



# Elzenweg 85

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Grote, keurig afgewerkte vrijstaande woning



Deze volumineuze (1216 m<sup>3</sup>), onderhoudsarme en keurig afgewerkte vrijstaand geschakelde woning met maar liefst een woonoppervlakte van bijna 300 m<sup>2</sup> ligt in de populaire woonwijk Hofsedam. De woning is levensloopbestendig (slaap- en badkamer op de begane grond), beschikt over een grote garage (21 m<sup>2</sup>) en een ruime eigen oprit. Daarnaast is de woning compleet voorzien van aluminium kozijnen, 5 slaapkamers, kantoorruimte en maar liefst 3 badkamers. Op de 2e etage is een volledig zelfstandig appartement gecreëerd met een woonkamer, klein keukenblok, aparte slaapkamer, toilet en badkamer. De woonkamer met veel lichtinval en een schuifpui naar de achtertuin maken het plaatje meer dan compleet. Groot gezin of samengesteld gezin? Zowel gamende pubers als spelende kleuters zullen zich snel thuis voelen in deze lichte woning met deze leefruimte die geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Zo heeft iedereen een plekje om te gamen, werken of rustig huiswerk te maken. Atelier, B&B, kantoor of praktijk aan huis behoort ook tot de mogelijkheden.

Sterke kenmerken:

- royale kantoorruimte van ± 14,5 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping is ingericht als zelfstandig appartement, eventueel geschikt voor verhuur.
- woonkamer is voorzien van infrarood panelen (1 jaar oud)
- volledig voorzien van aluminium kozijnen met rolluiken.
- overstek is onderhoudsvrij en voorzien van Trespa panelen
- goed afwerkingsniveau in de complete woning
- volledig geïsoleerd, energielabel A
- zonnige en verzorgd aangelegde achtertuin met privacy
- de gehele benedenverdieping is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming
- 20 zonnepanelen (1 jaar oud).
- alle (slaap)kamers voorzien van vaste Ethernetaansluiting
- Sproei installatie in tuin



# Volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen

Bouwjaar: 2002

Woonoppervlak: 298 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 724 m<sup>2</sup>

Begane grond: Op de begane grond loop je via de entree naar het toilet, slaapkamer, kantoorruimte en de badkamer. Linksaf ga je naar de woonkamer. De woon/eetkamer en keuken zijn met elkaar in verbinding. Via de grote raampartijen ontvangen al deze ruimtes veel natuurlijk licht. Bovendien zijn alle ruimtes groot en vrij ingericht. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en infrarood panelen. De open keuken beschikt over een koelkast, inductieplaat, combimagnetron, vaatwasser en afzuigkap. Daarbij beschikt de keuken over een barretje en veel werk- en opslagruimte. Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken met opstelling van de wasmachine en droger en een uitstortgootsteen, tevens toegang naar de inpandige garage. De garage is geheel geïsoleerd voorzien van openslaande deuren en via een vaste trap kom je op de verdieping met een extra (slaap)kamer en opbergzolder. Eerste verdieping: Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamer en een inloopkast. Eén slaapkamer geeft toegang tot het balkon en twee kamers zijn voorzien van inbouwkasten. De badkamer is zeer ruim en voorzien van een ligbad, een douche, dubbele wastafel, zwevend toilet en een designradiator.

Tweede verdieping: De tweede verdieping bestaat uit een grote ruimte die ingericht is al zelfstandig appartement. Er bevindt zich hier een slaapkamer met een vast raam en een Velux dakraam, een knusse woonkamer met aansluitend een klein keukenblokje en een aparte badkamer met douche, vaste wastafel, witgoedopstelling en een dakraam. Tevens nog een apart zwevend toilet aanwezig op de overloop. Een ideale ruimte voor meerdere invullingen, de keuze is aan de koper!

Buiten: De woning beschikt over een fraai ingerichte tuin rondom. Aan de voorkant van de woning een oprit waar je gemakkelijk meerdere auto's kwijt kunt. Aan de achterkant van de woning zijn er meerdere terrassen, voldoende groen, een tuinhuis en veel privacy.







# Lichte woon- en eetkamer in verbinding met open keuken





# Slaap- en badkamer én kantoor op de begane grond





# Plattegrond

## Begane grond







# Plattegrond

## 1e verdieping





## 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met balkon







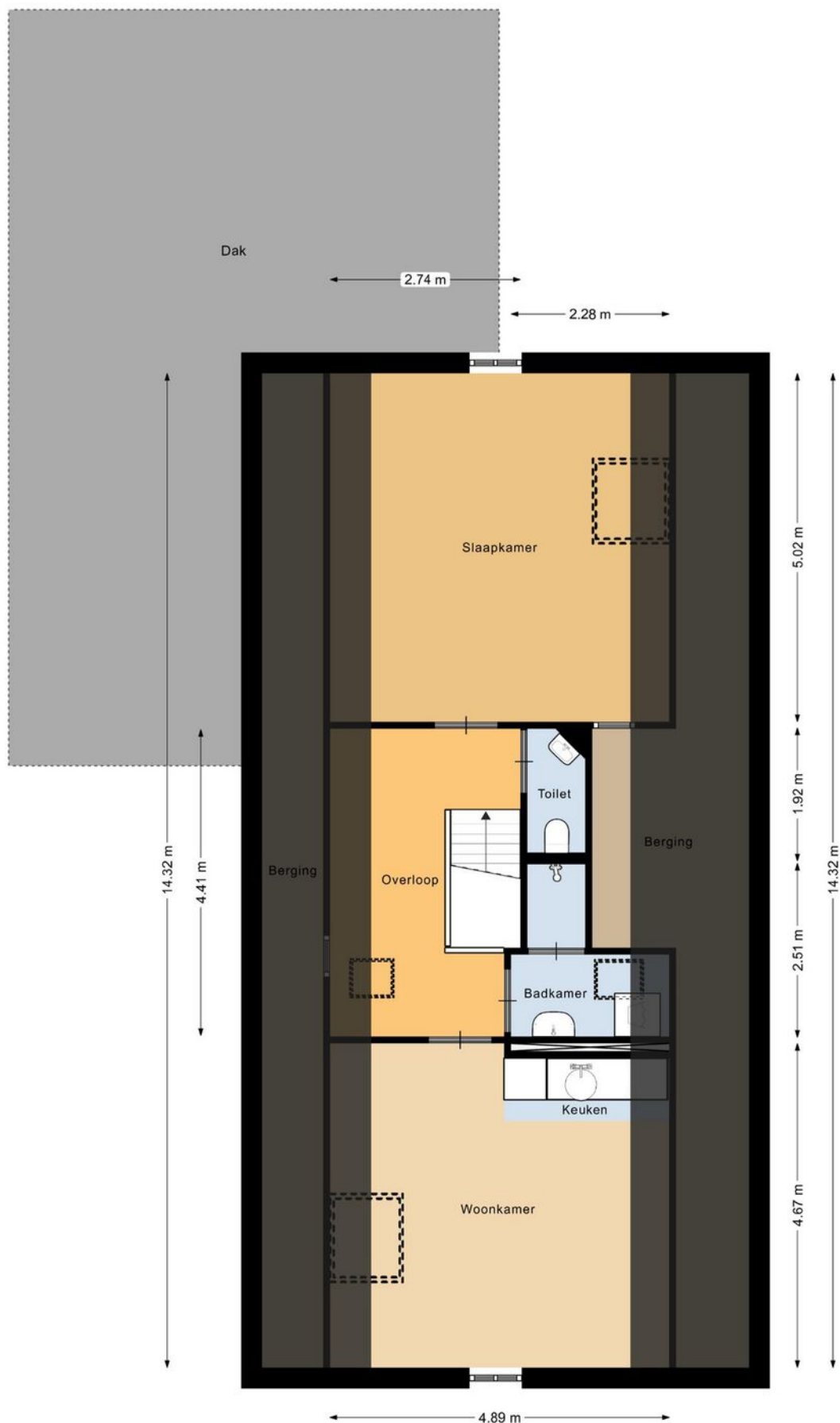
## Zeer ruime badkamer voorzien van ligbad en douche





# Plattegrond

## 2e verdieping



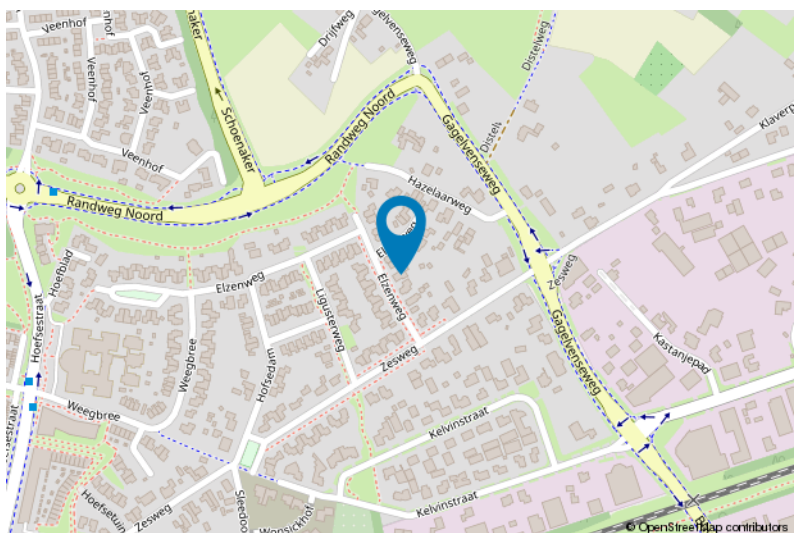




## Op 2e verdieping compleet zelfstandig appartement



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.







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
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		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Teakhouten bar	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

### Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- planchet	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X	
Kluis	X	
(Voordeur)bel	X	
Rookmelders	X	
Rolluiken	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
-------------------	---





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Spoei installatie met pomp en puls	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Prieel	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schommelbank	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto: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!*