



# Klaproosstraat 12

## Wijchen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Uitgebouwde hoekwoning met grote garage/hobbyruimte



Wonen nabij het centrum, op een mooie locatie in oud Wijchen!

Uitstekend gelegen uitgebouwde hoekwoning met 5 slaapkamers, grote vrijstaande garage/hobbyruimte (37m<sup>2</sup>), een terrasoverkapping en diepe tuin op het zuiden. De woning ligt op een royaal perceel van 326 m<sup>2</sup>. Door de uitbouw is de keuken verplaatst en is er meer leefruimte in de woonkamer ontstaan. Aansluitend aan de keuken is er een praktische bijkeuken.

Deze gerenoveerde woning is een ideaal gezinshuis voor een brede doelgroep.

Verzorgde voor- en achtertuin. De diepe achtertuin heeft een groot terras met een fraaie overkapping en er is volop ruimte over voor bijvoorbeeld een speeltoestel of trampoline. De zonnige tuin ligt op het zuiden en er is privacy gecreëerd. Er is een gedeelde oprit met de burens (recht van overpad).

Dit is wonen op een unieke locatie en in een gemoedelijke wijk met sfeervolle jaren 60 woningen; ervaar hoe gemakkelijk het is alle centrumvoorzieningen, scholen, sportvelden, uitgaansgelegenheden en openbaar vervoer dichtbij huis te hebben; het NS-station ligt op loopafstand.

Bouwjaar: 1960

Perceeloppervlak: 326 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 464 m<sup>3</sup>.

Woonoppervlak: 106 m<sup>2</sup>.

Overige inpandige ruimte: 23 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 37 m<sup>2</sup>.

Algemeen:

- aantrekkelijke locatie vlakbij het centrum van Wijchen;
- woning is gedeeltelijk voorzien van nieuwe kunststofraamkozijnen met triple glas en ingebouwde rolluiken (elektrisch).
- nieuwe kunststof voordeur;
- begane grond, 1e en 2e verdieping voorzien van airco (kan ook verwarmen).
- meterkast vernieuwd;
- ouderdom-/asbestclausule zijn gezien het bouwjaar (1960) van toepassing op de koopovereenkomst.



# Gerenoveerde woning

## Lichte en sfeervolle woonkamer

Bouwjaar: 1960

Woonoppervlak: 106 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 326 m<sup>2</sup>

### Indeling:

Begane grond: hal met trapopgang, toilet met fonteintje en toegang tot de royale kelder. Lichte sfeervolle woonkamer met glad gestucte wanden en een schuifpui met toegang tot het overdekte terras. De woonkamer heeft airco. Open keuken, gesitueerd in de uitbouw en voorzien van inbouwapparatuur, te weten 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Royale bijkeuken met kastenwand en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken als de bijkeuken toegang tot de tuin.

1e verdieping: overloop met vaste kast, 3 lichte slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamers de beschikking heeft over een vaste kastenwand. Alle slaapkamers hebben airco en de gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Nette badkamer, vernieuwd in 2017 met douche, 2e toilet, vaste wastafel en daglichttoetreding.

2e verdieping: Vaste trap naar functionele zolderverdieping met 2 kleinere slaap-/werkkamers voorzien van een dakkapel en verwarming. Deze verdieping is eveneens voorzien van een laminaatvloer en er is airco aangebracht. Een deel van de verdieping is in gebruik als bergruimte.

Garage: grote vrijstaande garage (het is een dubbele garage zonder tussenmuur) van maar liefst 37 m<sup>2</sup>. De ruimte is geschikt voor 2 auto's en is ook uitermate handig als je hobby- of klusruimte nodig hebt. Gedeeltelijk voorzien van een plat dak en gedeeltelijk een pannendak en met 2 garagedeuren waarvan één elektrisch bedienbaar. De garage is voorzien van elektra, verwarming en smeerpuit.







# Open keuken in de uitbouw

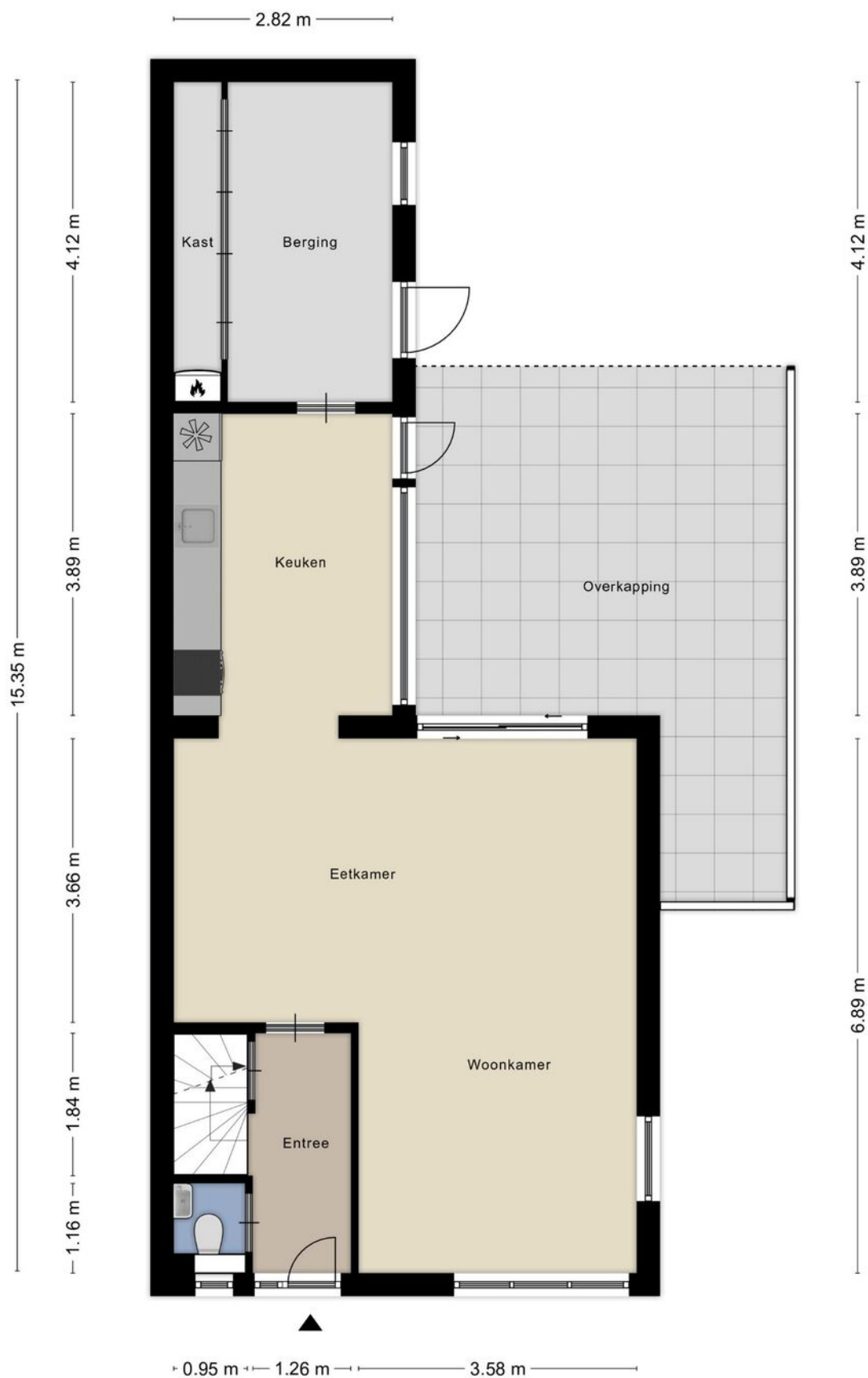
## Royale bijkeuken met kastenwand





# Plattegrond

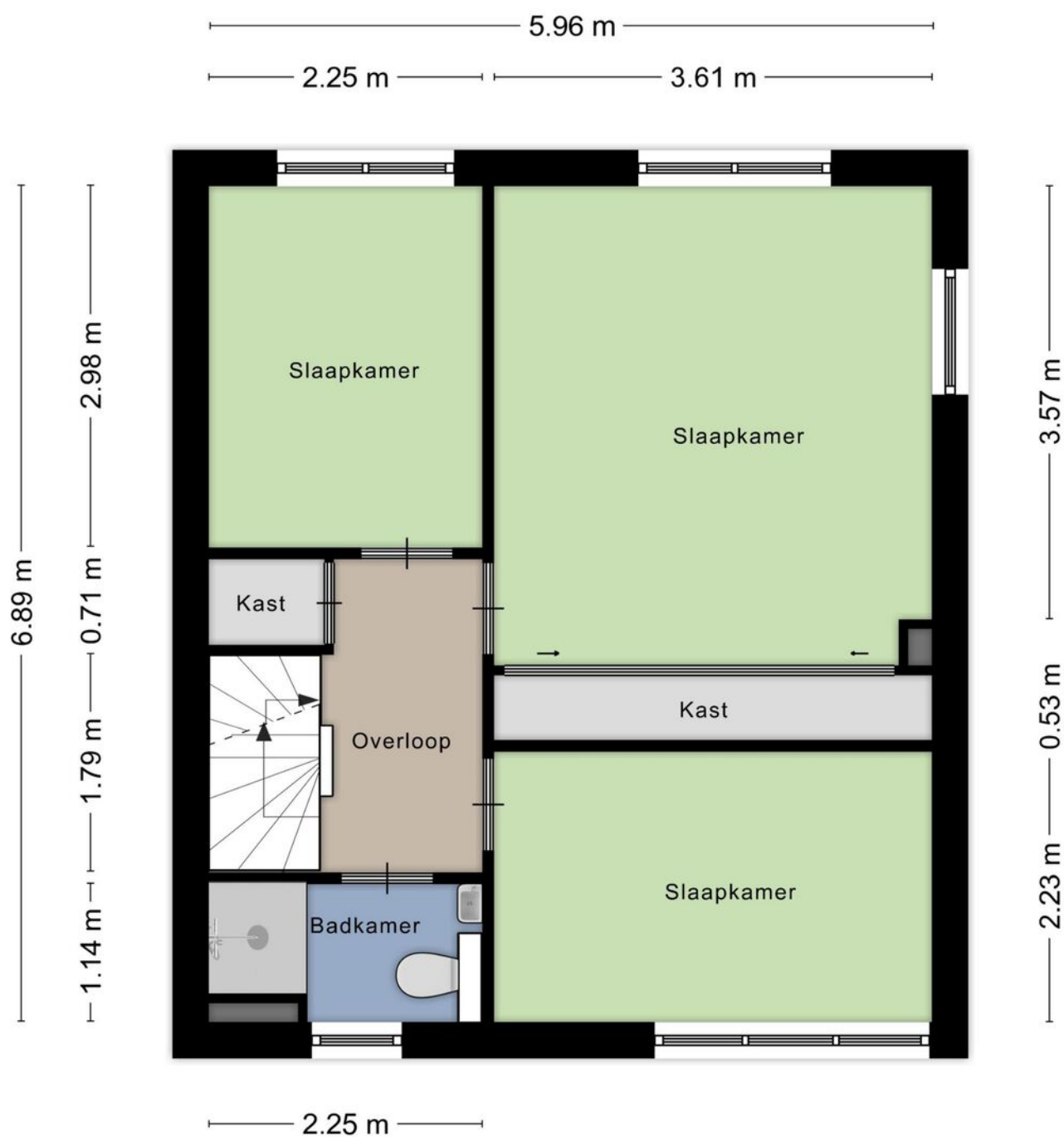
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Drie lichte slaapkamers

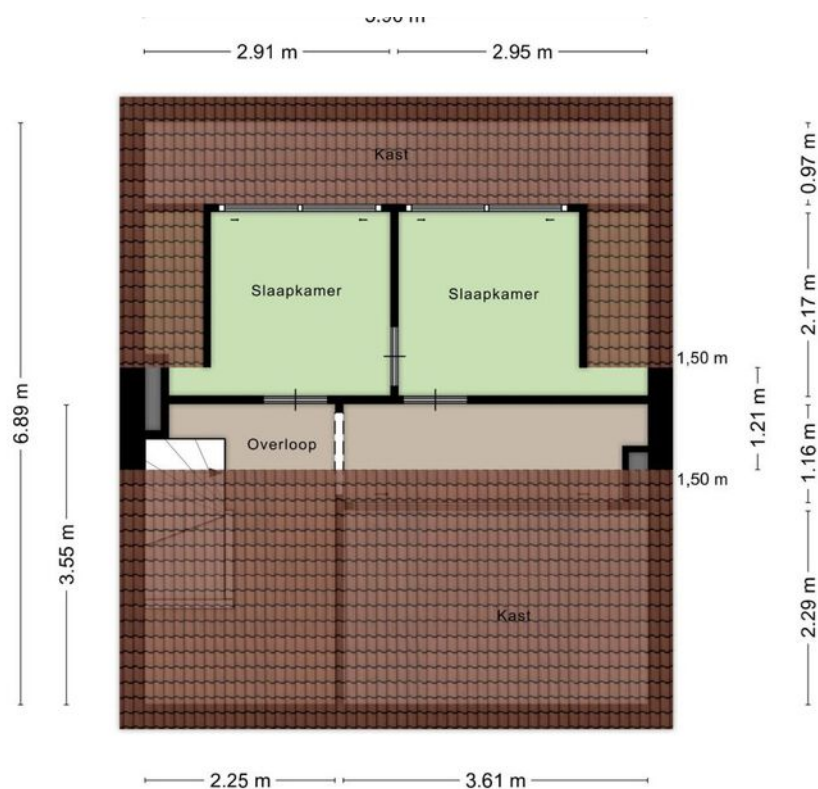
## Nette badkamer met douche





# Plattegrond 2e verdieping

## 2 Kleinere slaap-/werkkamers





# 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.

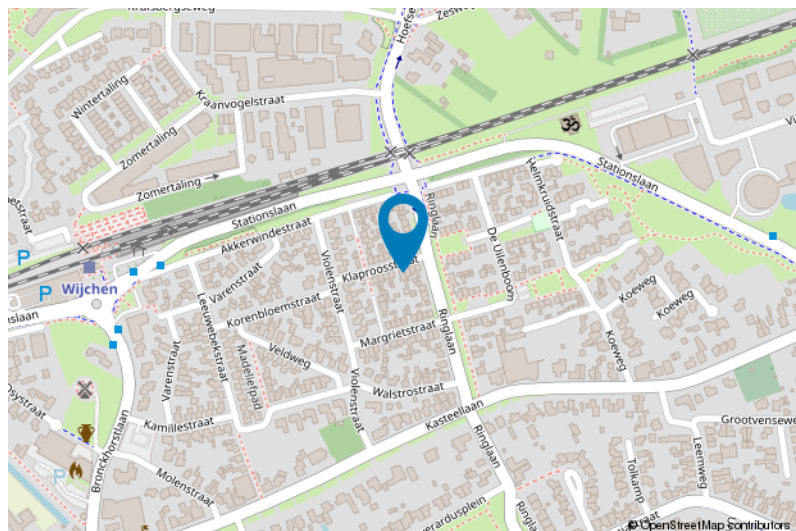
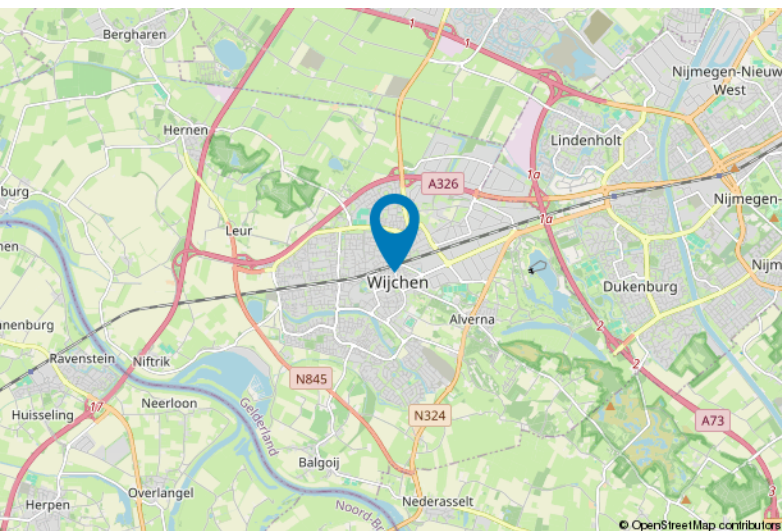
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 55  
**Perceeloppervlakte:** 326 m2

**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>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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!*