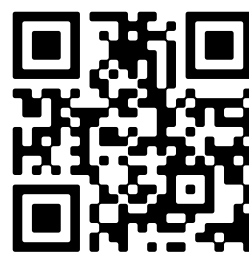




- 🏠 Kasteellaan 59, Wijchen
- € Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 238 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 382 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Kasteellaan 59

Wijchen

A +++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Karakteristiek, luxe en volledig verduurzaamd



## KARAKTERISTIEKE, LUXE EN VOLLEDIG VERDUURZAAMDE VRIJSTAANDE VILLA OP TOPLOCATIE

Aan een van de mooiste lanen van Wijchen, de statige Kasteellaan, staat deze karakteristieke royale vrijstaande villa met een hoogwaardige, duurzame afwerking. Deze unieke woning uit 1930 combineert de geliefde jaren '30 uitstraling met hedendaags wooncomfort en is volledig gemoderniseerd en verduurzaamd.

Met een woonoppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers, een werkkamer, twee badkamers en royale leefruimtes is dit een ideale gezinswoning op een absolute toplocatie.

### BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa met karakter en historie
- Bouwjaar 1930, volledig gerenoveerd in 2011
- Uitbouw bovenverdieping gerealiseerd in 2018
- Vier slaapkamers en een werkkamer
- Twee badkamers en separaat toilet
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Aparte speelhoek voor kinderen
- Ruime bijkeuken
- Volledig gasloos
- Warmtepompinstallatie (Atag Energion 2022)
- 20 zonnepanelen (2022)
- Energielabel A+
- Hoogwaardige afwerking met onder andere massieve houten vloeren en strak stucwerk
- Voorzien van circa 50 Hue lichtpunten



# Alle moderne gemakken én authentieke details

Bouwjaar: 1930

Woonoppervlak: 238 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 382 m<sup>2</sup>

## SFEERVOL WONEN MET MODERN COMFORT

De villa kenmerkt zich door authentieke details zoals hoge plafonds, massieve paneeldeuren, glas-in-lood en-suite deuren en een fraaie zandstenen schouw. Tegelijkertijd is de woning voorzien van alle moderne gemakken.

De woning is volledig gasloos en uitgerust met een warmtepompinstallatie en 20 zonnepanelen (2022), wat resulteert in een energielabel A+.

## LOCATIE

De woning is gelegen aan de Kasteellaan, een laan die bekendstaat om haar karakteristieke vrijstaande woningen en groene uitstraling. U woont hier aan de entree van het centrum van Wijchen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Aan de achterzijde grenst de woning aan de gezellige Bloemetjesbuurt.

Op korte afstand bevinden zich basis- en middelbare scholen en het NS-station is snel bereikbaar. Het stadscentrum van Nijmegen en ziekenhuizen zoals Canisius Wilhelmina Ziekenhuis en Radboudumc liggen op circa 15 minuten afstand.

Daarnaast bevinden natuurgebieden zoals Hatertse Vennen, Leurse Bos en recreatiegebied De Berendonck zich op korte afstand.







# Sfeervolle zithoek met klassieke haard

## INDELING

Begane grond: Via de ruime entree betreedt u de woning, waar direct de hoogwaardige afwerking opvalt door de fraaie hardstenen vloer. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en een praktische werkkamer aan huis.

De woonkamer beschikt over een sfeervolle zithoek met klassieke haard en een aparte speelhoek voor kinderen. De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met het terras in de zij-/voortuin.

De riante woonkeuken met kookeiland is bereikbaar via authentieke en-suite deuren en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, natuurstenen werkblad, combi-magnetron, oven, vaatwasser en koelkast.

Aansluitend bevindt zich een ruime bijkeuken met opstelling van de warmtepomp en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping: De eerste verdieping biedt ruimte aan vier grote slaapkamers. De master bedroom beschikt bovendien over een inloopkast.

Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig. De hoofdbadkamer is voorzien van een duo-ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De tweede badkamer beschikt over een inloopregendouche en dubbele wastafel. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet.

Ook deze verdieping kenmerkt zich door de hoge plafonds en karakteristieke afwerking van vloeren en deuren.

Buitenruimte: De verzorgde tuin met meerdere (overdekte) terrassen, biedt veel privacy en is bereikbaar via meerdere openslaande deuren vanuit de keuken. Via de achterzijde, aan de Walstrostraat, is er toegang tot de houten berging. Ook is er een zij-achterom vanuit de Kasteellaan.





# Aparte speelhoek en riante woonkeuken





# Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur







# Praktische werkkamer en ruime bijkeuken







# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Masterbedroom met veel licht en inloopkast





# Ruime slaapkamers met karakteristieke afwerking







## 2 badkamers waarvan 1 met duo ligbad en apart toilet



# 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.

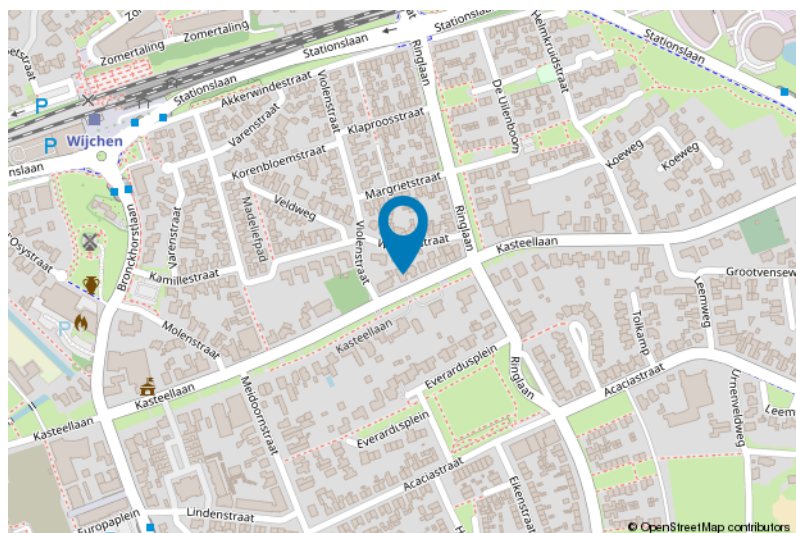
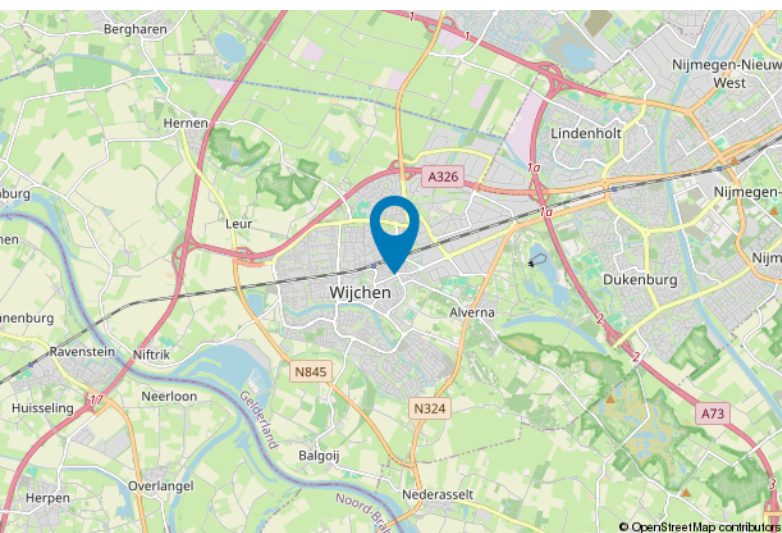
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 867  
**Perceeloppervlakte:** 382 m<sup>2</sup>

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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	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		
<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!



**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!*