

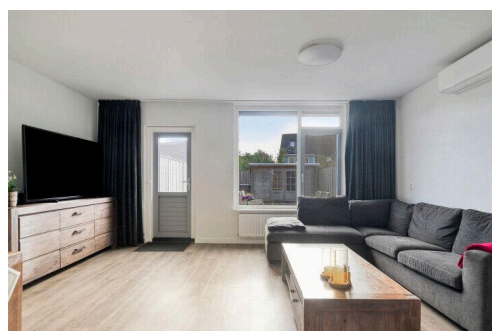
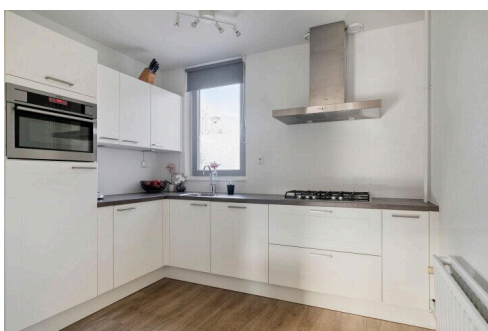
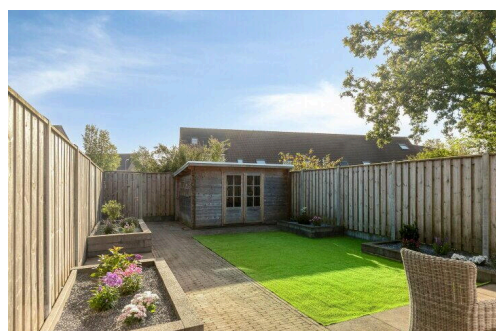
Wijchen

Abersland 1415 | Vraagprijs € 449.000 k.k.

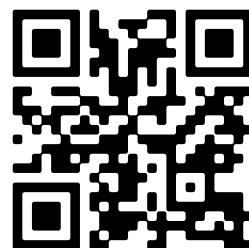


BESCHIKBAAR

WWW.ABERSLAND1415.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1987
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	174 m ²
Inhoud:	367 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.abersland1415.nl



Omschrijving

Abersland 1415, 6605 MN Wijchen

Instapklaar, energiezuinig én verrassend compleet!

Bent u op zoek naar een verzorgde hoekwoning waar u zonder grote verbouwingen zo in kunt? Dan is deze goed onderhouden woning in de geliefde wijk Abersland absoluut het bekijken waard. Met vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, energielabel A, 6 zonnepanelen uit 2026 en maar liefst 3 airco's is het hier comfortabel wonen. De ligging op een hoekperceel zorgt bovendien voor nét dat beetje extra buitenruimte en de mogelijkheid om de achtertuin ook via het pad naast de woning te bereiken.

De woning is rustig gelegen aan het einde van een doodlopende straat, dit betekent dat er alleen bestemmingsverkeer in de straat komt. Ook is de locatie ideaal voor gezinnen. Direct naast de woning ligt een groen parkje met een basketbalveldje en via de achterom bereikt u een speeltuintje. Verspreid door de wijk zijn daarnaast diverse andere speelveldjes te vinden.

Winkelcentrum Wijchen-Zuid, basisscholen en een bushalte liggen dichtbij, terwijl u voor een wandeling zo richting het bos of het Wijchens Meer gaat. Het gezellige centrum van Wijchen, met winkels, restaurants, terrasjes, het NS-station en diverse onderwijsvoorzieningen, ligt op circa 6 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar.

Comfortabel én energiezuinig wonen

Ook technisch is er de afgelopen jaren volop aandacht aan de woning besteed. Zo beschikt de woning over energielabel A en zijn er in 2026 6 zonnepanelen geplaatst. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing en de woning beschikt over gevel-, dak- en vloerisolatie vanuit het bouwjaar.

Voor extra wooncomfort zijn er maar liefst 3 Mitsubishi airco's uit 2024 en 2025 aanwezig. De Intergas HR-combiketel dateert uit 2023 en is in 2026 onderhouden. Verder beschikt de woning onder andere over rolluiken, screens, vliegenhorren, glasvezel en mechanische ventilatie.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en trapopgang. De woonkamer is prettig van formaat en beschikt over een praktische trapkast met schappen voor extra bergruimte. De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een moderne uitstraling. De keuken is voorzien van een koelkast, combi-oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De gehele begane grond is afgewerkt met een verzorgde pvc-vloer, waardoor woonkamer en keuken samen een rustig en eigentijds geheel vormen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De moderne en luxe uitgevoerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, hangend toilet en designradiator.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en

de opstelling voor wasmachine en droger. Daarnaast vindt u hier de vierde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam met screen.

Met in totaal vier slaapkamers is deze woning uitstekend geschikt voor een gezin, maar ook een thuiswerkplek of hobbykamer behoort natuurlijk tot de mogelijkheden.

Buitenruimte

De hoekligging is ook buiten een duidelijk pluspunt. De voorzijde is bestraat en biedt parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein.

De achtertuin beschikt over een terras direct aansluitend aan de woning en is verzorgd aangelegd met verhoogde borders met vaste beplanting. Een tuinkraan en stroomaansluiting zijn aanwezig. Extra prettig bij een hoekwoning is de bereikbaarheid: de tuin is zowel via de achterzijde als via het pad naast de woning toegankelijk. In de achtertuin staat een tuinhuis van circa 10 m², ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een aangebouwde stenen berging van circa 5 m², voorzien van elektra en praktische schappen.

Bijzonderheden:

- Moderne keuken uit 2017
- Luxe badkamer uit 2017
- Energielabel A
- 6 zonnepanelen, geplaatst in 2026
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Gevel-, dak- en vloerisolatie
- 3 Mitsubishi airco's uit 2024/2025
- Intergas HR-combiketel uit 2023
- Parkeren op eigen terrein

Kortom: een complete, energiezuinige hoekwoning met vier slaapkamers, een fijne tuin en volop wooncomfort op een aantrekkelijke plek in Wijchen. Een woning waar u eigenlijk alleen nog maar uw spullen hoeft neer te zetten!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 449.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	98 m²
Perceeloppervlakte:	174 m²
Inhoud:	367 m³
Overige inpandige ruimte:	5 m²
Externe bergruimte:	10 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, rolluiken, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combi hr (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Buitenruimte

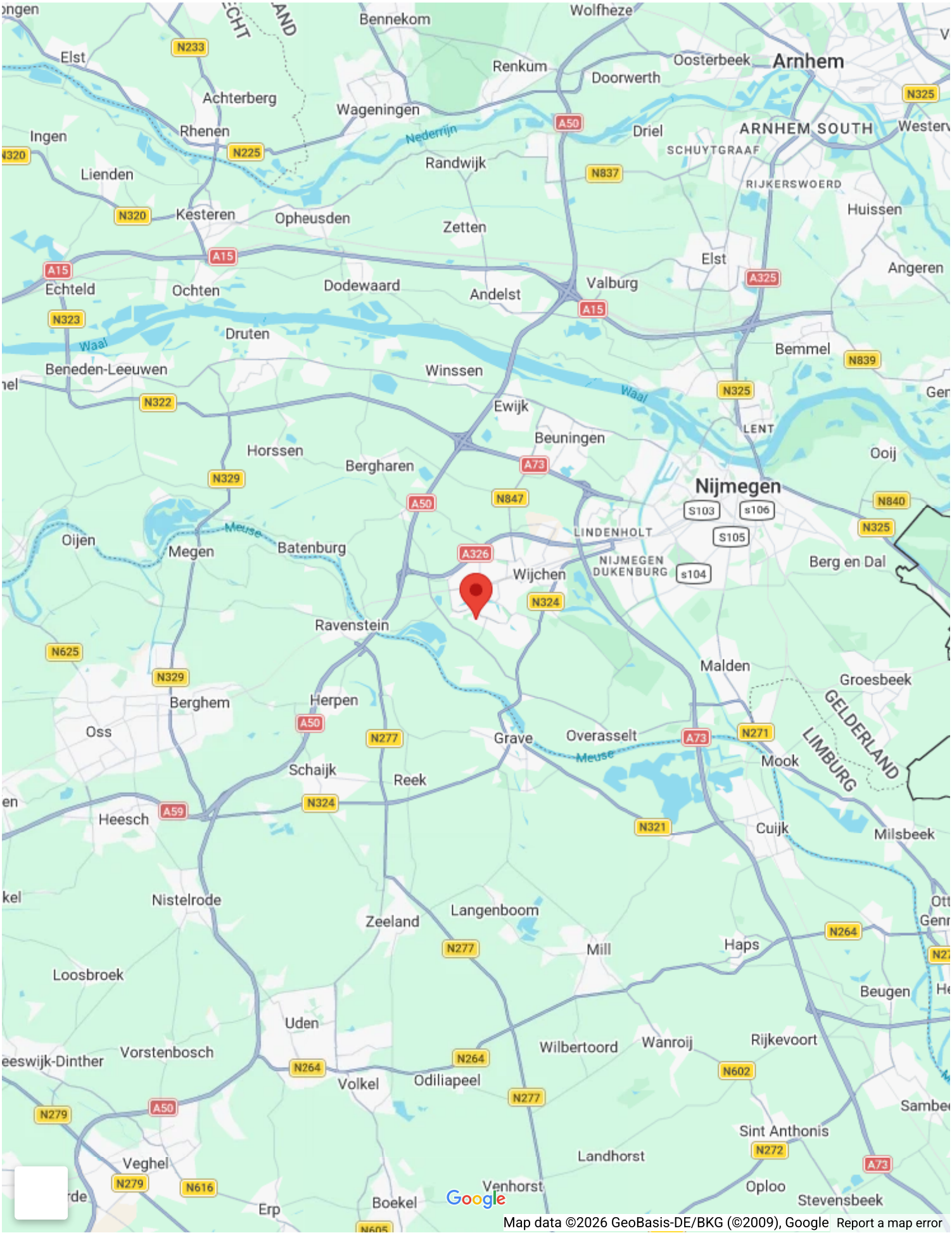
Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	Achtertuin en voortuin 85 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

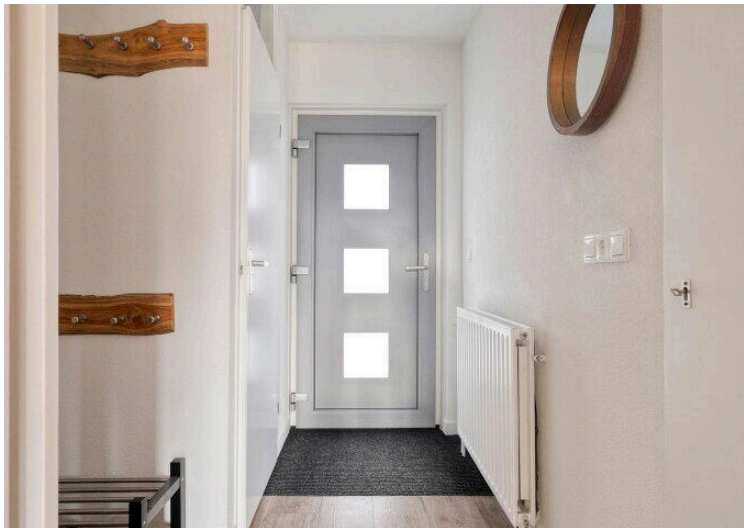
Bergruimte

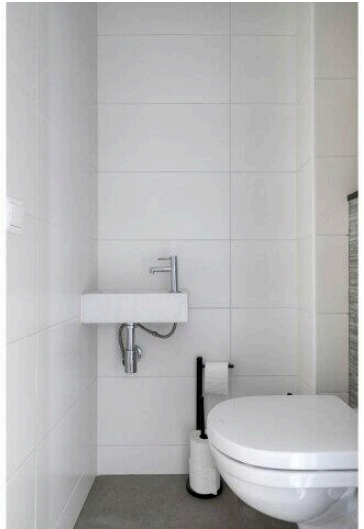
Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

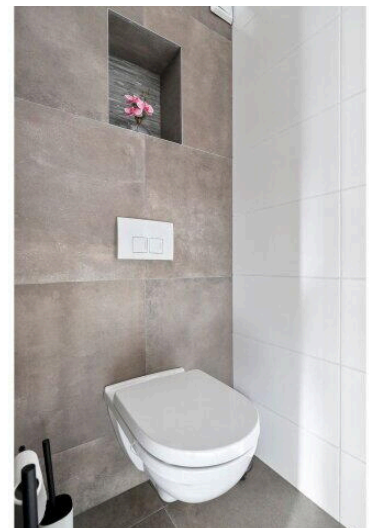
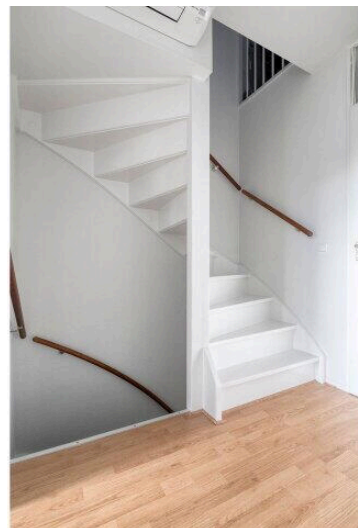
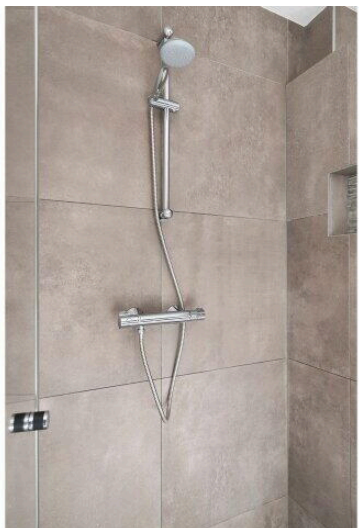
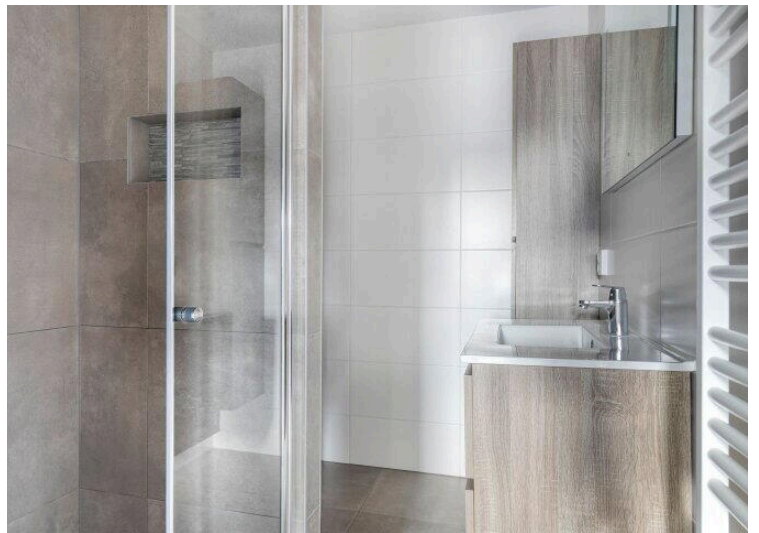
Op de kaart

Op de kaart





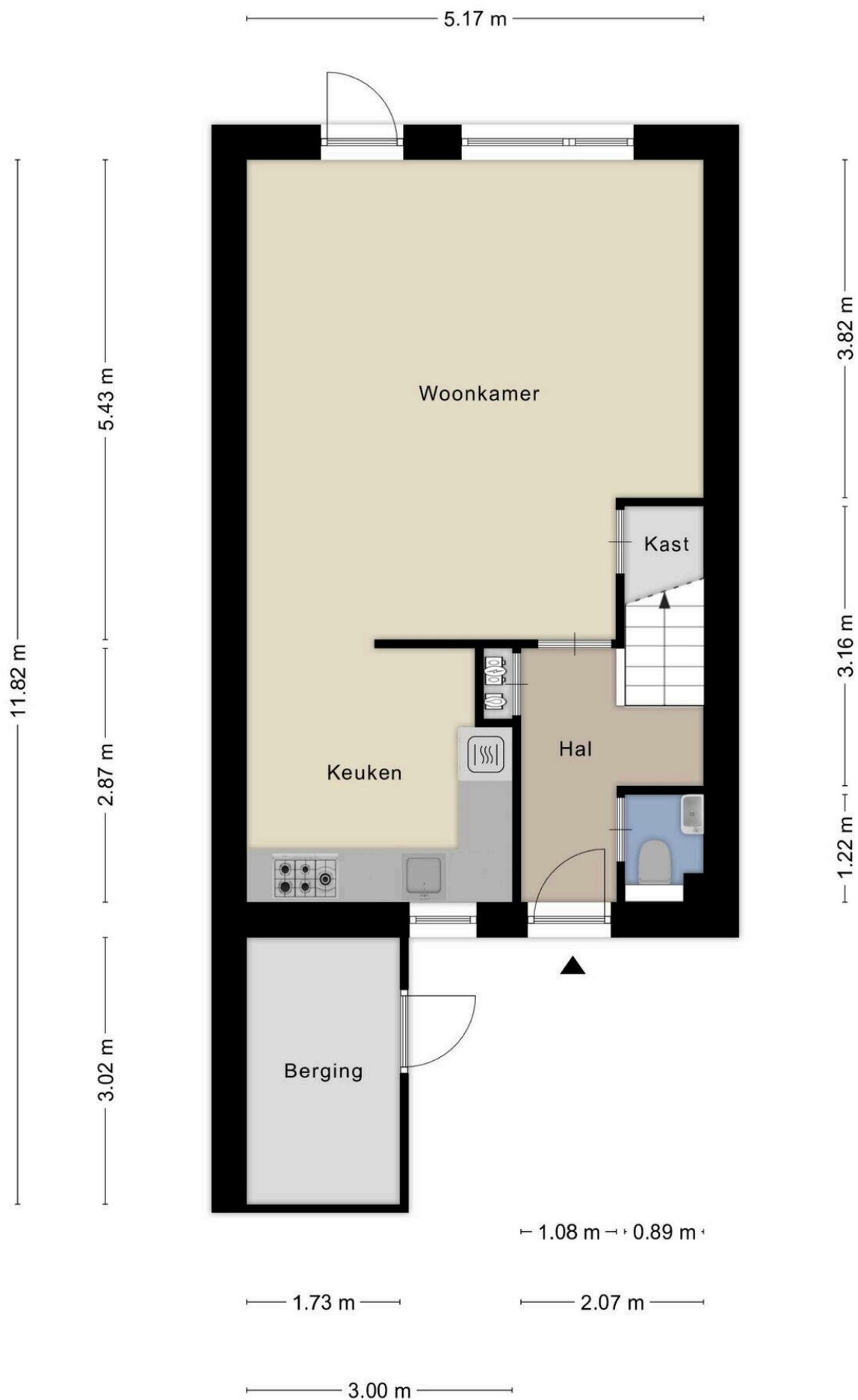


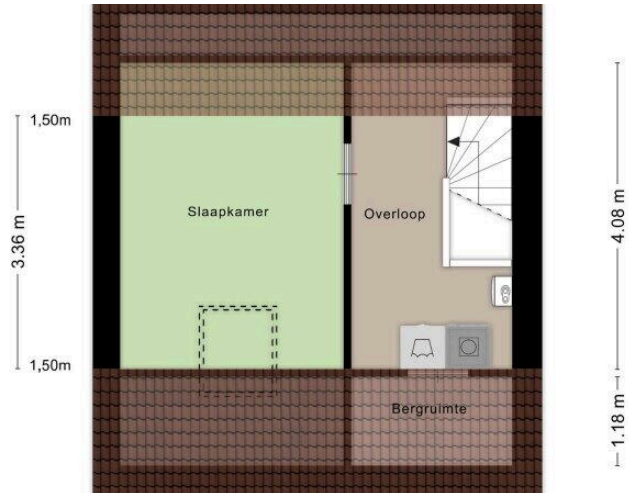
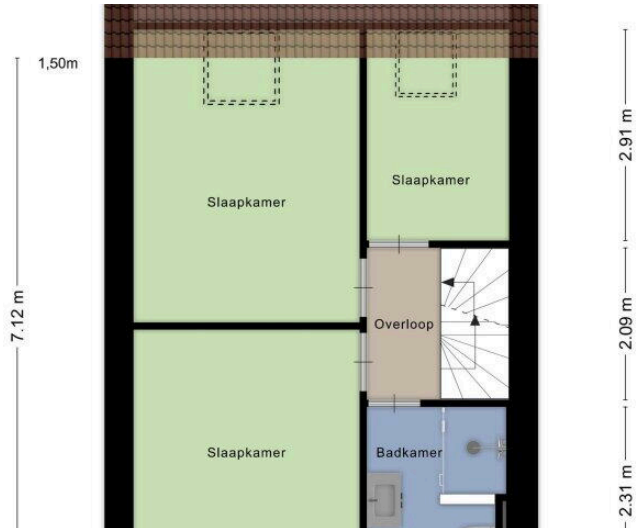


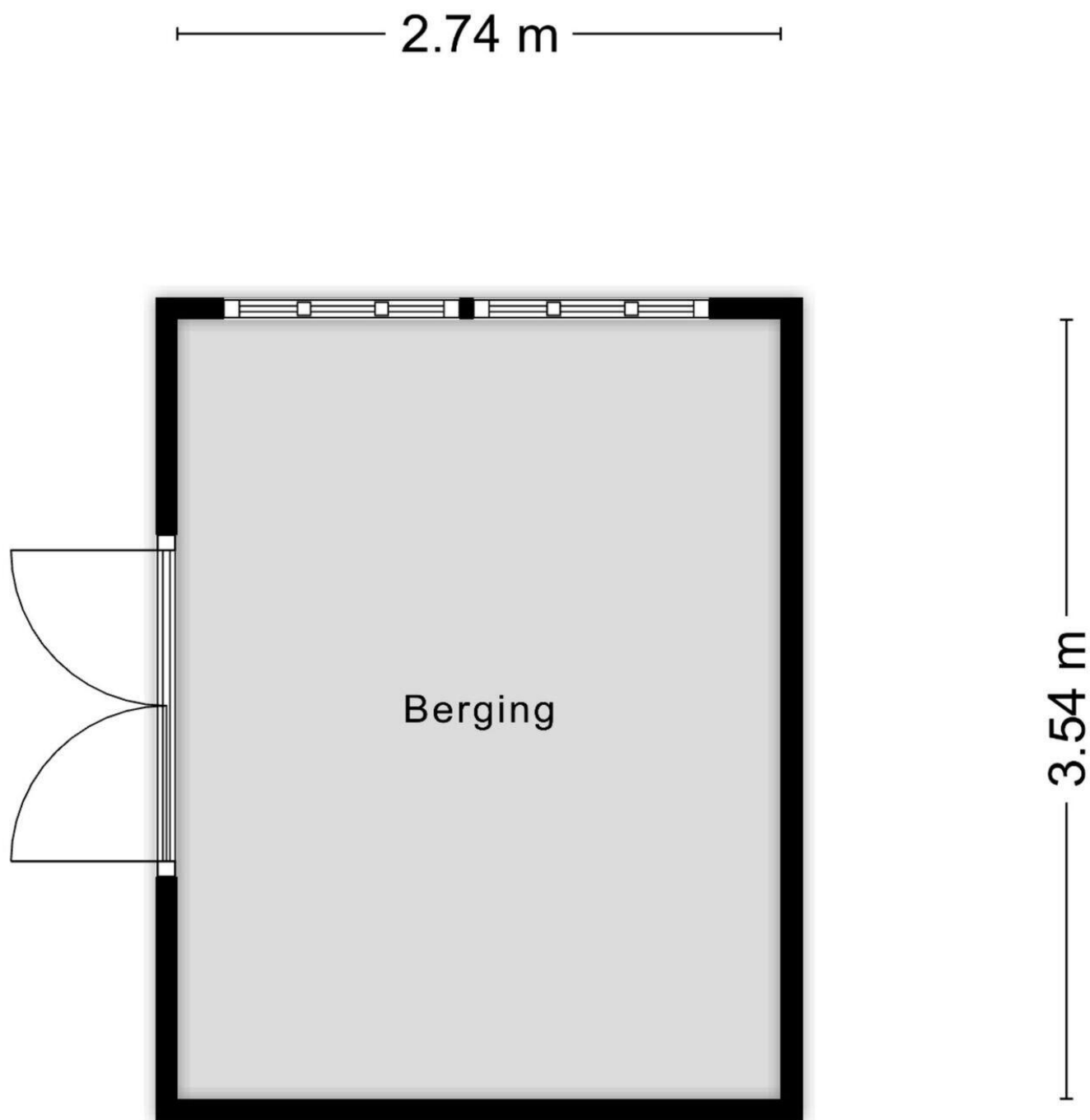












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Abersland 1415

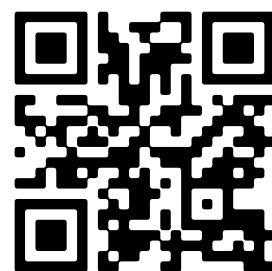
www.abersland1415.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!