



[www.degamert2403.nl](http://www.degamert2403.nl)

Voor meer informatie



 de Gamert 2403, Wijchen

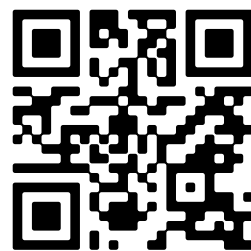
€ Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.

 Woonoppervlakte: 207 m<sup>2</sup>

 Perceeloppervlakte: 973 m<sup>2</sup>

 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

 Energielabel: B



 Scan Mij!





# de Gamert 2403

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Gelegen in een rustige en groene woonomgeving



In het geliefde Villapark De Gamert staat deze vrijstaande, onder architectuur gebouwde villa op een royaal perceel van maar liefst 973 m<sup>2</sup>. De woning combineert een rustige ligging met veel wooncomfort, een hoogwaardige afwerking en een fraai aangelegde tuin rondom. Met een woonoppervlakte van circa 207 m<sup>2</sup>, drie ruime slaapkamers, waarvan één unieke master bedroom, twee badkamers en een inpandige garage biedt deze woning alles om aangenaam te wonen.

De Gamert is een groene en ruim opgezette woonwijk, omringd door een ecologische zone met wandelpaden en veel natuur. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand. Het uitgebreide winkelcentrum van Wijchen is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. En het centrum van Nijmegen in 15 autominuten.

#### Comfort en voorzieningen

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en beschikt onder meer over:

- Energielabel B;
- CV-ketel uit 2021;
- Airconditioning in de woonkamer (2024) en hoofdslaapkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Alarm- en camerasysteem;
- Elektrisch bedienbare Luxaflex raambekleding;
- Elektrische garagedeur;
- Diverse maatwerk kasten en interieuroplossingen.

Een comfortabele en uitstekend onderhouden villa op een aantrekkelijke locatie in Wijchen, waar ruimte, privacy en woonkwaliteit op een prettige manier samenkomen.



# Royale living met gashaard

Bouwjaar: 1999

Woonoppervlak: 207 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 973 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: via de zeer ruime oprit bereikt u de entree van de woning. De royale ontvangsthal met vide en karakteristieke glazen trap vormt een fraai welkom. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen, een sfeervolle gashaard en een directe verbinding met de tuin. Dankzij de marmeren vloer met vloerverwarming is het hier het hele jaar door aangenaam verblijven. Voor extra comfort is in 2024 een airconditioning geplaatst. De eetkamer grenst aan de achtertuin en beschikt over een schuifpui naar het terras. Aansluitend bevindt zich de moderne woonkeuken met kookeiland en diverse inbouw apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van maatwerkkasten en aansluitingen voor wasapparatuur. De inpandige garage beschikt over een elektrische deur en een directe toegang tot de tuin. Eerste verdieping: de ruime overloop met vide geeft toegang tot drie slaapkamers en twee badkamers. De imposante hoofdslaapkamer beschikt over een loggia, airconditioning, een ruime kleedkamer met maatwerk kasten en een directe verbinding met de privé badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. De kleedkamer biedt veel bergruimte en kan indien gewenst worden aangepast tot een extra slaapkamer of werkruimte. Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee ruime slaapkamers aanwezig, evenals een tweede badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Verder is er een separate bergruimte met de CV-ketel uit 2021.

Tuin: rondom de woning ligt een verzorgde tuin die veel privacy biedt. De tuin is strak aangelegd met meerdere terrassen, een spiegelvijver, gazon en volwassen groen. Dankzij de verschillende zitplekken is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.







# Marmeren vloer met vloerverwarming







# Moderne woonkeuken met kookeiland en bijkeuken







## Royale ontvangst hal met karakteristieke glazen trap

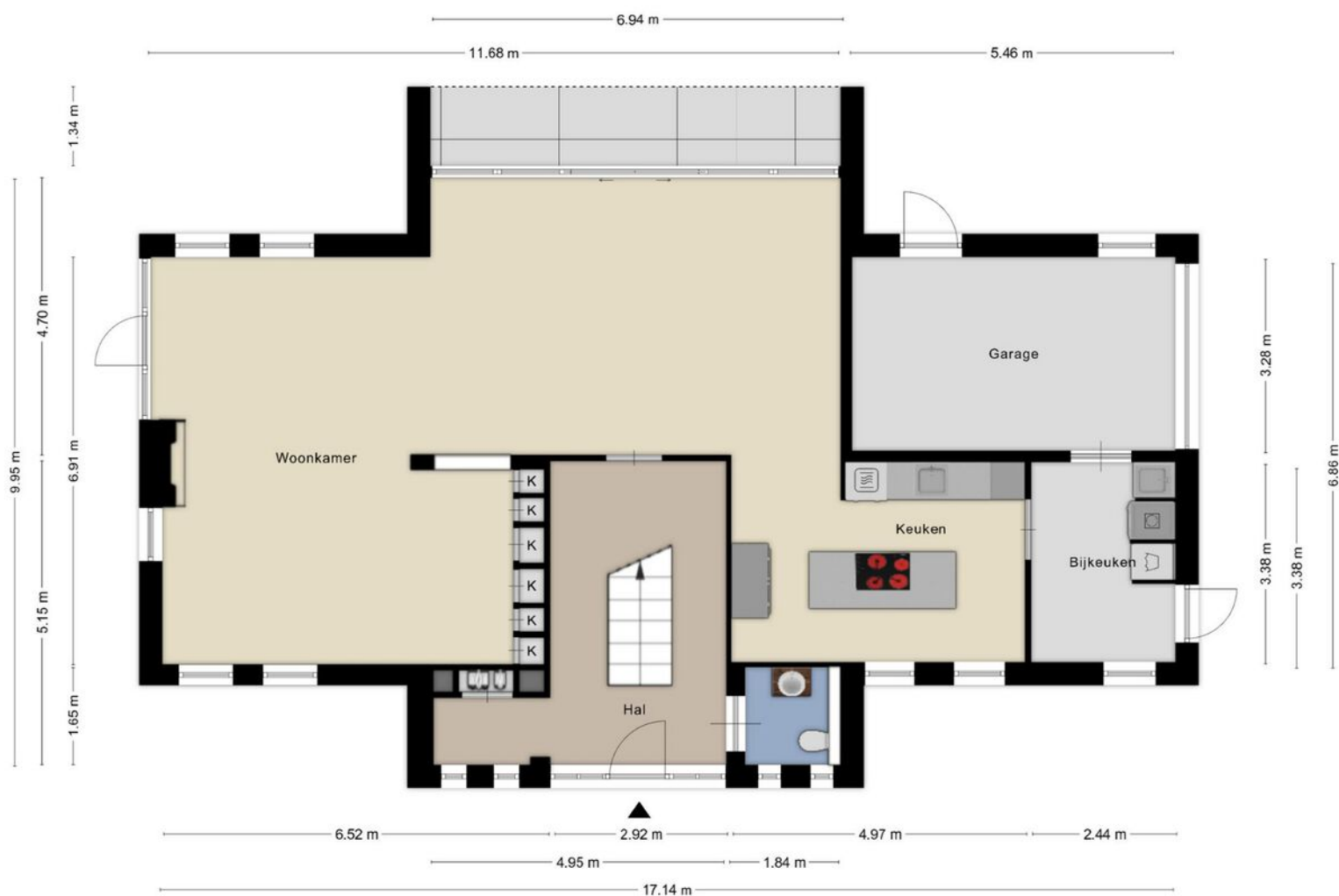






# Plattegrond

## Begane grond

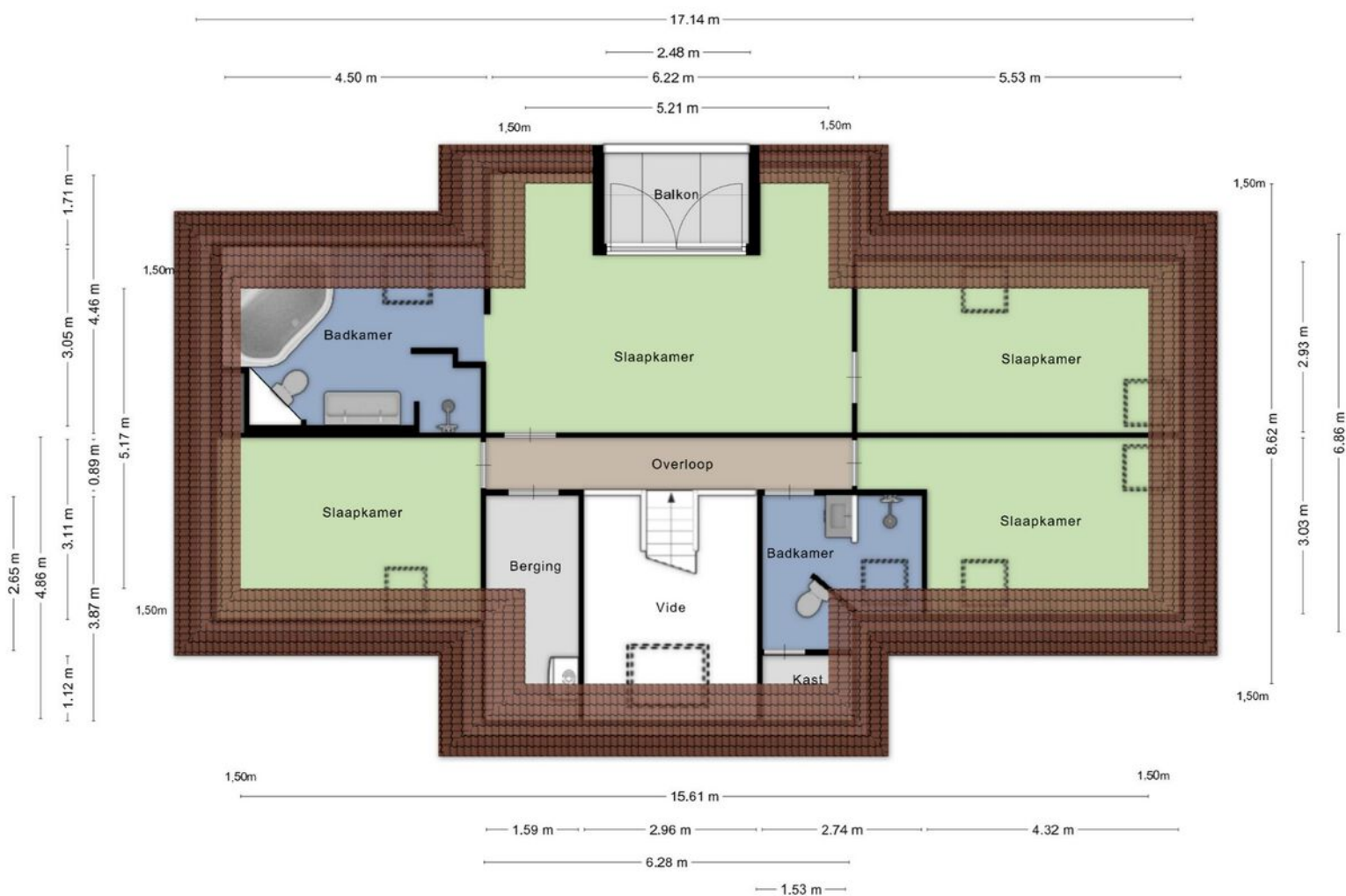






# Plattegrond

## 1e verdieping







# Master bedroom met eigen kleedkamer en badkamer







## Kleedkamer master bedroom; de 2e badkamer







## De andere twee ruime slaapkamers







# Fraai aangelegde tuin rondom



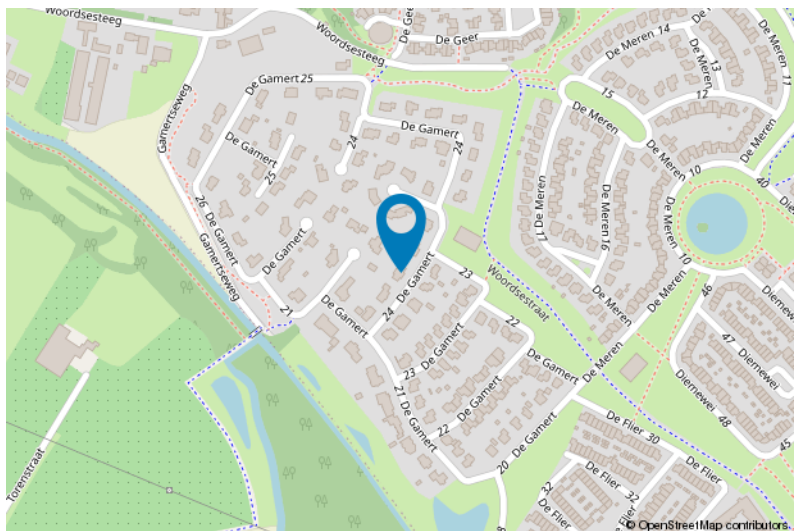




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer bovenverdieping	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Pulse / pomp / Rainbird installatie	X		
Buitenverlichting / boomspots	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 - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*