



# Heilige Stoel 5222

## Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Comfortabele gezinswoning met tuin op het zuiden



Deze royale tussenwoning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid. Je vindt er o.a. een lichte woonkamer met strak afgewerkte wanden en plafonds, een moderne open keuken, vier slaapkamers (waarvan één met walk-in closet), een luxe badkamer, drie airco-units (koelen en verwarmen), 12 zonnepanelen en een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij kunststof kozijnen met HR++ glas en horren, een brede dakkapel en een recent aangelegde tuin woon je hier bovendien zorgeloos en onderhoudsarm.

De woning ligt aan de Heilige Stoel, een ruim opgezette en kindvriendelijke wijk. Je woont rustig aan een doodlopend hofje met veel groen, direct naast een speeltuin en de kinderboerderij. Basisscholen, sportfaciliteiten en een winkelcentrum met twee supermarkten zijn dichtbij. Het centrum van Wijchen en het station bereik je in enkele minuten en ook de A50, A73 en A326 zijn snel bereikbaar, waardoor Nijmegen en Den Bosch goed te bereiken zijn.

#### Bijzonderheden:

- Voorzijde in bruikleen bij de gemeente
- Op elke verdieping een airco (2022/2023), totaal 3 units, voor zowel koelen als verwarmen
- 12 zonnepanelen (eigendom, juli 2020)
- Master bedroom met walk-in closet
- Gladgestucte wanden en plafonds in de woonkamer (2019)
- Extra slaapkamer gerealiseerd op zolder (2023), totaal 4 slaapkamers
- Nieuw elektrisch zonnenscherm (2023)
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2017 en later)
- Alle ramen voorzien van horren
- Aangelegde achtertuin op het zuiden (2020/2021)



# Lichte en sfeervolle leefruimte met royale zithoek

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlak: 137 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 151 m<sup>2</sup>

Begane grond: Entree, hal met parketvloer, meterkast, provisiekast met kruipluik en modern toilet met fontein. Vanuit de hal toegang tot woonkamer en keuken. De royale woonkamer heeft glad gestucte wanden en plafonds, parketvloer en veel lichtinval door grote raampartijen, wat zorgt voor een fijne verbinding met de tuin. Er is ruimte voor een ruime zithoek en eettafel. De open keuken in hoogglans wit is uitgerust met inbouwapparatuur: combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en losse koel-/vriescombinatie. De vloer is afgewerkt met antracietkleurige tegels. In 2017 zijn nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst.

1e verdieping: Overloop met glad stucwerk en toegang tot drie slaapkamers. Alle kamers hebben sinds 2023 nieuwe laminaatvloeren en wanden met structuurverf. De master bedroom beschikt over een praktische walk-in closet (voorheen badkamer). In 2019 is een slaapkamer verbouwd tot luxe badkamer met inloopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel met ladenkast (met verlichting), spiegelverwarming, designradiator en daglicht. De kunststof kozijnen aan de voorzijde zijn in 2017 vernieuwd.

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de ruime zolder, in 2021 volledig geïsoleerd en voorzien van een brede dakkapel aan de voorzijde. Op de voorzolder bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluiting, cv-ketel (Remeha, 2015, eigendom) en omvormer van de zonnepanelen. In 2023 is een royale extra slaapkamer gerealiseerd met airco, veel lichtinval via de dakkapel en kunststof kiepkantelramen, plus bergruimte achter knieschotten. Er is tevens een elektrisch screen (2023) geplaatst. De hele verdieping heeft een laminaatvloer.

Tuin: De zonnige achtertuin op het zuiden is in 2020/2021 opnieuw aangelegd met bestrating, schuttingen en achterom. Met het elektrische zonnescherm (2023) geniet je optimaal van zon en schaduw. Achter de tuin ligt een parkeerpleintje, waardoor je altijd dichtbij kunt parkeren.







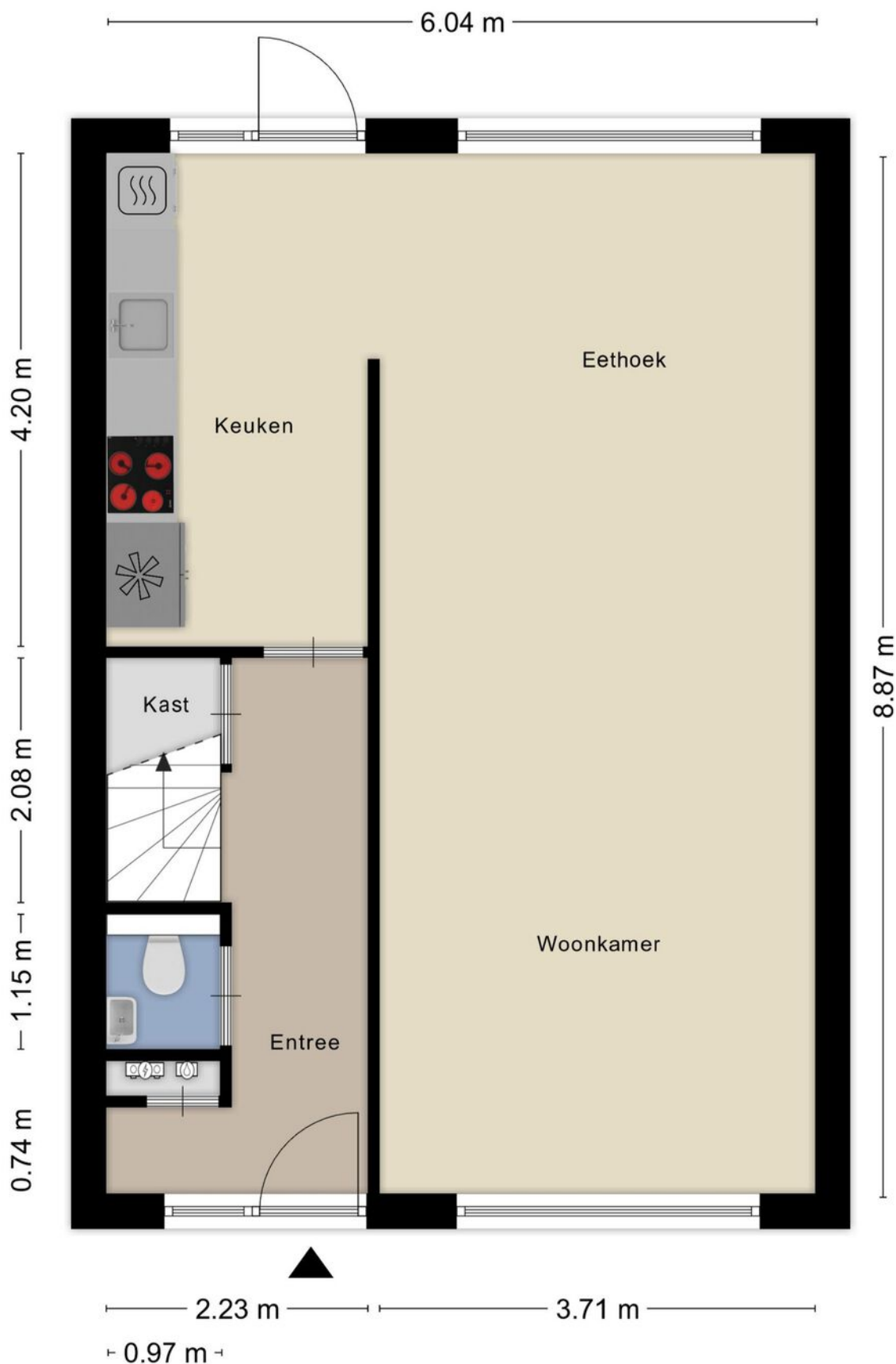
# Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





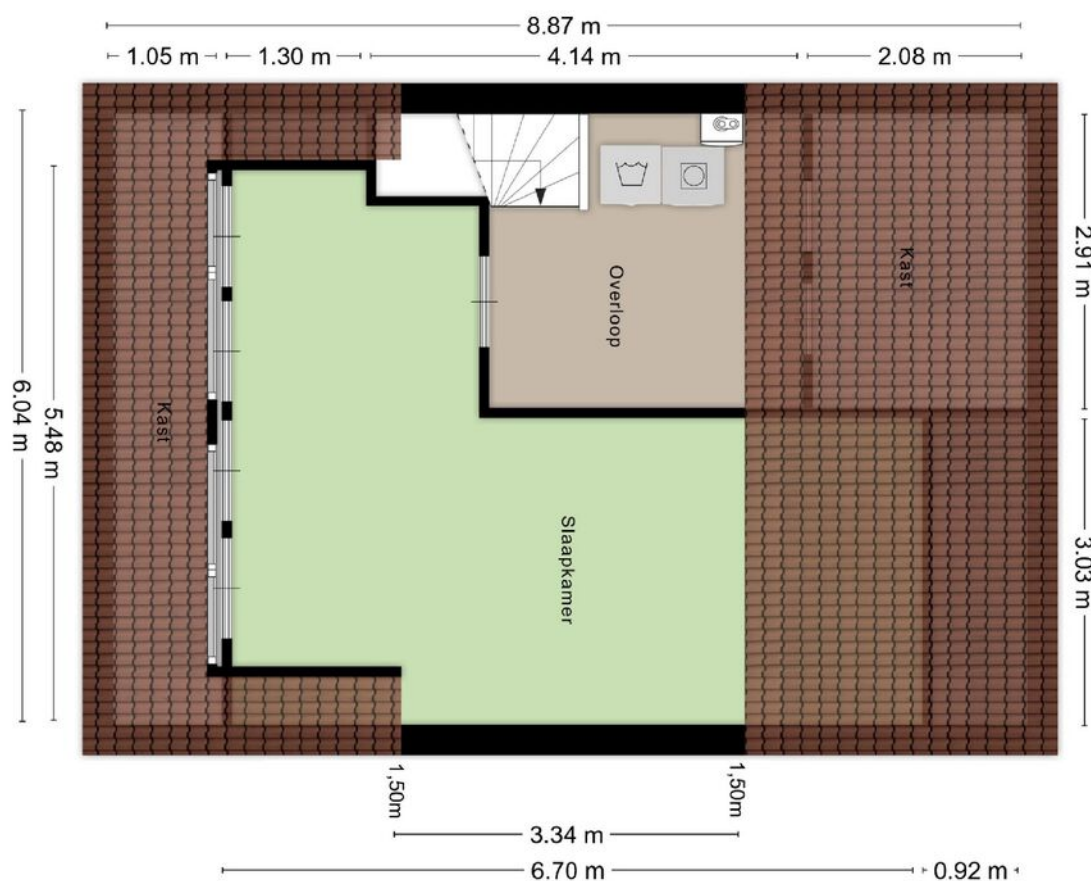


## 3 slaapkamers; master-bedroom met walk in closet





## 2e verdieping met dakkapel over de gehele breedte





# 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.

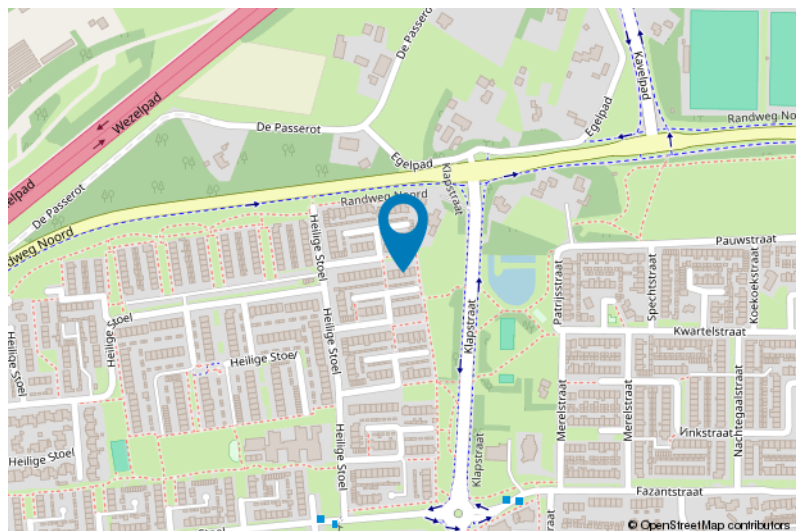
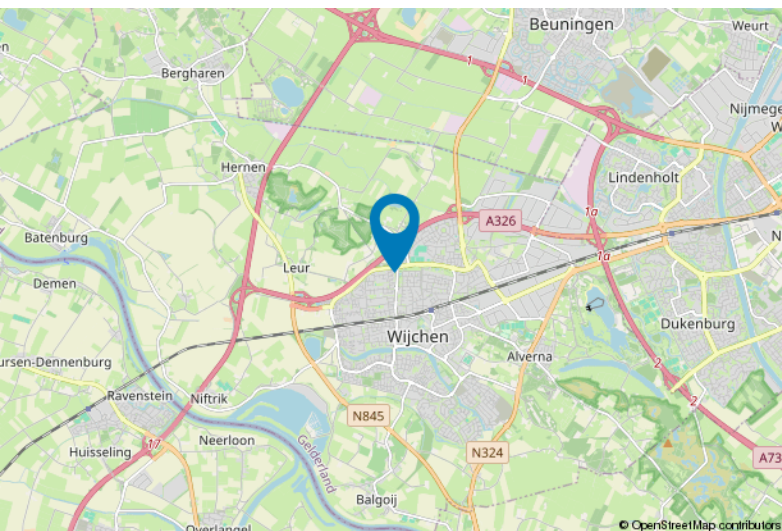
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 877  
**Perceeloppervlakte:** 151 m<sup>2</sup>

**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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand slaapkamer			X
- kastenwand inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel verwarmd en met verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!*