



- 🏠 Valendrieseweg 34 A, Wijchen
- 💶 Vraagprijs: € 495.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 164 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 335 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!





# Valendrieseweg 34 A

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Ruime 2-onder-1-kap met garage en zonnige tuin



Op een aantrekkelijke locatie in Wijchen, op loopafstand van het gezellige centrum en de Valendriese Heuvels, staat deze royale twee-onder-één kapwoning met bijkeuken, garage, carport en zonnige achtertuin. De woning is gebouwd in 1974, beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 164 m<sup>2</sup>, vijf mogelijke slaapkamers, energielabel B en is daarmee een zeer complete gezinswoning. De woning is voorzien van spouwisolatie en 18 zonnepanelen. De badkamer, toilet en beglazing zijn nog vanuit de bouwperiode.

Met basisscholen letterlijk om de hoek, middelbare scholen en NS-station op korte afstand, en volop voorzieningen in de nabije omgeving, is dit de ideale plek voor wie ruim wil wonen met alles binnen handbereik.

Pluspunten van de woning

- Woonoppervlakte ca. 164 m<sup>2</sup>
- Perceel van 335 m<sup>2</sup>
- Grote garage, bijkeuken en carport
- Energietabel B
- Voorzien van spouwisolatie, 18 zonnepanelen en rolluiken
- Mogelijkheid tot 5 slaapkamers
- Zonnige achtertuin
- Loopafstand centrum Wijchen, scholen en station



# Zeer complete gezinswoning met 164 m<sup>2</sup> woonoppervlak

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlak: 164 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 335 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond

Entree met hal, meterkast en trapopgang. De ruime Z-vormige woonkamer beschikt over een houtkachel en biedt volop indelingsmogelijkheden. De dichte keuken (2010) is bereikbaar vanuit de woonkamer en geeft toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluitingen en het toilet met fontein. Vanuit de bijkeuken is de royale garage bereikbaar, ideaal voor opslag, hobby of werk aan huis. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging met de CV-installatie.

### Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste kast. Vier slaapkamers en de oorspronkelijke badkamer, voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbaar. Hier is dankzij het dakraam en de dakkapel eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren. Verder zijn er een wastafel, een sauna en bergruimte aanwezig.

### Buiten

De woning beschikt over een voortuin met oprit en carport. De diepe achtertuin is voorzien van meerdere houten bergingen, overkappingen en een tuinhuis.







# Voorzien van spouwmuur- isolatie en 19 zonnepanelen





# Plattegrond

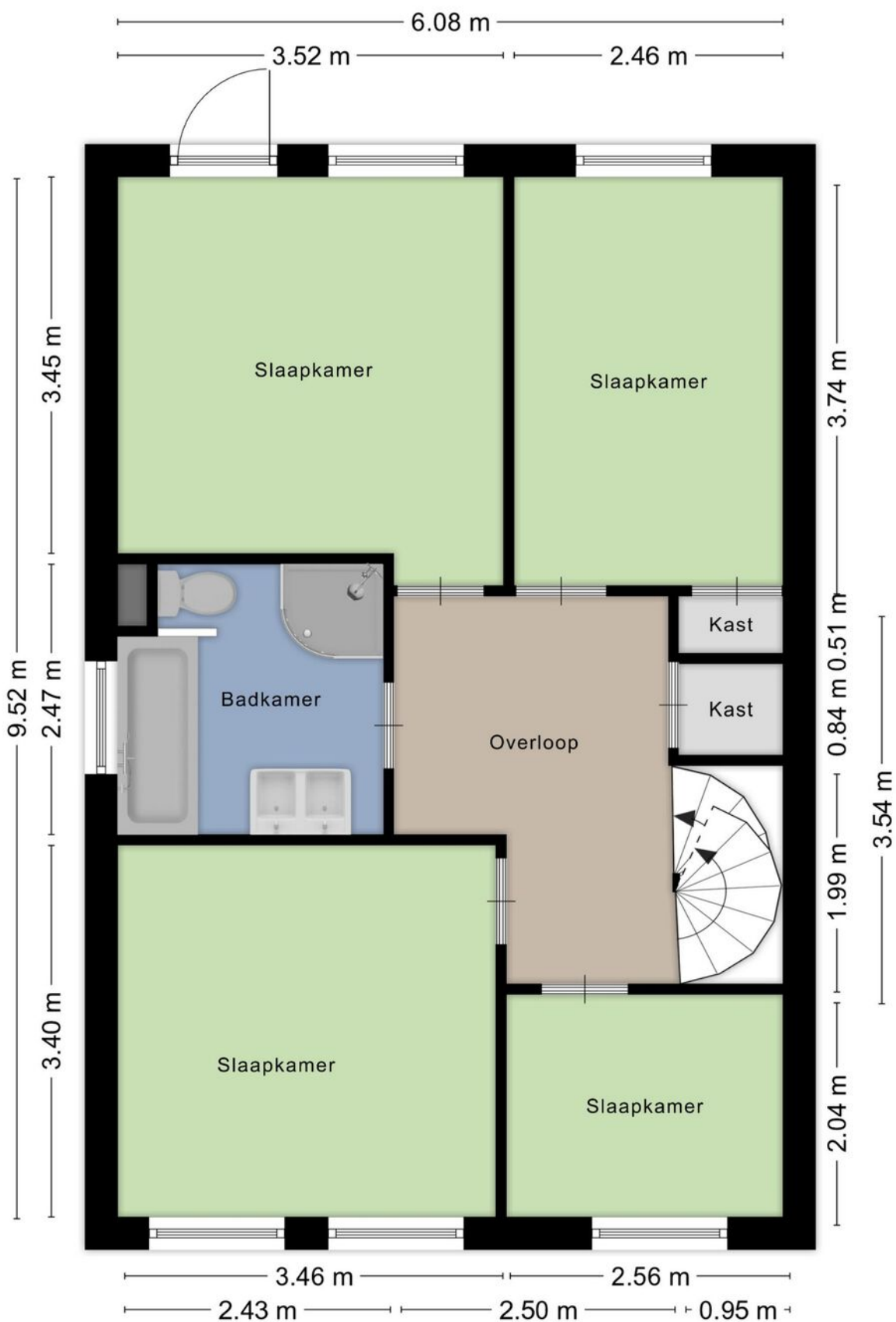
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







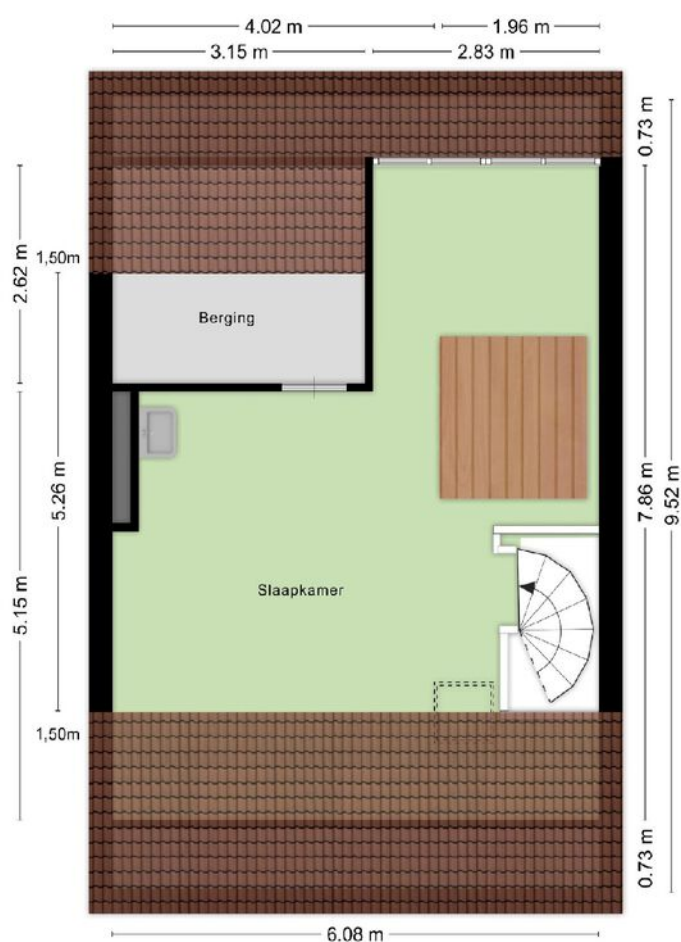
## 4 slaapkamers en ruime badkamer







## Plattegrond 2e verdieping 5e slaapkamer mogelijk





# 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.

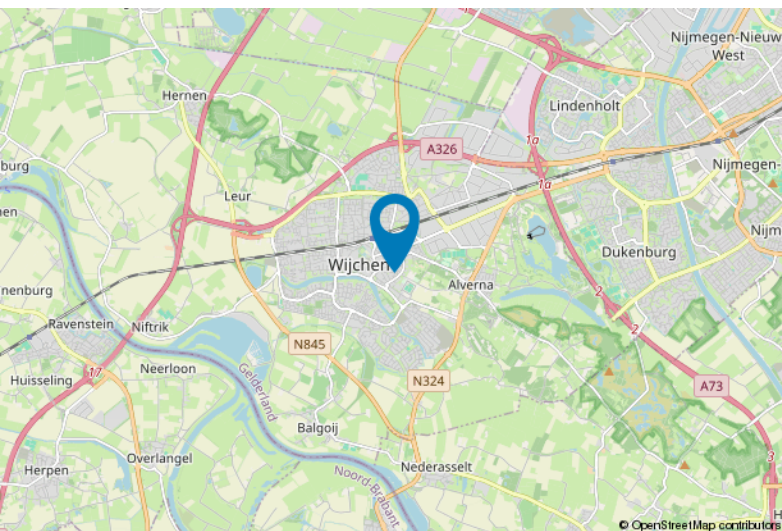
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 1482 en 2739  
**Perceeloppervlakte:** 335 m2

**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 gebruiksoppervlakte. 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- kurkvloer en zeil	X		
Overig, te weten			
- meubilair woonkamer/slaapkamers	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
carport	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (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!*