



den Bond 12

Niftrik

A+++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Geschakelde 2/1-kapwoning met een serre/tuinkamer



In de rustige dorpskern van het centraal gelegen Niftrik, ligt deze geschakelde 2/1-kapwoning aan een autoluw hofje. Deze woning is het beste van twee werelden... waarom? Omdat de woning zowel als gezinswoning maar ook als levensloopbestendige woning bewoond kan worden. In totaal zijn er namelijk 3 slaapkamers waarvan er één op de begane grond is samen met ook de badkamer.

Maar er is veel meer; de woning beschikt naast modern comfort over een serre/tuinkamer. Er is veel extra berg- en/of hobbyruimte. Zo is er een zolder, een houten tuinchalet en ook nog eens een extra stenen berging die via een overdekte gang bereikbaar is.

Helemaal mooi is het energielabel A+. Naast de goede isolatie vanuit de bouw met onder andere HR+ + beglazing, zijn er 2 inverters (airco's waar je ook mee kan verwarmen) en zijn er 9 zonnepanelen. Het is niet alleen comfortabel maar ook nog eens energiezuinig.

De voorplaats en achtertuin zijn geheel bestraat met een fraaie betonklinker in bonte kleurstelling. De achtertuin wordt via een poort direct naar de openbare weg ontsloten maar wordt ook via een overdekte gang ontsloten naar de voorzijde.

Niftrik ligt op steenworp afstand van Wijchen en met de fiets ben je ook in no time aan de Brabantse kan van de Maas. Daar ligt Ravenstein, een gezellig vesting stadje met allerlei voorzieningen. De omgeving is adembenemend mooi. Omgeven door natuur, weilanden en uiterwaarden is het fijn wandelen en fietsen. Met de auto ben je zo het landelijk wegennet op, want de A50 en A326 liggen om de hoek.



Tuingerichte woonkamer met een pelletkachel

Bouwjaar: 2005

Woonoppervlak: 115 m²

Perceeloppervlak: 200 m²

Indeling:

Begane grond: overdekte entree; zeer ruime hal met meterkast, garderobe en toilet met hangend closet en fonteintje. De woonkamer is samen met de open keuken wel 36 m². De woonkamer is tuingericht en via een schuifpui verbonden met de tuinkamer serre, die op zijn beurt ook weer is voorzien van een schuifpui en tevens beschikt over een dakkoepel. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en een trapkast. In de keuken is ook nog een vaste inbouwkast. De keukeninrichting dateert uit 2021 en is in een hoek opgesteld. Voorzien van een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven en separate magnetron en natuurlijk is er een vaatwasser.

Voorts op de begane grond een flinke slaapkamer en de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met brede wasbak en twee kranen. De badkamer beschikt tevens over een eigen hangend toilet.

Eerste verdieping: overloop met vlizotrap naar zolder; twee slaapkamers met elk een dakkapel.

Zolder: via vlizotrap bereikbare zolderberging met opstelling cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Pelletkachel in de woonkamer.
- Er zijn 9 zonnepanelen uit 2022 en het laatste jaar is totaal 1360 Kwh teruggeleverd.
- In de woonkamer ligt een laminaatvloer en in de serre laminaat.
- Overige ruimte plavuizen en vloerbedekking.
- Serre voorzien van screens en rolluiken bij keuken- en zijraam.





Open keuken aan de voorzijde Mooie tuinkamer/serre





Slaapkamer en badkamer op de begane grond





Plattegrond

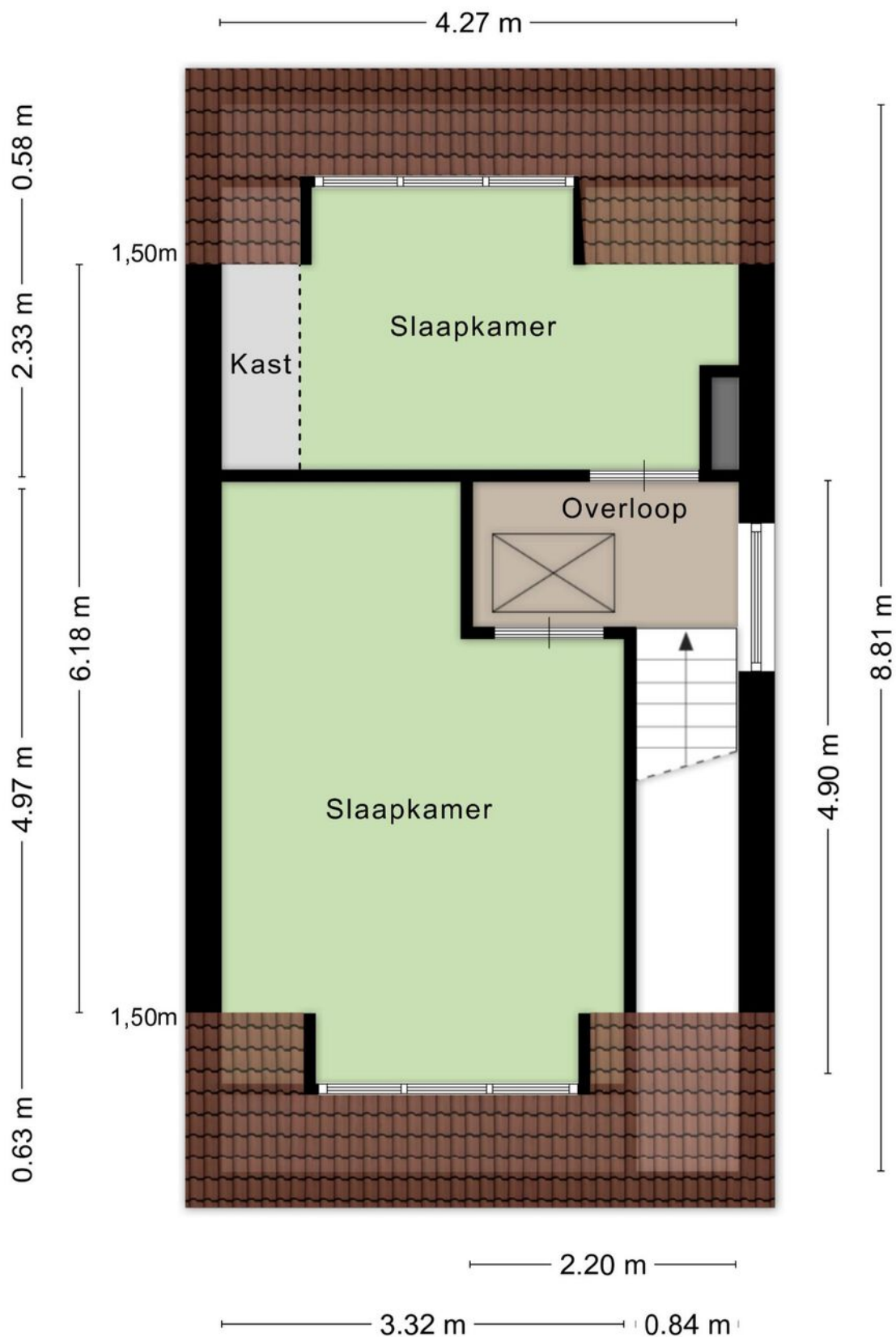
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Twée slaapkamers met elk een dakkapel



Kadastrale kaart

Niftrik



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.

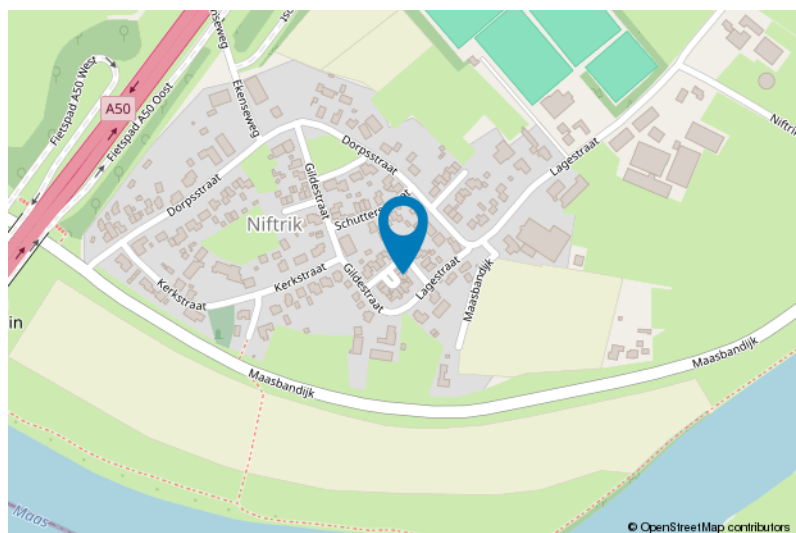
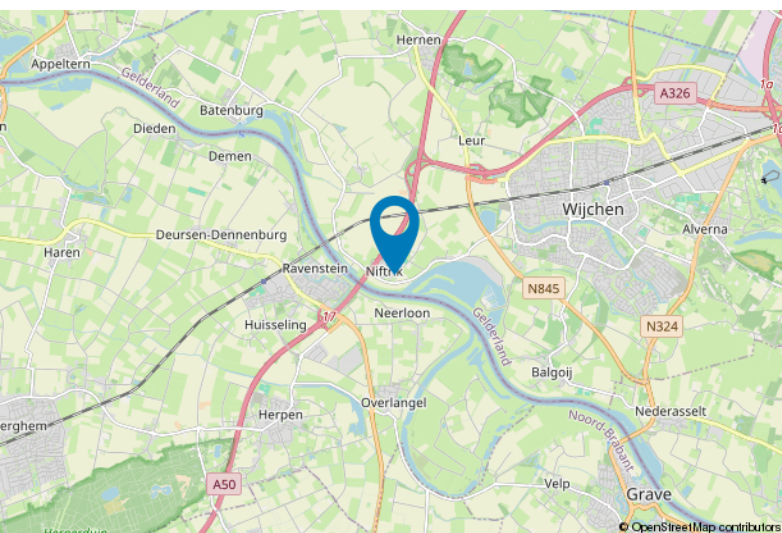
Kadastrale gemeente: Niftrik
Sectie: A
Perceelnummer: 1738, 1739 en 1742
Perceeloppervlakte: 194, 6 en 20 m²

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 gebruiksooppervlakte. 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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- palletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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!*