



# Kraaijenberg 7421

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Uitgebouwde hoekwoning met carport en royale oprit



Uitgebouwde hoekwoning met carport en royale oprit, gelegen op een ruim bemeten perceel met volop stallingsruimte.

Een woning waar je direct prettig kunt wonen én tegelijkertijd nog de ruimte hebt om deze verder naar eigen smaak af te werken. De afgelopen jaren zijn al diverse vernieuwingen doorgevoerd, waaronder een vernieuwde oprit en carport, een fraai aangelegde achtertuin, een moderne keuken en een strak afgewerkte begane grond. In combinatie met het royale perceel van maar liefst 288 m<sup>2</sup>, de praktische berging en vier (mogelijke) slaapkamers ontstaat een woning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

De woning ligt in de geliefde wijk Kraaijenberg, een rustige en groene woonomgeving aan de rand van Wijchen. Vanuit hier bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen naar de snelweg (A50, A326) terwijl ook het NS-station, het gezellige centrum van Wijchen, scholen, sportvoorzieningen en winkels zich op korte afstand bevinden. Een fijne locatie waar rust en bereikbaarheid uitstekend samenkomen.

Bijzonderheden

Perceel van 288 m<sup>2</sup>.

Moderne keuken geplaatst in 2018.

Begane grond grotendeels gerenoveerd.

Nieuwe oprit aangelegd in 2025.

Stallingsruimte voor auto's, caravan, aanhanger e.d.

Vernieuwde carport en schuttingen in 2022.

Achtertuintje opnieuw aangelegd in 2023.

Trap naar de eerste verdieping vernieuwd in 2019.

Uitbouw van hal en berging gerealiseerd in 1998.

Geheel voorzien van kunststof kozijnen.

Grotendeels voorzien van rolluiken.



# Op een ruim perceel met volop stallingsruimte

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 102 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 288 m<sup>2</sup>

Begane grond: door de uitbouw is de entree verplaatst naar de zijkant van de woning. Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, waarna je toegang hebt tot de inpandige berging (met deur naar de achterom) en tot de woonkamer. De woonkamer is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd. Wanden en plafond zijn strak gestuct en afgewerkt, terwijl de moderne laminaatvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra berging. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die in 2018 is vernieuwd en prettig uitkijkt over de achtertuin. De opstelling biedt volop werk- en kastruimte en is uitgevoerd met een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Er is een buitendeur die toegang biedt tot de tuin. Via het tussenportaal bereik je het toilet en de trapopgang.

Eerste verdieping: de eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers. Voor de gehele verdieping is bovendien nieuw laminaat aanwezig. De badkamer is voorzien van een raam voor natuurlijke ventilatie en beschikt over een ligbad, toilet en wastafelmeubel. De ruimte biedt uitstekende mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren, bijvoorbeeld met een royale inloofdouche.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en praktische berging. Daarnaast is hier een zolderkamer aanwezig met een dakraam aan de achterzijde. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren. Ook behoort het plaatsen van een dakkapel tot de mogelijkheden, waardoor de gebruiksruimte nog verder kan worden vergroot.





# Woonkamer in afgelopen jaren volledig gemoderniseerd





# Plattegrond

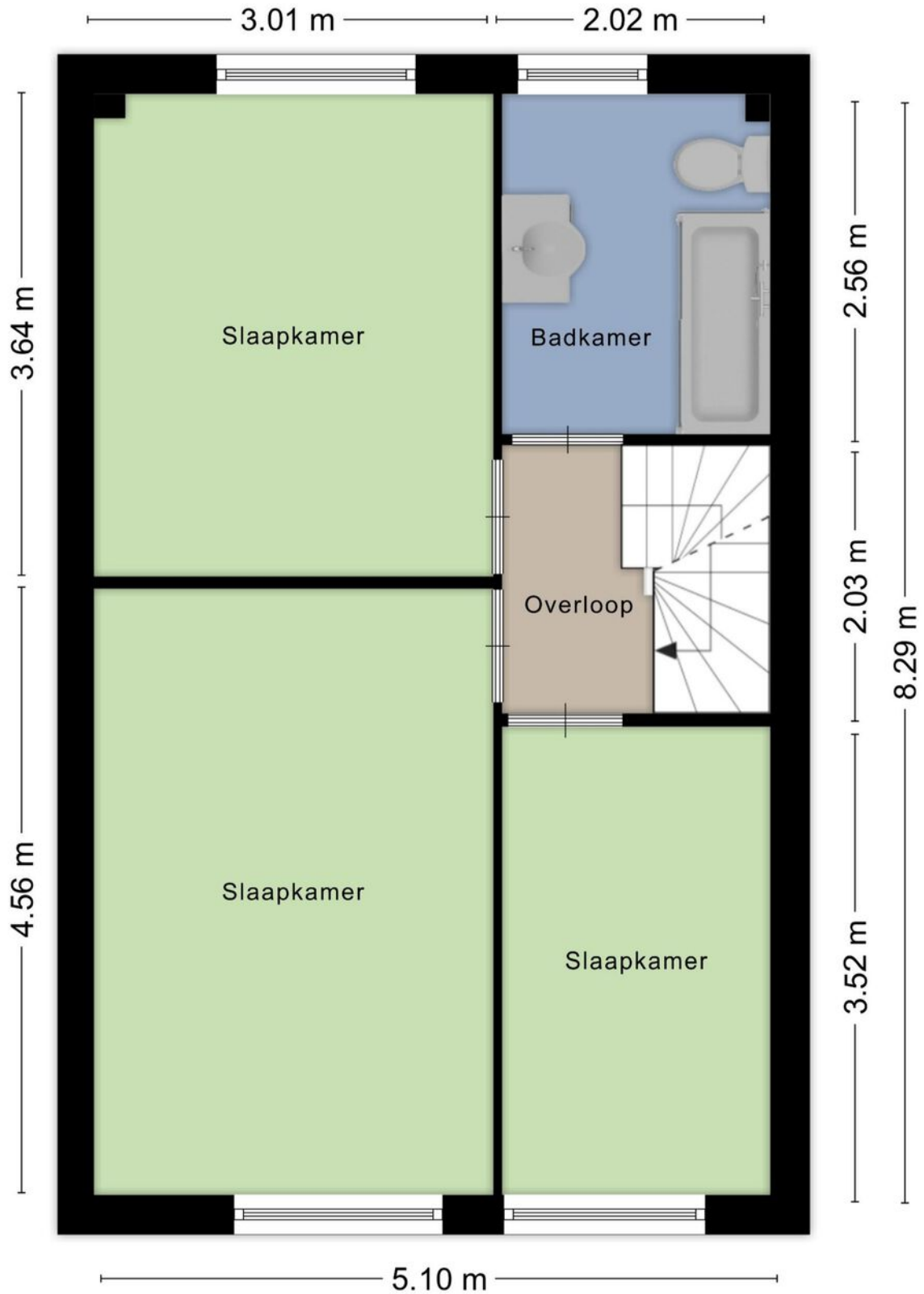
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



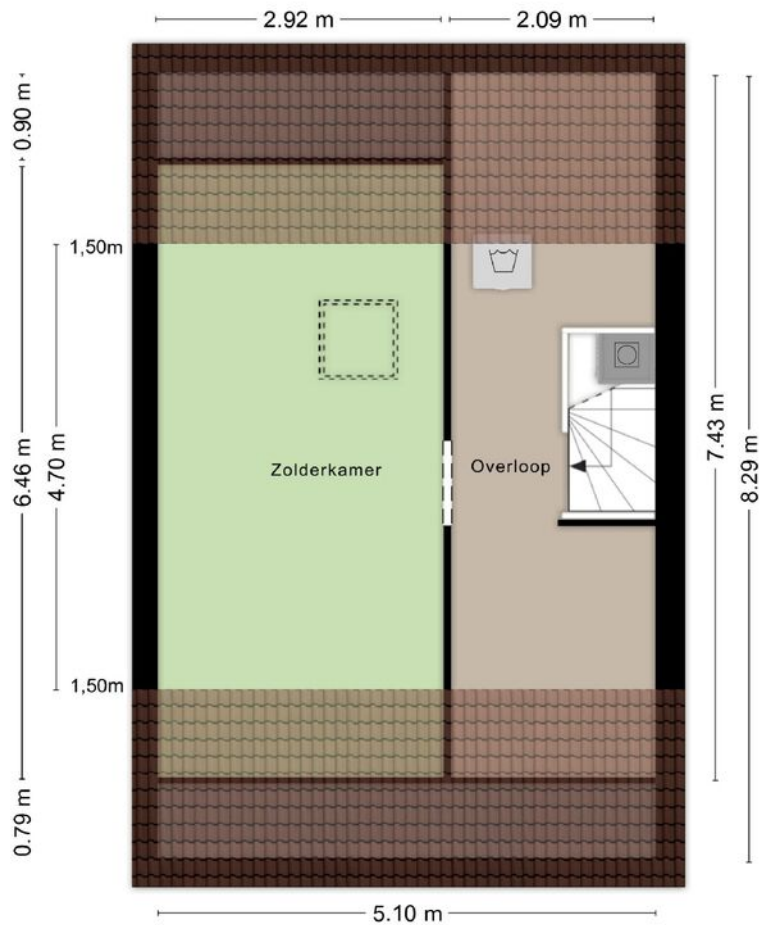


# Drie ruime slaapkamers en badkamer met ligbad





# 2e verdieping met zolderkamer







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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](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!