



Blauwe Hof 6121

Wijchen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Ruime en sfeervolle tuin, met meerdere gezellige zitplekken



Stijlvol, warm en ruim ! Een huis om verliefd op te worden.

Deze solide gebouwde en moderne halfvrijstaande woning zal je verrassen met zijn woonoppervlak van 186 m² (incl. ± 18 m² berging/bijkeuken), de mooie lichtinval, de warme sfeer en de prettige ligging. Binnen en buiten is alle aandacht besteed aan de afwerking. Die is neutraal en tijdloos, en uitgevoerd met oog voor kwaliteit. Het huis biedt meer dan genoeg ruimte voor een heel gezin. De mooie, zonnige tuin met privacy maakt het plaatje helemaal af.

De woning ligt op loopafstand van het centrum. Basisschool de Speelhoeve en het Wijchens Meer liggen op zeer korte loopafstand. In Wijchen vindt u een gevarieerd winkelcentrum, N.S. station en alle soorten voortgezet onderwijs. Goede ontsluiting met uitvalswegen A50, A73 en A326.

Extra's:

- Sfeervolle woonkamer met schouw en open haard
- Op maat gemaakte binnendeuren met eikenhouten omlijsting
- 21 zonnepanelen
- Toilet vernieuwd in 2023
- Nieuwe c.v.-ketel Vaillant cw5 2023
- grotendeels voorzien van hr+ glas
- Heerlijke lichte en uitgebreide woonkeuken
- Royale bijkeuken van ± 18 m² met keukenblok en pvc vloer
- Veranda/tuinkamer in de zonnige achtertuin op het westen met privacy
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Parkeren op eigen terrein



Royale woonkamer met een aparte zit- en werkhoeek

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlak: 186 m²

Perceeloppervlak: 300 m²

Begane grond: Je betreedt de woning via de oprit en komt binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer. Hier ervaar je direct de enorme ruimte: een woonkamer met aparte zit- en werkhoeek zijn samen maar liefst 42 m²! De woonkamer ligt aan de voorzijde en is met warme materialen en lichte kleuren gestyled, de haard zorgt voor extra sfeer en een behaaglijke warmte op frissere dagen. Via ensuite deuren kom je in de uitgebouwde tuingerichte eetkamer en woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. De complete keuken is in wit uitgevoerd, diverse inbouwapparatuur en geeft veel werk- en bergruimte. Alles afgewerkt met een granito aanrechtblad. Direct aan de keuken grenst een bijkeuken van 18 m² met een modern keukenblok en een nette pvc vloer en een deur naar de achtertuin en naar de oprit.

Eerste verdieping: Via de trapopgang bereik je de lichte overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers, de badkamer, extra wasruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie lichte pvc vloer. De ruime, lichte badkamer is volledig betegeld en heeft een wastafel, inloopdouche, ligbad, zwevend toilet en designradiator. De voormalige badkamer is in gebruik als was- en omkleedruimte en voorzien van een dakkapel.

De bovenste verdieping bestaat uit 2 gedeelten, aan de ene kant een 4e slaapkamer met Velux dakraam en gevelraam en aan de andere kant een aparte kantoorruimte met gevelraam die je ook prima kunt gebruiken als 5e (slaap)kamer. Tevens nog veel bergruimte en de opstelling van de c.v.-ketel.

De tuin is al even sfeervol (en ruim!) als het huis. Hij wordt helemaal omzoomd door een houten schutting of groen haag. De tuin is voorzien van gras gazon en bestrating en er zijn meerdere gezellige plekken om te zitten. Er is de hele dag zon, maar je vindt er ook altijd een fijne plek in de schaduw. De veranda is voorzien van een glazen pui en verwarmingselement. Een plek om het gehele jaar te genieten.





Sfeervolle woonkamer met schouw en open haard





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Eerste verdieping voorzien van een fraaie lichte laminaat





Tweede verdieping met ruimte voor twee extra 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.

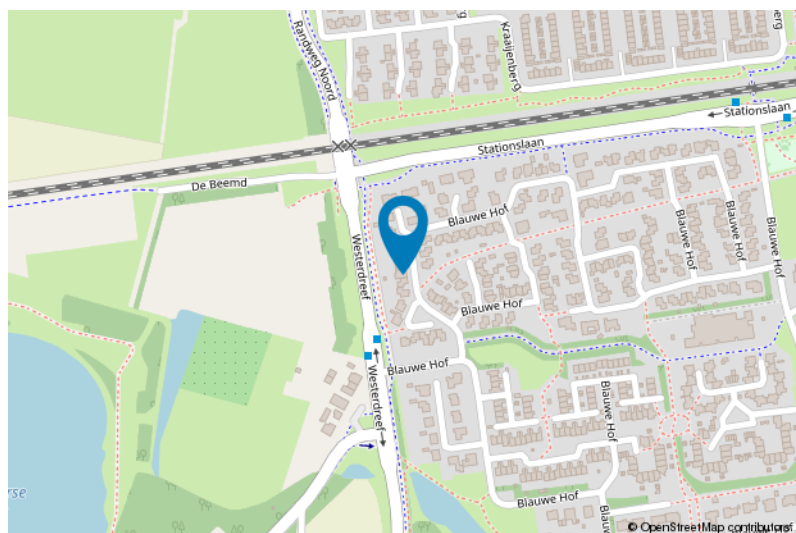
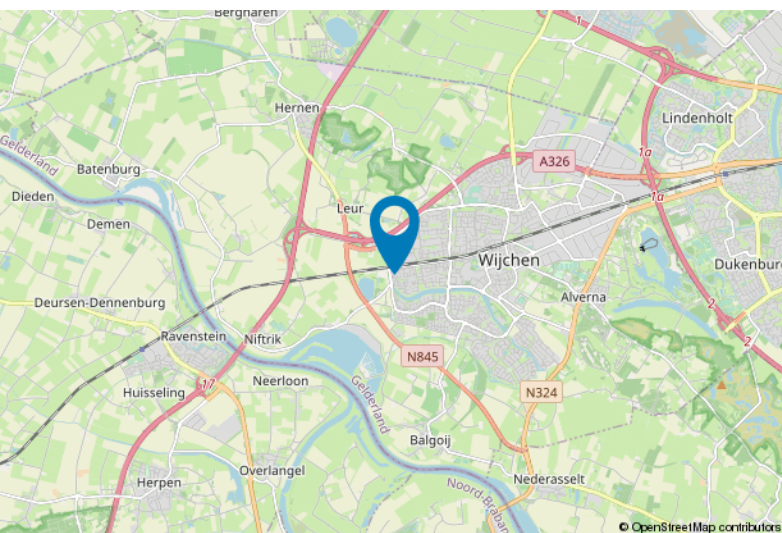
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: I
Perceelnummer: 2608
Perceeloppervlakte: 300 m²

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten IKEA			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnklimaatkast Bijkeuken		X	
- Koelvriescombinatie Bijkeuken		X	
- Stellingen Bijkeuken	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
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!*