



# Sperwerstraat 24

## Wijchen



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Fijne tussenwoning met achtertuin van 14 meter diep



Sommige woningen voelen direct goed zodra je binnenstapt. Sperwerstraat 24 is zo'n woning. De afgelopen jaren is deze tussenwoning op belangrijke onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Met een royale uitbouw, vier volwaardige slaapkamers, een energielabel A en een achtertuin van ruim 14 meter diep biedt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

De woning ligt in de geliefde Vogelbuurt, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving waar groen, speelvoorzieningen en een prettige sfeer samenkomen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar zijn. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

Dak extra geïsoleerd.

HR-beglazing.

Pannendak vernieuwd in 2018.

Royale uitbouw over de volledige breedte (2017).

Vloerverwarming in de uitbouw.

Aanbouw voorzien van circa 20 cm Tempex vloerisolatie.

Airconditioning geplaatst in 2025.

Vernieuwde meterkast (2017).

Intergas HR-combiketel (eigendom, 2015).

Vier volwaardige slaapkamers.

Recent opnieuw aangelegde achtertuin van ruim 14 meter diep.

Royale stenen berging met elektra en internetaansluiting.

Ouderdom- en Asbestclausule van toepassing op NVM-koopovereenkomst.



# Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 1965

Woonoppervlak: 120 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 162 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Via de entree met vernieuwde meterkast, nette toiletruimte en trapopgang kom je binnen in de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open woonkeuken, die volop werk- en bergruimte biedt. De keuken is uitgevoerd met een robuust betonnen aanrechtblad en voorzien van een vaatwasser, oven, afzuigkap en een 4-pits gaskookplaat. De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. In 2017 is deze over de volledige breedte uitgebouwd, waardoor een verrassend royale leefruimte is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele openslaande deuren naar de tuin valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen. De uitbouw is voorzien van comfortabele vloerverwarming en de gehele leefruimte is afgewerkt met een sfeervolle eikenhouten vloer. Praktisch is daarnaast de verdiepte provisiekast, ideaal voor extra bergruimte.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers alle afgewerkt met een laminaatvloer, strakke wandafwerking en gipsplafonds. De royale hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een praktische walk-in closet. Op één van de andere slaapkamers zijn twee maatwerk inbouwkasten gerealiseerd. De badkamer is netjes onderhouden en praktisch ingericht met een douche, wastafel, toilet en een ventilatieraam voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is in 2025 volledig gerenoveerd en vormt een volwaardige extra woonlaag. Op de overloop bevinden zich een dakraam, de opstelplaats voor de wasmachine, veel praktische bergruimte, de Intergas HR-combiketel (eigendom, 2015) en een in 2025 geplaatste airconditioning. De vierde slaapkamer beschikt over een groot dakraam en diverse op maat gemaakte inbouwkasten. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.







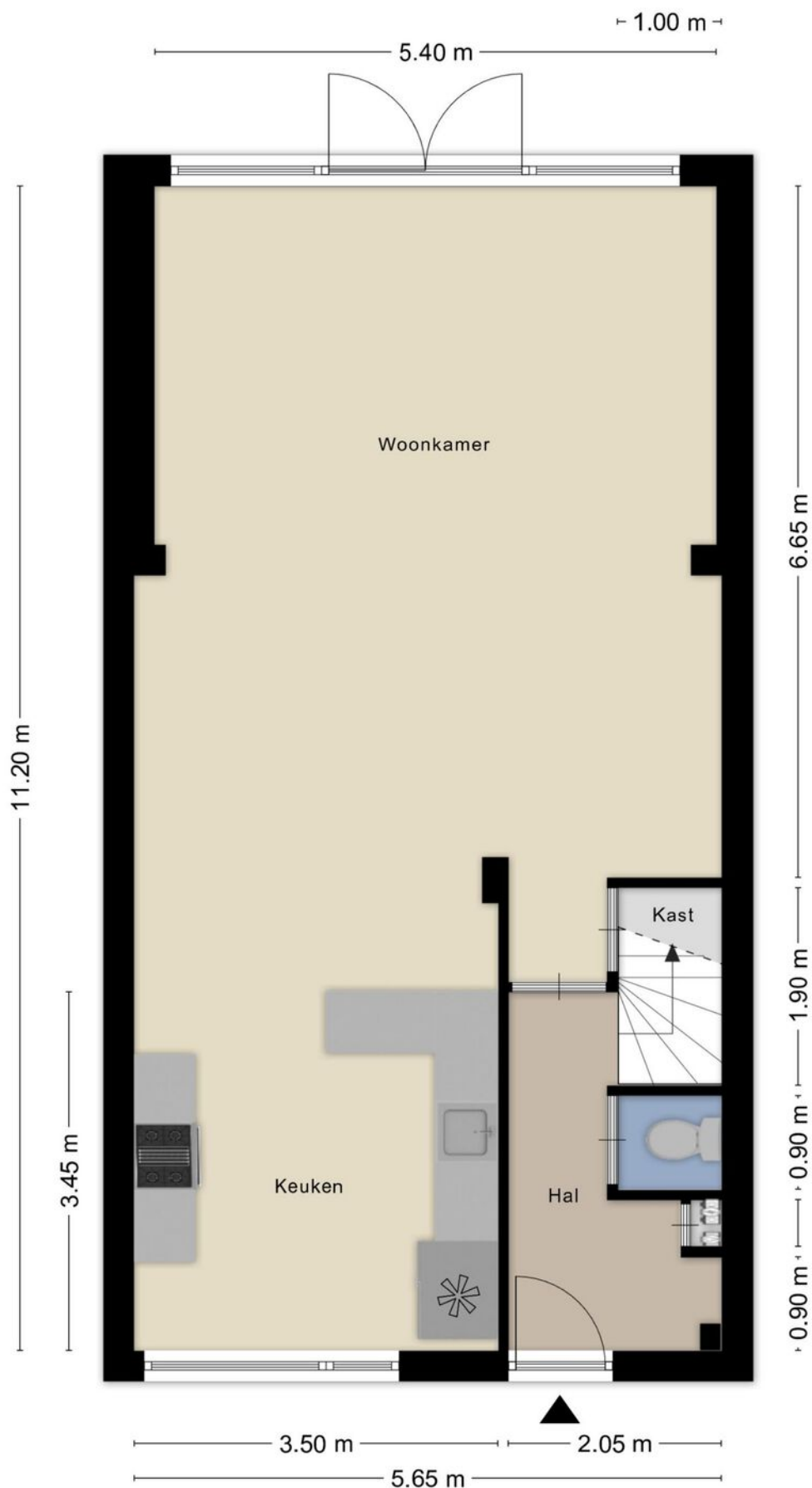
# Ruime open keuken met volop werk- en bergruimte





# Plattegrond

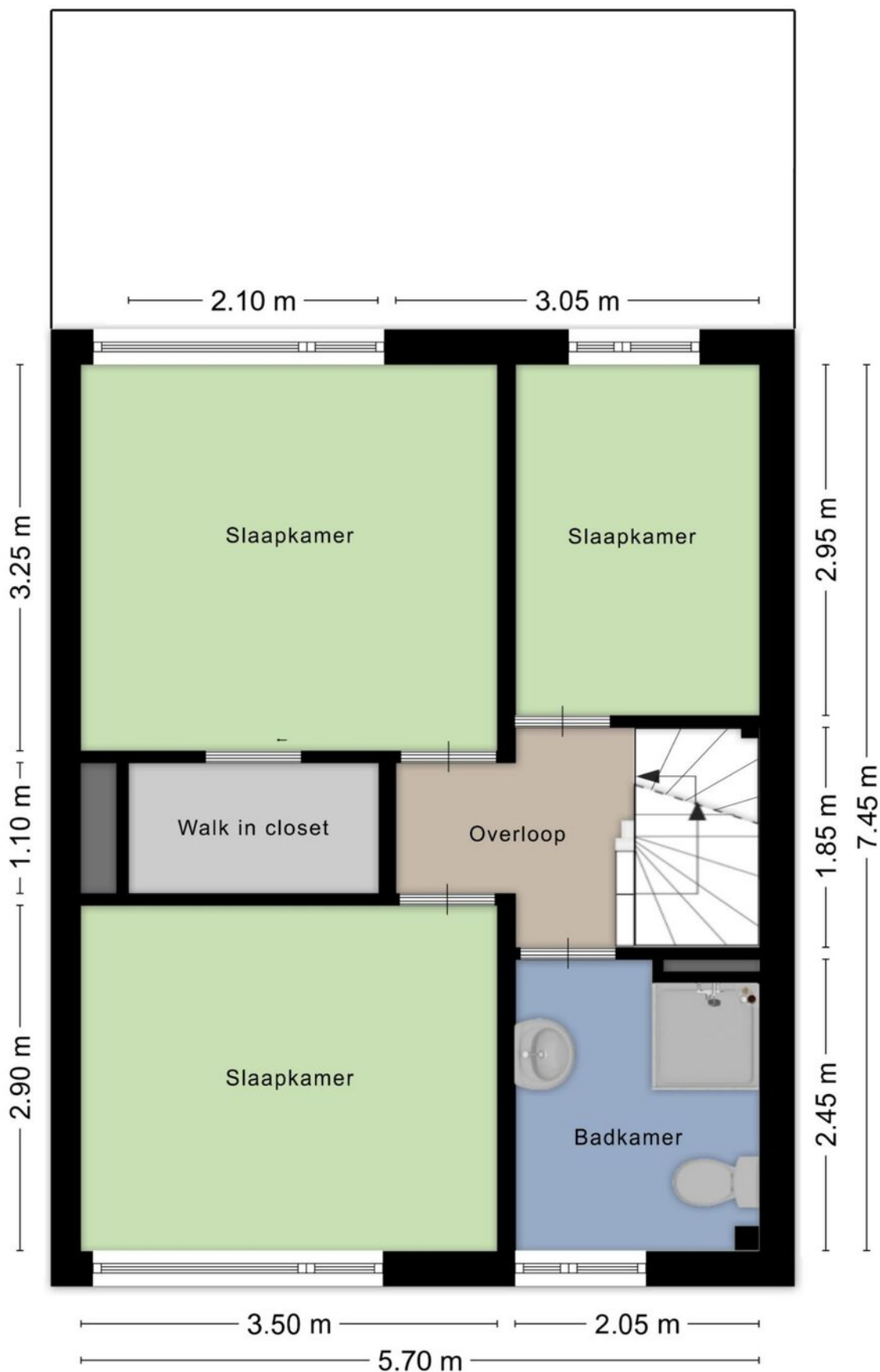
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





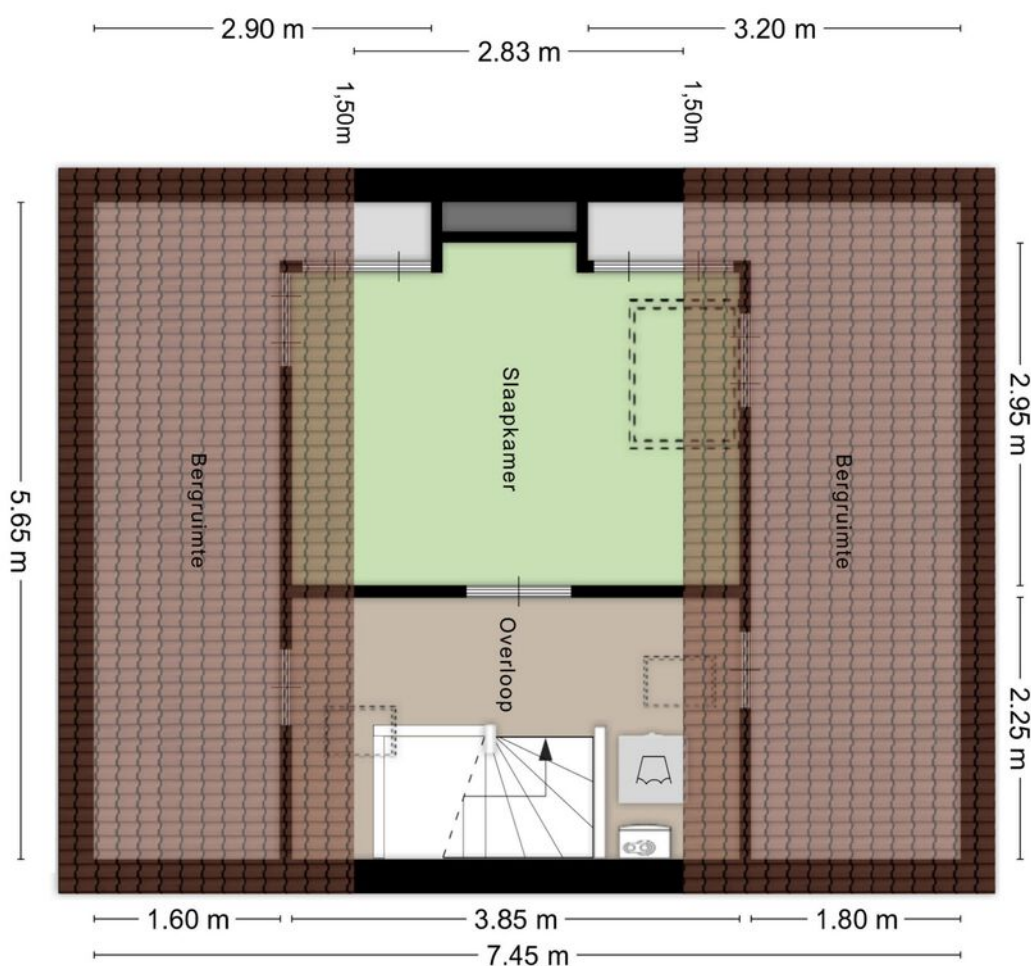


## Drie ruime slaapkamers en nette badkamer





## In 2025 gerenoveerde 2e verdieping met 4e slaapkamer



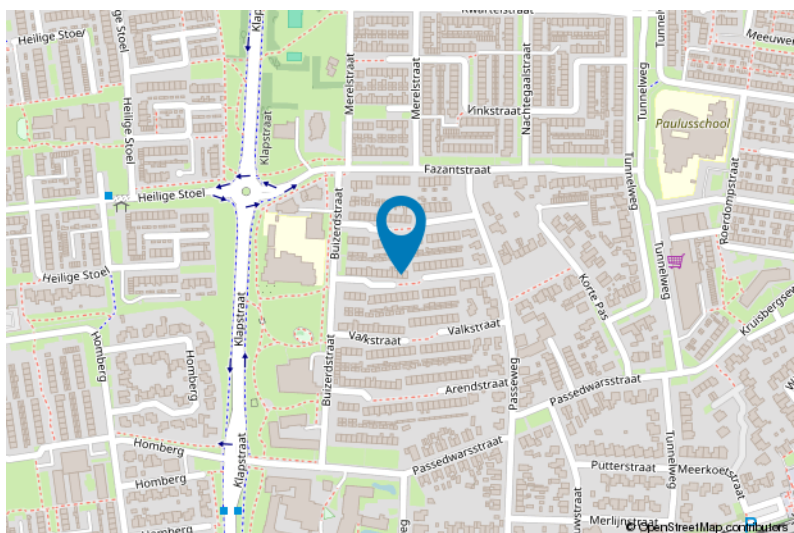




Van toepassing:

- 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>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast slaapkamer			X
- PAX kast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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!*