



# Kraaijenberg 8304

Wijchen



Scan mij voor meer info!

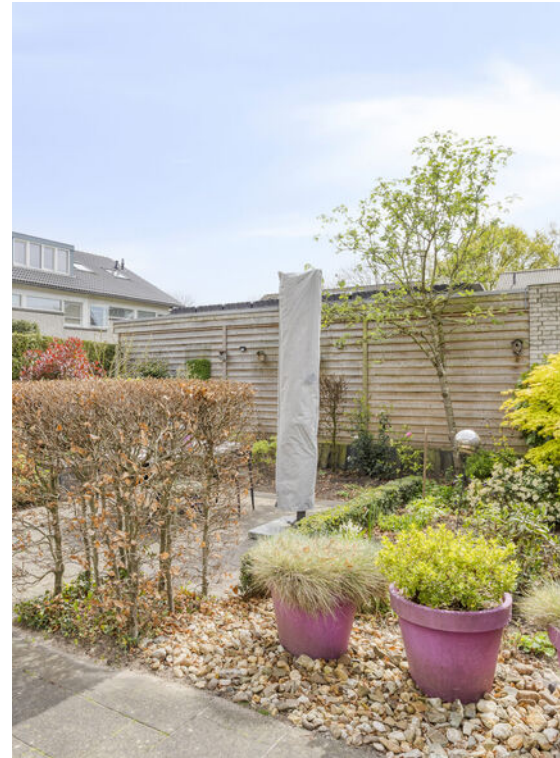


**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning



Bent u op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, comfort en een zonnige tuin? Dan is deze uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en vier slaapkamers absoluut een bezichtiging waard.

Bouwjaar: 1975  
Woonoppervlak: 136 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 546 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak: 241 m<sup>2</sup>

Pluspunten op een rij:  
Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage  
Eigen oprit en binnendoor bereikbare garage  
Royale woonkamer met pvc-vloer en openslaande tuindeuren  
Gehele woning voorzien van kunststofkozijnen en kunststof buitendeuren  
Moderne hoogglans keuken met complete inbouwapparatuur  
Praktische bijkeuken  
Vier volwaardige slaapkamers  
Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming  
Zonnige achtertuin op het zuiden met twee terrassen  
13 zonnepanelen  
Airconditioning in woonkamer en op de eerste verdieping

Een comfortabele, ruime woning waar u zich direct thuis zult voelen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en sfeer die deze woning te bieden heeft.



# Royale woonkamer met verzorgde uitstraling

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 136 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 241 m<sup>2</sup>

Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde uitstraling van de woning. De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer, terwijl het toilet en de garage zijn voorzien van praktische plavuizen. De ruime woonkamer beschikt over openslaande tuindeuren die zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. De halfopen keuken heeft een moderne, witte hoogglans inrichting met een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met gas-wokbrander, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereikt u de tuin en tevens de garage, die binnendoor toegankelijk is. De eigen oprit biedt daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers -waarvan de slaapkamer aan de voorzijde een balkon heeft- en een moderne badkamer. Deze complete badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, vocht afzuigstelsel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een voorzolder met een aparte bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer, ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Ook buiten is het heerlijk genieten. De sfeervolle achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en beschikt over twee terrassen, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. De fraai aangelegde tuin met bloeiende planten en bloemen zorgt voor een kleurrijke en gezellige buitenruimte.







# Half open keuken in modern hoogglans wit





# Plattegrond

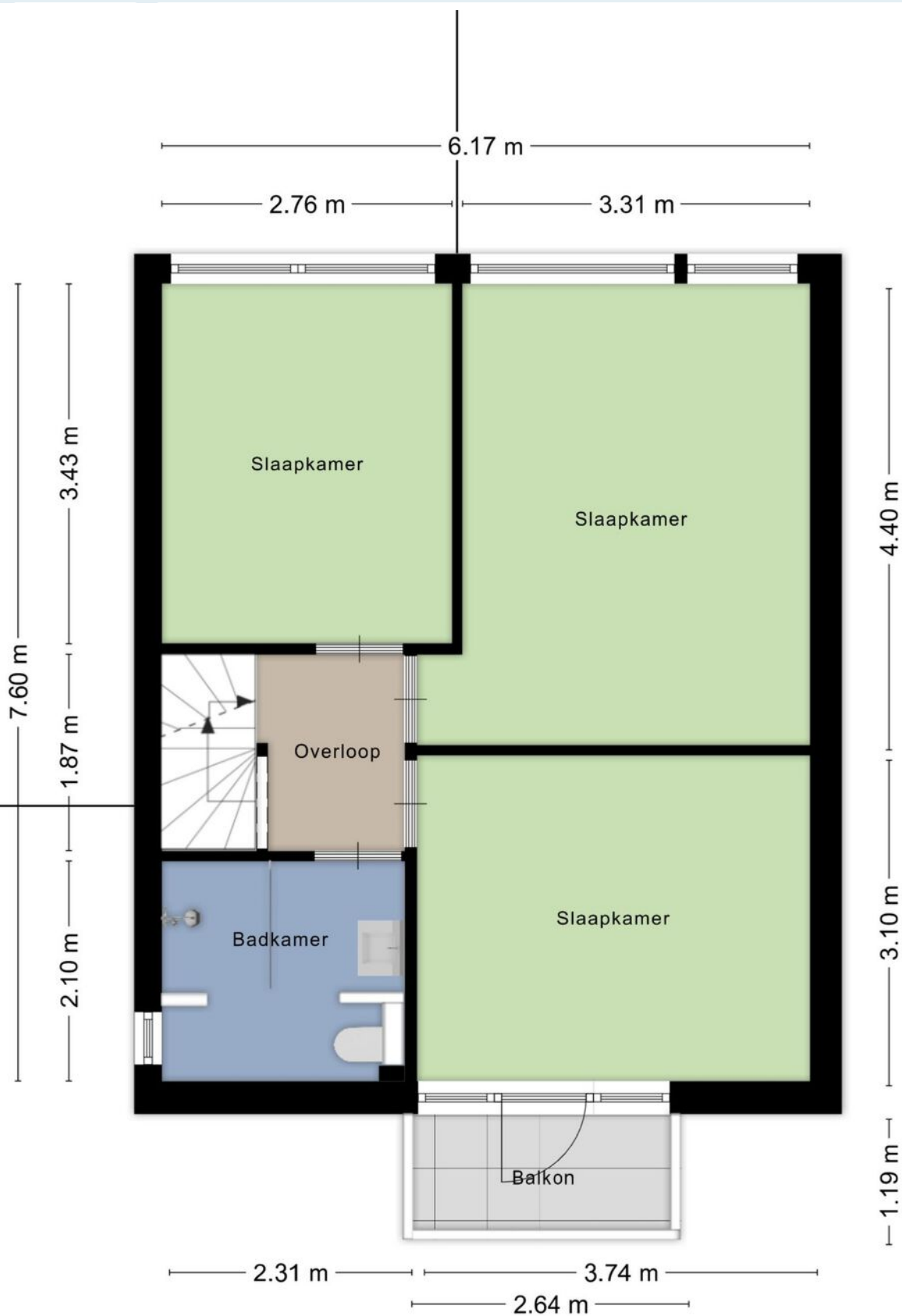
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





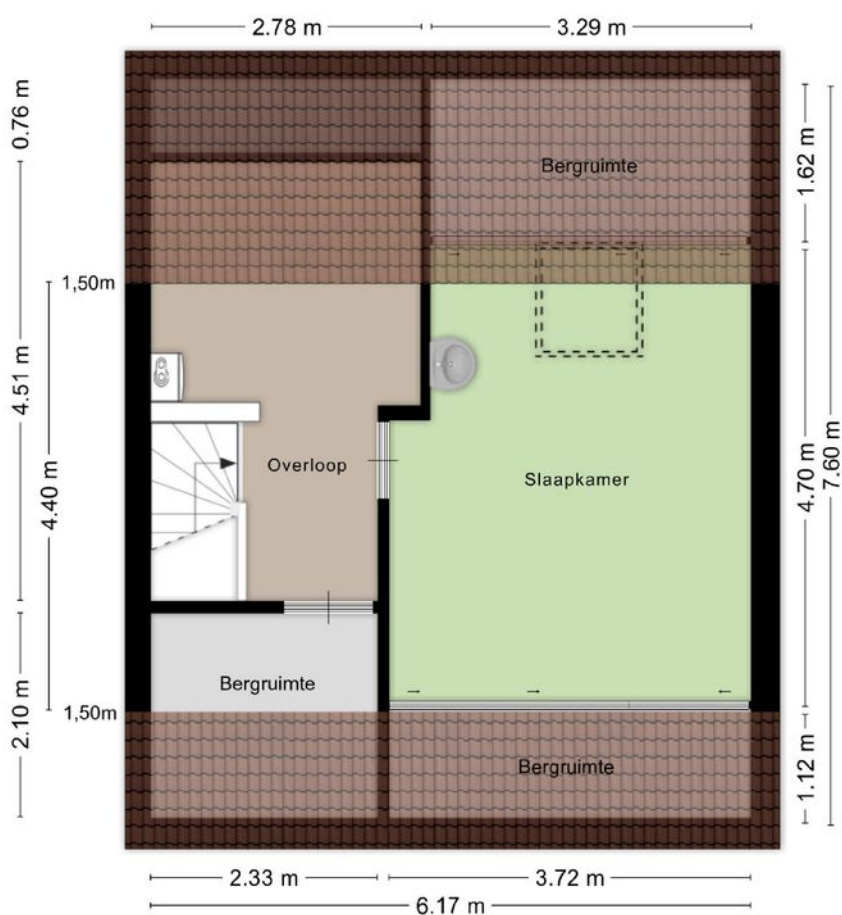


## 3 ruime slaapkamers en moderne badkamer





# Royale 4e slaapkamer en voorzolder met bergruimte





# 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.

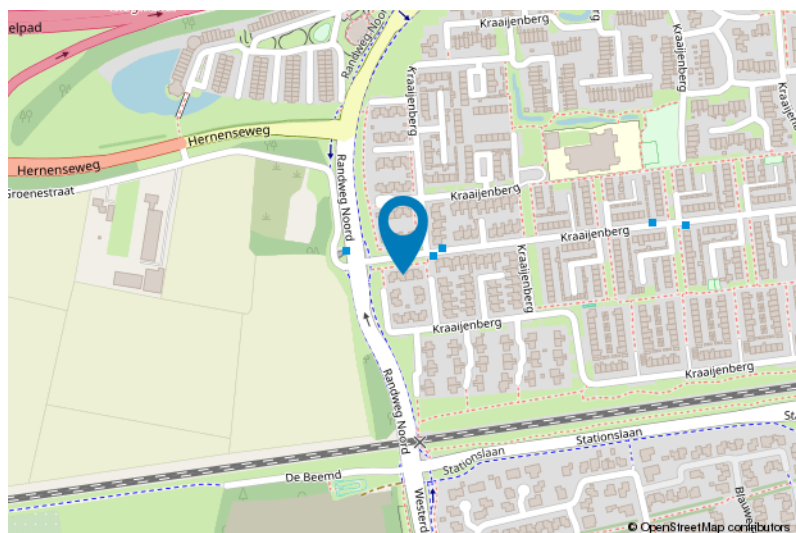
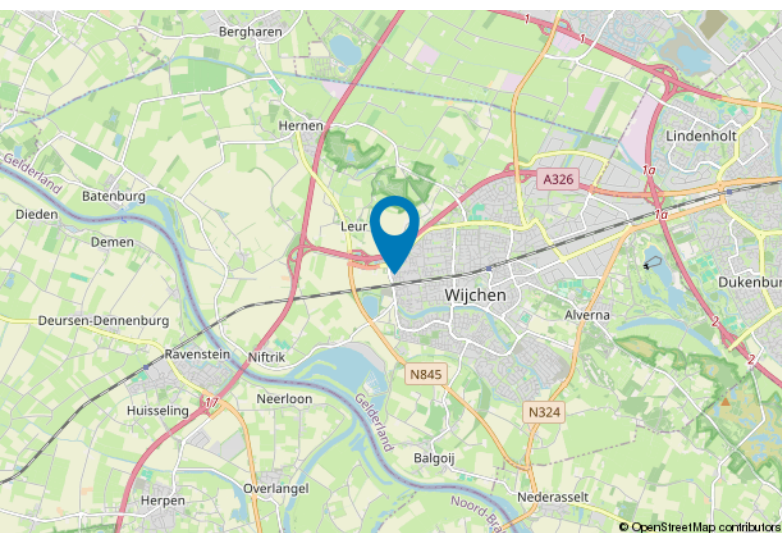
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 629  
**Perceeloppervlakte:** 241 m²

**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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote kledingkast slaapkamer, achterzijde	X		
- boven en onderkastjes in de garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer	X		
- zeil	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- metalen bankje douche		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
hor achterdeur en openslaande deuren woonkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*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!*