



Abersland 2508

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**
Al 50 jaar uw huismakelaar



Royale gezinswoning uitgebreid gerenoveerd



Wonen in een huis waar de afgelopen jaren werkelijk alles met aandacht is aangepakt? Dan is Abersland 2508 een woning die je gezien moet hebben. Deze royale gezinswoning is in de afgelopen vier jaar uitgebreid gerenoveerd en vergroot, met onder andere een uitbouw, dakkapellen aan de voor- én achterzijde, vernieuwde installaties, luxe sanitair én een hoogwaardige leefkeuken die zelfs nog nooit gebruikt is. Voeg daar de grote oprit, multifunctionele ruimtes en sfeervolle tuin aan toe, en je hebt een woning die klaar is voor jarenlang woonplezier.

De woning ligt in de geliefde wijk Abersland: een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met volop parkeergelegenheid, speelvoorzieningen en scholen in de directe omgeving. Ook winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Wijchen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn ook uitvalswegen richting Nijmegen uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Uitgebreid gerenoveerd in de afgelopen vier jaar
- Uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd
- Dakkapellen aan voor- en achterzijde
- Luxe badkamer vernieuwd in 2022
- Moderne toiletruimte vernieuwd
- Keuken geplaatst in 2025 en nog ongebruikt
- Intergas CV-ketel uit 2022 (eigendom)
- Elektra volledig vernieuwd en verzwaaard naar een 3-fasenaansluiting
- 10 zonnepanelen in eigendom
- Royale leefkeuken met kookeiland
- Grote oprit voor twee auto's
- Multifunctionele werk-/slaapkamer op begane grond
- Sfeervolle tuin met terrasoverkapping



Ruime woonkamer met veel lichtinval

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 141 m²

Perceeloppervlak: 221 m²

Indeling

Begane grond: Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met extra zijraam en veel lichtinval. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een ruime leefkeuken in warme houtlook. De keuken beschikt over een kookeiland, veel kastruimte en Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser en Quooker. De keuken is geplaatst in 2025 en nog nooit gebruikt. De uitbouw is voorzien van een elektrische Fakro lichtstraat met HR+++ triple glas en elektrische zonwering. Ook de dubbele openslaande tuindeuren zijn vernieuwd en uitgevoerd in HR++ glas. Dankzij de grote raampartijen en lichtstraat voelt deze ruimte uitzonderlijk licht en ruim aan. De voormalige garage is ingericht als extra kamer of werkruimte en dankzij het geïsoleerde dak ook geschikt als slaapkamer op de begane grond. Aansluitend ligt een praktische berging met uitstortgootsteen en dubbele deuren naar de oprit.

Eerste verdieping: De verdieping is vergroot met brede dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers met nieuwe radiatoren, een moderne laminaatvloer uit 2024 en HR++ glas. De badkamer is in 2022 vernieuwd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet. Daarnaast zijn er luxe sanitair, een designradiator en vernieuwde ventilatie.

Tweede verdieping: De open zolderverdieping beschikt over witgoedaansluitingen, een mechanische ventilatiebox en Intergas CV-ketel uit 2022. Dankzij de Velux balkonramen is dit een lichte ruimte met mogelijkheden voor een extra kamer of werkplek.





Uitgebouwd aan achterzijde met volledig nieuwe keuken





Plattegrond

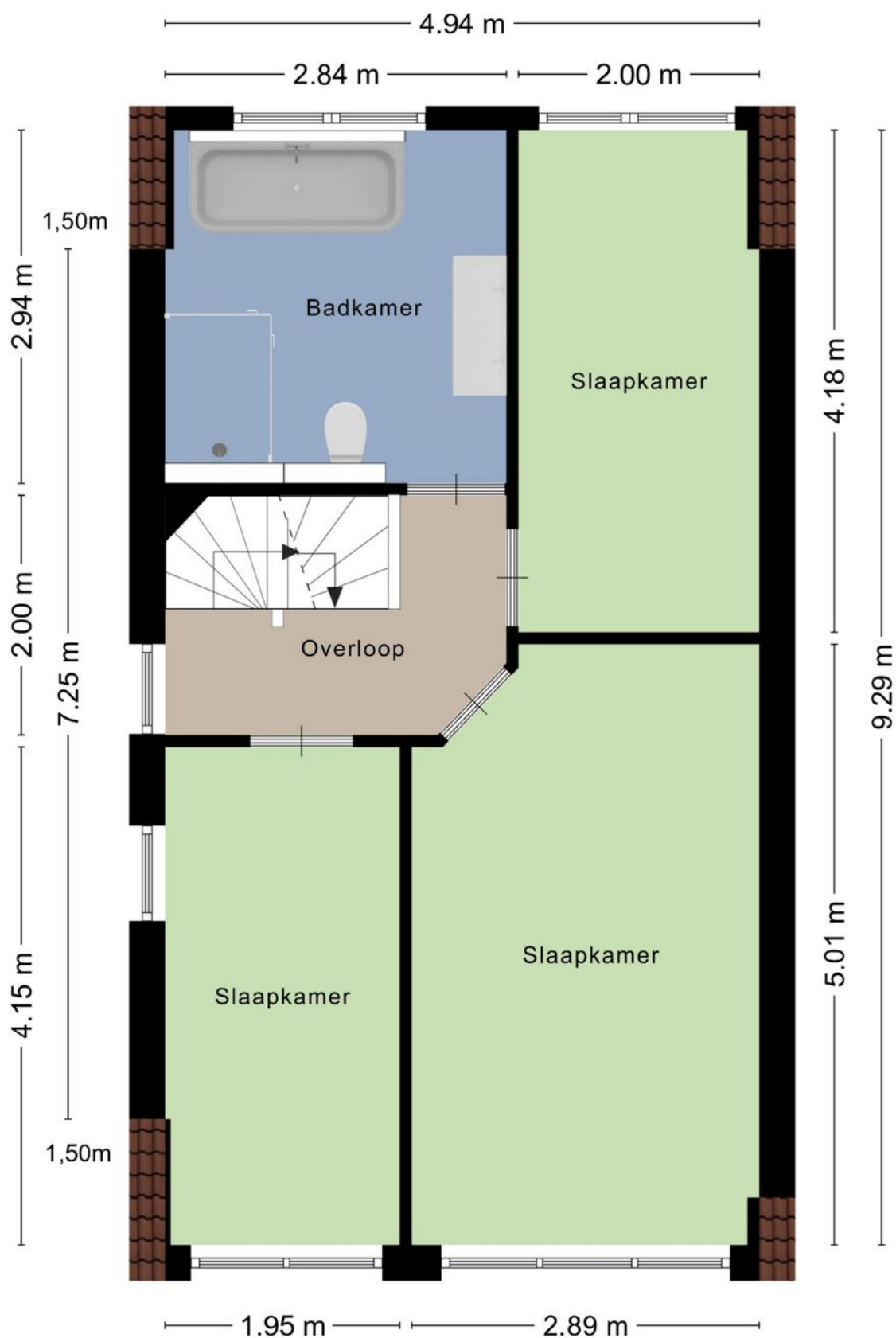
Begane grond





Plattegrond

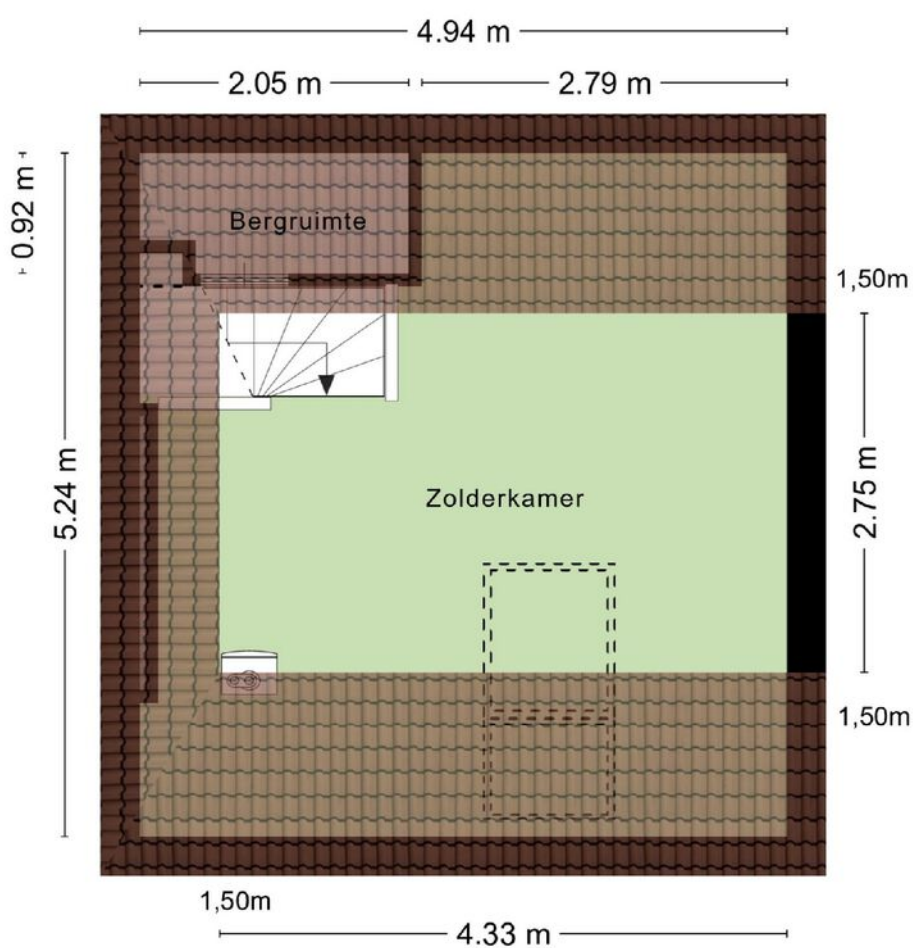
1e verdieping





Nieuwe, comfortabele badkamer met luxe ligbad





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.

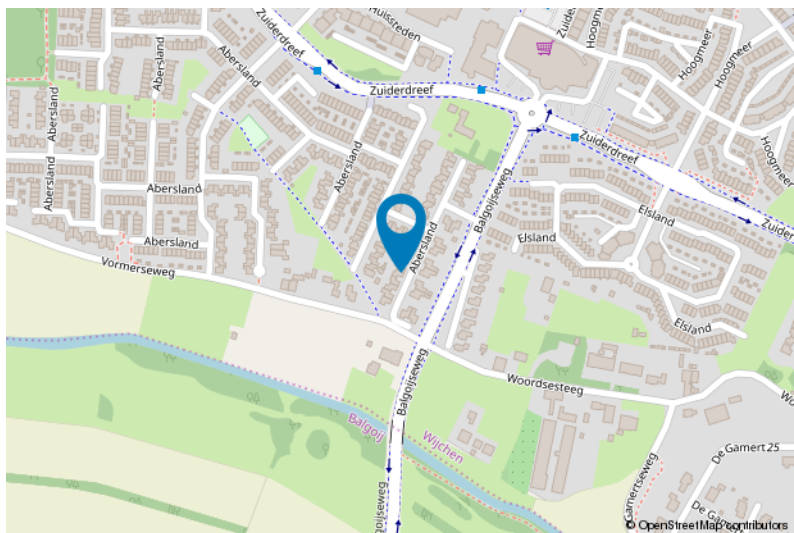
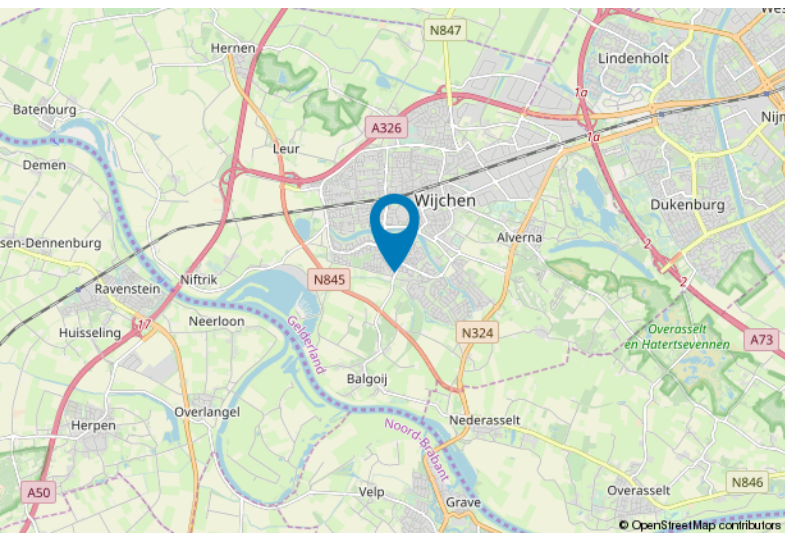
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: F
Perceelnummer: 2130
Perceeloppervlakte: 221 m²

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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsysteem | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| 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 | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/schermbord) | X | | |
| - wastafel | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - 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!*