



# Woeziksestraat 454

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Landelijk gelegen, levensloopbestendige villa



Op zoek naar een landelijk gelegen villa aan de rand van Wijchen? Levensloopbestendig en met alle luxe en comfort? Dan hebben we een uitzonderlijk mooi pand voor u! Dit fraaie rietgedekte landhuis uit 2012 met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelegen midden in een prachtig stukje van Wijchen in het "Landschapspark Woezik". Het wordt ook wel de 'groene long' van Wijchen genoemd, een schilderachtig gebied tussen de entree en de kern van Wijchen.

Op een prachtig kavel van 1535 m<sup>2</sup> met mooie vergezichten wordt het geheel omringd door een groots aangelegde tuin met sfeervolle overkapping (voorzien van internetaansluiting), meerdere zonneterrassen, verlichting, computergestuurde beregeningsinstallatie en tuinberging met aparte meterkast. Aan de voorzijde van de woning is een op afstand bedienbare elektrische poort met verschillende looppoortjes.

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlak: 198 m<sup>2</sup>

Inhoud: 900 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak: 1535 m<sup>2</sup>

Extra's:

- Een uitstekend en hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Volledig geïsoleerd; Energielabel A;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- CV installatie vernieuwd in 2022;
- Voorzien van airco (woonkamer en slaapkamer);
- Alle houten vloeren zijn in 2021 geschuurd en opnieuw behandeld;
- Buitenschilderwerk van 2023; binnenschilderwerk 2021.



# Luxe en comfort aan de rand van Wijchen

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlak: 198 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 1535 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree, royale hal met garderobe, mooie trapopgang met bordes, modern toilet met fontein, meterkast en bergkast.

Sfeervolle en riante living met een warme uitstraling, voorzien van drie dubbele openslaande deuren naar de tuin, glad gestucte wanden en een houten vloer. Zwarte ensuite deuren met toegang tot de leefkeuken, ruim en modern van opzet, met luxe keukeninrichting, spoeliland en compleet met alle inbouwapparatuur, te weten Boretti fornuis, oven, afzuiging, koelkast, vaatwasser. De keuken heeft openslaande deuren naar het terras. Grote masterbedroom waarbij de nok zichtbaar is met entresol en met openslaande deuren naar de tuin; aangrenzend een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, 2e toilet, vloerverwarming, daglichttoetreding en tegelwerk van getrommeld marmer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde berging voorzien van dubbele toegangsdeuren.

Eerste verdieping: ruime overloop, twee slaapkamers waarvan één als zeer riant bestempeld mag worden en open is tot in de nok, extra badkamer, modern en voorzien van inloopdouche, 3e toilet, wastafel, vloerverwarming en daglichttoetreding.

Grote en mooi afgewerkte zolderberging met aansluitingen voor wasmachine en droger, cv-opstelling en veel bergruimte. Deze grote ruimte maakt het realiseren van een extra slaapkamer mogelijk. Tenslotte is er een entresol (een open tussenverdieping) die bijvoorbeeld te gebruiken is als werkruimte.







# Riante living met warme uitstraling en houten vloer





# Ruime en moderne leefkeuken met luxe keukeninrichting







# Grote slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





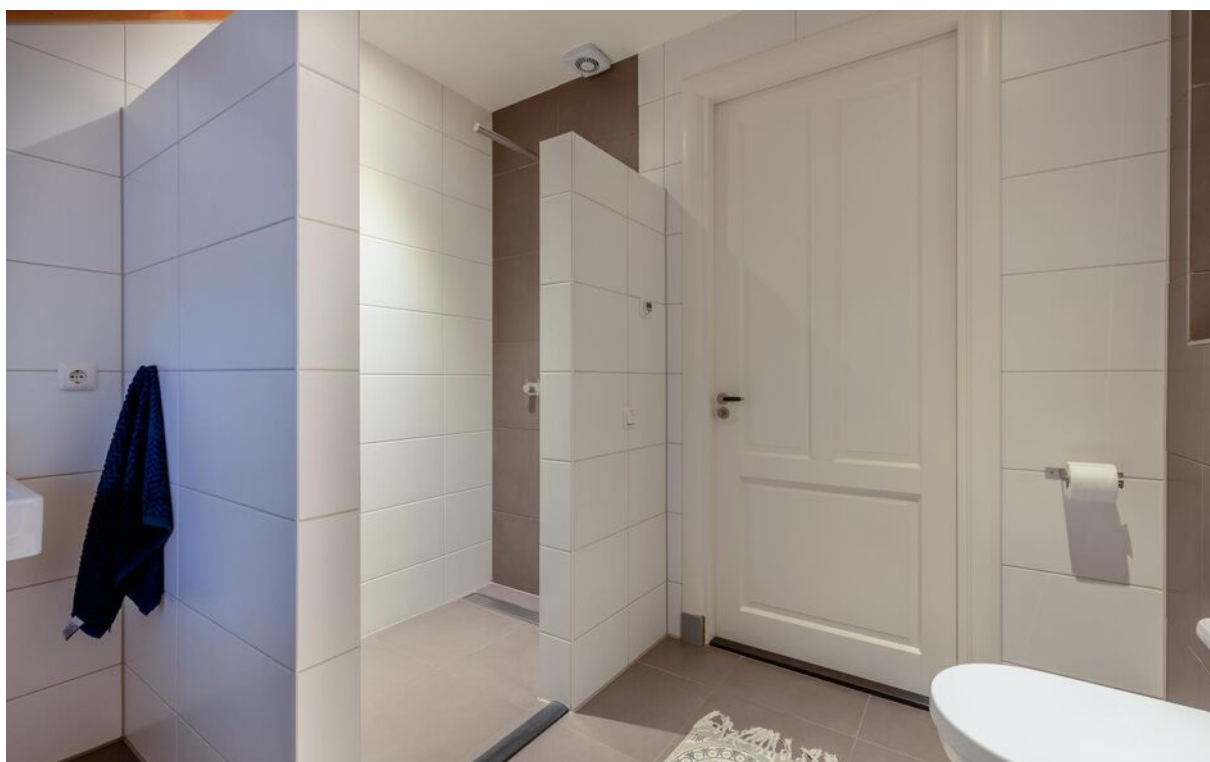


## 2 slaapkamers waarvan 1 zeer ruim en open tot in de nok





## Entresol en 2e moderne badkamer met inloofdouche







# Groots aangelegde tuin met sfeervolle overkapping







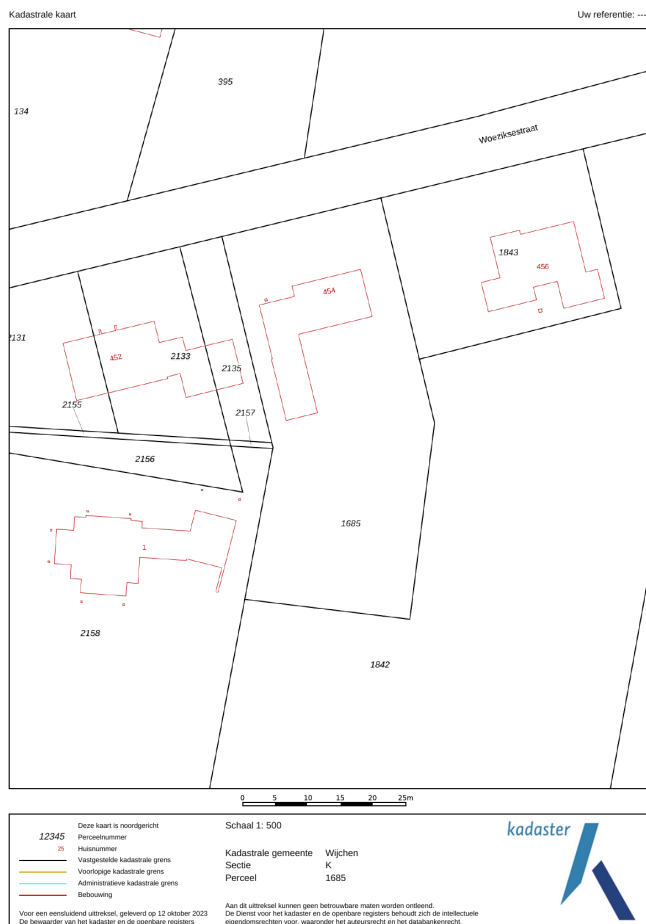
# Genieten van rust en ruimte met voorzieningen dichtbij





# 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.

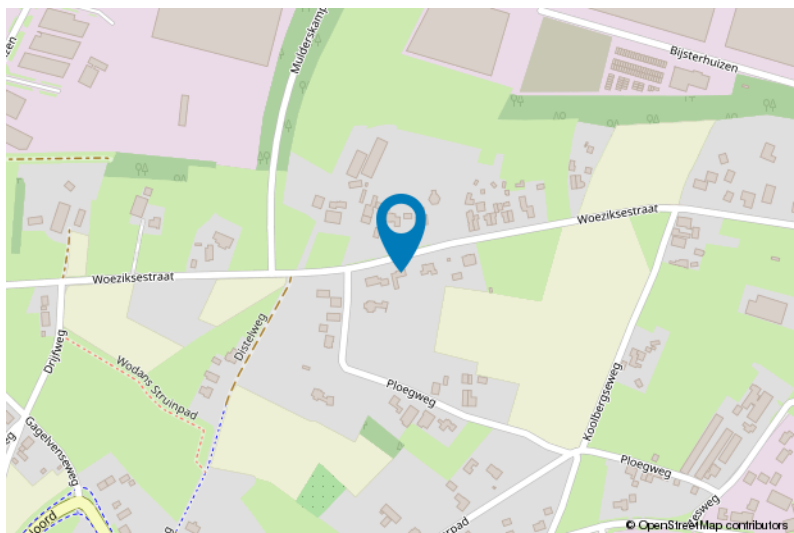
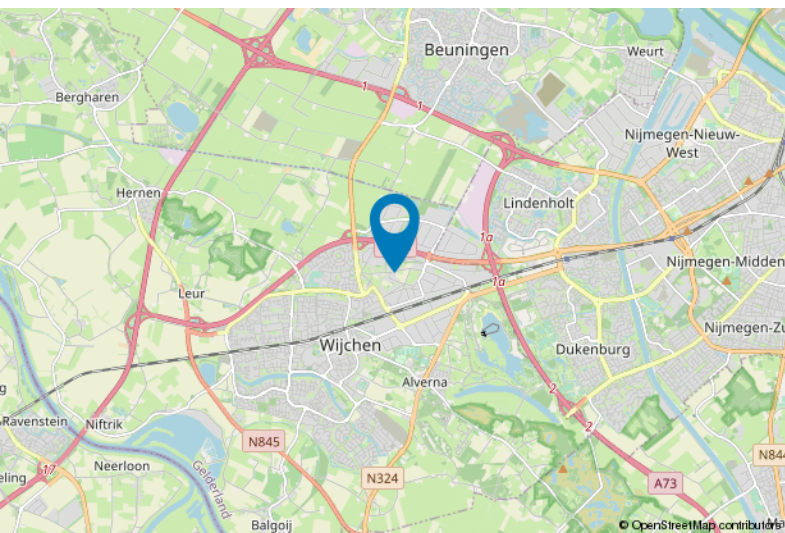
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 1685  
**Pereeloppervlakte:** 1535 m2

**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 gebruiksoverlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
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
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*