



- 🏠 Abersland 2302, Wijchen
- € Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 128 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 219 m²
- 🛏️ Kamers: 4
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Abersland 2302

Wijchen

A



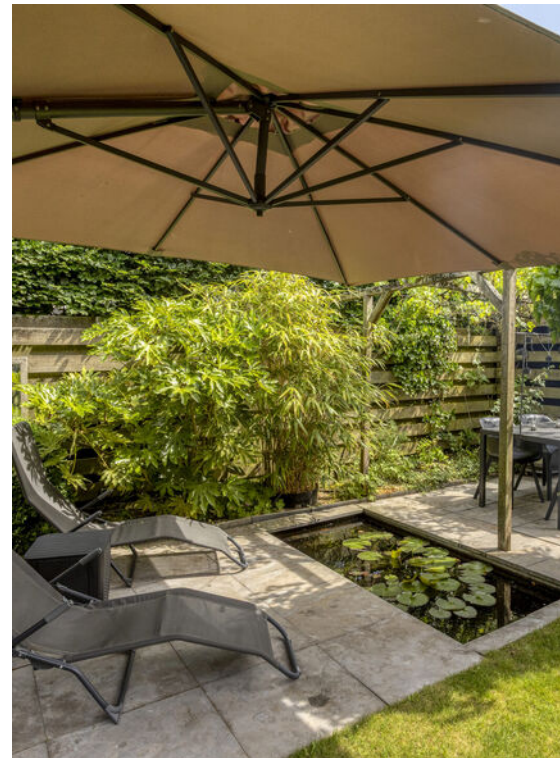
Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Sfeervol aangelegde tuin met veel privacy



Ruime en duurzame gezinswoning met royale woonkeuken, eigen oprit en energielabel A

Op een rustige en kindvriendelijke locatie, nabij winkelcentrum Zuiderpoort, diverse basisscholen en het Vormersbos, staat deze goed onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning. De woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid en is daarmee een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een toekomstbestendig thuis.

Een van de grootste pluspunten is de royale uitbouw aan de achterzijde, waar een lichte en ruime woonkeuken is gerealiseerd. Hierdoor beschikt de woning over een bijzonder aangename leefruimte die perfect is voor het dagelijkse gezinsleven en gezellige momenten met familie en vrienden.

Daarnaast biedt de woning drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping met diverse gebruiksmogelijkheden, een praktische berging en een eigen oprit. De vrij gelegen achtertuin zorgt voor veel privacy en een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning uitstekend uitgerust. Met 20 zonnepanelen, airconditioning en een energielabel A profiteert u van een comfortabel binnenklimaat én lagere energiekosten.

Kortom: een ruime, goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning op een aantrekkelijke locatie, met volop leefruimte en mogelijkheden voor de toekomst.



Licht doorzonwoonkamer met sfeervolle gashaard

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlak: 128 m²

Perceeloppervlak: 219 m²

Indeling

Begane grond: via de entree komt u in de hal met meterkast en een nette toiletruimte met fonteintje. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle gashaard vormt een aantrekkelijk middelpunt van de ruimte. Aan de achterzijde van de woning is een royale uitbouw gerealiseerd, waarin de ruime woonkeuken is ondergebracht. De op maat gemaakte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de berging bereikbaar die volop opslagruimte biedt en tevens toegang geeft tot de eigen oprit.

Eerste verdieping: de overloop met vaste kast geeft toegang tot drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer beschikt over een balkon en is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en comfortabele vloerverwarming. Dankzij het aanwezige raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van drie dakramen en airconditioning. De verdieping kan eenvoudig worden ingericht als werk-, hobby- of logeerruimte. Daarnaast is het realiseren van een extra slaapkamer mogelijk. Met het plaatsen van dakkapellen kunnen zelfs twee extra kamers worden gecreëerd. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel.

Tuin: de sfeervol aangelegde achtertuin biedt dankzij de vrije ligging aan de achterzijde veel privacy. Met meerdere terrassen en een gunstige zonligging zijn er gedurende de dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken beschikbaar. Hierdoor is er altijd een fijne plek om buiten te zitten.





Ruime woonkeuken met open-slaande deuren naar de





Plattegrond

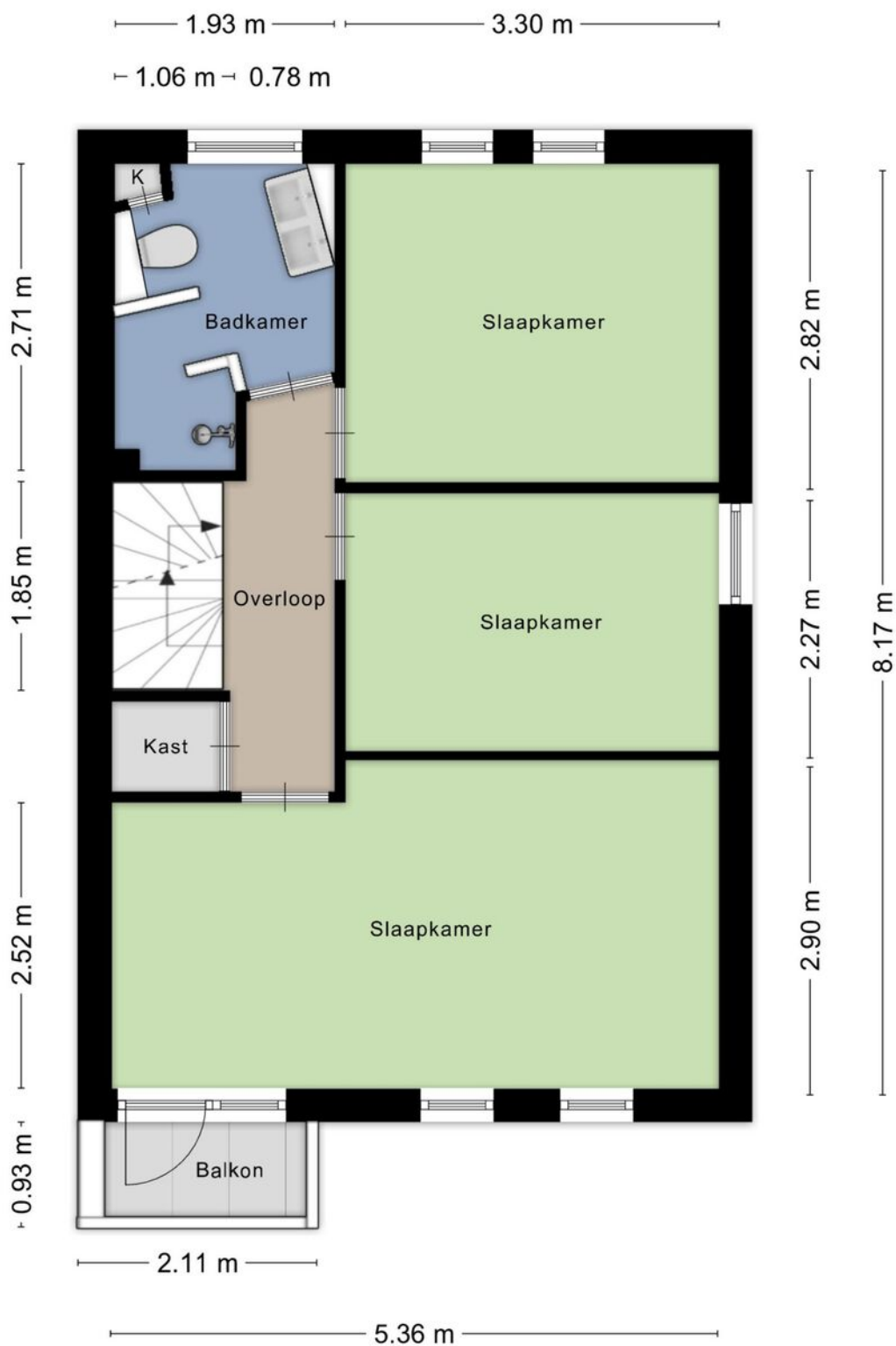
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



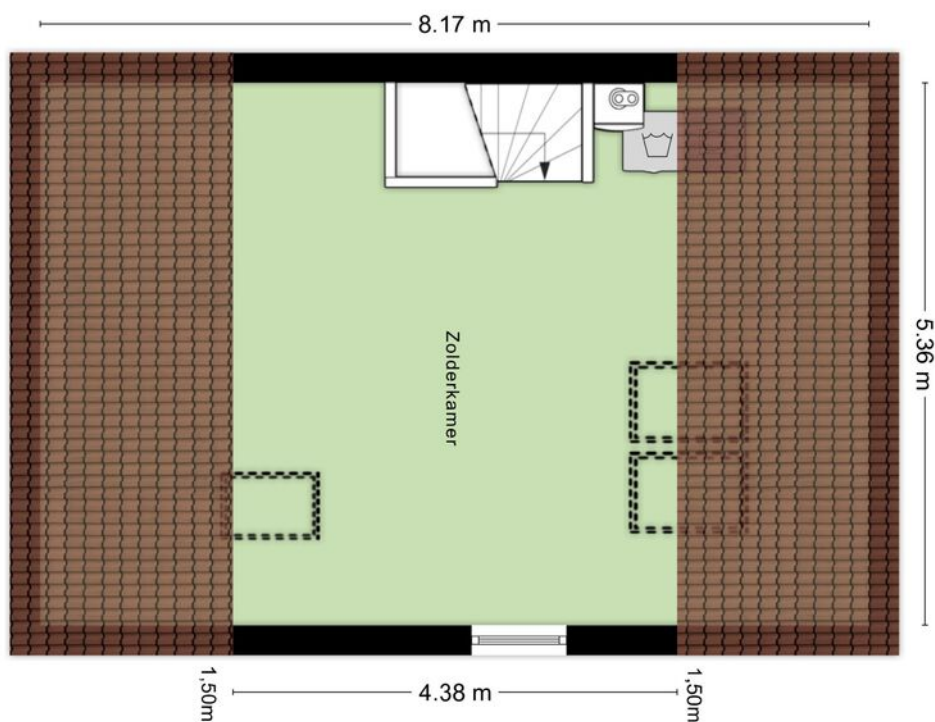


Hoofdslaapkamer met balkon en airconditioning





Grote zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden

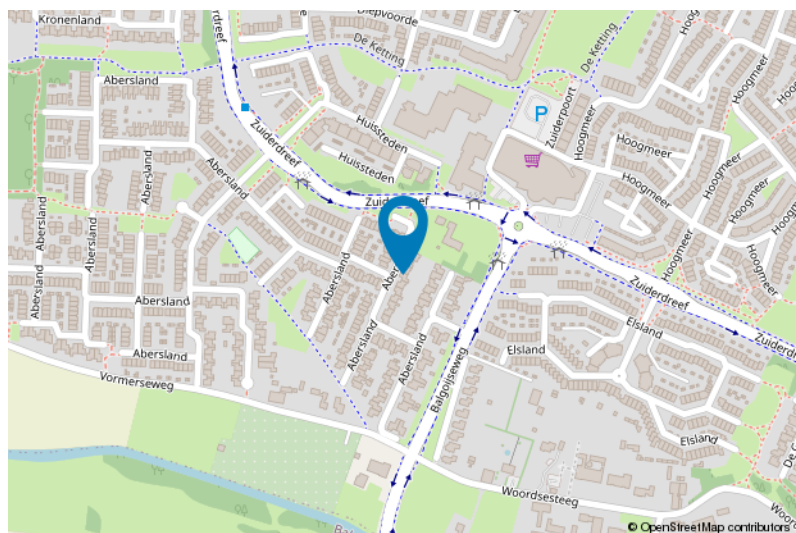
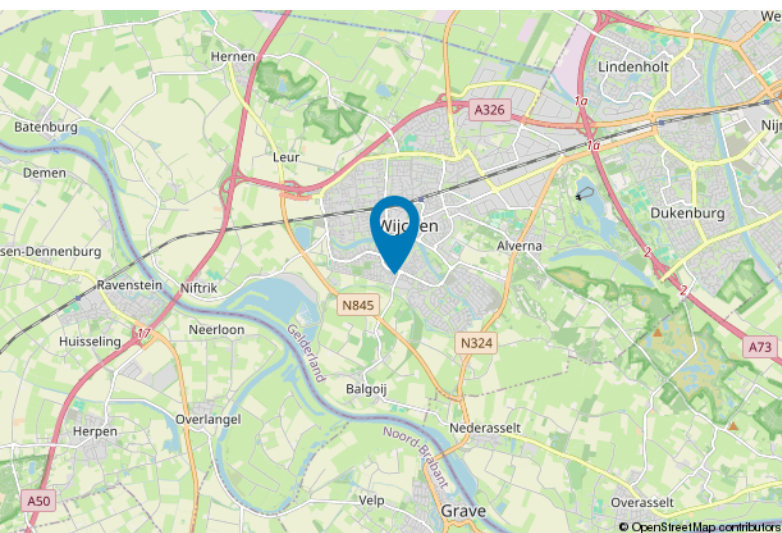


Kadastrale kaart

Wijchen



Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- lamp in kleine slaapkamer, op zolder en toilet gaan mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- leg planken in gangkast, trapkast en garage blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	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		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiator folie	X		
Tuin - Inrichting			
planten in losse potten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

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!*