



Zomertaling 18

Wijchen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Ruimte, comfort én een ideale ligging



Ruimte, comfort én een ideale ligging komen perfect samen in deze royale twee-onder-een-kapwoning van maar liefst 164 m². Gelegen op korte afstand van het NS-station en het gezellige centrum van Wijchen woon je hier heerlijk praktisch, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over een diepe, privacyvolle achtertuin met veranda en tuinhuis, vier ruime slaapkamers (een vijfde is eenvoudig te realiseren), een royale living met open keuken en een uitstekende staat van onderhoud. Kortom: een instapklare gezinswoning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Pluspunten

- Gelegen nabij NS-station en centrum Wijchen
- Royale twee-onder-een-kapwoning met 164 m² woonoppervlak
- Woonkamer en keuken samen circa 50 m²
- Vier ruime slaapkamers, vijfde mogelijk
- Diepe achtertuin van circa 16 meter met veel privacy
- Overkapping/veranda en vrijstaand tuinhuis
- Oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's
- Energielabel A
- Lage maandlasten gas en elektra: ca. € 121,- per maand
- Traprenovatie uitgevoerd in 2023
- Kunstgras aangelegd in 2016
- Schilderwerk uitgevoerd in 2021, voorzijde begane grond en eerste verdieping in 2026



royale 2-onder-1-kapwoning van maar liefst 164 m²

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlak: 164 m²

Perceeloppervlak: 235 m²

Indeling

Begane grond: Je komt binnen in de ruime hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht dankzij de openslaande deuren naar de tuin. De neutrale afwerking zorgt voor een tijdloze uitstraling en maakt het eenvoudig om de woning naar eigen smaak in te richten. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is modern uitgevoerd met witte onder- en bovenkasten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat en combi-oven (2009), een vaatwasser (2024) en een vrijstaande koel-/vriescombinatie (2018). Vanuit de keuken bereik je direct de tuin én de praktische fietsenberging van circa 7 m².

Eerste verdieping: De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers van circa 12,6 m², 12,8 m² en 9,3 m². Alle kamers zijn prettig licht door de grote raampartijen. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met wastafelmeubel, tweede toilet, ligbad en inloopdouche.

Tweede verdieping: De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich een royale vierde slaapkamer van circa 23,6 m² en een extra multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als wasruimte/berging, maar eenvoudig kan worden ingericht als vijfde slaapkamer of thuiswerkplek. Ook de Intergas cv-ketel uit 2010 is hier netjes weggewerkt.

Tuin: De circa 16 meter diepe achtertuin vormt een absoluut pluspunt van deze woning. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en beschikt over meerdere fijne zitplekken. Onder de veranda geniet je tot in de late uurtjes van het buitenleven, terwijl het vrijstaande tuinhuis extra opbergmogelijkheden biedt. Dankzij de diepte en slimme indeling vind je hier altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw. Bovendien geniet je van veel privacy.





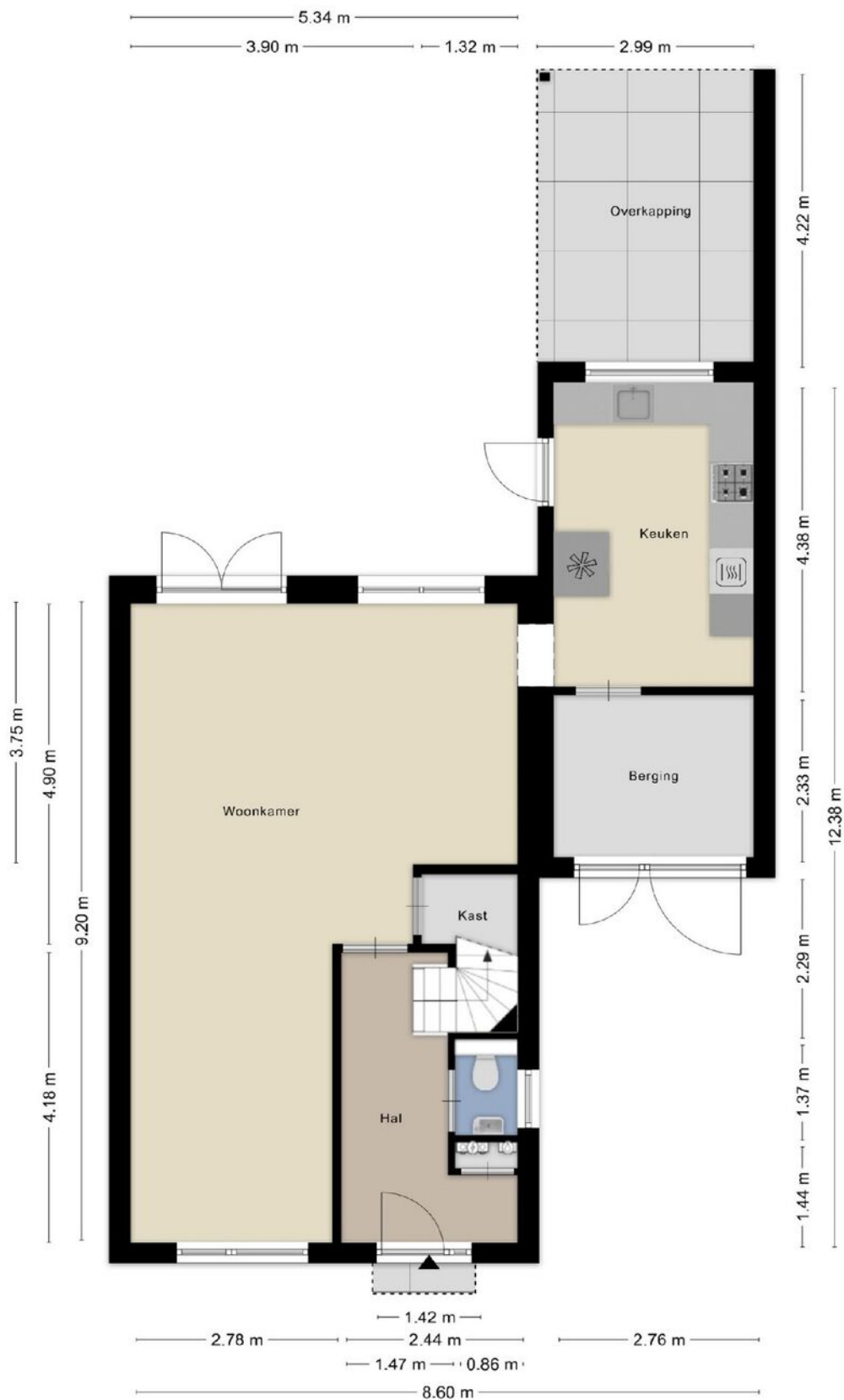
Royale, lichte woonkamer met moderne, open keuken





Plattegrond

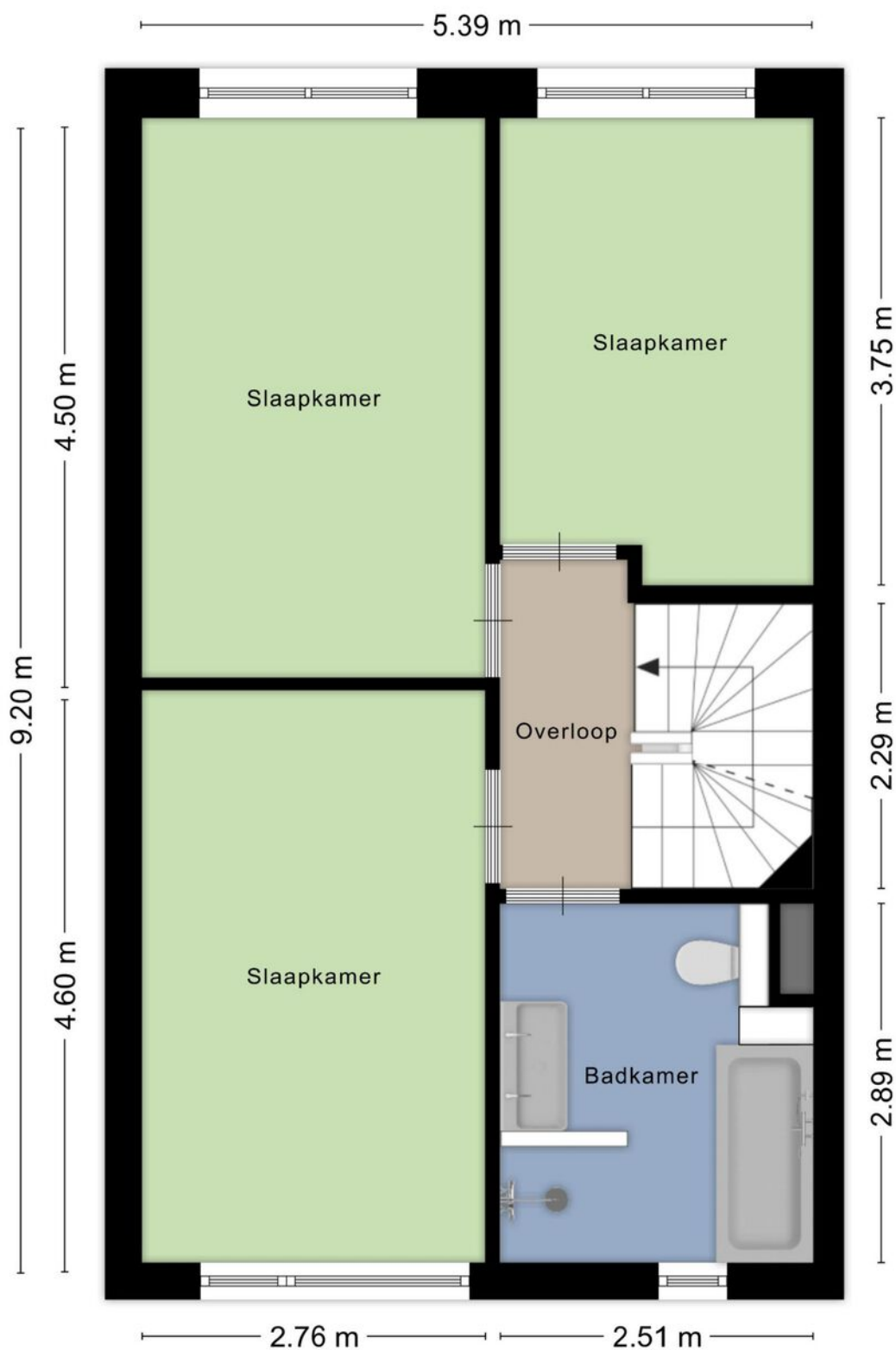
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



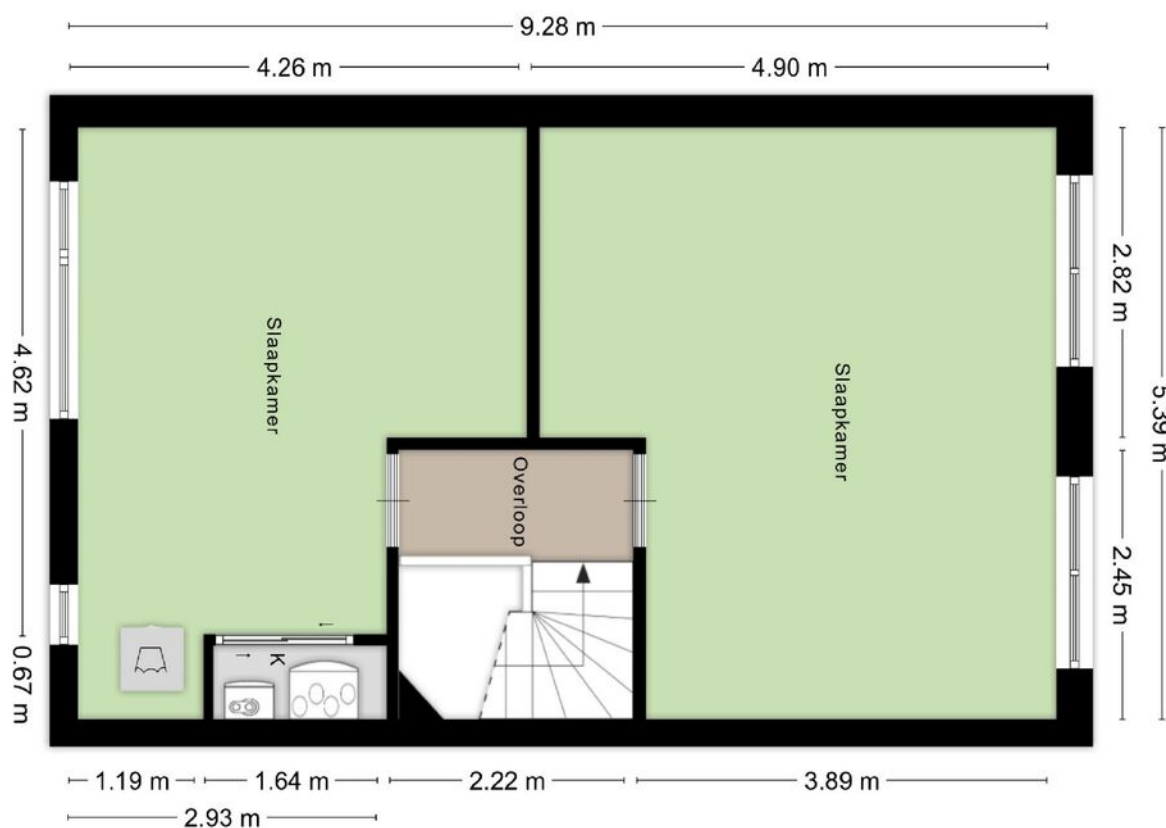


3 slaapkamers met veel licht en moderne badkamer





2e verdieping met veel ruimte en vierde slaapkamer

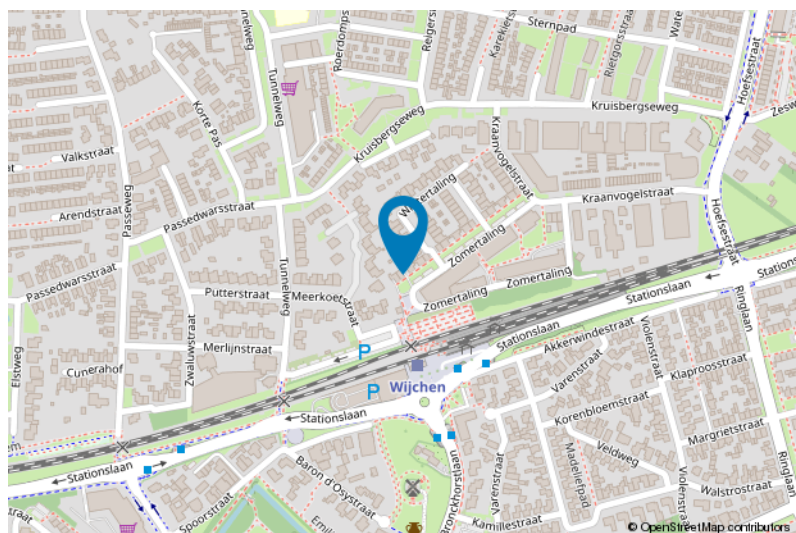




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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			
- Loungebank onder veranda	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!*