



# Kraaijenberg 8302

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



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





# Ruime 2-onder-1-kapwoning met zonnige tuin



Ruime 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers, bijkeuken, garage, zonnige tuin en parkeren op eigen terrein.

Gelegen op een royaal hoekperceel van maar liefst 367 m<sup>2</sup>, aan de entree van de wijk, met een uitstekende bereikbaarheid, biedt deze woning alles wat een gezin nodig heeft. Op korte afstand van basisschool, supermarkten, openbaar vervoer en uitvalswegen, waardoor dagelijkse voorzieningen altijd binnen handbereik zijn.

Een heerlijk gezinshuis met volop leefruimte en comfort. De binnendoor bereikbare garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein maken het wooncomfort compleet.

#### Pluspunten

Goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning

Royaal hoekperceel van 367 m<sup>2</sup>

Zonnige achtertuin op het zuiden

Parkeergelegenheid voor vier auto's op eigen terrein

Inpandig bereikbare garage met openslaande deuren

Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren

Vier volwaardige slaapkamers

Kunststof kozijnen met HR++-glas aan de achterzijde van de eerste verdieping

Energielabel B (juni 2026)

Bouwjaar 1975

Woonoppervlak 138 m<sup>2</sup>

Inhoud 553 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak 367 m<sup>2</sup>



# Lichte woonkamer met moderne pvc vloer

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 138 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 367 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de verzorgde entree komt u binnen in de hal met garderobe, meterkast, provisiekast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer is voorzien van een moderne PVC-vloer en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten en geniet u van veel natuurlijk licht. De nette keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het grote raam zorgt voor een aangename lichtinval. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en toegang tot zowel de garage als de tuin.

Eerste verdieping: Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer in neutrale kleurstelling. De badkamer is compleet uitgerust met een douche, tweede toilet, dubbele wastafel en twee ramen die zorgen voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-opstelling en extra bergruimte. Daarnaast vindt u hier een royale vierde slaapkamer met Velux-dakraam, verwarming en praktische opbergmogelijkheden.

Buitenruimte: De royale achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor u vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon en biedt veel privacy. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis.

De ruime oprit biedt plaats aan maar liefst vier auto's op eigen terrein.

De garage is zowel in pandig bereikbaar als via de openslaande deuren aan de voorzijde, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.







# Openslaande deuren die zorgen voor veel lichtinval





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





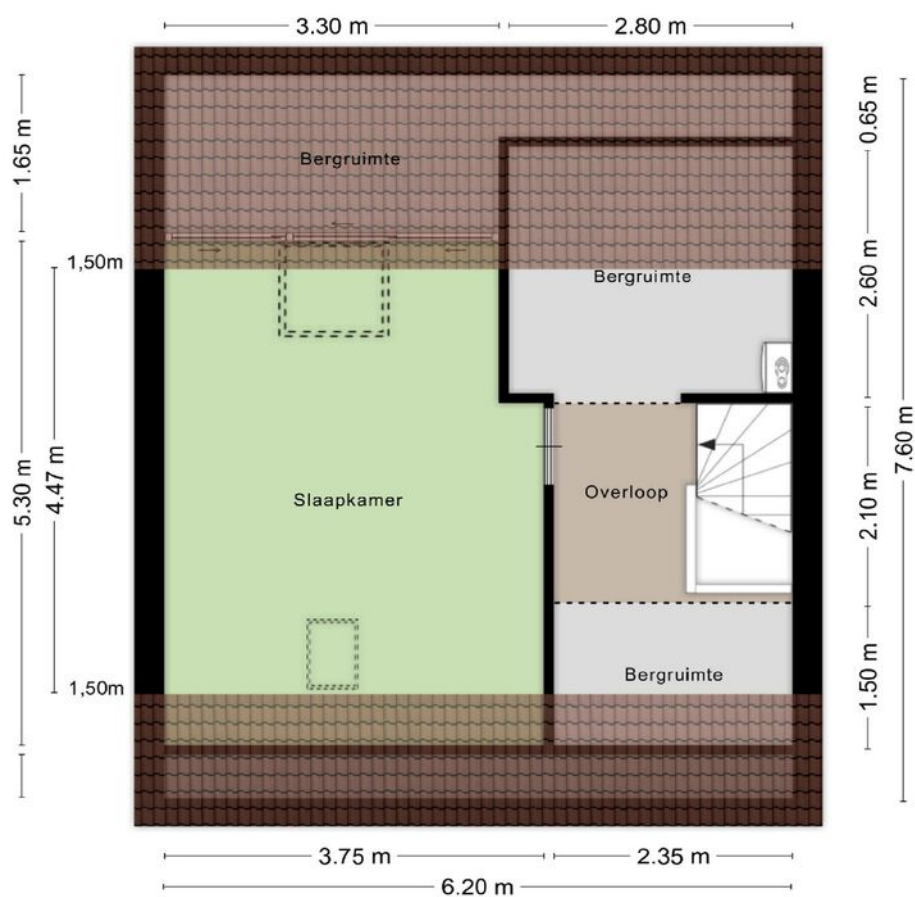


## 3 ruime slaapkamers en verzorgde badkamer





## 2e verdieping met bergruimte en royale 4e slaapkamer





# 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.

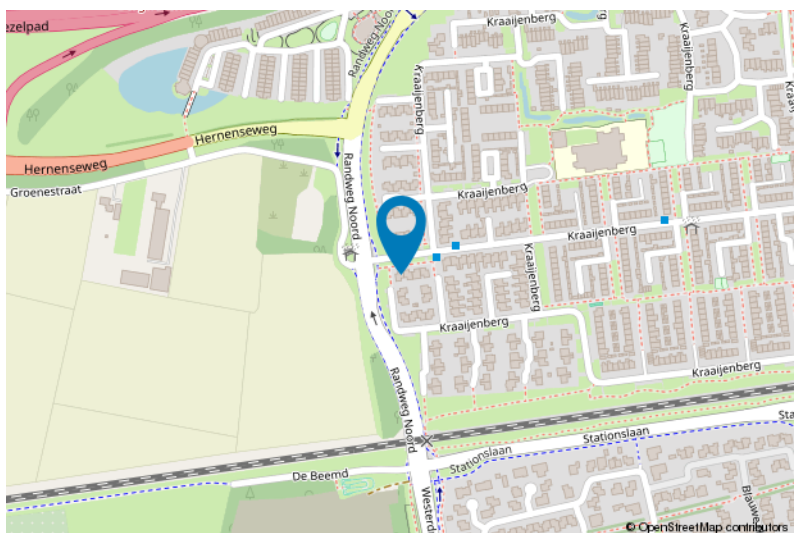
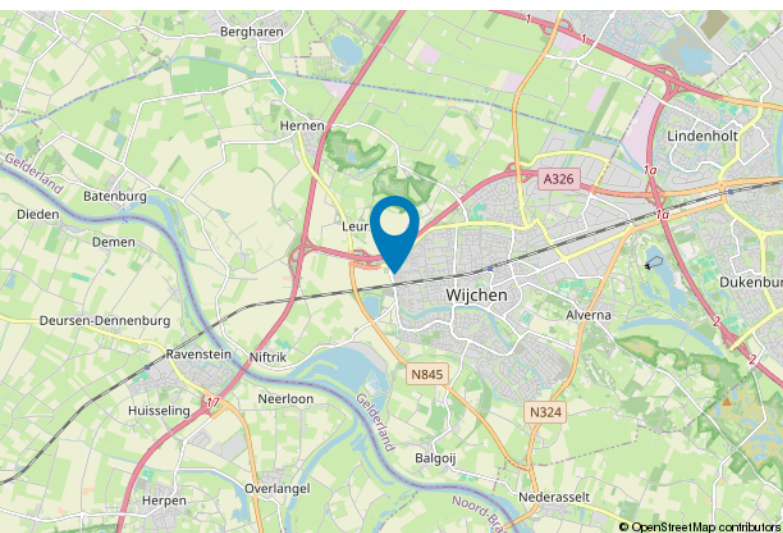
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 630  
**Perceeloppervlakte:** 367 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlappende. 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

- afvallemmer

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
raamhor	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinlantaarn	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		
<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](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!*