



# Abersland 2608

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Uitstekend onderhouden 2-onder-1-kap met fijne tuin



Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met carport, oprit én heerlijke privacyvolle tuin.

Welkom in deze uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning waar ruimte, comfort en rust perfect samenkomen. De woning ligt op een rustige plek aan de rand van de wijk, in een groene woonomgeving met winkelcentrum Zuiderpoort en alle dagelijkse voorzieningen om de hoek. Tegelijkertijd zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar; via de Balgoijseweg zit je zo op de A50 en A73. Dit is zo'n huis waar (jonge) gezinnen zich direct thuis voelen!

- Rustige ligging aan de rand van de wijk
- Veel leefruimte
- Nieuwe c.v.-ketel Remeha cw5 2025
- Airco 2024
- Eigen oprit en carport
- Veel privacy biedende achtertuin
- Plat dak woning vervangen in 2024
- Uitvalswegen (A50/A73) snel bereikbaar

## Tuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met vaste beplanting en een ruime oprit met carport. Parkeren doe je hier gewoon op eigen terrein (ruimte voor 2 auto's). De achtertuin is heerlijk vrij gelegen en biedt volop privacy. Een fijne combinatie van bestrating en groen zorgt voor een prettige balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. Achterin staat bovendien een tuinhuisje (2009). Een comfortabele woning met volop mogelijkheden op een fijne locatie.



# Rust, ruimte en comfort komen hier samen

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 119 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 237 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond:

Je betreedt de woning via de zijkant en komt in entree met toilet, garderobe, meterkast en je hebt toegang tot het achterportaal en de berging.

De lichte woonkamer heeft een tegelvloer met het zitgedeelte aan de voorzijde en staat in open verbinding met de keuken. De ruime keuken bevindt zich aan de tuinzijde en is voorzien van boven- en onderkasten, granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur (gaskooktoestel, combi-magnetron, vaatwasser en koelkast). Er bevindt zich een afsluitbare voorraadkast onder de trapopgang.

De aangebouwde stenen berging is een echte plus. Deze is bereikbaar via hal, voor- én achterzijde, voorzien van elektra en water en bovendien van binnen geïsoleerd (wanden en plafond). Perfect als hobbyruimte, opslag of klusplek.

Eerste verdieping: Aangekomen op overloop volgen er 2 zeer royale kamers welke allen voorzien zijn van een laminaatvloer. Het is mogelijk om met een relatief eenvoudige aanpassing weer een derde slaapkamer te realiseren. De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, 2e toilet en een designradiator.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Momenteel een open ruimte, maar met gemak in te delen in twee extra slaapkamers. Ideaal voor een groter gezin, werkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.







# Lichte woonkamer en nette, open keuken





# Plattegrond

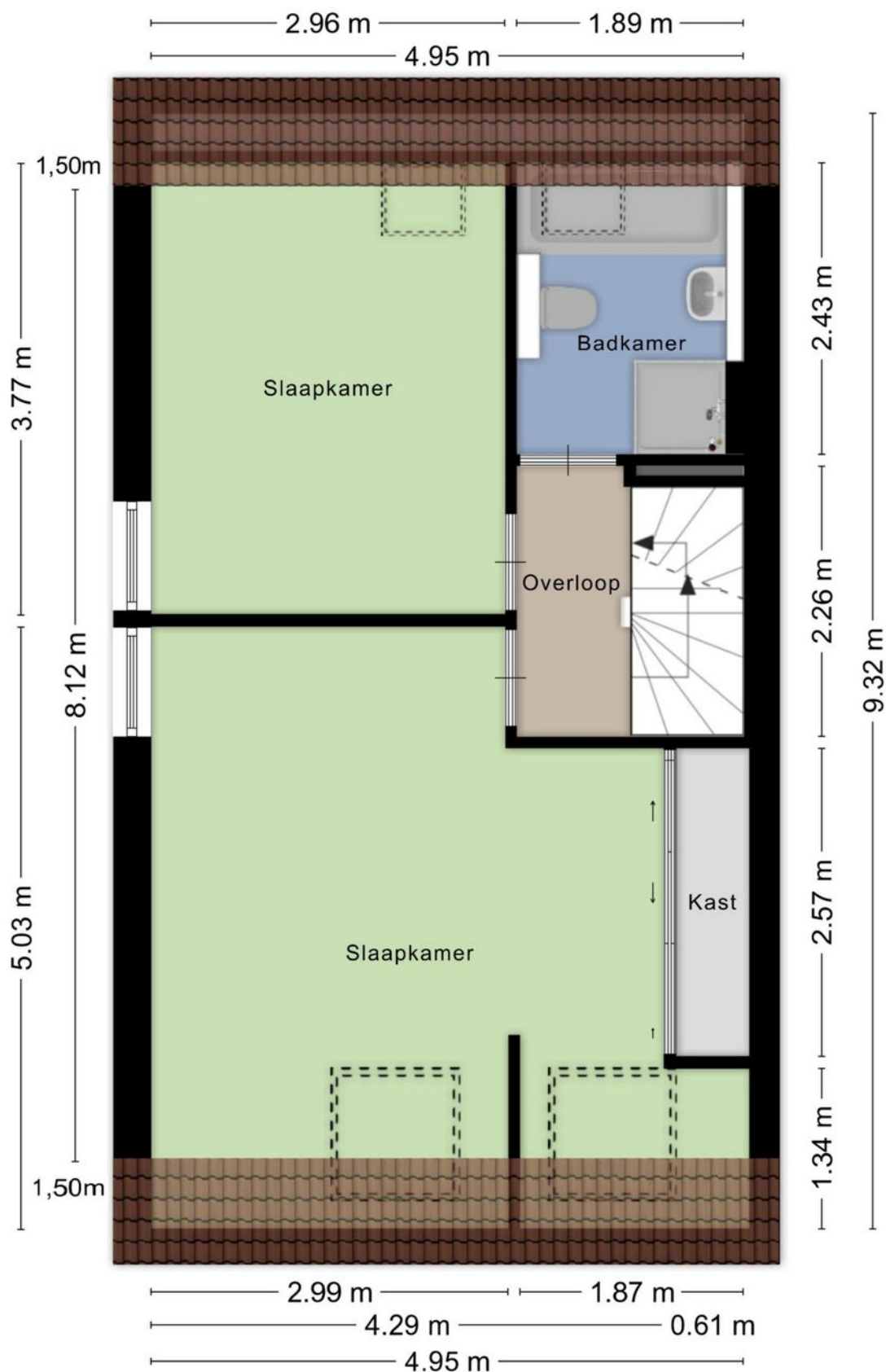
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





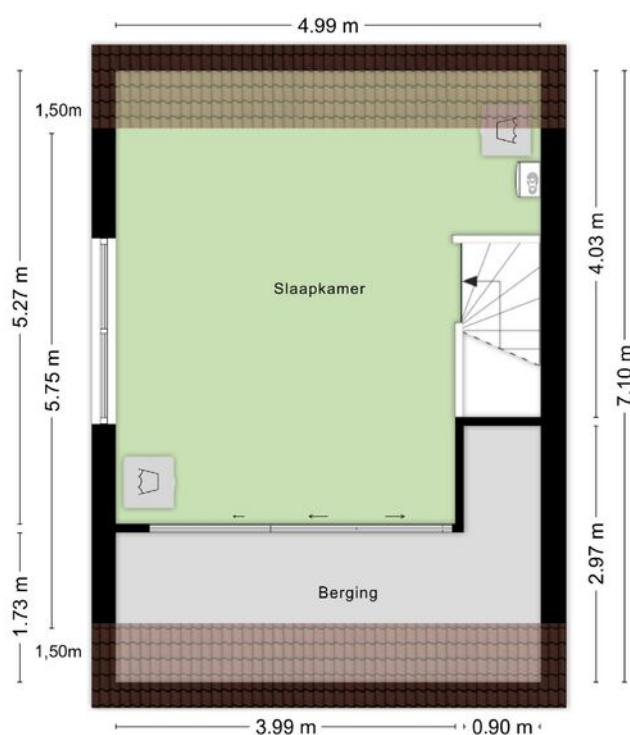


## 2 zeer royale slaapkamers en nette badkamer met ligbad



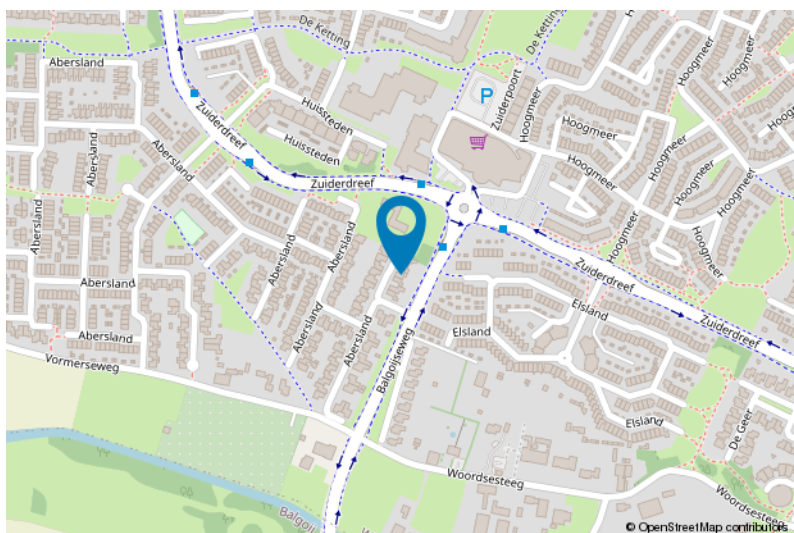


## 2e verdieping met ruimte voor extra slaapkamers





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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand (schuifdeuren) hoofdslaapkamer en zolder	X		
- Kastenwand (Schuifdeuren) berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Tapijttegels zolder	X		
- Vloerbedekking berging	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Close-in boiler 10 ltr	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinhuis	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Dubbel stopcontact achtertuin en enkel stopcontact voortuin	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!*