



Kraaijenberg 9118

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!


DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Woning met garage

Achtertuintuin is onderhoudsvriendelijk



Prachtig gelegen aan het begin van een kindvriendelijk woonhofje, deze vrijstaande geschakelde woning op een ruim perceel van maar liefst 322 m², gesitueerd op het zuidwesten. De woning beschikt over een mooie, lichte en compleet gemoderniseerde woonkamer, 3 slaapkamers (met optie tot een vierde), een garage en een vrij gelegen, zonnige achtertuin met een achterom. Het woonhofje is een doodlopende straat, veilig voor kinderen. Dit prachtige familiehuus bevindt zich dicht bij alle benodigde voorzieningen zoals scholen, een speeltuin, openbaar vervoer, winkels en recreatiemogelijkheden. Bovendien zijn de snelwegen A50, A73 en A326 snel en eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden:

- 16 zonnepanelen
- Muur- /dakisolatie en kunststof kozijnen met HR++ glas
- Energielabel B
- Airco aanwezig
- Levensloopbestendige woning
- Zeer royale, zonnige tuin rondom
- Buitenschil in 2018 volledig bekleed met Keralit
- Dakpannen vervangen in 2020
- Volledig instapklaar!
- Aanvaarding: half april 2024

Aan de voorzijde van de woning is de inpandige garage gesitueerd. Hier hangt ook de Cv-ketel (Remeha Avanta, 2018).

De zij- en achtertuin is in 2018 compleet vernieuwd en smaakvol ingericht. De tuin is gelegen om het zuidwesten, waardoor je de hele dag zon in de tuin hebt. Ook is er nog een extra berging in de tuin aanwezig.



Woonkamer voorzien van een gashaard en grote schuifpui

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 131 m²

Perceeloppervlak: 322 m²

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal, meterkast en modern toilet met fonteintje. Toegang tot de zeer royale en lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een gashaard en schuifpui naar de achtertuin.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. koelkast, inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en ingebouwd koffiezetapparaat.

Aan de achterzijde van de woonkamer is een toegang tot een extra kamer (momenteel speelkamer) en bijkeuken. Deze ruimte kan eenvoudig worden aangepast naar een extra slaapkamer met badkamer.

De begane grond is tevens voorzien van een keurige Quickstep laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Eerste verdieping:

Overloop (momenteel ook in gebruik als werkkamer), 3 slaapkamers, waarvan 1 zeer royaal (voormalig 2 slaapkamers) en allemaal voorzien van airco en rolluiken. Moderne badkamer (vernieuwd in 2019)

voorzien van inloepdouche, bad, wastafel en designradiator. Er is ook een separaat toilet aanwezig.

Deze verdieping is tevens voorzien van een keurige laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Vliering:

Vanuit de overloop is via een vernieuwde vlizotrap de vliering bereikbaar, voorzien van meer dan voldoende bergruimte.





Moderne open keukens

voorzien van inbouwapparatuur





Speel-/werkkamer met daarachter de bijkeuken





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Moderne badkamer, separaat toilet en 3 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.

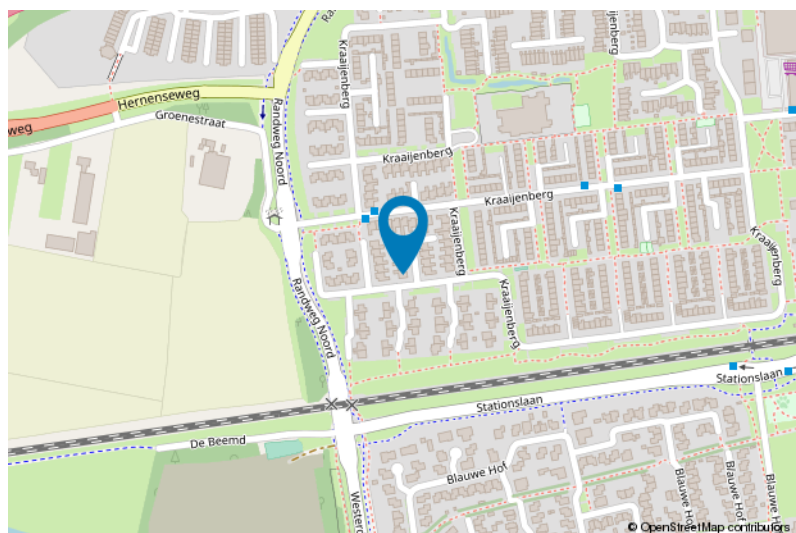
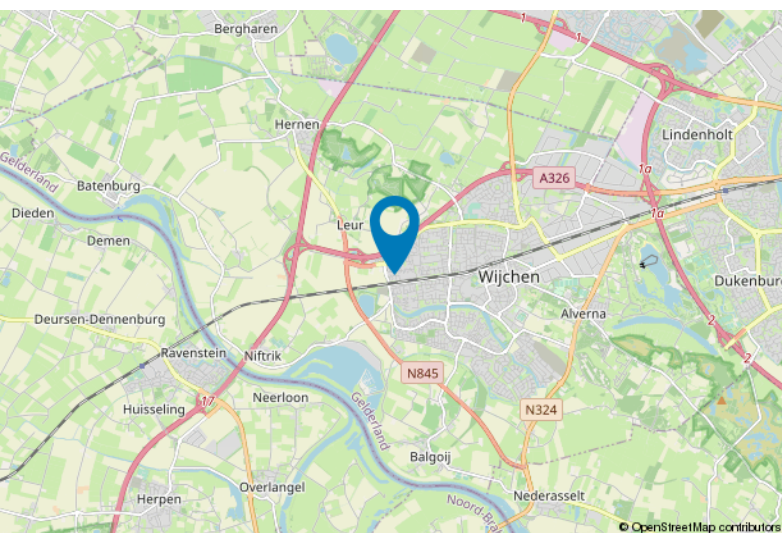
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 1169
Pereeloppervlakte: 322 m²

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

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!*