



# Eloland 1139

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





## Fijne basis op een rustige locatie



Met een eigen oprit, een vrij gelegen achterzijde grenzend aan een speeltuintje en een leuke tuin met sfeervolle terrasoverkapping biedt Elsland 1139 een prettige basis voor wie op zoek is naar een eerste eigen huis. Dankzij het kunststof kozijnwerk en de vernieuwde cv-ketel (2023) is het onderhoud overzichtelijk gehouden. Binnen beschikt de woning over een praktische indeling met de mogelijkheid om in totaal vier slaapkamers te realiseren, waardoor het huis met je woonwensen kan meegroeien.

De ligging is uitstekend: deze woning bevindt zich in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Winkelcentrum Zuiderpoort, basisscholen, sportfaciliteiten, bushalte en het recreatieve Wijchens Meer liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Daarnaast ben je met de fiets of auto binnen enkele minuten in het centrum van Wijchen of bij het NS-station, waardoor deze locatie ideaal is voor zowel starters als gezinnen die dichtbij voorzieningen willen wonen.

### Bijzonderheden:

- Kunststof kozijnwerk
- Parkeren op je eigen oprit
- Intergas cv ketel (2023, eigendom)
- Sfeervolle achtertuin met antraciet overkapping, berging en achterom;
- Rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen en speelvoorzieningen;
- Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op loop- of fietsafstand;
- Nabij recreatieve voorzieningen zoals het Wijchens Meer;
- Centrale ligging: snel en eenvoudig verbinding naar centrum Wijchen en NS-station.



# Sfeervolle, tuingerichte woonkamer met schuifpui

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 95 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 132 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en een nette toiletruimte met ventilatieraampje.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, geschikt voor starters én voor wie wil uitbreiden: het wandje naast de keuken is niet dragend en biedt mogelijkheden voor een ruimere woonkeuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast (2015), vaatwasser (2018), magnetron (2019) en een gaskookplaat met wokbrander. Het grote raam zorgt voor prettige lichtinval. Onder de trap is extra bergruimte aanwezig.

De tuingerichte woonkamer is sfeervol en gezellig. Via de grote schuifpui is er directe toegang tot de tuin en de aluminium terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers. De royale master bedroom aan de achterzijde beschikt over een inbouwkast en vaste trapkast. De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft extra bergruimte achter de schotten.

De badkamer is netjes en compleet met wastafelmeubel, toilet, douche en een ligbad.

Tweede verdieping: De tweede verdieping heeft een overloop met witgoedaansluitingen en de cv-installatie (Intergas, 2023, eigendom). Dankzij het dakraam is dit een lichte ruimte met mogelijkheid voor een extra kamer. De derde (mogelijke vierde) slaapkamer is geschikt als werk-, kinder- of hobbykamer.

Tuin: De achtertuin grenst vrij aan een speeltuintje en voelt daardoor open en ruim aan. Aan de woning bevindt zich een terrasoverkapping, daarnaast een houten berging met elektra en een praktische achterom. Een prettige buitenruimte om op elk moment van de dag te genieten.







# Open keuken met inbouwapparatuur





# Plattegrond

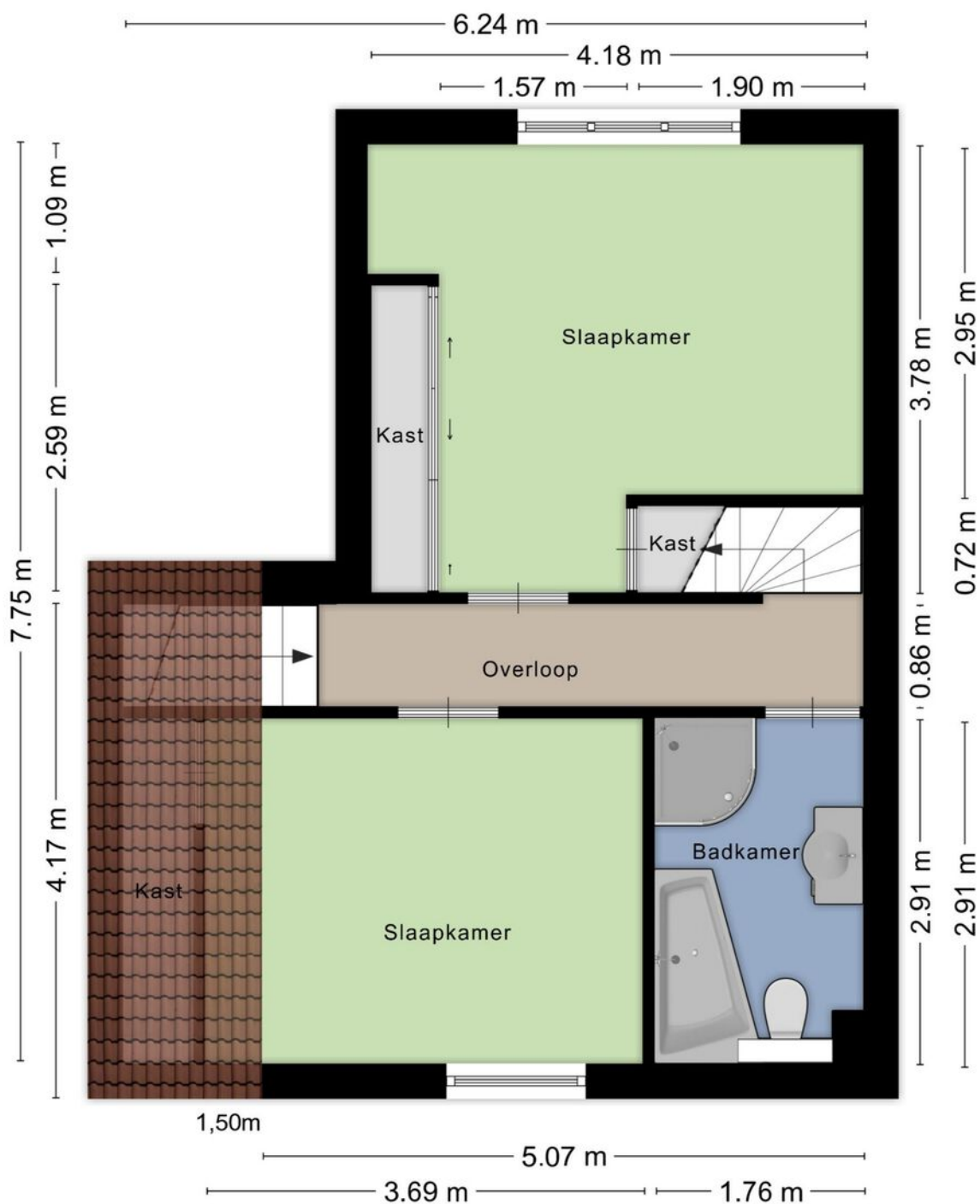
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





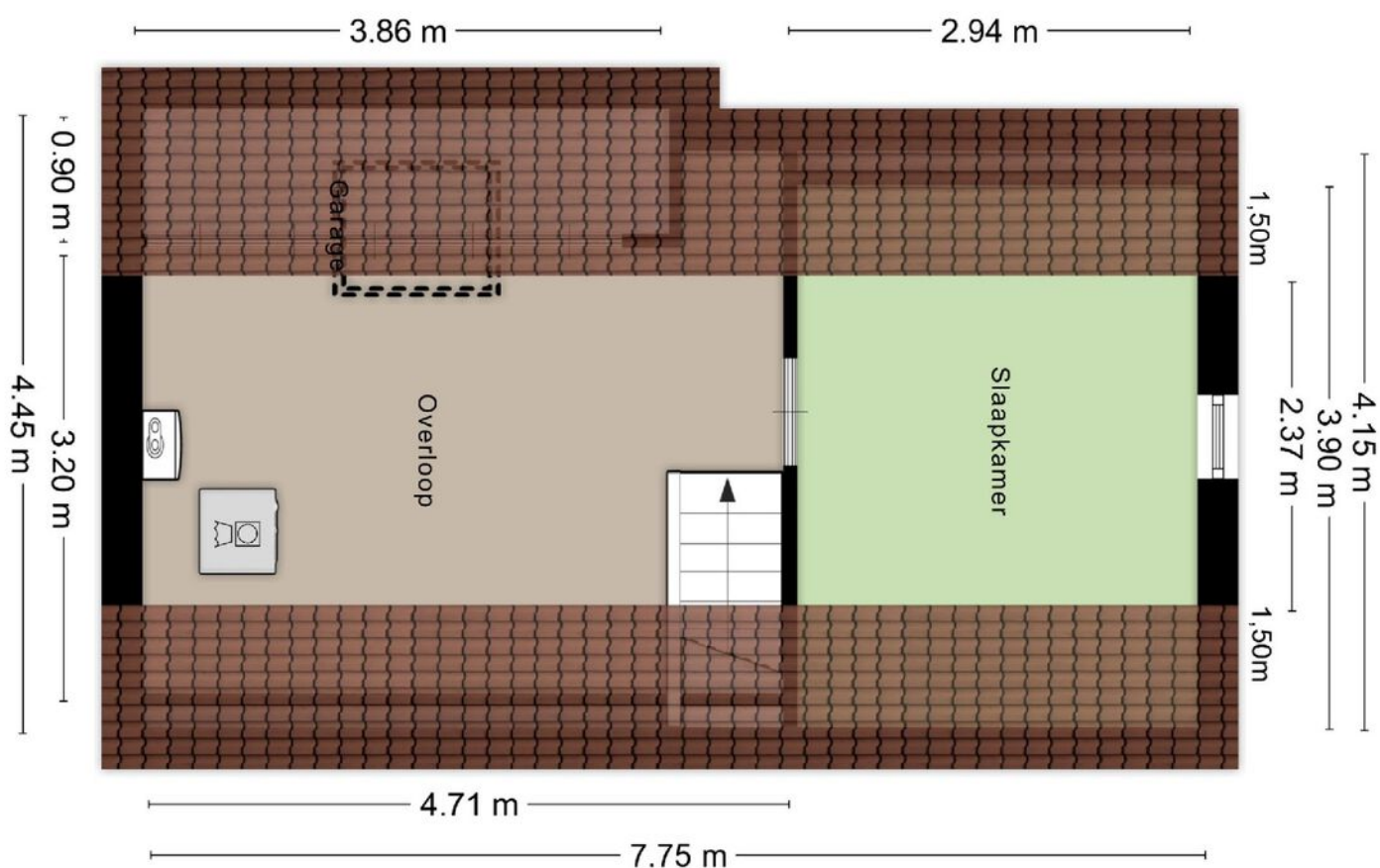


## 2 slaapkamers en complete badkamer





## 2e verdieping met 3e slaapkamer en bergruimte





# 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.

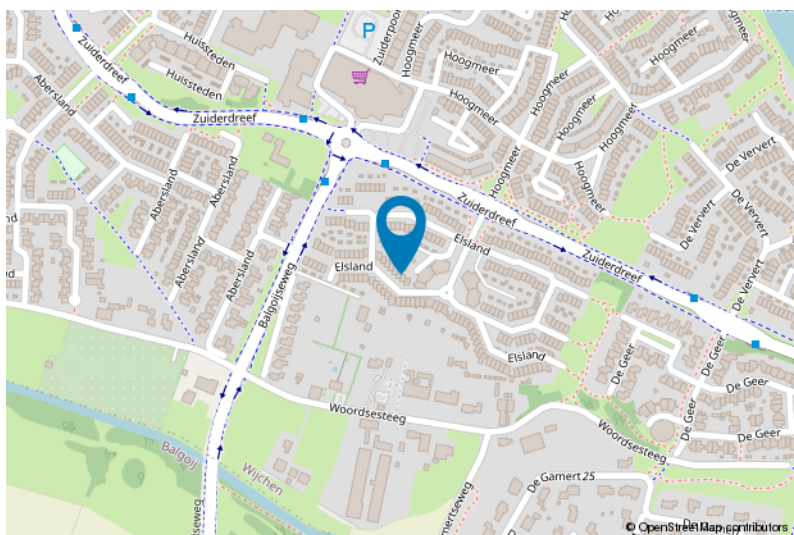
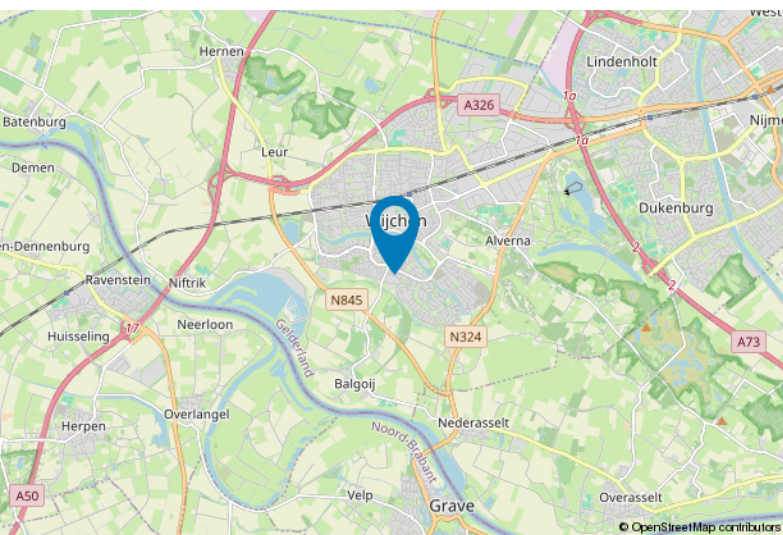
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 1652  
**Perceeloppervlakte:** 132 m<sup>2</sup>

**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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- inbouwschuifkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- pvc begane grond	X		
- vinyl	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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		

# 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!*