



- 🏠 Kelvinstraat 61, Wijchen
- € Vraagprijs: € 1.225.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 252 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 1315 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Kelvinstraat 61

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



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





# Royaal wonen en werken op een toplocatie in Wijchen



Op een centrale locatie in Wijchen bevindt zich deze traditioneel gebouwde, luxe villa met vrijstaande garage/bedrijfsruimte, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.315 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning is gebouwd in 2011, uitstekend onderhouden en uitgevoerd met een hoogwaardig voorzieningenniveau. Met een woonoppervlakte van 252 m<sup>2</sup>, een inhoud van circa 936 m<sup>3</sup> en een garage/bedrijfsruimte die nog uitgebreid gaat worden naar  $\pm 100$  m<sup>2</sup>, biedt dit object een unieke combinatie van comfortabel wonen en professioneel werken op één locatie.

Bedrijfsruimte: op het perceel is een garage van  $\pm 50$  m<sup>2</sup>, welke in overleg met koper uitgebreid gaat worden tot  $\pm 100$  m<sup>2</sup>. In de fotogalerij zijn de visualisaties hiervan opgenomen.

#### Bijzonderheden

De woning is ook in combinatie met het kantoorgebouw aan de Gagelvenseweg 24 aan te kopen.  
<https://www.fundainbusiness.nl/kantoor/wijchen/object-43749969-gagelvenseweg-24/>

#### Algemeen:

Vloerverwarming op de volledige benedenverdieping en beide badkamers  
Airco's in keuken en in master bedroom  
Inbraakalarmsysteem aanwezig  
Semi-automatische sproei-installatie (centraal te bedienen vanuit de garage)

Omgeving: gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Wijchen, met een breed winkel-aanbod, diverse horecagelegenheden, bioscoop, zwembad en zorgvoorzieningen. Daarnaast beschikt Wijchen over een ruim aanbod aan scholen en (sport)verenigingen. Recreatieve voorzieningen zoals golfbaan BurgGolf, recreatiegebied De Berendonck, De Wijchense Skiberg en diverse speeltuinen liggen in de directe omgeving. En binnen 5 autominuten zit u op de snelweg.



# Luxe villa, uitstekend onderhouden

Bouwjaar: 2011

Woonoppervlak: 252 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 1315 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de royale entree betreedt u de woning. De ruime hal biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer, een prachtige open leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een gezellige open haard en een houten vloer, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Er is volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De woonkeuken is compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur en biedt veel werk- en bergruimte. Ook hier is ruimte voor een ruime eethoek, ideaal voor lange diners met familie of vrienden. Vanuit de hal is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van keukenblok met spoelbak en witgoedaansluitingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeeten slaapkamers. De royale master bedroom beschikt over een walk-in closet en een eigen, luxe badkamer met toilet, douche, ligbad en dubbele wastafel. De overige drie slaapkamers zijn eveneens ruim en licht. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig met toilet, douche en wastafel.

Tuin: De fraai aangelegde tuin rondom de woning maakt het geheel compleet. Hier geniet u volop van rust, privacy en ruimte. De gezellige veranda biedt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten. Dankzij het royale perceel is er tevens voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, luxe en multifunctionaliteit op een uitstekende locatie in Wijchen.







# Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval





# Ruime woonkeuken met veel werk- en bergruimte





# Praktische bijkeuken voorzien van keukenblok







# Plattegrond

## Begane grond







# Plattegrond

## 1e verdieping





## Royale masterbedroom met eigen luxe badkamer







# Ruime en lichte slaapkamers





## Tweede badkamer met toilet en douche







# Fraai aangelegde tuin met sfeervolle veranda

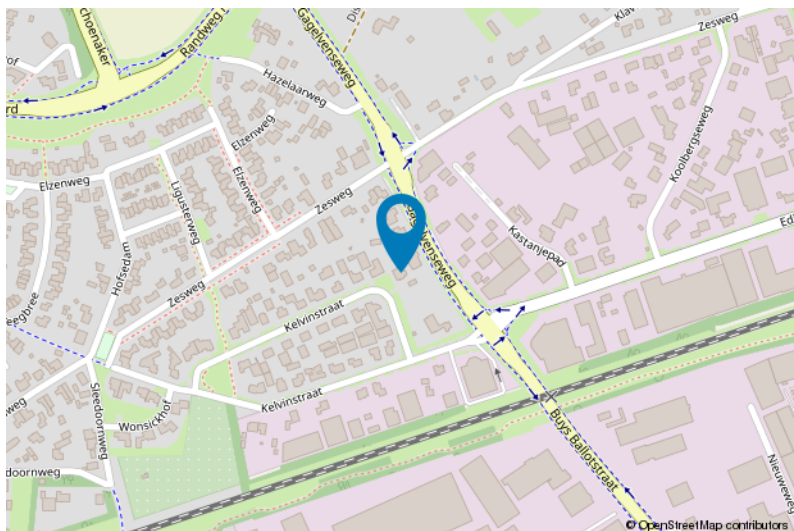
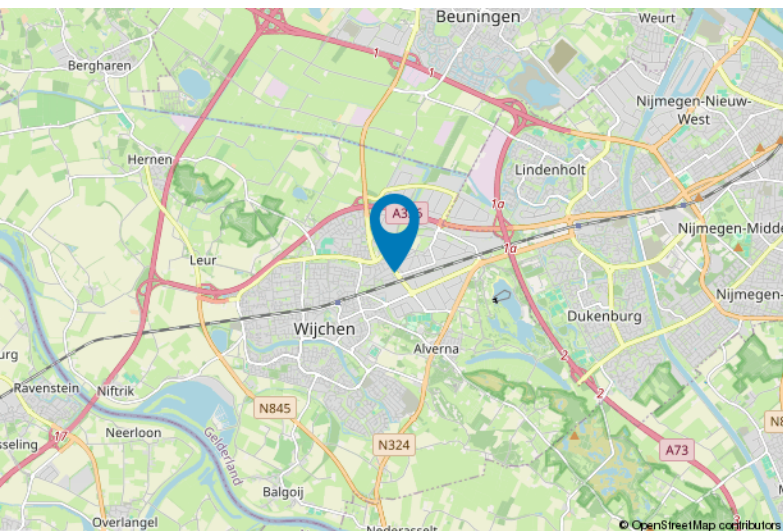


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart







# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - stoomoven                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Alarminstallatie   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten   |               |          |              |
| - (sier)hek  | 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!*