



# Abersland 3529

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Fijne hoekwoning met eigen oprit en vrij uitzicht



Vrij gelegen hoekwoning met eigen parkeerplaats, vrij uitzicht én de mogelijkheid tot vier slaapkamers gelegen aan het Vormerse Bos waar je heerlijke wandelingen kunt maken!

Wonen met ruimte, privacy en een uitzicht dat nooit vervelt. Deze fijne hoekwoning is aan de achterzijde volledig vrij gelegen, waardoor je vanuit de zonnige achtertuin uitkijkt over groene weilanden en op mooie dagen geniet van een prachtige zonsondergang. Een solide basis vanuit de bouw met dak-, muur- en vloerisolatie, aangevuld met 8 zonnepanelen (2025) en een recent geplaatste airco (2025).

De locatie is ideaal en verrassend compleet. Op korte afstand bevinden zich een basisschool, winkelcentrum Zuiderpoort, het wijkcentrum en een sporthal. In het winkelcentrum vind je een supermarkt, diverse speciaalzaken en (afhaal)restaurants. Daarnaast wandel of fiets je zo richting de Loonse Waard, de jachthaven, het gezellige centrum en het treinstation. Met de bus, trein of auto ben je snel in Nijmegen of bij het Wijchense Ven, met natuurgebied en de bekende golfbaan Berendonck.

- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Achtertuin op het zuiden
- Eigen parkeerplaats op eigen terrein
- 2 slaapkamers (voorheen 3), eenvoudig terug te brengen + mogelijkheid 4e slaapkamer op zolder
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Binnenschilderwerk incl. kozijnen, tussendeur en achterdeur uitgevoerd in 2025
- Vloer extra geïsoleerd (2022)
- Nieuwe schuurdeur geplaatst en geschilderd (2023)
- Kunststof dakraam op zolder (2024)
- Airco geplaatst (2025)
- 8 zonnepanelen in eigendom (2025)
- Parkeercapaciteit voor twee auto's



# Woonkamer met veel lichtinval

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlak: 105 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 164 m<sup>2</sup>

Begane grond: Via de hal met meterkast, garderobenis en toiletruimte met fonteintje kom je in de lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, praktische trapkast en airco. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van een prettige lichtinval en veel privacy. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgerust met een inbouwkoelkast, kleine vaatwasser, afzuigschouw en keramische kookplaat. Vanuit de woonkamer bereik je het portaal met trapopgang naar de eerste verdieping en de deur naar de praktische trapkast.

1e verdieping: Vanaf de overloop zijn twee royale slaapkamers (voorheen drie) en de badkamer bereikbaar. De oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers is relatief eenvoudig te herstellen. De eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer uit 2025. De nette badkamer beschikt over een inloofdouche, tweede toilet en wastafel. Een prima basis om direct te gebruiken of naar eigen smaak te moderniseren.

2e verdieping: Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met overloop, cv-opstelling en aansluiting voor de wasmachine. Dankzij het recent geplaatste kunststof Velux dakraam (2024) is deze ruimte heerlijk licht. Hier is met gemak een extra slaapkamer te realiseren, waarmee het totaal op vier slaapkamers kan komen.

Tuin: De voortuin is bestraat en biedt ruimte om op eigen terrein te parkeren. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en is grotendeels bestraat, afgewisseld met groen en voorzien van een praktische berging. Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van veel privacy.







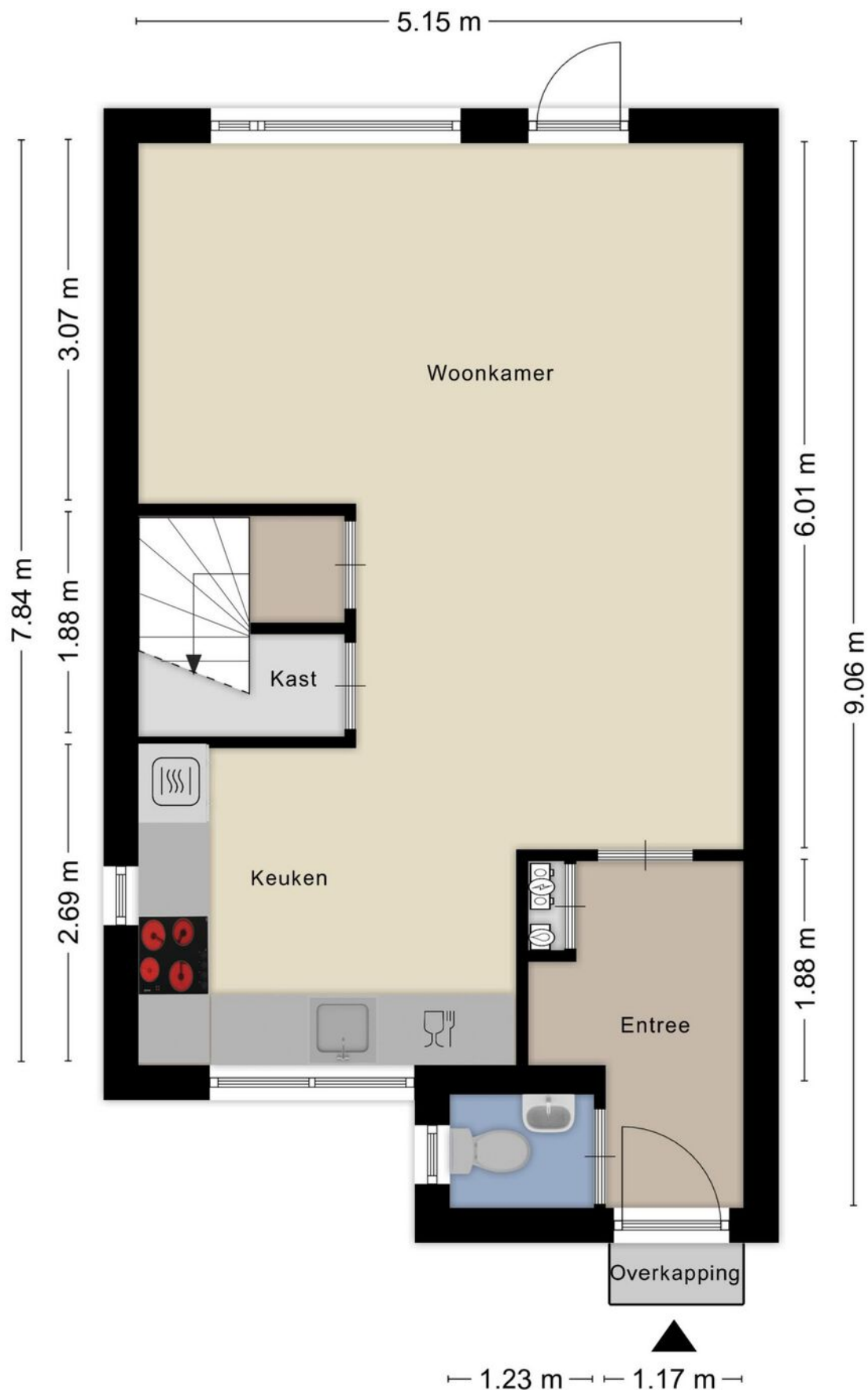
# Open keuken met inbouwapparatuur





# Plattegrond

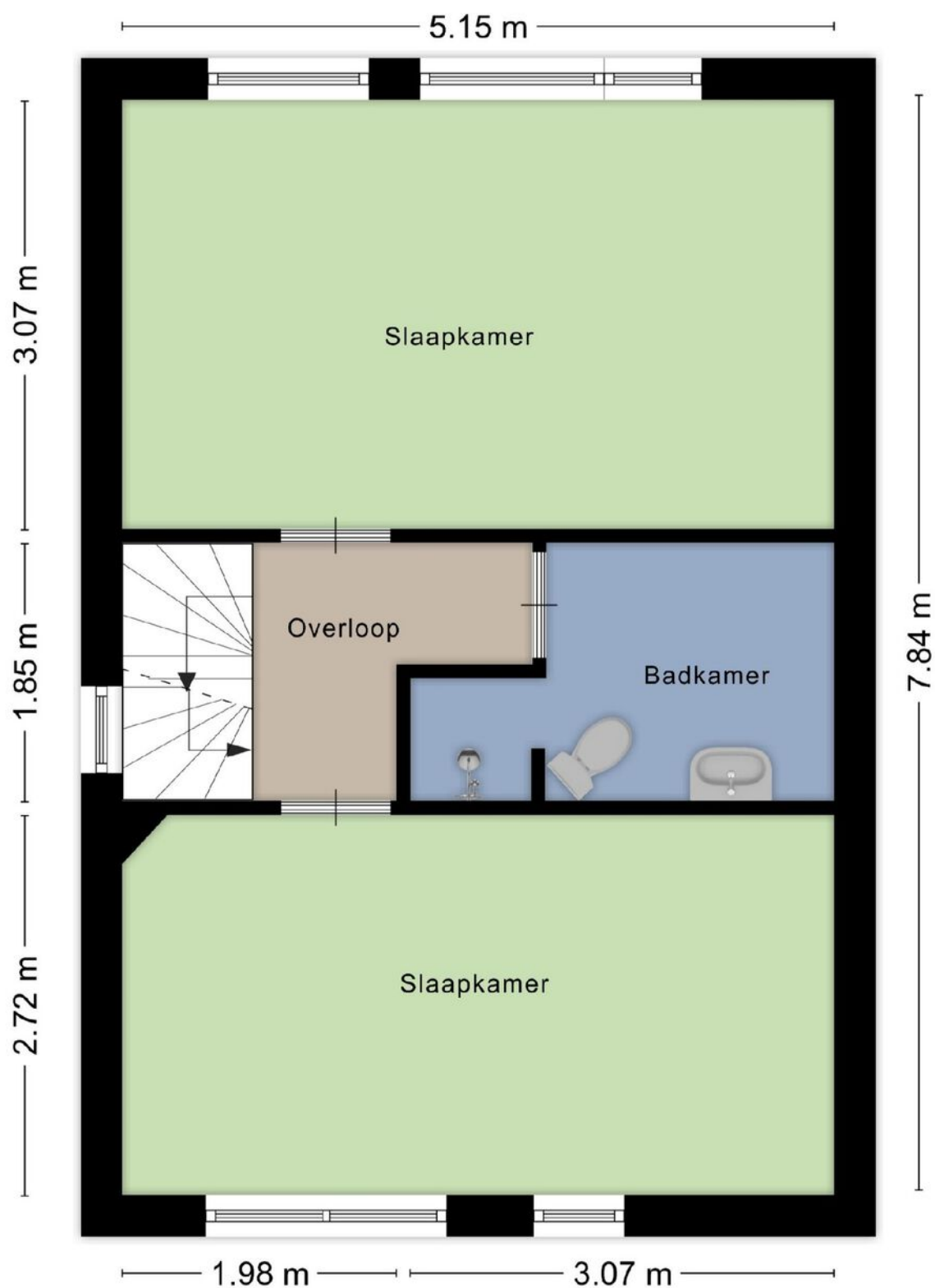
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





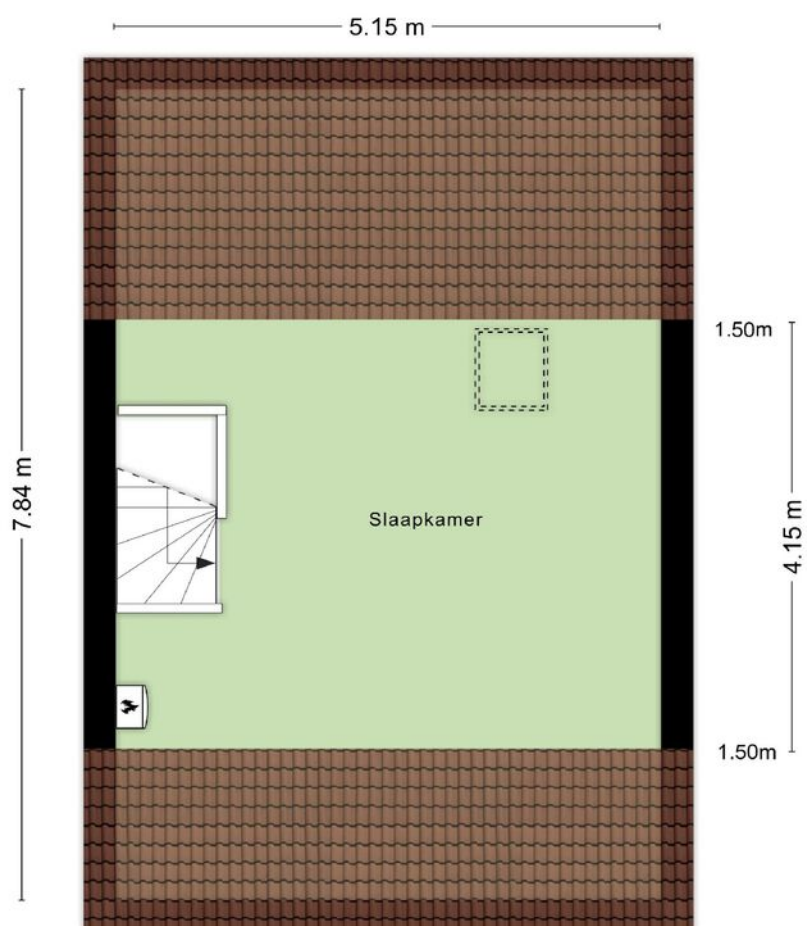
## 2 slaapkamers, eenvoudig 3 kamers van te maken







## 2e verdieping met mogelijkheid voor extra slaapkamer





# 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.

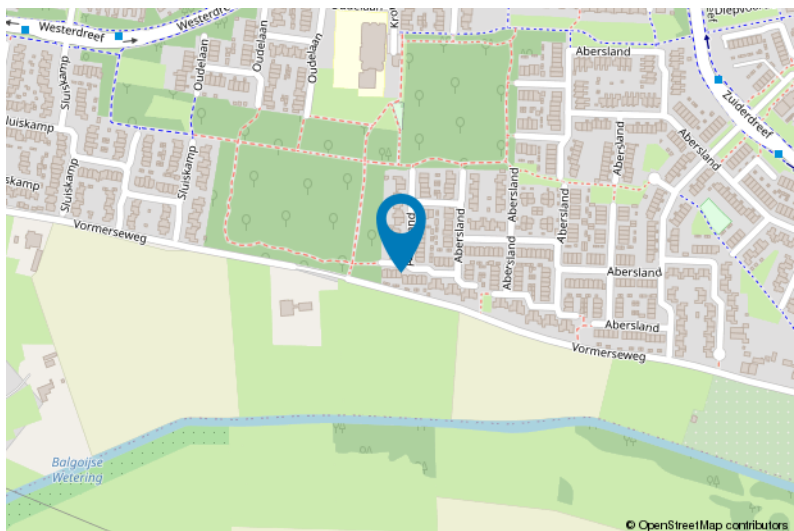
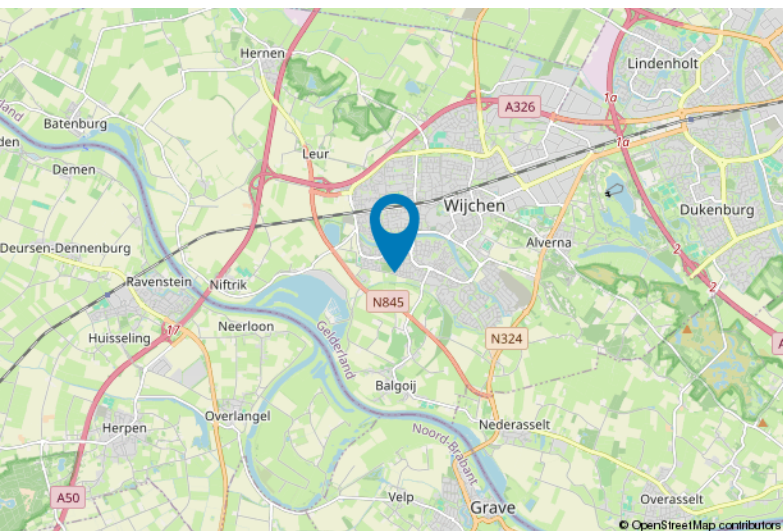
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 2376  
**Perceeloppervlakte:** 164 m<sup>2</sup>

**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		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Slaapkamermeubel incl. linnenkast, 3 nachtkastjes, 2 matrassen en 2 lattenbodems			X
- Pullenbak			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	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		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel		X	
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		
<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

## 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!*