



# Margrietstraat 9

## Wijchen

D



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Hoekwoning met verzorgd aangelegde achtertuin



Modern, sfeervol en met een 23 meter diepe tuin wonen op een toplocatie in Wijchen  
Welkom in deze verrassend ruime en vrijwel volledig professioneel gerenoveerde woning (2017) op een centrale toplocatie. Hier woon je in alle rust in de geliefde en kindvriendelijke Bloemenbuurt, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand bent van het levendige centrum van Wijchen.  
Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de royale achtertuin van maar liefst circa 23 meter diep. Een zeldzaam pluspunt op deze locatie, waar je optimaal geniet van rust, privacy en volop mogelijkheden om te ontspannen, spelen of uitgebreid buiten te leven.  
De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd en is de meterkast aangepakt. Ook buiten biedt deze woning net dat beetje extra: een eigen oprit met ruimte voor twee auto's én een garage zorgen voor volop praktische mogelijkheden, of je nu behoefte hebt aan opslag, hobbyruimte of gewoon gemak in het dagelijks gebruik.

#### Bijzonderheden:

- Vrijwel volledig gerenoveerd in 2017
- Oprit voor twee auto's + garage
- Moderne keuken, badkamer en toilet
- Grotendeels HR++ beglazing
- Betonnen verdiepingsvloeren
- CV-ketel Nefit (2017, eigendom)
- Overkapping geplaatst in 2023
- Royale achtertuin van ca. 23 meter diep
- Rustige ligging op loopafstand van centrum en station
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing (asbest aanwezig in garagedak, vermoeden in hoofddak)



# Woonkamer met gashaard en een fraaie eikenhouten vloer

Bouwjaar: 1957

Woonoppervlak: 91 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 330 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: entree, hal met provisiekast, vernieuwde meterkast en een nette toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de lichte en sfeervolle doorzonwoonkamer met een fraaie eikenhouten vloer, gestucte wanden en plafonds en inbouwspots. De zithoek aan de tuinzijde is voorzien van een gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De moderne keuken is strak afgewerkt met een composiet werkblad en uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur. De keuken is ca. 2 jaar geleden nog gewraapt.

1e verdieping: overloop met airconditioning (koelen en verwarmen) en toegang tot drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt met een PVC-vloer. De ruime master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast. De moderne badkamer is een lichte ruimte dankzij de hoogte en de twee ramen, voorzien van een inloopdouche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele kraan. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Vliering: bereikbaar via een nieuwe vlizotrap. Deze verdieping biedt volop bergruimte en hier bevindt zich tevens de CV-opstelling (Nefit, 2017, eigendom). De vloer is recent vernieuwd.

Garage & Buitenruimte: de garage is voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde, een loopdeur naar de tuin en aansluitingen voor witgoed. Daarnaast beschikt de ruimte over elektra, water en een radiator.

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd. Dankzij de diepte van circa 23 meter ervaar je hier opvallend veel rust en privacy. Direct aan de woning ligt een terras met ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange zomeravonden. Verderop in de tuin vind je een sfeervolle overkapping (2023) met elektra en verlichting – een perfecte plek om beschut te genieten, ongeacht het seizoen.







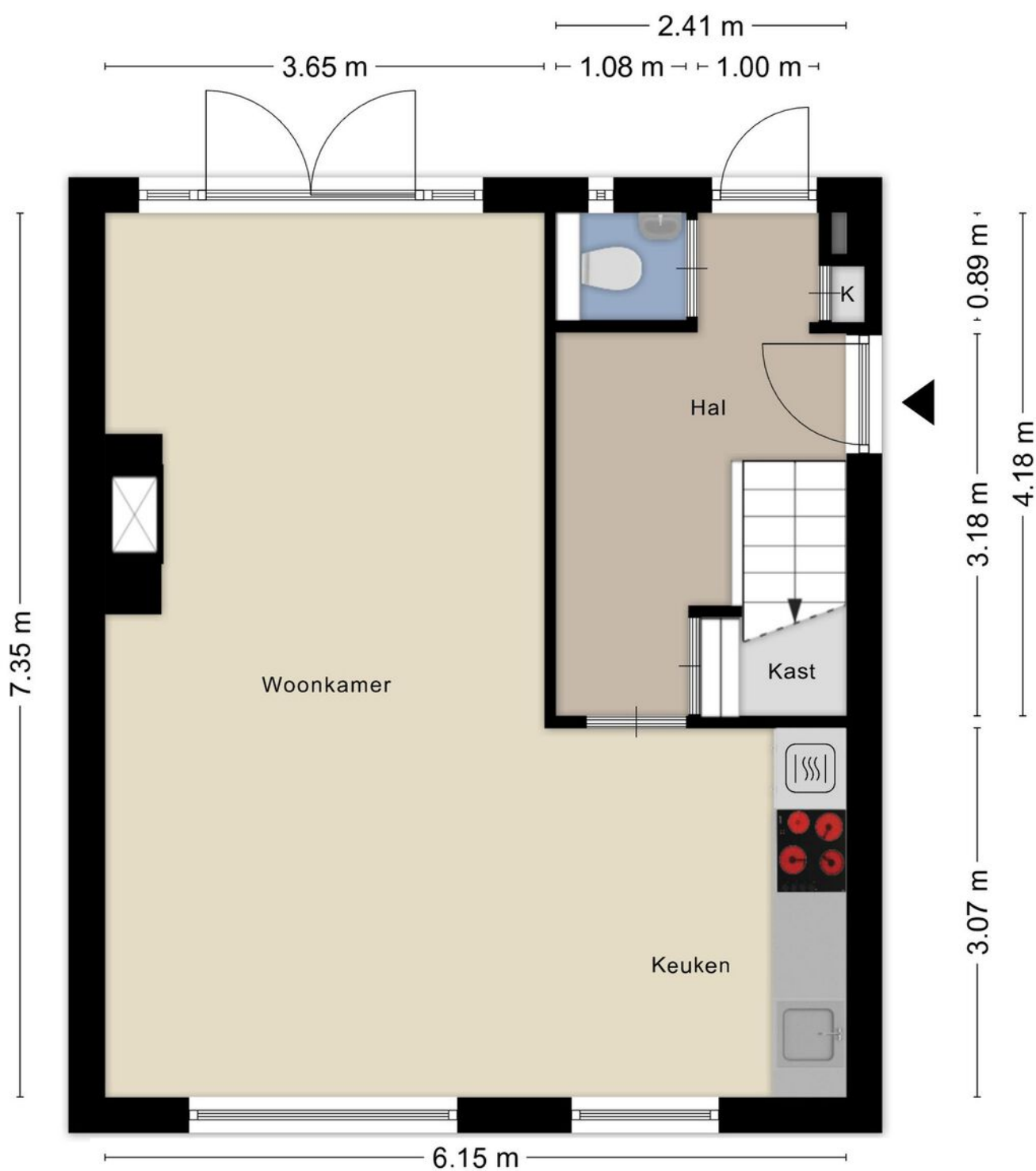
# Moderne keuken met composiet werkblad





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







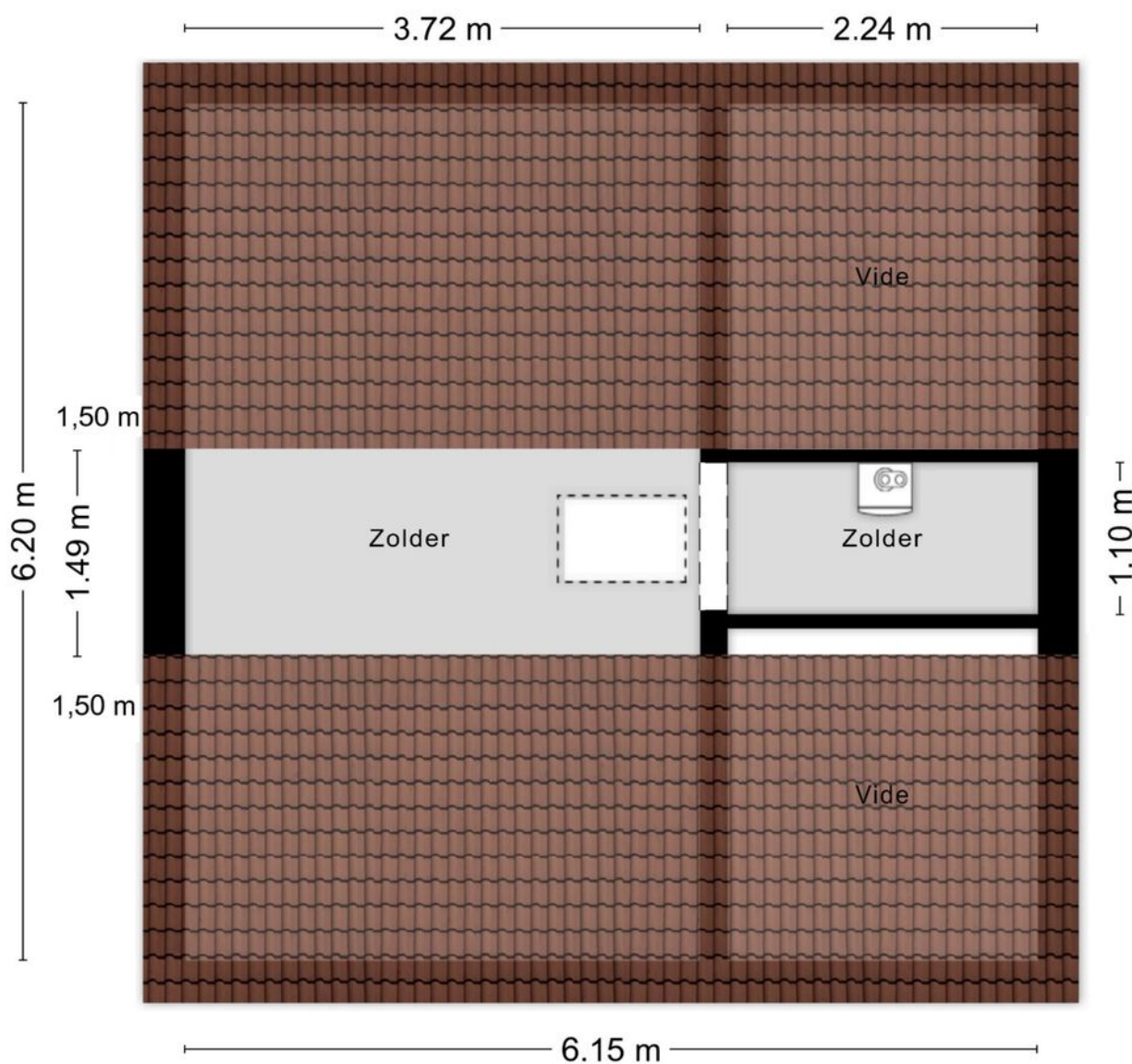
## 3 slaapkamers met PVC vloer en de moderne badkamer





# Plattegrond

## 2e verdieping





# 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.

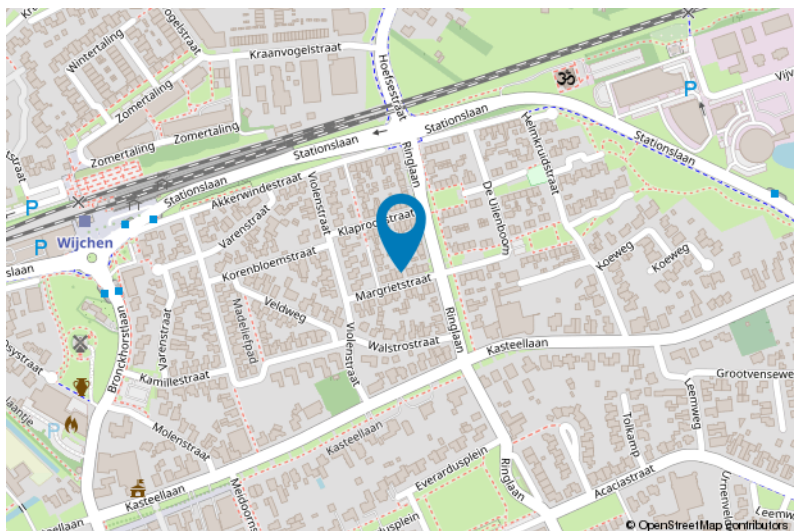
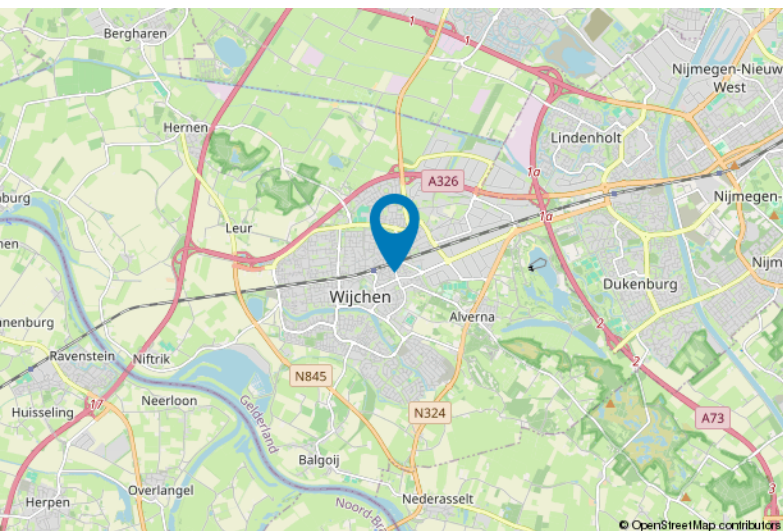
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 45  
**Perceeloppervlakte:** 330 m2

**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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!*