Timmerman 43
WIJCHEN

Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

2/1-Kapwoning met garage en fraaie tuin met overkapping

Modern wonen, volop leefruimte en genieten van rust en vrijheid.
Ben je op zoek naar een moderne, instapklare woning waar luxe, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan is deze in 2025 gebouwde twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee stijlvolle badkamers, een luxe keuken, een fraai aangelegde tuin en energielabel A+++ biedt deze woning alles voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen.

De woning ligt aan een rustig hofje in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving. Aan de achterzijde geniet je van een vrij uitzicht, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte en privacy. Een fijne plek waar je thuiskomt in alle rust, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Ook het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station en de uitvalswegen richting Nijmegen zijn goed bereikbaar.

Duurzaam en klaar voor de toekomst
Deze moderne woning is niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder comfortabel en energiezuinig. Dankzij de volledige isolatie, het gasloze karakter, de bodemwarmtepomp, de warmte-terugwininstallatie en de vloerverwarming woon je hier met veel comfort en oog voor de toekomst.
Met energielabel A+++ is de woning uitstekend voorbereid op duurzaam wonen.

Bijzonderheden op een rij:
· Hoogwaardige afwerking en luxe materiaalgebruik
· Elektrische rolluiken op de eerste en tweede verdieping
· Garage met aansluitende berging en wasmachineaansluiting
· Onder architectuur aangelegde achtertuin op het oosten
· Royale overkapping met aansluitende berging

Hoogwaardige afwerking en luxe materiaalgebruik

Bouwjaar: 2025 Woonoppervlak: 179 m² Perceeloppervlak: 283 m²

Luxe en comfort vanaf het moment dat je binnenstapt
De strak gestucte wanden, het stucplafond en de fraaie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming geven de begane grond een moderne en verzorgde uitstraling. De stijlvolle stalen tussendeur vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de keuken en geeft het geheel net dat beetje extra karakter. De luxe keuken is een echte blikvanger voor kookliefhebbers. Hier beschik je over volop kastruimte en uitgebreide inbouwapparatuur, alles is gericht op gemak, comfort en plezierig koken.
Vanuit de woning bereik je de verlengde garage, welke ook geschikt gemaakt kan worden voor andere doeleinden, zoals een kantoor, met aansluitend een praktische berging met wasmachineaansluiting.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, afgewerkt met strak gestucte wanden en een PVC-vloer. De elektrische rolluiken zorgen voor extra comfort. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en compleet ingericht. Dankzij de vloerverwarming begint iedere dag comfortabel.

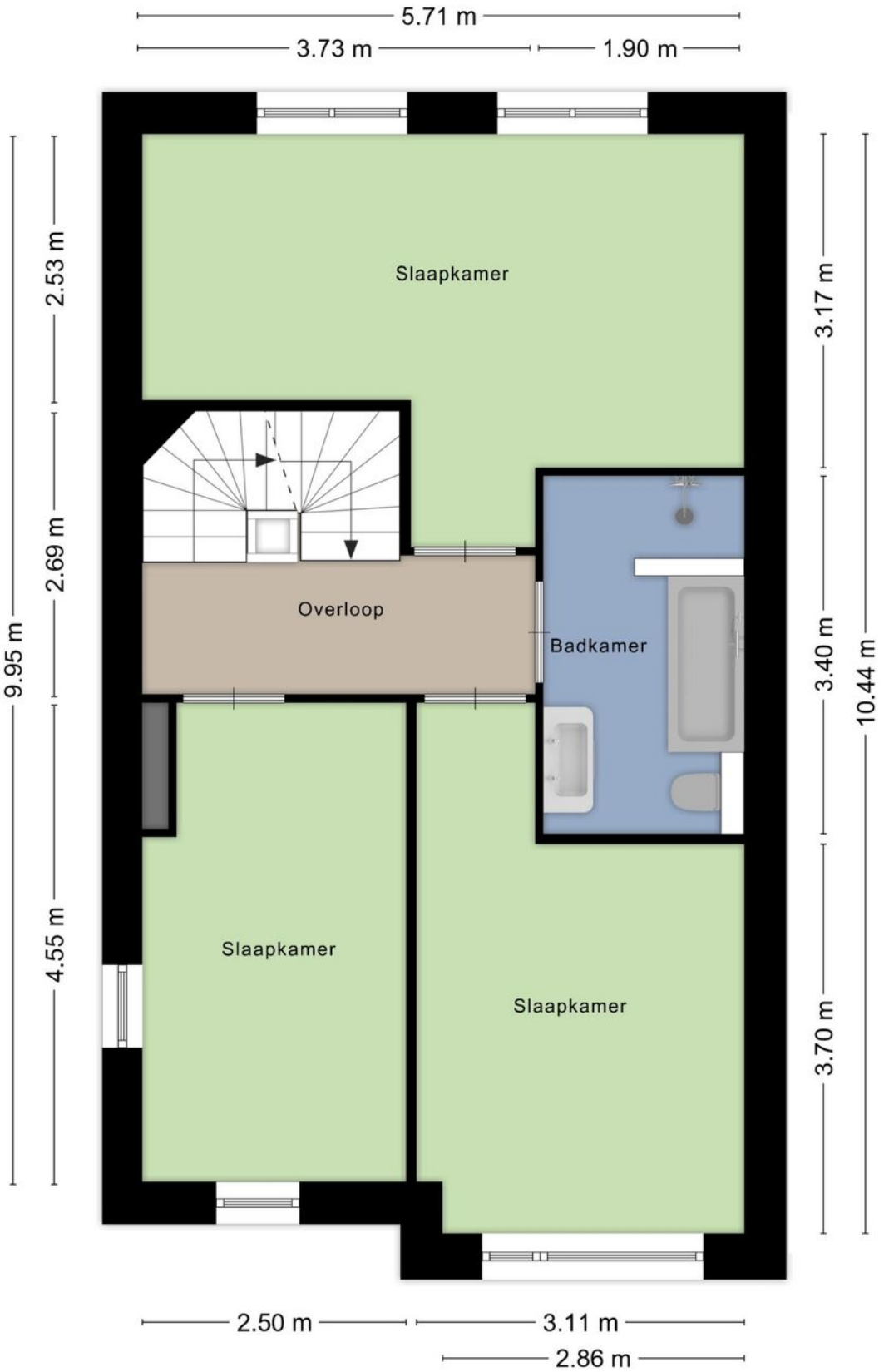
De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van rolluiken. De grote dakkapel zorgt hier voor extra ruimte en lichtinval. Daarnaast is er een tweede badkamer. Er is een technische ruimte met de bodemwarmtepomp, warmte-terugwininstallatie en tweede wasmachineaansluiting, evenals een praktische vliering voor extra bergruimte. Op deze verdieping is er vloerverwarming.

Een tuin om heerlijk van te genieten. De fraai aangelegde achtertuin is onder architectuur ontworpen en vormt een heerlijke plek om buiten te zijn. De ligging op het oosten biedt de mogelijkheid om al vroeg op de dag van de zon te genieten. Er is een royale overkapping met aansluitende ruime berging.

De luxe keuken is van alle gemakken voorzien

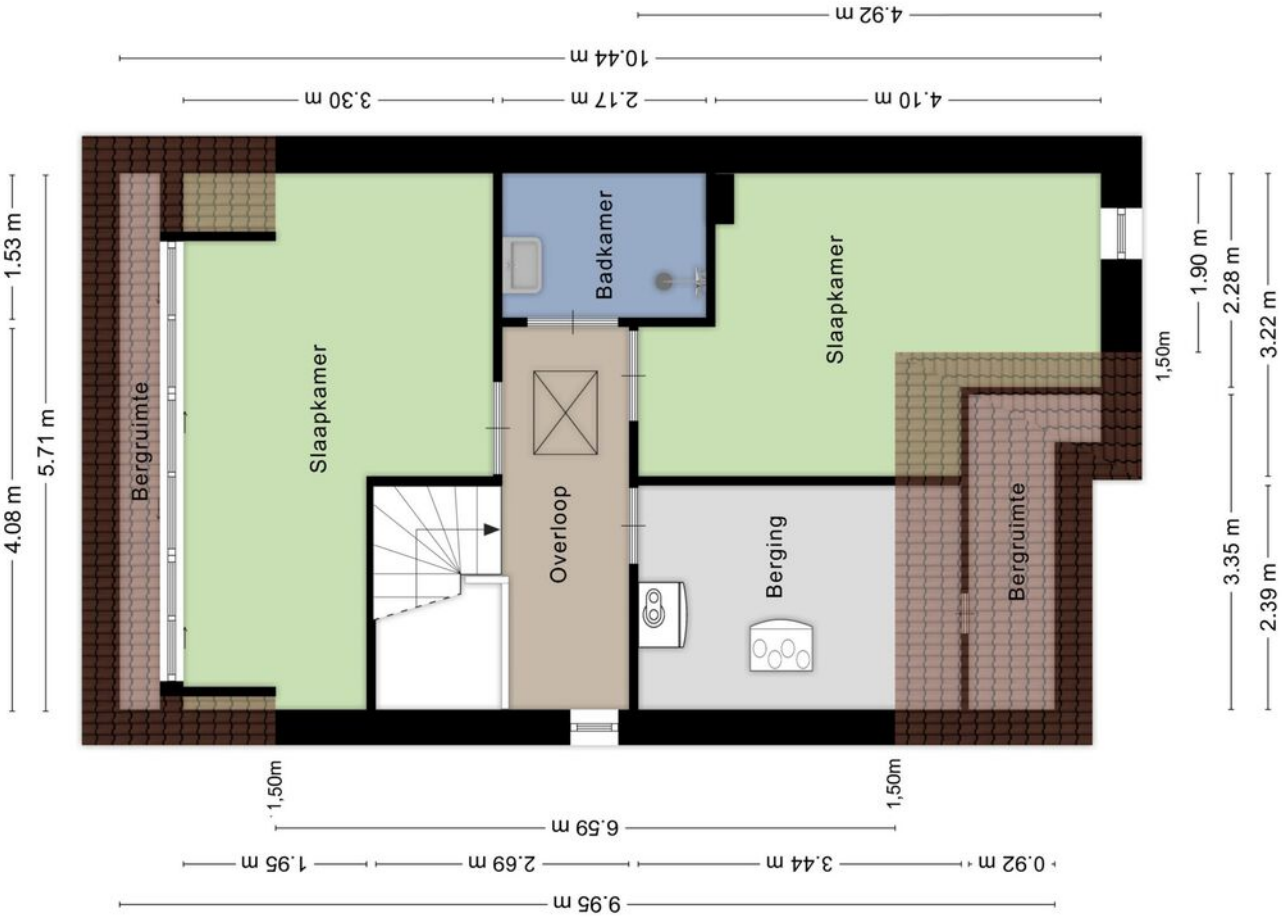
Plattegrond
Begane grond

Plattegrond
1e verdieping



Luxe badkamer en 3 slaapkamers met PVC-vloer

Twee slaapkamers en de 2e badkamer op de 2e verdieping



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.

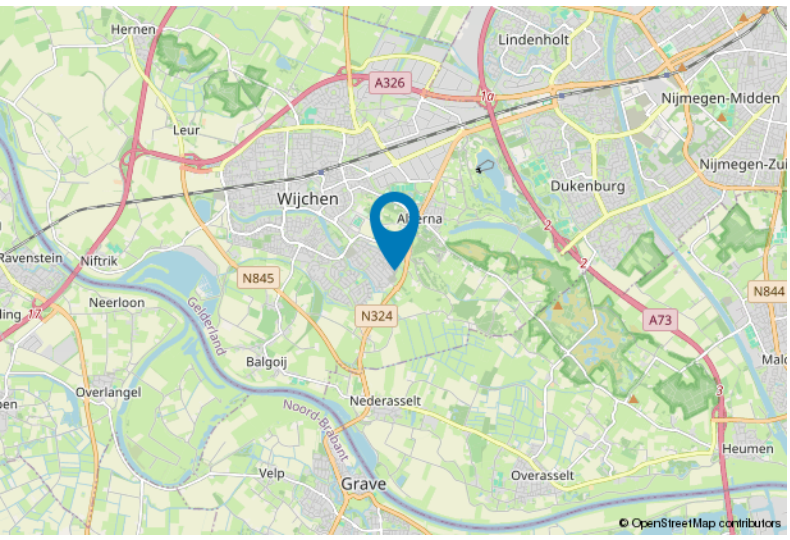
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**P**
Perceelnummer:	**3195**
Perceeloppervlakte:	**283 m²**

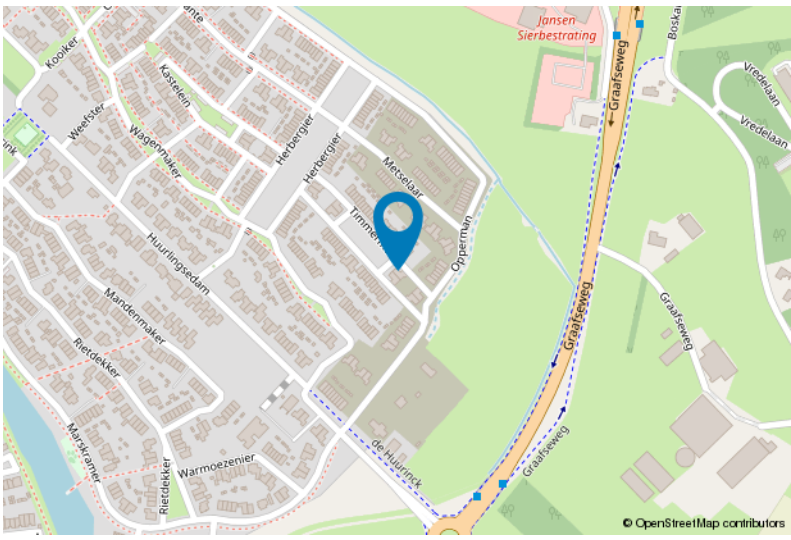
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Klik PVC op eerste en tweede verdieping	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		
- Quooker			X
- Waterontharder en speciale kraan met extra gefilterd water			X
- Combi stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Badkamer 2e verdieping, Douche, wastafel	X		
- Badkamer 2e verdieping, Toiletkast			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Verlichting overkapping			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- extra poort, nog te monteren			X
Overig - Contracten			
onderhoudscontract CV systeem	Moet worden overgenomen		

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!

DE HYPOTHEEK SHOP Duidelijk verhaal

- 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.

Het eerste gesprek is kosteloos!

De Hypotheekshop Wijchen
Kasteellaan 25, Wijchen | T. 024 64 901 01 | E. wijchen1377@hypotheekshop.nl | I. www.hypotheekshop.nl/wijchen