



Marskramer 104

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Hoekwoning met vrij uitzicht over het water



Moderne en duurzame hoekwoning met een vrij uitzicht waar je elke dag van geniet. Vanuit de tuin kijk je uit over een ecologische zone met water, weilanden en volop natuur — inclusief herten en zwanen. Hier woon je écht vrij.

Het betreft een jonge, goed onderhouden woning die volledig is geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Met onder andere 12 zonnepanelen en airconditioning is het wooncomfort hoog en zijn de maandlasten laag. Een solide basis met een degelijke keuken en fris sanitair zorgt ervoor dat je hier direct zorgeloos kunt wonen. Daarnaast beschikt de woning over twee bergingen: één in de tuin en één separate berging.

De woning is gelegen in de moderne en kindvriendelijke wijk De Huurlingsedam. Een jonge, groene woonomgeving met brede straten, speelvoorzieningen en een rustige uitstraling. Door de ligging aan het begin van de wijk profiteer je van een uitstekende bereikbaarheid en zijn voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten altijd dichtbij. Een fijne combinatie van rust, ruimte en praktisch wonen.

Pluspunten:

- Vrije hoekligging met prachtig uitzicht
- 12 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Airco (2022) voor koelen en verwarmen
- Gelegen in autoluw en kindvriendelijk hofje
- Twee openbare laadpalen in de directe omgeving
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2022
- Strak afgewerkt met spuitwerk wanden en plafonds en grotendeels laminaatvloeren
- Twee bergingen, waarvan één separate



Tuingerichte woonkamer met praktische trapkast

Bouwjaar: 2010

Woonoppervlak: 100 m²

Perceeloppervlak: 127 m²

Indeling:

Begane grond:

Entree met meterkast, nette toiletruimte met fontein, cv-ruimte (Intergas, 2010, eigendom) en trapopgang. Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door het zijraam en fraai uitzicht over het groen en het water. Via de loopdeur bereik je de achtertuin. Daarnaast een praktische trapkast. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en uitgevoerd in een degelijke opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi (stoom)oven, afzuigkap en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een inpandige berging met witgoedaansluitingen. De master bedroom ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en kastenwand, en beschikt over een Frans balkon. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer. Samenvoegen behoort tot de mogelijkheden. De badkamer is netjes uitgevoerd met toilet, wastafel, douche en daglicht via het zijraam.

Tuin:

De tuin is een absolute eyecatcher: vrij gelegen met een weids uitzicht over de achterliggende natuur. Hier ervaar je rust en privacy. In de zijtuin bevindt zich een houten tuinhuis met elektra en de schutting is vernieuwd in 2022. Daarnaast is er een separate houten berging aanwezig, eveneens voorzien van elektra.





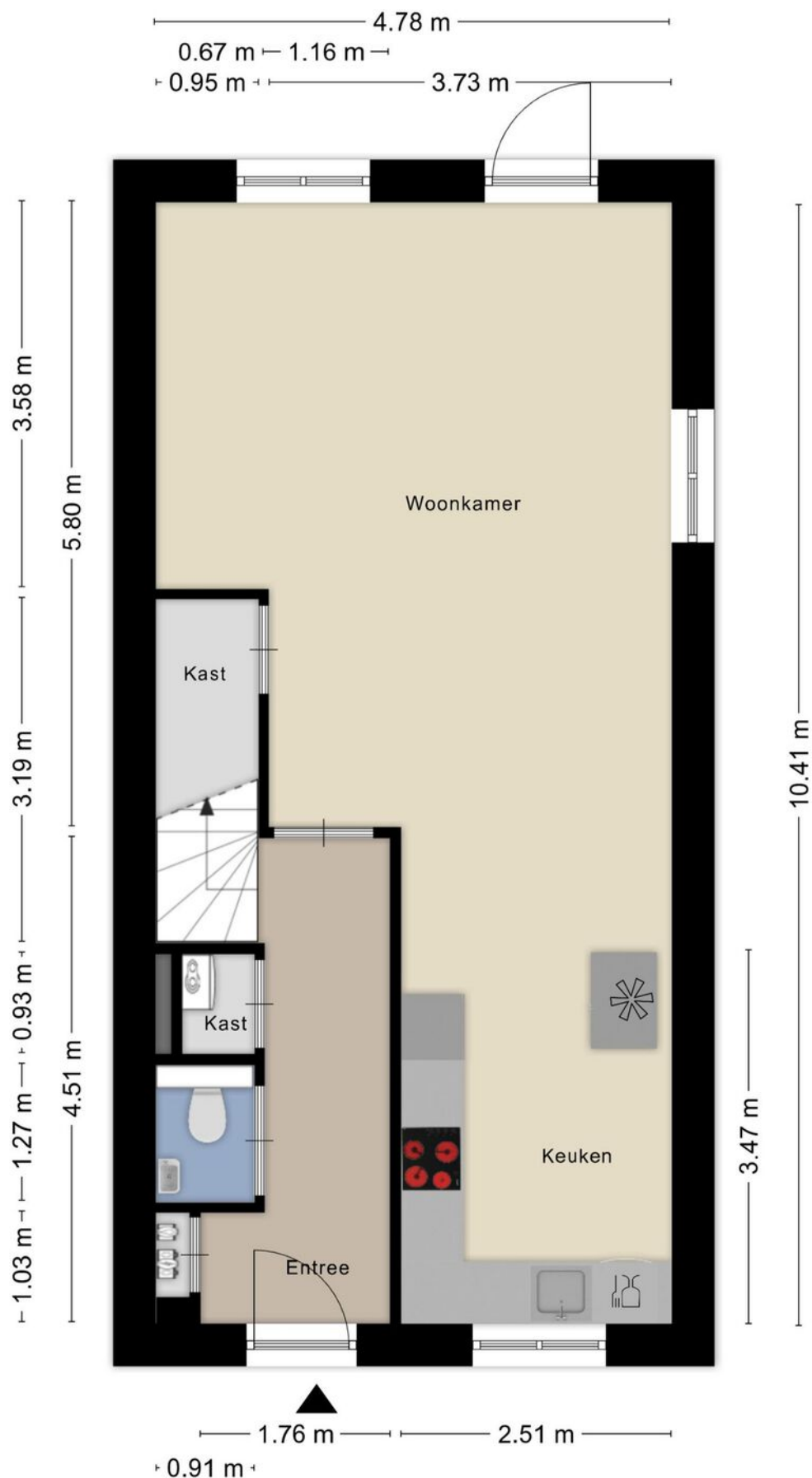
Keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur





Plattegrond

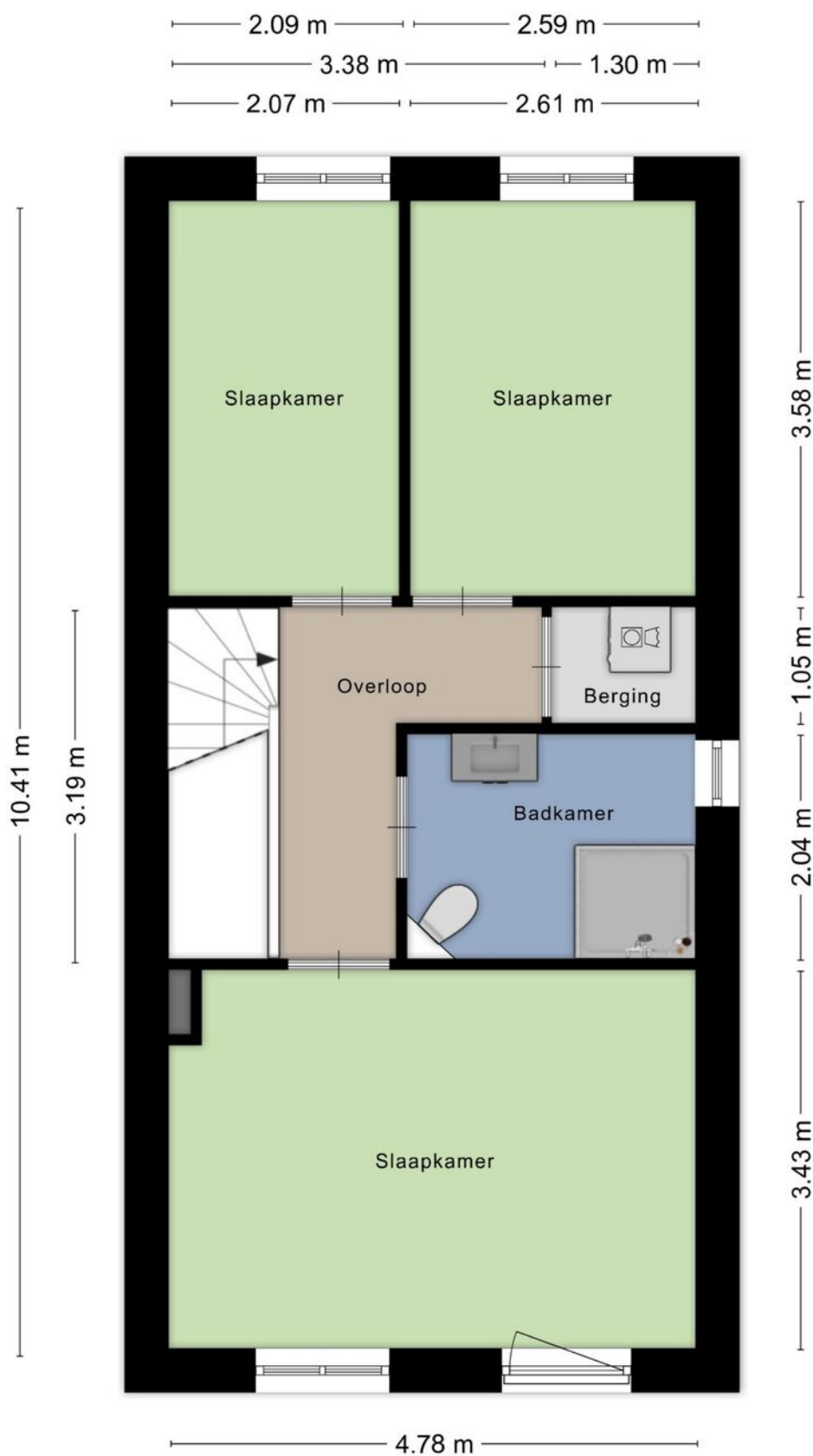
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Masterbedroom met een Frans balkon



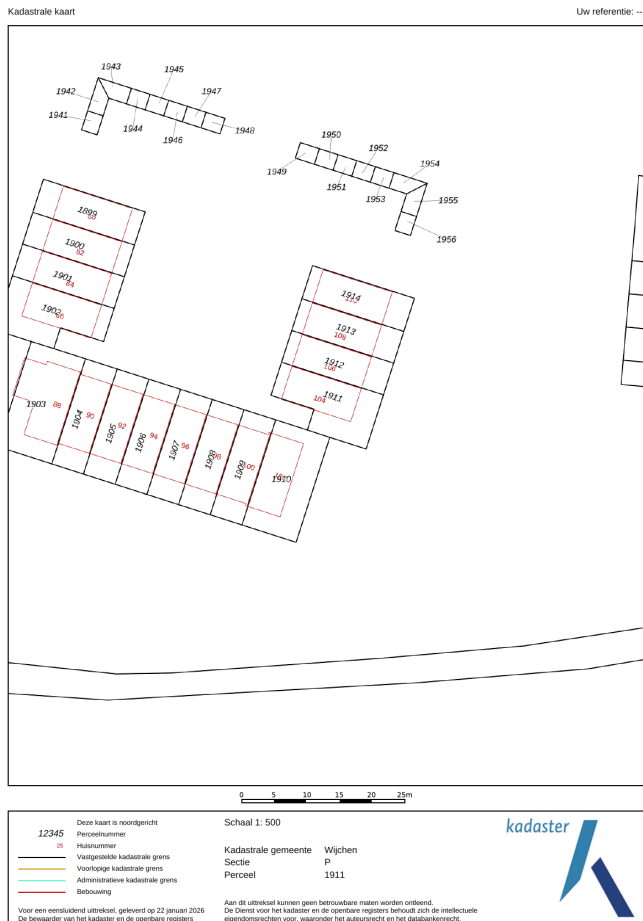


De 2 andere slaapkamers en de nette badkamer



Kadastrale kaart

Wijchen, 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.

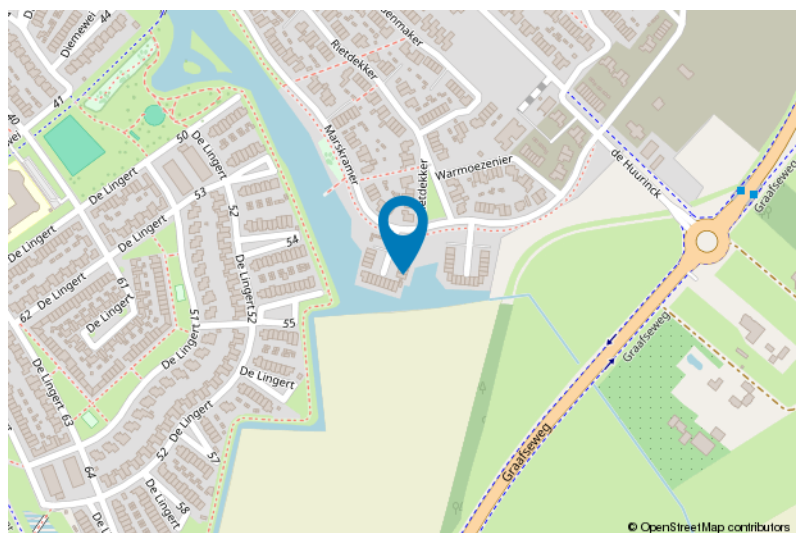
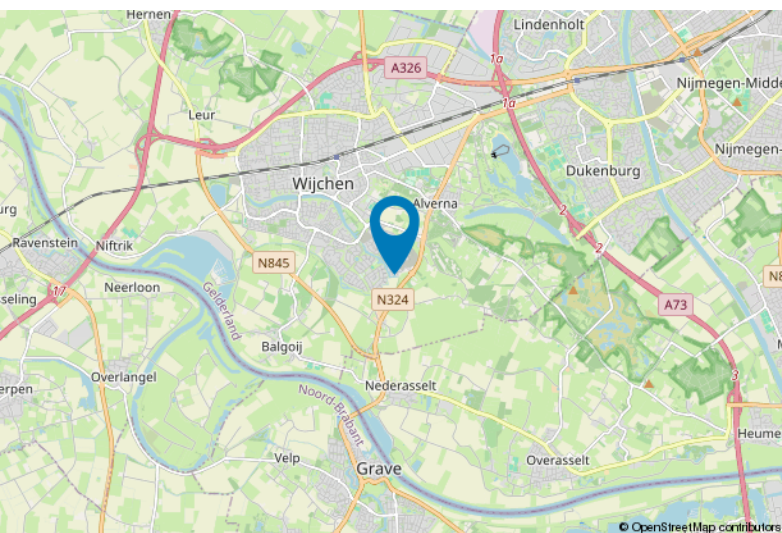
Kadastrale gemeente: Wijchen, Wijchen
Sectie: P, P
Perceelnummer: 1911, 1953
Perceeloppervlakte: 127 m²

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Amerikaanse koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
schaduwdoek		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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

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!*