



Kraaijenberg 7929

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



2/1-Kapwoning met garage en een fijne tuin met berging



Op zoek naar een ruime woning waar het hele gezin zich thuis voelt?

Deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Kraaijenberg 7929 biedt met vier ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een moderne keuken en badkamer en een zonnige tuin volop wooncomfort. Daarnaast is de woning op diverse punten verduurzaamd, met onder andere dak- en gevelisolatie, HR ++-beglazing en 12 zonnepanelen. De eigen oprit en garage en de ligging in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving maken het geheel compleet.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje.
- Eigen oprit en garage met elektra, radiator en wateraansluiting.
- Moderne keuken (2019) met elektrische vloerverwarming.
- Moderne, vergrote badkamer (2018) met elektrische vloerverwarming.
- 12 zonnepanelen (2019, eigendom).
- Dak- en spouwmuurisolatie.
- Plat dak volledig geïsoleerd en in 2026 voorzien van nieuwe dakbedekking en daklijsten.
- Vrijwel de gehele woning voorzien van HR++-glas (2024).
- Recent buitenschilderwerk (2025)
- Vernieuwde meterkast (2018)
- Airconditioning in de woonkamer en op de voorzolder.
- Elektrische rolluiken bij vrijwel de gehele woning.
- Cv-ketel Intergas (2018, eigendom).
- Waterontharder (2019).
- Voorbereiding voor inductiekoken aanwezig.
- Circa 1,5 meter van de voortuin wordt gehuurd van de gemeente.
- Asbestclausule van toepassing in de NVM-koopovereenkomst (dakoverstek aan de buitenzijde).



Een ruime en lichte woonkamer met houthaard

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 132 m²

Perceeloppervlak: 241 m²

Indeling:

Begane grond: in de hal bevinden zich de meterkast waar ook de waterontharder zit, een toiletruimte met fonteintje de trap-/provisiekast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer met een gezellige zithoek met houthaard en airconditioning en de dubbele openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. De moderne keuken bevindt zich in een separate ruimte en is in 2019 vernieuwd. De grijze tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, met een praktische deur naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de garage, die is voorzien van een radiator, elektra, een wateraansluiting en dubbele garagedeuren.

1ste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie ruim bemeten slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn in 2018 voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. Daarnaast zijn de slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken. De vaste kast op de kleinste slaapkamer blijft achter. De frisse badkamer is in 2018 vernieuwd en bovendien vergroot.

2de verdieping: via een vaste trap bereikbaar; de voorzolder biedt ruimte aan de witgoed aansluitingen en de cv-ketel (Intergas, 2018, eigendom). In de aparte bergruimte hangt de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit van de badkamer. Aansluitend bevindt zich de 4de slaapkamer. Ook deze ruimte is voorzien van een radiator en biedt volop bergruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren en beschikt over twee nieuwe Velux-dakramen.

Tuin: de achtertuin is royaal van formaat, vrij gelegen en biedt verrassend veel zon. Het houten tuinhuis biedt daarnaast praktische bergruimte. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.





Moderne keuken met Boretti 6-pits gasfornuis





Plattegrond

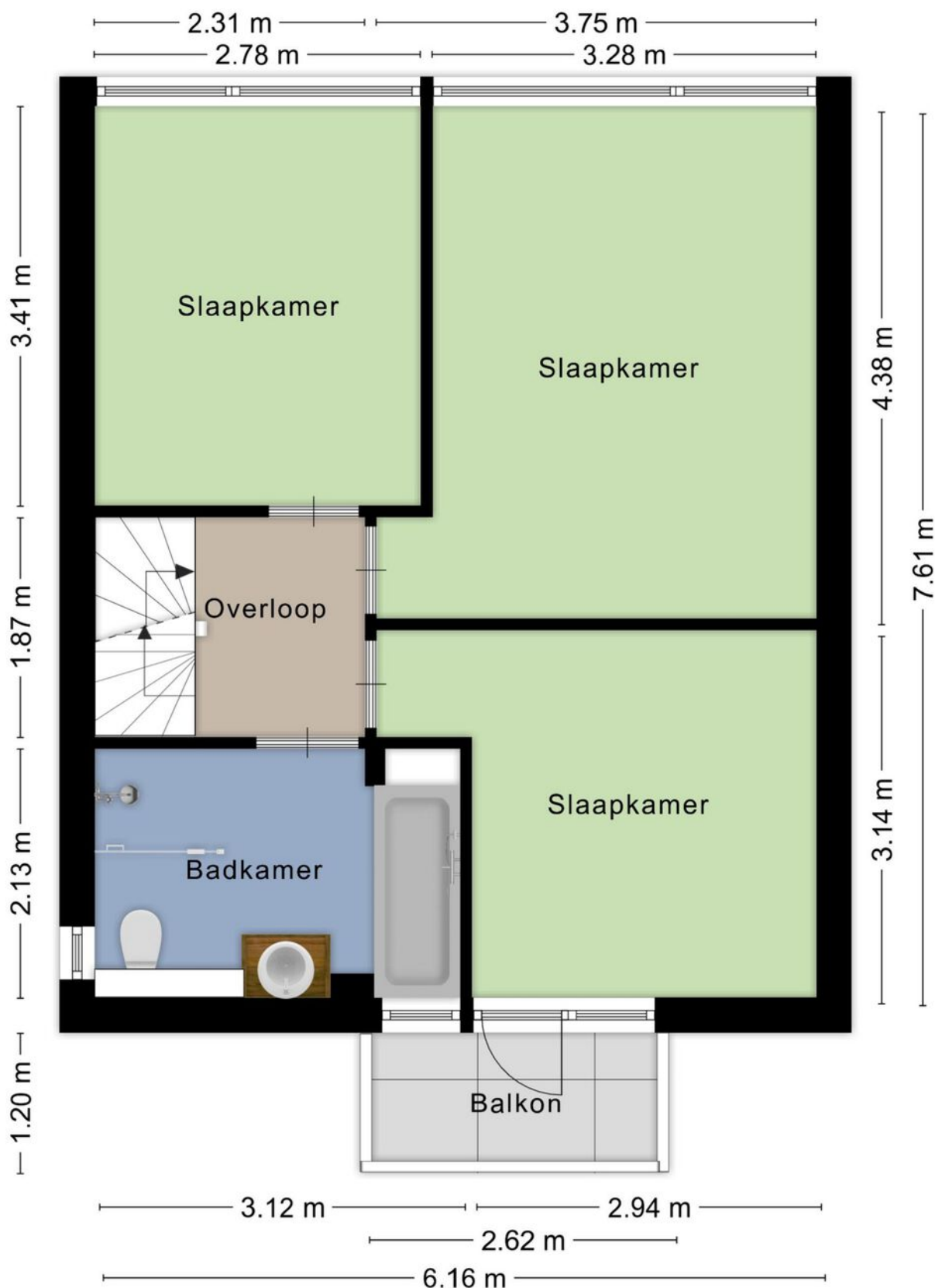
Begane grond





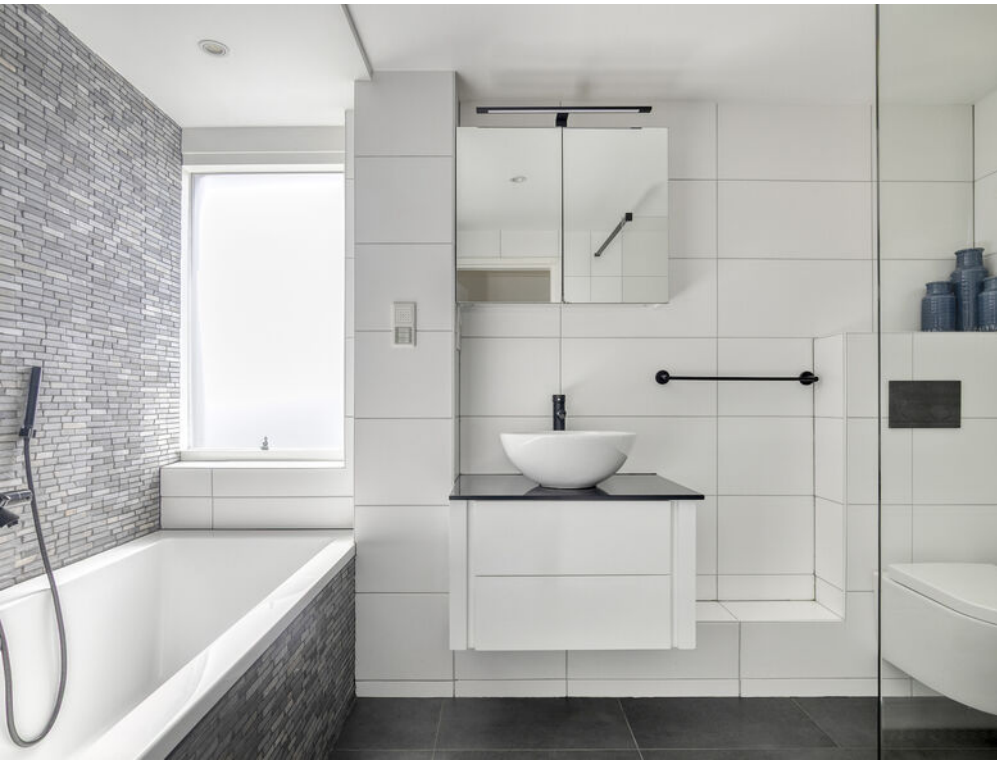
Plattegrond

1e verdieping



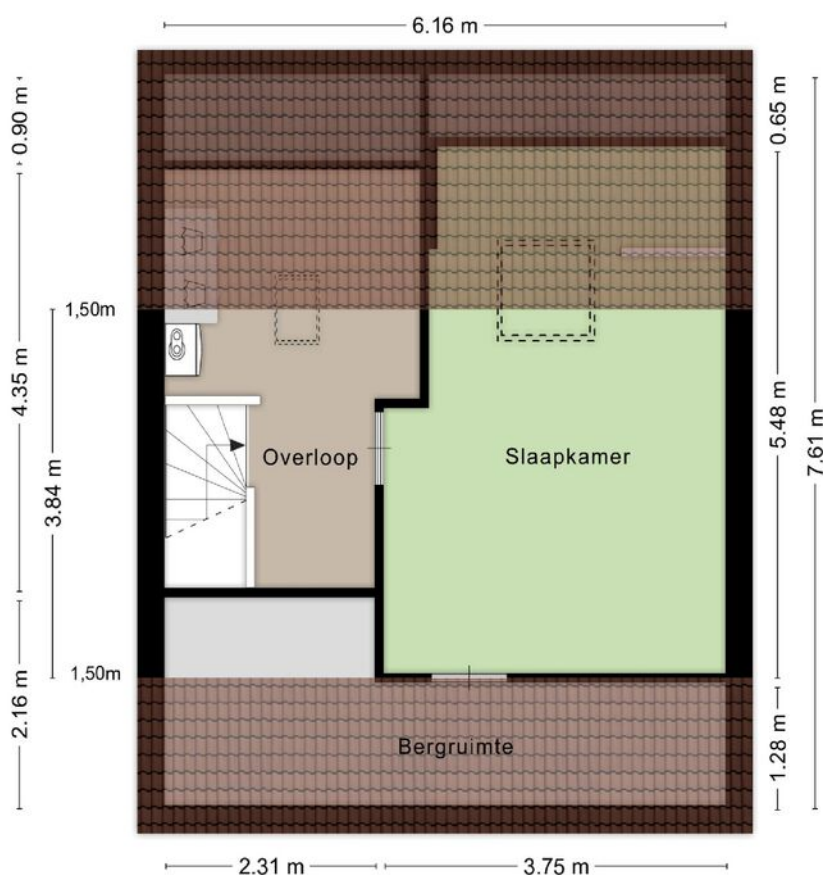


Drie slaapkamers en de vergrote badkamer





Tweede verdieping met de vierde slaapkamer



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.

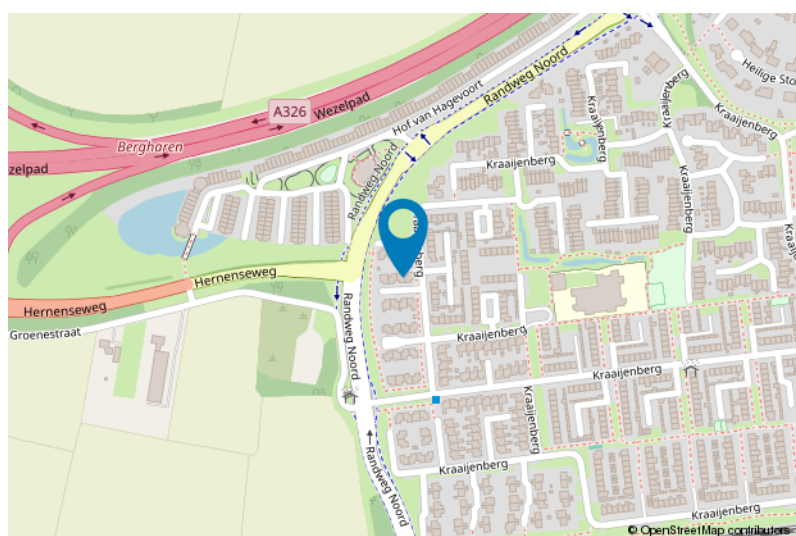
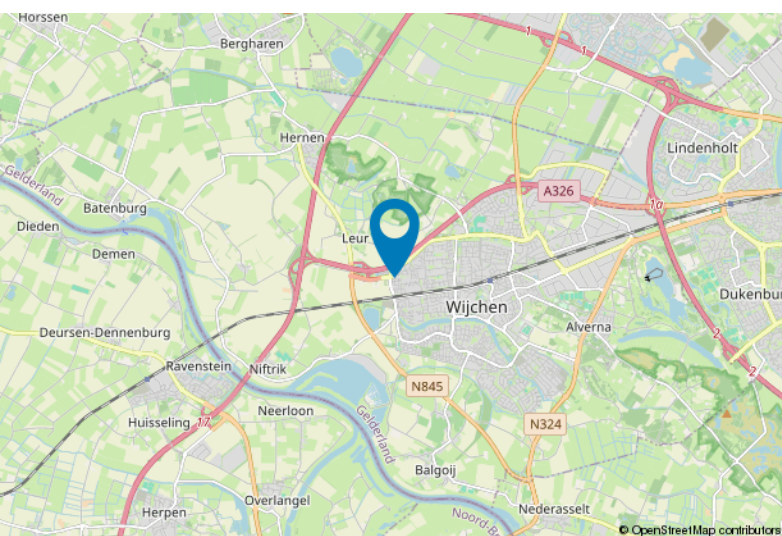
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 575
Perceeloppervlakte: 241 m²

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			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kleding kasten	X		
- Keukenkast en keukenblok in garage en schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Schapje op master bedroom	X		
- Schappen en wasmachine tafel op zolder	X		
- Schapje keuken		X	
- schappen garage en schuur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkast en diepvries in garage		X	
- Losse keuken apparatuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tafel met stenen blad langs schuur	X		
Alle andere losse delen zoals: BBQ, Kruiwagen, Lounge set, tuinset, etc		X	
tuinposter tegen muur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Water ontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
(Sier)hek	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok	X		
Eventueel restant kachel hout	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!*