwd
- tuin voorzien van nieuwe schuttingen

Algemeen:

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>

Inhoud: 396 m<sup>3</sup>

Perceel: 149 m<sup>2</sup>



# Ruime woonkamer voorzien van houten vloer

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 149 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond

Via de hal met garderobe, toilet en meter- en bergkast kun je naar de 1e etage en naar de woonkamer. De ruime woonkamer is licht en voorzien van een houten vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en hier vind je de lichte keuken voorzien van een gaskooktoestel, afzuigschouw, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken kom je in de aanbouw waar ruimte is voor een fijne hoge tafel met zicht op de tuin.

Via een loopdeur kom je in de achtertuin, een onderhoudsvriendelijke achtertuin voorzien van een terras, nieuwe schuttingen, stenen berging en achterom.

Op de eerste verdieping vind je drie prima slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De luxe badkamer op deze verdieping is geheel betegeld en voorzien van een stijlvol wastafelmeubel, een royale inloopdouche, een zwevend toilet, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Kers op de taart is de verrassend grote, hoge en lichte zolderetage. Hier vind je een afsluitbare, volledig afgewerkte slaapkamer. Dankzij de royale dakkapel is er voldoende licht en ruimte, perfect voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een bergkast met de CV-ketel en een extra afsluitbare bergruimte, ideaal voor opslag.







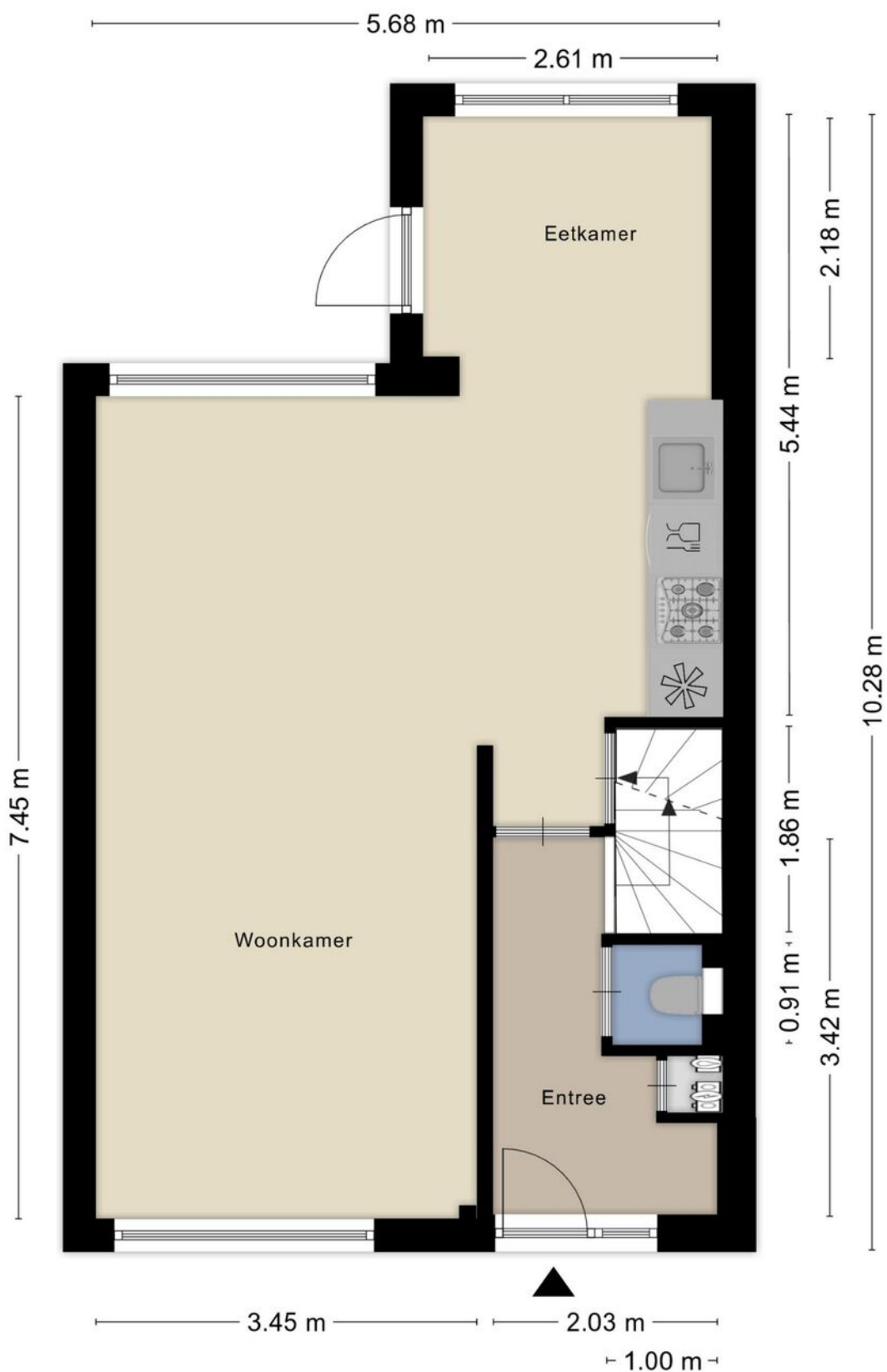
# Open keuken met aanbouw met zicht op de tuin





# Plattegrond

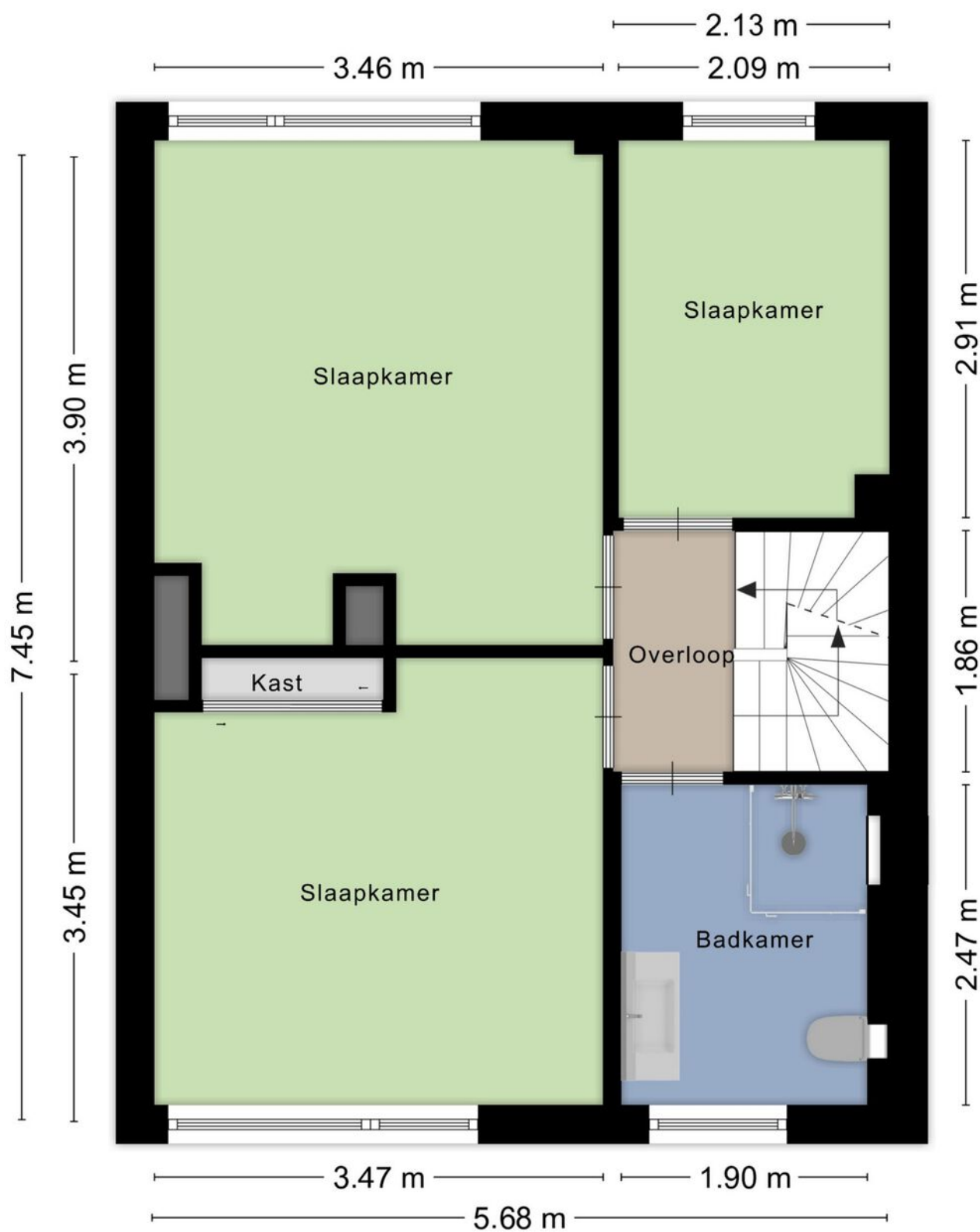
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





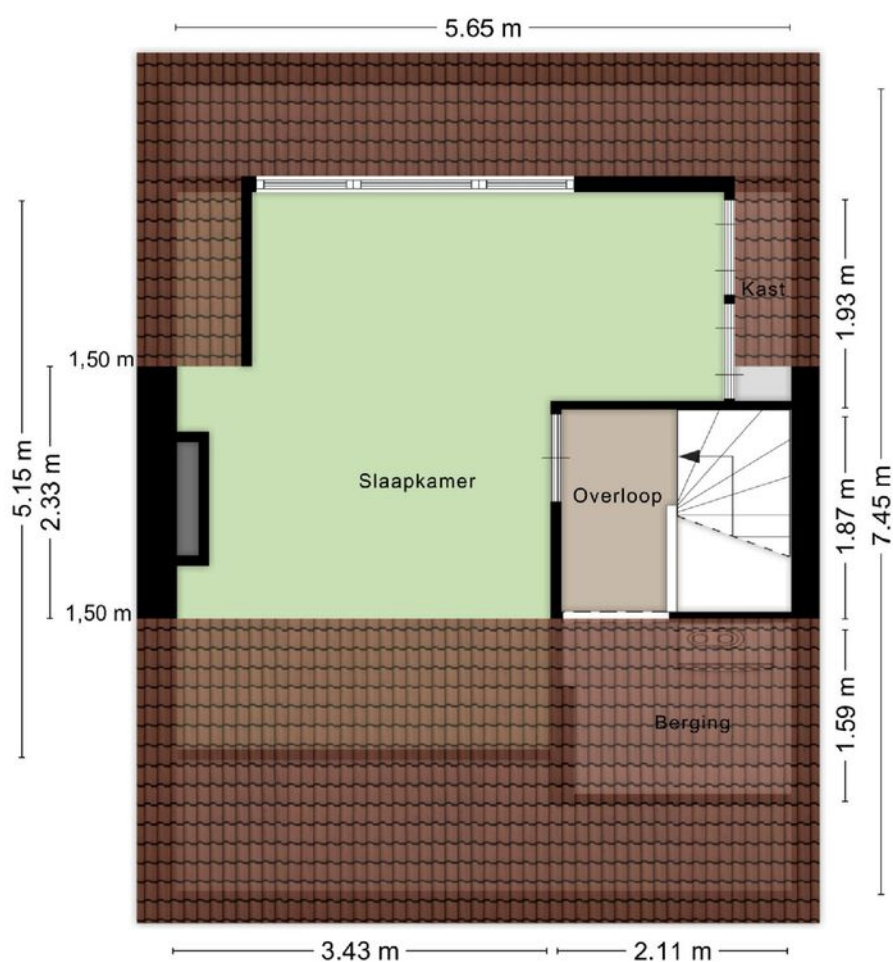


## 3 slaapkamers en in 2022 vernieuwde badkamer





# Grote zolderetage met royale dakkapel





# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

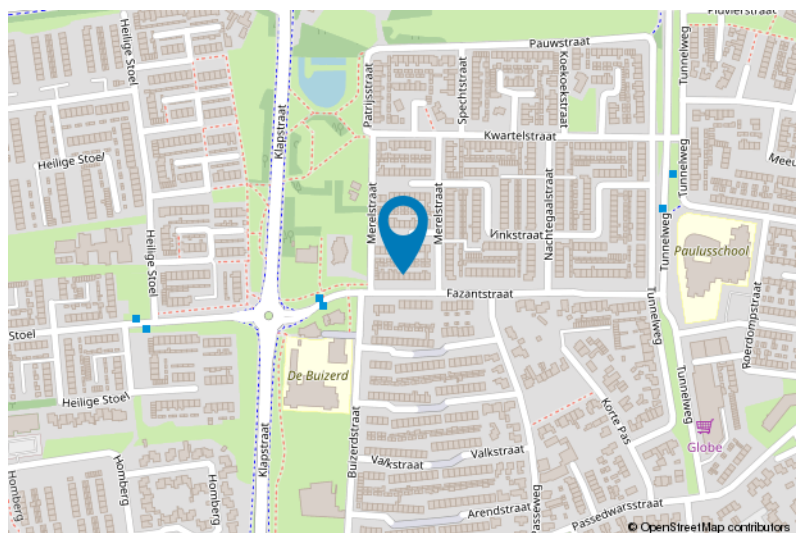
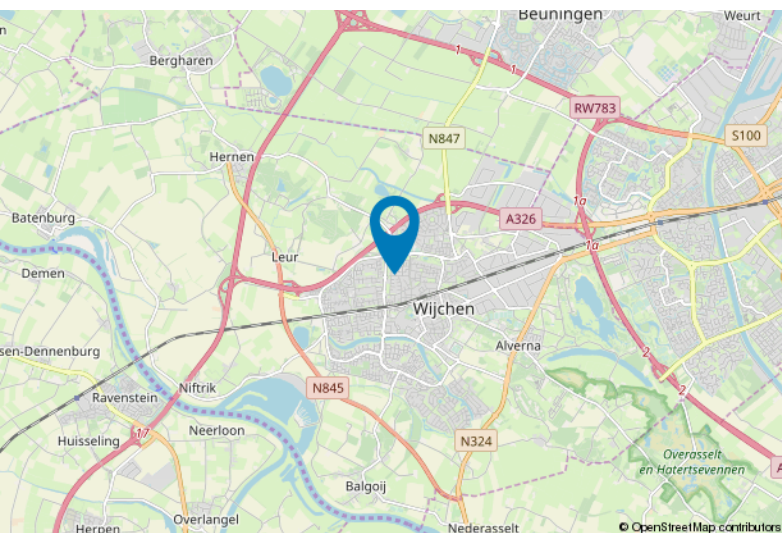
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** G  
**Perceelnummer:** 1522  
**Perceeloppervlakte:** 149 m<sup>2</sup>

Van toepassing:  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoffervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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](mailto: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!*