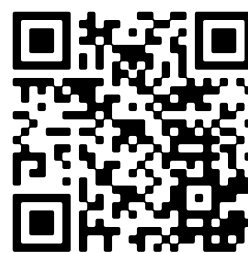




- 🏠 Kraanvogelstraat 6 A, Wijchen
- € Vraagprijs: € 549.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 177 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 174 m²
- 🏠 Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Kraanvogelstraat 6 A

Wijchen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Woning met berging in de onderhoudsvriendelijke tuin



Een woning die uitblinkt in ruimte en functionaliteit. Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook praktisch – ideaal voor gezinnen die wat extra ruimte nodig hebben, of voor samengestelde gezinnen die hun eigen plek zoeken. Met 5 volwaardige slaapkamers, 3 woonlagen, een moderne afwerking én een gunstige ligging dichtbij het centrum en station, biedt deze woning alles wat je zoekt.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en een ruim terras. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier volop van de zon en privacy. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra, en via de poort heb je toegang tot een achterom.

De Kraanvogelstraat ligt op loopafstand van het centrum van Wijchen en het NS-station. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn binnen handbereik, maar toch woon je hier net buiten de drukte. Een rustige en praktische woonomgeving dus, waar comfort en bereikbaarheid samenkomen.

Bijzonderheden

- Moderne woonkeuken met kookeiland
- Tijdloos sanitair
- Energiebewust wonen: goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen
- 5 slaapkamers en 3 volwaardige woonlagen
- Perfect geschikt voor grote of samengestelde gezinnen
- Airco (2023) voor koelen én verwarmen
- Op loopafstand van centrum en NS-station



Tuingerichte woonkamer met 2x openslaande tuindeuren

Bouwjaar: 2008

Woonoppervlak: 177 m²

Perceeloppervlak: 174 m²

Begane grond: je stapt binnen in een ruime hal met houten vloer, garderobe, meterkast, trapopgang, bergkast en een net toilet met fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de tijdloze woonkeuken met kookeiland. De keuken is afgewerkt in hoogglans wit met een stijlvol antracietstenen blad en voorzien van alle gemakken: een Quooker, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaste kastenwand met combi-magnetron, koelkast en vriezer. De royale woonkamer is tuingericht en heeft twee keer dubbele openslaande deuren richting de tuin. Dankzij de houten vloer en strakke afwerking voelt dit direct als een warme leefruimte. Extra comfort wordt geboden door de airconditioning (2023, ook geschikt om te verwarmen).

1e verdieping :een royale overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk licht en ruim. Eén slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren met Frans balkon, en een kamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand. Ook is er een praktische opbergruimte aanwezig. De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator. Het toilet bevindt zich separaat, in dezelfde stijl afgewerkt.

2e verdieping: via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier tref je een grote voorzolder met veel bergruimte en daglicht dankzij twee ramen. Daarnaast is er een extra (slaap)- kamer, momenteel ingericht als werkkamer. De aparte technische ruimte doet dienst als waskamer en biedt plaats aan de wasmachine- en drogeropstelling, cv-ketel (Intergas, eigendom, 2008), hybride warmwaterboiler (LG, eigendom, 2024), WTW-unit en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin: De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en een ruim terras. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier volop van de zon en privacy. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra, en via de poort heb je toegang tot een achterom.





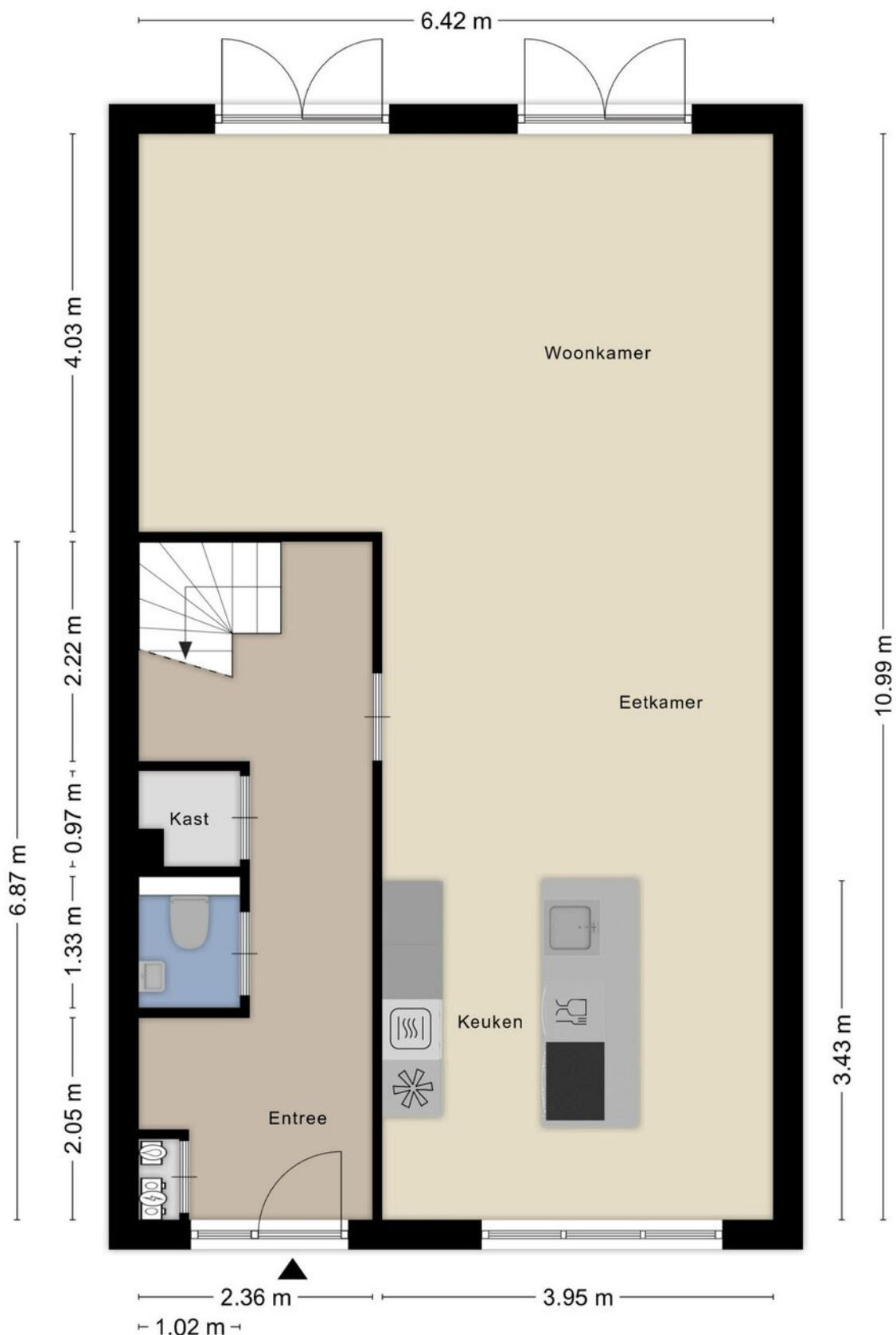
Moderne woonkeuken met kookeiland





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





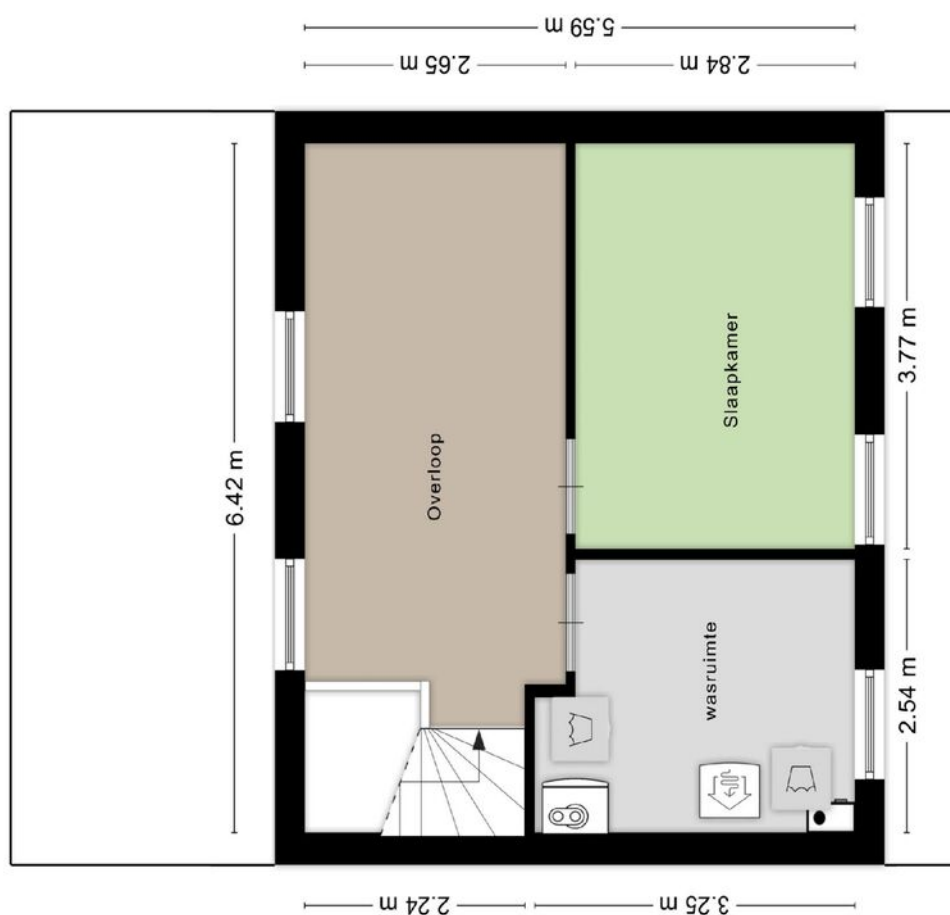
Vier slaapkamers en de moderne badkamer



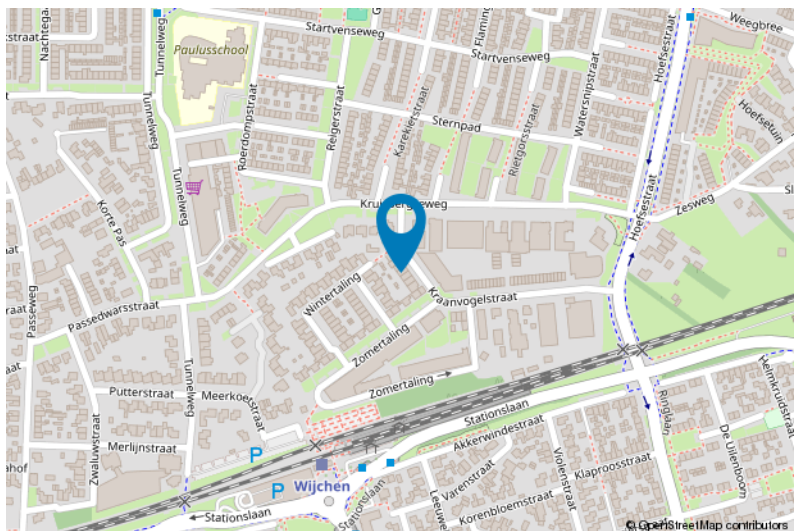


Plattegrond 2e verdieping

Extra (slaap)kamer



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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer 1e verdieping	X		
- Planken voorraadkast begane grond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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!*