

- 🏠 Kraaijenberg 8371, Wijchen
- € Vraagprijs: € 369.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 102 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 152 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Kraaijenberg 8371

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Moderne tussenwoning in een kindvriendelijke wijk



Moderne tussenwoning in kindvriendelijke wijk, met vernieuwde voorzieningen en verzorgde tuin. Een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de moderne voorzieningen, kunststof kozijnen en goede afwerking biedt de woning direct wooncomfort. Op loopafstand bevinden zich diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, en ook het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportfaciliteiten en scholen zijn nabij. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A50 en A73 binnen vijf minuten bereikbaar.

#### Bijzonderheden:

- Moderne keuken, badkamer en toilet
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen (2017)
- Vernieuwde meterkast (2023)
- Airconditioning in de woonkamer en op de masterbedroom (2021)
- Voorzien van elektrische rolluiken
- Beveiligd met alarm- en camerasysteem.

#### Clausule

Bij de verkoop zullen de asbestclausule (te weten de golfplaten op de berging) en de ouderdomsclausule worden opgenomen.



# Woonkamer voorzien van airconditioning

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlak: 102 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 152 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Je stapt binnen in een ruime hal met garderobe, vernieuwde meterkast, trapopgang en de nette toiletruimte met daglichttoetreding. De lichte doorzonwoonkamer heeft grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het zonlicht de hele dag prettig binnenvalt. Er is ruimte genoeg voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een airco. De open keuken ligt aan de tuinzijde en is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de keukendeur stap je zo de achtertuin in. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer.

Eerste verdieping: Vanaf de overloop vind je drie slaapkamers, waarvan één momenteel als walk-in closet is ingericht. Alle kamers beschikken over draai-/kiepramen en zijn voorzien van tapijtvloer. Op de overloop is bovendien een handige witgoedkast aanwezig. De moderne, licht betegelde badkamer is ingericht met een douche en een wastafelmeubel. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping: De zolderverdieping beschikt over een dakvenster, de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2010) en volop bergruimte. Mogelijkheid voor een extra slaap- of werkkamer.

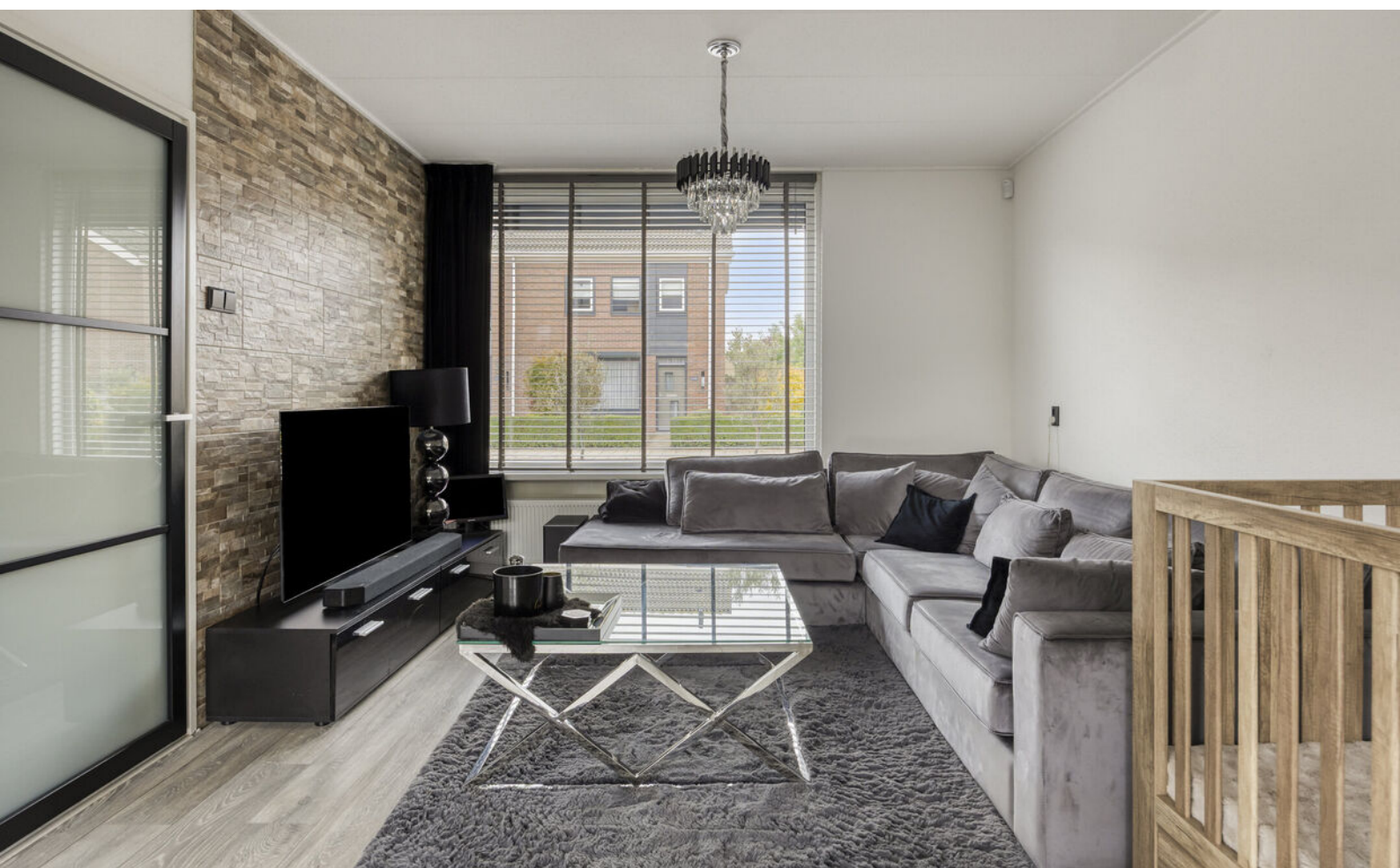
Tuin: De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon, een stenen berging met golfplaten dak, een overkapping met extra bergruimte en een gezellige veranda.







# Grote ramen aan voor- en achterzijde, zorgt voor licht





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







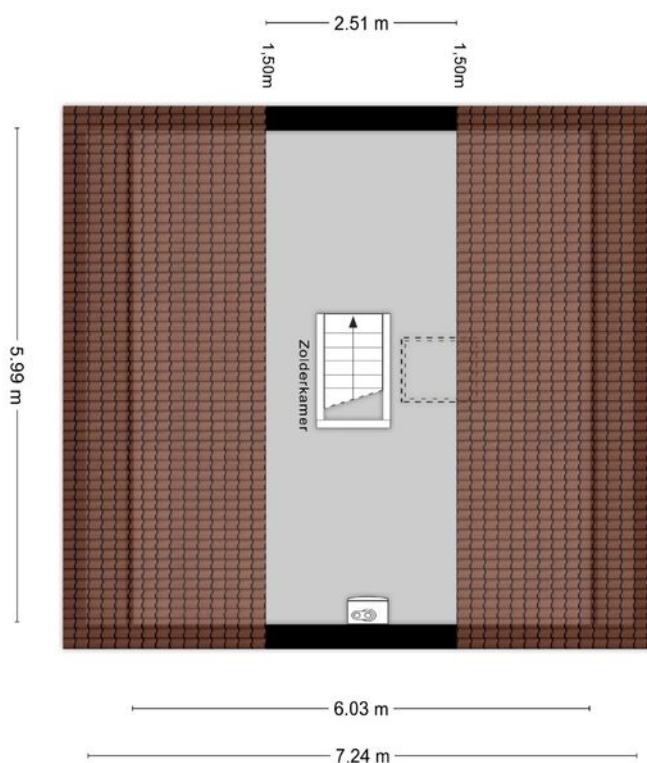
## Eerste verdieping met drie slaapkamers en badkamer







# Zolderverdieping biedt een mogelijkheid voor extra kamer



# 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.

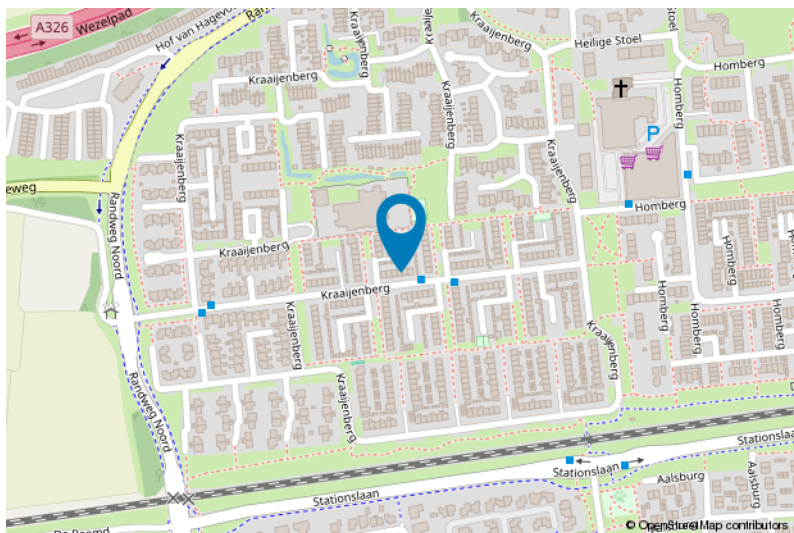
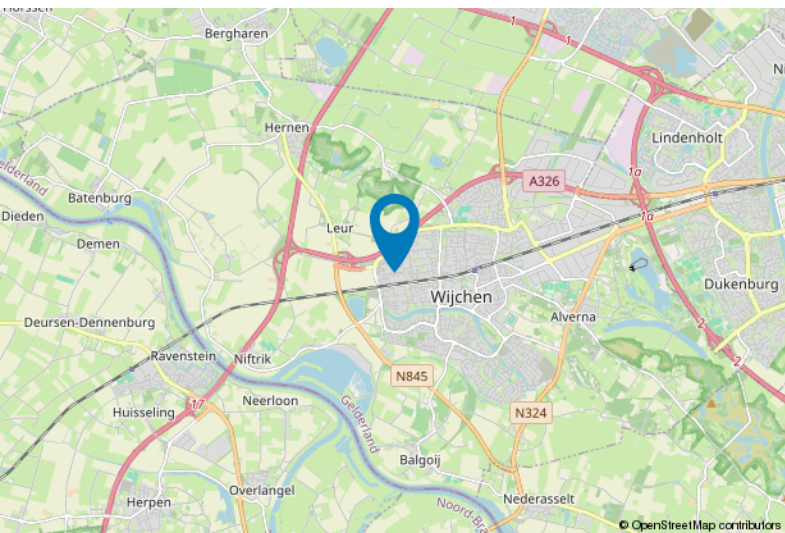
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 4633  
**Perceeloppervlakte:** 152 m2

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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!*