

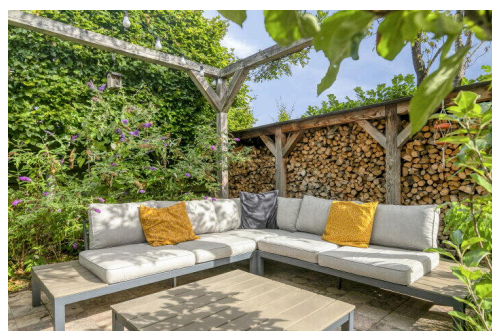
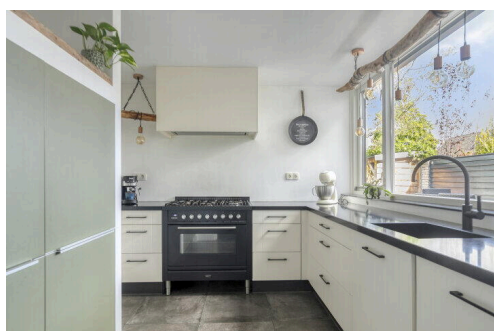
Wijchen

Kraaijenberg 7929 | Vraagprijs € 569.000 k.k.

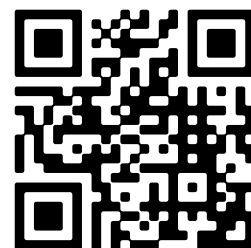


BESCHIKBAAR

WWW.KRAAIJENBERG7929.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1975
Woonoppervlakte: 132 m²
Perceeloppervlakte: 241 m²
Inhoud: 532 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.kraaijenberg7929.nl



Omschrijving

Kraaijberg 7929, 6601 RN Wijchen

Op zoek naar een ruime woning waar het hele gezin zich thuis voelt? Deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Kraaijberg 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.

De woning ligt op een prettige locatie in de wijk Kraaijberg, aan een rustig en overzichtelijk hofje waar kinderen fijn kunnen spelen. Het dagelijkse gemak is hier groot: de supermarkt bevindt zich om de hoek en ook scholen en speelvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden om eropuit te gaan, met mooie fiets- en wandelroutes in de buurt. Het centrum van Wijchen is goed bereikbaar en ook Nijmegen en omliggende plaatsen zijn dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen snel te bereiken.

Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-een-kapwoning met vier ruime slaapkamers.
- Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje.
- Eigen oprit en garage met elektra, radiator en wateraansluiting.
- Zonnige achtertuin met houten tuinhuis.
- 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).

Indeling

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. 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 is opvallend ruim en heerlijk licht. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek met houthaard en airconditioning gesitueerd. Aan de achterzijde zorgen de dubbele openslaande deuren voor een prettige

verbinding met de tuin en een fijne lichtinval. De huidige indeling biedt volop mogelijkheden om de leefruimte naar eigen wens in te richten.

De keuken bevindt zich in een separate ruimte en is in 2019 vernieuwd. Deze moderne keuken is uitgerust met een Boretti 6-pits gasfornuis met grote oven, een vaatwasser, koelkast, vriezer en magnetron. Het composieten werkblad zorgt voor een verzorgde uitstraling. De grijze tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Dankzij de royale opzet van de begane grond zijn er bovendien mogelijkheden om de keuken bij de woonkamer te betrekken en bijvoorbeeld een ruime woonkeuken te realiseren.

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.

Eerste 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 moderne en frisse badkamer is in 2018 vernieuwd en bovendien vergroot, waardoor er ruimte is ontstaan voor een comfortabele inrichting met zowel een inloopdouche als een luxe ligbad. Verder beschikt de badkamer over een toilet, een wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, een te openen ventilatieraam en zelfs een ingebouwde radio.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder beschikt over een dakraam en biedt ruimte aan de witgoedaansluitingen en de cv-ketel (Intergas, 2018, eigendom). Ook bevindt zich hier een aparte bergruimte met de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit van de badkamer.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Ook deze ruimte is voorzien van een radiator en biedt, net als de voorzolder, volop praktische bergruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren en beschikt over twee nieuwe Velux-dakramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Tuin

De achtertuin is royaal van formaat en biedt verrassend veel zon. Ondanks de ligging op het noorden zorgt de gunstige situering ten opzichte van de omliggende woningen ervoor dat je hier gedurende de dag heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is vrij gelegen en biedt volop ruimte voor een gezellig terras, een speelplek voor de kinderen of een groene inrichting naar eigen wens. Het houten tuinhuis biedt daarnaast praktische bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen. Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 569.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	132 m²
Perceeloppervlakte:	241 m²
Inhoud:	532 m³
Overige inpandige ruimte:	18 m²
Externe bergruimte:	3 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafelmeubel,inloopdouche,vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,airconditioning,dakraam,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk,houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	86 m² (9 meter diep en 9.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden

Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd hout
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

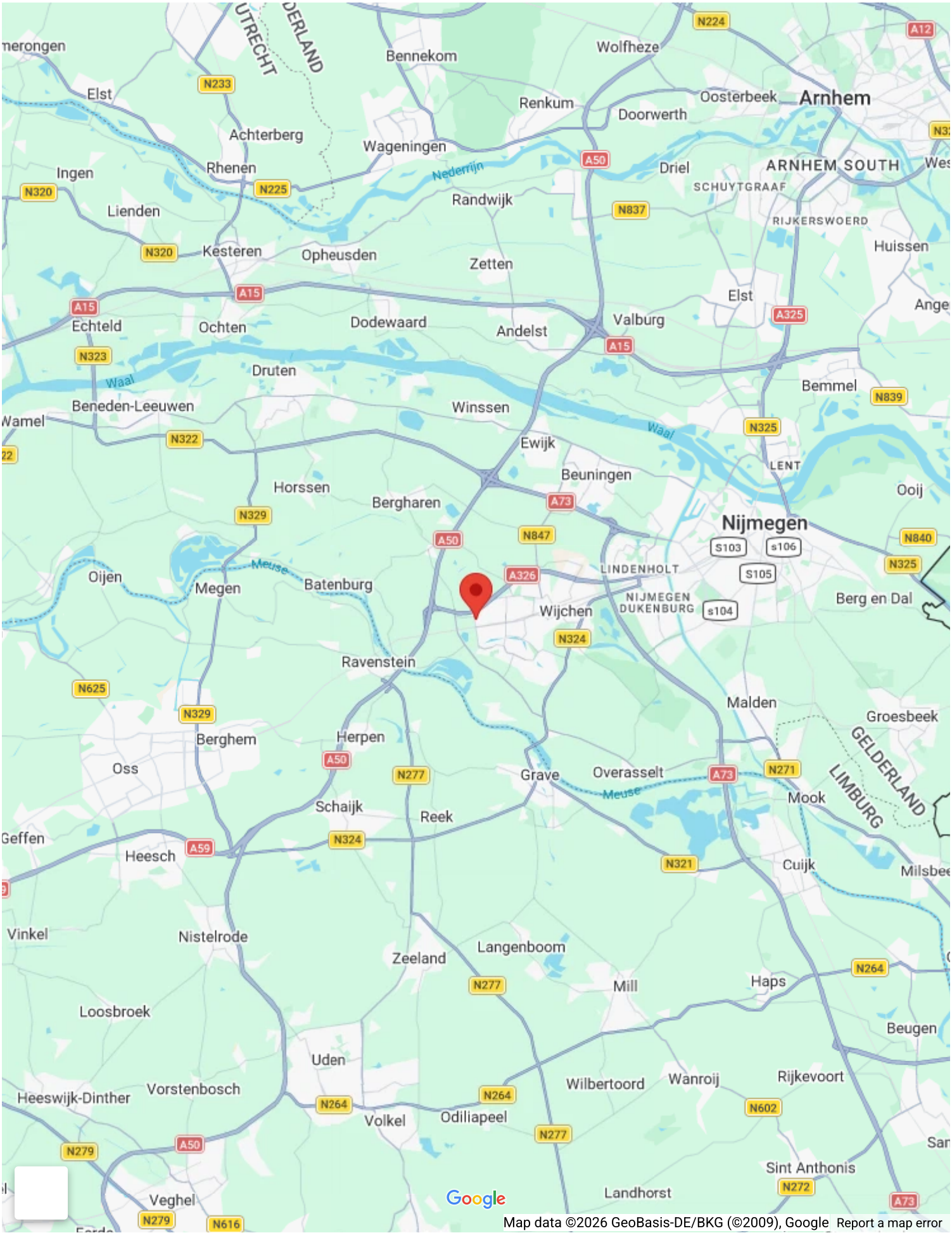
Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Voorzieningen garage:	Verwarming,elektra,stromend water
Isolatie garage:	Dakisolatie

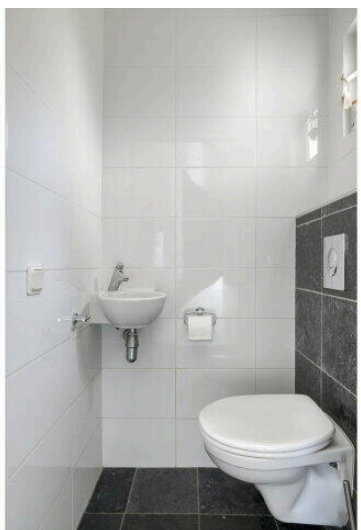
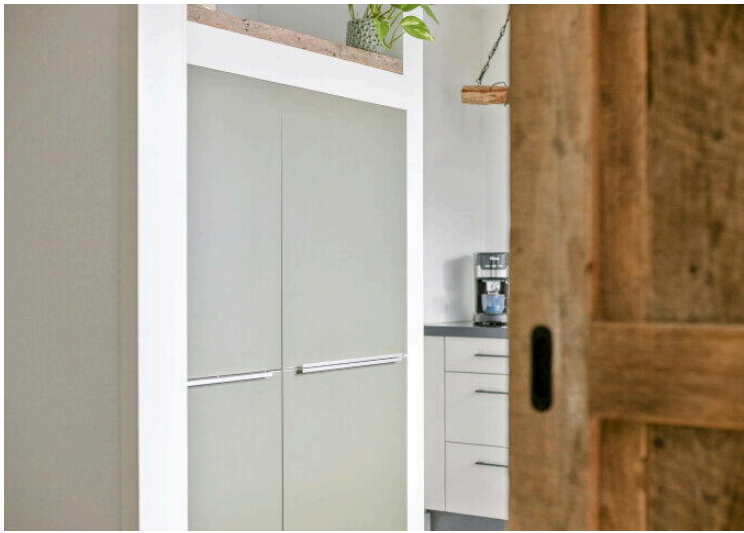
Op de kaart

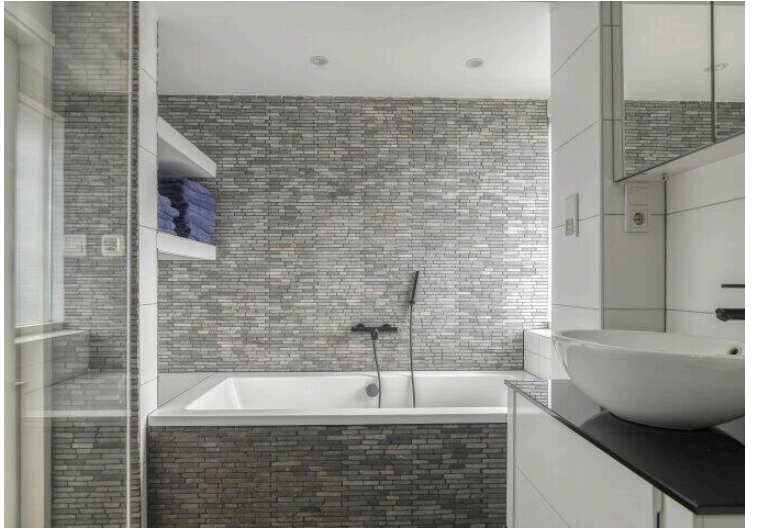
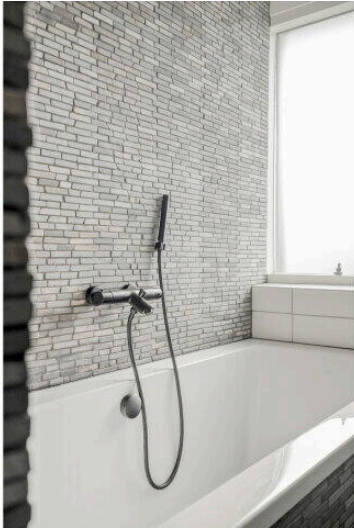
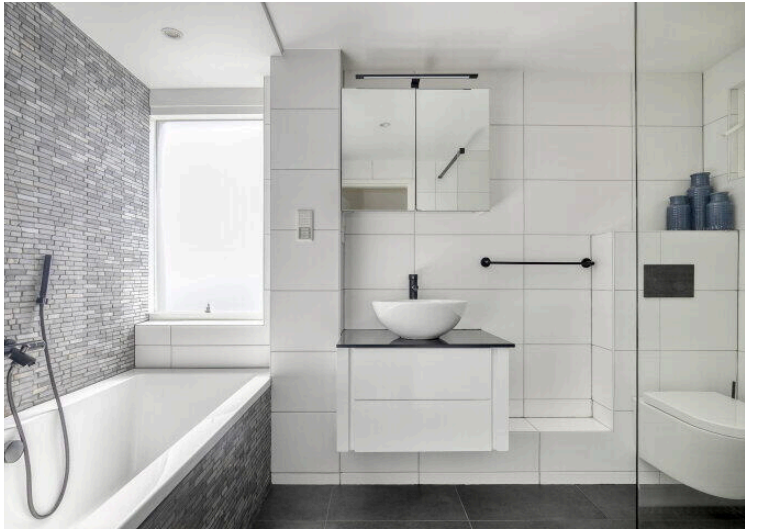


Op de kaart



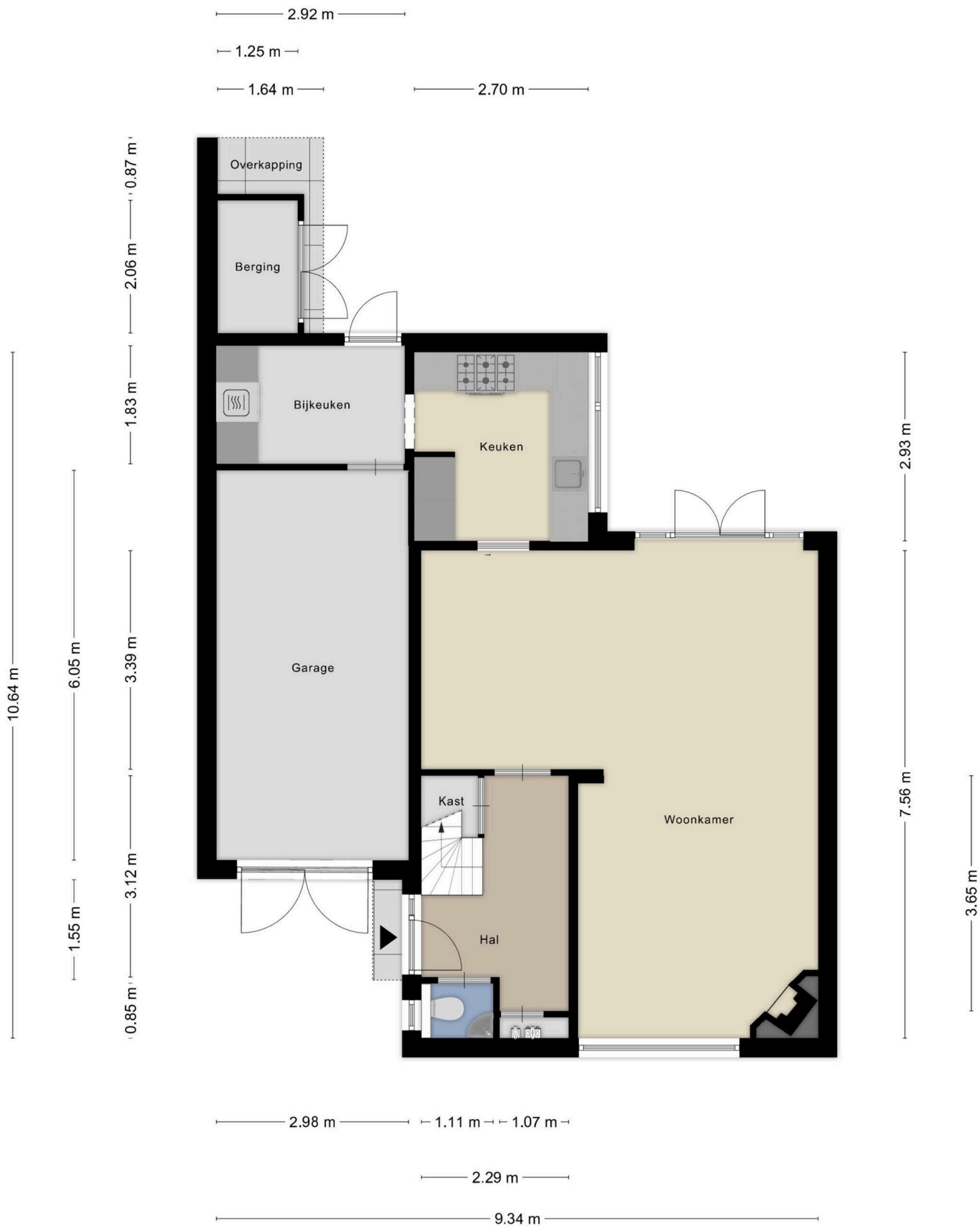






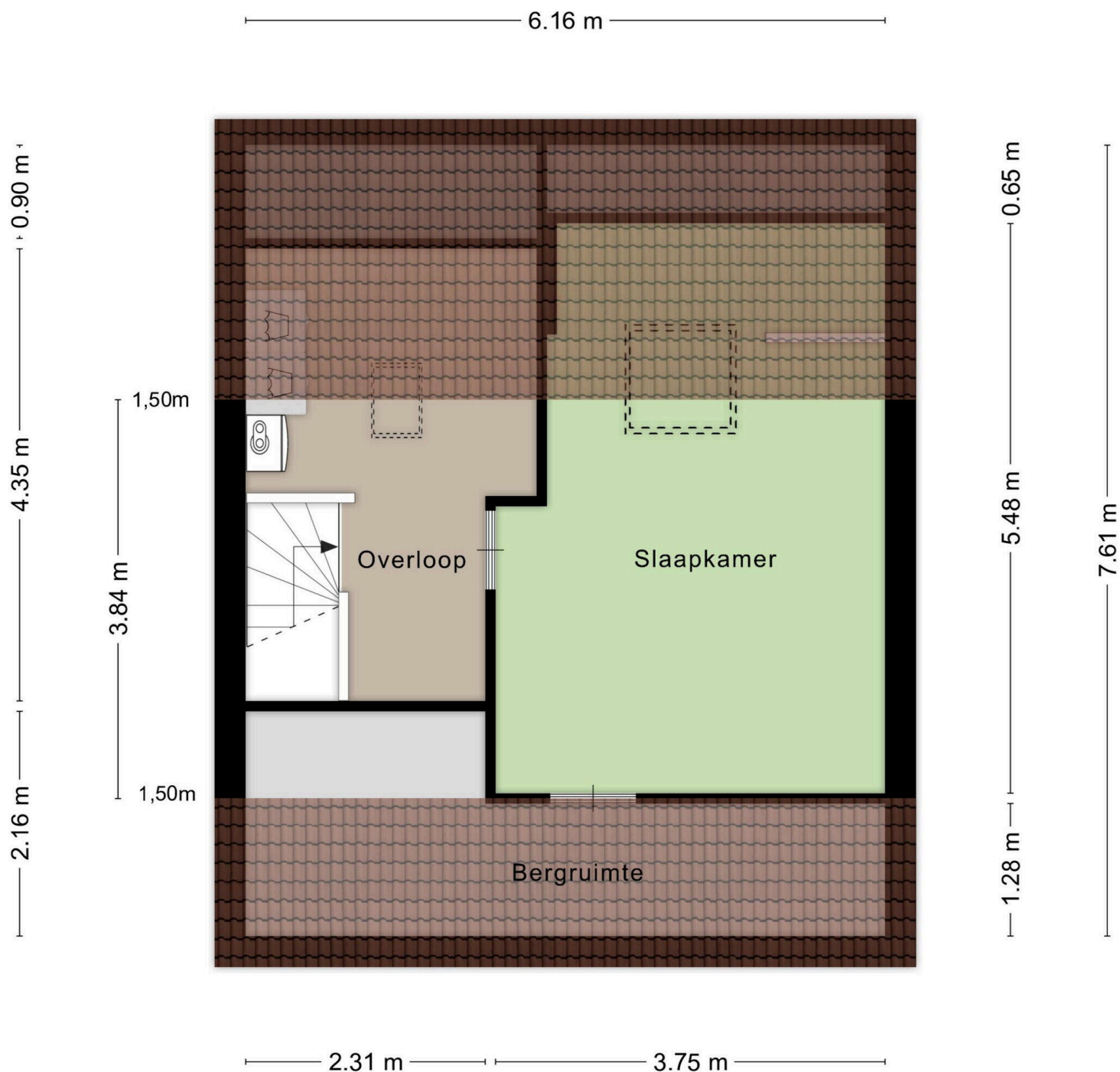




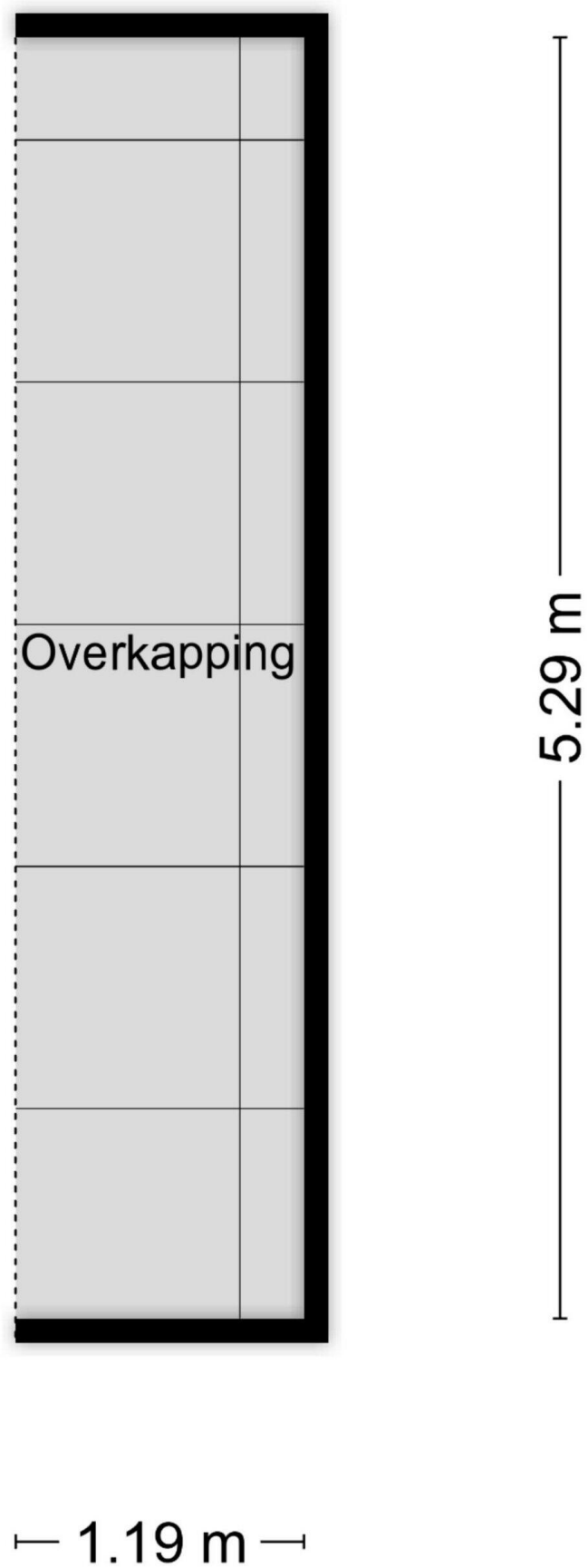




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Kraaijenberg 7929

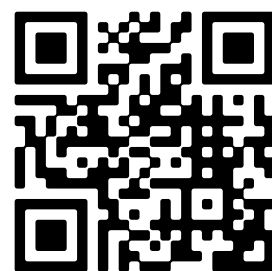
www.kraaijenberg7929.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!