



Leemweg 37

Wijchen

D



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Gelegen in een rustige straat, 2/1-kapwoning met diepe tuin



Wonen op loopafstand van het centrum én genieten van een heerlijk vrije tuin van maar liefst 30 meter diep? Dat kan hier.

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning ligt op een royaal perceel van 434 m² en biedt volop ruimte om jouw woonwensen waar te maken. Denk aan een royale oprit, een praktische schuur en vooral: heel veel indelingsmogelijkheden. De woning ligt aan een rustige straat en heeft een fijne, vrije ligging met een mooi open uitzicht.

De locatie is ronduit ideaal. Het centrum bereik je in een paar minuten lopen, net als zowel basisscholen als middelbaar onderwijs. Sportliefhebber? Tennis-, voetbal- en atletiekverenigingen liggen letterlijk om de hoek. Rust, ruimte én reuring binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Met het verbouwen van de woning is al een aanvang gemaakt. Hierdoor is de indeling op de verdieping al geheel open en naar eigen wens en smaak af te werken (zie ook visualisaties)
- Vernieuwde ketel (2021 en jaarlijks onderhoud)
- Ouderdoms- en niet zelfbewoningsclausule van toepassing
- Grotendeels voorzien van rolluiken

Een woning met ruimte, rust en uitzonderlijk veel potentie, ideaal voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren.

Algemeen:

Bouwjaar: 1939 Perceel: 434 m²
Woonoppervlakte: 84 m². Externe bergruimte 22 m²



Woonkamer met erker

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlak: 84 m²

Perceeloppervlak: 434 m²

Indeling:

Begane grond: bij binnenkomst betreed je de hal met meterkast, toegang tot de (slaap)kamer, praktische provisiekelder en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de knusse woonkamer met aansluitend toegang naar de woonkeuken. De keuken is netjes en voorzien van een koelkast, gasfornuis en magnetron. Deze ruimte is lekker licht door de lichtkoepel. Aansluitend bevindt zich het achterportaal, dat fungeert als achterom met directe toegang tot de tuin. Vanuit hier bereik je het separate toilet met fonteintje en de badkamer, welke is uitgerust met een douche en vaste wastafel. Daarnaast vind je hier de stookruimte met de CV-ketel (Intergas, eigendom, 2020).

Via de overloop is de volledig opengebroken verdieping bereikbaar. Deze verdieping bestaat momenteel uit één grote open ruimte met zicht op het dakbeschot en biedt een uitstekende basis voor herindeling. Er bestaat de mogelijkheid om hier twee volwaardige slaapkamers te realiseren. Door het plaatsen van dakkapellen kan extra woonruimte en daglicht worden gecreëerd, waardoor deze verdieping kan uitgroeien tot een volwaardige en comfortabele slaapverdieping. De open structuur geeft toekomstige bewoners de vrijheid om de indeling volledig naar eigen wens vorm te geven.

De woning beschikt over een zeer diepe achtertuin van bijna 30 meter, die volop privacy en gebruiksmogelijkheden biedt. De tuin is ideaal voor tuinliefhebbers, gezinnen of het creëren van meerdere zitplekken. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en een berging die niet alleen veel opbergruimte biedt, maar ook perfect is voor de hobbyist. Tevens zijn hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





Badkamer en (slaap)kamer op de begane grond





Plattegrond

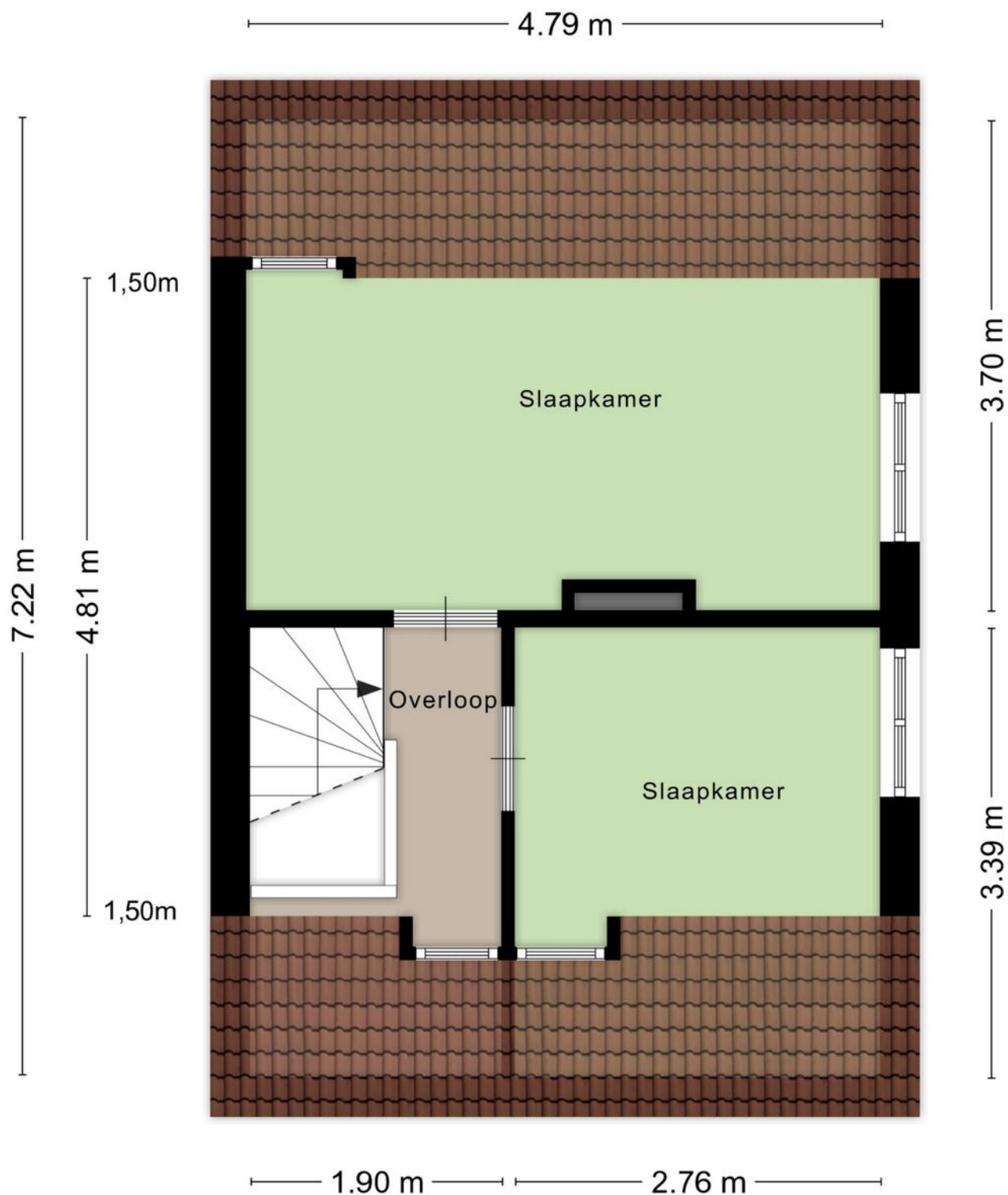
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



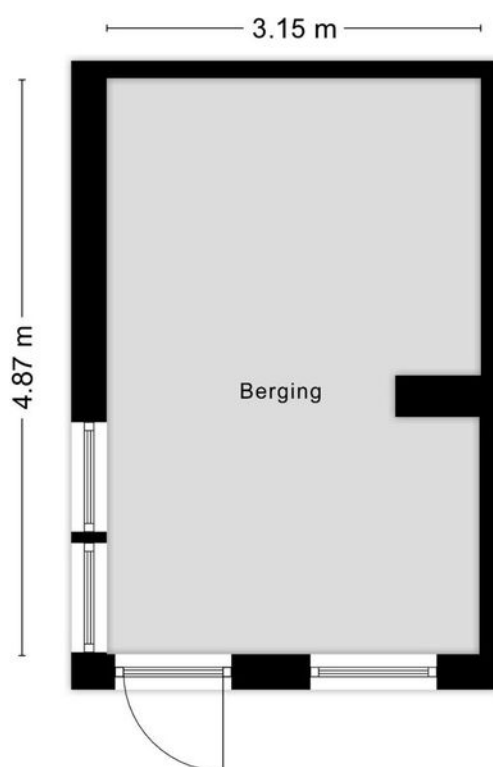


Verdieping met mogelijkheid voor 2 slaapkamers





Praktische schuur

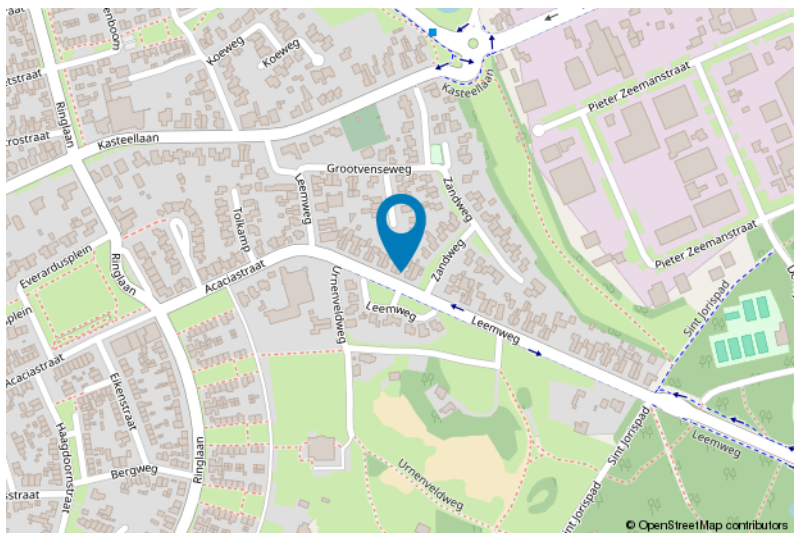




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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
Woning - Interieur			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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

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!*