



# Marskramer 51

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

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





# Instapklare vrijstaande woning



Wonen in een jonge en gewilde wijk in een royaal huis dat helemaal af is?

Dan kan in deze vrijstaande woning met 3 slaapkamers (5 mogelijk), twee fraaie erkers, een garage en een ruime oprit.

Het huis ligt aan een rustige straat met weinig autoverkeer, waar kinderen zonder gevaar kunnen spelen. De gehele woning is netjes afgewerkt, de vloeren, wanden, keuken, badkamer en sanitair zijn neutraal en tijdloos. De achtertuin is voorzien van fraaie tegels, beplanting en borders. Deze woning is gebouwd in 2010 en is uitstekend onderhouden. Hier kun je werkelijk zo in!

Extra's:

- 5 slaapkamers mogelijk
- Moderne badkamer, keuken en toilet
- Lichte plafond- en wandafwerking
- Begane grond voorzien van een houten vloer
- Zeer royale zolder met 2 dakramen
- Garage van 20 m<sup>2</sup> voorzien van nieuwe deuren
- Gebruikersclausule van toepassing op de koopakte

Nieuwbouwwijk Huurlingsedam:

Wonen tussen het groen met alle voordelen van een stad dichtbij? Dat kan in de Wijchense wijk Huurlingsedam, een nieuwe woonwijk met een uitgesproken eigen karakter. Geen saaie huizenblokken, maar veel variatie in woningsoorten. Het centrum van Wijchen ligt vlakbij. Met het nieuwe Wijchens meer, het kinderdagverblijf en de basisschool heeft Huurlingsedam echt alles in de buurt wat het leven prettig maakt.



# Uitstekend onderhouden; je kunt hier zo in

Bouwjaar: 2010

Woonoppervlak: 158 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 336 m<sup>2</sup>

Indeling: Via de oprit kom je bij de voordeur, waardoor je binnenkomt in de hal met meterkast en toilet en de trap naar boven. Rechtdoor kom je vervolgens in de woonkamer met aangrenzend de open keuken met ruime erker. Het zitgedeelte van de woonkamer ligt aan de tuinzijde. Dankzij openslaande tuindeuren en een tweede erker baadt de zithoek in het licht en heb je een mooi uitzicht. Aan de voorzijde vind je de open keuken met genoeg ruimte voor de gezellige eethoek. De keuken is modern uitgevoerd met een natuurstenen werkblad. De inrichting is compleet, je hebt een inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron-oven, koelkast en vriezer. Opberg- en werkruimte is er meer dan voldoende. Op de gehele benedenverdieping ligt een fraaie houten vloer en de wanden en plafonds zijn licht afgewerkt.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, de walk-in closet en een royale badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is zo'n 14 m<sup>2</sup>. De andere twee slaapkamers op deze verdieping zijn beide ongeveer 11 m<sup>2</sup>, het zijn mooie rechthoekige vertrekken. In alle kamers en op de overloop ligt dezelfde laminaatvloer. De badkamer is betegeld met grijze tegels, de inrichting is luxe: er is een 2 persoons vaste wastafel in badmeubel, een inlopdouche en een handdoekradiator. Dankzij het grote raam is de badkamer bovendien erg licht en kun je er goed ventileren.

Via een tweede vaste trap kom je op de zolderverdieping. De hoogte van het huis maakt dat deze verdieping ingericht kon worden als volwaardige slaapverdieping met de mogelijkheid van 2 slaapkamers. Twee grote Velux dakramen zorgen voor daglicht. Op deze verdieping vind je tot slot de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De brede en mooi aangelegde tuin is onderhoudsarm, met een royaal terras, bomen en beplanting. Er is een poort naar de tuin via de oprit aan de zijkant van het huis.







# Veel licht door grote raampartijen





# Plattegrond

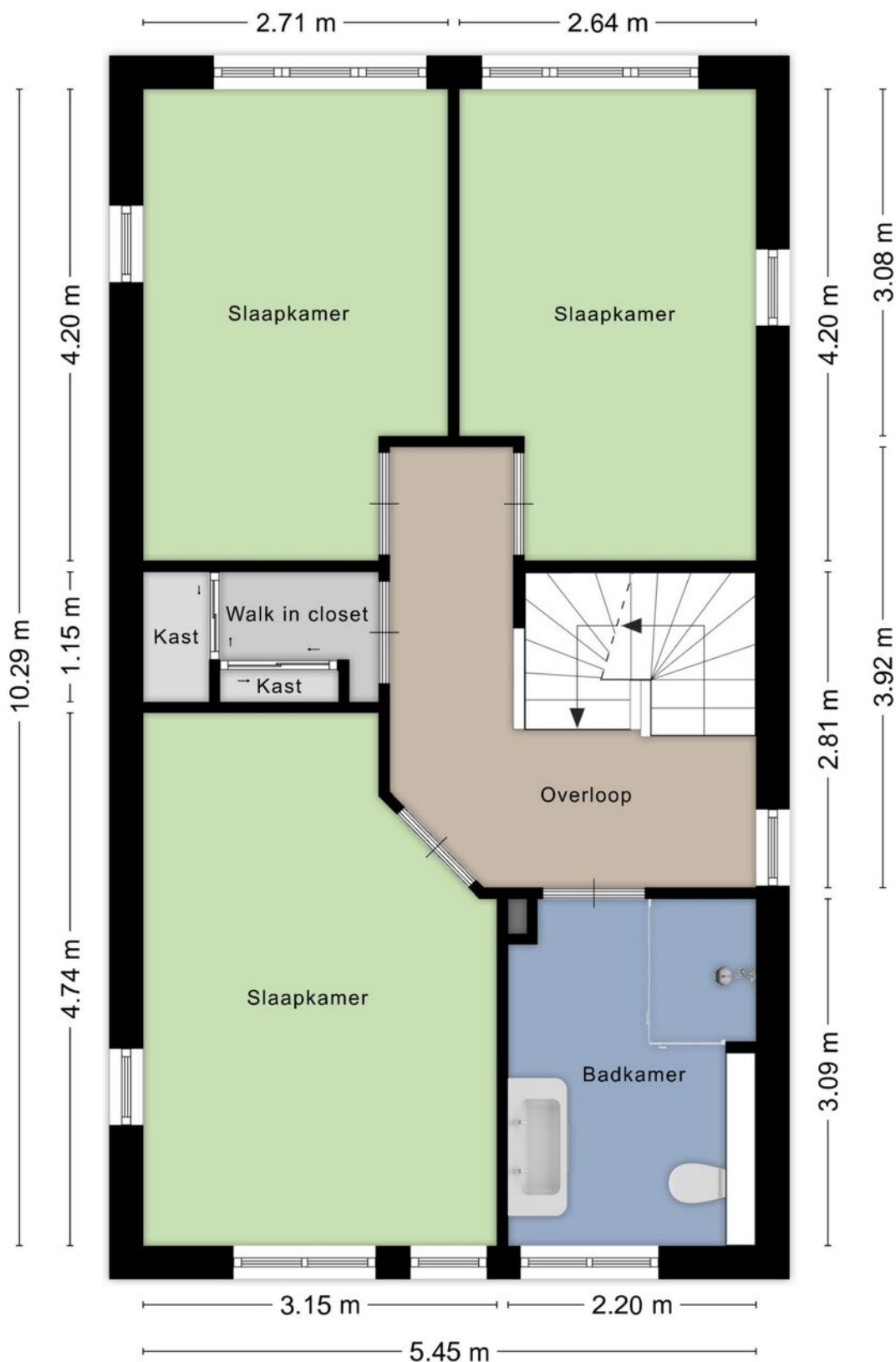
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





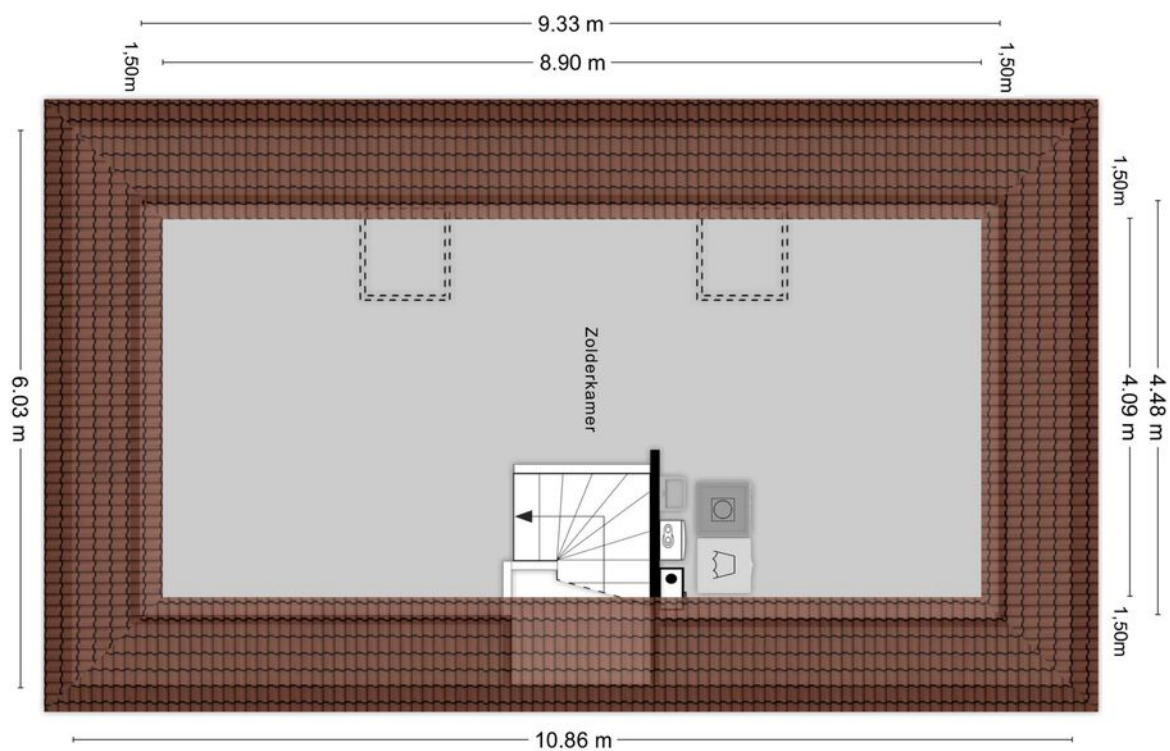


## 3 slaapkamers en neutrale, tijdloze badkamer

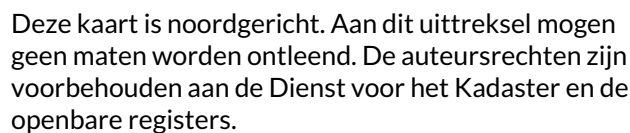




## 2e verdieping met ruimte voor nog 2 slaapkamers





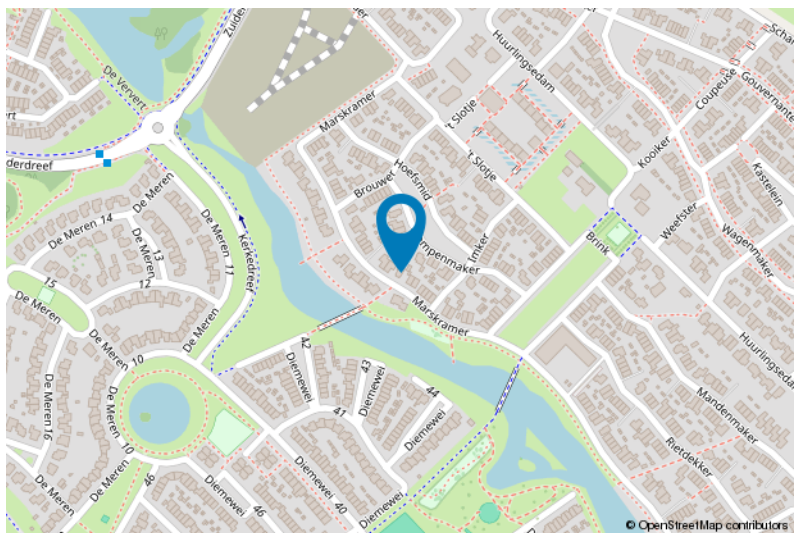


Van toepassing:

- 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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast met schuifdeuren kleine kamer boven	X		
- Inbouwkast met schuifdeuren in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	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		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*