



- 🏠 Marskramer 104, Wijchen
- € Vraagprijs: € 450.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 100 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 127 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# 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 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 127 m<sup>2</sup>

## 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.

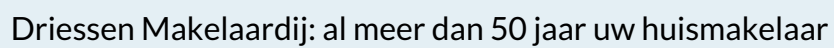






# Keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur







# Plattegrond

## 1e verdieping





## Masterbedroom met een Frans balkon





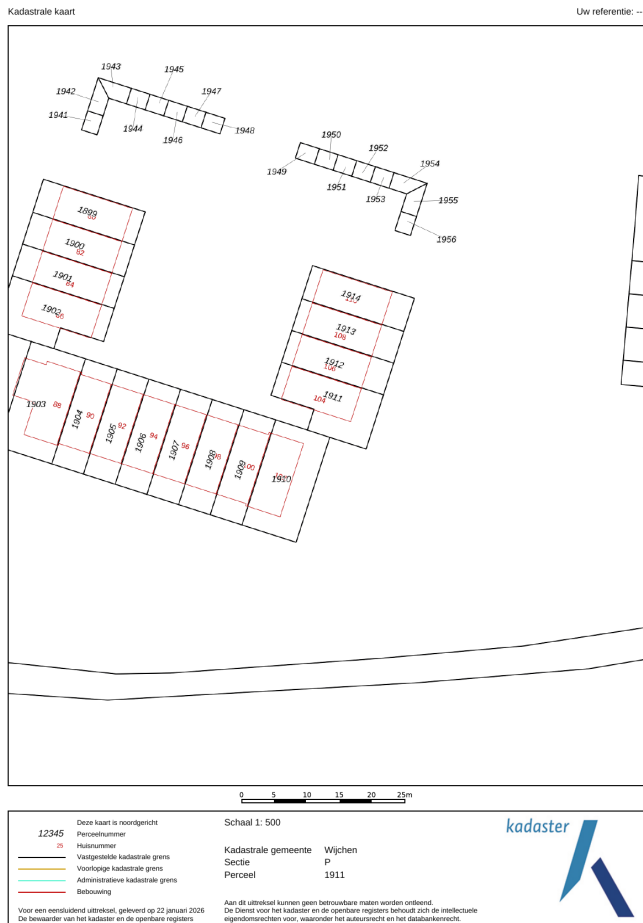


## De 2 andere slaapkamers en de nette badkamer



# 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:** 1911, 1953  
**Perceeloppervlakte:** 127 m<sup>2</sup>

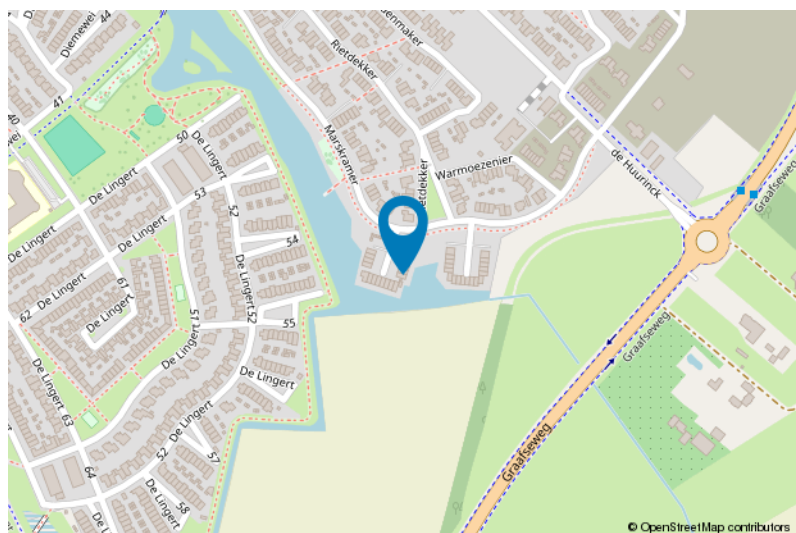
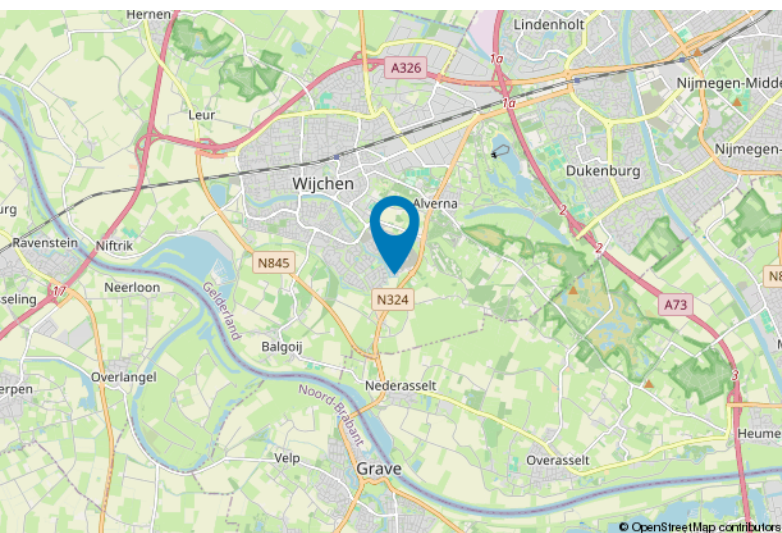
**Van toepassing:**

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Amerikaanse koelkast		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	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	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
schaduwdoek		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- 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 - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*