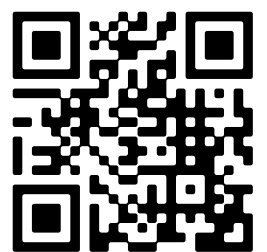




- 🏠 Kraaijenberg 9239, Wijchen
- € Vraagprijs: € 399.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 119 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 189 m²
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



Kraaijenberg 9239

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Mooie uitgebouwde hoekwoning met garage



Mooie uitgebouwde hoekwoning met een garage en maar liefst vier slaapkamers. Deze woning is de laatste jaren met het oog op duurzaamheid onderhouden, dat is onder andere te zien aan de zonnepanelen (9 stuks), muurisolatie en HR++ beglazing.

Op korte afstand van supermarkt en wijkcentrum het Achterom met diverse activiteiten zoals bridges, kaarten, biljarten, dansen, etc. In Wijchen vindt u alle dagelijkse voorzieningen, scholen, bus en treinverbinding op loop/fiets afstand. Ook de snelwegen A50, A73 en A326 bereikt u in enkele minuten.

Bouwjaar: 1974.
Inhoud: 402 m³.
Woonopp.: 118 m².
Perceelopp.: 189 m².

Bijzonderheden:

- 9 zonnepanelen (2023)
- overall HR++ glas
- zijgevel na geïsoleerd
- energielabel B
- vaatwasser en inductiekookplaat zijn vernieuwd in 2025 en 2023
- gehele woning voorzien van rolluiken
- meterkast vernieuwd 2021
- c.v. combi-ketel, type Nefit HR uit november 2012



Woonkamer met grote ramen voor optimale lichtinval

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlak: 119 m²

Perceeloppervlak: 189 m²

Indeling:

Begane grond: Via de mooi aangelegde voortuin komt u bij de entree. De entree is ruim van opzet en is voorzien van de vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping en woonkamer. De woonkamer is voorzien van een open haard, heeft grote ramen voor en achter, wat zorgt voor een optimale lichtinval. De half open keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en waarvan de vaatwasser en inductiekookplaat nog zijn vernieuwd. Achter de keuken kom je in de praktische bijkeuken met modern toilet(wandcloset), deur naar tuin met toegang tot de garage/berging.

1e verdieping: Hier vind je 3 fijne slaapkamers (waarvan 1 met vaste kast) en overal laminaat op de vloeren. De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad met douche, vaste wastafel en 2e toilet. Via vaste trap naar de:

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een voorzolder en de vierde kamer. Deze kamer is multifunctioneel te gebruiken als b.v. slaap-, studeer-, of hobbykamer en is voorzien van een groot raam wat zorg voor veel lichtinval. De gehele tweede verdieping is voorzien van een laminaat vloer. Op de voorzolder bevindt zich de cv-installatie (Nefit Trendline).

Tuin: De achtertuin is grotendeels bestraat, afgewisseld met diverse borders met vaste planten. Omdat het een hoekwoning is, is er naast de woning ook nog een strook grond. Hierdoor is natuurlijk de tuin breder maar heeft u ook praktische ruimte voor het plaatsen van b.v. de kliko's en meer loopruimte en een achterom.





Half open keuken en praktische bijkeuken





Plattegrond

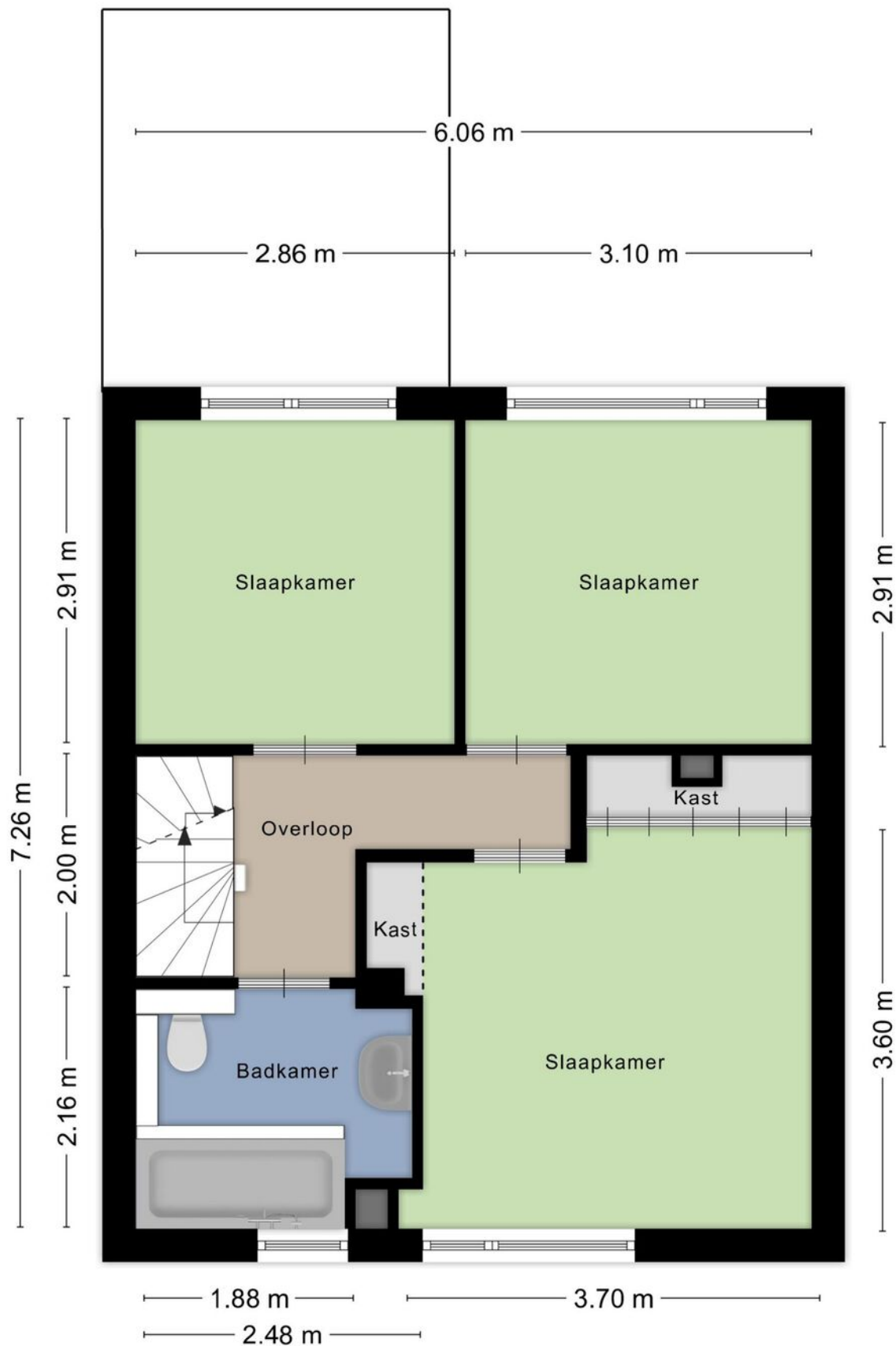
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



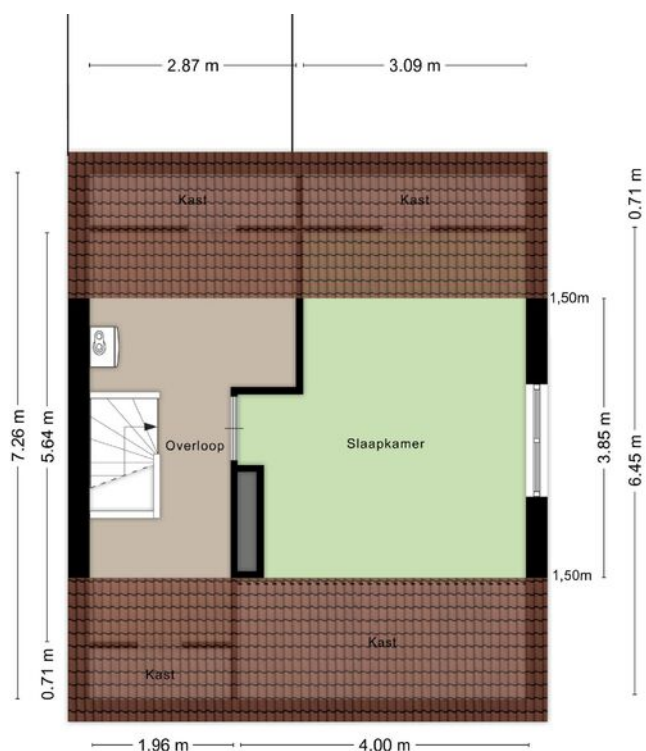


3 fijne slaapkamers waarvan 1 met inbouwkast





2e verdieping met volwaardige 4e slaapkamer

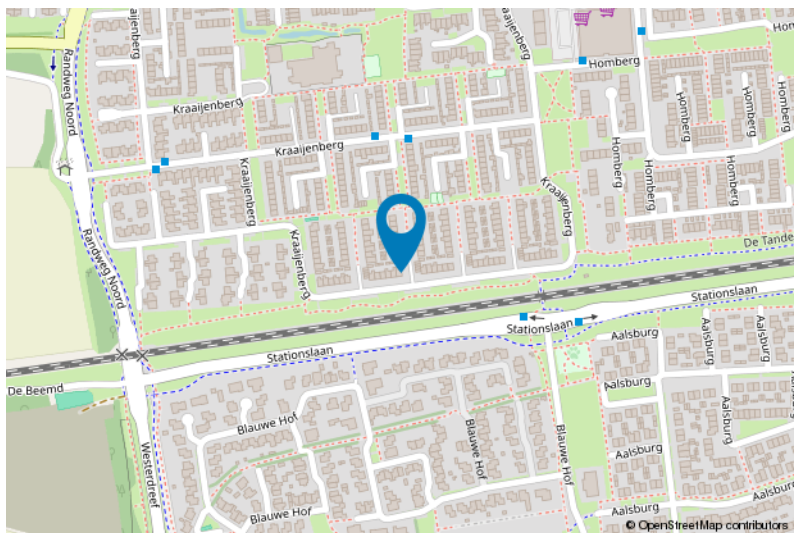
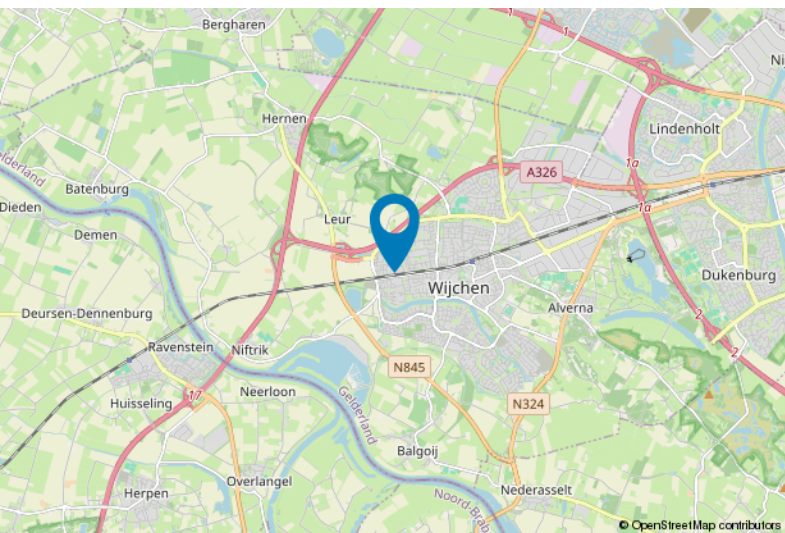


Kadastrale kaart

Wijchen



Locatie kaart





Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kleine kast laapkamer achter | X | | |
| - grote kast grote slaapkamer | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - vitrages | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Appelboom, Hibiscus en frambozenstruik in achtertuin | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| 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

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!*