DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen
024 64 90100
www.driessenmakelaardij.nl

- Kraaijenberg 7428, Wijchen
- Prijs op aanvraag
- Woonoppervlakte: 131 m²
- Perceeloppervlakte: 213 m²
- Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- Energielabel: C

Scan Mij!

Kraaijenberg 7428
Wijchen

Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Hoekwoning met uitbouw op ideale locatie

Deze hoekwoning met uitbouw, bijkeuken en carport biedt een praktische indeling en is gelegen op een ideale locatie dichtbij het Leurse Bos. De woning beschikt over een lichte woonkamer met houtkachel, open keuken, drie slaapkamers, een royale zolderverdieping en een fijne achtertuin met diverse bergingen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er extra praktische ruimte gecreëerd, ideaal voor gezinnen of thuiswerkgebruik.
De woning is gelegen in de wijk Kraaijenberg, een geliefde en groene woonomgeving aan de rand van Wijchen. De wijk kenmerkt zich door rustige straten, veel groen en een kindvriendelijke opzet. De woning ligt aan een doodlopende straat, met een vrije ligging aan de voorzijde en ruime openbare parkeergelegenheid. Op slechts circa 200 meter bevindt zich De Heerlijkheid Leur, een prachtig beschermd natuurgebied met diverse wandel- en hardlooproutes. Tegelijkertijd zijn de belangrijkste uitvalswegen richting Nijmegen en omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar. Het centrum van Wijchen, met een breed aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, ligt op circa 5 minuten fietsen. Ook scholen en andere voorzieningen zijn vanuit de wijk goed bereikbaar.

Bijzonderheden:
Rustige ligging in een doodlopende straat;
Vrije ligging aan de voorzijde met veel groen;
Carport en achterom aanwezig;
Voortuin opnieuw aangelegd in 2026;
Dakpannen circa 10-15 jaar geleden vernieuwd;
Eerste verdieping voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, horren en rolluiken;
Berging voorzien van nieuwe dakbedekking (circa 6 jaar geleden);
CV-ketel Remeha (2022, eigendom);
Let op: gedeelte van de voortuin (voor de garage) is geen eigendom;
De garage aan de rechterzijde behoort niet tot het verkochte.

Lichte woonkamer met houtkachel

Bouwjaar: 1978 Woonoppervlak: 131 m² Perceeloppervlak: 213 m²

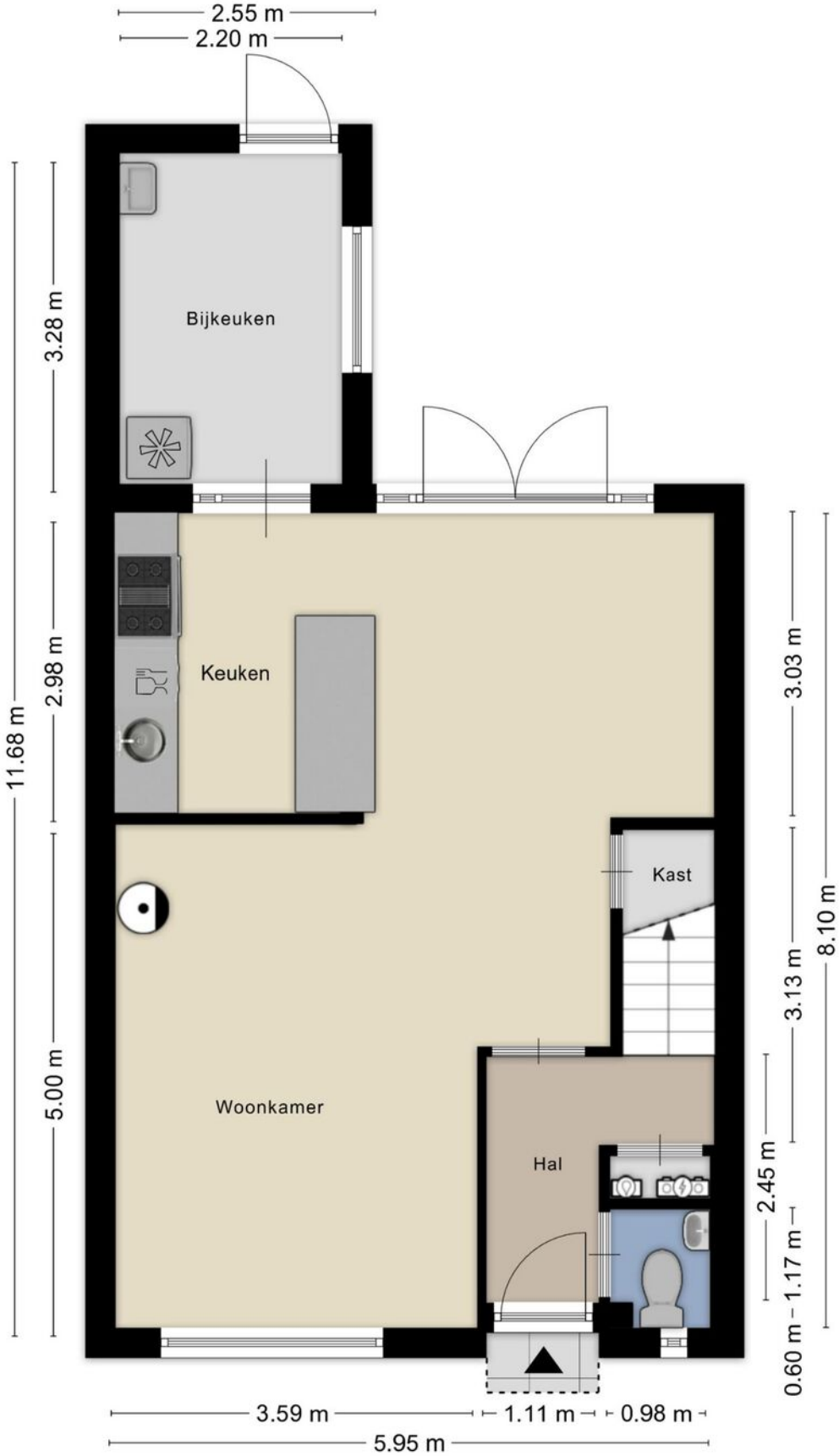
Indeling
Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast en een nette toiletruimte met fonteintje. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met geborstelde parketvloer, houtkachel en tuindeuren naar de achtertuin. De houtkachel zorgt in de koudere maanden voor extra sfeer en warmte. De open keuken sluit aan op de woonkamer en beschikt over een schiereiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Dubbele openslaande deuren geven vanuit de keuken direct toegang tot de tuin. De indeling biedt bovendien mogelijkheden om de keuken volledig bij de woonkamer te betrekken. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige etentjes met familie en vrienden. Aansluitend bevindt zich de uitbouw met praktische bijkeuken, voorzien van een wastafel, wasmachineaansluiting en toegang tot de tuin. Een fijne extra ruimte voor huishoudelijke apparatuur, voorraad en dagelijkse spullen.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers. De badkamer beschikt over een ligbad, separate douche, toilet en dubbel wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

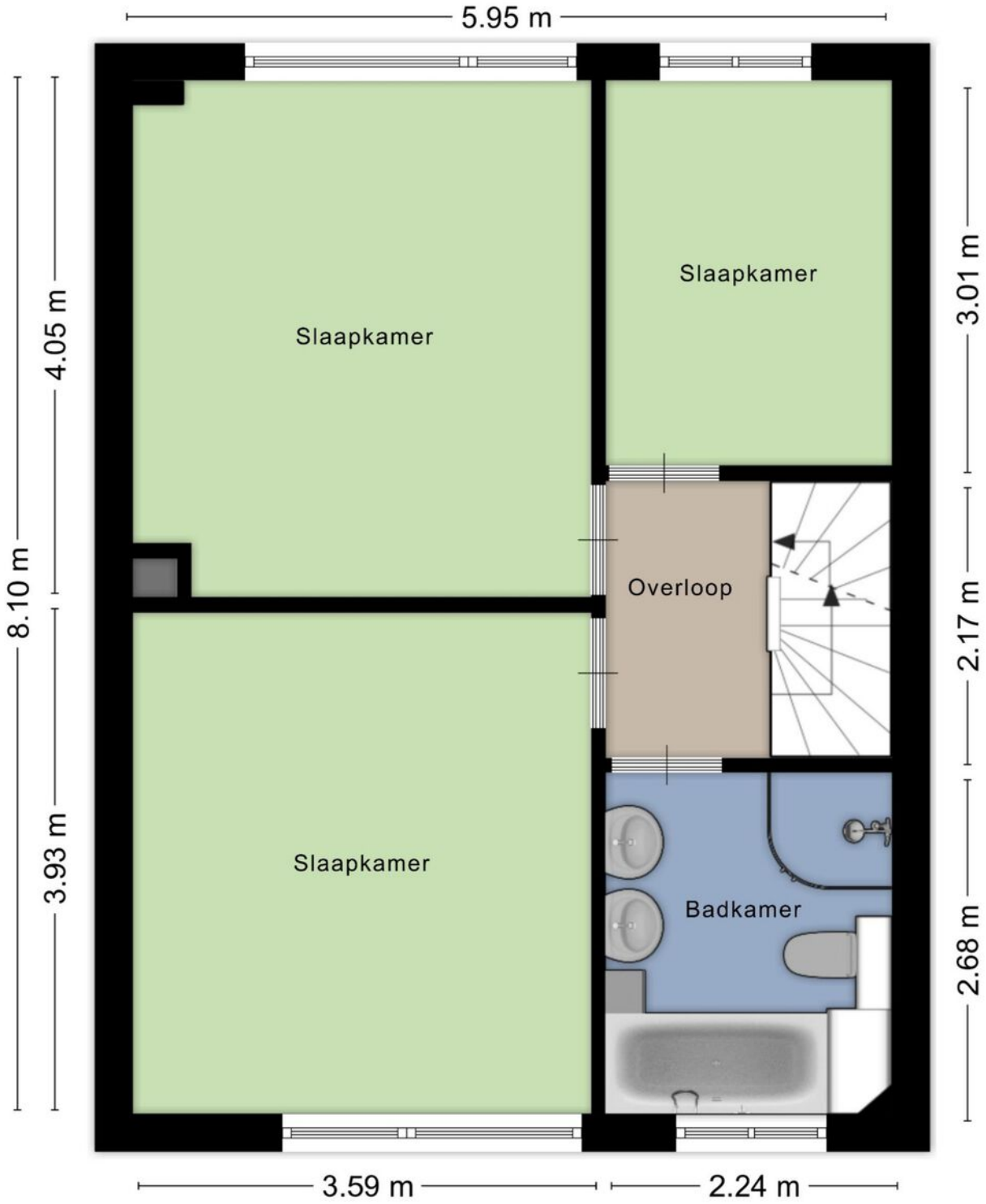
Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder beschikt over een Velux dakraam, wasmachineaansluiting en de opstelling van de Remeha cv-ketel (2022). De zolderkamer is voorzien van meerdere Velux dakramen en kan worden gebruikt als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig. De dakkapel aan de voorzijde is in 2025 opnieuw geschilderd.

Open keuken en open-slaande deuren naar de tuin

Plattegrond
Begane grond



Plattegrond
1e verdieping



3 ruime slaapkamers en badkamer met ligbad

2e verdieping met dakkapel en grote dakramen

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.

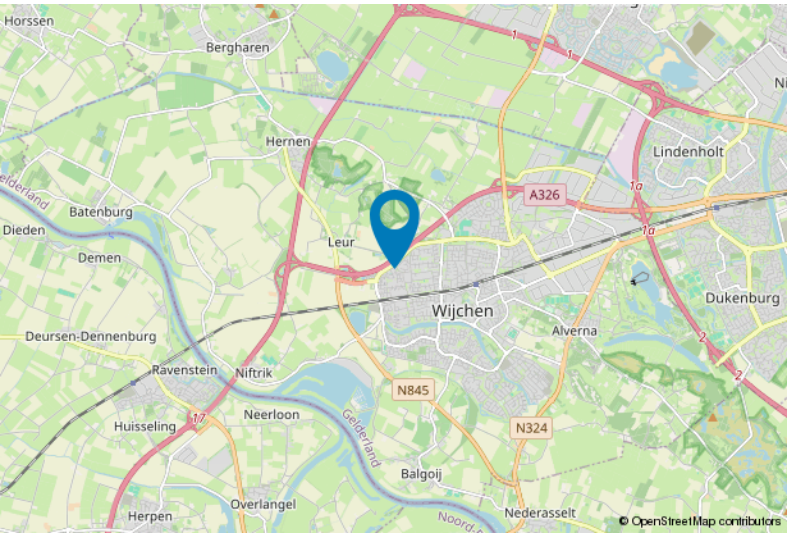
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**L**
Perceelnummer:	**1402**
Perceeloppervlakte:	**213 m²**

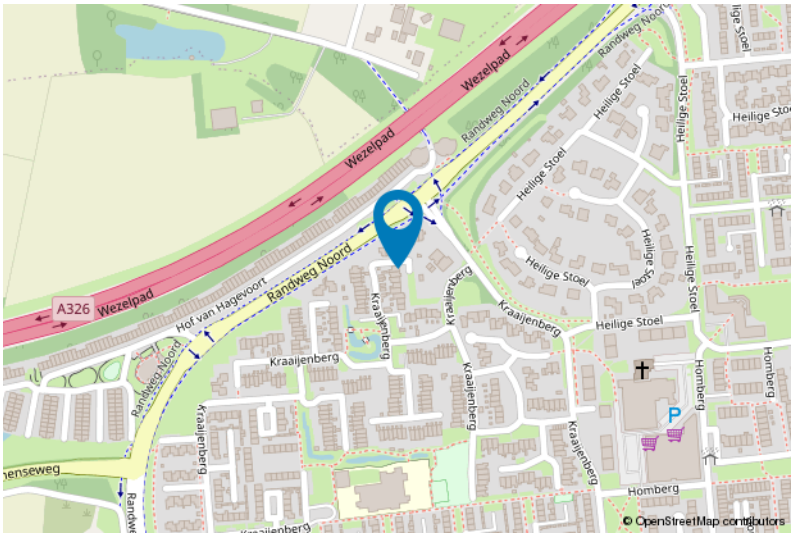
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast op zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Veneta gordijn voorkant huis 1 jaar oud (voor helft aankoopprijs)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonneschermen voor- en achter	X		
Hout voor houtkachel incl. aanmaakblokjes (€ 1.000,- ,-)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Voortuin opnieuw aangelegd en beplant april 2026. In achtertuin een puls voor pompen grondwater.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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!

DE HYPOTHEEK SHOP Duidelijk verhaal

- 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.

Het eerste gesprek is kosteloos!

De Hypotheekshop Wijchen
Kasteellaan 25, Wijchen | T. 024 64 901 01 | E. wijchen1377@hypotheekshop.nl | I. www.hypotheekshop.nl/wijchen