



# Dokter P. Franssenstraat 10

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Uniek gelegen patio-villa aan de rand van het centrum



Op een fantastische locatie, direct aan de rand van het centrum van Wijchen, ligt deze perfect afgewerkte patio-villa met slaapkamer en badkamer op de begane grond. De sfeervolle patiotuin, twee extra slaapkamers met tweede badkamer op de eerste verdieping én het royale dakterras van maar liefst 31,5 m2 maken deze woning tot een bijzonder compleet geheel.

De rustige ligging in een woonhofje met in totaal 10 semi-bungalows, zo dicht tegen het centrum van Wijchen aan, is uniek te noemen. Er is sprake van alleen bestemmingsverkeer. In 2 minuten staat u op de gezellige markt van Wijchen. De woning ligt op een hoek, waardoor de bezonning van de patiotuin en het dakterras extra gunstig is.

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlakte: 150 m2 (exclusief patiotuin van ca. 18 m2 en dakterras van ca. 31,5 m2)

Inhoud: 521 m3

Bijzonderheden

Lichte en goed afgewerkte instapklare woning

Gelegen op slechts 1 minuut loopafstand van het centrum van Wijchen

Rustige ligging in een hofje met toegang vanaf de Kasteellaan

Grotendeels voorzien van vloerverwarming

Eerste verdieping voorzien van elektrische screens

Parkeren op eigen terrein onder carport

Uitgerust met zonneboiler en WTW-installatie



# Perfect afgewerkt en bijzonder compleet

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlak: 150 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 185 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de eigen oprit met carport bereik je de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet en een praktische berging met aansluiting voor wasmachine en droger en extra bergruimte.

De royale woonkamer, voorzien van een mooie lichte laminaatvloer, staat in open verbinding met de woonkeuken en biedt een heerlijke leefruimte met veel licht en comfort.

De moderne witte keuken grenst direct aan de patio en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en inductiekookplaat en afzuigkap. Via de schuifpui stap je zo de sfeervolle patio van circa 18 m<sup>2</sup> in, afgewerkt met een Portugese tegelvloer. Dit is echt een verlengstuk van je eetkamer/keuken en een heerlijke plek om buiten te eten of om een mooi boek te lezen.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met aansluitend een in 2023 vernieuwde luxe badkamer voorzien van wastafel, inloepdouche en een hangend toilet. De badkamer beschikt bovendien over comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: De eerste verdieping biedt twee volledig afgewerkte slaapkamers en een tweede badkamer met wastafel en douche.

Daarnaast vind je hier een royaal dakterras van 31,5 m<sup>2</sup>, afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke composietvloer. Het terras biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om buiten te ontspannen.







# Royale woonkamer in open verbinding met woonkeuken







# Ruime slaapkamer met in 2023 vernieuwde badkamer





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





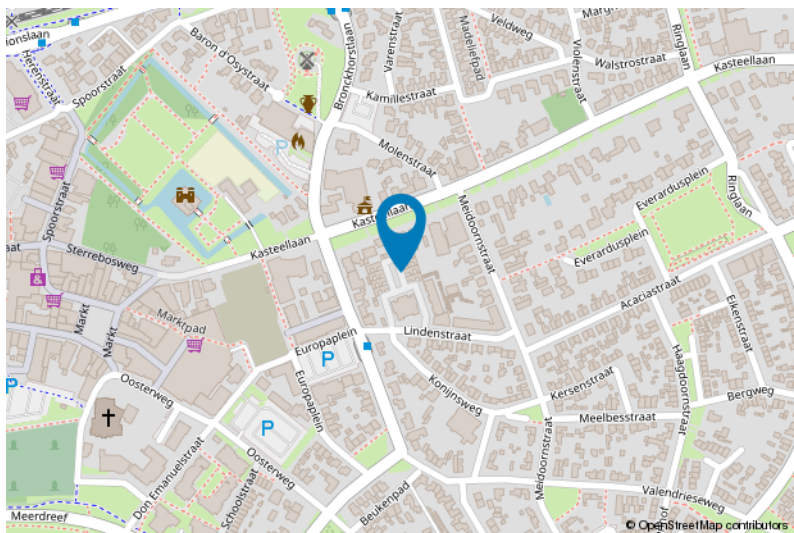


## 2 slaapkamers en 2e badkamer op 1e verdieping





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

## Woning - Interieur

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
- (losse) horren/rolhorren	X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X
- laminaat	X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
- (gas)fornuis	X
- afzuigkap	X
- oven	X
- combi-oven/combimagnetron	X
- koel-vriescombinatie	X
- vaatwasser	X
- Quooker	X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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			
- 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!*