



- 🏠 Veldwachter 22, Wijchen
- € Vraagprijs: € 485.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 147 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Veldwachter 22

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Tuin met achterom en elektrisch zonnescerm



Instapklare tussenwoning met uitbouw, dakkapel én vrij uitzicht in Huurlingsedam

Wonen in één van de meest geliefde nieuwbouwwijken van Wijchen, in een woning die tot in de puntjes is afgewerkt én een prachtig vrij uitzicht heeft over een speelweide aan de voorzijde? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning aan de Veldwachter 22 absoluut het bekijken waard. Met een uitbouw van maar liefst 2,4 meter, een dakkapel met gerealiseerde derde slaapkamer en een moderne afwerking is hier werkelijk het maximale uit de woning gehaald. De ligging aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer maakt het bovendien een ideale plek voor gezinnen.

De woning ligt in de jonge en kindvriendelijke wijk Huurlingsedam. Een moderne woonomgeving met een rustig en groen karakter, brede straten en volop speelvoorzieningen. Dankzij de ligging aan het begin van de wijk profiteer je van een uitstekende bereikbaarheid en zijn voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen snel en eenvoudig te bereiken.

## Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer (2,4 meter) met veel leefruimte
- Begane grond voorzien van pvc-vloer met vloerverwarming
- Moderne keuken, badkamer en toilet
- Dakkapel op zolder en derde slaapkamer gerealiseerd
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over speelweide
- Gelegen aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Tuin met achterom en elektrisch zonnescerm
- Houten berging met vliering, elektra en verlichting
- 10 zonnepanelen (2023, eigendom)
- 2 airco's (2023) op de 1e en 2e verdieping (koelen en verwarmen)



# Vrij uitzicht aan de voorzijde over speelweide

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlak: 111 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 147 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree. In de hal bevinden zich het moderne toilet, de meterkast en de trapopgang. De uitgebouwde woonkamer valt direct op door de ruimte en het licht. Dankzij de uitbouw van 2,4 meter en de openslaande deuren naar de tuin ontstaat een heerlijke leefruimte met een prettige verbinding naar buiten. De begane grond is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming en beschikt over een praktische provisiekast. Aan de voorzijde ligt de open keuken, strak en modern uitgevoerd met complete inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, combimagnetron en afzuigschouw.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer, voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een ruime voorzolder en wasmachineaansluiting.

Dankzij de dakkapel is hier een volwaardige derde slaapkamer gerealiseerd. Daarnaast zorgen de aanwezige airco's (2023) op zowel de eerste als tweede verdieping voor extra comfort, zowel in de zomer als in de winter.

### Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een terras, groen en een praktische achterom. Met het elektrische zonnescherm creëer je eenvoudig schaduw op zonnige dagen. Achterin de tuin staat een houten berging met vliering, voorzien van elektra en verlichting.







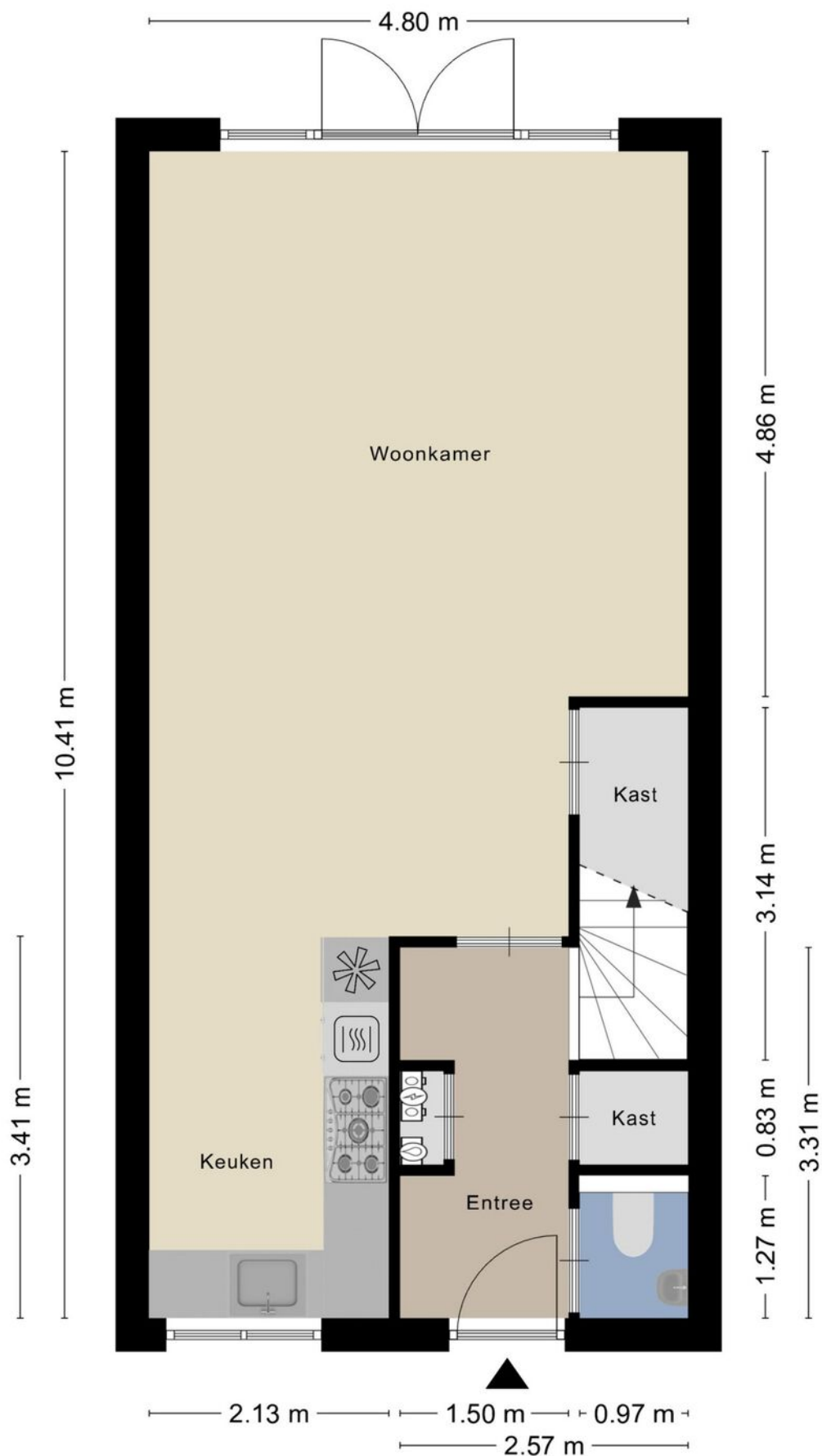
# Uitgebouwde woonkamer (2,4 meter) met veel leefruimte





# Plattegrond

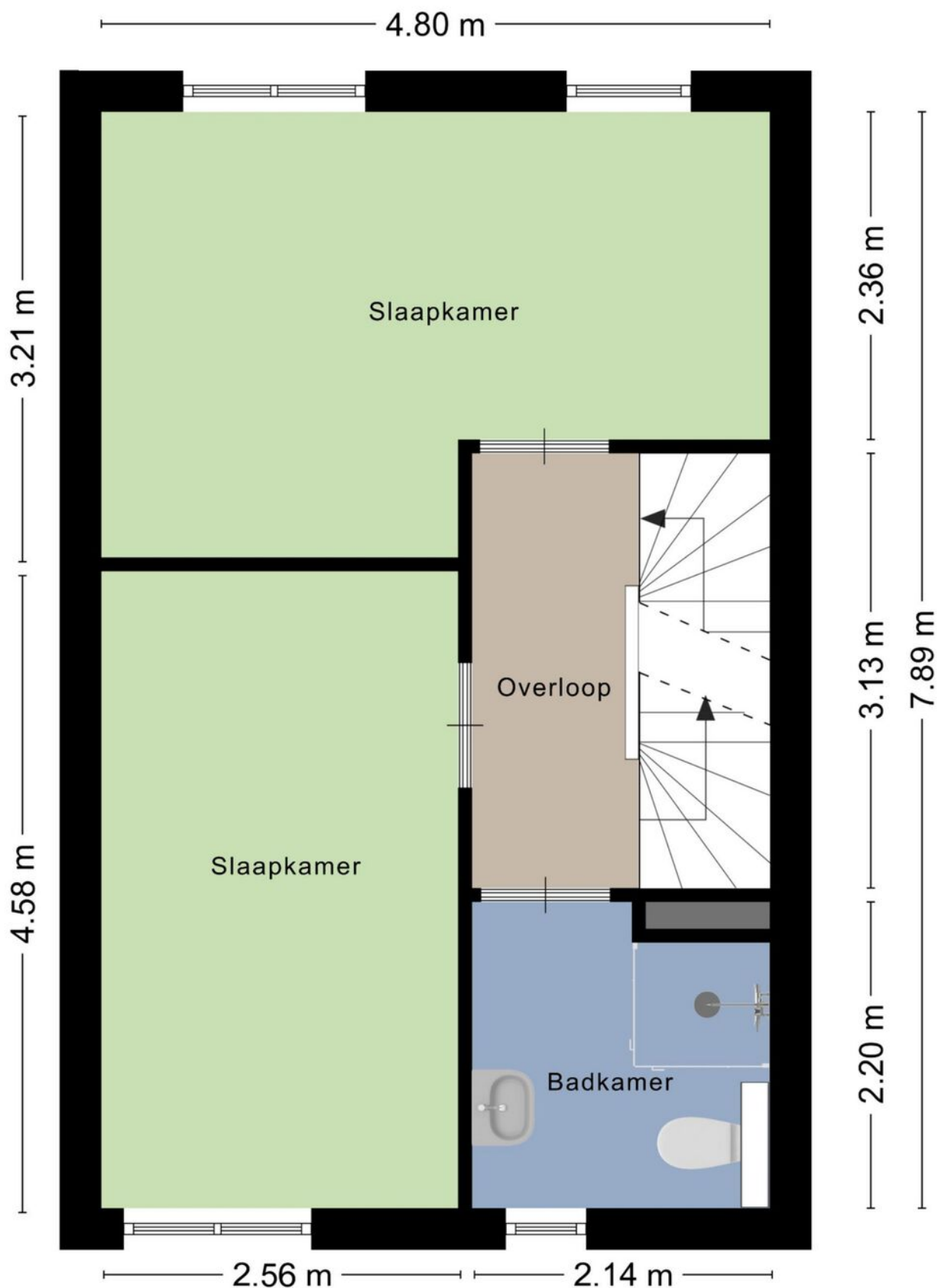
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





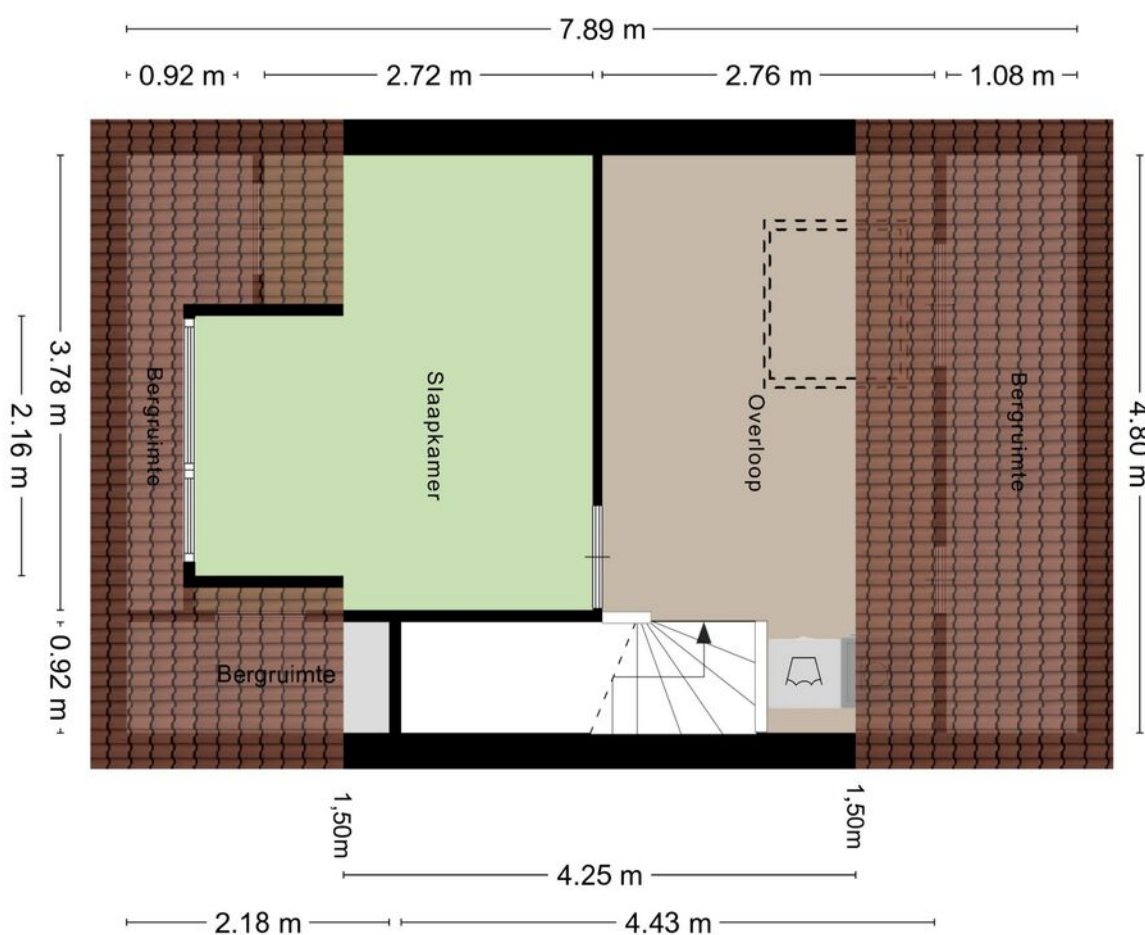
# 1e verdieping met 2 ruime slaapkamers en badkamer

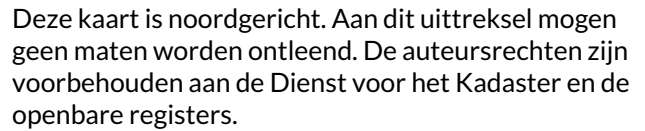






## 2e verdieping met voorzolder & 3e slaapkamer met dakkapel

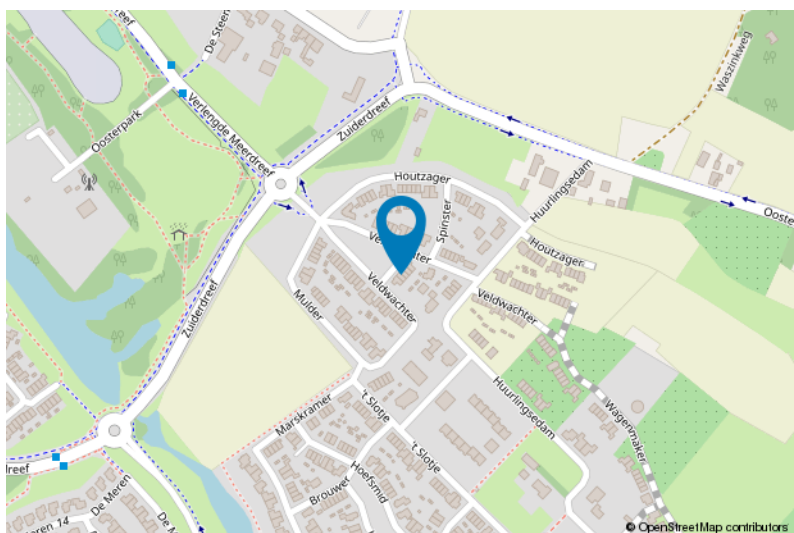




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Paxkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer begane grond	X		
- Vinyl vloer 1e en 2e verdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Kast badkamer	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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](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!*