

- 🏠 Veldwachter 37, Wijchen
- € Vraagprijs: € 575.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 136 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 170 m²
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Veldwachter 37

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Instapklare hoekwoning met vrij uitzicht over groen



Aan de rand van de jonge woonwijk Huurlingsedam, aan ruim openbaar groen met vrij uitzicht ligt deze instapklare hoekwoning. En als we zeggen instapklaar, dan is het ook werkelijk instapklaar. Gebouwd in 2019 met een knipoog naar de aansprekende jarendertig architectuur en met gebruikmaking van degelijke materialen kun je hier de komende jaren zorgeloos wonen. Het is eigenlijk allemaal nog spiksplinternieuw.

Even een aantal onderscheidende kenmerken op een rij: de woning is aan de achterzijde tijdens de bouw al over de volle breedte uitgebouwd; aan de achterzijde heeft de woning heel veel privacy omdat andere bebouwing op royale afstand staat en de tuin ligt ideaal op zuidwest; aan de voorzijde vrij uitzicht over een parkje met speelgelegenheid; luxe en comfortabele voorzieningen; een keurige afwerking met oog voor detail; zolder met grote dakkapel en twee kamers en dan daarboven nog een vliering.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel uit 2019 met op de begane grond vloerverwarming.
- Airconditioner uit 2021.
- Geheel voorzien van muur-, dak-, en vloerisolatie en HR++ beglazing.
- 5 zonnepanelen.
- De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer gelegd in stroken met houtlook.
- Fijne daglichttoetreding.
- Achtertuin met achterom exclusief over eigen grond (geen recht van overpad).
- Perfecte zonligging; zuidwest!
- Werkelijk instapklaar.
- Kindvriendelijke woonomgeving.
- Wijchen centrum op 5 minuten fietsen.



Gebouwd in 2019; alles nog splinternieuw

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlak: 136 m²

Perceeloppervlak: 170 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, bergkast, garderobe en toilet met hangend closet en fonteintje.

Riante uitgebouwde woonkamer met trapkast en grote schuifpui naar het terras van de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken met dubbele inrichting gesitueerd. Enerzijds het spoel- en kookgedeelte en aan de overzijde een kastenwand met de ovens, koelkast en vriezer. Uiteraard is er een vaatwasser en wordt er gekookt op een inductieplaat.

Eerste verdieping

Overloop; drie slaapkamers van respectievelijk ruim 15, 10 en 7 m²; luxe badkamer met inloofdouche voorzien van drain en thermostaatkraan, wastafelmeubel met opberglades en een tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: voorzolder met werkplek alwaar een deel van de dakkapel al effectief extra ruimte en licht brengt; ruime vierde slaapkamer aan de achterzijde met het andere deel van de grote dakkapel; aan de voorzijde een vijfde (slaap)kamer met dakraam en alhier de opstelling van het witgoed. Zowel de voorzolder als de kamers hebben bergruimte die keurig is weggewerkt achter de knieschotten.

Vliering: via vlizotrap bereikbare bergvliering.





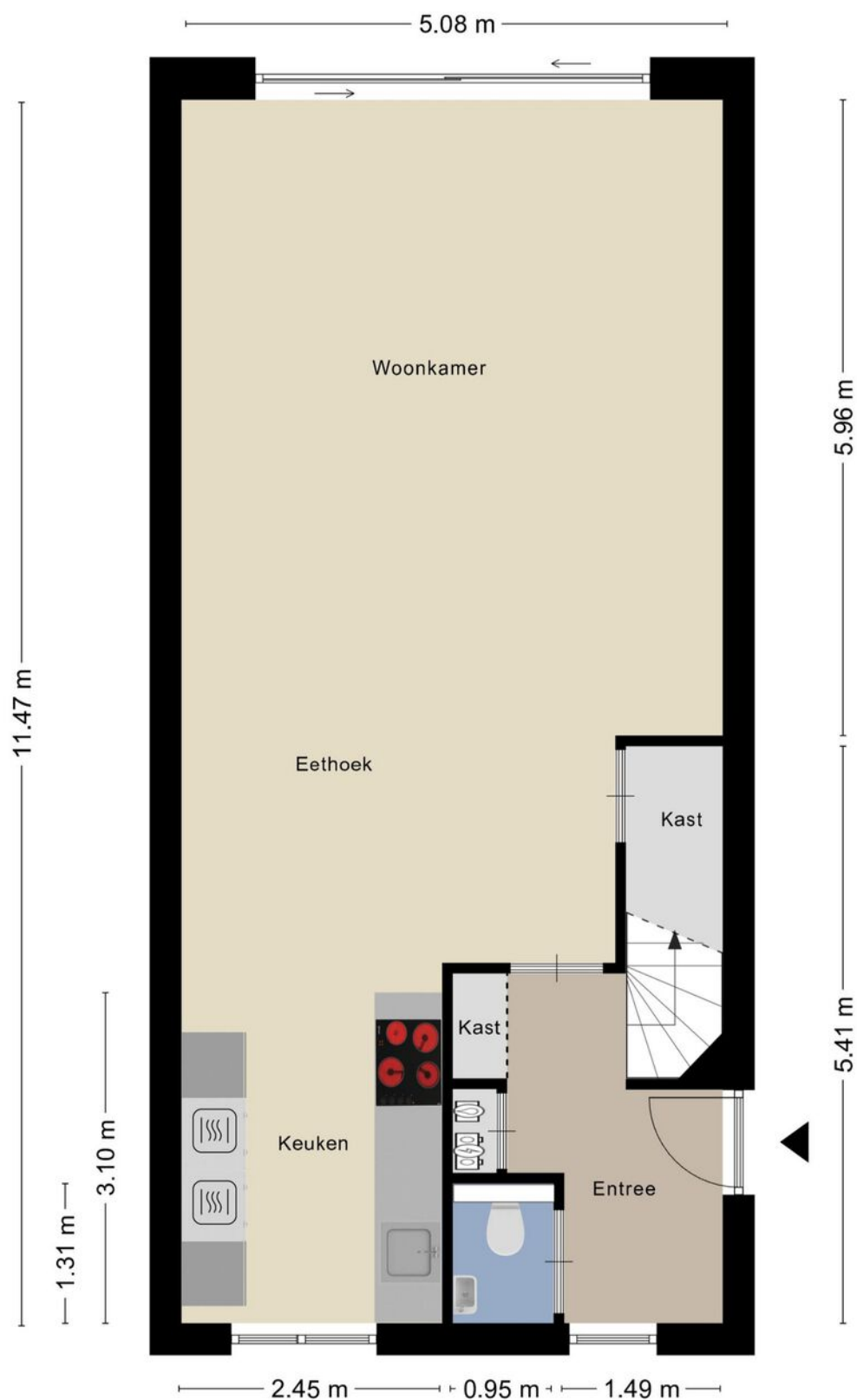
Woonkamer met uitbouw over volledige breedte





Plattegrond

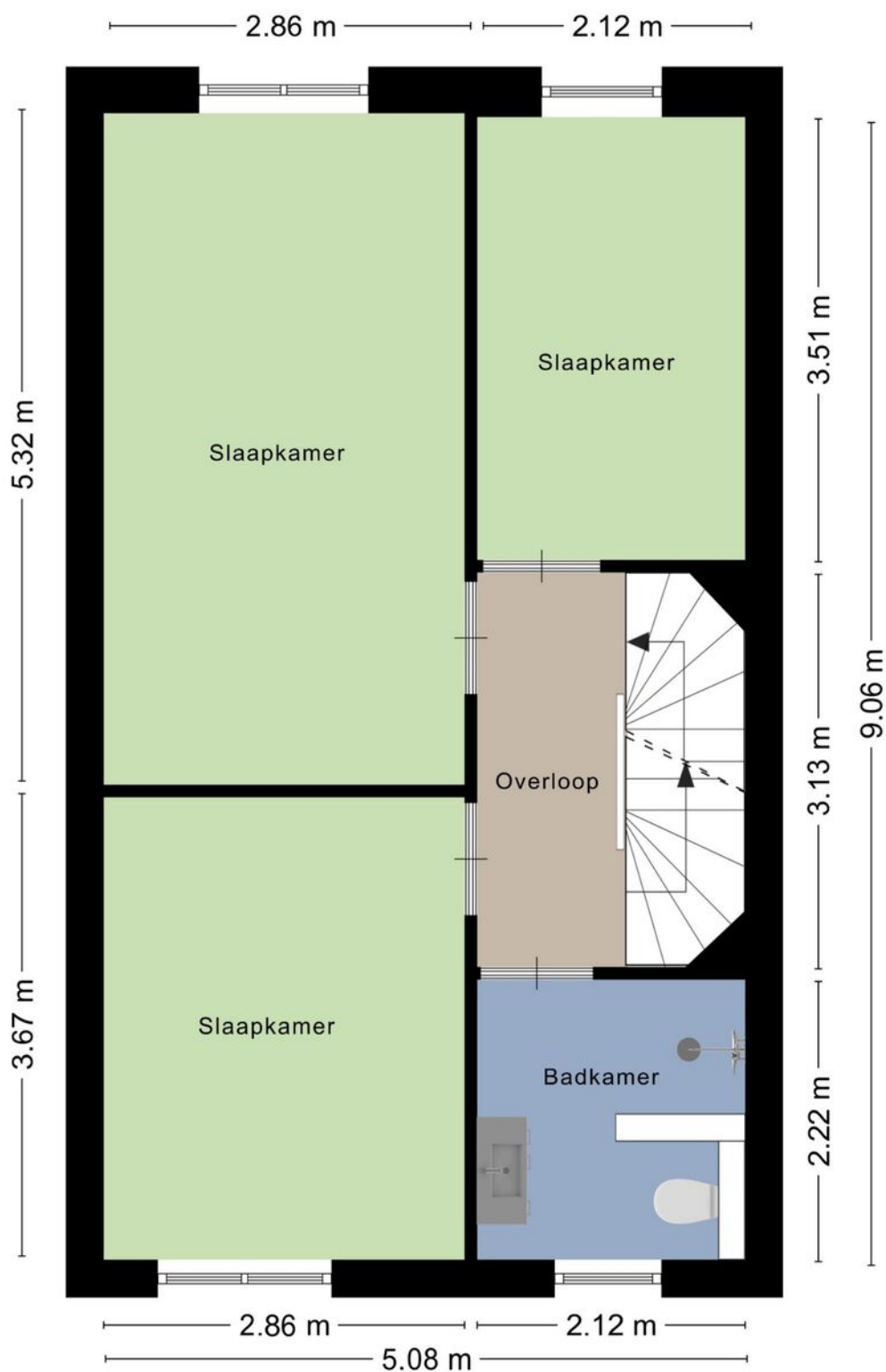
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



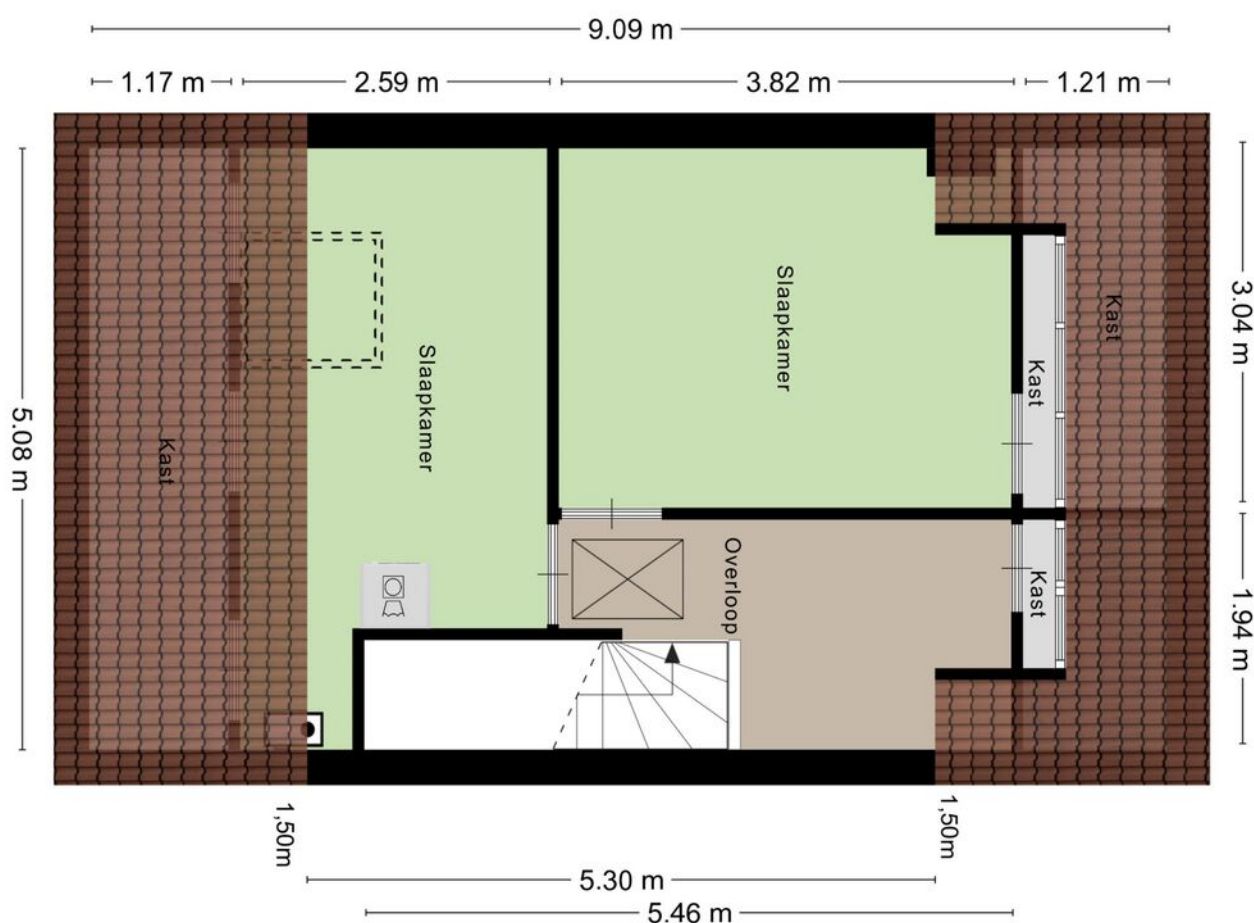


2 slaapkamers en luxe badkamer met inloopdouche





2e verdieping met werkplek én 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.

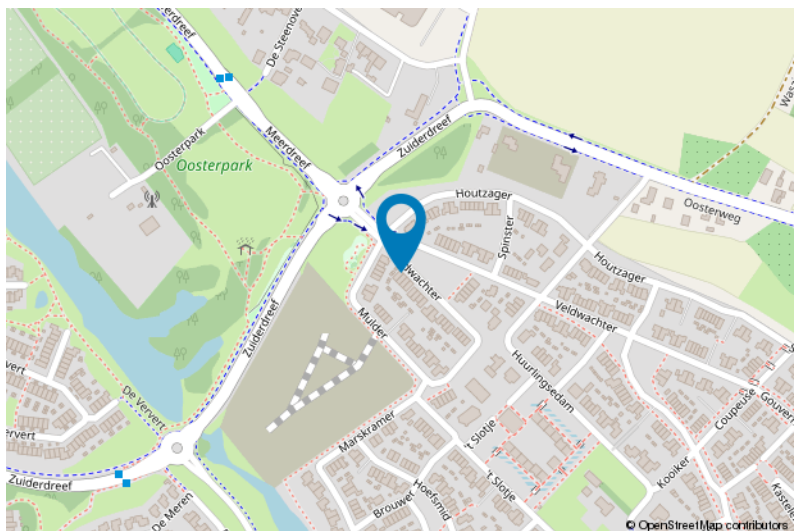
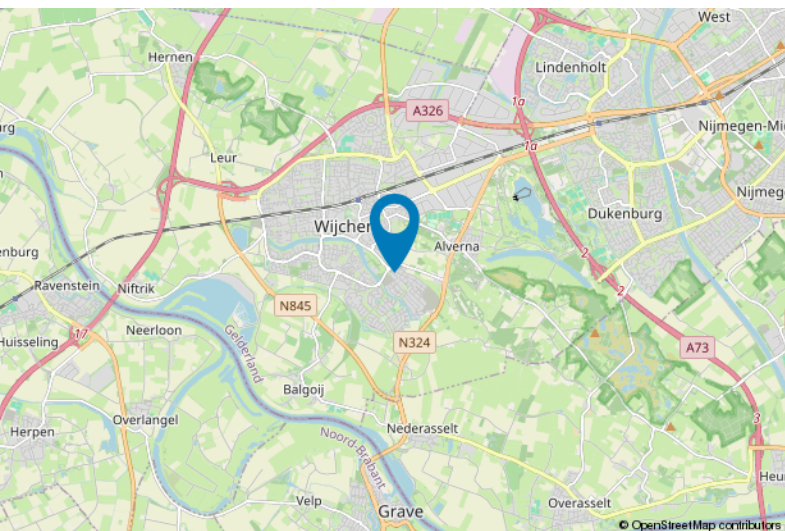
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: P
Perceelnummer: 2420
Perceeloppervlakte: 170 m²

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 gebruiksoppervlakte. 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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

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!*