



# Olmenhof 10

Wijchen



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*



# Ruime hoekwoning met garage, tuin op het westen



Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie én houd je van aanpakken? Dan is Olmenhof 10 precies zo'n woning waar je met plezier jouw eigen stempel op drukt. Deze ruime hoekwoning met garage ligt in een rustige, groene woonomgeving en biedt een verrassend diepe tuin, grote kelder, drie slaapkamers en een zolder vol mogelijkheden. Hier kun je met modernisering een prachtig (t)huis creëren.

De Olmenhof is een rustige en vriendelijke straat met veel groen en een speelvoorziening op korte afstand. De ligging is bijzonder centraal: op loopafstand bevinden zich diverse winkels zoals een supermarkt, drogist en buurtcentrum, terwijl basisscholen, sportvoorzieningen en het gezondheidscentrum eveneens binnen enkele minuten lopen of fietsen bereikbaar zijn. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen en de A50/A73 zijn goed bereikbaar, waardoor zowel woon-werkverkeer als stedelijke voorzieningen vlot te bereiken zijn. Hier woon je rustig en groen, maar toch met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik – een ideale combinatie.

Pluspunten op een rij

- Ruime hoekwoning met garage
- Volledig onderkelderd (ca. 1,50 m sta-hoogte)
- Drie royale slaapkamers
- Lichte doorzonwoonkamer
- Mogelijkheid voor open keuken of woonkeuken
- Royale zolder met potentie voor extra slaapkamer
- Fijne tuin en eigen oprit
- Rustige, groene woonomgeving
- Perfecte woning voor starters of klussers die mogelijkheden zien



# Lichte doorzonwoonkamer

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlak: 111 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 192 m<sup>2</sup>

Begane grond: entree met meterkast, toiletruimte met fontein, trapopgang en een praktische trapkast met toegang tot de kelder. De woning is volledig onderkelderd en beschikt over een sta-hoogte van circa 1,50 meter: ideaal als ruime provisie-/bergruimte. Vanuit de hal bereik je de lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van een fijne hoeveelheid daglicht. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, momenteel voorzien van aansluitingen voor een oven, koelkast en vaatwasser. De ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een open hoekkeuken, of – voor wie meer leefruimte wenst – voor het creëren van een royale woonkeuken middels een uitbouw. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee van de slaapkamers opvallend ruim van formaat zijn, kenmerkend voor de bouwperiode. Dankzij de grote ramen zijn alle kamers aangenaam licht. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een wastafel. De nog altijd nette badkamer is functioneel ingericht met een inloepdouche, toilet, wastafel en radiator.

De royale zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Momenteel is de ruimte in gebruik als berg-ruimte, maar met het plaatsen van bijvoorbeeld een dakkapel kan hier eenvoudig extra woonoppervlak worden gecreëerd. Denk aan een vierde slaapkamer, werk-/hobbyruimte of een praktische wasruimte.

Clausules: Bij het opstellen van de koopovereenkomst wordt gebruikgemaakt van de NVM-modelovereenkomst. De niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en de asbestclausule (aanwezig te weten in de golfplaten van de schuur en garage) worden opgenomen.





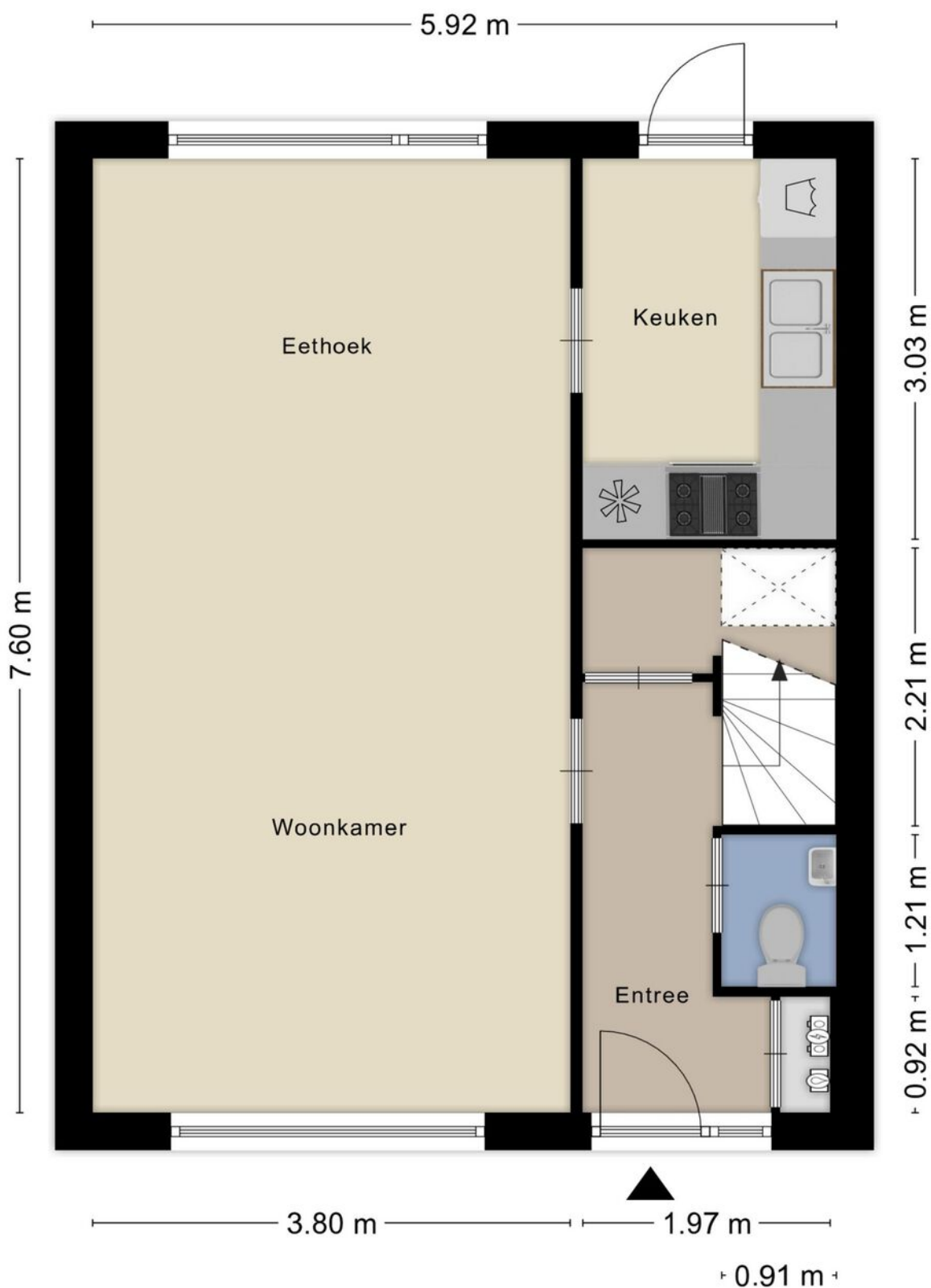
## Dichte keuken met deur naar de tuin





# Plattegrond

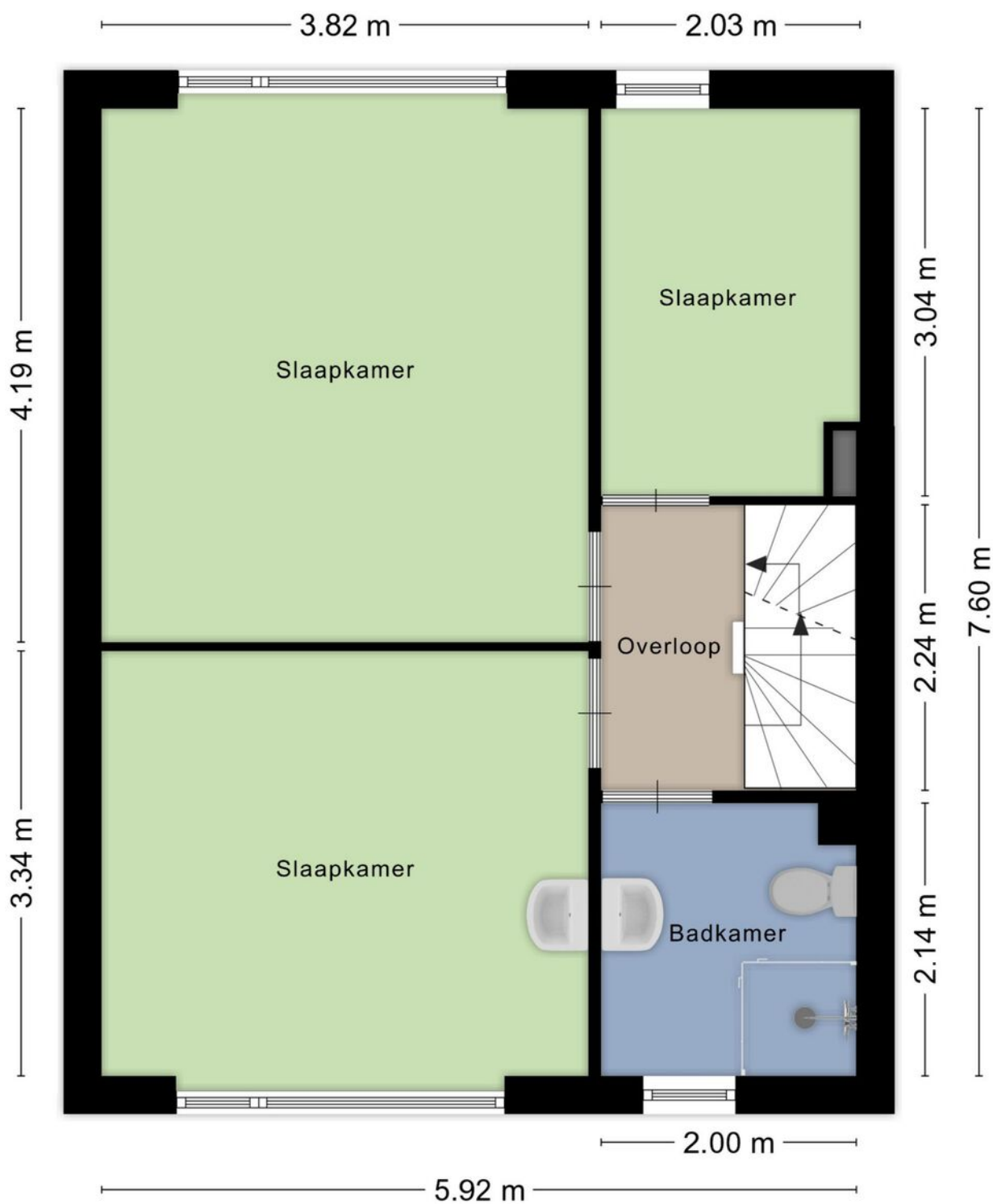
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



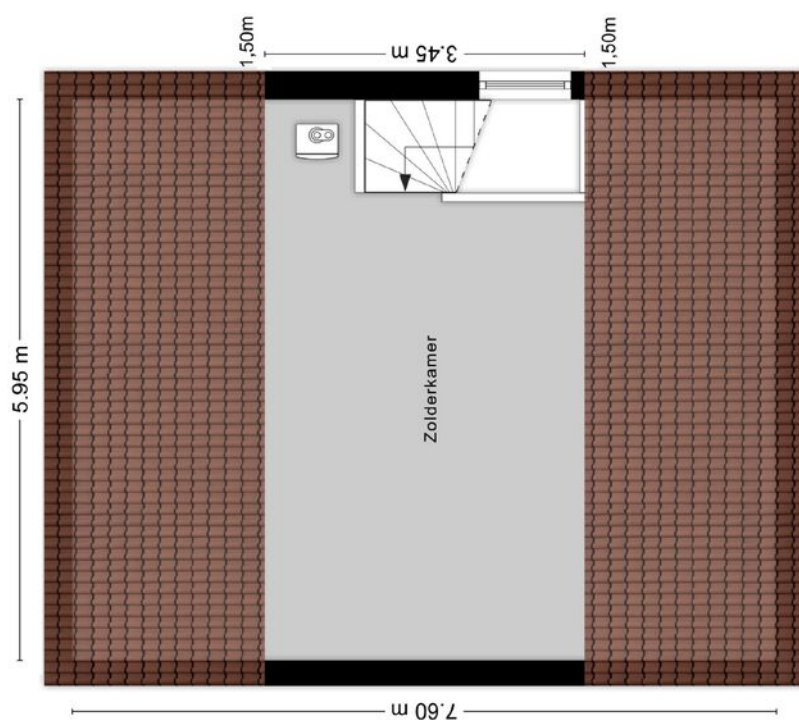


# Drie ruime slaapkamers en de nette badkamer

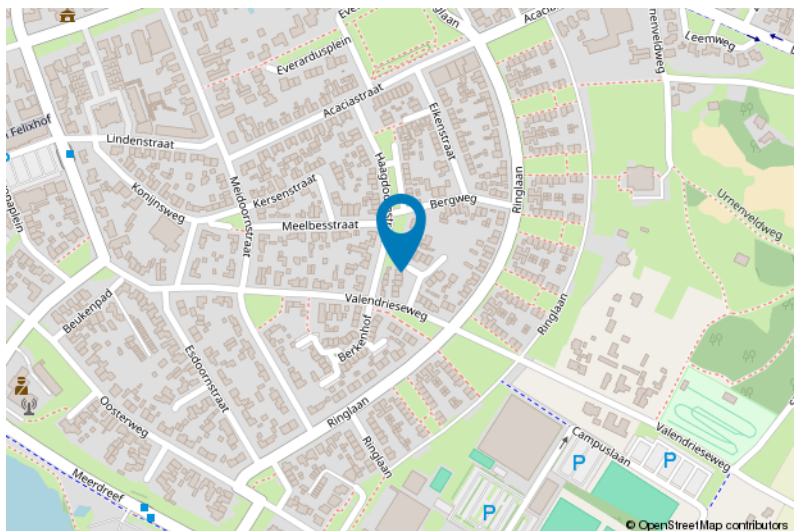




## Plattegrond 2e verdieping Royale zolderverdieping



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

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- koelkast

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Stoeltje douche

X



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
-----------------------	---

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
-------------------	---

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
------------------------	---

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*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!*