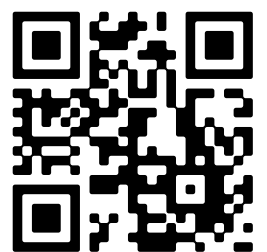


- 🏠 Herbergier 45, Wijchen
- 💶 Vraagprijs: € 580.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 143 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 199 m²
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A+++



📱 Scan Mij!



Herbergier 45

Wijchen

A+++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Splinternieuwe uitgebouwde hoekwoning



Wil jij niet wachten op de bouw, maar wél genieten van de luxe en duurzaamheid van een nieuwbouwwoning? Dan is dit je kans. Herbergier 45 is een splinternieuwe, uitgebouwde hoekwoning met een royale tuin en een moderne warmtepomp. Deze woning biedt hedendaags wooncomfort met onder andere een eigen parkeerplaats, luxe keuken, stijlvolle badkamer én vloerverwarming én verkoeling op alle verdiepingen. Alles is tot in de puntjes verzorgd — en jij kunt de allereerste bewoner zijn.

Een greep uit de pluspunten:

- Energielabel A+++ met onder andere een warmte pomp en trippel glas
- Vrije ligging aan zowel voor- als achterzijde
- Parkeren op eigen terrein.
- Uitgebouwde woonkamer van maar liefst 2,4 meter diep
- Dakkapel van 3,4 meter breed
- Luxe keuken en badkamer
- Zwarte binnendeuren op de begane grond én eerste verdieping
- Veel lichtinval door de hoekligging en extra zijramen
- Vloerverwarming én -verkoeling op elke verdieping, per kamer regelbaar
- 3 zonnepanelen en een vergroot boiler vat van 200 liter
- Natuurstenen vensterbanken en Busch-Jaeger Future schakelmateriaal
- Inclusief moderne keuken van De Haar.

Buitenruimte: De tuin is gelegen op het zuidoosten en voelt extra ruim door de brede zijtuin. Er is een vorstvrije buitenkraan, schrobput, elektra én een grondkabel voor tuinverlichting. De houten berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Aan de voorzijde geniet je daarnaast nog van het gemak van een eigen parkeerplaats.



Luxe en duurzaam, voorzien van wartepomp

Bouwjaar: 2025

Woonoppervlak: 143 m²

Perceeloppervlak: 199 m²

Indeling

Begane grond: Via de voordeur kom je in de hal met luxe afgewerkte toiletruimte in hotel chicque stijl en de technische ruimte met de warmtepompinstallatie. Dankzij het vergrote boiler vat van maar liefst 200 liter is het comfort altijd verzekerd. Een stalen deur leidt je naar de uitgebouwde woonkamer: heerlijk licht door de grote raampartijen en het zijraam. Dubbele openslaande deuren verbinden binnen met buiten en onder de trap vind je een praktische trapkast. De leefruimte voelt royaal en modern, klaar om ingericht te worden naar jouw stijl. De keuken zal nog worden geplaatst en wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de impressies. Hierbij is gekozen voor een strak en modern ontwerp met hoogwaardige afwerking. De keuken wordt onder andere uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en andere inbouwapparatuur. Zo combineert deze ruimte straks stijl met functionaliteit.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, waarvan de extra grote masterbedroom aan de achterzijde en beschikt over grote raampartijen voor een prachtige lichtinval. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Frans balkon. De badkamer is eveneens vergroot en straalt luxe uit, met een royale inlopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en designradiator. De keuze voor warme grijs-bruine tegels, zwart sanitair en spotverlichting zorgen voor een stijlvolle uitstraling.

Tweede verdieping: Op deze etage is slim gekozen voor een praktische en comfortabele indeling. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime derde slaapkamer met een dakkapel over de volledige breedte. Aan de voorzijde is een technische ruimte gecreëerd met witgoedaansluitingen, WTW-unit, ventilatieraam en ruimte voor extra opslag of een fijne wasruimte.





Hedendaags wooncomfort met luxe keuken







Plattegrond

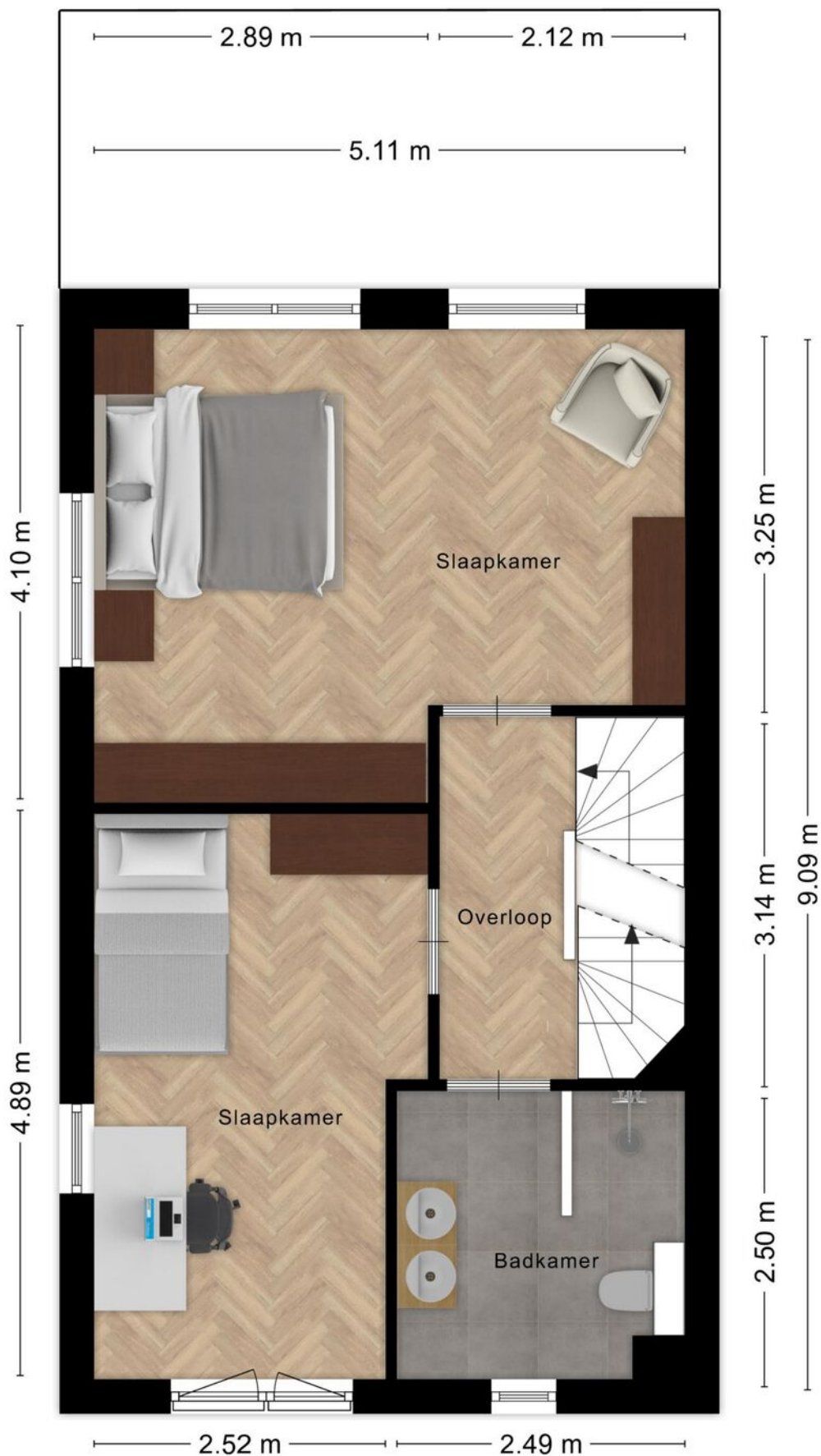
Begane grond





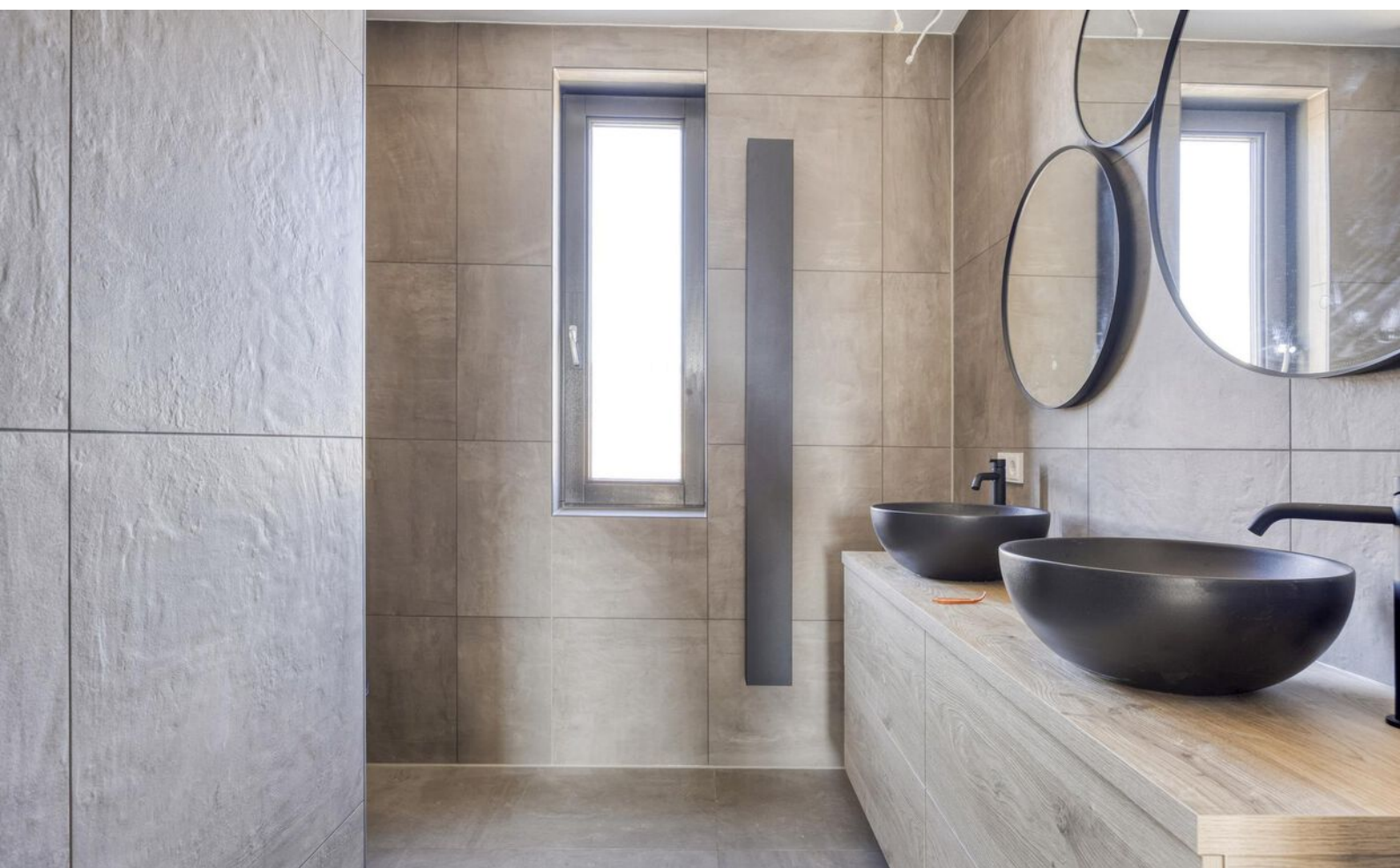
Plattegrond

1e verdieping



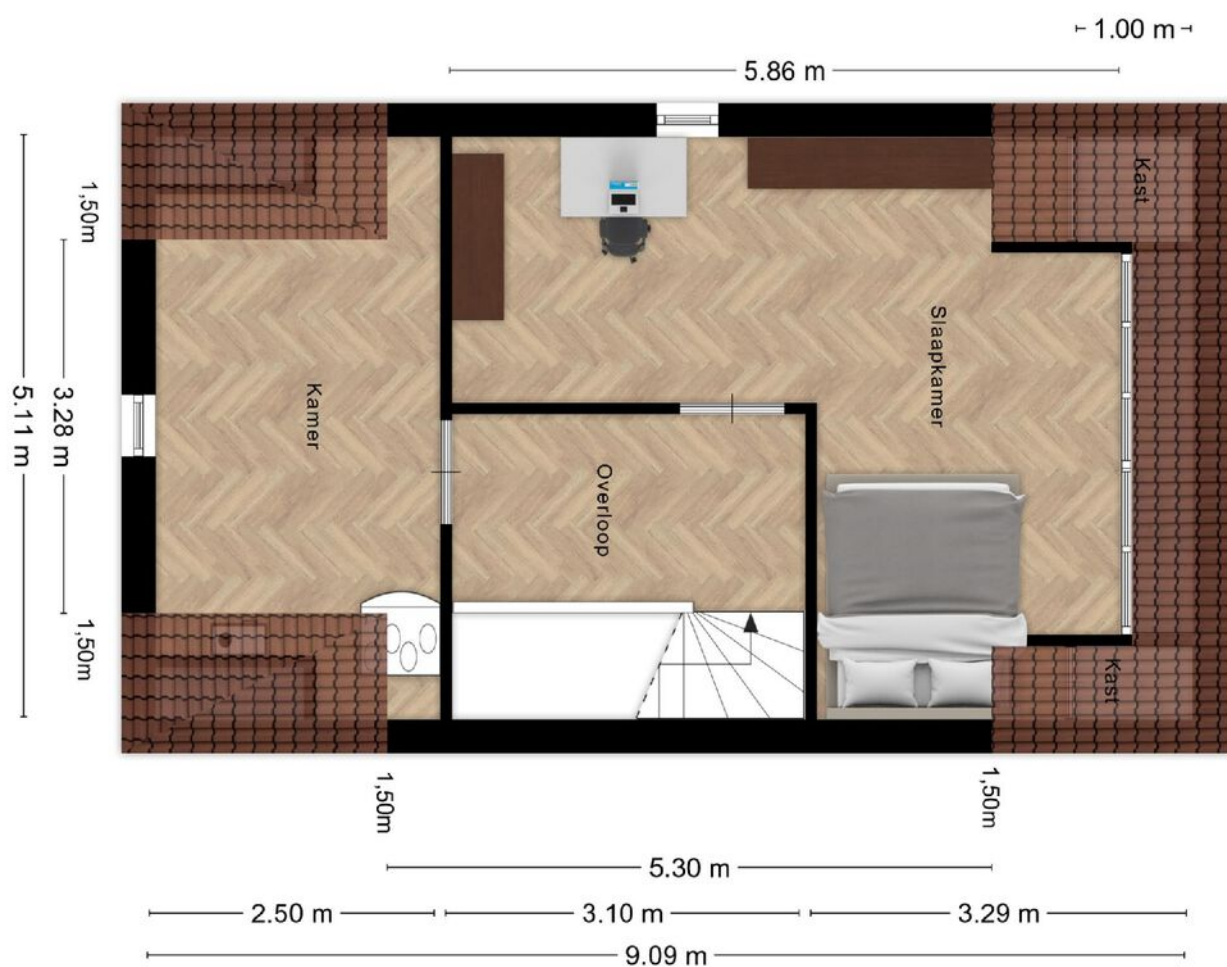


Extra grote masterbedroom en stijlvolle, luxe badkamer

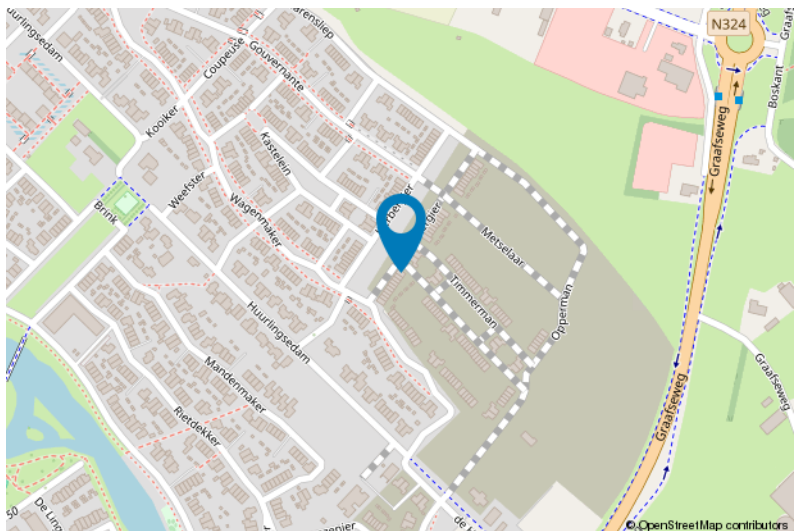




2e verdieping met praktische indeling met 3e slaapkamer



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 gebruiksooppervlakte. 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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- De keukenapparatuur is aanwezig, maar nog niet aangesloten; dit dient door koper (of diens installateur) te worden aangesloten.

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!*