



# Veenhof 2511

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





## 2-onder-1-kap met goede basis en volop mogelijkheden



Een woning met potentie op een fijne plek in de Veenhof.

Sommige huizen vragen niet om perfectie, maar om visie. Veenhof 2511 is zo'n woning: een huis met een goede basis, een prettige indeling en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen. Met drie fijne slaapkamers, een vaste trap naar de zolder, een diepe achtertuin en eigen oprit met carport is dit een woning die voor een brede doelgroep geschikt is.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk De Veenhof. Speelveldjes en een basisschool bevinden zich op korte loopafstand, ideaal voor gezinnen. Het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station en winkelcentrum Wijchen Noord zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook sportvoorzieningen, middelbare scholen en uitvalswegen richting de A50 en A73 liggen dichtbij. Een locatie die rust combineert met uitstekende bereikbaarheid.

Kenmerken die het verschil kunnen maken:

- Eigen oprit met carport
- Inpandig bereikbare garage/berging
- Ca. 17 meter diepe achtertuin
- Houtskeletbouw
- Cv-ketel Nefit (2017, eigendom)
- Airco op één van de slaapkamers (koelen en verwarmen)
- Brede dakkapel aan de achterzijde over volle breedte (2002)
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Eikenhouten terrasoverkapping aan de woning
- Voorzijde eerste verdieping elektrische rolluiken
- Achterzijde eerste verdieping handmatige rolluiken



# Praktische indeling, geheel naar eigen smaak te maken

Bouwjaar: 1984

Woonoppervlak: 98 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 257 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: entree met meterkast, trapopgang en toiletruimte. Het toilet is momenteel afgewerkt met wit-rode tegels en een schuine wand; bij renovatie is het goed mogelijk deze ruimte terug te brengen naar de oorspronkelijke, ruimere maatvoering. De royale woon- en eetkamer voelt prettig licht aan en is tuingericht. De schuifpui verbindt binnen met buiten en laat de woonkamer overgaan in de achtertuin, waar de eikenhouten overkapping zorgt voor een fijne plek om beschut buiten te zitten. De keuken is opgesteld in een U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de garage. Deze ruimte is multifunctioneel en uitstekend te gebruiken als wasruimte, berging of voor het stallen van fietsen; het parkeren van een kleine auto behoort eveneens tot de mogelijkheden. Hier bevindt zich ook de cv-ketel. Vanuit de garage is er een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn vergroot door de brede dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Ook de slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer hebben een dakkapel.

Eén van de slaapkamers is voorzien van een monoblock airco voor zowel koelen als verwarmen. De badkamer is een lichte ruimte met plaats voor een douche, wastafel en toilet. De inrichting is gedateerd en toe aan vernieuwing, wat tegelijkertijd de kans biedt om hier een moderne badkamer geheel naar eigen wens te realiseren.

Zolderverdieping: de oorspronkelijke vlizotrap is vervangen door een vaste trap. Hierdoor is een volwaardige zolderruimte ontstaan, geschikt als berging, hobbyruimte of thuiswerkplek met een dakraam.







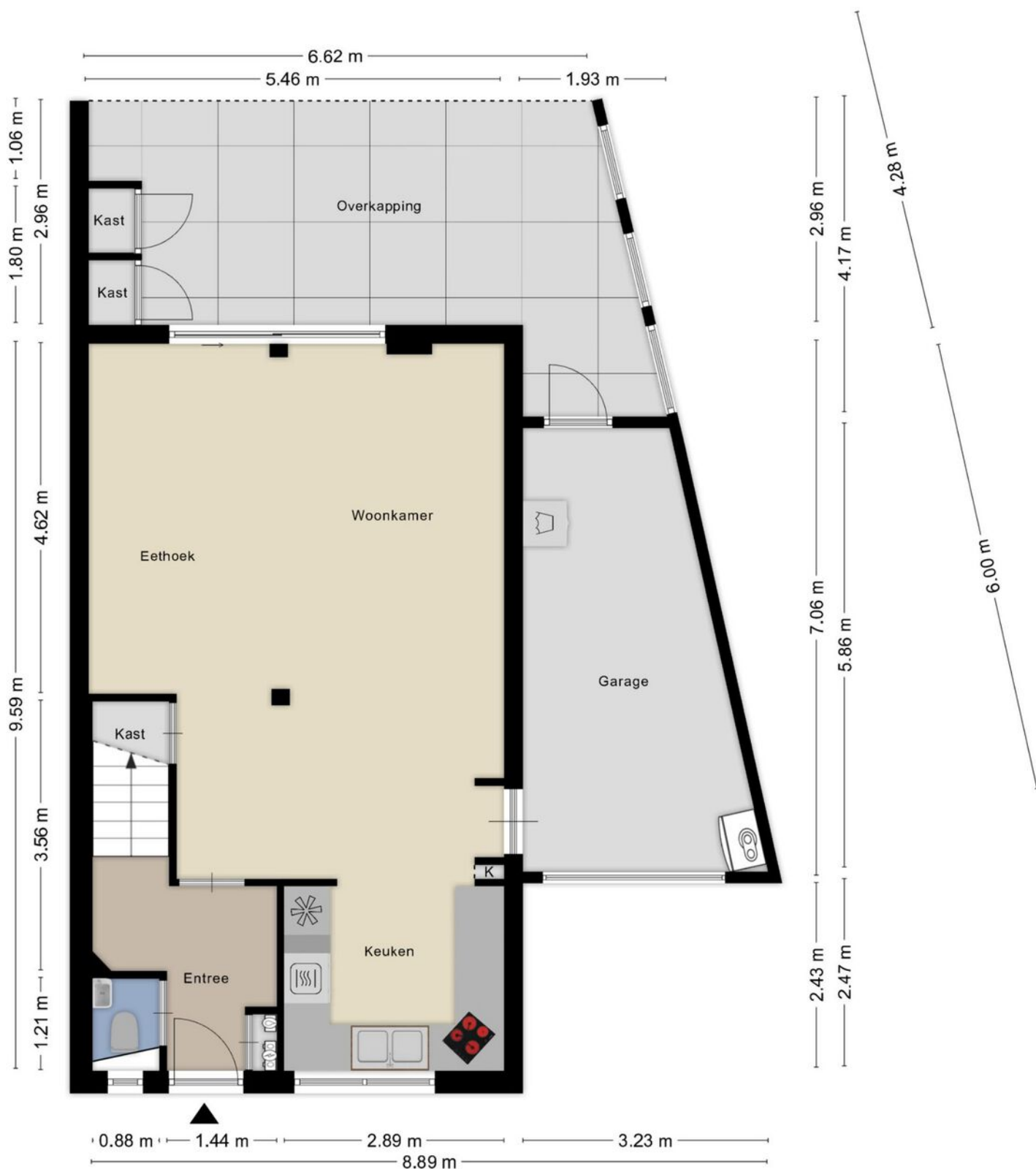
# Tuingerichte woonkamer met schuifpui en overkapping





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





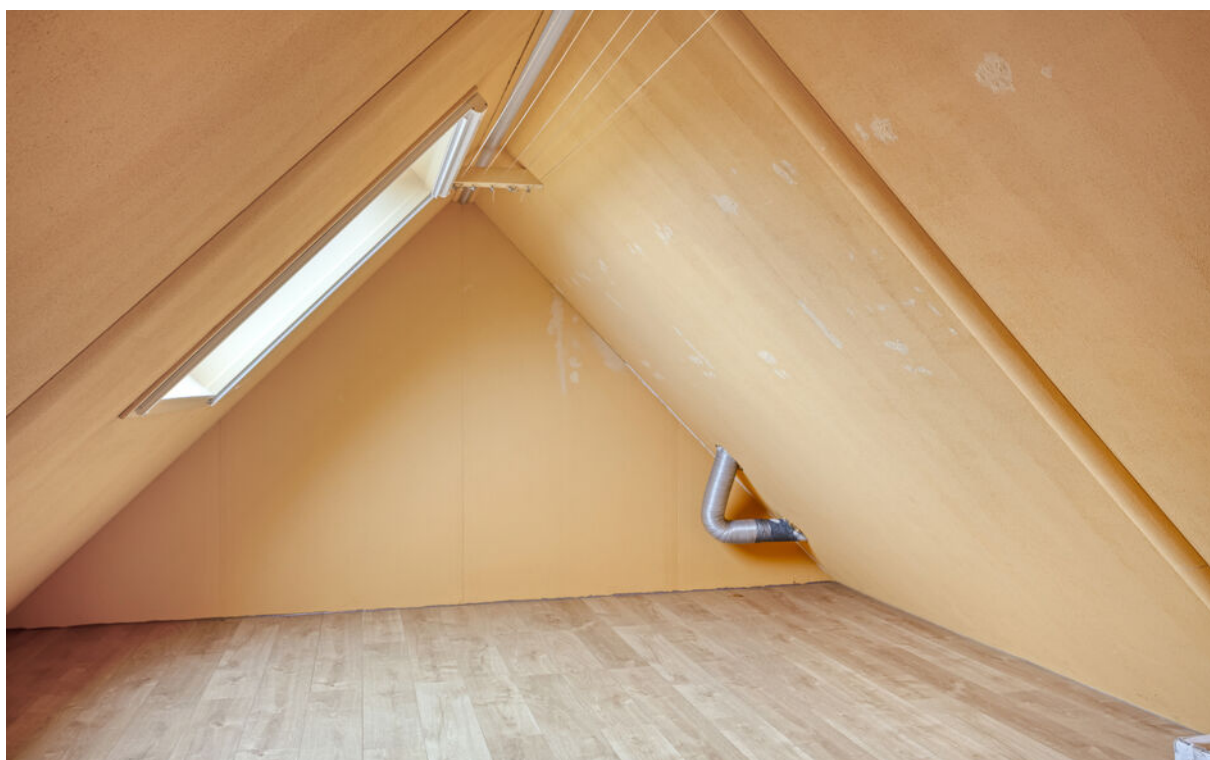
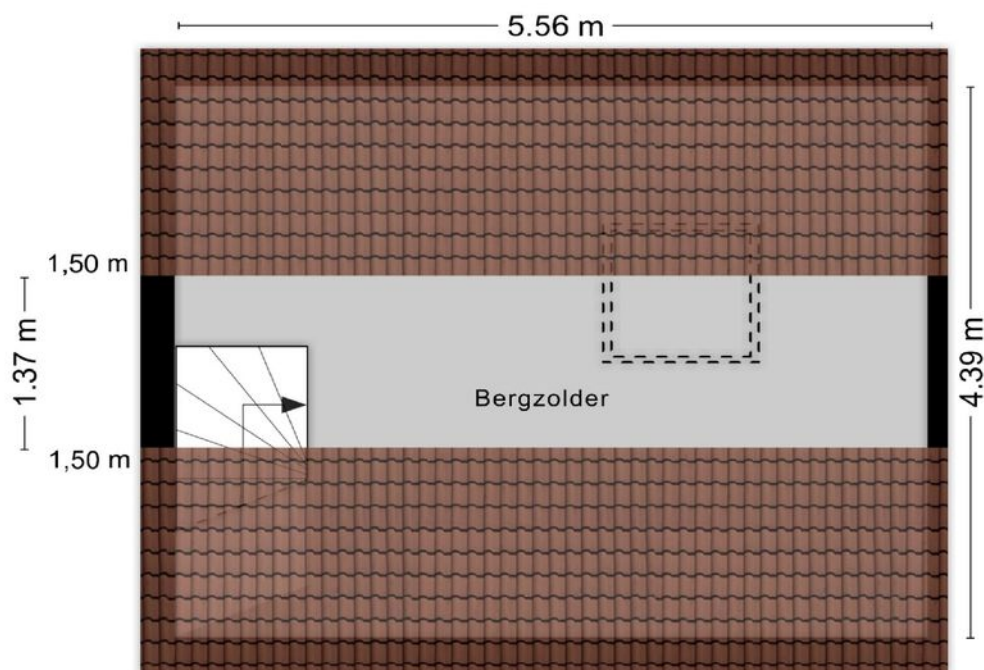


## Drie slaapkamers en lichte, ruime badkamer





## 2e verdieping Zolder met veel bergruimte



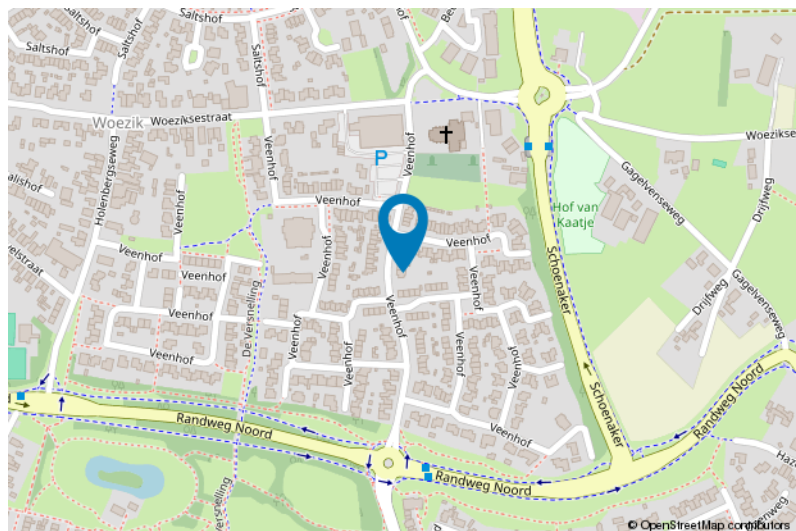
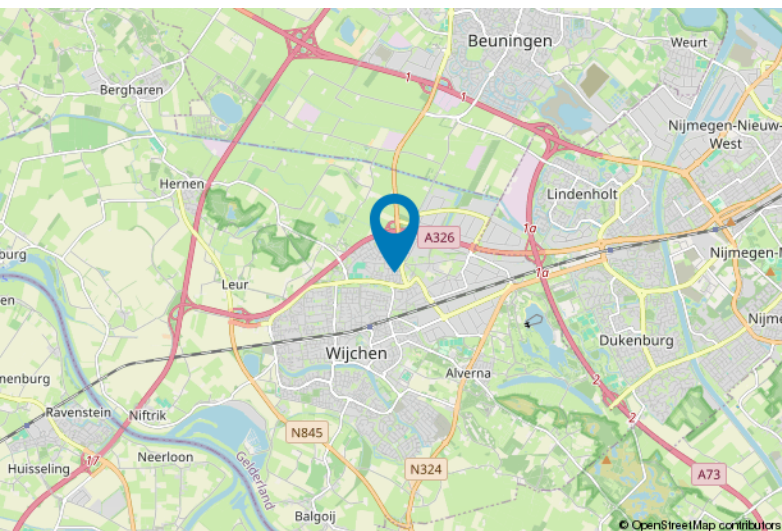


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kast met lades op maat gemaakt voor schuine wand	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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

## 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!*