



# de Meren 1026

## Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Verzorgde 2-onder-1-kap in geliefde wijk



Aan de geliefde Meren, in de groene wijk Kerkeveld, ligt deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en inbandige garage. De woning combineert een prachtige ligging met vrij uitzicht over de vijver aan de voorzijde en een achtertuin zonder inkijk, waardoor je volop privacy ervaart. Binnen tref je een lichte woonkamer, een ruime keuken en een moderne badkamer met inloopdouche. Dankzij de grotendeels kunststof kozijnen is de woning bovendien onderhoudsarm en kun je hier comfortabel wonen op een rustige, groene locatie met alle voorzieningen dichtbij.

De wijk Kerkeveld staat bekend om haar imposante entree met vijverpartij, brede lanen en het groene, verzorgde karakter. Het is een prettige en relatief jonge woonwijk waar gezinnen, stellen en senioren zich thuis voelen. In de directe omgeving vind je een basisschool, speeltuintjes en volop wandel- en fietsroutes. Binnen enkele minuten fiets je naar het centrum van Wijchen met winkels, restaurants en het NS-station, terwijl ook de uitvalswegen richting Nijmegen en Den Bosch goed bereikbaar zijn.

#### Sterke punten:

- Prachtig vrij uitzicht over de vijver aan de voorzijde
- Royale en zonnige achtertuin zonder inkijk
- Eigen oprit en inbandige garage met dubbele deuren
- Grotendeels kunststof kozijnen (onderhoudsarm)
- Mogelijkheid voor extra (slaap)kamer op de tweede verdieping
- Moderne badkamer met inloopdouche
- Tuin met overkapping en zonwering
- Binnendoor toegang tot de garage
- Voorzijde in 2024 opnieuw aangelegd met ruime parkeerplaats
- Rustige ligging in groene, kindvriendelijke wijk



# Prachtige ligging met vrij uitzicht over de vijver

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlak: 92 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 276 m<sup>2</sup>

Begane grond: Entree met meterkast, trapopgang en een net (zwevend) toilet met fonteintje en raam. De keuken ligt aan de voorzijde en is ingericht met een ruime hoekopstelling. Dankzij de ramen tot aan de vloer is het een lichte en aangename ruimte. De keuken is voorzien van een kunststof werkblad, combimagnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast.

De tuingerichte woonkamer biedt ruimte voor een grote zithoek en eettafel, met directe verbinding naar de tuin. Er is een praktische trapkast aanwezig en via een binnendeur is de garage bereikbaar. Deze beschikt over elektra, een radiator, een nieuwe kunststof garagedeur aan de voorzijde en dubbele deuren richting de oprit – ideaal voor opslag, hobby of een werkplek aan huis. De begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer en spuitwerk wanden en plafonds.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van laminaatvloeren en spuitwerk wanden en plafonds. De master bedroom is ruim en licht dankzij de grote raampartijen. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel. Dankzij het raam en de mechanische ventilatie is er volop frisse lucht.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die momenteel in gebruik is als bergzolder maar eenvoudig kan worden omgebouwd tot een derde slaapkamer of werkkamer. De ruimte heeft een raam aan zowel de voor- als achterzijde, en is voorzien van cv-installatie (Nefit, 2014, eigendom), mechanische ventilatiebox en aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder is er toegang tot een vliering voor extra opbergruimte. Afgewerkt met laminaatvloer en spuitwerk wanden.







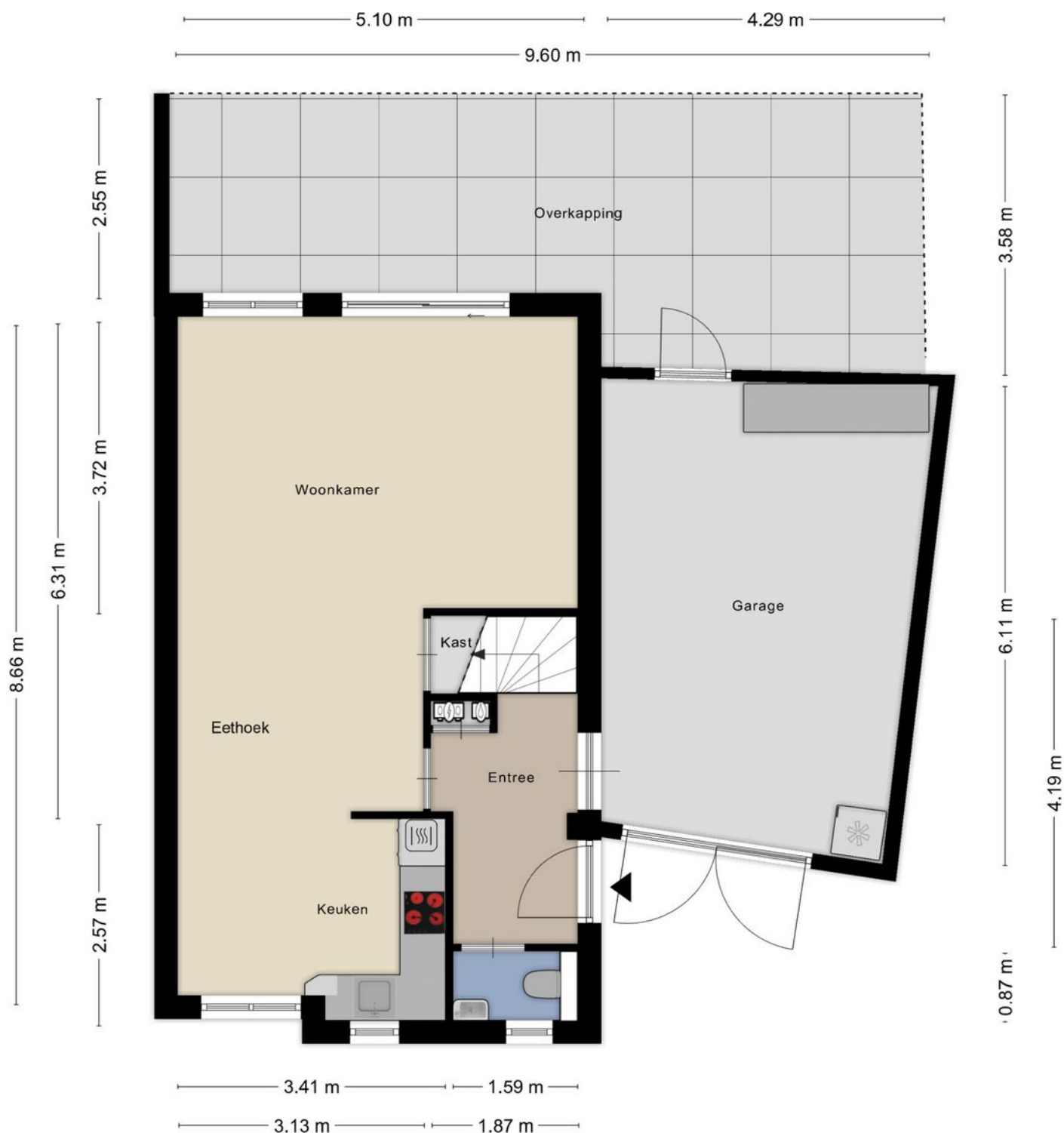
# Lichte woonkamer en ruime keuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





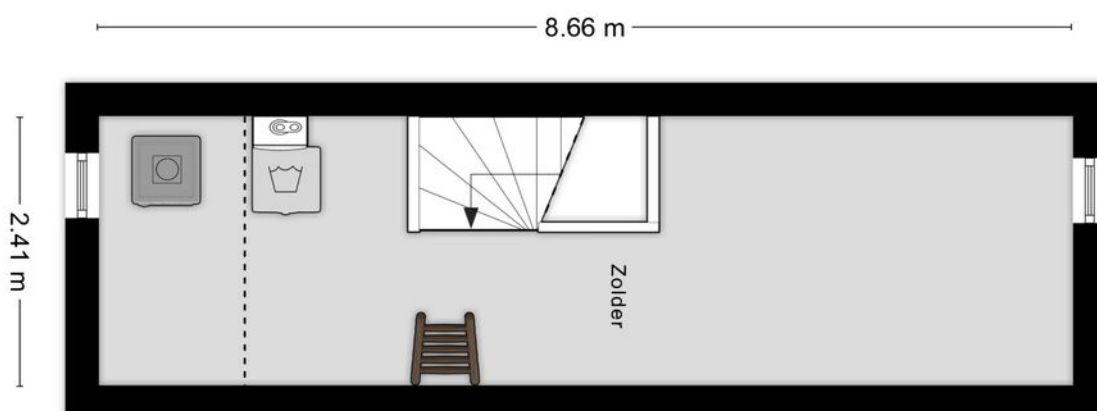


## 2 slaapkamers en ruime badkamer met inloopdouche





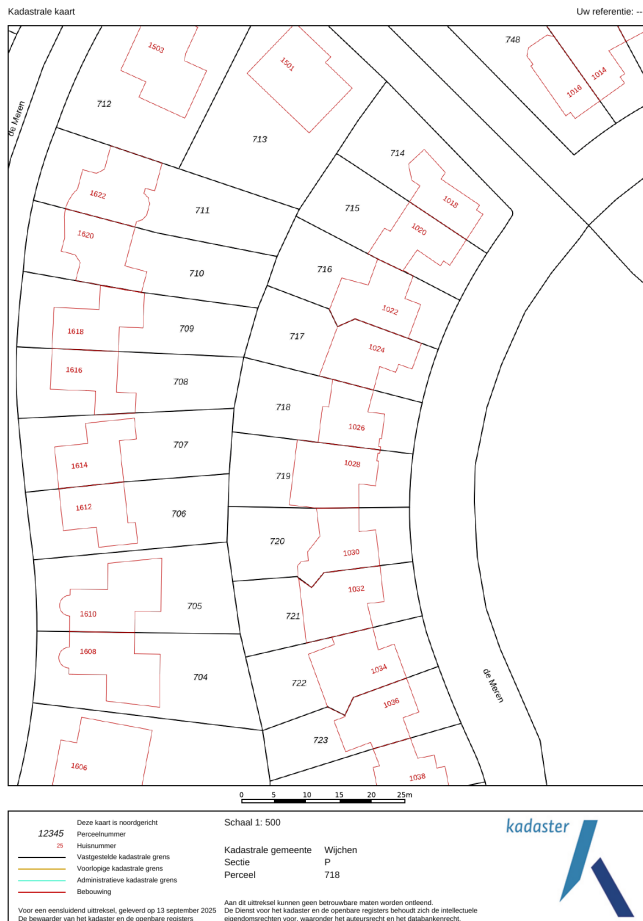
## 2e verdieping met mogelijkheid voor 3e slaapkamer





# 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.

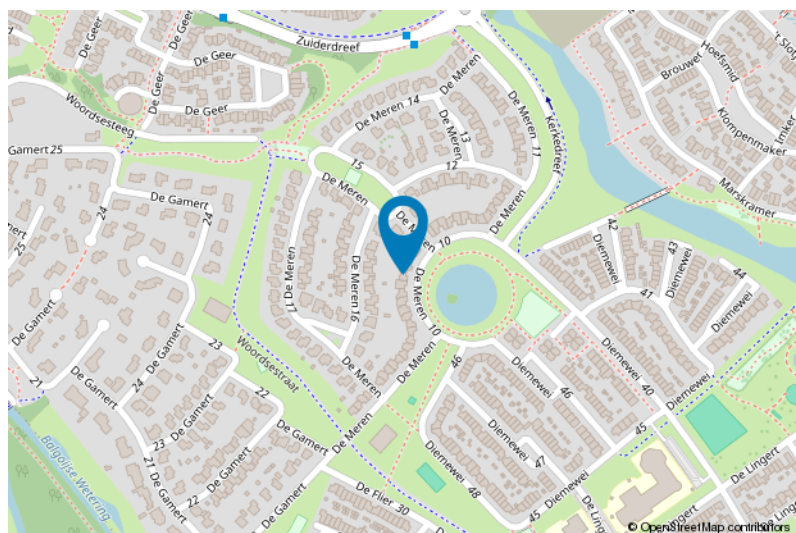
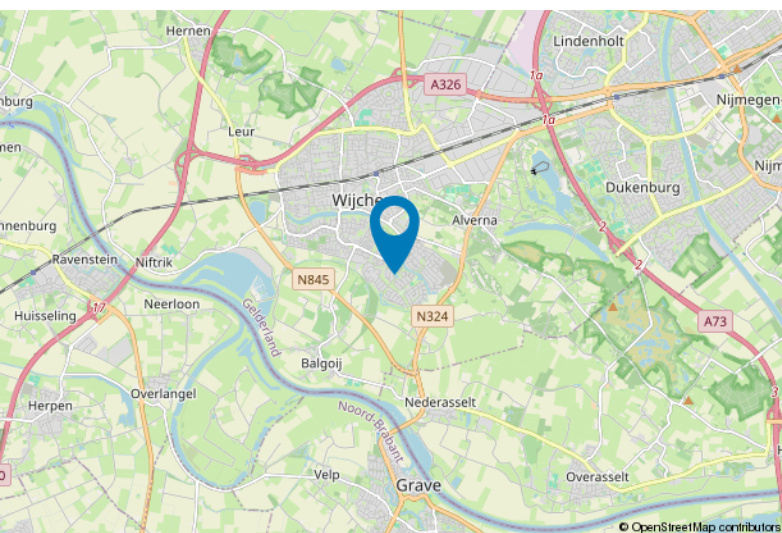
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** P  
**Perceelnummer:** 718  
**Perceeloppervlakte:** 276 m<sup>2</sup>

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Verduistering jaloezieën	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- Combi ketel	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		
Overkapping, droogmolen , tuinslang op haspel	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!*