



- 🏠 Marskramer 43, Wijchen
- € Vraagprijs: € 469.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 119 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 134 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Marskramer 43

Wijchen



Scan mij voor meer info!



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





# Uitgebouwde woning met een fraai aangelegde tuin



Zorgeloos wonen in een jonge en gewilde wijk in een uitgebouwde en lichte woning? Wie wil dat nu niet. Aan de voorzijde van de woning is een royale open keuken die uitkomt op een ruime woonkamer. Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers en een badkamer. Op de 2e verdieping de 4e slaapkamer met een 2 royale dakramen. De gehele woning is netjes afgewerkt en de vloeren, wanden, keuken en sanitair zijn neutraal en tijdloos.

De woning is gelegen in de jonge wijk de Huurlingsedam, met uitzicht op rustige woningen met diverse architectuur. Dit is een fijne, (kind)vriendelijke buurt om in te wonen met een leuke speeltuin en speelveld om de hoek en veel plek voor openbaar parkeren. Het gezellige centrum van Wijchen ligt op een paar minuten fietsafstand. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de A50 en de A73, zodat u al binnen 10 minuten rijden in Nijmegen bent, of al snel in 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

#### Extra's:

- Uitgebouwde woonkamer
- Extra kamer op zolder
- Schitterend wonen bij het Wijchens Meer
- De woning ligt aan een straat met voldoende parkeergelegenheid
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- 1e verdieping en 2e verdieping van een lichte laminaatvloer
- Basisschool op loopafstand

#### Algemeen:

Bouwjaar: 2010

Woonoppervlakte: 119 m<sup>2</sup>

Perceel: 134 m<sup>2</sup>

Inhoud: 423 m<sup>3</sup>



# Lichte woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 2010

Woonoppervlak: 119 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 134 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via de voortuin kom je bij de voordeur en dan binnen in de hal met de toilet, meterkast en trap naar boven. Rechtdoor loop je de woonkamer in, een prachtige ruimte waar het licht vrij spel heeft dankzij de vele raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, een handige provisiekast en loopt door in de open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en zeer compleet uitgevoerd met alle apparatuur die je je kunt wensen: een 5-pits gaskooktoestel, koelvriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en afzuigschouw.

De vaste trap leidt vanuit de hal naar de overloop op de eerste verdieping. Hier zijn 3 ruime slaapkamers en een mooie badkamer. De 2 grootste slaapkamers meten ruim 15 en 10 m<sup>2</sup>, de derde slaapkamer is 6 m<sup>2</sup>. Op de hele eerste verdieping ligt een laminaatvloer. De badkamer is voorzien van een inlopdouche, 2-persoons vaste wastafel in badmeubel en een 2e toilet.

Op de tweede verdieping vind je de vierde slaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup>, die heerlijk veel extra lichtinval heeft door de aanwezigheid van 2 dakramen. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een inbouwschuifkast met de wasmachine-aansluiting en cv-opstelling (Intergas, 2010).

## Tuin:

Een fraai aangelegde tuin voorzien van bestrating, bomen en groen, welke ruim 14 meter diep is. Er is een achterom en een royale houten berging met elektra en vliering. Deze tuin is een heerlijke plek om rustig de hele dag van de zon te kunnen genieten!







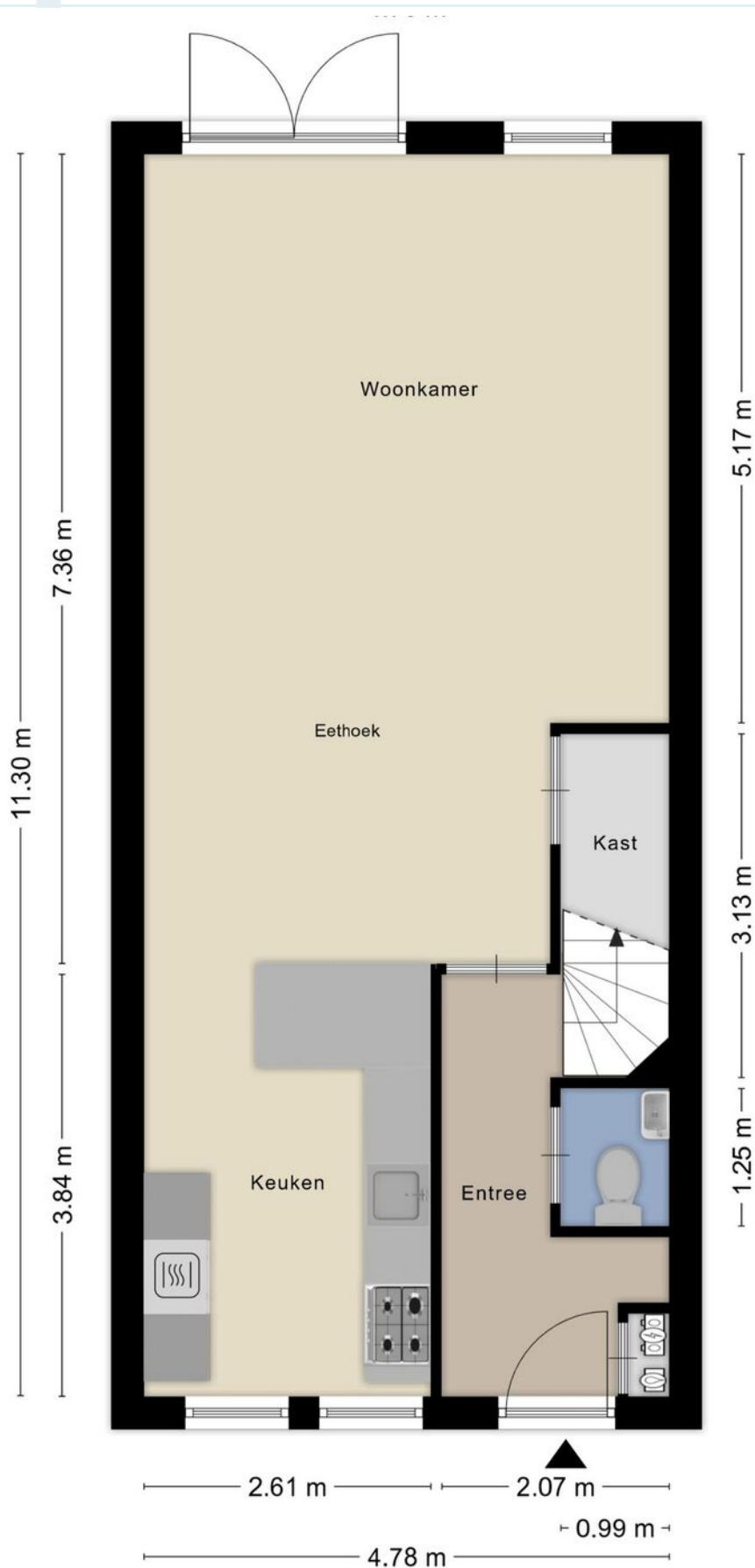
# Complete, moderne open keuken aan de voorzijde





# Plattegrond

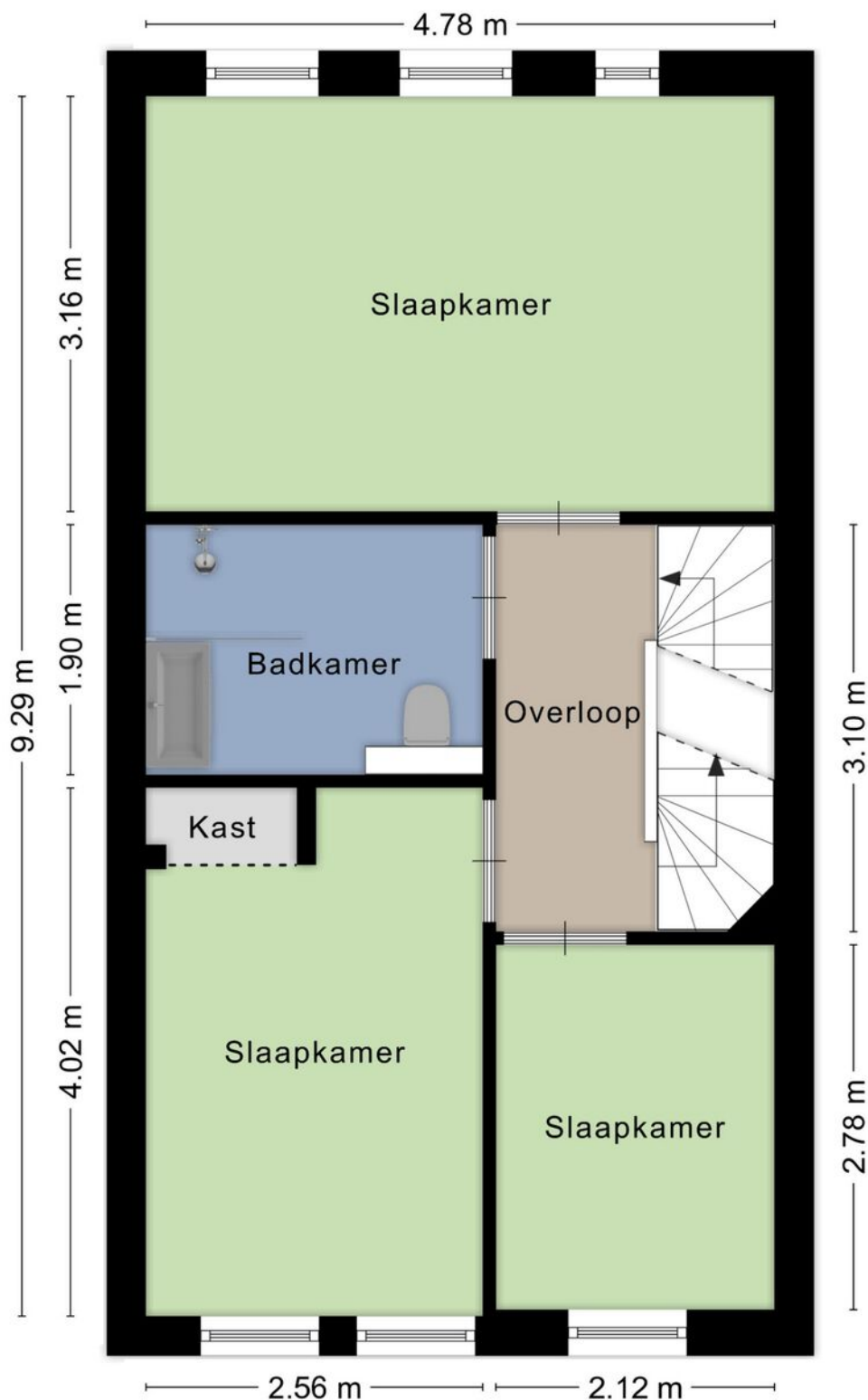
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







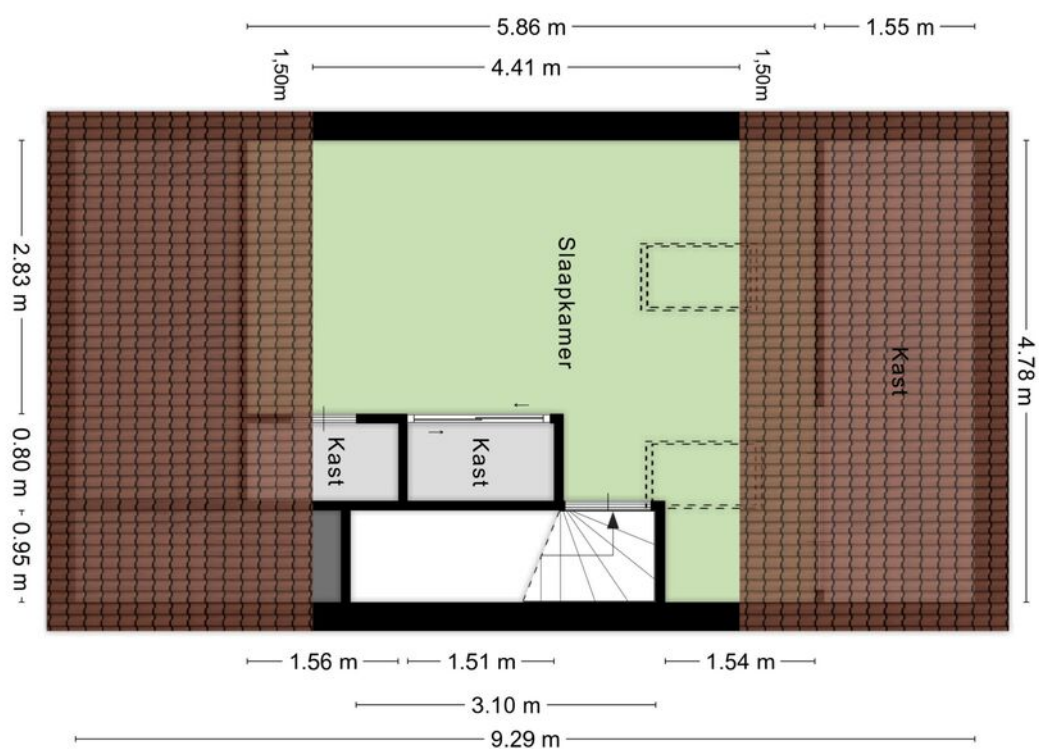
## Eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer







## Tweede verdieping met een vierde slaapkamer



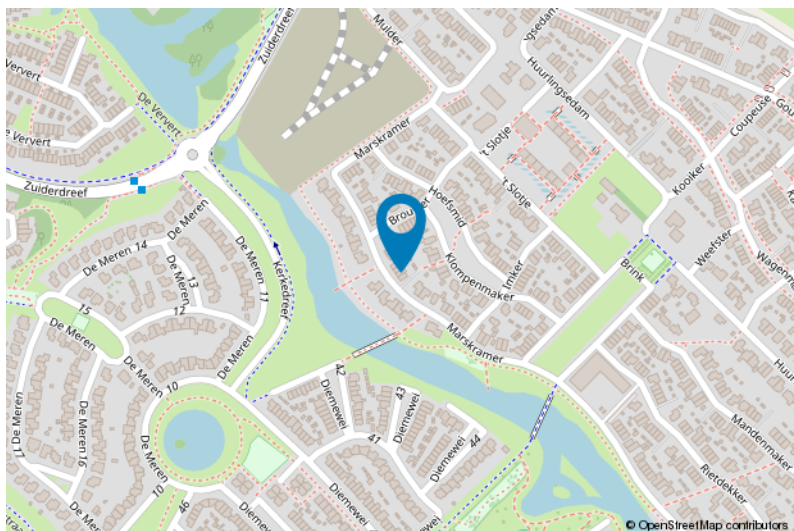


Van toepassing:

- 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!*