



# Akkerstraat 2

Bergharen

A

++++



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Duurzaam, vrijstaand wonen met volop ruimte en privacy



Duurzaam en vrijstaand wonen met volop ruimte, privacy én mogelijkheden voor kantoor aan huis.

Aan een rustige straat in het gemoedelijke Bergharen ligt deze goed onderhouden vrijstaande woning met eigen oprit, schuur/garage, multifunctionele werkruimte en een fraai aangelegde tuin rondom. Een woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid mooi samenkomen. Met een perceel van 438 m<sup>2</sup> en een woonoppervlakte van 219 m<sup>2</sup>, energielabel A en maar liefst 24 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig. De royale leefruimtes, praktische indeling en fijne ligging maken dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of ondernemers aan huis.

#### Bijzonderheden

Vrijstaande woning op rustige locatie

Vier volwaardige slaapkamers

Kantoor/praktijkruimte aan huis mogelijk met een voormalige wachtkamer aan voorzijde (nu in gebruik als wasruimte)

Ruime overkapping/veranda aan de woonkamer

Vloerverwarming vrijwel gehele begane grond en badkamer

Energielabel A

20/24 zonnepanelen

Schuur/garage met zolder en aan de voorzijde een eigen oprit

Zelfbewonings- en ouderdomsclausule van toepassing op de koopakte

Buitenruimte: De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Er zijn meerdere plekken om te genieten van zon of schaduw. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, een schuur én extra bergruimte voor fietsen en tuinspullen.



# Ruime woonkamer met knusse open haard

Bouwjaar: 1976

Woonoppervlak: 219 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 438 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De woonkamer is ruim opgezet, voorzien van een knusse open haard en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijke lichtinval. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De harmonica schuifpui zorgt voor een fijne verbinding naar de royale overkapping. Echt een verlengstuk van de woning en is een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te genieten. Dankzij de lichtstraat en de ruime opzet voelt deze ruimte licht en comfortabel aan. Extra praktisch is dat het volledig afsluitbaar is met zeilen, waardoor je ook op koelere dagen of tijdens minder mooi weer beschut en comfortabel buiten kunt zitten. De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met extra werkruimte en de toegang tot de overkapping. Extra bijzonder aan deze woning is de multifunctionele kantoorruimte op de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich een voormalige wachtkamer, momenteel in gebruik als wasruimte en aan de achterzijde een aparte werkkamer, uitermate geschikt voor kantoor of praktijk aan huis, waarbij wonen en werken uitstekend gecombineerd kunnen worden. Via deze kantoorruimte kom je in de schuur/berging met een zolder en ook hier veel praktische bergruimte.

Eerste verdieping: De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers met prettige lichtinval en een praktische indeling. De badkamer is netjes en compleet en voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met royale voorzolder (kan ook dienen als kantoor/slaapkamer) en de vierde slaapkamer. Deze is voorzien van een Velux dakraam en veel praktische bergruimte.







# Veel natuurlijke lichtinval door grote raampartijen





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





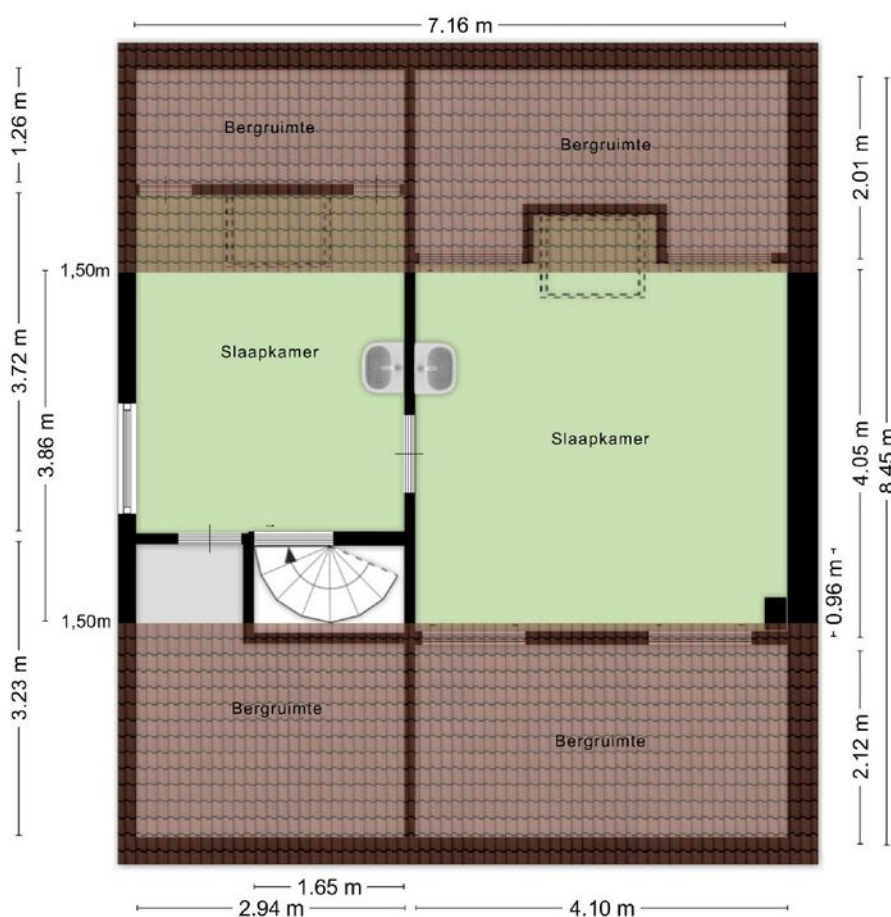


# Drie ruime slaapkamers en nette badkamer met ligbad





# Royale zolder met extra kamers en bergruimte



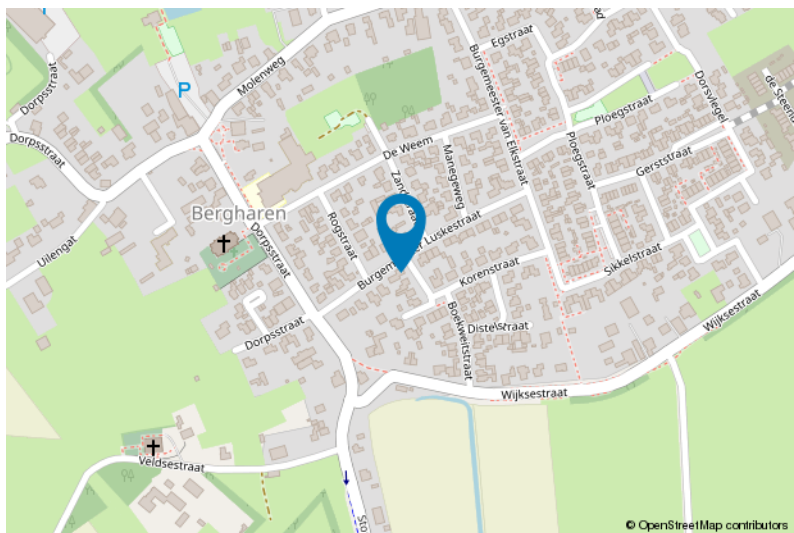
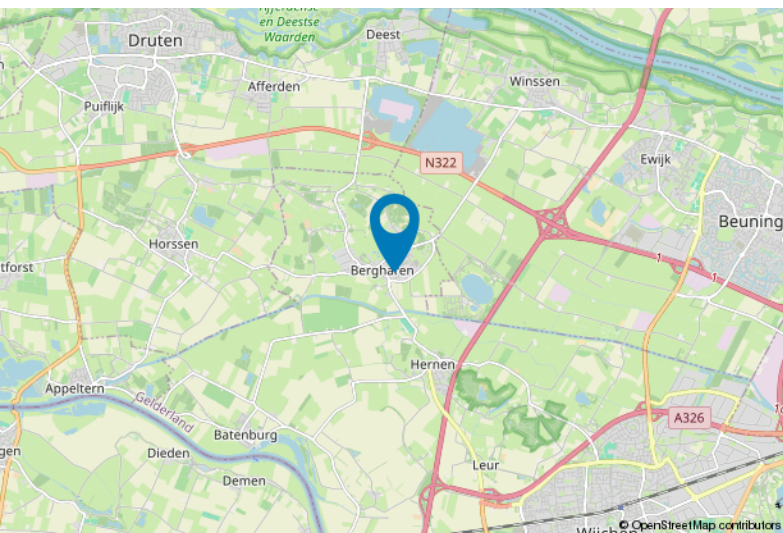


# Kadastrale kaart

## Bergharen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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

## 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!*