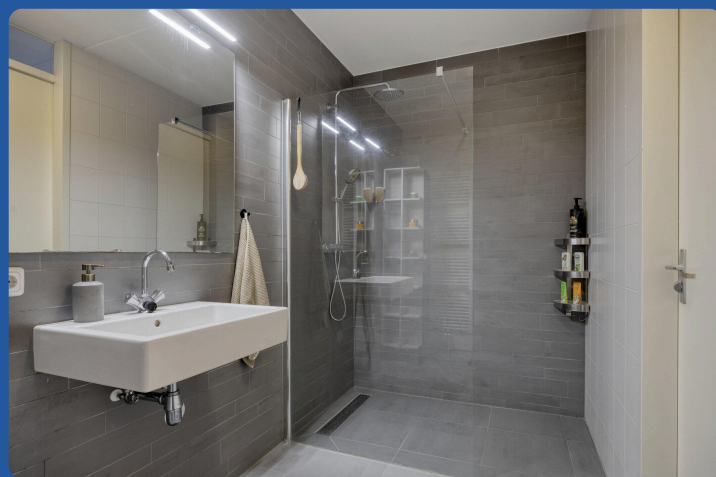
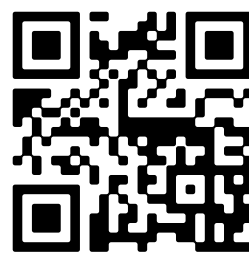




- 🏠 Marskramer 161, Wijchen
- € Vraagprijs: € 589.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 139 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 267 m²
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Marskramer 161

WIJCHEN

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



2/1-Kapwoning met ruime achtertuin met berging



In de jonge en populaire wijk De Huurlingsedam ligt deze twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel, met aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen. De woning beschikt over drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping, een eigen oprit en een verzorgde achtertuin met twee terrassen. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zijn er diverse voorzieningen aanwezig, waaronder 11 zonnepanelen, een thuisbatterij, een laadpaal en een waterontharder. De cv-ketel is in 2026 vernieuwd. De royale zolderverdieping biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of het inrichten van een hobby- of sportruimte.

De woning ligt in de wijk De Huurlingsedam, een moderne woonwijk aan de rand van Wijchen. De wijk kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld, veel groen en diverse speelvoorzieningen. De laatste fase van de wijk is momenteel in aanbouw. Vanuit de wijk zijn de Graafseweg en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn in de omgeving aanwezig en ook het centrum van Wijchen ligt op korte fietsafstand.

Bijzonderheden:

- Royale zolderverdieping met mogelijkheden voor een extra slaapkamer
- Intergas cv-ketel (2026, eigendom)
- 11 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Thuisbatterij
- Waterontharder
- Laadpaal en krachtstroom
- Binnenverlichting te bedienen via een app
- Gehele woning voorzien van een laminaatvloer
- Trappen gerenoveerd en voorzien van RVS-leuningen (2025)
- Gelegen op een royaal perceel met ruime achtertuin met een houten berging met elektra



Gehele woning voorzien van een laminaatvloer

Bouwjaar: 2014

Woonoppervlak: 139 m²

Perceeloppervlak: 267 m²

Indeling

Begane grond: via de entree kom je in de hal met meterkast, waterontharder en toiletruimte met fontein. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt dankzij de raampartijen vrij uitzicht over het groen. Aan de achterzijde ligt de keuken met kookeiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en een in 2024 vernieuwde vaatwasser. Ook de keukenkastdeurtjes zijn tussentijds vernieuwd. Via de dubbele openslaande tuindeuren bereik je de royale achtertuin. Daarnaast biedt de tuin mogelijkheden voor een eventuele uitbouw, afhankelijk van de geldende bouwmogelijkheden.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer, voorzien van een inloofdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping met FAKRO-dakvenster. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor een extra slaapkamer, hobby- of sportruimte. Achter de knieschotten bevindt zich bergruimte. Tevens zijn hier de Intergas cv-ketel uit 2026 en de mechanische ventilatie-unit geplaatst.

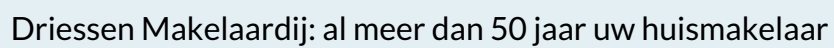
Tuin: de ruime achtertuin beschikt over een gazon, twee terrassen, een vijver en een houten berging met elektra. Dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten. De tuin is bereikbaar via een achterom. Aan de voorzijde bevindt zich een eigen oprit.





Open keuken met kookeiland aan de achterzijde

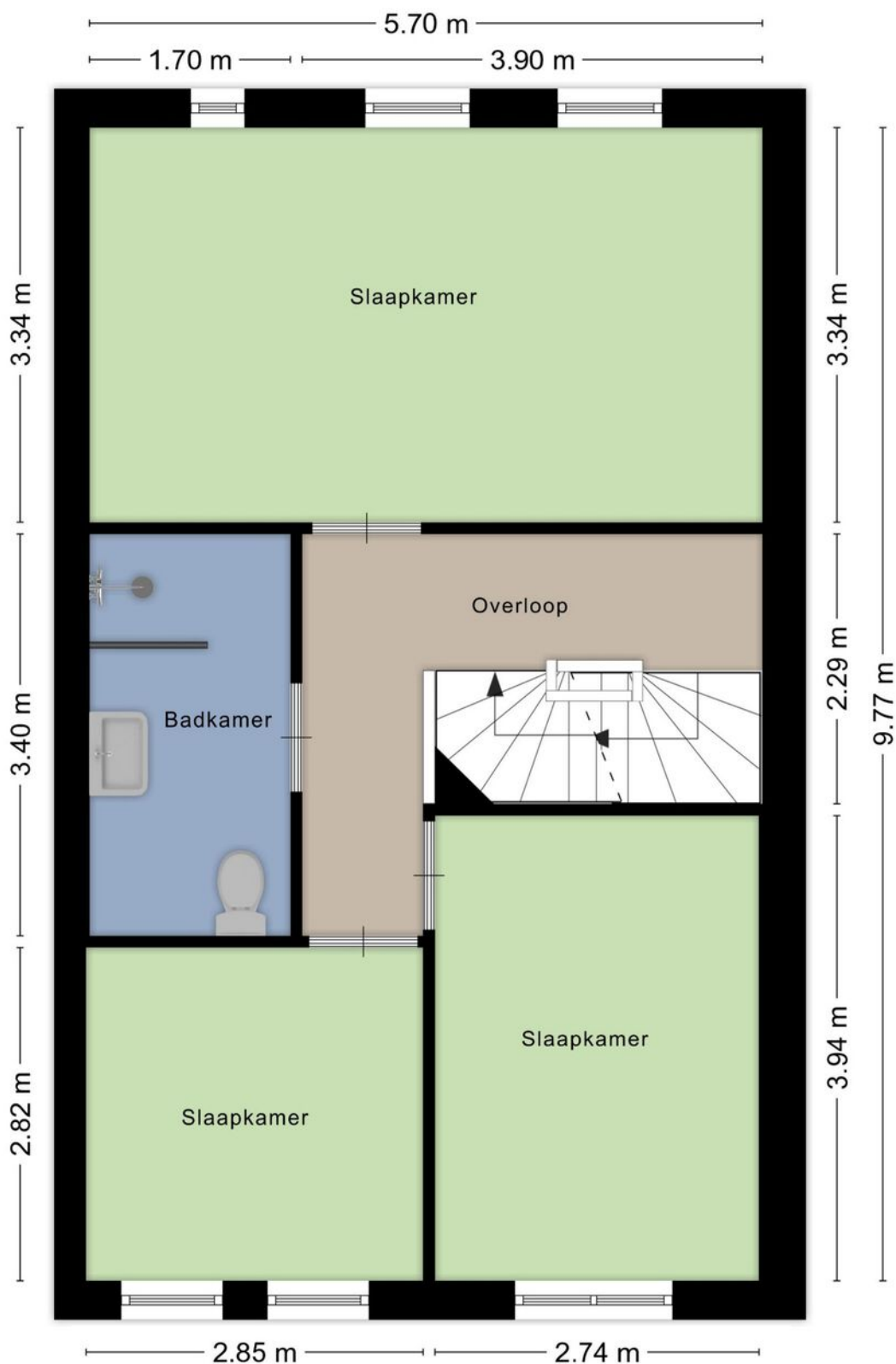






Plattegrond

1e verdieping





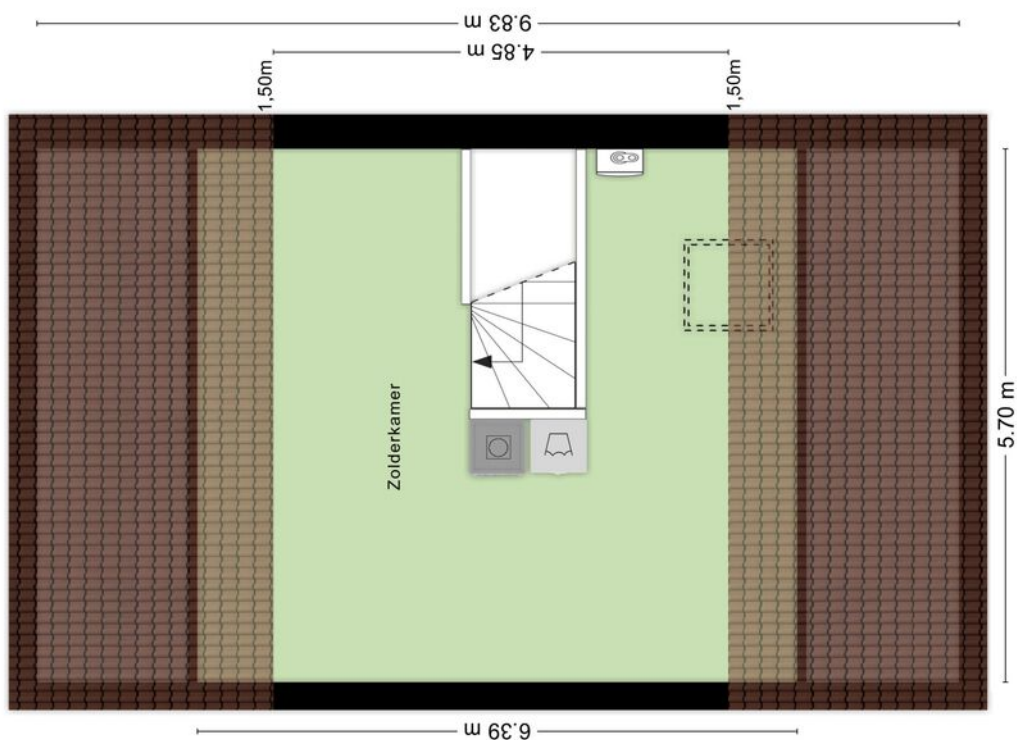
Eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer





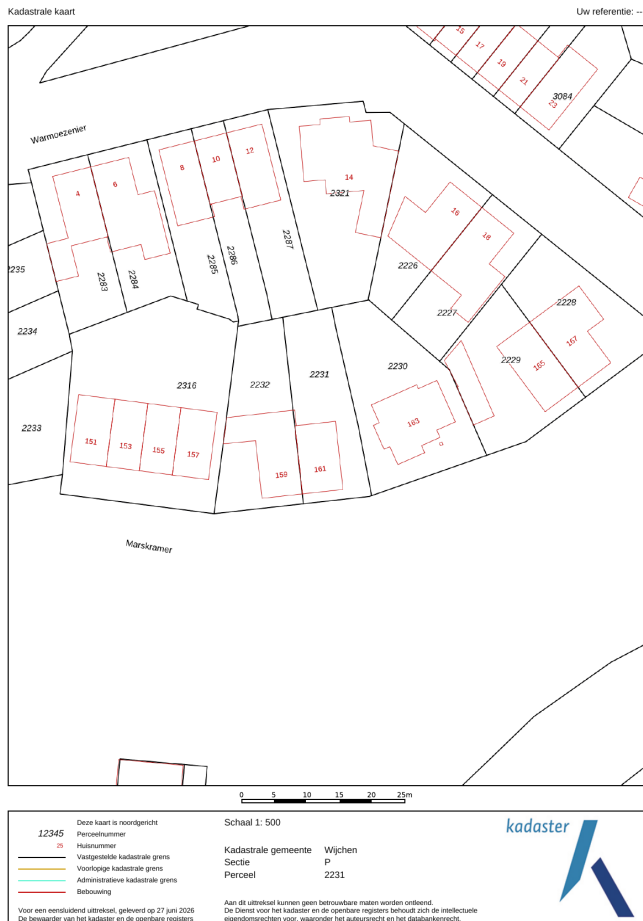
Plattegrond 2e verdieping

Mogelijkheid extra kamer



Kadastrale kaart

Wijchen





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
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!*