

- 🏠 Kanariestraat 1, Wijchen
- € Vraagprijs: € 375.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 104 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 180 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Kanariestraat 1

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Hoekwoning met garage en achtertuin op het oosten



Jouw kans om hier écht iets bijzonders van te maken!

Zie jij mogelijkheden waar anderen ze nog moeten ontdekken? Dan is dit jouw moment. Deze degelijk gebouwde hoekwoning ligt op een fijne plek en wacht op een frisse update. De basis is goed, de ruimtes zijn royaal en de indeling biedt volop kansen om hier een heerlijk (gezins)huis van te maken — helemaal in jouw stijl. Met drie (slaap)kamers (nu samengevoegd tot twee), een bijkeuken, garage én een zolder heb je hier alle ingrediënten voor jouw droomhuis.

De voortuin is verzorgd aangelegd met beplanting. De achtertuin ligt op het oosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht met bestrating en borders — een fijne plek om 's ochtends van de zon te genieten.

Bovendien ligt de woning op steenworp afstand van voorzieningen zoals een supermarkt, sport-faciliteiten en een basisschool en op loopafstand van het gezellige centrum en het treinstation van Wijchen. Hier combineer je ruimte met een centrale ligging.

Bijzonderheden:

- bijkeuken/berging
- garage
- 6 zonnepanelen (2023)
- combiketel 2018
- kunststof kozijnen met hr++ glas
- ouderdoms- en zelfbewoningsclausule van toepassing



# Ruime woonkamer met veel lichtinval

Bouwjaar: 1967

Woonoppervlak: 104 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 180 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst vind je de meterkast, garderobe, trapopgang en de toilet. Vanuit de hal loop je door naar de doorzonwoonkamer en de keuken. De woonkamer is voorzien van een kachel, provisie-/kelderkast en biedt een goede basis voor jouw eigen inrichting. In de aangrenzende uitgebouwde keuken vind je de keuken met tegelvloer en diverse inbouwapparatuur (o.a. een combi-oven, koelkast, afzuigschouw en 4 pits gaskooktoestel). Vanuit de keuken krijg je toegang tot de bijkeuken en stap je ook zo de tuin in. De bijkeuken beschikt over witgoedaansluitingen, elektra en verwarming en geeft toegang tot de garage – ideaal voor hobbyisten, klussers of gewoon extra opslagruimte.

### Eerste verdieping

Aangekomen op overloop volgen er 2 zeer royale kamers welke allen voorzien zijn van rolluiken. Het is mogelijk om met een relatief eenvoudige aanpassing weer een derde slaapkamer te realiseren. De badkamer is compleet, volledig betegeld en voorzien van een douche, 2e toilet en vaste wastafel in badmeubel. Verder nog een praktische kledingkast (voormalige douche).

### Tweede verdieping

De royale open zolder biedt volop potentie voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Tevens vind je hier de c.v.-combiketel (2018).







# Keuken in de uitbouw met zicht op de tuin





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







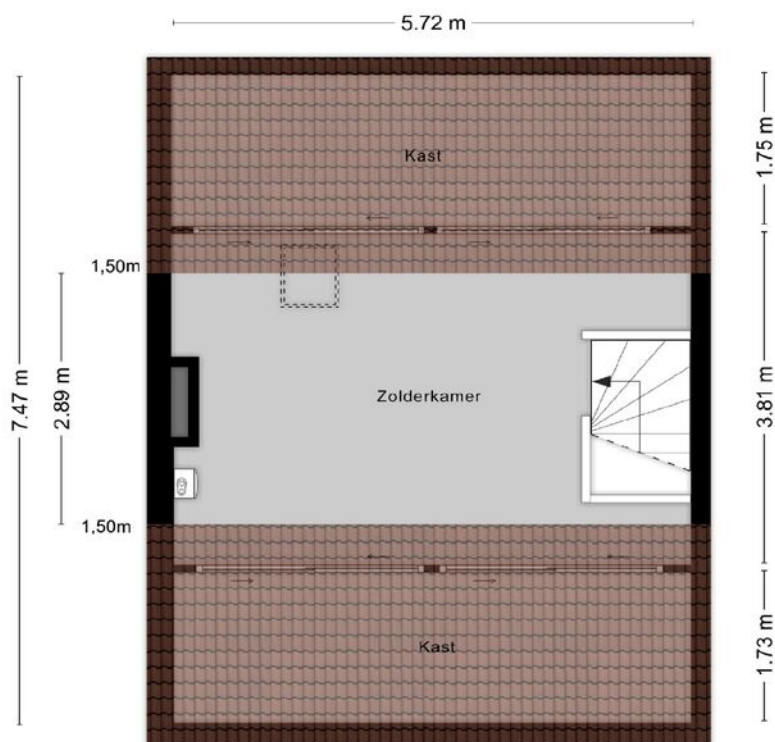
# Complete badkamer en nu 2 slaapkamers







## Plattegrond 2e verdieping Royale open zolder



# 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.

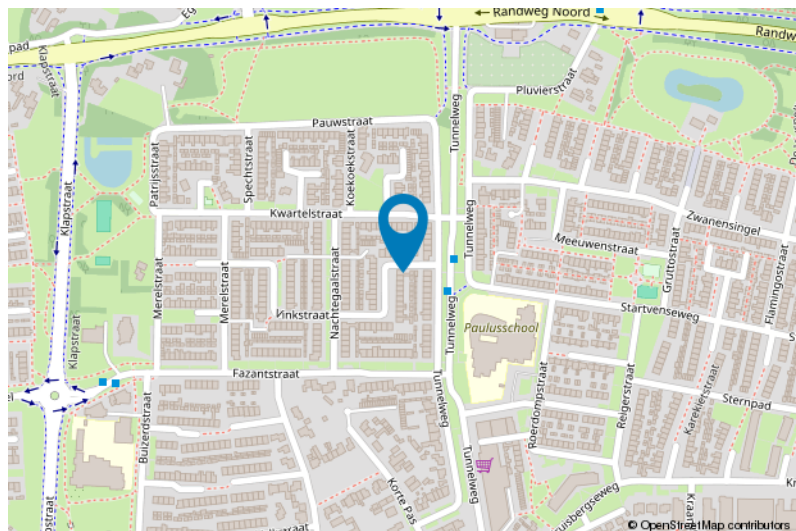
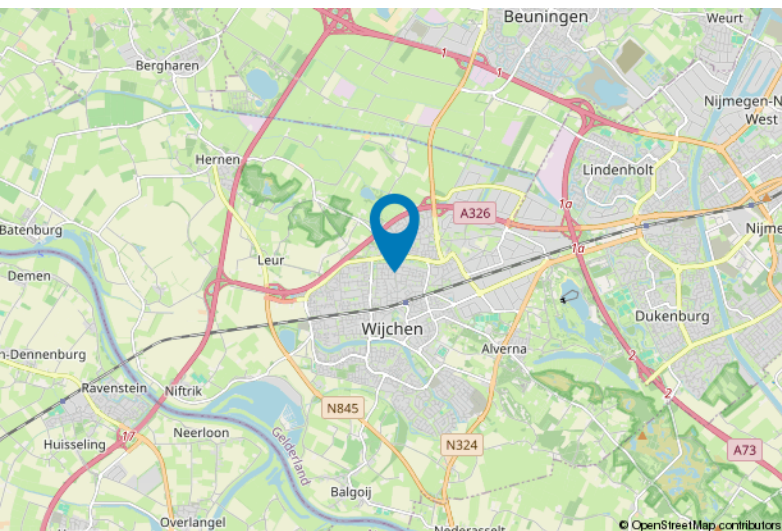
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** G  
**Perceelnummer:** 2360  
**Perceeloppervlakte:** 180 m<sup>2</sup>

**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>			
(Gas)kachels	X		
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			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Kurkvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Designradiator	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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!*