



# 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 m<sup>3</sup>.  
Woonopp.: 118 m<sup>2</sup>.  
Perceelopp.: 189 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 189 m<sup>2</sup>

## 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

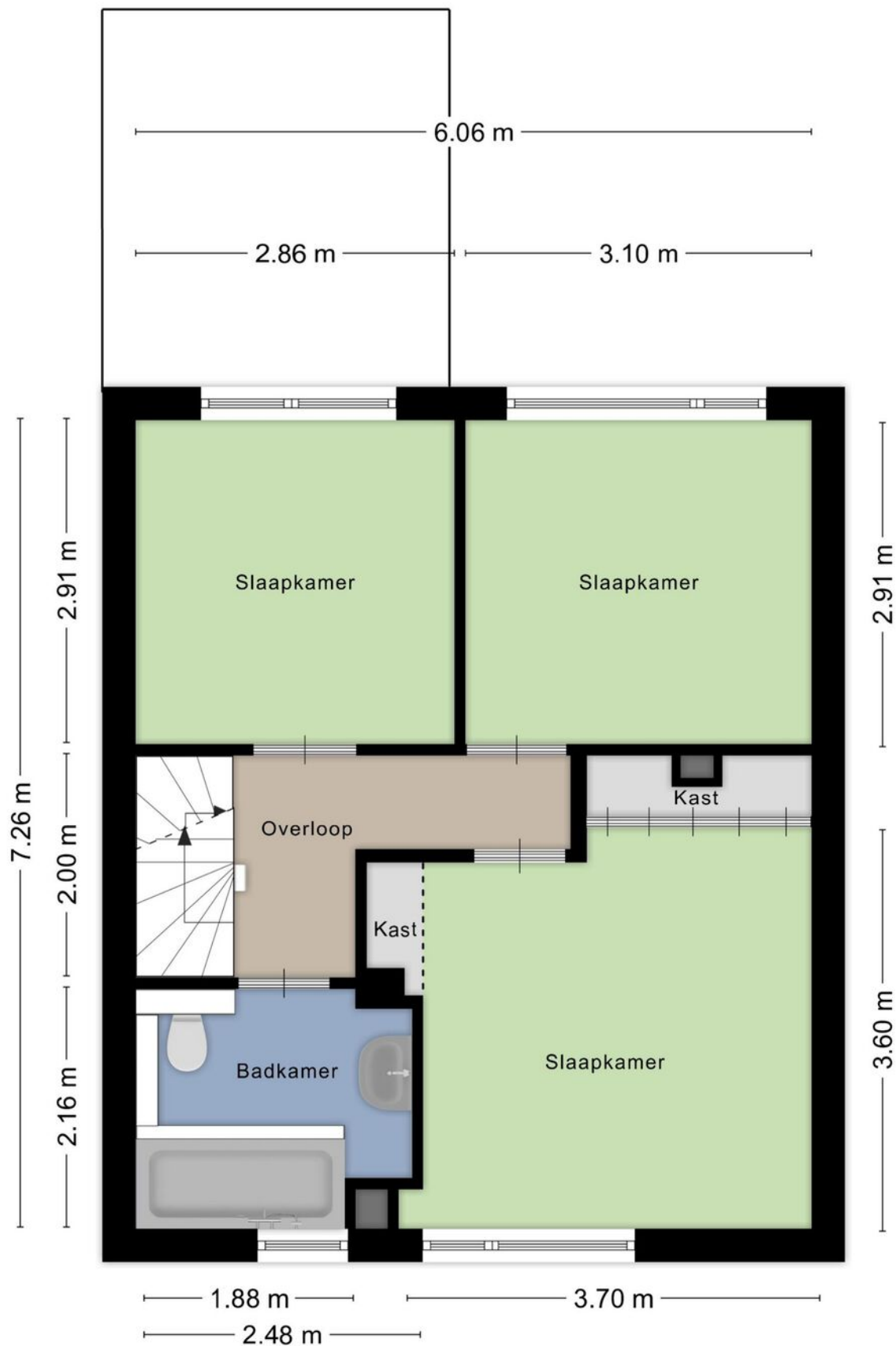
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





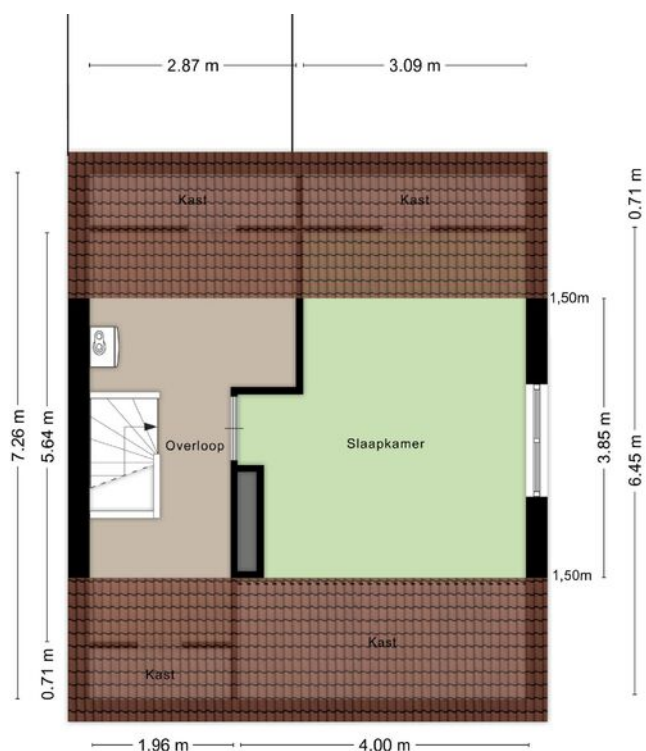


## 3 fijne slaapkamers waarvan 1 met inbouwkast





## 2e verdieping met volwaardige 4e slaapkamer





# Kadastrale kaart

## Wijchen



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.

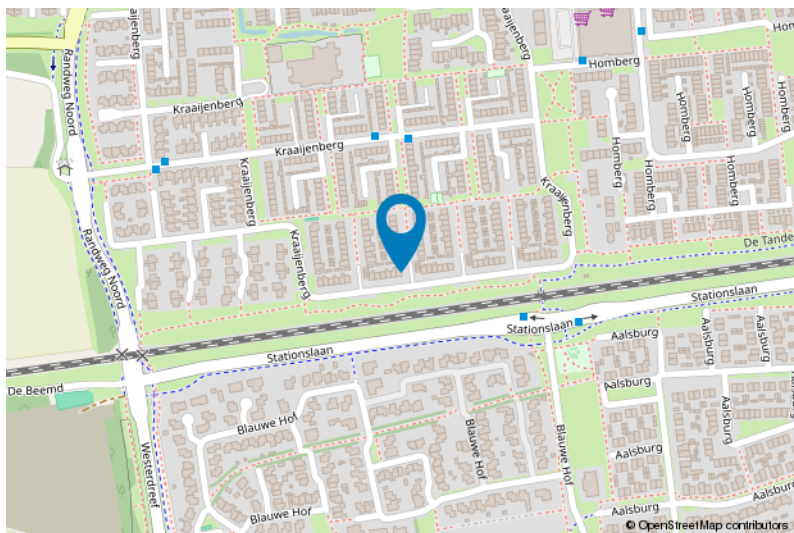
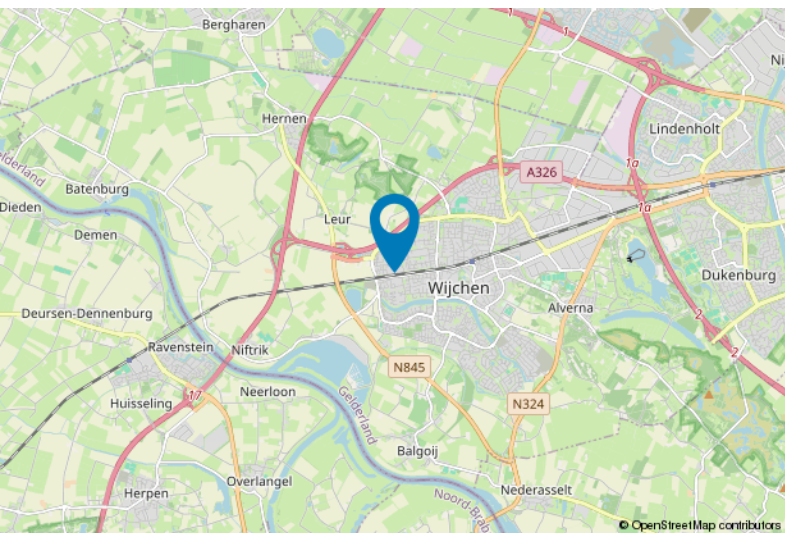
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 714  
**Perceeloppervlakte:** 189 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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		
- 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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	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](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!*