



# Flamingostraat 22

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Instapklare en uitgebouwde tussenwoning op toplocatie!



Op zoek naar een fijne gezinswoning waar je zó in kunt? Deze keurig onderhouden en uitgebouwde tussenwoning heeft alles in huis: drie slaapkamers, een moderne badkamer, nette keuken én een heerlijke tuin met geïsoleerde stenen berging.

Gelegen in een rustige straat op loopafstand van de basisschool en winkelcentrum Tunnelweg. Ook het centrum van Wijchen en het NS-station liggen op korte afstand. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels bestraat en aangelegd met borders. De geïsoleerde stenen berging met pannendak biedt volop ruimte én hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Wat maakt deze woning extra aantrekkelijk?

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en dauerluftung

Moderne badkamer & verzorgde keuken

Wasmachine en droger netjes opgesteld in de berging

Nieuwe lamellen in de rolluiken

Op de begane grond en op de badkamer zijn de rolluiken elektrisch bedienbaar

Begane grond voorzien van lichte wanden en plafonds (schuurwerk)

Trespa boeiboorden

Uitgebreide meterkast

Geïsoleerde berging van ca. 18 m<sup>2</sup> met pannendak



# Doorzonwoonkamer met houten vloer

Bouwjaar: 1964

Woonoppervlak: 108 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 148 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond

Via de overdekte entree kom je in de hal met trapopgang, garderobenis, uitgebreide meterkast en praktische trap-/voorraadkast. Het toilet is modern uitgevoerd met een zwevend closet.

De sfeervolle doorzonwoonkamer heeft een strak schuurwerkplafond en een warme houten vloer – een fijne, lichte leefruimte waar je je direct thuis voelt. De keuken is geplaatst in de uitbouw (vernieuwd in 2011) en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, 5-pits gasfornuis, vaatwasser, combi-oven en afzuigkap. Vanuit hier loop je zo de tuin in.

### Eerste verdieping

De overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie slaapkamers, een bergruimte (voormalige doucheruimte), de badkamer én de vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met draaikiepramen en rolluiken. Eén kamer beschikt over een praktische inbouwschuifkast.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt in lichte tinten met houtaccenten en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime zolder met opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, 2013).

Hier is eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast is er volop bergruimte achter de knieschotten.







# Keuken in de uitbouw, met diverse inbouwapparatuur





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







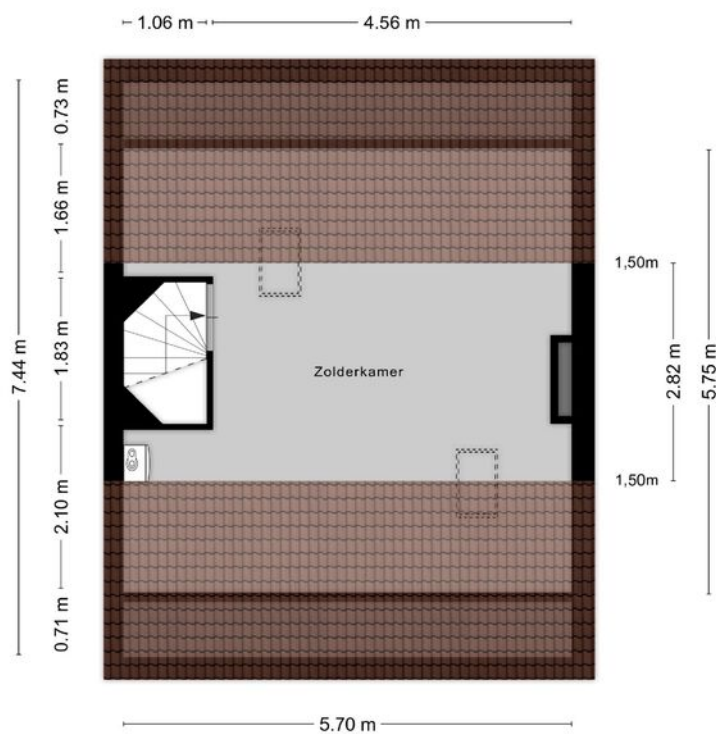
# Moderne badkamer en 3 slaapkamers





## Plattegrond 2e verdieping

### Extra kamer mogelijk





# 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.

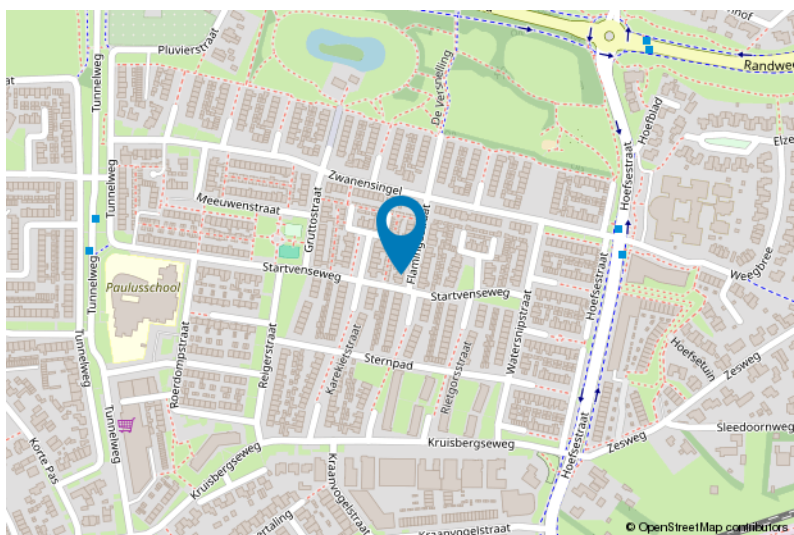
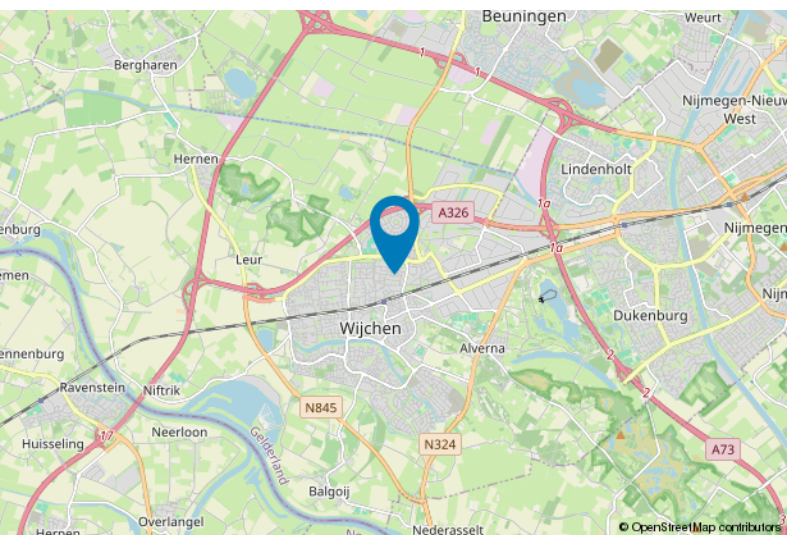
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 794  
**Perceeloppervlakte:** 148 m<sup>2</sup>

**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   |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                    |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen  |               | X        |              |
| - toilet verlichting  |               | X        |              |
| - staande lampen  |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                       |               |          |              |
| - kelderkast schappen / kleding kast schappen boven                       | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                  |               |          |              |
| - gordijnrails  | X             |          |              |
| - overgordijnen   |               | X        |              |
| - vitrages  | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren  | X             |          |              |
| - Plisédeur keuken  | X             |          |              |
| - zonnedoeken voor keukendeur en zijpaneel                                | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |
| - parketvloer   | X             |          |              |
| - laminaat  | X             |          |              |
| - plavuizen   | X             |          |              |
| - vinyl zolder  | X             |          |              |
| Overig, te weten  |               |          |              |
| - schilderijen en spiegel met lijsten in huiskamer klok en wanddecoratie  |               | X        |              |
| - teak dressoirkast, TV teakmeubel, teak salontafel, en teak eethoektafel |               |          | 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             |          |              |
| - koffiezetapparaat   |               | X        |              |
| - verlichting onder keuken kastjes  | X             |          |              |





# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - rekjes voor pannen op te zetten (ikea)                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| lossen plantenbakken   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| (Sier)hek  | 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!*