

- 🏠 Diemewei 4634, Wijchen
- € Vraagprijs: € 400.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 208 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Diemewei 4634

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Levensloopbestendig wonen met tuin én dakterras



Comfortabel en levensloopbestendig wonen met tuin, dakterras én eigen oprit. Rustig wonen, volop lichtinval en met een fijne buitenruimte: deze bijzondere woning combineert comfortabel levensloopbestendig wonen met een fijne groene woonomgeving. De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een lichte woonkamer met mooie raampartijen, een moderne keuken uit 2023, een eigen oprit en meerdere buitenruimtes, waaronder een royaal dakterras met vrij uitzicht. Een unieke kans voor wie gelijkvloers wil wonen, maar toch wil genieten van een tuin en extra ruimte voor logees of hobby. De woning ligt in een rustige, prettige wijk met veel groen en een ontspannen sfeer.

## Belangrijke punten

- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Opvallend lichte woonkamer door grote raampartijen en zijraam
- Moderne keuken (2023) met matzwarte opstelling en inbouwapparatuur
- Twee slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Fijne tweede slaapkamer / hobbyruimte op de verdieping
- Groot dakterras met vrij uitzicht over het groen en speeltuin
- Twee fijne terrasjes in de tuin
- Eigen oprit en voortuin
- Inpandige berging met witgoedaansluiting en deur naar oprit
- Tweede inpandige berging op de verdieping
- Tuinhuisje in de tuin.

Buitenruimte: Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met eigen oprit. In de straat is daarnaast voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. De zijtuin is overzichtelijk ingericht en voorzien van twee terrasjes, een grote haag voor privacy en een praktisch tuinhuisje.



# Comfortabel en met volop lichtinval

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlak: 88 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 208 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: via de voortuin met eigen oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een nette toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer. Het vele glas zorgt voor een prachtige lichtinval. De open keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle matzwarte opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vlakscherm afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een directe deur naar het terras en de tuin.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale slaapkamer op de begane grond. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. De praktische trapkast zorgt daarnaast voor extra bergruimte. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Verder beschikt de woning over een in pandige berging met witgoedaansluiting, elektra en een deur naar de oprit – ideaal voor opslag, fietsen of extra praktische ruimte.

Eerste verdieping: via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een tweede in pandige berging. Daarnaast is er een tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als sportruimte. Deze kamer is ook uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of werkplek. Vanuit deze kamer is er toegang tot het royale dakterras. Het dakterras is een absolute meerwaarde: een riant buitenverblijf met vrij uitzicht over het groen en de speeltuin. Dankzij het royale formaat vindt u hier altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.







# Moderne keuken in stijlvol matzwart (2023)





# Royale slaapkamer en badkamer op de begane grond





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



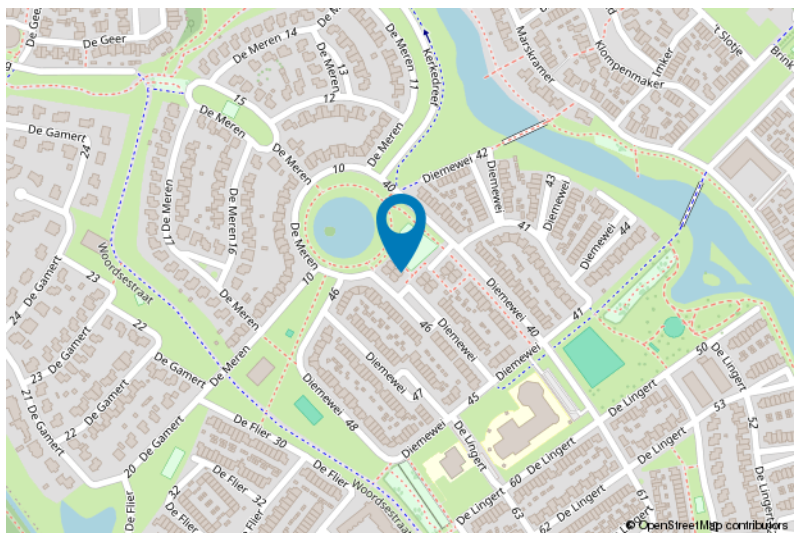




## **Tweede slaapkamer en royaal dakterras**



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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| Beplanting                              | X             |          |              |
| plantenbakken                           |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>  |               |          |              |
| Buitenverlichting                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                 |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                    |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                  |               |          |              |
| - Grote stenen beton bankje             |               | X        |              |
| - vogelhuisje                           |               | 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!*