



# Kasteellaan 31

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Royaal vrijstaand familie-huis met vijf slaapkamers



Royaal vrijstaand woonhuis op toplocatie in hartje Wijchen.

Wonen op een unieke plek in Wijchen? Dit royale, instapklare vrijstaande woonhuis uit 1932 heeft een woonoppervlakte van 225 m<sup>2</sup> en een garage van 34 m<sup>2</sup>.

Gelegen aan de Kasteellaan, de entree van het centrum, woont u hier letterlijk op een steenworp afstand van winkels, horeca, scholen en met het NS-station om de hoek. Een perfecte locatie voor wie ruimte, comfort en bereikbaarheid zoekt.

#### Algemeen

- Bouwjaar: 1932
- Perceeloppervlakte: 348 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 225 m<sup>2</sup>
- Garage: 34 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- Maar liefst 28 zonnepanelen aanwezig

#### Pluspunten

- Royaal vrijstaand familiehuis met vijf slaapkamers
- Gelegen aan de entree van het centrum van Wijchen
- Moderne afwerking van wanden, vloeren, keuken (2017), badkamer en toilet.
- Grote garage en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Voorzien van vloerverwarming, airco en 28 zonnepanelen



# Lichte woonkamer met aan de tuinzijde deuren naar terras

Bouwjaar: 1932

Woonoppervlak: 225 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 348 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de ruime hal met meterkast, garderobe en toilet bereikt u de sfeervolle eetkamer met erker aan de voorzijde. De lichte woonkamer aan de tuinzijde heeft openslaande deuren naar het terras. De moderne keuken (2017) is compleet uitgerust met o.a. een Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron, heteluchtoven en een handige keldervoorraadkast. Aansluitend vindt u de bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting en vaste opbergkast. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer (2024). Extra comfort wordt geboden door de airco in de eetkamer. De ruime garage van meer dan 34 m<sup>2</sup> beschikt over water en elektra. De recent aangelegde oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

Eerste verdieping: Een royale overloop met vaste bergruimte leidt naar drie slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning en een walk in closet. De luxe badkamer met vloerverwarming beschikt over een douchehoek, ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping: Via de voorzolder met opbergruimte en CV-opstelling (Nefit) bereikt u nog eens twee slaapkamers. Eén daarvan beschikt over schuifkasten. Beide kamers hebben toegang tot extra bergruimte op de vliering.

Kortom: een instapklaar, royaal woonhuis op een toplocatie in Wijchen waar comfort, duurzaamheid en sfeer samenkomen.







# Moderne afwerking van wanden, vloeren & keuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





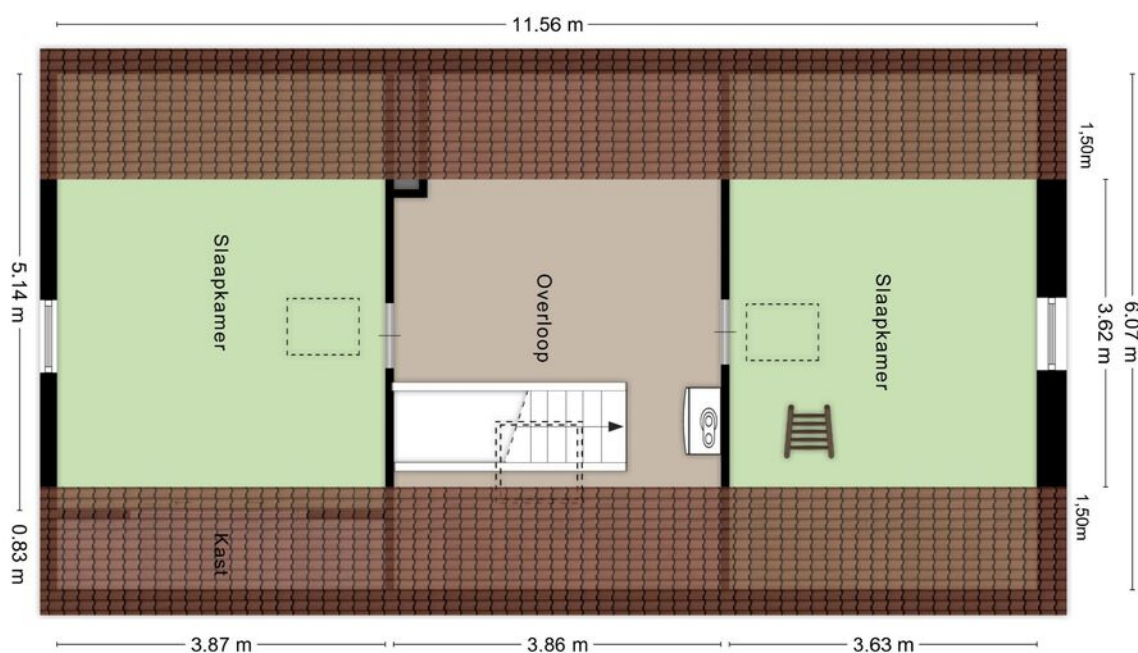


# Luxe badkamer met vloerverwarming





## Via de voorzolder bereikt u nog eens twee 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.

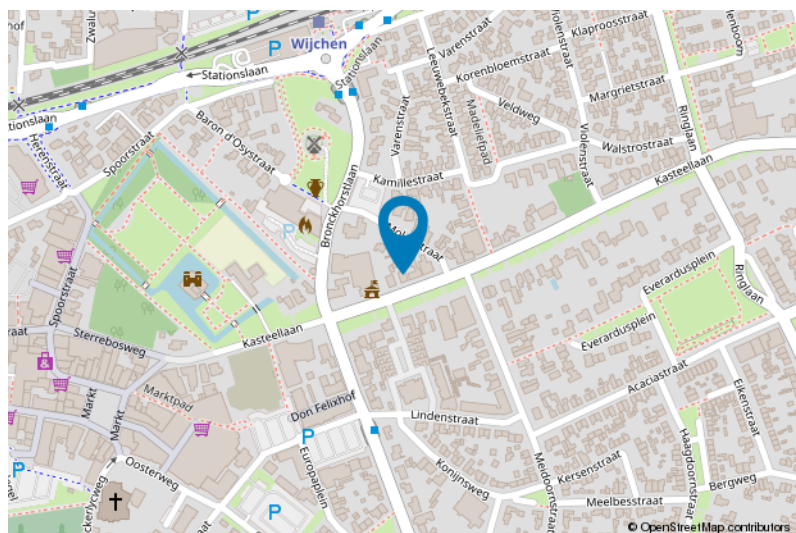
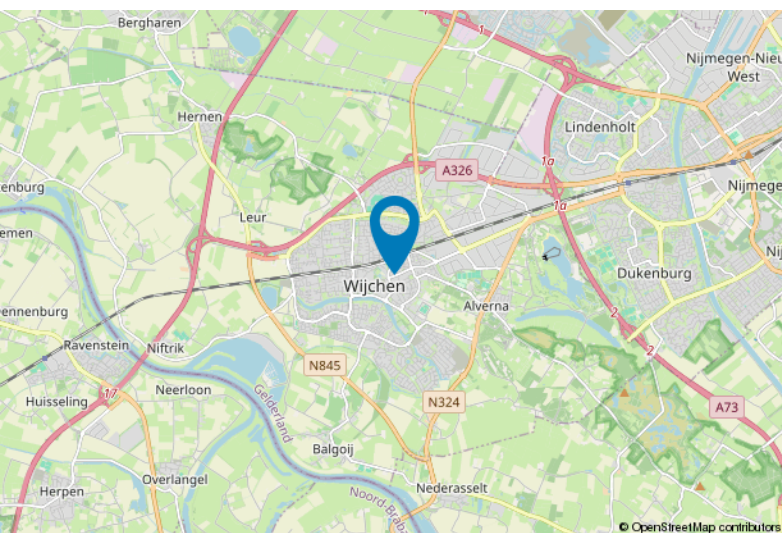
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** H  
**Perceelnummer:** 3649, 3647  
**Perceeloppervlakte:** 348 m<sup>2</sup>

**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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Koffie trolley			X
- Garderobekast (vintage)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Ikea vakkenkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Jacuzzi		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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!*