



🏠 Margrietstraat 11, Wijchen

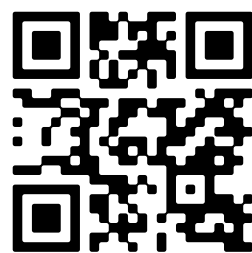
€ Vraagprijs: € 434.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 92 m²

📐 Perceeloppervlakte: 327 m²

🛏️ Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



Margrietstraat 11

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Hoekwoning met garage en een tuin van 23 meter diep



Wonen vlak bij het centrum én een achtertuin van ruim 23 meter diep!

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt maken, maar wil je wél ruimte, een garage, parkeren op eigen terrein en een verrassend diepe tuin? Dan is Margrietstraat 11 in Wijchen absoluut het bekijken waard. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de royale achtertuin van maar liefst circa 23 meter diep. Een zeldzaam pluspunt op deze locatie, waar je optimaal geniet van rust, privacy en volop mogelijkheden om te ontspannen, spelen of uitgebreid buiten te leven.

De woning is gedateerd en vraagt om modernisering, maar juist daardoor liggen hier volop kansen om er een eigentijds en comfortabel thuis van te maken.

Hier woon je in alle rust in de geliefde en kindvriendelijke Bloemenbuurt, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand bent van het levendige centrum van Wijchen. Denk aan gezellige horeca, een compleet winkelaanbod, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station – alles binnen handbereik. Dit is zo'n plek waar je de auto gerust laat staan en het dagelijkse leven zich vanzelf gemakkelijk maakt.

Bijzonderheden:

- 4 slaapkamers op de 1e verdieping en een extra kamer op zolder (vliering)
- Oprit voor twee auto's + garage en schuur
- Royale achtertuin van ca. 23 meter diep
- Rustige ligging op loopafstand van centrum en station
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Kortom: Margrietstraat 11 is geen instapklare woning, maar juist een huis met mogelijkheden. Met een hoekligging, eigen oprit, garage en berging, vier slaapkamers, een zolder met mogelijkheden én vooral die ruim 23 meter diepe achtertuin is de basis bijzonder compleet. Met de juiste modernisering



Rustige ligging op loopafstand van het centrum en station

Bouwjaar: 1957

Woonoppervlak: 92 m²

Perceeloppervlak: 327 m²

Indeling:

Begane grond: via de entree kom je in de hal met toilet, meterkast, garderobe en toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De huidige inrichting is eenvoudig en gedateerd, waardoor je hier alle vrijheid hebt om een nieuwe keuken naar eigen smaak te realiseren. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers van verschillende afmetingen, stuk voor stuk met een prettige lichtinval en voorzien van vloerbedekking. De huidige badkamer is compact en voorzien van een douchebak en vaste wastafel. Wil je liever een royale, moderne badkamer? Dan biedt deze verdieping volop mogelijkheden om één van de slaapkamers om te bouwen tot een comfortabele badkamer met bijvoorbeeld een ruime inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Zo creëer je een praktische indeling met drie slaapkamers en een fijne, ruime badkamer.

Vliering: via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich nog een extra kamer met dakkapel. Een verrassende extra ruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als hobby-, werk- of logeerkamer. Daarnaast is er bergruimte aanwezig.

Garage & Buitenruimte: de garage is voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin. Deze ruimte beschikt over ver elektra, water en een radiator. De garage heeft een pannendak (te weten asbesthoudend).





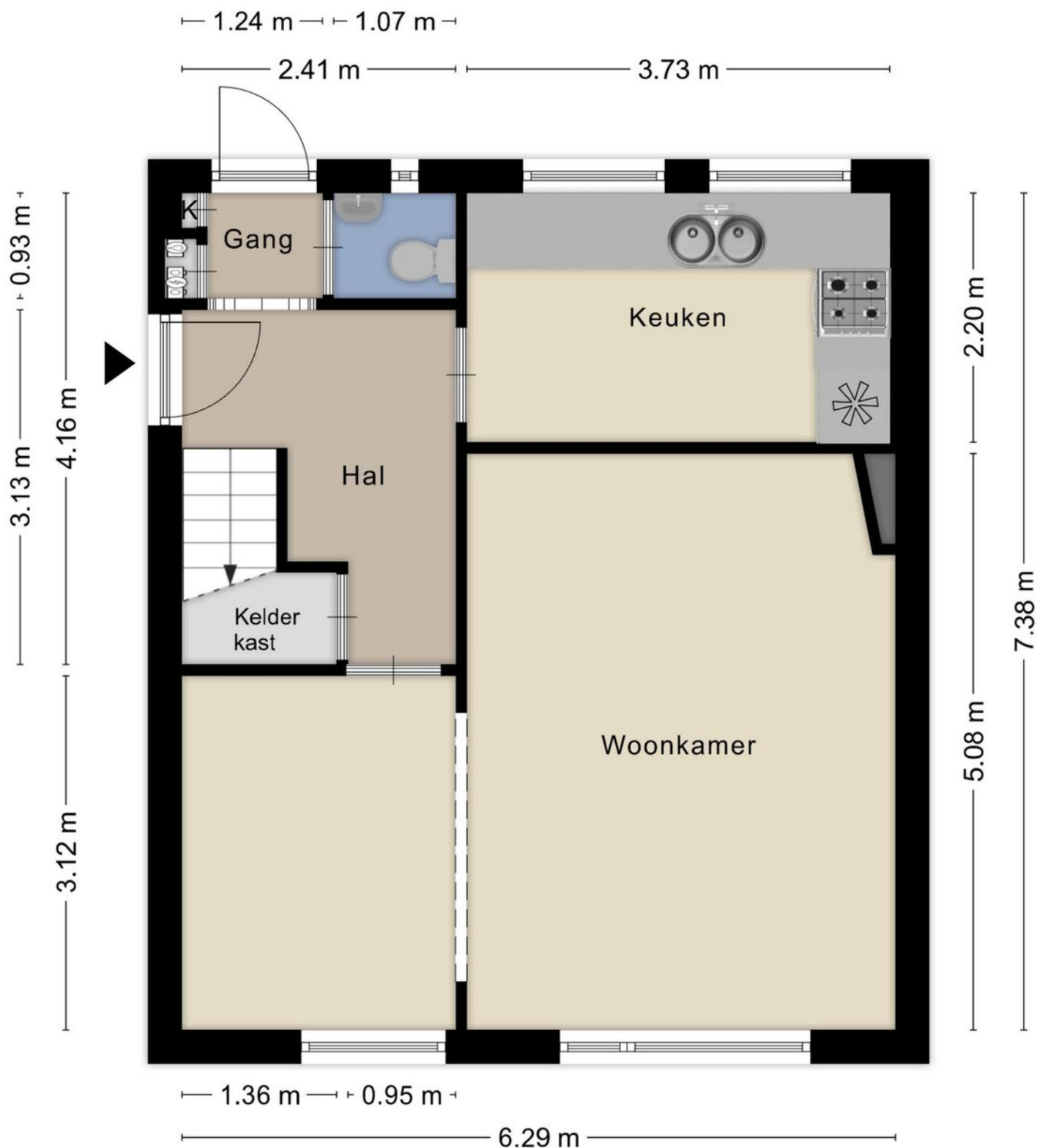
Keuken met zicht op de tuin





Plattegrond

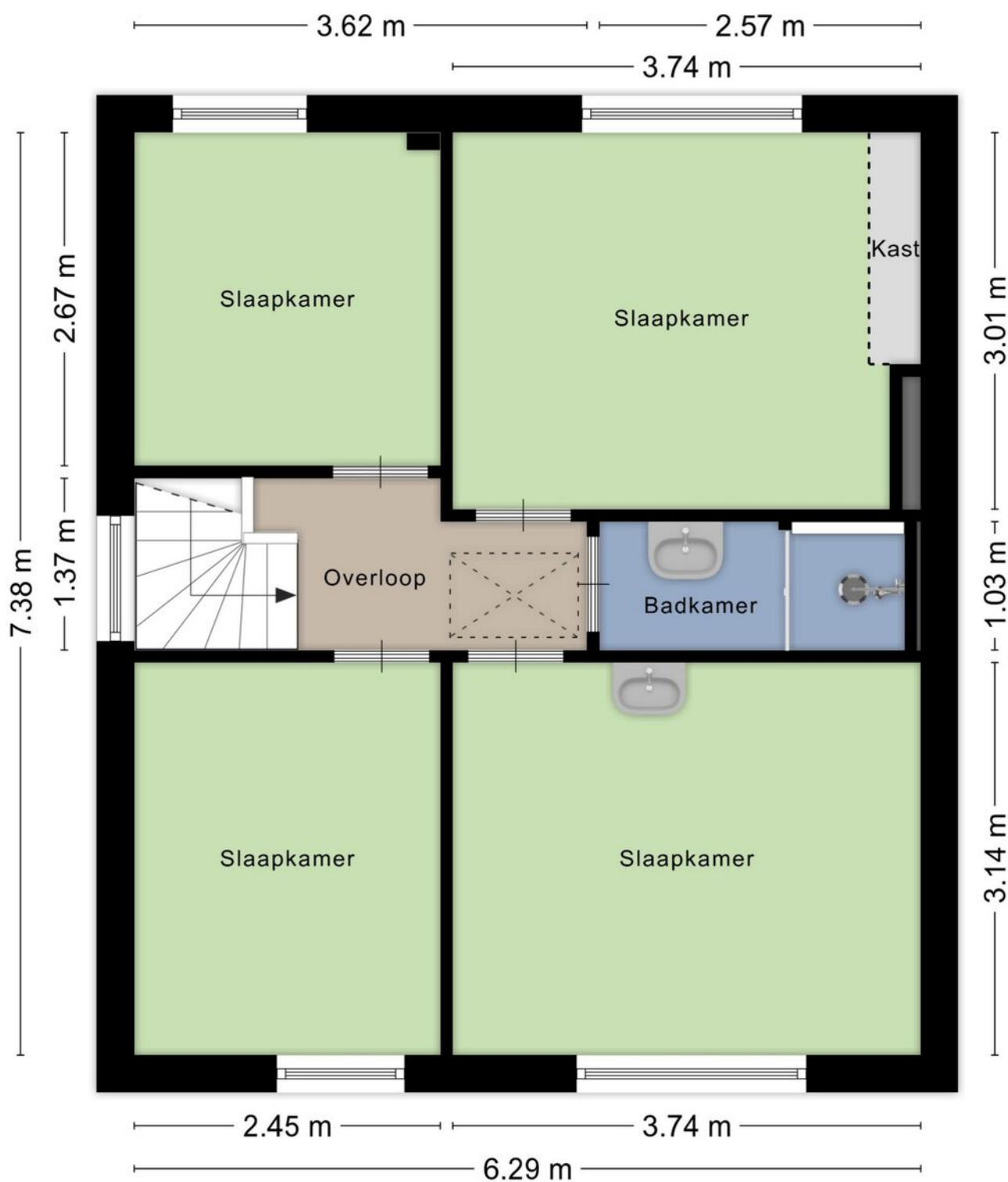
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



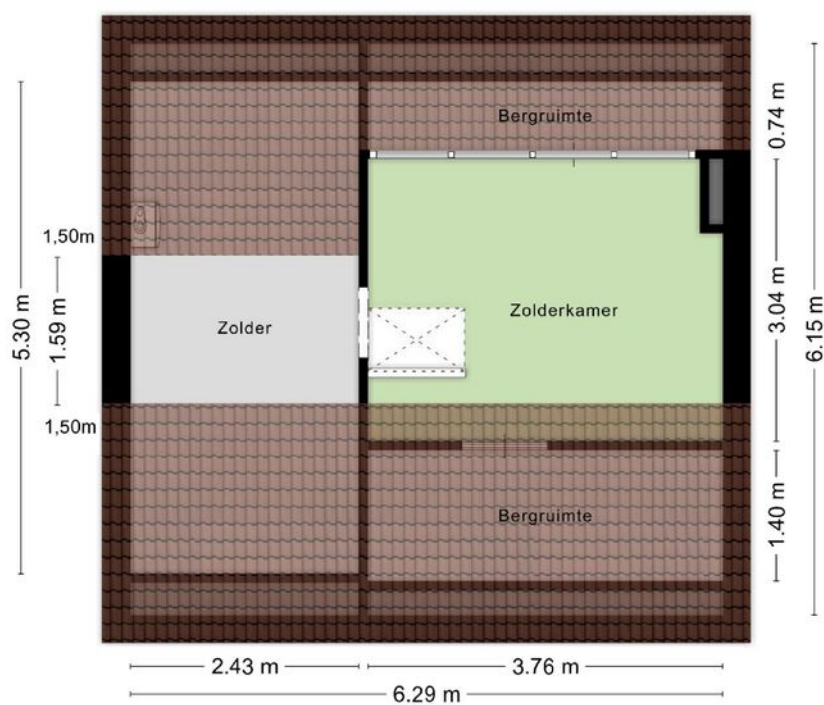


Vier slaapkamers en de compacte badkamer





Zolder met extra kamer met een dakkapel



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.

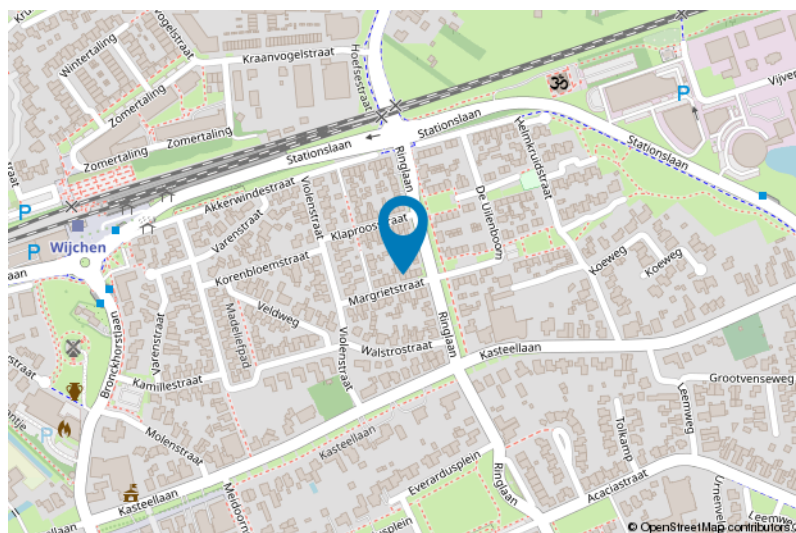
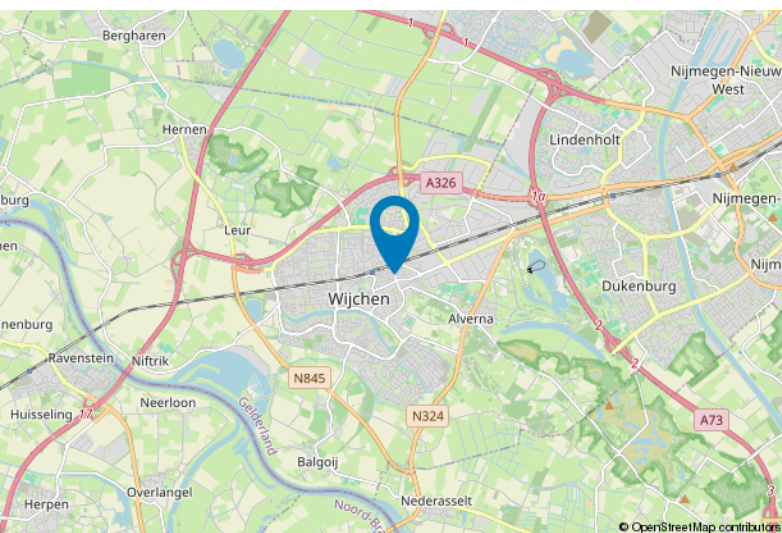
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: I
Perceelnummer: 44
Perceeloppervlakte: 327 m²

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 gebruiksoverlakte. 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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 1 Kleerkast	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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

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!*