DriessenMakelaardij
*Al 50 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen
024 64 90100
www.driessenmakelaardij.nl








- de Flier 3321, Wijchen
- € Vraagprijs: € 449.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 127 m²
- Perceeloppervlakte: 174 m²
- Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- Energielabel: A+

Scan Mij!

# de Flier 3321
## WIJCHEN




Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
*Al 50 jaar uw huismakelaar*

# Tussenwoning met berging in de zonnige achtertuin





Ruime en uitgebouwde gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een lichte woonkamer en een zonnige achtertuin, gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk De Flier.

In de woonwijk De Flier staat deze ruime en verzorgde tussenwoning, die volop leefruimte biedt voor het hele gezin. De woning beschikt over een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer, een complete keuken, vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een nette badkamer. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een terras, een houten berging en een achterom.
Een fijne gezinswoning met volop ruimte en mogelijkheden!

De woning ligt in de jonge en kindvriendelijke wijk De Flier, met diverse speelgelegenheden, scholen, winkels en sportvoorzieningen in de omgeving. Ook het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station en de uitvalswegen richting Nijmegen en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden:
- Gelegen in de jonge wijk De Flier;
- Ruime, uitgebouwde tussenwoning;
- Voorzien van 9 zonnepanelen;
- Tuingerichte en lichte woonkamer met laminaatvloer;
- Complete keuken in U-opstelling met diverse inbouwapparatuur;
- Maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Nette badkamer, vernieuwd in 2018;
- Tweede verdieping met dakkapel en twee slaapkamers;
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Houten berging en een achterom.

# Woonkamer met openslaande deuren naar de tuin

Bouwjaar: 1999 Woonoppervlak: 127 m² Perceeloppervlak: 174 m²

Indeling
Begane grond: de hal geeft toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote raampartij en de openslaande tuindeuren geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht.
De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer uit 2017. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over diverse inbouw-apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser (2025), 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, magnetron en Quooker. Dankzij de ruime opstelling is er voldoende werk- en kastruimte aanwezig.

Eerste verdieping: de drie slaapkamers zijn van verschillende afmetingen en daardoor geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
De nette badkamer is in 2018 vernieuwd en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier zijn dankzij de aanwezige dakkapel nog eens twee slaapkamers gerealiseerd. Hierdoor beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, ideaal voor een groter gezin of voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte. Op de overloop bevindt zich daarnaast ruimte voor de wasapparatuur en extra bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Buitenruimte: de zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een gazon, een terras en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Daarnaast is er een houten berging voorzien van elektra en is de tuin bereikbaar via een achterom.



# Keuken in een praktische U-opstelling



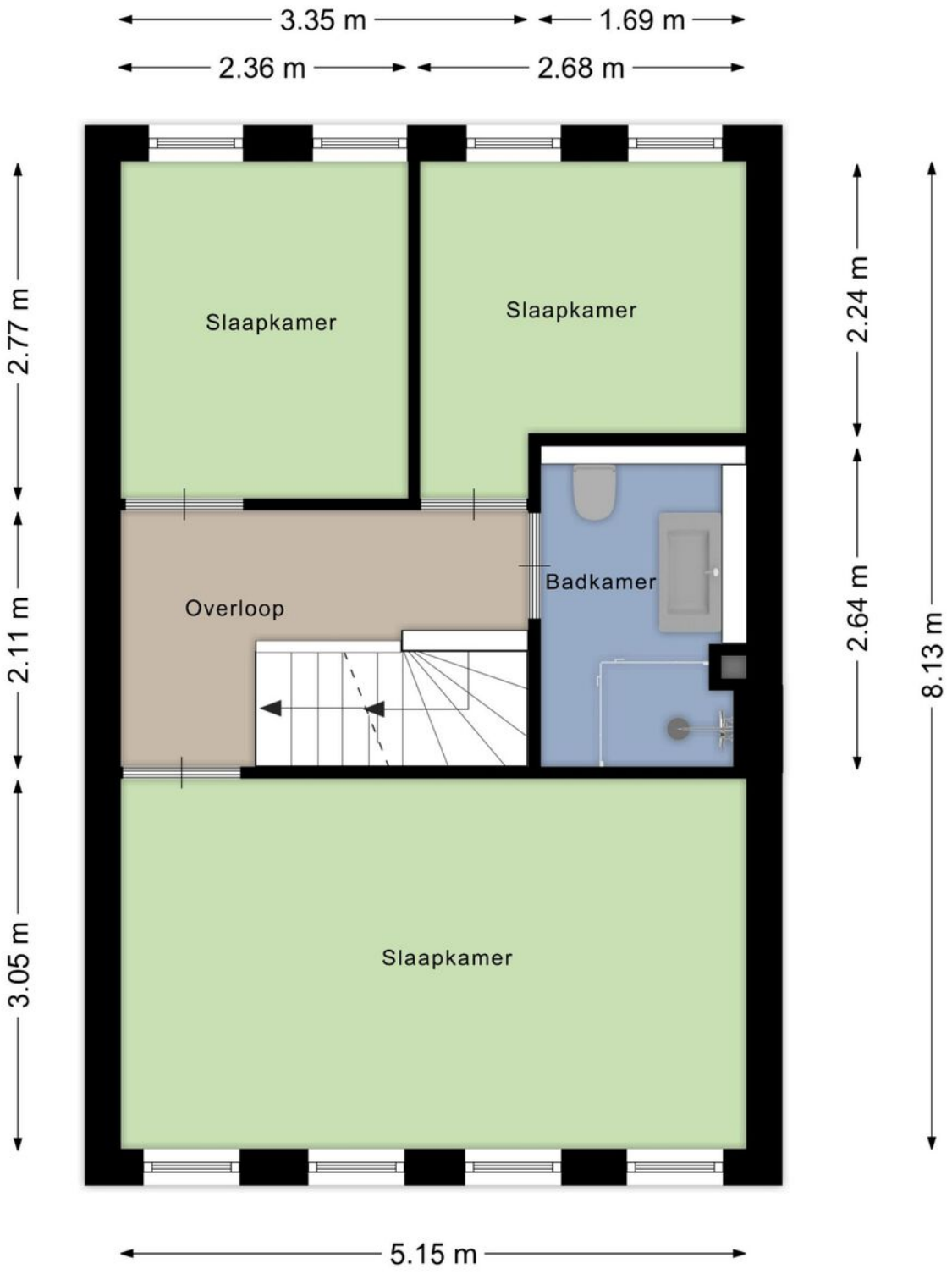




# Plattegrond
## Begane grond



# Plattegrond
## 1e verdieping



# Op de verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer









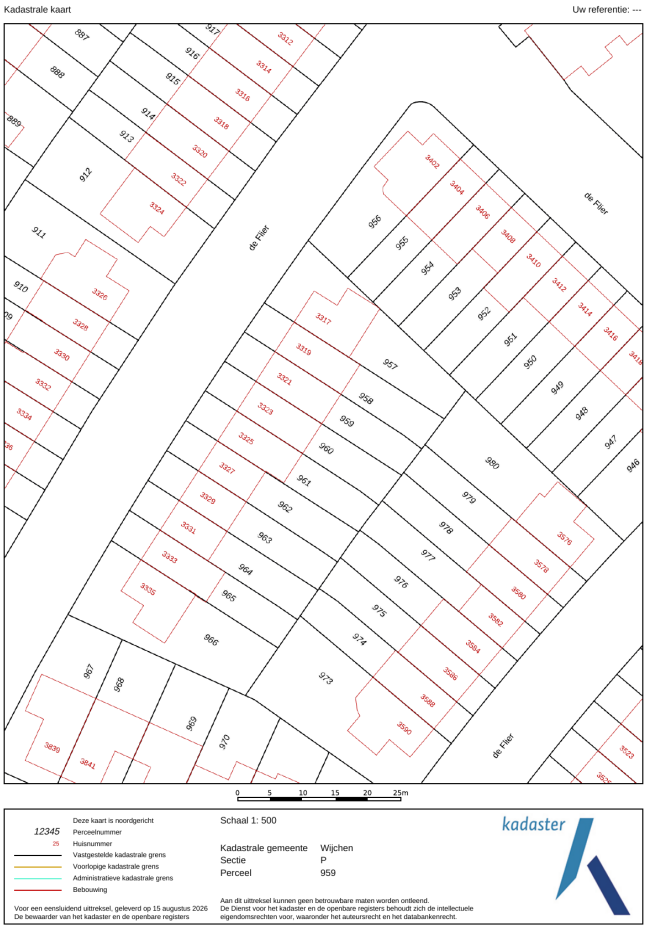
# **Plattegrond** 2e verdieping
# **Twee slaapkamers**







# 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.

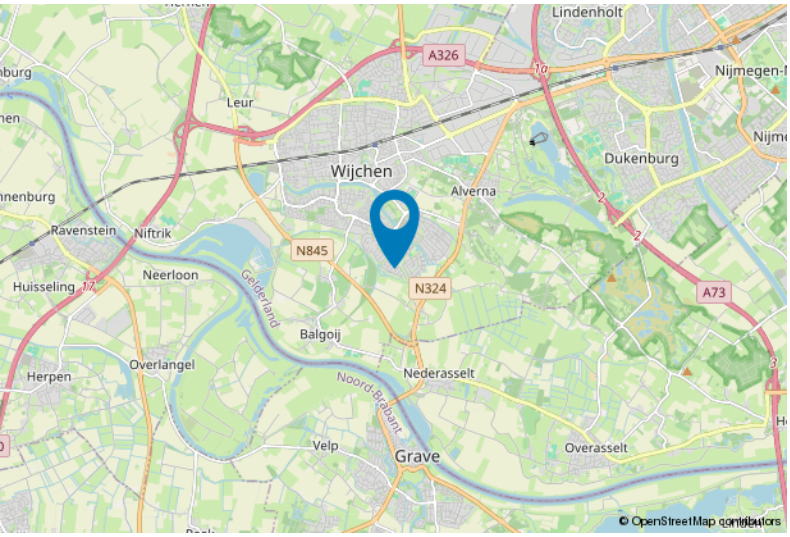
| | |
|---|---|
| **Kadastrale gemeente:** | **Wijchen** |
| **Sectie:** | **P** |
| **Perceelnummer:** | **959** |
| **Perceeloppervlakte:** | **174 m²** |

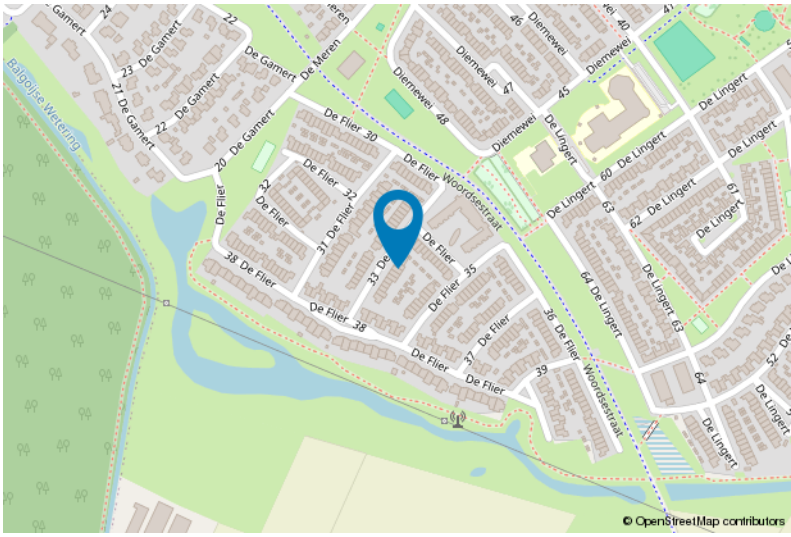
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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** | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | | X | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | | X | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Zonnepanelen | 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 | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - 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!**

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