



Gouvernante 27

Wijchen

A+++



Scan mij voor meer info!


DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Splinternieuwe, uitgebouwde hoekwoning



Wil jij niet jaren wachten op een nieuwbouwwoning, maar wél genieten van het comfort, de luxe en duurzaamheid van een vrijwel nieuwe woning? Dan is Gouvernante 27 precies wat je zoekt. Deze splinternieuwe, uitgebouwde hoekwoning met dakkapel en leuke tuin is instapklaar en ideaal voor starters of alleenstaanden. Een moderne woning waar alles al geregeld is: een stijlvolle keuken, een nette badkamer en een fijne, lichte leefruimte. Verhuizen, uitpakken en wonen maar — jij kunt hier zó beginnen.

Het grote voordeel van een jonge woning zoals deze? Je hoeft je voorlopig geen zorgen te maken over onderhoud of grote investeringen. Daarnaast woon je hier uiterst energiezuinig. De woning beschikt over energielabel A+++, is tijdens de bouw volledig geïsoleerd volgens de BENG-normen en voorzien van HR++ glas. Verder zijn er 9 zonnepanelen aanwezig, elektrische radiatoren en een elektrische boiler. Comfortabel wonen dus, met lage energielasten en een duurzame basis voor de toekomst.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar recente nieuwbouw (volledig volgens BENG-normen gebouwd)
- Energietabel A+++
- 9 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Uitgebouwde woonkamer met serre (2024)
- Dakkapel voor extra ruimte en licht
- Luxe keuken met Quooker en complete inbouwapparatuur
- Instapklaar: geen grote investeringen nodig
- Hoekligging met extra tuinruimte en privacy



Comfort, luxe en duurzaamheid

Bouwjaar: 2024

Woonoppervlak: 69 m²

Perceeloppervlak: 121 m²

Indeling

Begane grond: Je komt binnen via de entree met meterkast en toiletruimte met fontein. Via een glazen tussendeur stap je de keuken binnen. De stijlvolle antracietkleurige keuken heeft een trendy goudkleurige achterwandtegels en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Dankzij de grote ladekasten en bovenkastjes is er volop bergruimte aanwezig. De grote raampartijen tot op de grond zorgen voor veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkamer. Door de serre – aangebouwd in augustus 2024 en volledig geïsoleerd – is het woonoppervlak aanzienlijk vergroot. De grote raampartijen maken dit een lichte en aangename ruimte en via de schuifpui kun je eenvoudig het buitenleven bij de woonkamer betrekken.

Eerste verdieping: Op de verdieping bevindt zich de slaapkamer, die middels een glazen schuifdeur is afgescheiden. Dit zorgt voor meer comfort op het gebied van warmte en geluid. De slaapkamer is extra ruim en licht door de geplaatste dakkapel. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer: compact maar stijlvol en netjes afgewerkt, met een inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een technische ruimte met plek voor de witgoedopstelling en de technische installaties, waaronder de elektrische boiler, de WTW-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Buitenruimte: De tuin is overzichtelijk en verrassend prettig. Er is voldoende plek voor een gezellige zithoek en wat groen. Dankzij de relatief gunstige ligging kun je hier prettig van je af kijken en ervaar je een fijne mate van privacy. Door de hoekligging beschikt de woning bovendien over een stukje zijtuin. De houten berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap.





Stijlvolle keuken en veel lichtinval





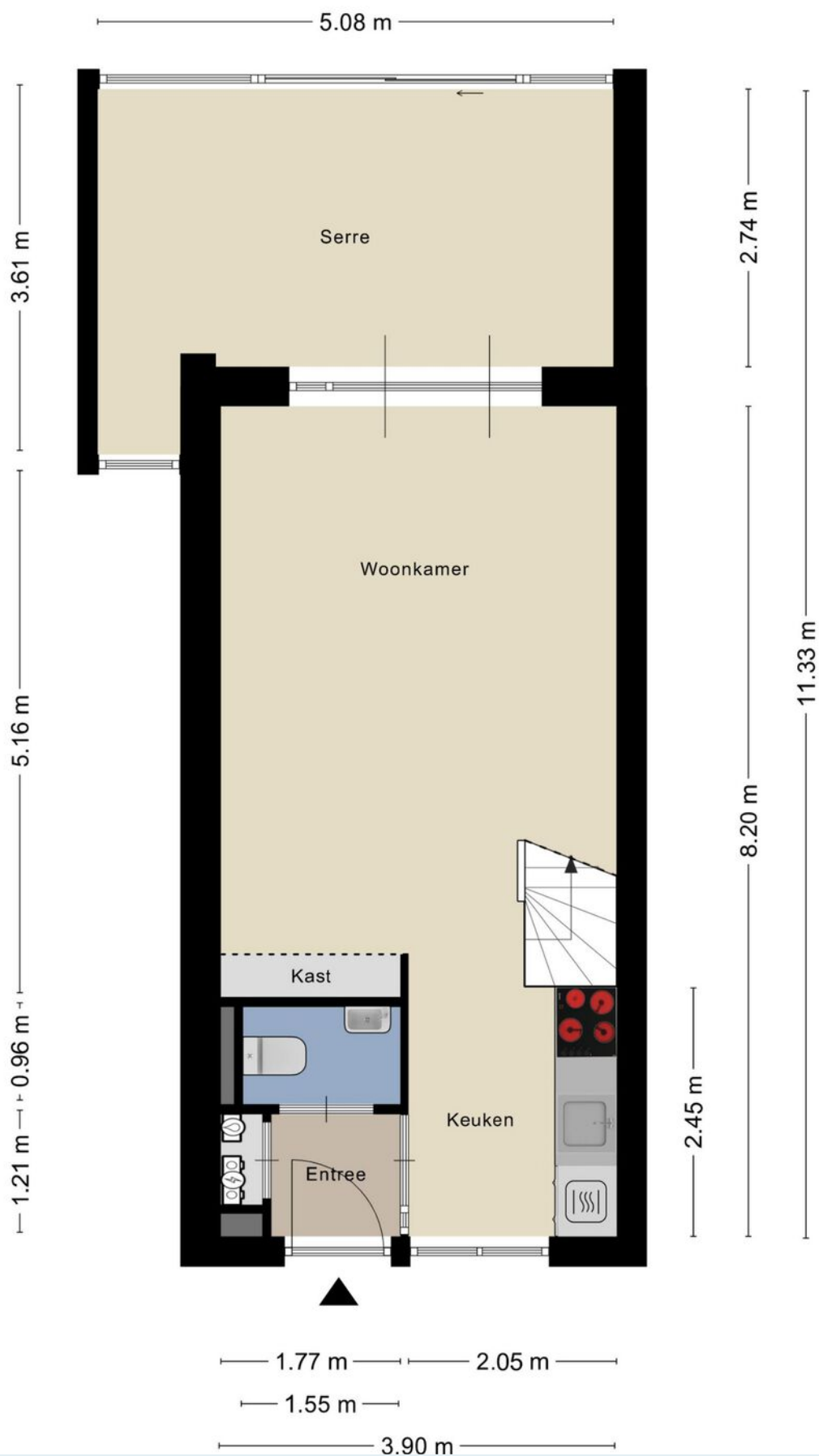
Aangebouwde serre voor meer woonruimte





Plattegrond

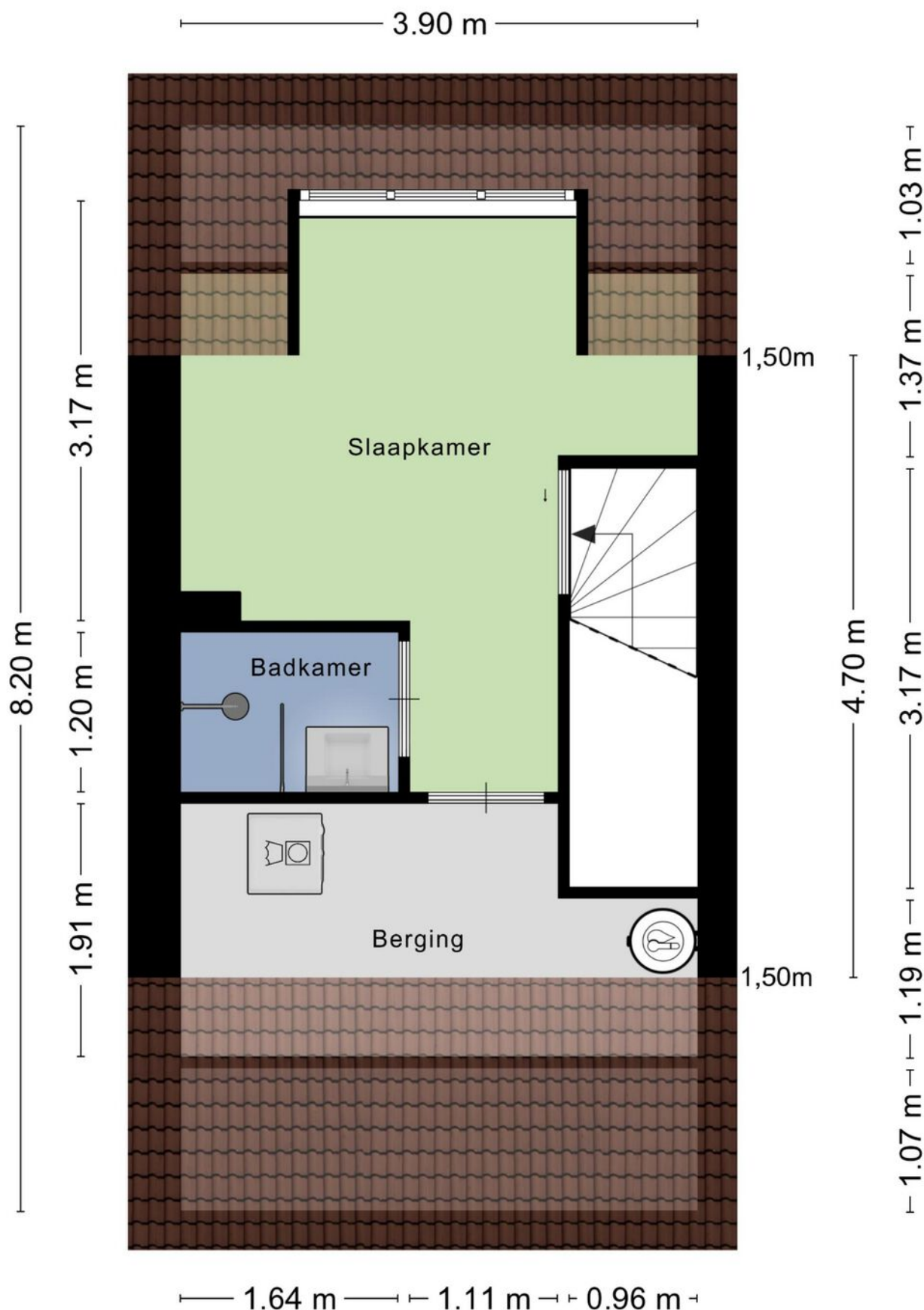
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Fijne slaapkamer met dak- kapel en stijlvolle badkamer



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.

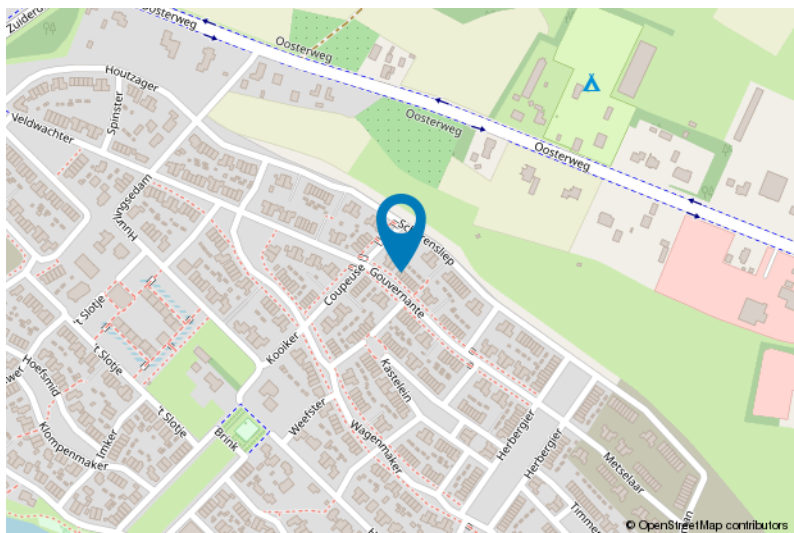
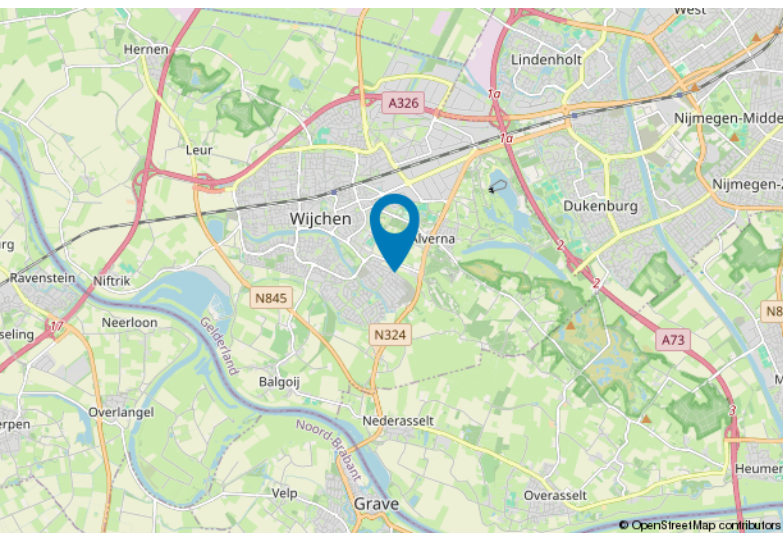
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: P
Perceelnummer: 2912
Perceeloppervlakte: 121 m²

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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte kast			X
- Tv meubel/meubel aanbouw			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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!*