



# Eloland 1535

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Tussenwoning met ca. 10m diepe achtertuin met berging



Leuke tussenwoning met 4 slaapkamers voor starters of (jonge) gezinnen. Sommige woningen voelen direct prettig aan zodra je binnenstapt, en dat is op Elsland 1535 zeker het geval. De lichte woonkamer en open keuken vormen samen een fijne leefruimte voor alledaags wonen. Met vier slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping is er ruimte om te groeien of flexibel in te delen. Buiten beschikt de woning over een circa 10 meter diepe achtertuin, waar je kunt genieten van zowel zon als schaduw en prettig veel privacy ervaart.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met een speeltuintje om de hoek. Winkelcentrum Zuiderpoort, basisscholen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook het NS-station, het busstation en het centrum van Wijchen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Parkeren kan gemakkelijk voor de deur, wat bijdraagt aan een comfortabel en praktisch woongevoel.

#### Bijzonderheden

- Gehele begane grond, eerste en tweede verdieping voorzien van laminaatvloeren (2017)
- Professioneel buitenschilderwerk (2024)
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Hardhouten dakkapel over de volledige breedte (2019)
- Fijne ligging in een kindvriendelijke omgeving
- Privacy aan de achterzijde en nabij een speeltuintje
- Onderhoudsarme tuin met ruime berging en achterom
- Parkeermogelijkheden voor de deur.

#### Algemeen:

De ouderdoms- en asbestclausule maken onderdeel uit van de NVM koopovereenkomst.



# Gehele begane grond voorzien van laminaatvloer

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 85 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 120 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: hal met garderobe en meterkast, vanuit hier loop je rechtdoor de woonkamer in; een gezellige en lichte ruimte met een groot raam aan de voorzijde. De open keuken met rechte opstelling is onder andere voorzien van een inductiekookplaat, oven en een aansluiting voor de wasmachine. Aan de achterzijde bevindt zich het portaal met de trapopgang naar boven, de vernieuwde en moderne toilet-ruimte (2019) en de deur naar de tuin. Vanuit de woonkamer toegang tot de voorraadkast onder de trap.

1e verdieping: de overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met strak spuitwerk op wanden en plafonds en voorzien van laminaatvloeren. De slaapkamer aan de voorzijde kan eenvoudig worden vergroot door het wegnemen van de tussenwand; in de huidige opstelling zorgt deze juist voor extra bergruimte op de etage. De badkamer is netjes onderhouden en beschikt over een douche, een vernieuwd wastafelmeubel (2021) en een kunststof dakraam. Daarnaast is er al een afvoer en wateraansluiting aanwezig voor de realisatie van een 2e toilet.

2e verdieping: de oorspronkelijke vlizotrap is vervangen door een vaste trap, waardoor deze verdieping volwaardig is benut. Op de voorzolder zorgt een vernieuwd dakraam (2017) voor prettig daglicht. De 4e slaapkamer beschikt over een harthouten dakkapel (2019) over de volledige breedte, aangevuld met een extra dakraam. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel (Nefit, 2017, eigendom).

Tuin: de achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een diepte van circa 10 meter. De tuin is onderhoudsarm ingericht en er staat een ruime stenen berging met elektra. Achterom aanwezig.







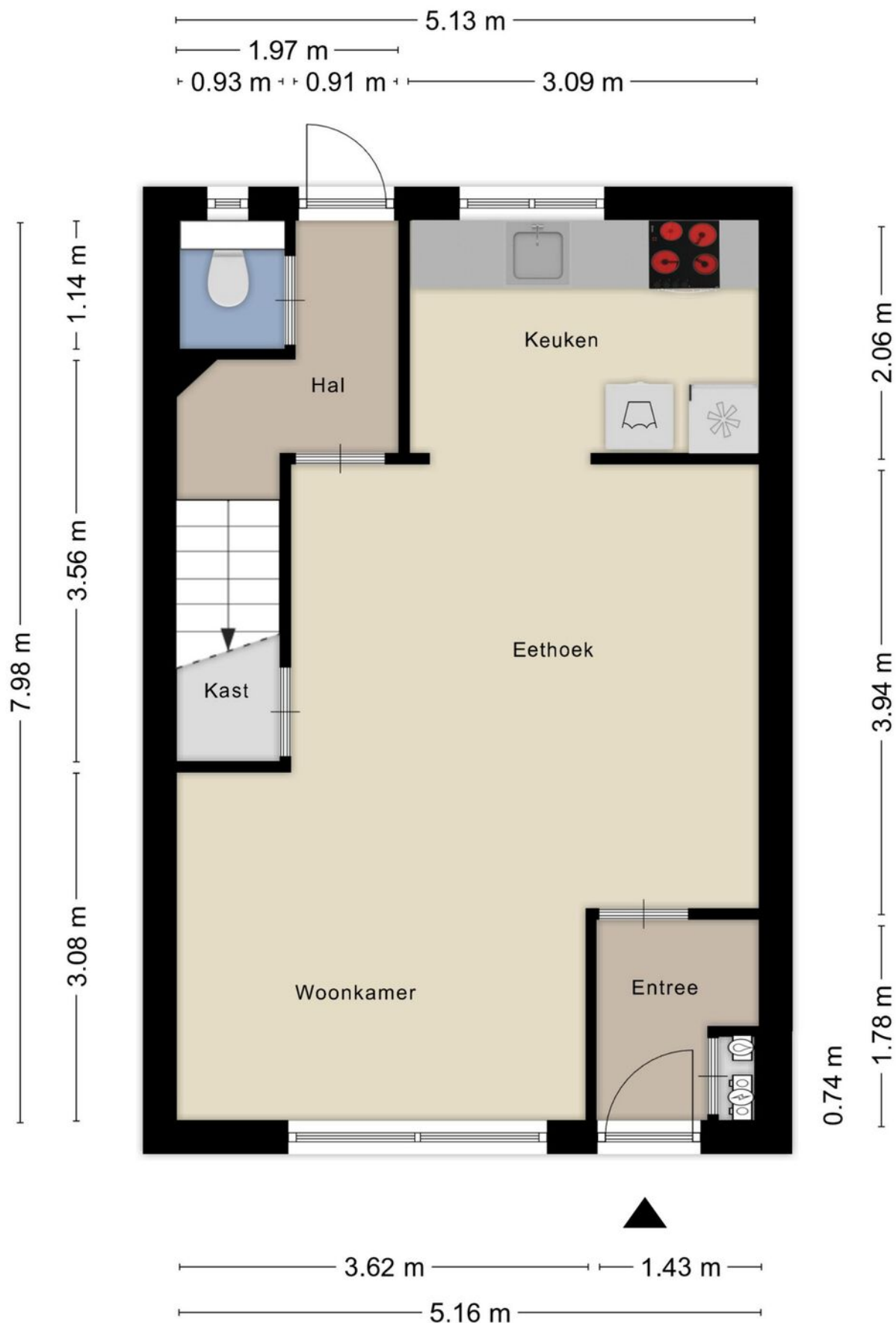
# Keuken met zicht op de tuin





# Plattegrond

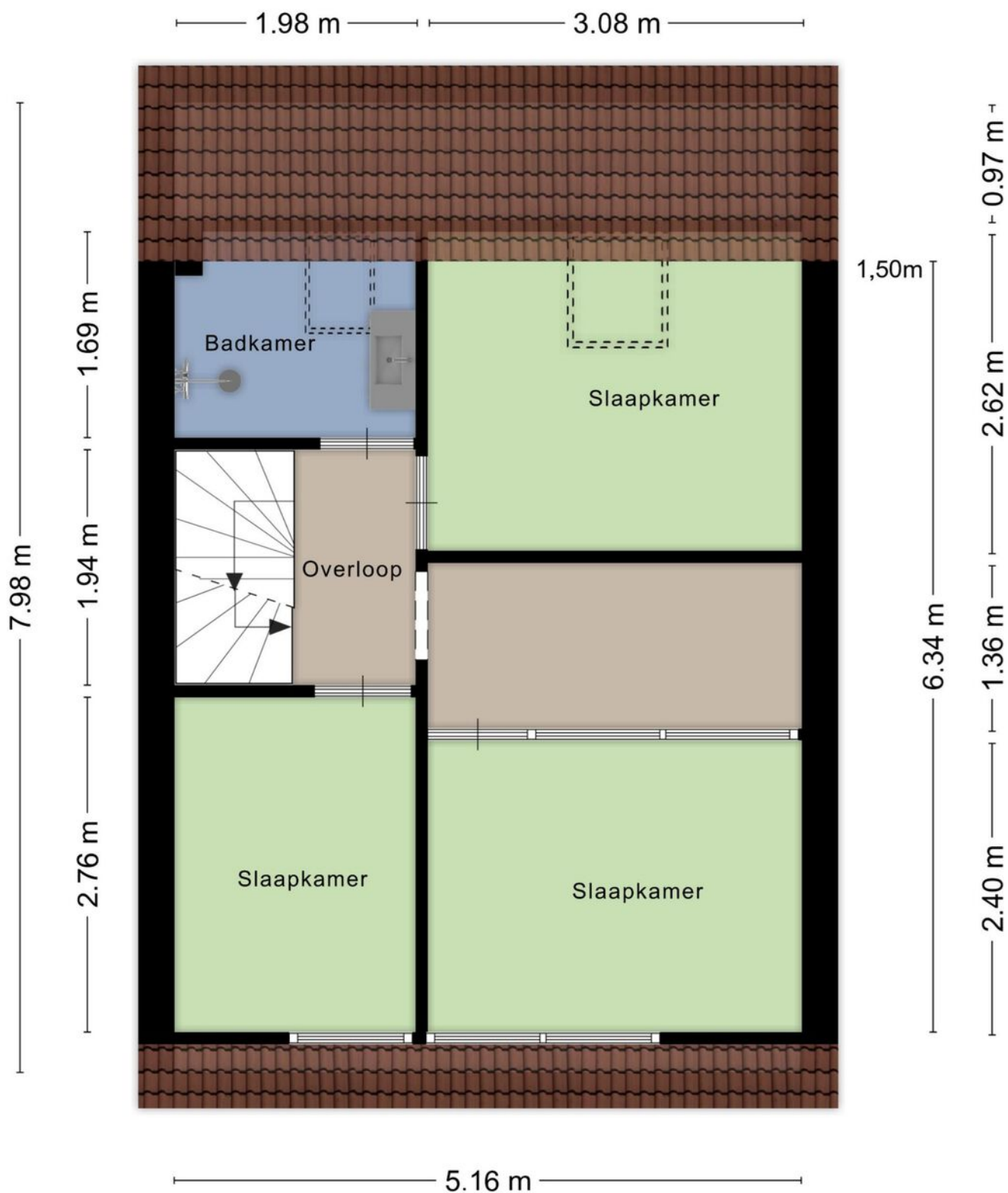
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





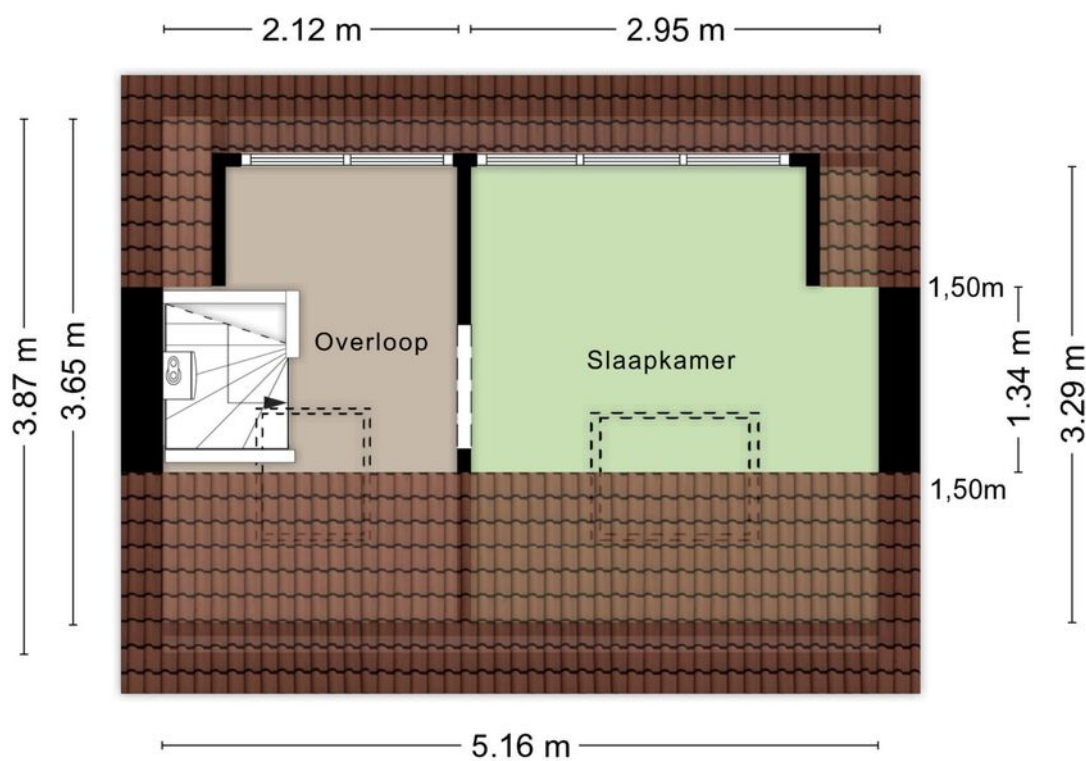


# Drie slaapkamers en de netjes onderhouden badkamer





## Plattegrond 2e verdieping 4e Slaapkamer



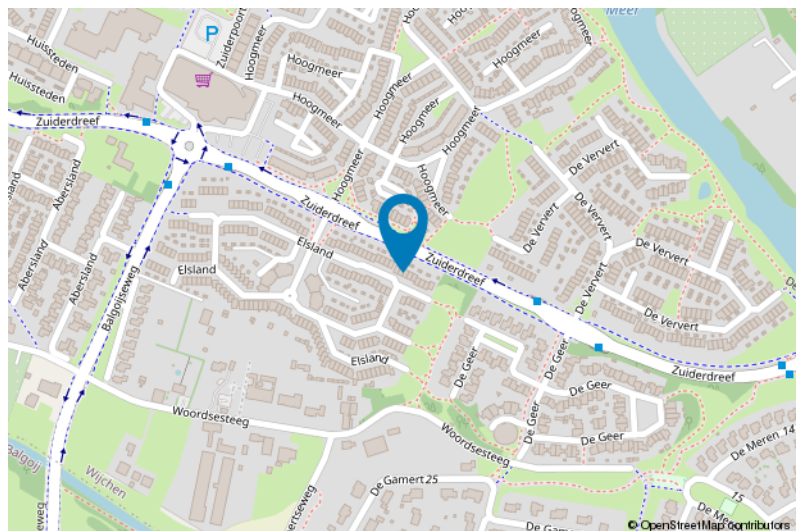
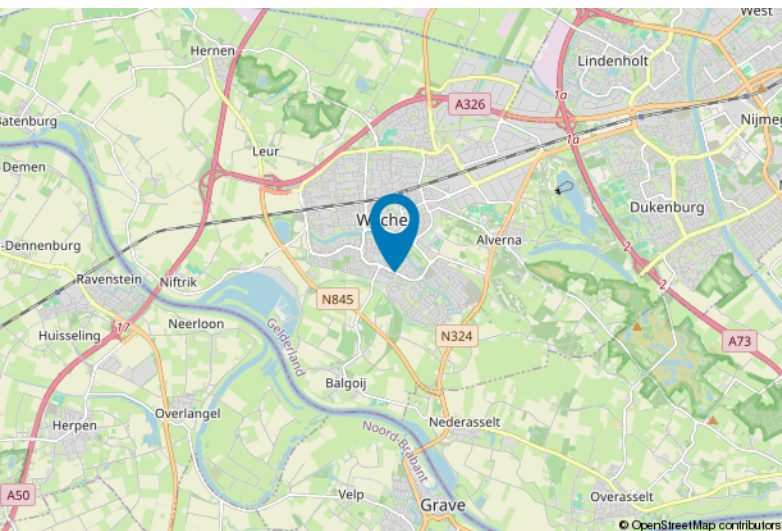


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Planken voorraadkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel plus lamp	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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		

# 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!*