



# Kwartelstraat 53

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

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





# Zonnige achtertuin met moderne overkapping



Kwartelstraat 53 – Instapklaar wonen met een moderne afwerking én ruimte om te groeien  
Stel je voor: je opent de deur van een woning waar alles klopt. Volledig gerenoveerd, strak afgewerkt en helemaal van deze tijd. De sfeervolle woonkamer met gashaard, de moderne en opvallend lichte keuken en de comfortabele vloerverwarming zorgen ervoor dat je hier direct thuis voelt. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, met vanuit de master bedroom een praktische inloopkast. De zolder met nieuwe dakkapel biedt extra ruimte om verder te dromen. Tel daar hoogwaardige kunststof kozijnen, een zonnige tuin en een in 2021 vernieuwde badkamer, keuken en toilet bij op – en je hebt een plek waar je zó kunt intrekken, maar ook met plezier kunt doorgroeien.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Om de hoek bevindt zich een klein winkelcentrum met onder andere een supermarkt. Het gezellige centrum van Wijchen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, ligt op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn basisscholen en kinderopvang nabij. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de aansluiting op de A50 en A73 en het treinstation richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch.

Pluspunten die deze woning bijzonder maken:

- Energielabel A door na-geïsoleerde gevels, dak, vloeren en geïsoleerd glas
- Vloerverwarming én airconditioning op de gehele begane grond (2025)
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer (2021)
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2021
- Vernieuwde cv-ketel (2021)
- Vernieuwd ventilatiesysteem voor badkamer en toilet (2021)
- Platte daken vernieuwd en geïsoleerd met PIR-platen (2022)
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Elektrische rolluiken met afstandsbediening



# Gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlak: 91 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 142 m<sup>2</sup>

Begane grond: Binnenkomst in de hal met een stijlvolle garderoberuimte, praktische trapkast en een modern afgewerkt toilet met hangend closet en fonteintje. De doorzonwoonkamer voelt direct licht en ruim aan. Grote raampartijen zorgen voor een prettige daglichtinval en een fijne verbinding met buiten. De visgraatvloer en sfeervolle gashaard geven de ruimte warmte en karakter, terwijl de indeling voldoende plaats biedt voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek. De keuken is opvallend licht dankzij de grote raampartijen en de hoekligging. De strakke, moderne keukeninrichting in lichte kleurstelling versterkt het ruimtelijke gevoel en is praktisch ingericht met een inductiekookplaat, Quooker, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in – ideaal op zonnige dagen als je in de tuin wilt eten.

Eerste verdieping: De master bedroom is royaal opgezet en beschikt over een directe verbinding met de inloopkast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is een fijne, rustige kamer en leent zich uitstekend als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, een prettig bemeten kamer met een warme uitstraling. De moderne badkamer (2021) is stijlvol en ruim opgezet, met een dubbele wastafel, grote inloopdouche, zwevend toilet en elektrische vloerverwarming. Dankzij het ventilatieraam en het vernieuwde ventilatiesysteem is dit een frisse en comfortabele ruimte. Tweede verdieping: Ook de tweede verdieping is volledig gerenoveerd en voelt verrassend licht aan. Op de voorzolder is volop ruimte voor de wasopstelling en extra bergruimte. De vierde kamer heeft van de dakkapel, waardoor een volwaardige en prettige kamer is ontstaan met veel daglicht – ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.

Tuin: De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.







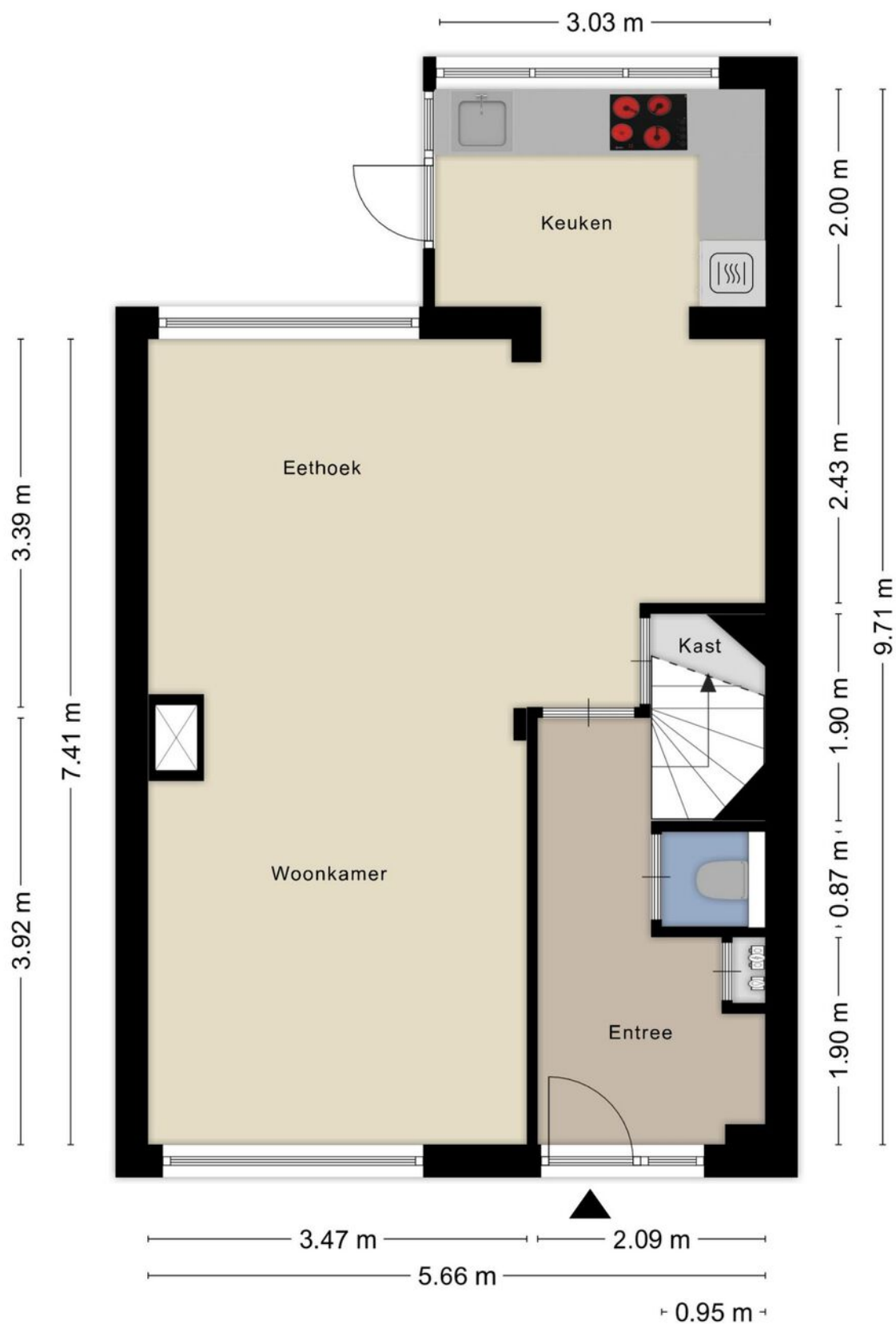
# Sfeervolle modern afgewerkte woonkamer met een gashaard





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





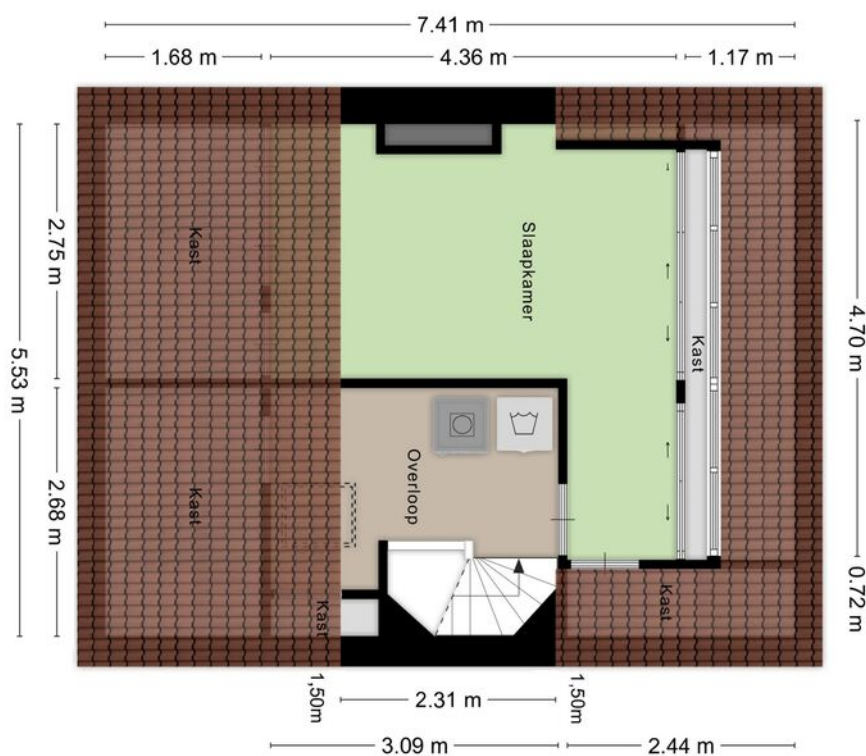


## Verdieping met drie lichte slaapkamers en badkamer





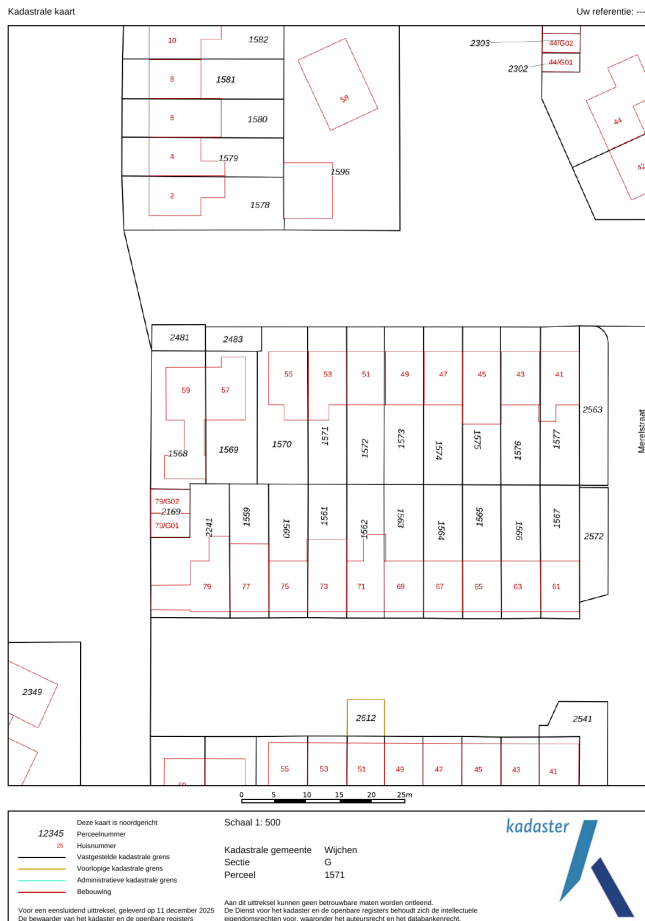
## Tweede verdieping door de dakkapel een prettige kamer





# 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.

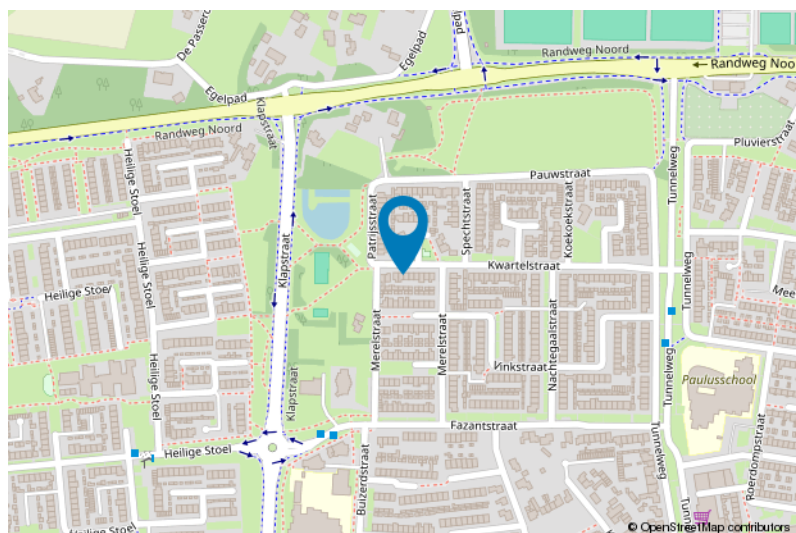
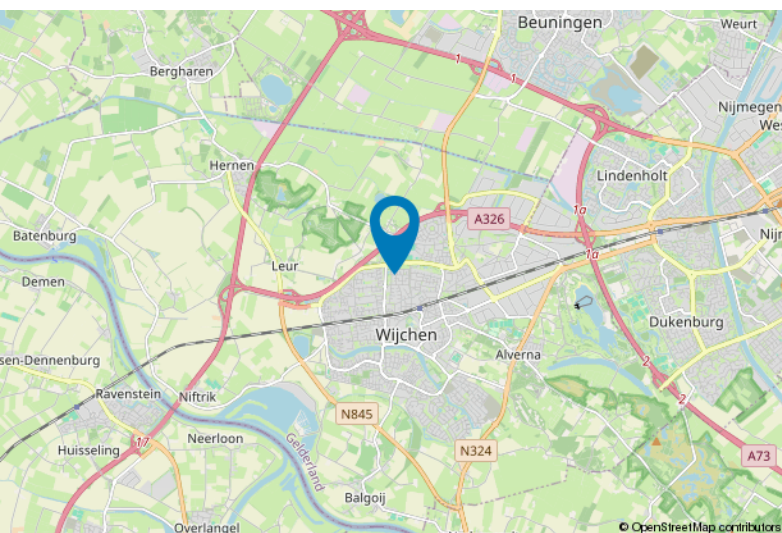
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** G  
**Perceelnummer:** 1571  
**Perceeloppervlakte:** 142 m<sup>2</sup>

**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>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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		

# 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!*