



Kraaijenberg 9131

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



In 2022 gemoderniseerde 2-onder-1-kap woning



Mooi gelegen in een rustig en kindvriendelijk woonhofje, gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met een lichte woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers, een garage en een vrij gelegen, zonnige achtertuin met een achterom. Deze woning is in 2022 door een aannemer gerenoveerd met onder andere nieuwe keuken, nieuwe vloeren, nieuw stukadoorswerk en er is een vaste trap gemaakt naar de zolder.

Dit fijne gezinshuis ligt nabij alle benodigde woonvoorzieningen zoals scholen, speeltuintje, openbaar vervoer, winkels en recreatiemogelijkheden. De uitvalswegen de A50, A73 en A326 zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Het hofje is doodlopend en veilig voor kinderen.

Bouwjaar: 1976.

Inhoud: 514 m³.

Woonoppervlak: 108 m², overige inpandige ruimte: 36 m².

Extra's:

- rustig gelegen aan woonhofje en zeer kindvriendelijk;
- royaal perceel van 272 m²;
- begane grond opnieuw gestukadoord (gladde wanden);
- vloerafwerking begane grond en 1e verdieping vernieuwd;
- nieuwe vensterbanken;
- nieuwe cv-ketel (Intergas) van oktober 2021;
- meterkast vernieuwd en 3 fase aansluiting aangelegd;
- alarmsysteem aangelegd en rookmelders aangesloten op alarm;
- praktische voorraadkast gemaakt met kastinrichting;
- ouderslaapkamer voorzien van 2 rolluiken;
- mogelijkheid tot uitbouw.



Fijn gezinshuis met lichte woonkamer en vrije ligging

Bouwjaar: 1976

Woonoppervlak: 108 m²

Perceeloppervlak: 272 m²

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, modern toilet met fontein en toegang tot de garage. Lichte, sfeervolle woonkamer met glad gestucte wanden, erker, open haard en openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde zijn mooie glaspertijen met uitzicht op de achtertuin.

Open keuken, geheel vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur, te weten inductieplaat, afzuigkap, grote oven, vaatwasser en een losse zwarte koelkast (blijft achter). Bij de keuken is een nieuwe voorraadkast gemaakt met kastinrichting.

Binnendoor bereikbare garage met vliering, verwarming, gootsteen met wateraansluiting en wasmachine aansluiting.

Het is mogelijk om de zolderruimte van de garage bij de 1e verdieping te betrekken.

1e verdieping: overloop, 4 ruime slaapkamers, alle met nieuwe laminaatvloeren. De ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde, heeft een balkon. Moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en daglichttoetreding.

2e verdieping: vaste trap naar royale zolderverdieping met bergruimte en 3 nieuwe Velux dakramen. De zolder leent zich bij uitstek voor het realiseren van een extra slaapkamer en eventueel een dakkapel.

Tuin: de zonnige en vrij gelegen achtertuin is royaal, ligt op het oosten en biedt veel privacy. De woning heeft een achterom.





Nieuwe keukens voorzien van inbouwapparatuur





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



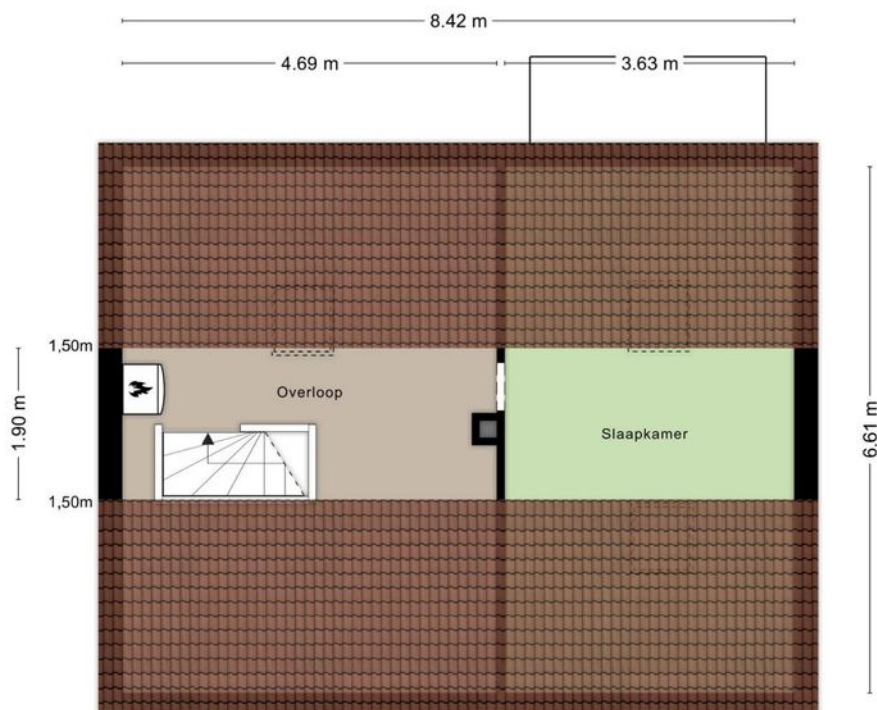


4 slaapkamers en moderne badkamer





Plattegrond 2e verdieping Vaste trap en veel bergruimte



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.

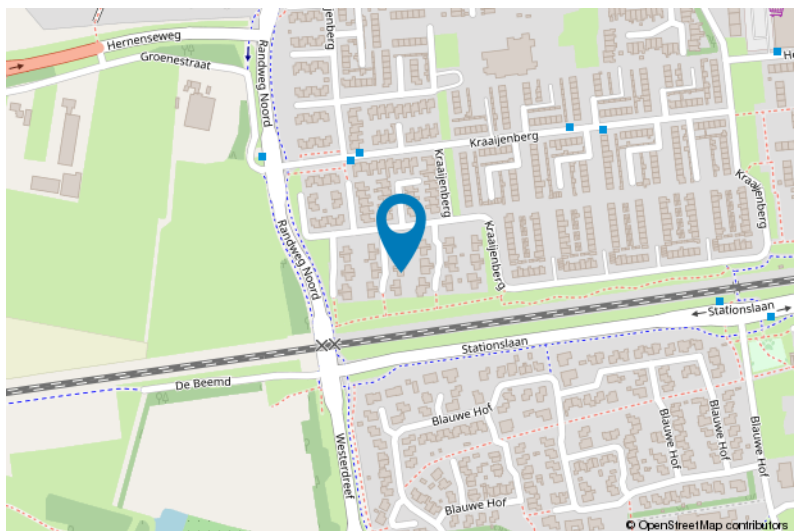
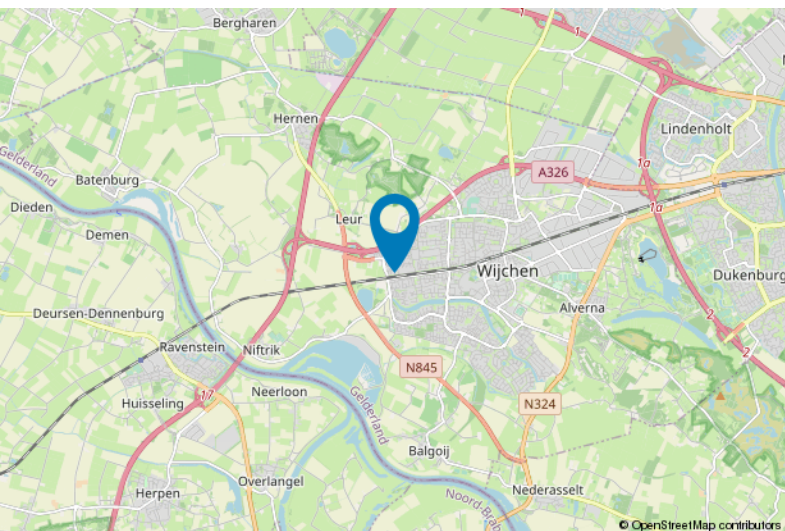
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 654
Pereeloppervlakte: 272 m2

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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- LightSwing eetkamer lamp			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast inrichting	X		
- Tv meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Graag aangeven als koelkast niet gewenst is, dan neem ik die toch mee		X	
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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!*