

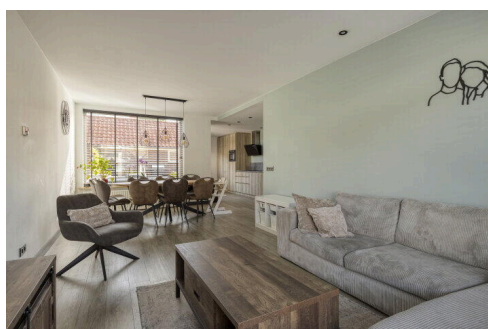
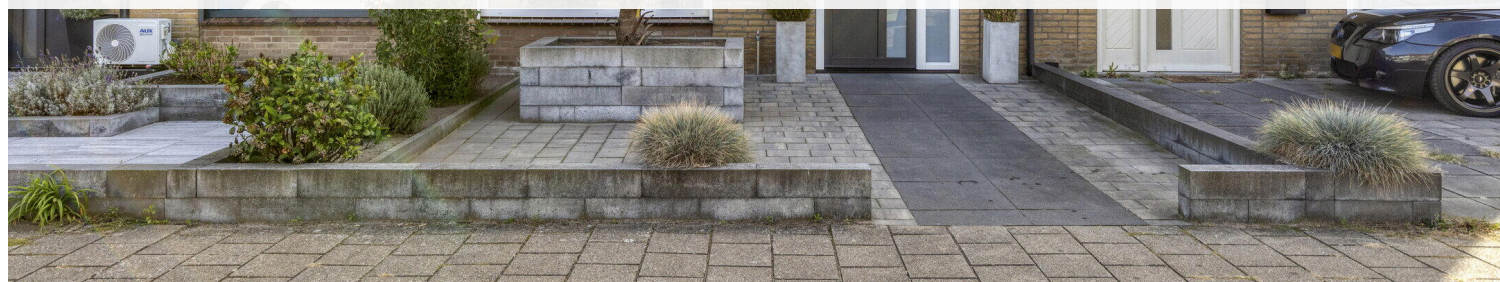
Wijchen

Flamingostraat 21 | Vraagprijs € 409.000 k.k.

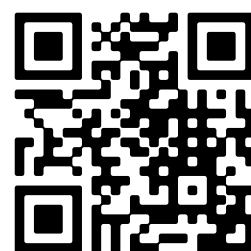


BESCHIKBAAR

WWW.FLAMINGOSTRAAT21.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1964
Woonoppervlakte:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Inhoud:	404 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.flamingostraat21.nl



Omschrijving

Flamingostraat 21, 6601 EV Wijchen

In rustige woonstraat gelegen, goed onderhouden en instapklare tussenwoning met een luxe uitstraling, fraaie strakke afwerking en een volwassen zolderetage met grote dakkapel. Verder een vóór- en achtertuin en een ruime berging/werkplaats met overdekte gang naar de poort van het achterom.

Even kort wat high-lights: een fraaie keuken met moderne inbouwapparatuur, een chique pvc-vloer, strak gestukte muren en plafonds met inbouwspotjes, modern toilet, onderhoudsvrije kunststof kozijnen en in totaal 4 goed formaat slaapkamers.

De Flamingostraat ligt in een prettige woonomgeving in Wijchen Noord, met een rustige en groene uitstraling. Zeer kindvriendelijk en goed bereikbaar met fiets en auto. In de omgeving vind je diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen en sportfaciliteiten, terwijl ook het centrum van Wijchen goed bereikbaar is. Een fijne locatie voor wie comfortabel en centraal wil wonen, met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.

Ook aan verduurzaming is gedacht. De gehele woning heeft kunststof kozijnen met isolatieglas, er is in 2021 vloerisolatie aangebracht en de spouwmuren zijn met EPS parels na-geïsoleerd. Voorts is bij de renovatie van de zolderetage en de afwerking met gipsplaten isolatie aangebracht aan de binnenzijde van de kap. En dan is er een HR combiketel van Vaillant en een Mitsubishi airco/inverter. De 13 zonnepanelen uit 2021 maken het af en zorgen er mede voor dat de woning een recent vastgesteld label A heeft.

De woning ligt op een gunstige locatie in Wijchen, met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden in de nabije omgeving. Dankzij de goede ontsluiting zijn omliggende plaatsen en belangrijke uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer is de woning goed bereikbaar, met het treinstation van Wijchen op korte afstand. Vanuit Wijchen sta je bovendien snel in Nijmegen, zowel met de auto als met de trein. Zo combineer je de rust en ruimte van Wijchen met de stedelijke voorzieningen en levendigheid van Nijmegen. De aansluiting met de A50 en A326 richting A73 brengt je snel verder het land in.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met (garderobe)kast en meterkast; modern en luxe toilet met hangend closet.

Ruime woonkamer waarbij de keuken naar achteren in een uitbouw is geplaatst. Hierdoor is de woonkamer aan de achterzijde extra breed en loopt door in de open keuken met veel kastruimte en ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en zelfs een Quooker.

Achterentree naar zonnige achtertuin met terras en berging/werkplaats/hobbyruimte.

Eerste verdieping: de indeling op de verdieping is ten opzichte van de oorspronkelijke lay-out flink verbeterd. In de kleine slaapkamer aan de voorzijde is een uitgebreide badkamer gerealiseerd. En de oorspronkelijke kleine doucheruimte is bij de ouderslaapkamer getrokken die nu als master bedroom gekwalificeerd kan worden. Thans nog steeds 3 slaapkamers van respectievelijk 5, 10 en 14 m². De badkamer is voorzien van een ligbad,

inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Het ligbad en de douche zijn beide voorzien van een thermostaatkraan.

Tweede verdieping: voorzolder met dakkapel, bergruimte, stookruimte. De dakkapel loopt door tot over de zolderkamer. Een fijne vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De zolderetage is volledig geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten; alleen nog stuken en een vloertje en dat is dan de “kers op de taart”!

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Vaillant HR combiketel.
- Mitsubishi airco/inverter.
- 13 zonnepanelen uit 2021.
- Dak-, muur- en vloerisolatie.
- Dubbele beglazing.
- Energielabel A.
- De woning is op de begane grond voorzien van een PVC vloer en op de verdieping van een laminaatvloer.
- Centrale ligging met goede aansluiting op uitvalswegen naar het landelijk wegennet.
- Goed onderhouden.
- De zolderetage is recent gerenoveerd en hoeft slechts gestukt te worden en voorzien van een vloer.
- Gehele achterzijde van de woning is voorzien van rolluiken en van een zonnescherm beneden.
- Op loopafstand van NS station en busverbinding.
- Buurtwinkelcentrum om de hoek.
- Uitgebreid centrum met groot winkelaanbod en diverse Horeca.
- Wijchen is een plaats met een uitgebreid pakket aan (openbare) voorzieningen als scholen, bibliotheek, bioscoop, zorginstellingen etc.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 409.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1964
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Inhoud:	404 m ³
Externe bergruimte:	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken,buitenzonwering,airconditioning,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant gask hr solide plus comb combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	54 m² (9 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

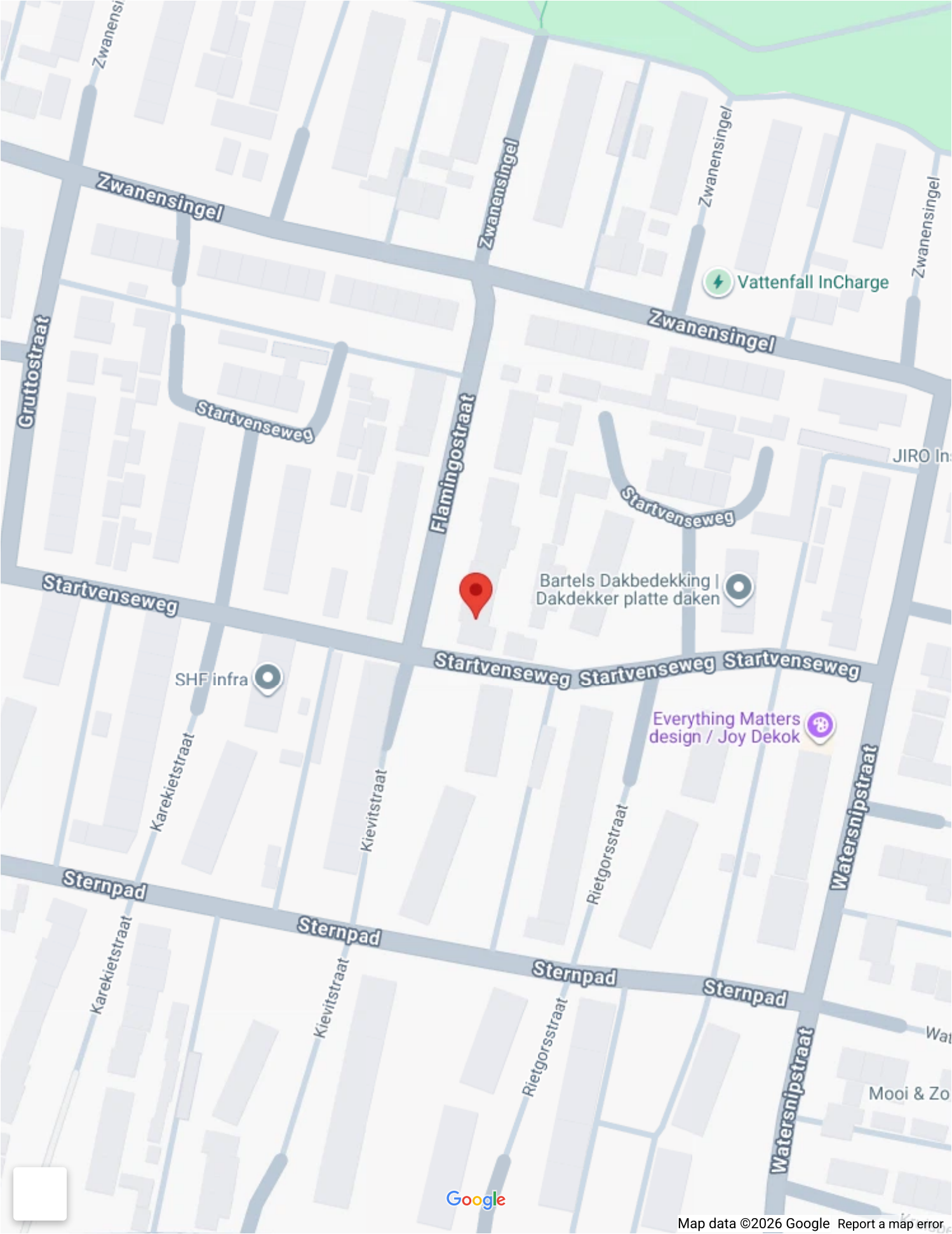
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

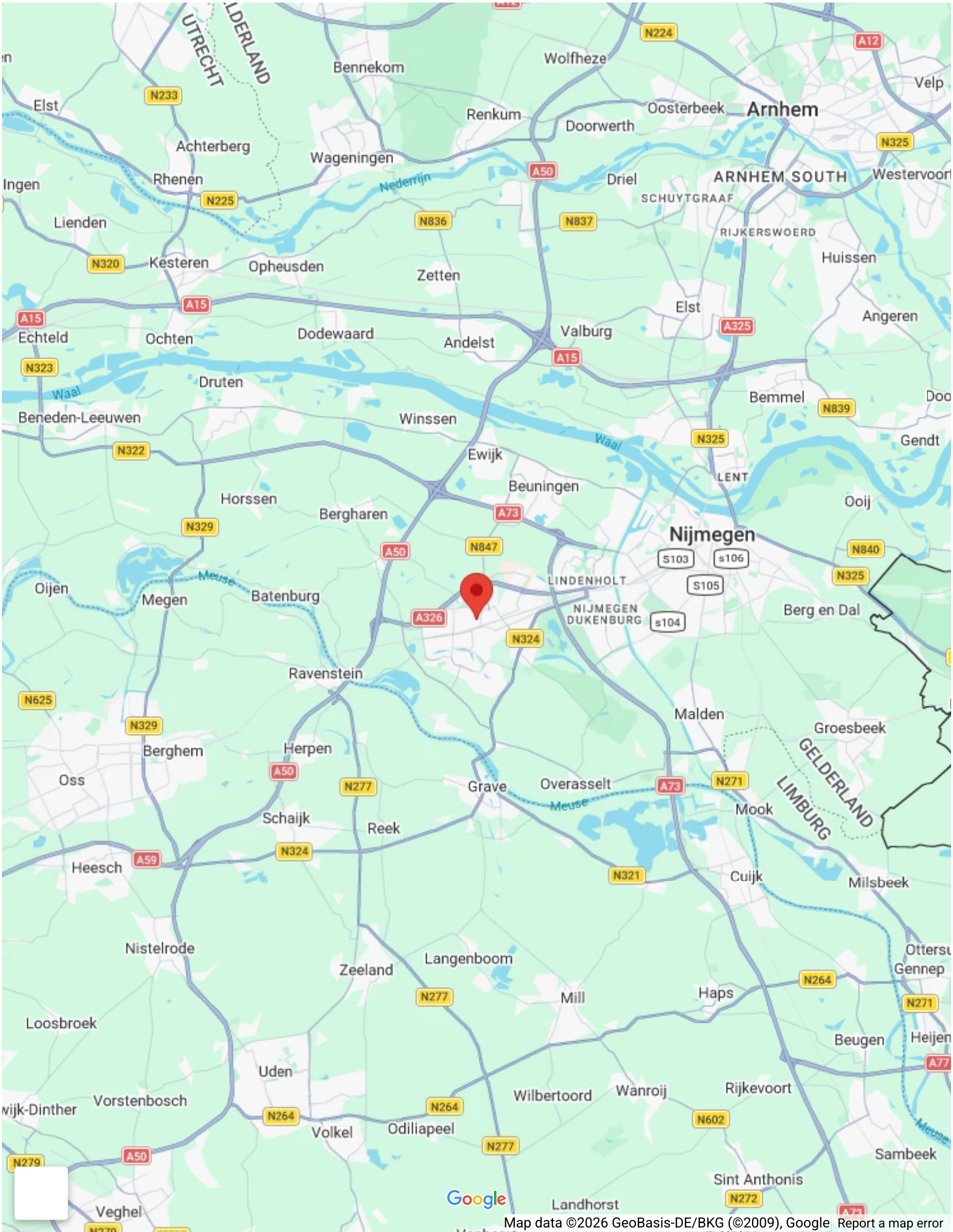
Garage

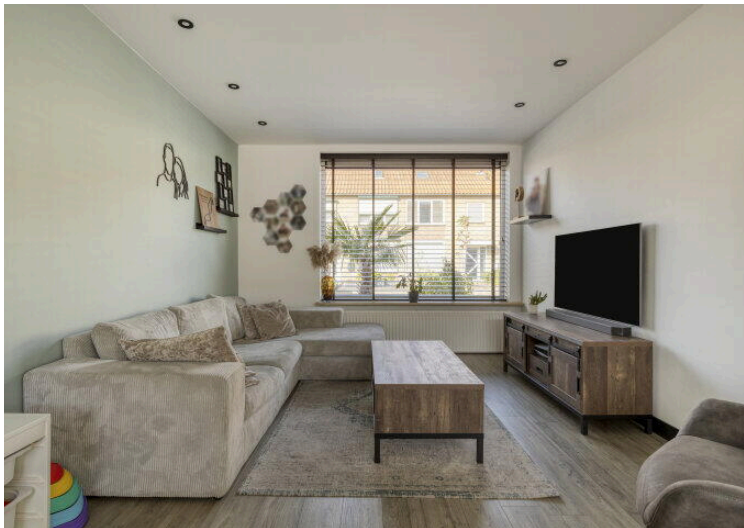
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

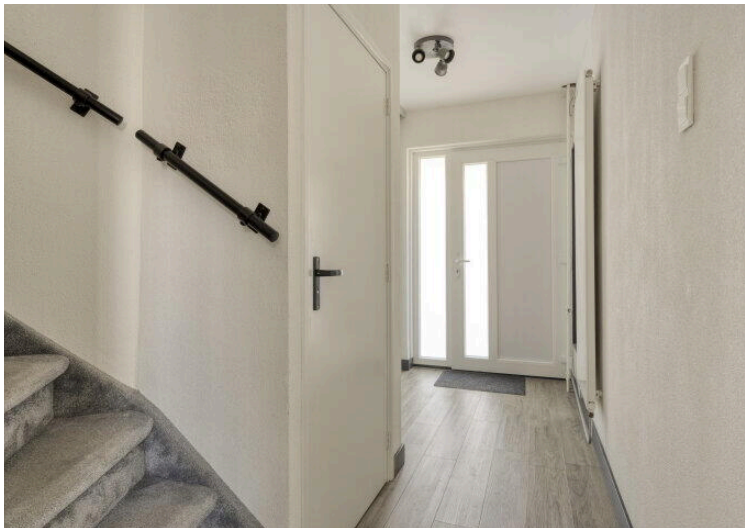
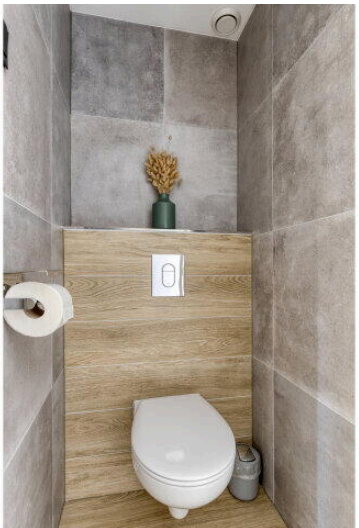
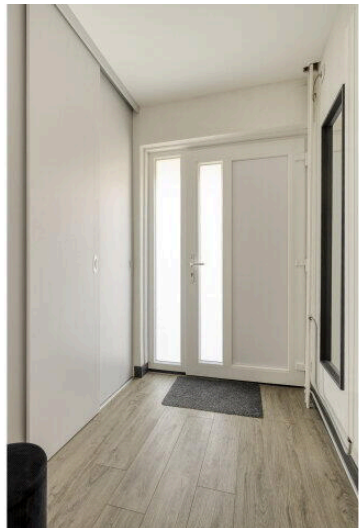
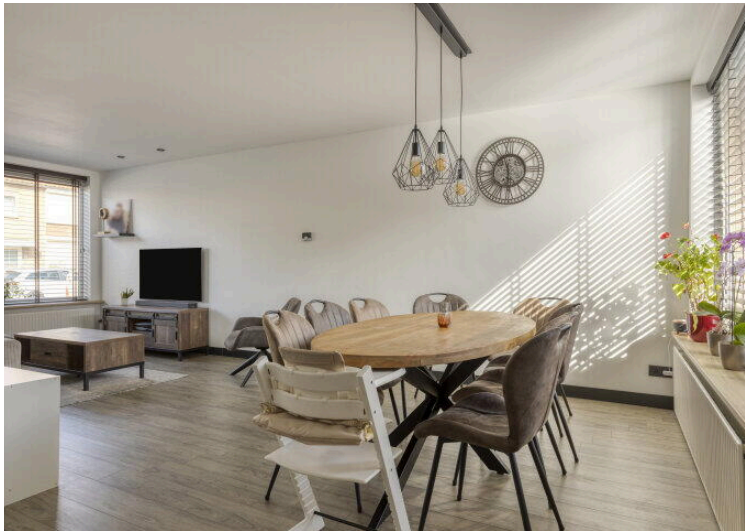
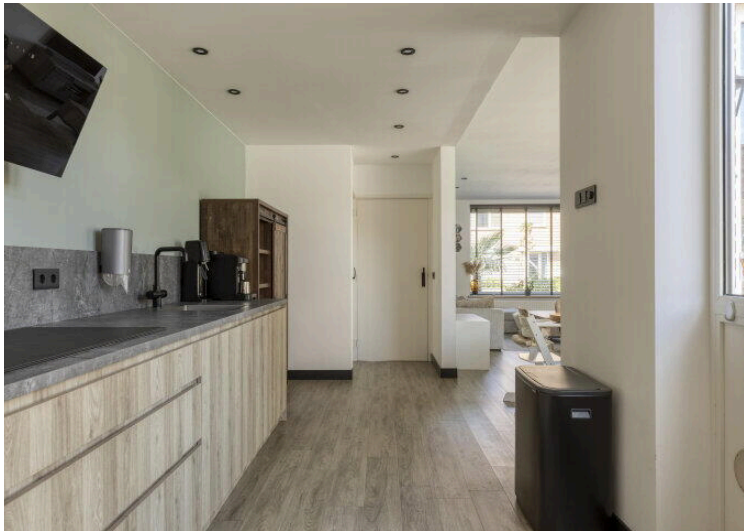
Op de kaart

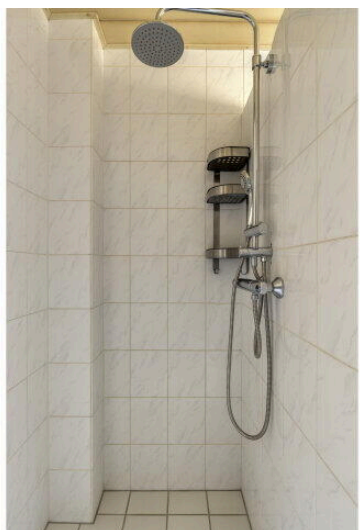
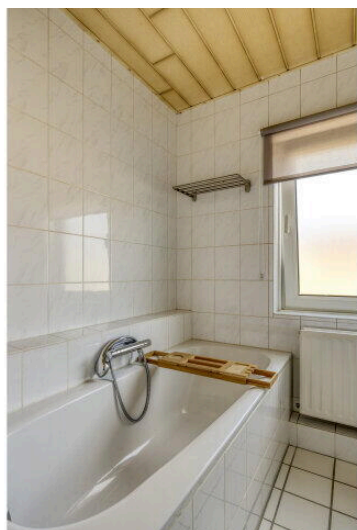


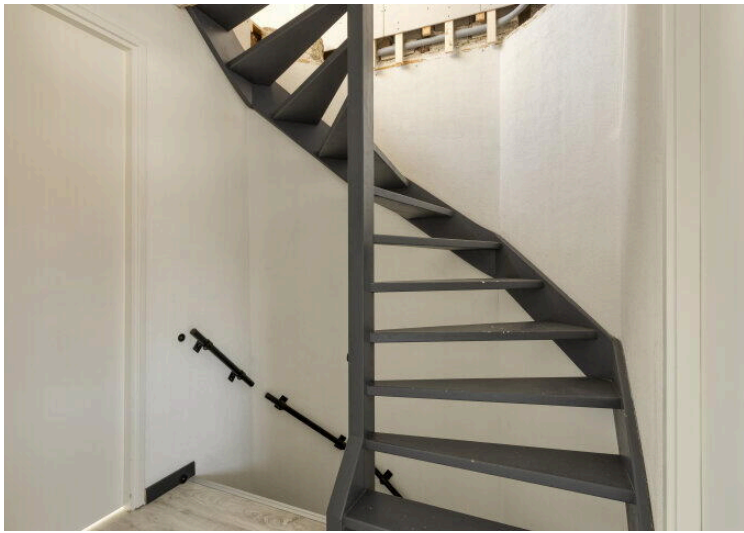
Op de kaart









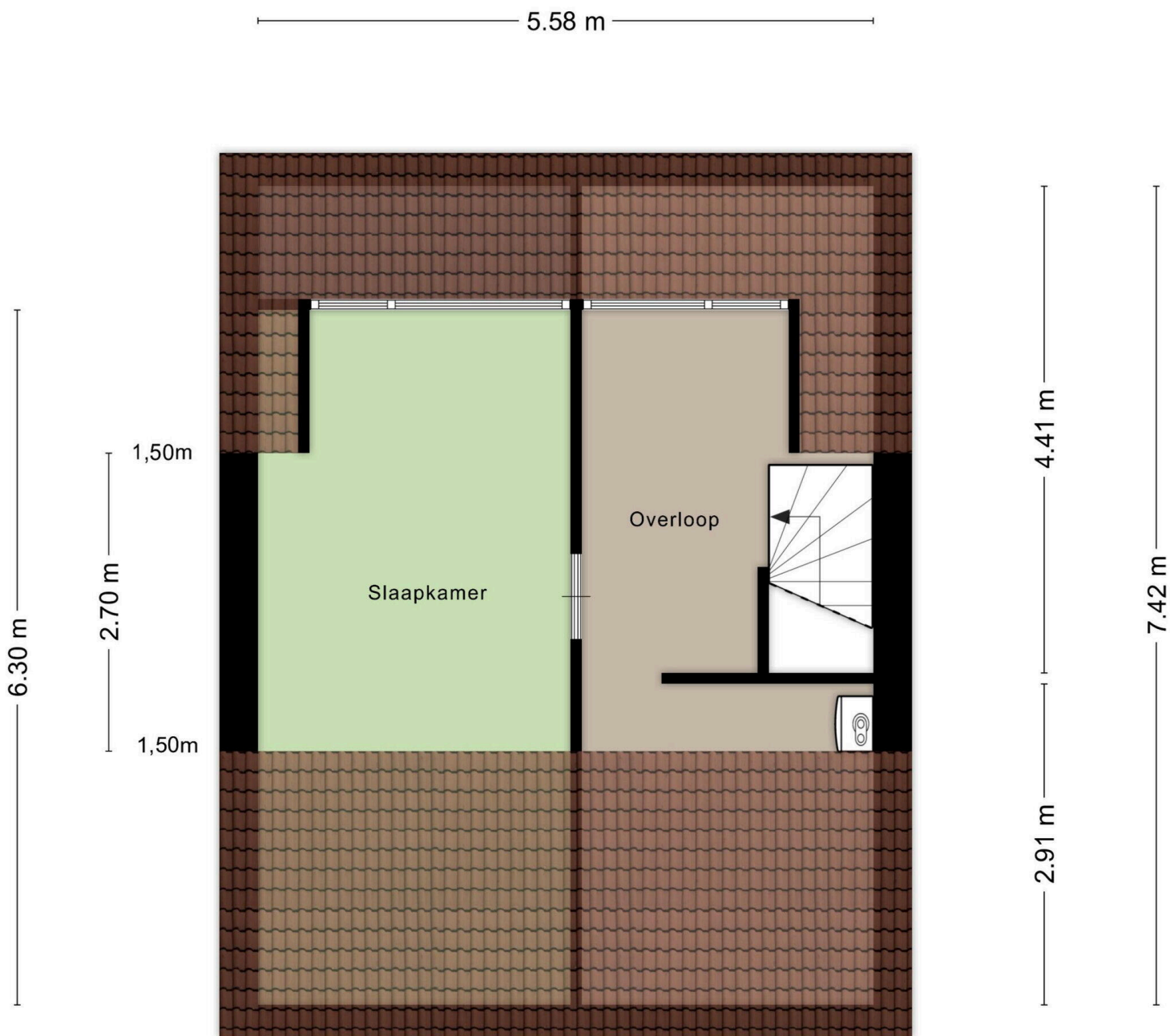




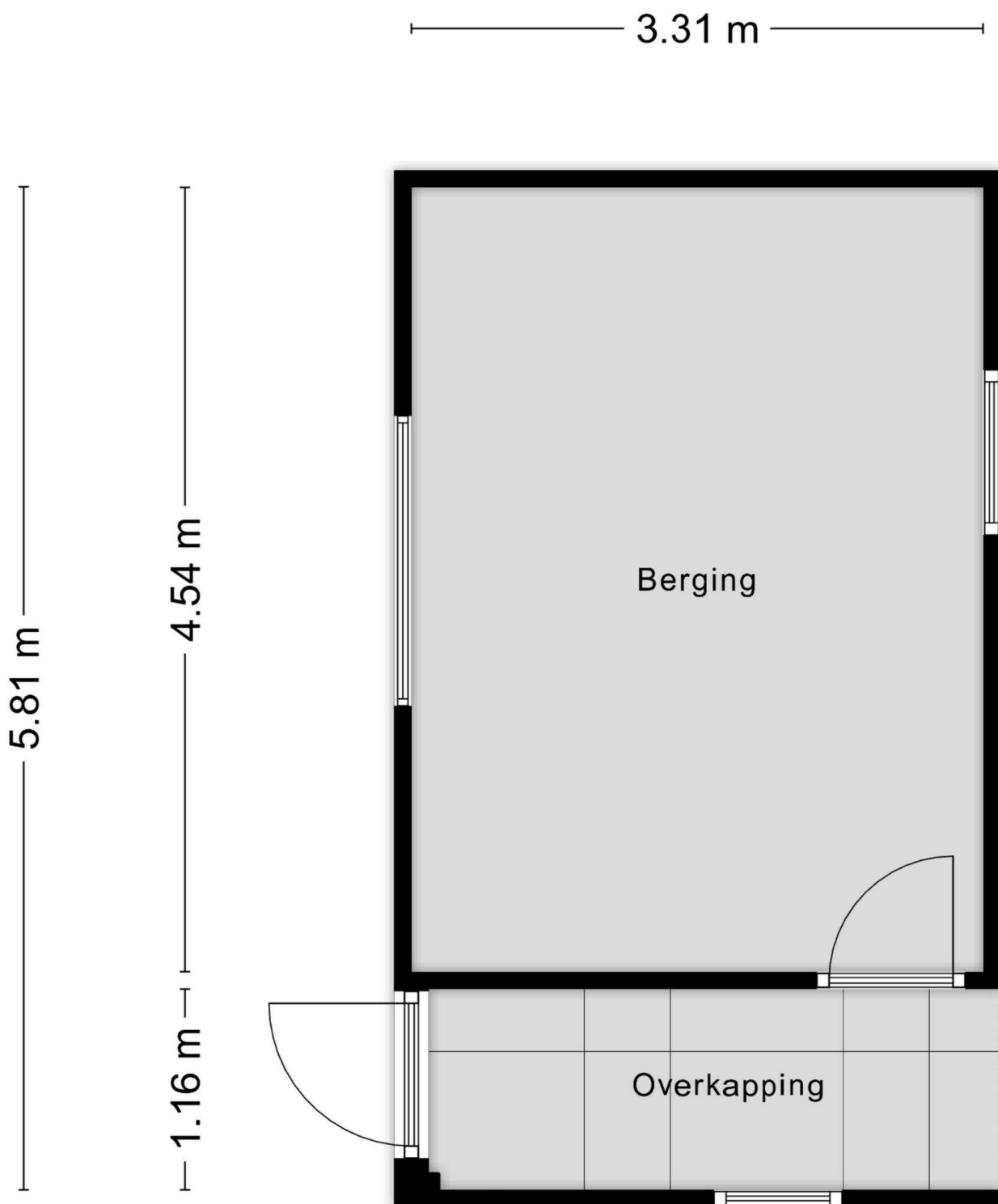




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Flamingostraat 21

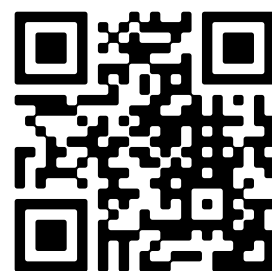
www.flamingostraat21.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!