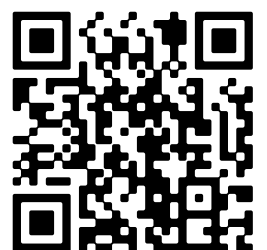


- 🏠 Watersnipstraat 106, Wijchen
- € Vraagprijs: € 385.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 104 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 161 m²
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Watersnipstraat 106

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Gemoderniseerde gezinswoning op fijne plek



Gemoderniseerde gezinswoning met 4 slaapkamers op een fijne plek in de Vogeltjesbuurt. In een rustig en groen hofje in de geliefde Vogeltjesbuurt van Wijchen staat deze gerenoveerde en goed onderhouden tussenwoning. Een huis dat door de jaren heen met zorg is bewoond en op belangrijke punten is gemoderniseerd. Denk aan een moderne keuken en badkamer, een brede dakkapel, zonnepanelen en een verrassend ruime tuin aan de voorzijde dankzij extra bijgekochte grond. Een fijne gezinswoning op een locatie die rust, bereikbaarheid en toekomstwaarde moeiteloos combineert.

De ligging is ideaal: winkelcentrum Wijchen Noord ligt op loopafstand en het centrum van Wijchen, het NS-station en diverse sportvoorzieningen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Basisscholen en speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en de uitvalswegen richting omliggende steden zijn snel aan te rijden. Een prettige, kindvriendelijke woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Bijzonderheden:

- Moderne keuken en badkamer (2020)
- 8 zonnepanelen in eigendom (2022)
- Zonneboiler (2022)
- Dak gereinigd, geïmpregneerd en voorzien van dampremmende folie (2022)
- Dakbedekking dakkapel vernieuwd (2025)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Begane grond en eerste verdieping volledig voorzien van elektrische rolluiken
- Tweede verdieping voorzien van elektrische screens
- Brede dakkapel aan de achterzijde
- Extra perceel van 37 m2 in voortuin bijgekocht.



Goed onderhouden en met zorg bewoond

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlak: 104 m²

Perceeloppervlak: 161 m²

Indeling

Begane grond: Entree, verzorgde hal met meterkast, kelderkast en toilet (vernieuwd ca. 2020).

De zwarte glazen binnendeur biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer met een stucwerk plafond, glad gesausde wanden en een moderne pvc-vloer. De ruimte voelt licht en comfortabel aan en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en eethoek. De zwarte hoekkeuken (2020) is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi magnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de achtertuin, wat het binnen- en buitenleven prettig met elkaar verbindt.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, allemaal afgewerkt met stucwerk plafonds, glad gesausde wanden en een pvc-vloer over de gehele verdieping. De moderne badkamer (2020) is een comfortabele en complete ruimte met een hoek/ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Daarnaast zijn er een designradiator en een ventilatieraam aanwezig. De ruimte waar zich oorspronkelijk de badkamer bevond, is slim ingericht als praktische wasruimte met een ombouw voor de wasmachine en droger. De kleinste slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kastenkamer; de aanwezige kasten en spiegels blijven achter.

Tweede verdieping: Op de voorzolder bevinden zich de bergruimte en de cv-installatie (Nefit Smartline, laatst onderhouden op 21-11-2025). De brede dakkapel aan de achterzijde (dakbedekking vernieuwd in 2025) zorgt voor extra ruimte en licht op zowel de voorzolder als in de zolderkamer. Deze kamer is daarnaast voorzien van een Velux dakraam en biedt veel praktische opbergruimte. De gehele tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.





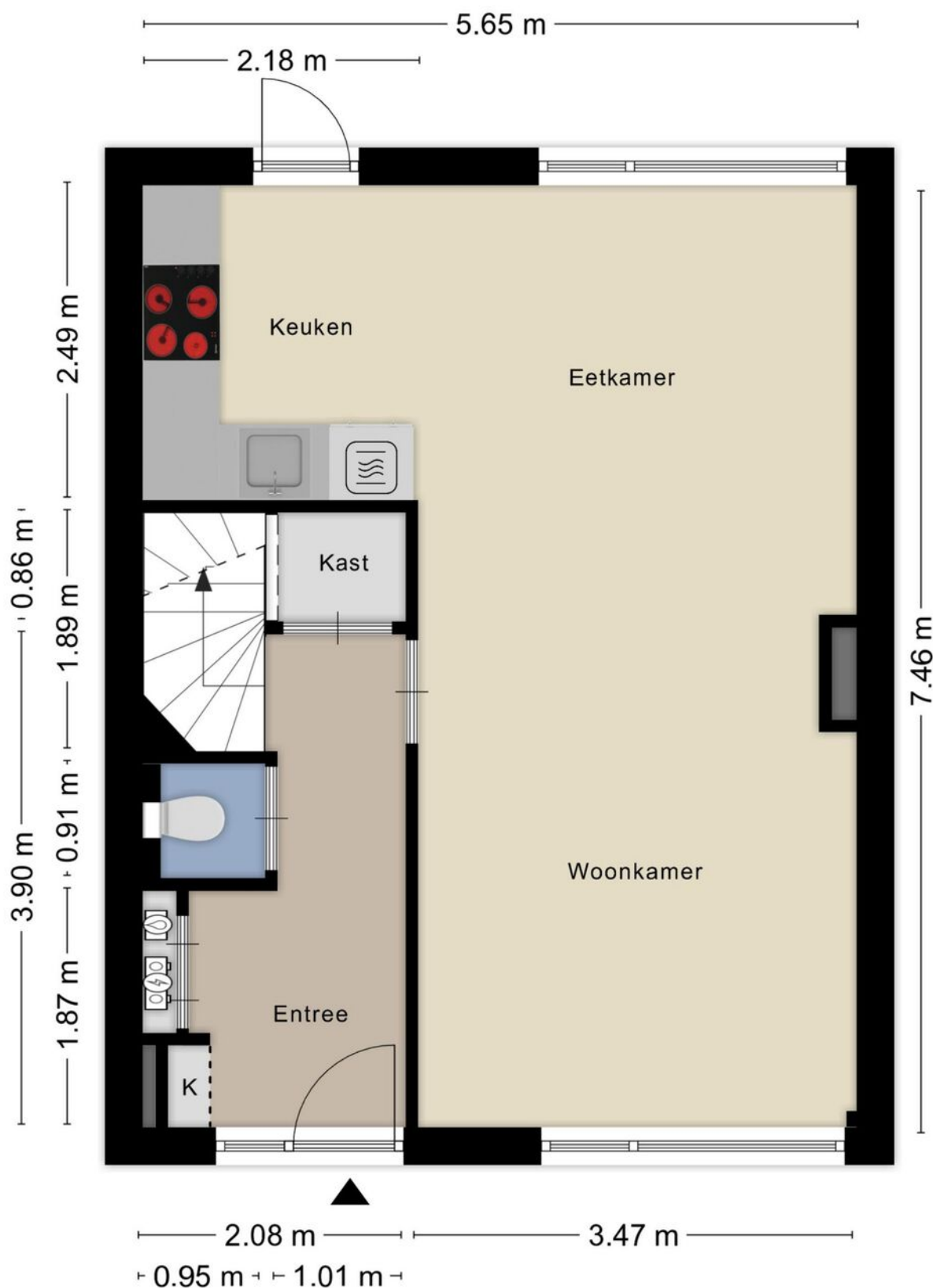
Moderne zwarte hoekkeuken met praktische indeling





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



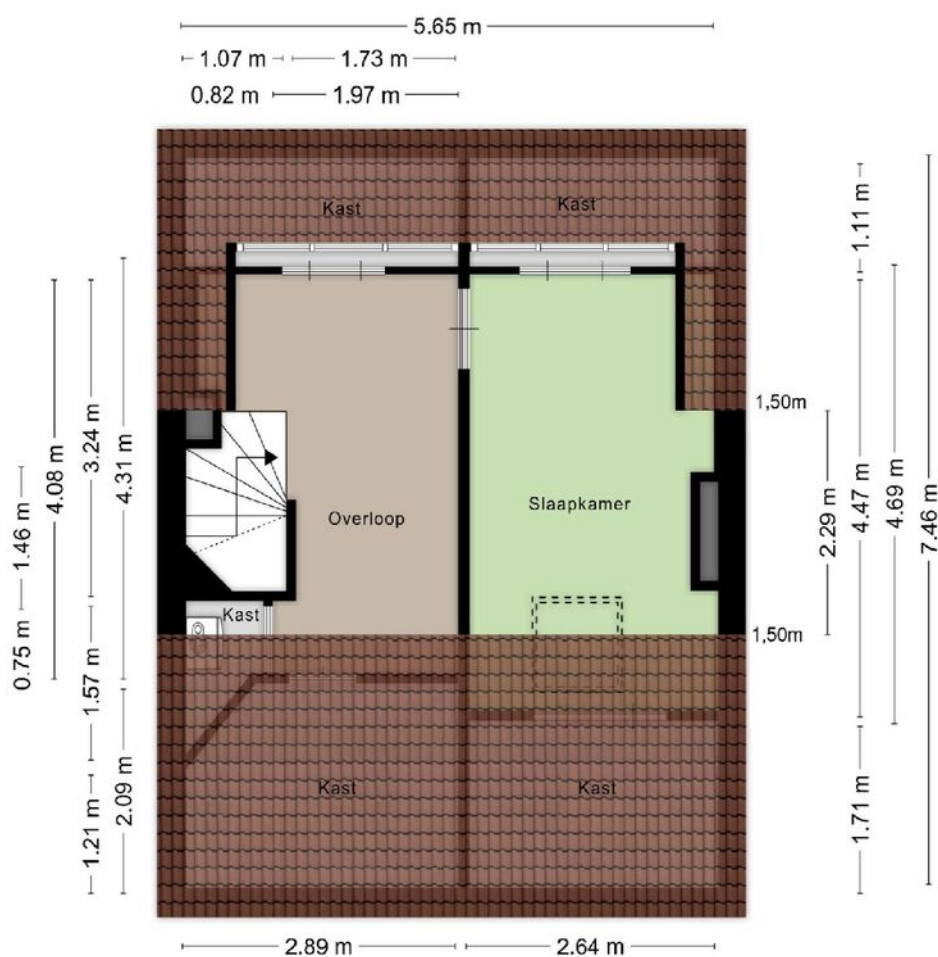


Drie fijne slaapkamers en moderne badkamer





4e slaapkamer met brede dakkapel en opbergruimte



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.

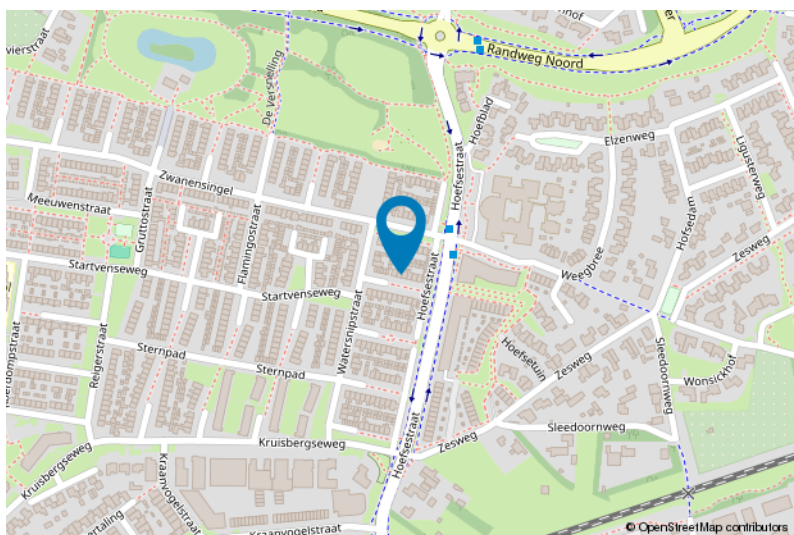
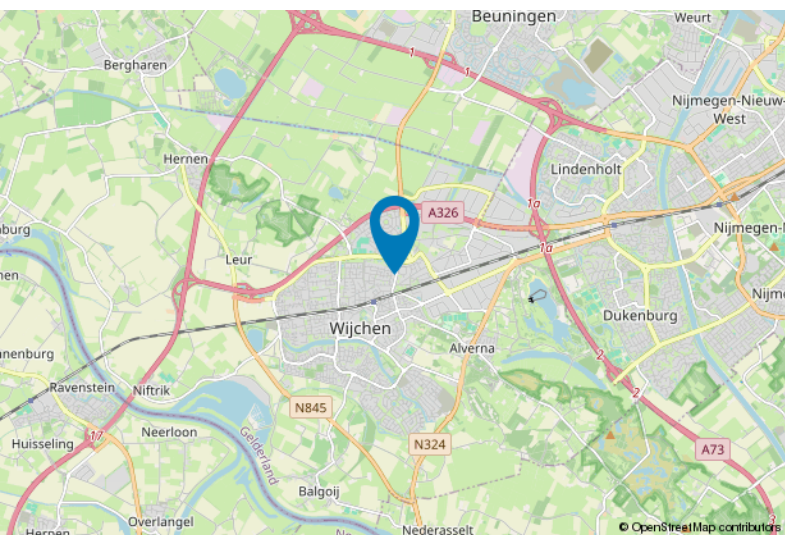
Kadastrale gemeente: Wijchen,
Sectie: I
Perceelnummer: 819 en 4021
Perceeloppervlakte: 161 m²

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 gebruiksoverlappende. 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Dimmers aan de schutting		X	
- Wand lampen, trap, slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloop kast, kelding kamer	X		
- Wasmachine ombouw kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- Zonne boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Werkbank schuur	X		
Container ombo	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

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!*