



- 🏠 Kraaijenberg 9209, Wijchen
- € Vraagprijs: € 389.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 158 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Kraaijenberg 9209

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Ruime en goed onderhouden tussenwoning



Ruime en goed onderhouden tussenwoning met 4 slaapkamers, lichte leefruimtes en verzorgde tuin.

Aan een brede woonstraat op een prettige locatie in een kindvriendelijke woonwijk staat deze nette en goed onderhouden tussenwoning. Een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte, een praktische indeling en een verzorgde uitstraling.

Bouwjaar 1974  
Woonoppervlakte 112 m<sup>2</sup>  
Inhoud 395 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 158 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden  
Goed onderhouden tussenwoning  
Lichte woonkamer  
Open keuken met inbouwapparatuur  
Vier slaapkamers  
Badkamer en toilet van 2006  
Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen (2017)  
Tweede verdieping bereikbaar via vaste trap  
Verzorgde voor- en achtertuin  
Stenen berging met elektra  
Praktische achterom  
Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving



# Fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 158 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer vormt een prettige leefruimte dankzij de grote raampartijen en is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de keuken over een handige provisiekast en directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een verzorgde badkamer. De badkamer is in een later stadium vernieuwd en beschikt over een douche, toilet, wastafelmeubel en een raam voor daglicht en ventilatie. Gelijktijdig met de badkamer is ook het toilet op de begane grond vernieuwd. Op de overloop en in twee slaapkamers zijn praktische vaste kasten aanwezig.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met een Velux-dakraam voorzien van zonwering, een radiator en extra bergruimte. Tevens vind je op deze verdieping de cv-opstelling en aanvullende opbergmogelijkheden.

Buitenruimte: De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, bloemenborders en terras. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra. Daarnaast beschikt de woning over een praktische achterom.

De woning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen (2017), wat bijdraagt aan het wooncomfort en het onderhoudsgemak.







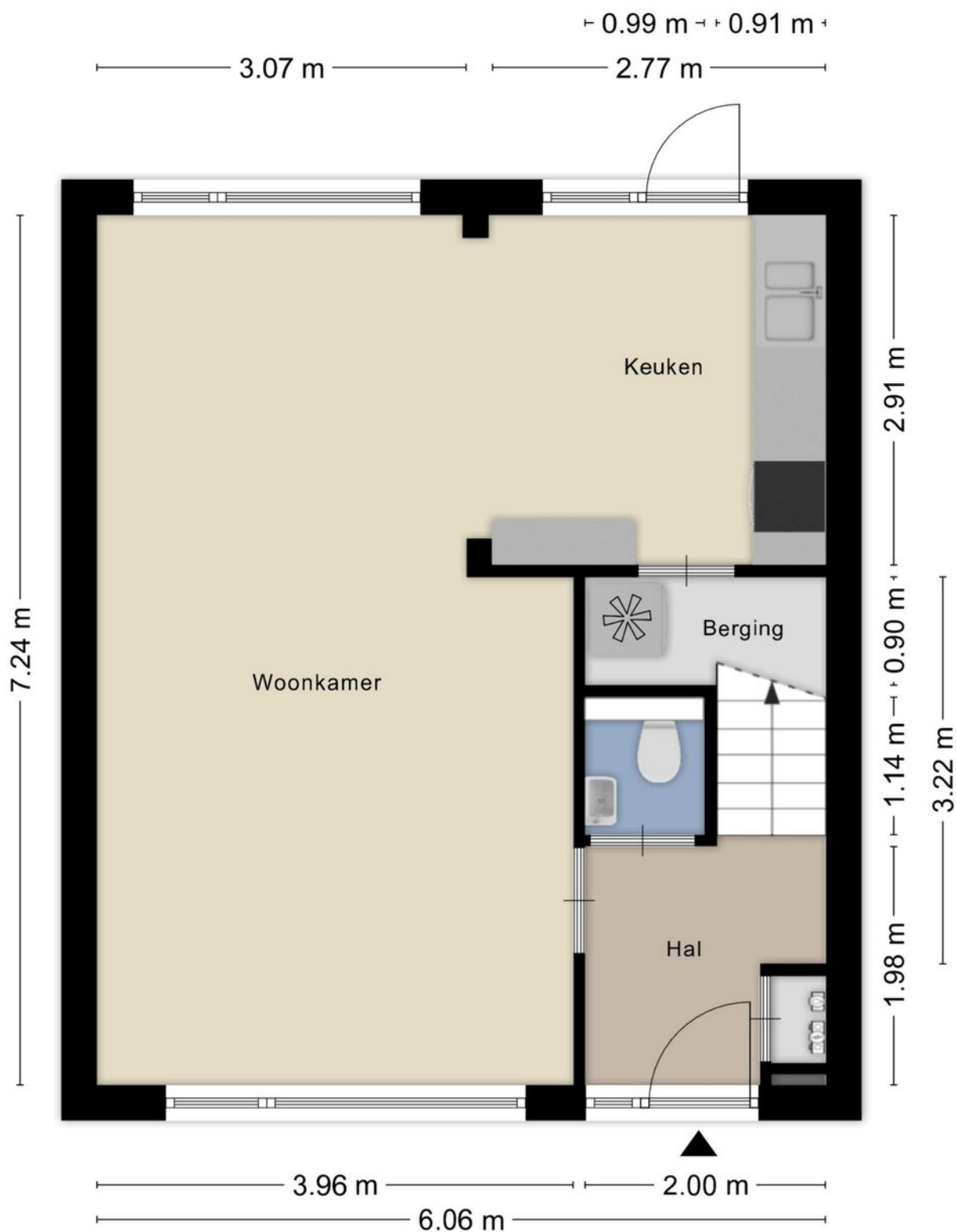
# Praktische open keuken met inbouwapparatuur





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







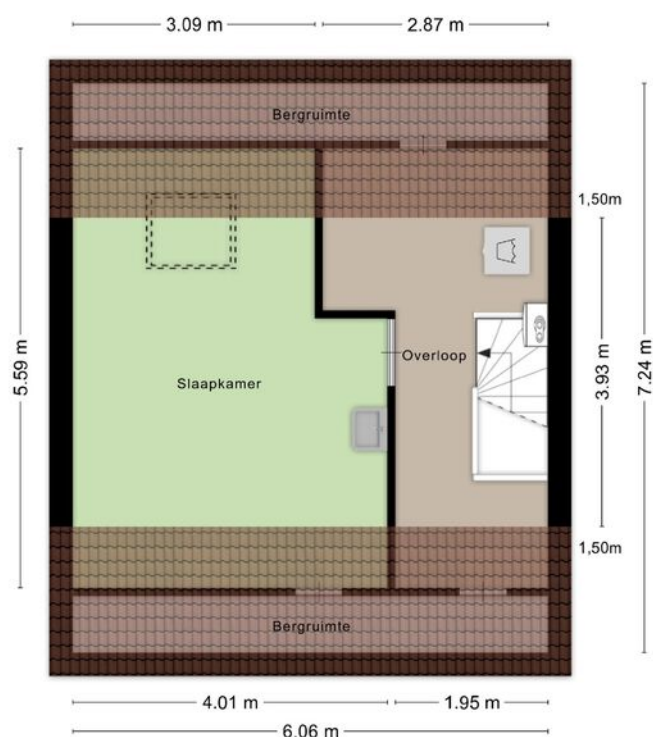
## Drie slaapkamers en verzorgde badkamer







## Tweede verdieping met ruime vierde slaapkamer

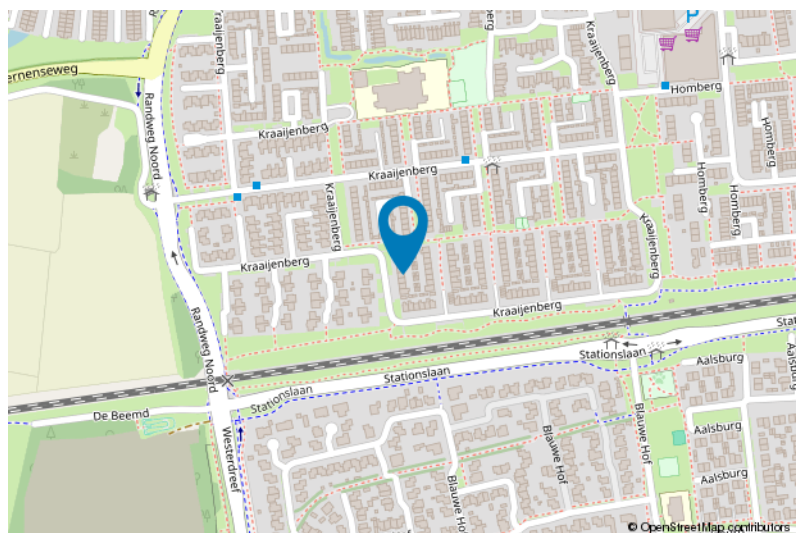
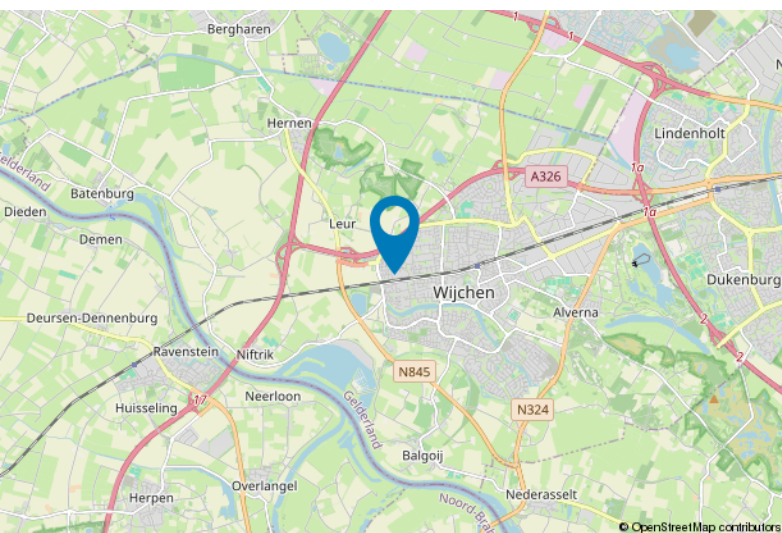


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten woonkamer en planken		X	
- inbouwkast slaapkamer voor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Grindvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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!*