



# Blauwe Hof 7703

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

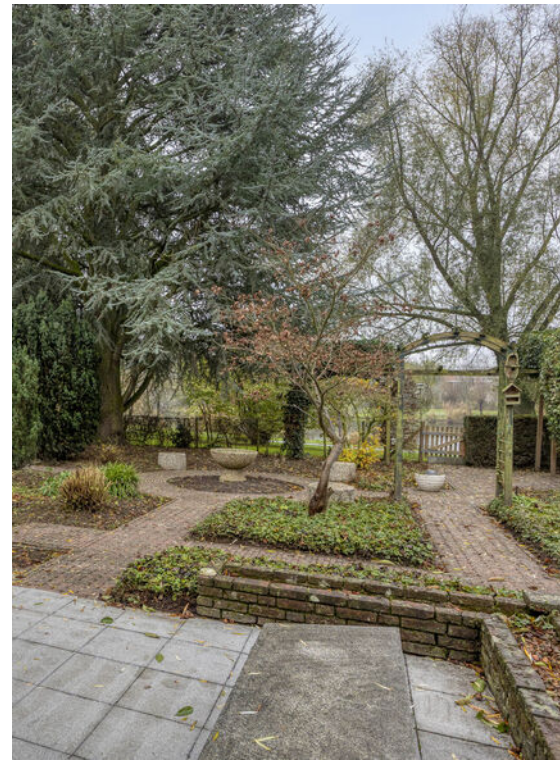


  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Vrijstaande woning met garage/berging



Wonen op 1 van de mooiste plekjes aan het Wijchens Meer. Dat kan op de Blauwe Hof 7703 Wijchen.

Wat een fantastisch uitzicht en een gevoel van vrijheid. Een unieke kans voor wie graag wil wonen in een rustige, groene omgeving mét schitterend uitzicht. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De woning is netjes onderhouden, maar leent zich uitstekend voor een eigentijdse upgrade. Wie hier investeert, profiteert niet alleen van de fantastische locatie, maar ook van een solide basis om een droomwoning te realiseren.

De wijk Blauwe Hof ligt tegen het Wijchens Meer, waar je heerlijk kunt wandelen. Op loopafstand vind je het levendige centrum van Wijchen, met diverse winkels, gezellige horeca en een bioscoop. Daarnaast is het treinstation dichtbij en ben je zó op de snelweg. En bovendien ligt er een basisschool op steenworp afstand van het huis.

Bijzonderheden:

- geweldige ligging op een ruime kavel van 600 m<sup>2</sup> eigen grond
- tuin op het zuiden (15 meter diepe en 16 meter brede achtertuin)
- schilderwerk buitenzijde 2024
- parkeren op eigen terrein
- garage/berging met veel mogelijkheden
- vernieuwde meterkast
- Trespa boeiboorden
- een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule zal opgenomen worden in de koopakte
- de woning bevindt zich in een goede staat van onderhoud maar vraagt op onderdelen om modernisering



# Keuken heeft een open verbinding met de woonkamer

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlak: 150 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 600 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Bij binnenkomst word je meteen verwelkomd door de ruime, hoge hal. Via de hal krijg je toegang tot het toilet, meterkast, garderobe en de trap naar boven. Aan de linkerkant ook nog een kamer die ideaal is als thuiswerkplek/kantoorruimte. Rechtdoor kom je in de zeer ruime woonkamer met een houten vloer, een gezellige open haard en via de schuifpui heb je directe kijk op de fraaie en vrij gelegen tuin.

De keuken is in open verbinding met de woonkamer en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur (gaskooktoestel, afzuigschouw, koelkast, diepvriezer, oven en een vaatwasser). Vanuit de keuken kom je in de praktische bijkeuken met de witgoedaansluiting en de toegang naar de inpandige garage en de tuin. De garage is in spouw gebouwd en is voorzien van elektra en een zolder voor de benodigde opslagruimte.

## Verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer heeft een ligbad, douche, wastafel in een badmeubel en een dakraam. Het geheel is betegeld in neutrale kleuren.

De kers op de taart is uiteraard de tuin. Mooier uitzicht maak je niet vaak mee. Veel groen en meerdere plekje's om lekker te kunnen zitten. Aan de voorzijde van het huis (voor de garage) vind je de ruime oprit die plaats biedt voor meerdere auto's.

Deze goed onderhouden woning heeft een degelijke basis en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en in te delen.







# Zeer ruime woonkamer met een gezellige open haard





# Plattegrond

## Begane grond







# Plattegrond

## 1e verdieping





# Eerste verdieping toegang tot drie slaapkamers en badkamer





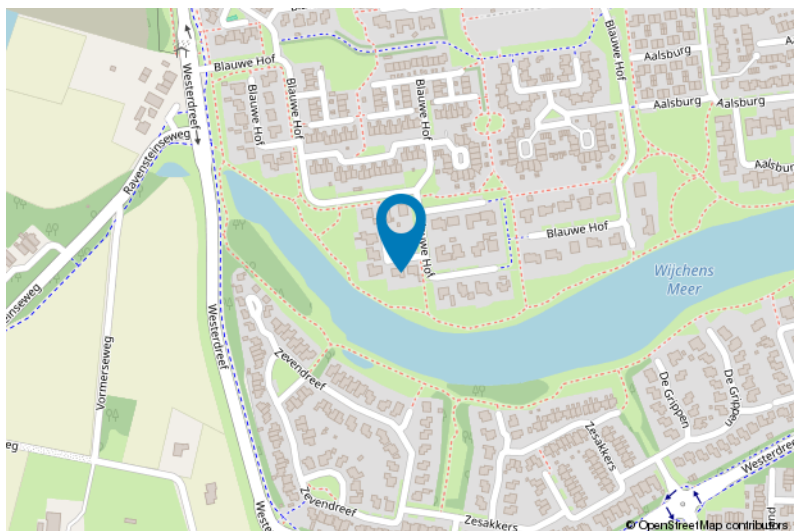


# Achterzijde woning grenst aan het Wijchens Meer





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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten woonkamer (2 stuks)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Betonnen tuinset in achtertuin (tafel met 3 bankjes) plus 'tuinbank' op terras	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!*