



# Abersland 1023

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





## Diepe tuin van circa 12 meter op het zuidoosten



Abersland 1023 biedt een perfecte basis voor wie op zoek is naar een fijne gezinswoning. Deze hoekwoning beschikt over vier slaapkamers, een diepe tuin van circa 12 meter en een praktische indeling. Dankzij de brede dakkapel, vernieuwde badkamer en het eigentijdse toilet (beide uit 2021) is er een solide uitgangspunt om er helemaal jouw eigen plek van te maken. De ligging is ideaal: rustig, kindvriendelijk en dichtbij speelgelegenheid, scholen en winkels.

Deze goed onderhouden woning ligt vlak bij het Vormers Bos en winkelcentrum Wijchen-Zuid. Het sfeervolle centrum van Wijchen, met winkels, restaurants en gezellige terrasjes, is op korte fietsafstand bereikbaar. Ook het NS-station en de snelwegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn snel te bereiken.

Bijzonderheden:

- Brede kunststof dakkapel (2021) met elektrische rolluiken
- Elektrisch zonnescherf aan de achterzijde
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer en toilet (2021)
- Cv-installatie Remeha, eigendom (2021)
- Diepe tuin van circa 12 meter op het zuidoosten
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk
- Op loopafstand van winkels en op fietsafstand van centrum en station

De woning is gelegen op een ruim hoekperceel met aan de zijkant een houten overkapping, ideaal voor fietsen of tuingereedschap. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stenen berging die voorzien is van elektra.



# Plek voor een gezellige eethoek voor zes personen

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 99 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 182 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: de entree biedt toegang tot de hal met meterkast (glasvezel aanwezig), een modern toilet met fontein (2021), garderobe en trapopgang. De tuingerichte woonkamer is licht en heeft een deur met toegang tot de zonnige achtertuin. De keuken, gesitueerd aan de voorzijde, is voorzien van een schiereiland en alle inbouwapparatuur, te weten 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasser en koelkast; de trapkast biedt nog extra bergruimte.

## Eerste verdieping:

Via de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan er twee in 2021 zijn voorzien van een brede dakkapel aan de achterzijde met elektrische rolluiken.

De moderne badkamer (2021) is uitgevoerd in dezelfde stijl als het toilet en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en mechanische ventilatie.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met cv-installatie (Remeha, eigendom uit 2020), wasmachineaansluiting, bergruimte en een klein vlierinkje.

Vervolgens is er een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een achterom. Met een diepte van circa 12 meter en een breedte van 6,5 meter is dit een heerlijke zonnige buitenruimte waar je volop kunt genieten van het buitenleven.







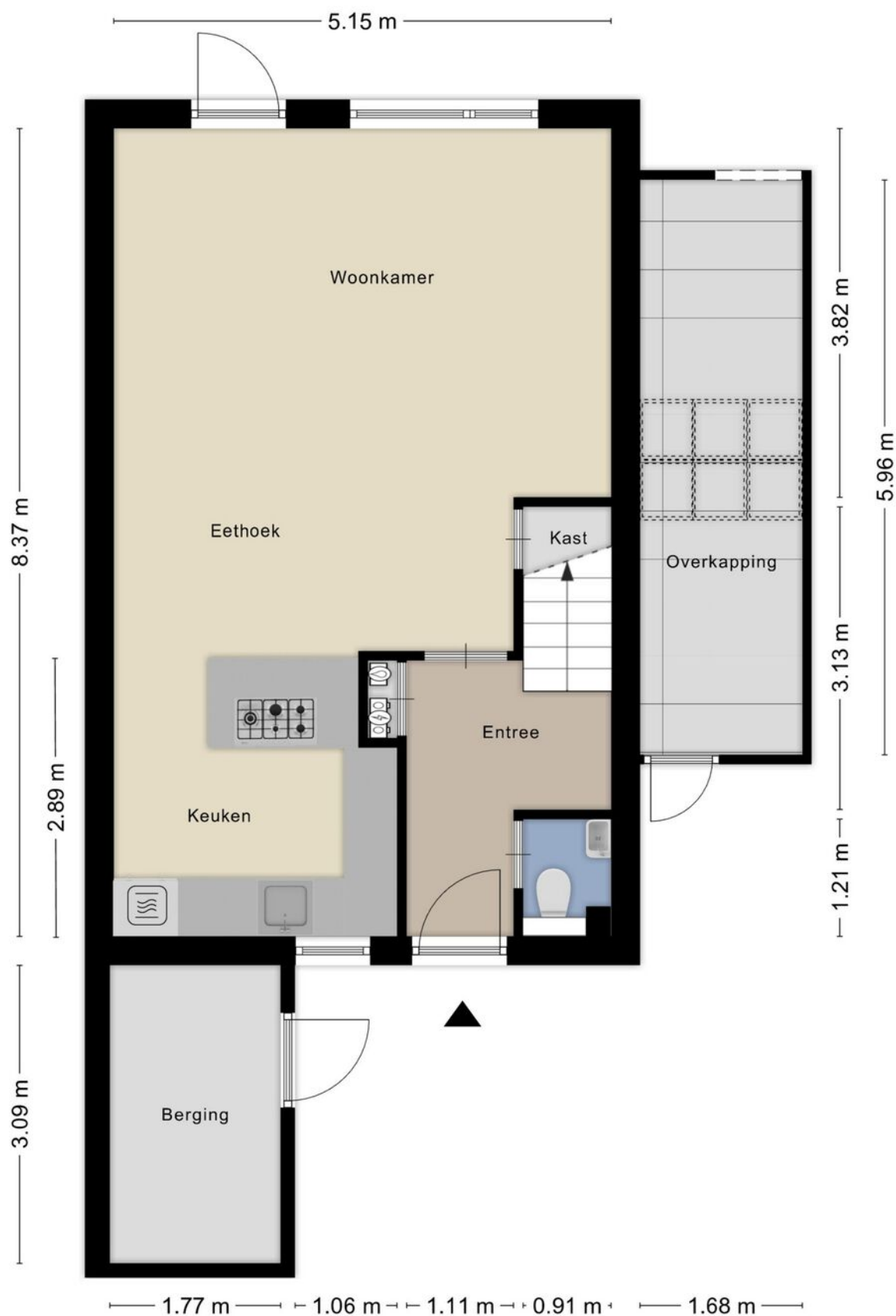
# Woonkamer is licht en ruim met loopdeur naar achtertuin





# Plattegrond

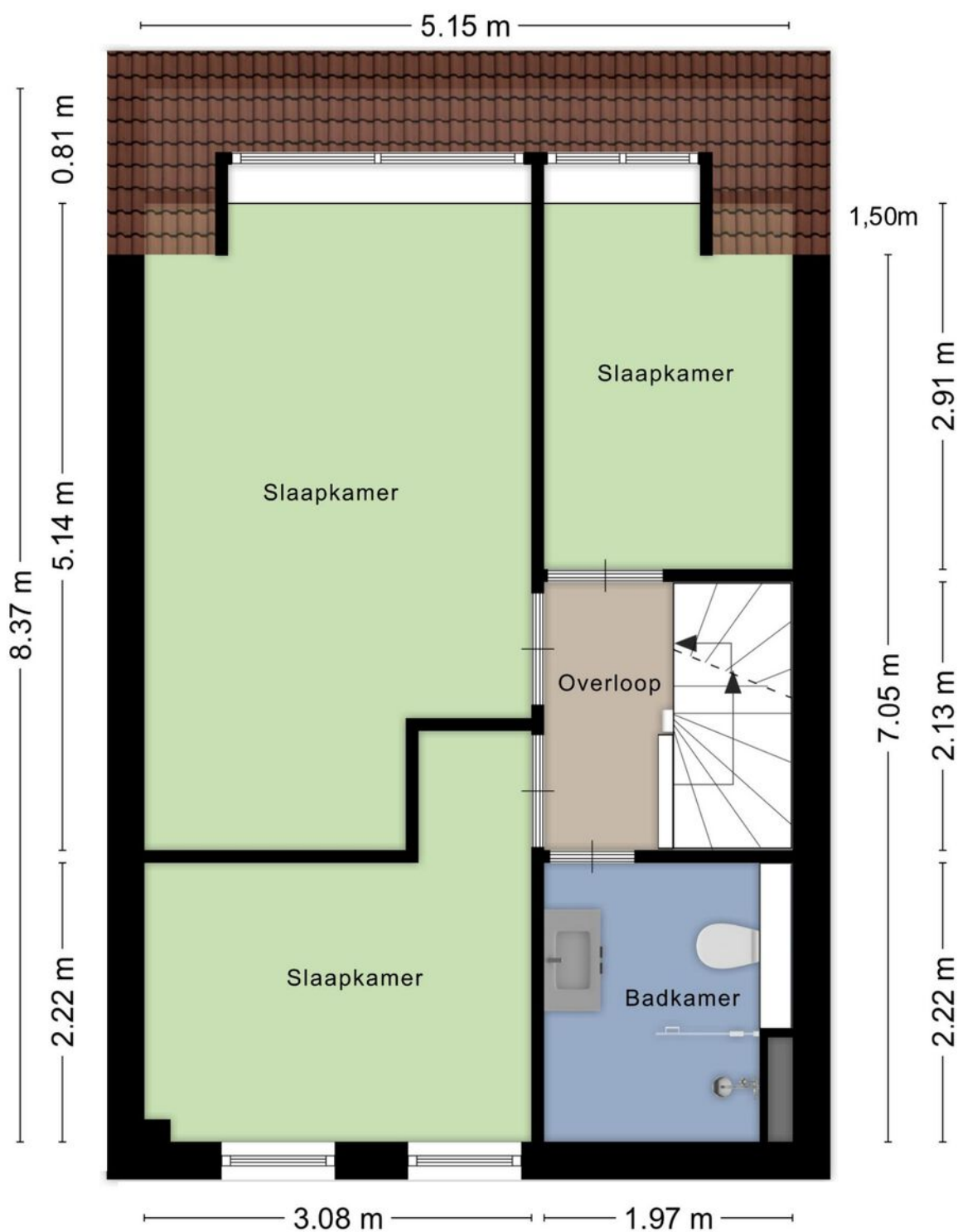
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





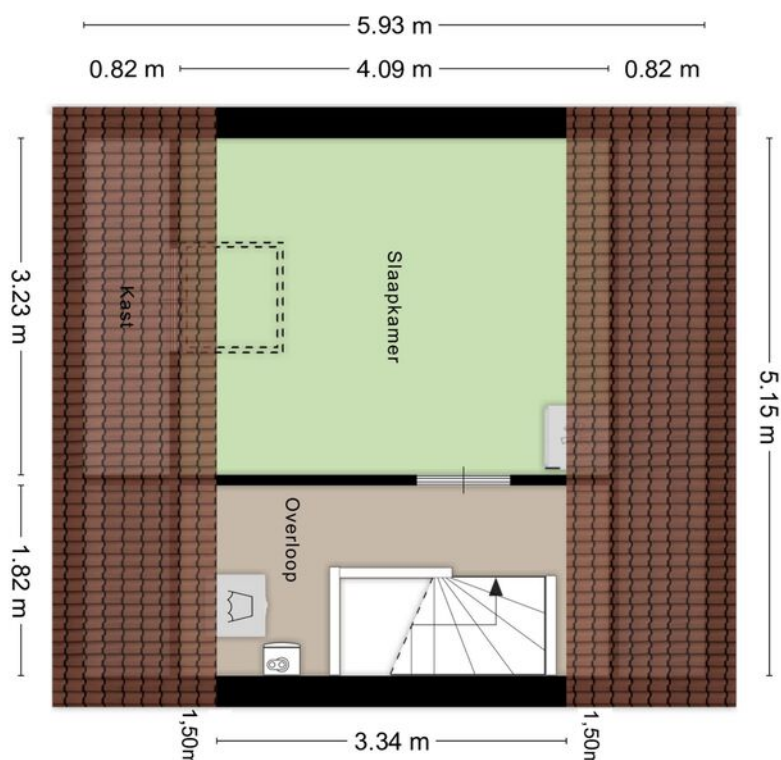


## Verdieping met 3 slaapkamers en moderne badkamer (2021)





## Plattegrond 2e verdieping Volwaardige 4e 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.

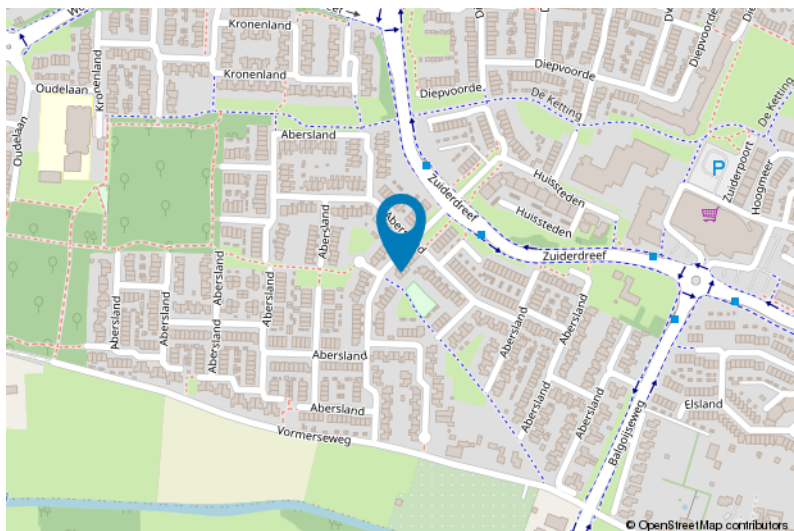
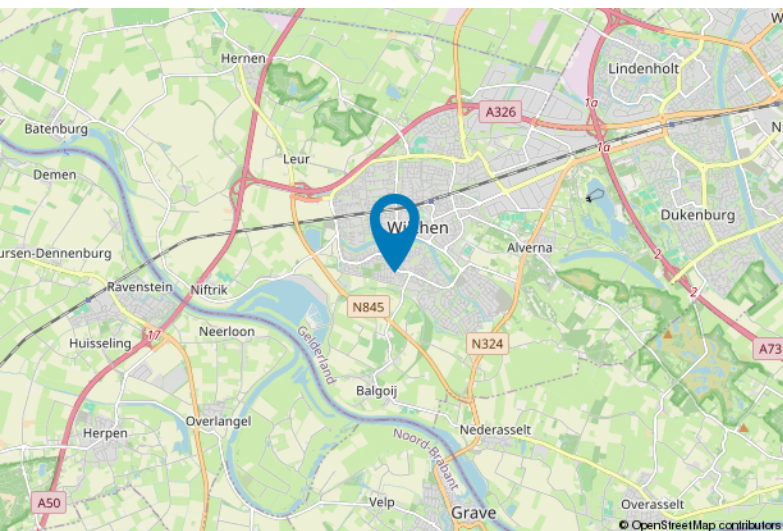
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 3281  
**Perceeloppervlakte:** 182 m<sup>2</sup>

**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		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 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!*