

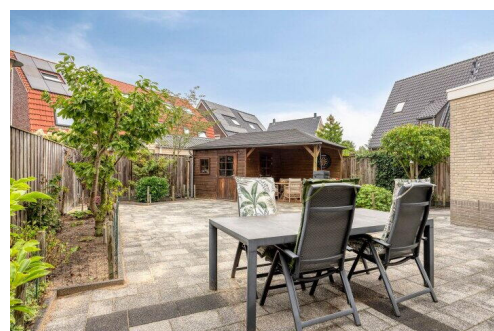
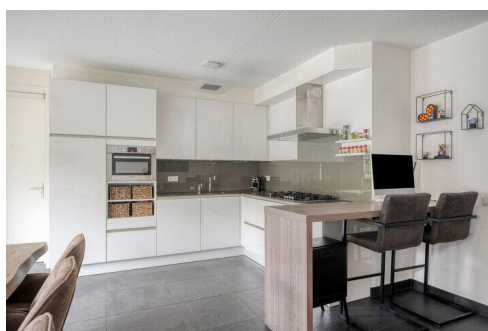
Wijchen

Marskramer 23 | Vraagprijs € 695.000 k.k.

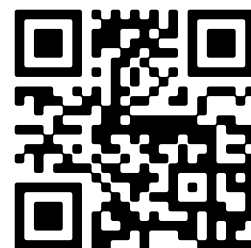


BESCHIKBAAR

WWW.MARSKRAMER23.NL



Type object:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	2010
Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceeloppervlakte:	340 m ²
Inhoud:	665 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.marskramer23.nl



Omschrijving

Marskramer 23, 6603 JE Wijchen

RUIM, INSTAPKLAAR EN MAAR LIEFST VIJF SLAAPKAMERS!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar je zó in kunt, met volop leefruimte, vijf slaapkamers, een garage en een fijne tuin? Dan is deze zeer verzorgde 2-onder-1-kapwoning aan de Marskramer in Wijchen absoluut het bekijken waard.

Met maar liefst 168 m² woonoppervlak, een perceel van 340 m², energielabel A en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein biedt deze woning alles voor een comfortabel en eigentijds gezinsleven.

De woning is gebouwd in 2010, volledig geïsoleerd en door de jaren heen uitstekend onderhouden. Binnen tref je onder meer een heerlijk lichte woonkamer met gashaard, een moderne keuken, vijf volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer. Buiten geniet je van een verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een sfeervol tuinhuis en veranda.

Omgeving

De Marskramer ligt in een aantrekkelijke en ruim opgezette woonomgeving in Wijchen. Een fijne plek voor gezinnen, met groen, speelgelegenheden en diverse dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver.

Het gezellige centrum van Wijchen is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants, lunchrooms en terrassen. Ook beschikt Wijchen over een NS-station, goede busverbindingen en diverse voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en recreatie. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van onder andere Nijmegen en de uitvalswegen A50, A73 en A326 is ook de bereikbaarheid uitstekend.

Kortom: Hier is het comfortabel wonen, in een fijne omgeving en met alle voorzieningen dichtbij.

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met fontein en de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer vormt een heerlijke plek om samen te ontspannen. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de royale opzet volop mogelijkheden biedt voor een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar de grote raampartij en dubbele tuindeuren voor veel daglicht en een fijne verbinding met de achtertuin zorgen. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel en mede door de koelende en verwarmende airco een heerlijke plek voor lange diners met familie en vrienden.

De moderne keuken heeft een verzorgde uitstraling en is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, gasfornuis, koelkast en vaatwasser.

Via de eetkamer is de praktische bijkeuken bereikbaar en voorzien van de wasmachineaansluiting.

Aansluitend bevindt zich de betegelde garage. Deze is voorzien van elektra en verwarming en beschikt over een fraaie kastenwand die achterblijft. Ideaal voor het stallen van fietsen, hobby's of extra opslag.

De gehele begane grond is afgewerkt met prachtige, grote plavuizen die de verschillende leefruimtes mooi met

elkaar verbinden.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De eerste slaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over airconditioning. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als een luxe inloopkast en laat zich uiteraard ook uitstekend gebruiken als volwaardige slaapkamer, werkkamer of kleedkamer. De derde slaapkamer is eveneens ruim van formaat.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime regendouche, een dubbel wastafelmeubel met wandspiegel en een toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is ook volop ruimte. Vanaf de overloop zijn nog eens twee ruime slaapkamers bereikbaar. Beide kamers beschikken over een dakkapel, waardoor er veel extra ruimte en daglicht is ontstaan. De dakkapellen zijn voorzien van rolluiken en beide slaapkamers beschikken bovendien over praktische extra bergruimte.

Daarnaast bevindt zich hier een kast met de cv-installatie. Via de overloop is een kleine vliering bereikbaar voor nog meer bergruimte.

Met in totaal maar liefst vijf slaapkamers is dit een woning die moeiteloos meegroeit met een gezin. Een slaapkamer over? Dan zijn er volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, hobbykamer, logeerkamer of luxe inloopkast.

Tuin

Ook buiten is het plaatje compleet.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde, grotendeels betegelde voortuin met sierboompjes en een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels betegeld. Er is volop ruimte voor een royaal terras en de verschillende plantenborders zorgen voor een groene omlijsting. De tuin is omsloten met een houten erfafscheiding en beschikt over een achterom.

Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis met elektra en een sfeervolle veranda. Een fijne plek om op mooie dagen beschut buiten te zitten, te borrelen of de avond gezellig af te sluiten.

Bijgebouwen

- Inpandige, betegelde garage met elektra en verwarming
- Vrijstaand houten tuinhuis met veranda en elektra

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Geheel voorzien van HR++ beglazing
- Houten kozijnen
- Betonnen vloeren
- Moderne keuken uit 2011

- Moderne badkamer uit 2011
- Nefit cv-installatie uit 2023
- Mitsubishi airconditioning, in eetkamer en slaapkamer, zowel koelend als verwarmend, uit 2023
- Rolluiken rondom de woning
- Dakkapellen op de tweede verdieping voorzien van rolluiken
- Mechanische ventilatie, glasvezelaansluiting, vliegenhorren aanwezig, buitenkraan en stroomaansluiting
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en openbare parkeergelegenheid.

Een heerlijk complete gezinswoning waar ruimte, comfort en energiezuinig wonen samenkomen. Met vijf slaapkamers, een garage, fijne tuin en 168 m² woonoppervlak is dit een huis waar je niet snel uitgroeit. Maak snel een afspraak en ervaar zelf hoeveel deze woning aan de Marskramer te bieden heeft!

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 617,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 260,-- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 376,-- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2861 kWh

Gas 820 m³

Water 84 m³

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2010
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	168 m²
Perceeloppervlakte:	340 m²
Inhoud:	665 m³
Overige inpandige ruimte:	20 m²
Externe bergruimte:	9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en rolluiken

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gashaard
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
-----------	--

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 117 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

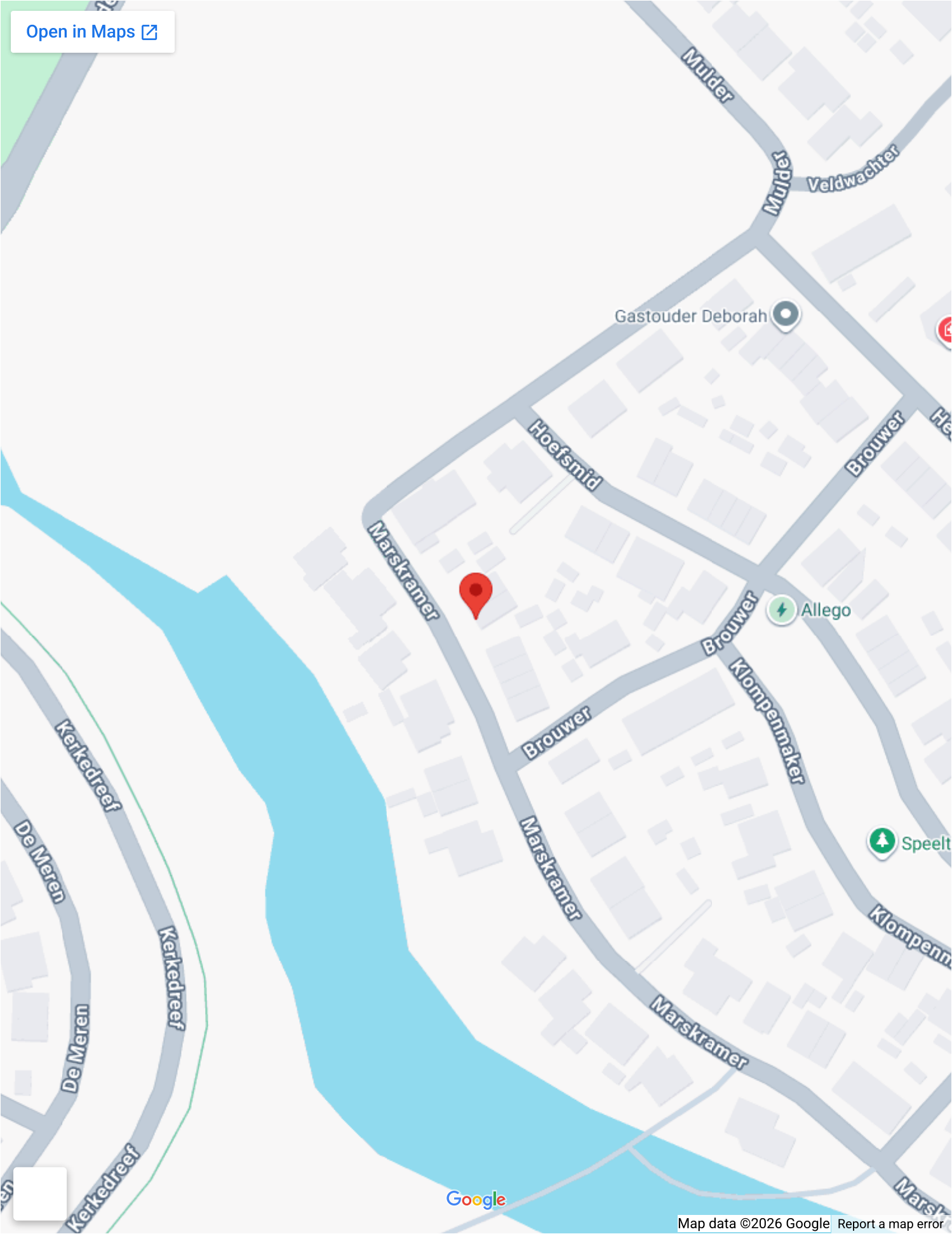
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

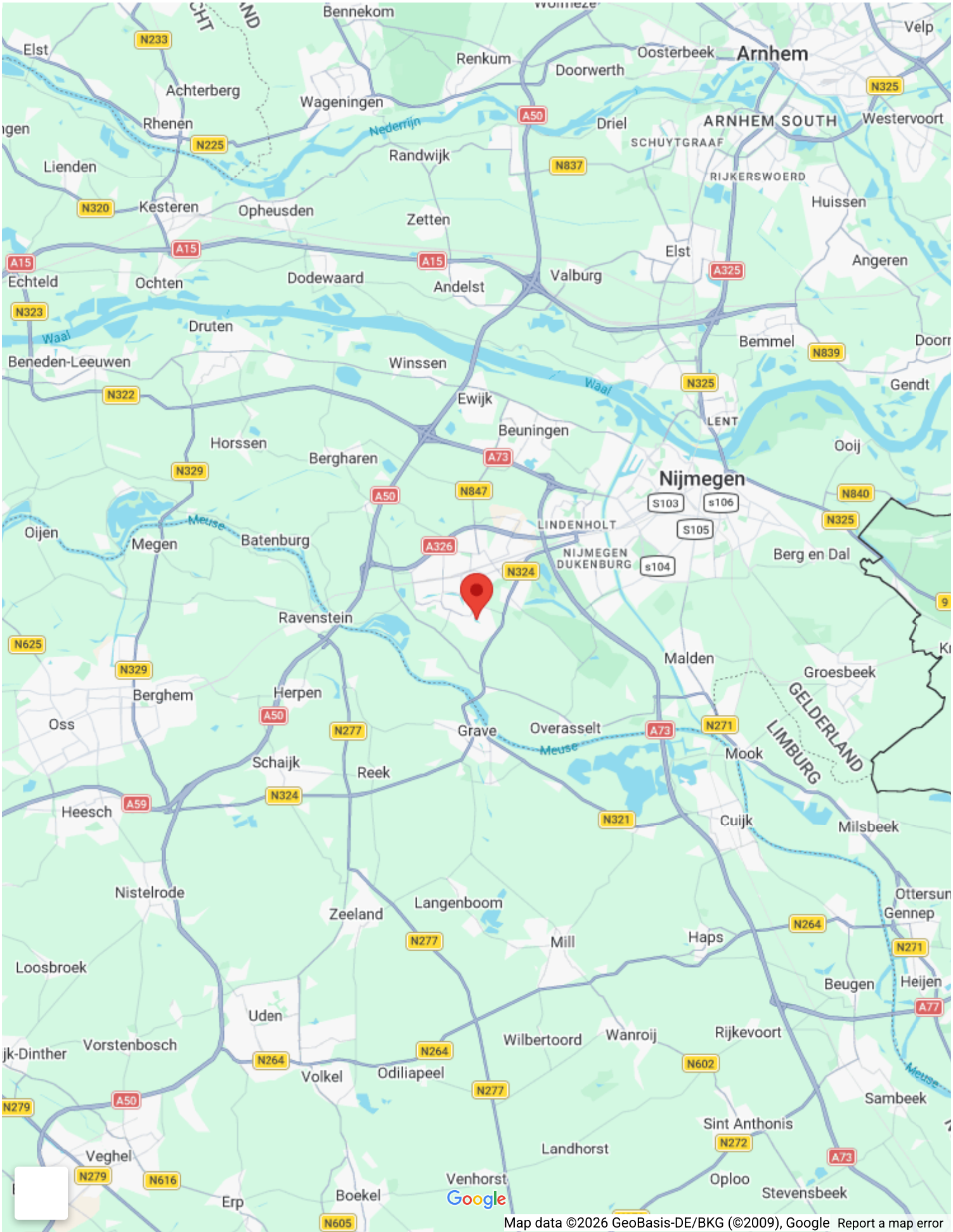
Garage

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra en verwarming

Op de kaart

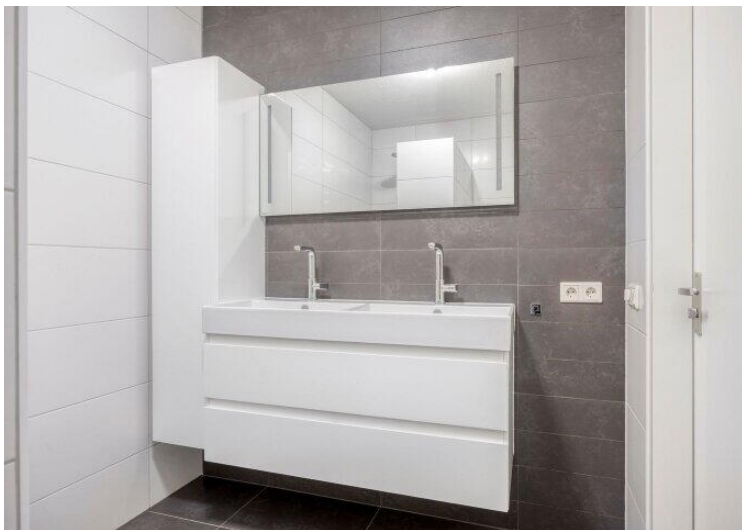
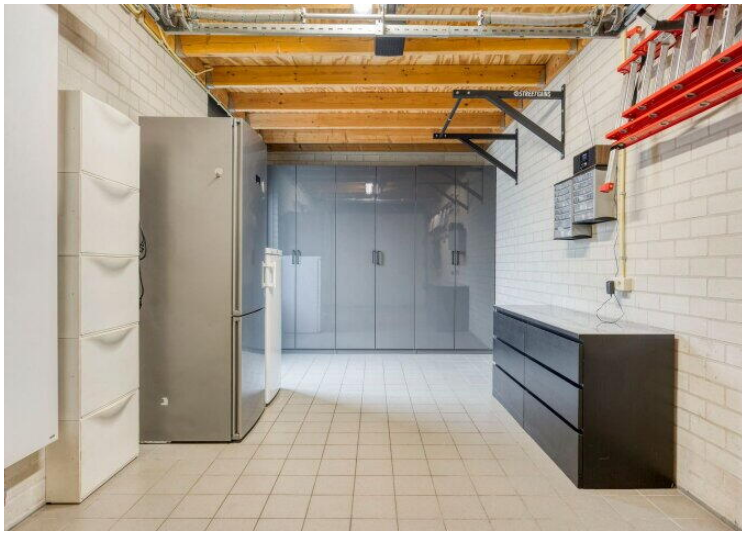


Op de kaart











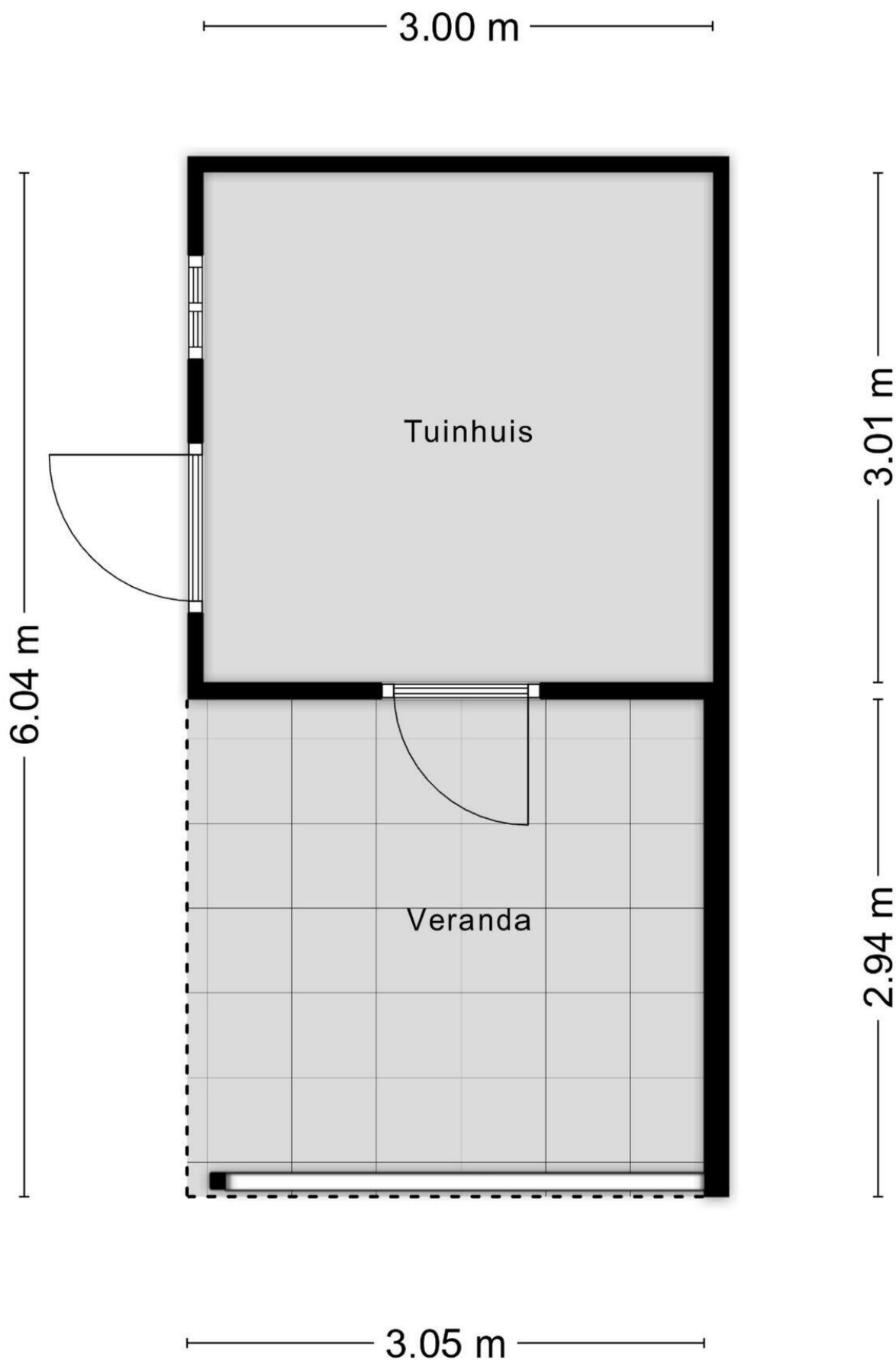












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Marskramer 23

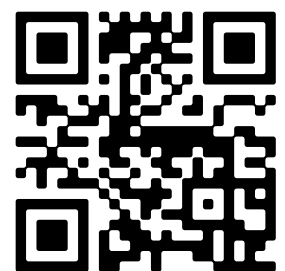
www.marskramer23.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!