



- 🏠 Elsland 1307, Wijchen
- € Vraagprijs: € 385.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Eloland 1307

Wijchen

C



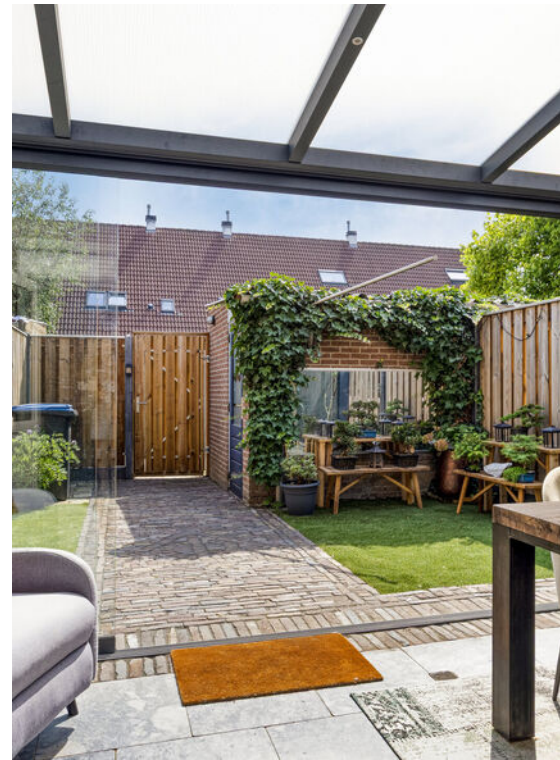
Scan mij voor meer info!

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





# Leuke tussenwoning met zonnige tuin



## Starters en jonge gezinnen opgelet!

Op een fijne en centrale locatie in Wijchen staat deze leuke en goed onderhouden tussenwoning met een zonnige tuin op het zuiden, achterom en een vrijstaande stenen berging. De tuin is recentelijk voorzien van een moderne antraciet overkapping. De woning is verrassend compleet: voorzien van kunststof kozijnen met HR glas, een nette keuken en een vernieuwde badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel, ligbad/jacuzzi én tweede toilet.

De ligging is uitstekend: deze woning bevindt zich in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Winkelcentrum Zuiderpoort, basisscholen, sportfaciliteiten, bushalte en het recreatieve Wijchens Meer liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Daarnaast ben je met de fiets of auto binnen enkele minuten in het centrum van Wijchen of bij het NS-station, waardoor deze locatie ideaal is voor zowel starters als gezinnen die dichtbij voorzieningen willen wonen.

Bouwjaar: 1986, Inhoud: 345 m3, Woonoppervlak: 97 m2, Perceeloppervlak: 136 m2.

## Bijzonderheden

- Woonkamer en keuken voorzien van een PVC vloer;
- Moderne badkamer;
- Kunststof kozijnen met HR glas en geïntegreerde rolluiken;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met antraciet overkapping, berging en achterom;
- Rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen en speelvoorzieningen;
- Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op loop- of fietsafstand;
- Nabij recreatieve voorzieningen zoals het Wijchens Meer;
- Centrale ligging: snel en eenvoudig verbinding naar centrum Wijchen en NS-station.



# Lichte tuingerichte woonkamer met PVC vloer

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 97 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 136 m<sup>2</sup>

Begane grond: Entree, hal met meterkast en modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereik je de lichte, tuingerichte woonkamer voorzien van een PVC vloer, praktische trapkast en toegang tot de zonnige achtertuin met antraciet overkapping en vrijstaande stenen berging. De open keuken aan de voorzijde heeft een prima keukeninrichting met een stenen werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, grote oven van 90 cm, afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron en koelkast.

1e verdieping: Overloop met opstelplaats voor witgoed en extra bergruimte. Twee ruime slaapkamers en een vernieuwde badkamer in lichte kleurstelling. Deze badkamer is een eyecatcher: voorzien van een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet (wandcloset) en een ligbad/jacuzzi.

2e verdieping: Overloop met cv-opstelling en toegang tot een extra bergverliering. Hier bevindt zich tevens de derde, sfeervolle slaapkamer met groot Velux dakraam. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt met een siergrindvloer.

Tuin en buitenruimte: De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, recent opnieuw aangelegd en voorzien van nieuwe schuttingen rondom. De achtertuin ligt op het zuiden en is uitgerust met een moderne antracietkleurige overkapping van aluminium, compleet met glazen schuifwanden. Deze buitenruimte is ideaal voor gezellige zomeravonden, buitenontbijtjes of een relaxplek om te genieten van zon en groen. Dankzij de praktische indeling en het onderhoudsarme karakter biedt de tuin veel gemak en plezier voor zowel starters als gezinnen.







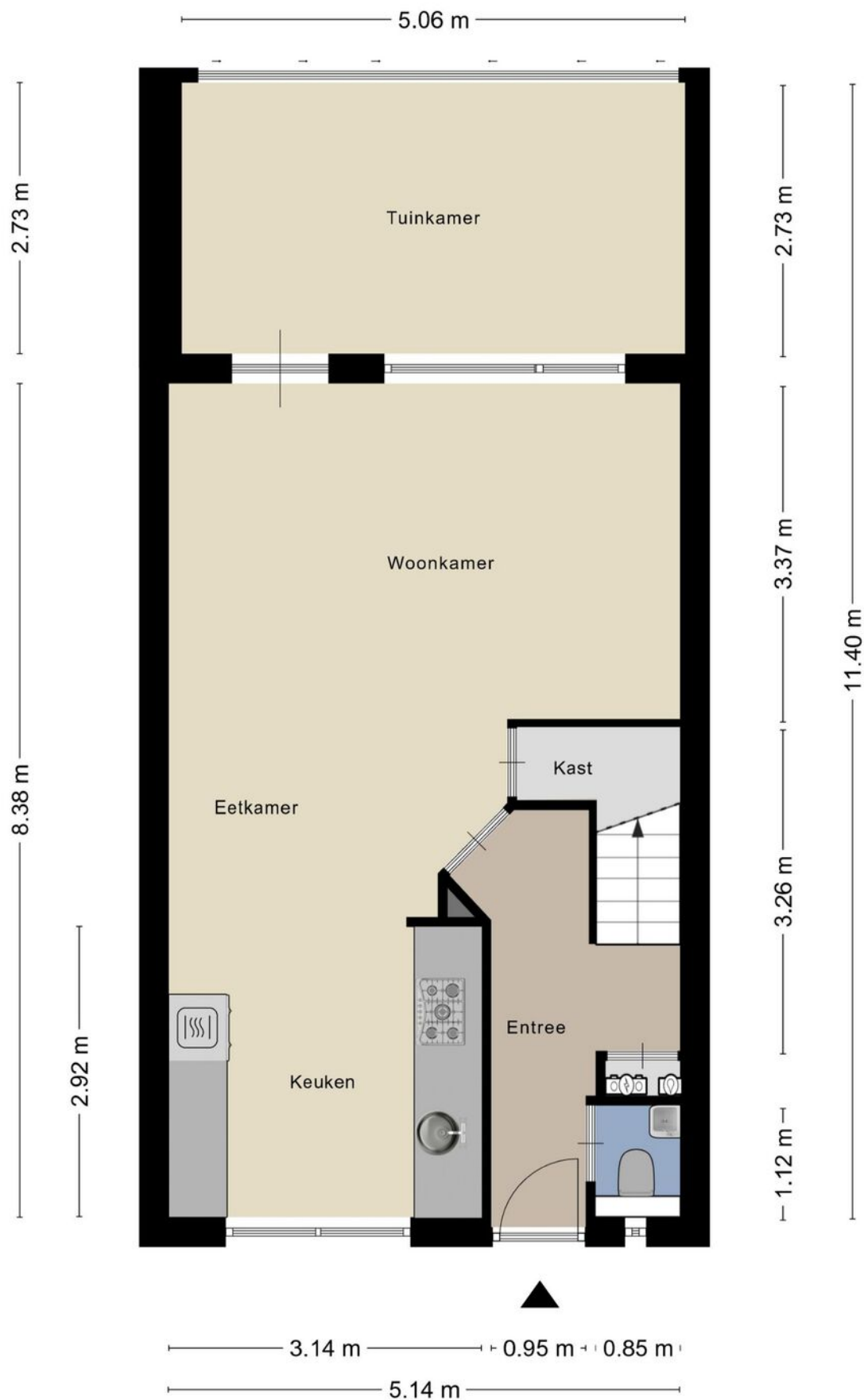
# Nette open keuken met inbouwapparatuur





# Plattegrond

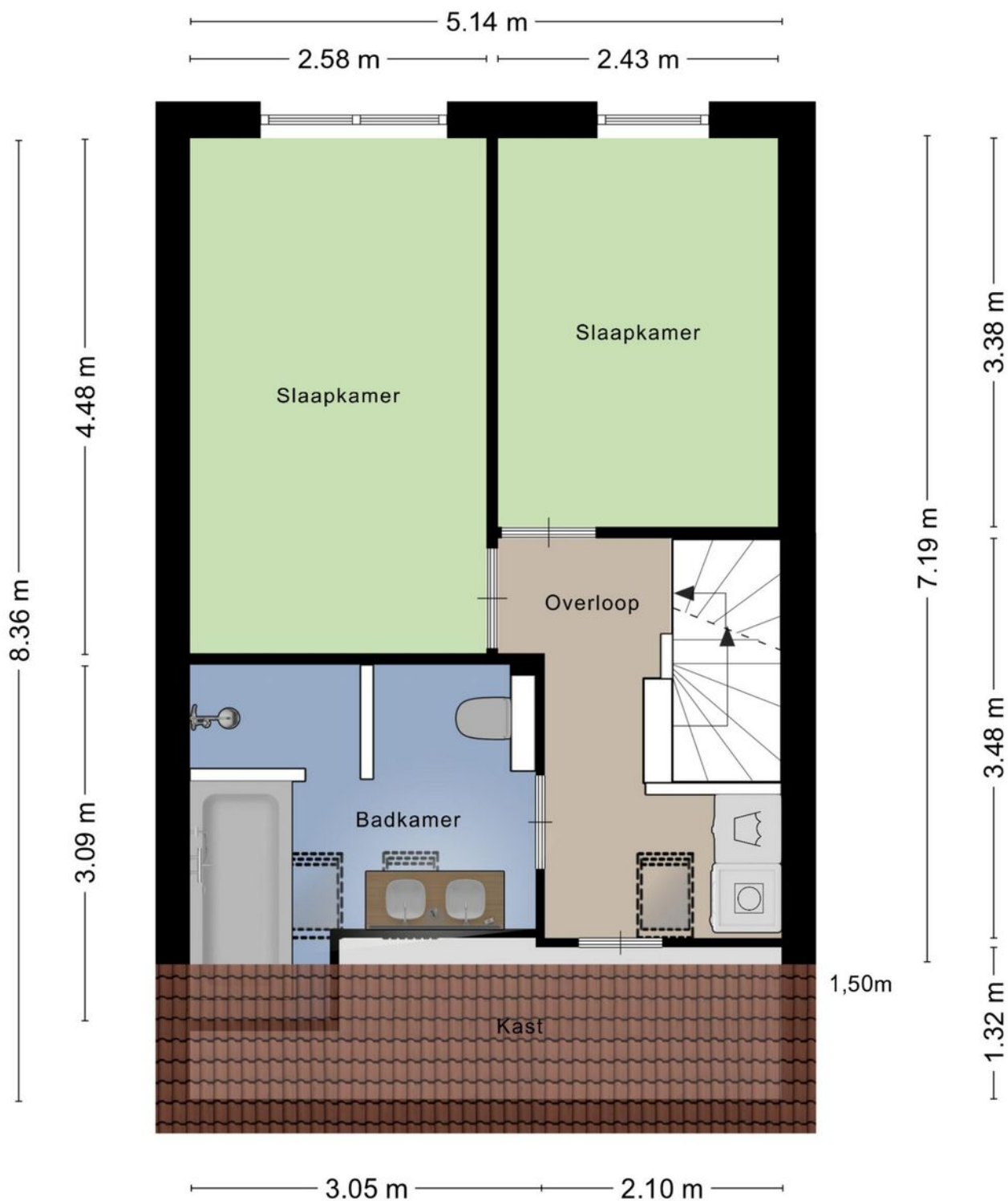
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







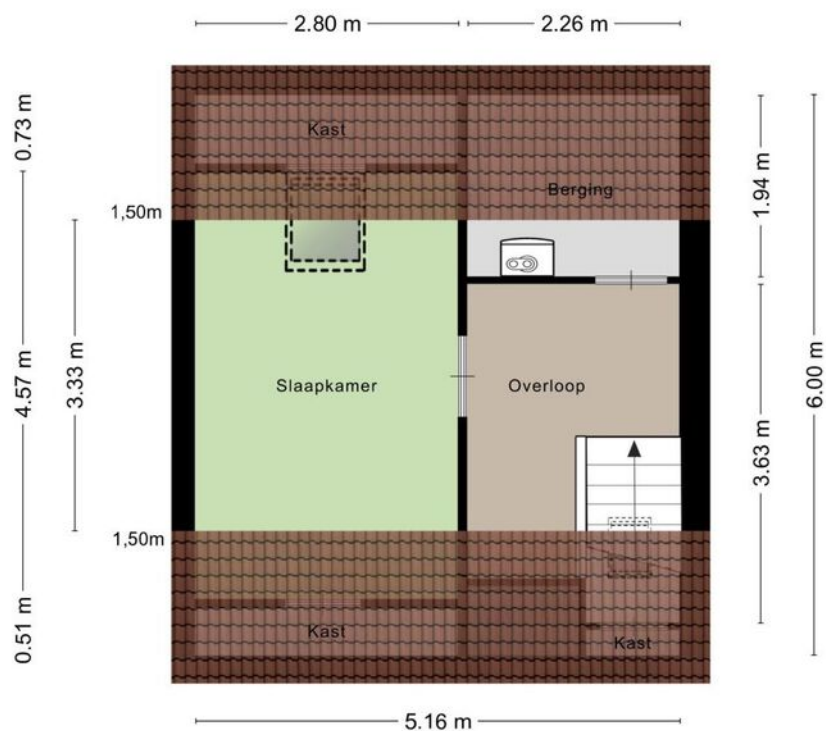
## 2 slaapkamers en nieuwe badkamer met ligbad



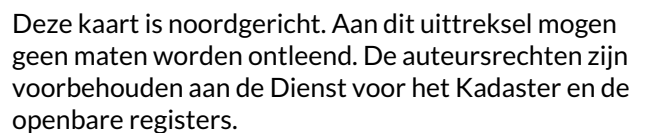




# Plattegrond 2e verdieping met sfeervolle 3e slaapkamer





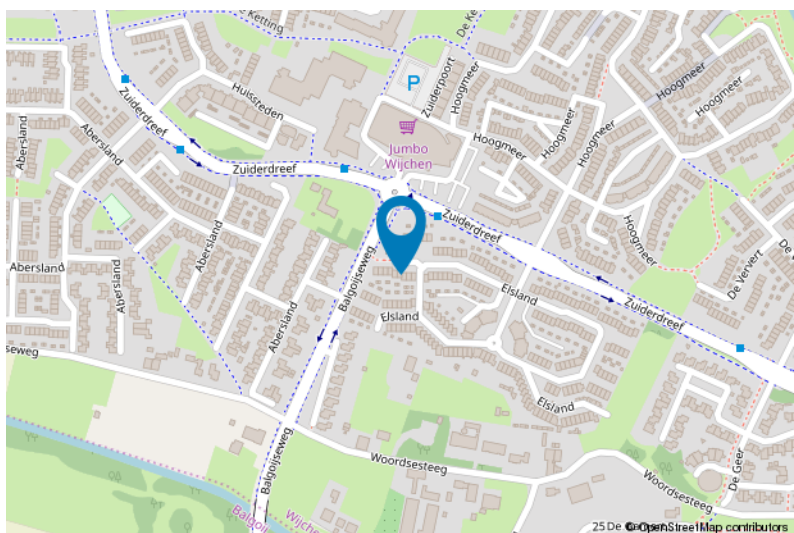


Van toepassing:

- 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 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kast			X
- Silver/grijze kast zolder// Aankleed kamer kast lichtbruin	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Wasmachine			X
- Wasdroger			X
Badkamer met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
2 infrarood warmtelampen overkapping		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 boomjes uit de voortuin en alle bonsai in de achter tuin		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
(Sier)hek	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!*