DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

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







- Herbergier 31, Wijchen
- € Vraagprijs: € 447.500 k.k.
- Woonoppervlakte: 71 m²
- Perceeloppervlakte: 90 m²
- Kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
- Energielabel: A+

Scan Mij!

Herbergier 31
WIJCHEN



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Instapklaar, modern en energiezuinig wonen





Op zoek naar een jonge, moderne woning waar je werkelijk niets meer aan hoeft te doen?
Dan is Herbergier 31 absoluut een bezichtiging waard! Deze stijlvolle tussenwoning uit 2025 is tot in de puntjes verzorgd en beschikt over een lichte woonkamer, moderne keuken, twee slaapkamers, een luxe badkamer en een verrassend ruime zolderverdieping. Met zonnepanelen, rolluiken en een volledig gasloze installatie is ook aan energiezuinig wooncomfort gedacht. Hier hoef je alleen nog maar je meubels neer te zetten!

De woning heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling en is gelegen in een jonge woonomgeving met een fraaie afwisseling van gevels en woningtypen. Zowel binnen als buiten is alles keurig afgewerkt, waardoor je hier direct kunt genieten van je nieuwe thuis.

Bijzonderheden
Bouwjaar 2025
Instapklare en uitstekend verzorgde tussenwoning
96 m2 woonoppervlakte, waarvan 25 m2 overige inpandige ruimte op zolder
Twee slaapkamers op de eerste verdieping
Ruime zolderverdieping bereikbaar via een vaste trap met mogelijkheid 3e slaapkamer
Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
Luxe badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
Voorzien van rolluiken
Volledig gasloos en voorzien van zonnepanelen
Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met berging en achterom

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een houten berging en een praktische achterom. De olijfboom in een grote plantenbak geeft de tuin een mediterrane uitstraling.

Tuingerichte woonkamer

Bouwjaar: 2025 Woonoppervlak: 71 m² Perceeloppervlak: 90 m²

Indeling
Begane grond: via de entree kom je in de hal met meterkast en een modern afgewerkte toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en de loopdeur naar de achtertuin. De lichte wandafwerking en de fraaie vloer in houtlook zorgen samen voor een rustige, warme uitstraling. De open trap naar de eerste verdieping geeft de leefruimte bovendien een speels en ruimtelijk karakter.
Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in een praktische hoekopstelling. De strakke, greeploze kasten in een stijlvolle grijstint worden gecombineerd met een licht werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Eerste verdieping: de overloop biedt toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn licht en netjes afgewerkt met glasvliesbehang en een lichte vloer.
De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met grote grijze wandtegels en donkere vloertegels en beschikt over een ruime inloopdouche met zwarte douchevoorzieningen en glazen schuifwand, een wandcloset en een fraai wastafelmeubel met twee lades.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping van circa 25 m2, die momenteel als praktische kleed- en bergruimte wordt gebruikt. De hoge nok, de schuine dakvlakken en het raam in de topgevel geven deze verdieping een sfeervol karakter. Een fijne extra ruimte met volop mogelijkheden voor een 3e slaapkamer, een werkplek, hobbyruimte of uitgebreide garderobe.



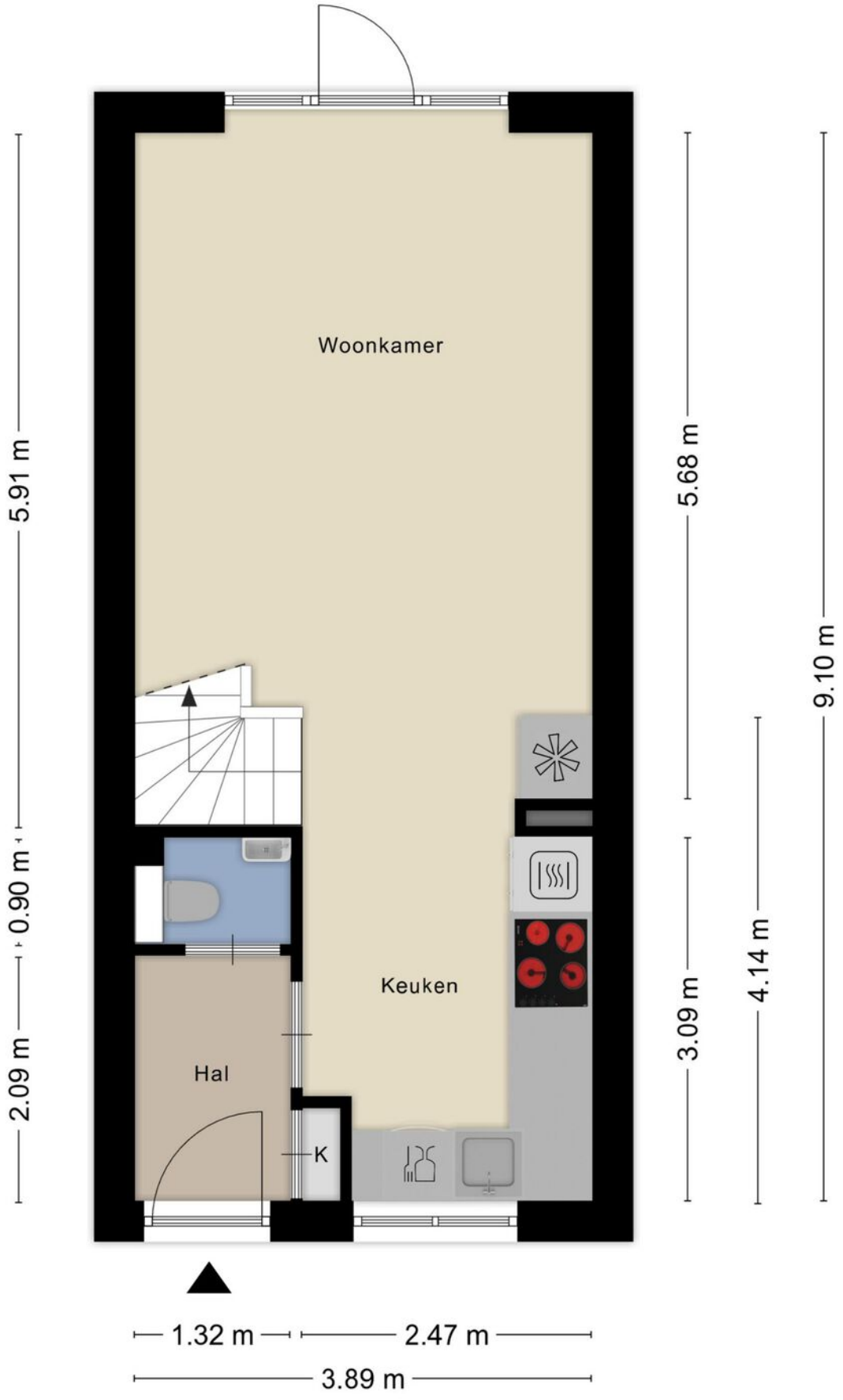
Moderne keuken in een praktische hoekopstelling



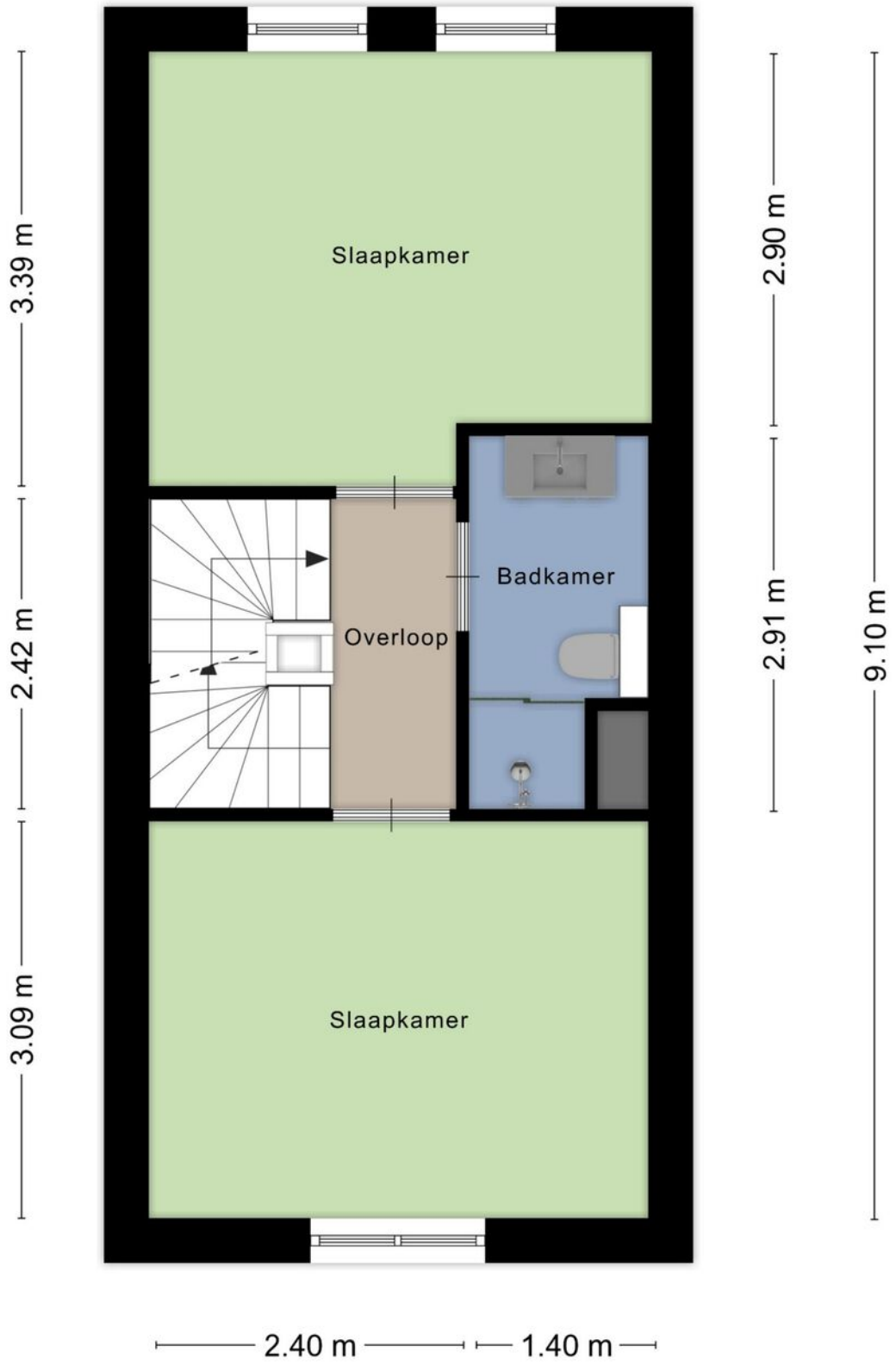




Plattegrond
Begane grond



Plattegrond
1e verdieping



Twee slaapkamers en de badkamer op de verdieping



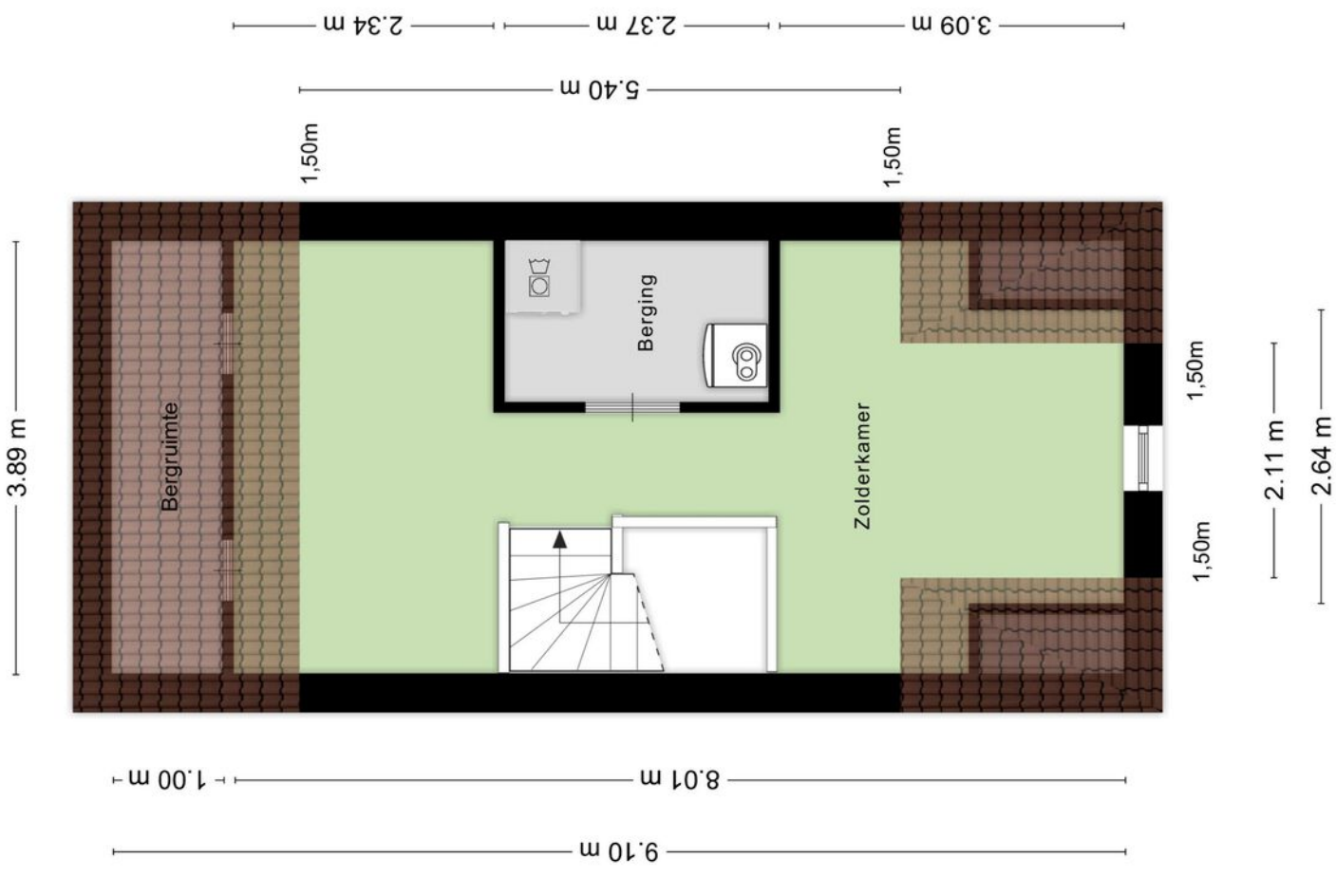




Plattegrond 2de verdieping
Ruime verdieping van 25 m2







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.

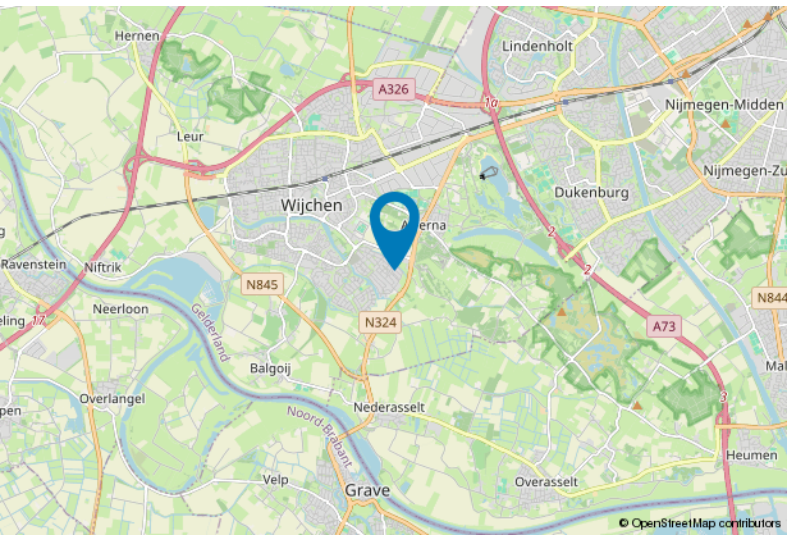
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**P**
Perceelnummer:	**3204**
Perceeloppervlakte:	**90 m²**

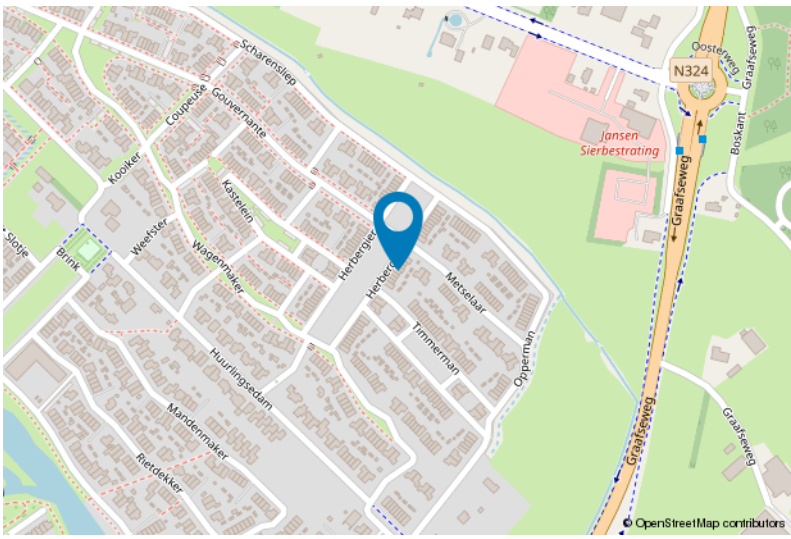
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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			
- 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		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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