



Donkerstraat 40

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Prachtige villa met jaren '30 uitstraling en moderne luxe



Aan de Donkerstraat in Wijchen, aan de rand van de Saltshof, staat deze prachtige villa met de uitstraling van de jaren '30 en een zeer ruime achtertuin. De woning is gebouwd in 2009 en vervolgens in 2021 volledig gemoderniseerd.

Hier geniet u van de authentieke jaren '30 uitstraling aan de buitenzijde gecombineerd met hedendaagse luxe, duurzaamheid en een uitstekende afwerking in de woning zelf. De woning is instapklaar, voorzien van energielabel A, 11 zonnepanelen (2023), vloerverwarming op de begane grond én in de badkamer, schilderwerk uit 2024 en een gloednieuwe Nefit cv-ketel (2025).

Kortom: zorgeloos wonen op een toplocatie dichtbij alle voorzieningen zoals basisscholen, sportverenigingen, winkelcentrum Noord en het snelwegennetwerk.

Pluspunten op een rij

- Karaktervolle villa (bouwjaar 2009) met jaren '30-uitstraling
- Volledig gemoderniseerd vanaf 2021, instapklaar
- Energiezuinig: label A en 11 zonnepanelen (2023)
- Zeer diepe, zonnige achtertuin met berging en veranda voorzien van glazen schuifwanden
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2021
- Schilderwerk 2024, cv-ketel Nefit 2025
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Ruime berging met tegelvloer en vaste kasten

Donkerstraat 40 biedt de perfecte combinatie van stijl, comfort en duurzaamheid. Een woning waar u zonder te klussen direct in kunt trekken en direct kunt genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.



Volledig gemoderniseerd vanaf 2021; instapklaar

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlak: 162 m²

Perceeloppervlak: 548 m²

Indeling:

Begane grond: De entree biedt toegang tot de hal met toilet, meterkast en een binnendeur naar de berging. Deze praktische berging is voorzien van een tegelvloer, vaste schuifkasten en de aansluitingen voor het witgoed.

De U-vormige begane grond is licht en ruimtelijk opgezet. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met maatwerk tv-meubel en haard, waarbij de erker voor extra daglicht en karakter zorgt. Onder de trap is een handige trapkast aanwezig.

De moderne keuken (2021) met spoeleiland, bar en hoogwaardige inbouwapparatuur is gelegen aan de tuinzijde. Via de openslaande deuren bereikt u de uitzonderlijk diepe, fraai aangelegde achtertuin. Hier ervaart u optimale privacy en comfort dankzij de royale veranda met houtkachel, glazen schuifwanden en berging – een heerlijke plek om het hele jaar door van te genieten.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een praktische werkkamer. De luxe badkamer uit 2021 is voorzien van vloerverwarming, dubbel wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche en tweede toilet.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de indrukwekkende tweede verdieping met overloop, een royale master bedroom (eventueel te splitsen in twee kamers), een berging en een technische ruimte.





Zorgeloos wonen op een top locatie





Plattegrond

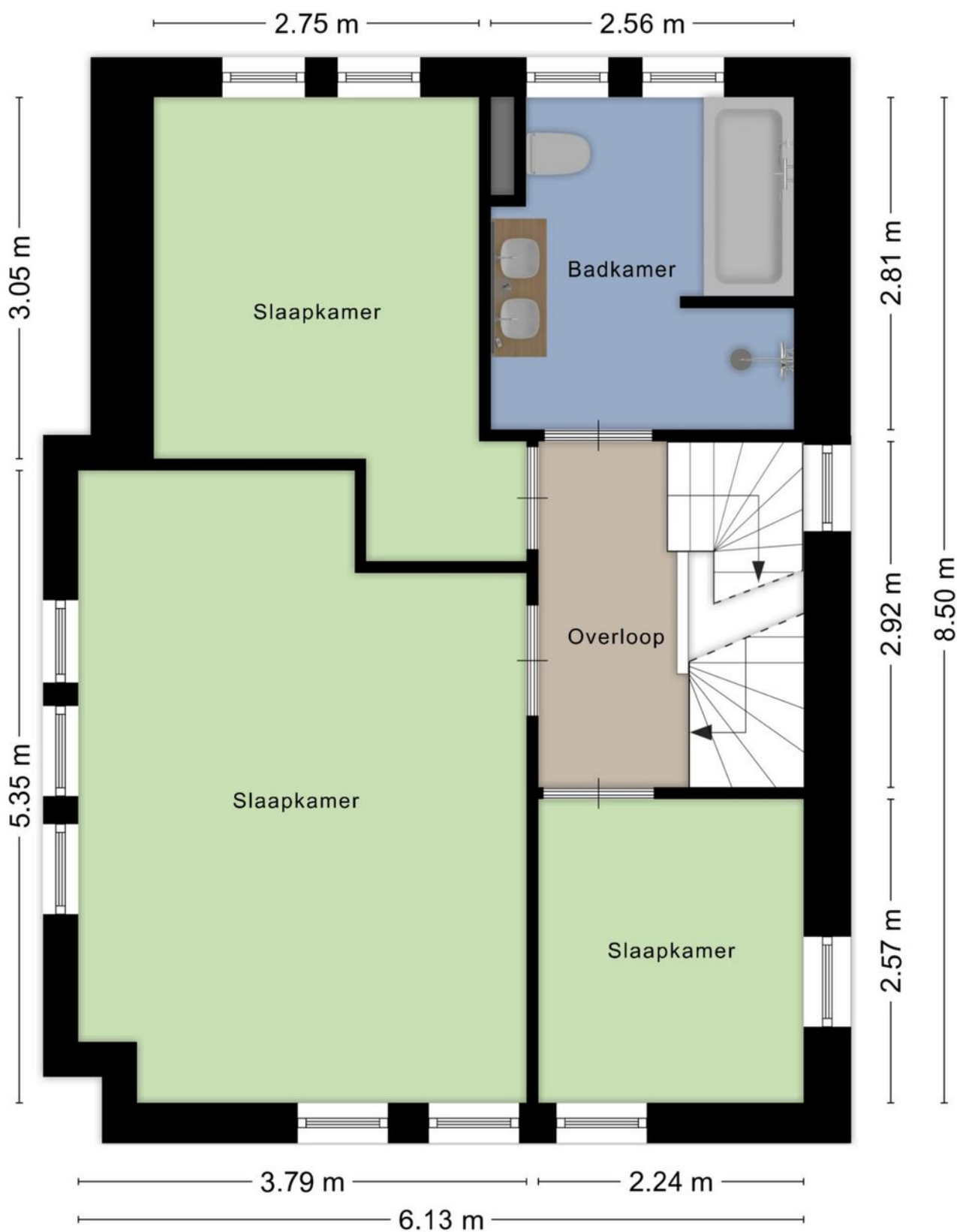
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



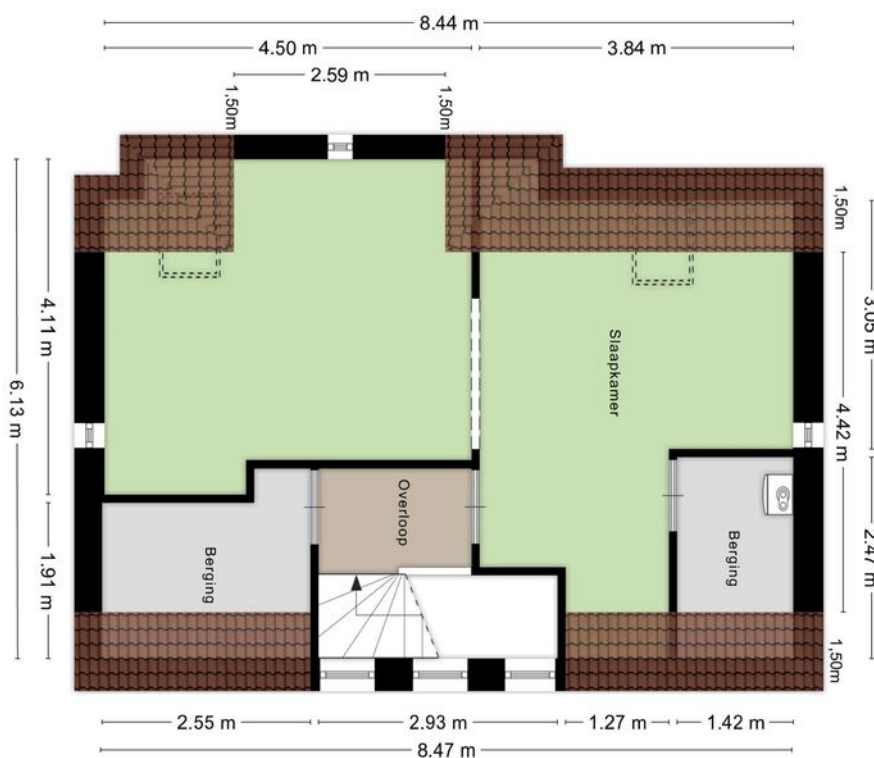


3 slaapkamers en luxe badkamer met ligbad





2e verdieping met nog 2 slaapkamers



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.

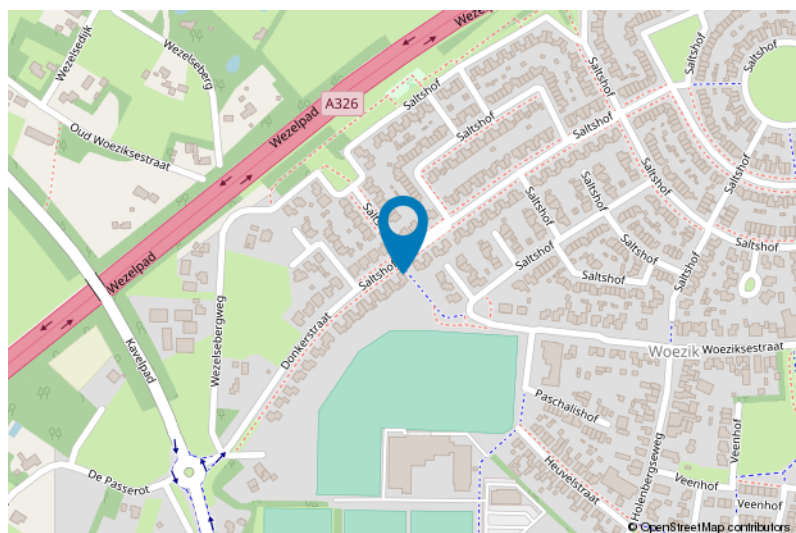
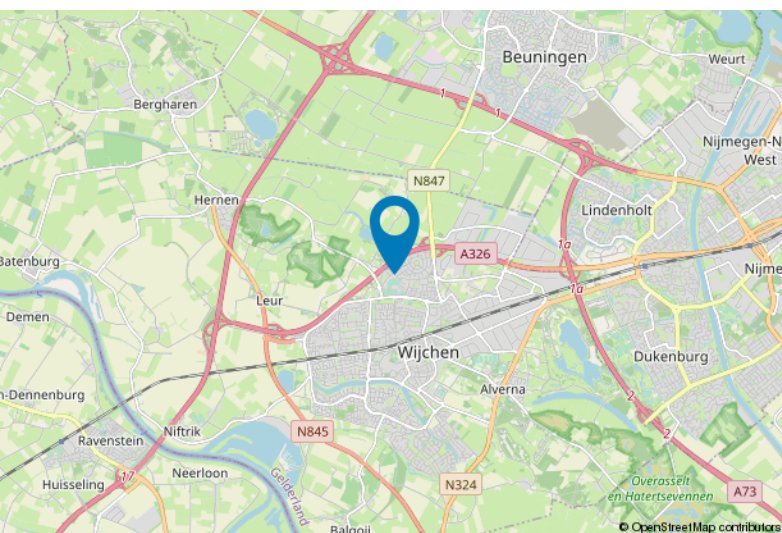
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 4028
Perceeloppervlakte: 548 m²

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 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| - openhaard op stroom | X | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Tv wandmeubel | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - jaloezieën | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | X | | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - barkrukken | | | X |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - ligbad | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| olijfboom en magnolia | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| wandlampen overkapping | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | X |
| Hanglamp overkapping | | | X |
| kachel overkapping+ pijp | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | 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!*