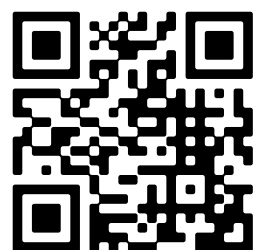




- 🏠 Kraaijenberg 7401, Wijchen
- € Vraagprijs: € 377.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 227 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



# Kraaijenberg 7401

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Uitgebouwde hoekwoning

## Heerlijke tuin met diverse terrassen



Heb je een groot gezin of gewoon behoefte aan veel ruimte(s) en een heerlijke zonnige tuin met veel privacy? Dan is deze ruime woning van maar liefst 123 m<sup>2</sup> zeker een bezichtiging waard; het betreft een uitgebouwde hoekwoning op een perceel van 227 m<sup>2</sup>.

Wil je een garage of bijgebouw? Op dit perceel is het mogelijk om een bijgebouw/garage te realiseren aan de voorzijde en/of aan de achterzijde (met vergunning bij gemeente).

Verder is de woning voorzien van een sfeervolle woonkamer met nette keuken, een eetkamer, 4 slaapkamers, een dakkapel op de 2de verdieping en een sfeervolle tuin op het westen met veel privacy.

De woning is gelegen aan een autoluw hofje, in een ruim van opzet groene en kindvriendelijke woonomgeving, in de rustige woonwijk Kraaijenberg. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en medische zorg, maar ook sport-, cultuur- en recreatievoorzieningen heb je hier binnen handbereik. Wil je het dorp uit, dan ben je zo op de A50, A73 of A326 en ook het NS-station is vlakbij.

Bijzonderheden:

- Uitbouw voorzien van een schuifpui
- Geen doorgaande weg voor auto's, wel voor fietsers: erg kindvriendelijk en rustig wonen.
- Aan de zuidzijde geen burens maar een groenstrook: veel vrijheid
- Hoekperceel met veel privacy in je achtertuin, de tuin is maar liefst 13 meter breed en voorzien van een berging middels een tuinhuis
- Ruime zolderverdieping met 4de slaapkamer met dakkapel en extra berging/vliering in de nok
- Zonnepanelen (8 stuks)
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- Parkeren op de eigen oprit en voorzien van een stenen berging (met verdieping)
- Mogelijkheid voor het plaatsen van een garage (eventueel voor- of achterzijde)



# Lichte woonkamer met houten vloer

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlak: 123 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 227 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: je betreedt de woning via de hal, entree, toiletruimte met toilet en fonteintje, garderobe en de meterkast. Via de hal kom je in de lichte woonkamer voorzien van een provisiekast en een tuin-gerichte eetkamer met veel natuurlijke lichtinval door de grote schuifpui. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de nette keuken met alle wenselijke inbouwapparatuur. De woon- en eetkamer zijn voorzien van een houten vloer en de hal en de keuken van een tegelvloer.

Eerste verdieping: via de overloop bereikbaar 3 goed in te delen slaapkamers voorzien van rolluiken. 2 Slaapkamers zijn voorzien van een inbouwschuifkast en 1 is voorzien van een wastafel. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douchescherm, toilet en een vaste wastafel.

Tweede verdieping: via een vaste trap kom je uit op de overloop die toegang biedt tot een voorzolder met een dakraam en met opstelling van de wasmachine/droger en de c.v.-ketel. Tevens nog een 4e slaapkamer die is voorzien van een dakkapel, rolluik en een wastafel. Verder veel praktische bergruimte op deze verdieping, onder meer met extra berging/vliering in de nok van het dak.

## Tuin

Een heerlijke brede (13 meter) tuin met een tuinhuis! De sfeervolle en privacy biedende achtertuin op het westen heeft diverse terrassen en is verder ingericht met veel borders en met vaste beplanting. Het is hier heerlijk toeven!

Aan de voorzijde kun je makkelijk 2 auto's op eigen terrein parkeren onder de carport.





# Tuingerichte eetkamer

## Keuken aan de voorzijde





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# 3 Slaapkamers met rolluiken

## Badkamer met ligbad en toilet

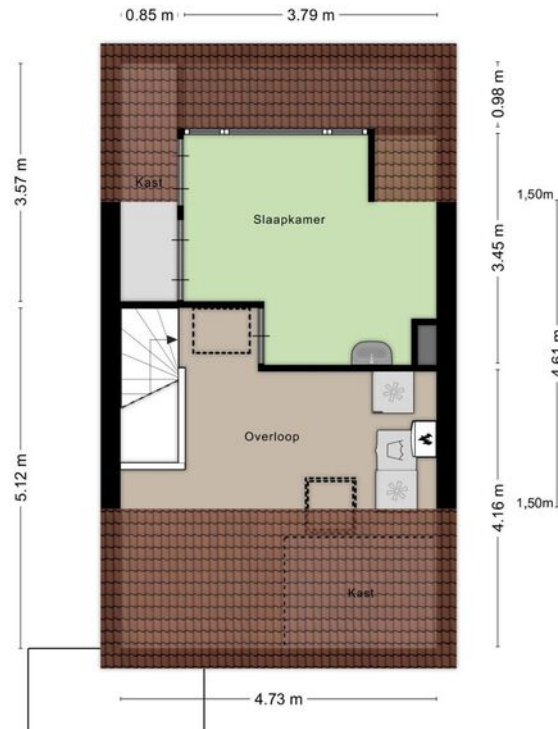






# Plattegrond 2e verdieping

## 4e Slaapkamer met dakkapel



# 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.

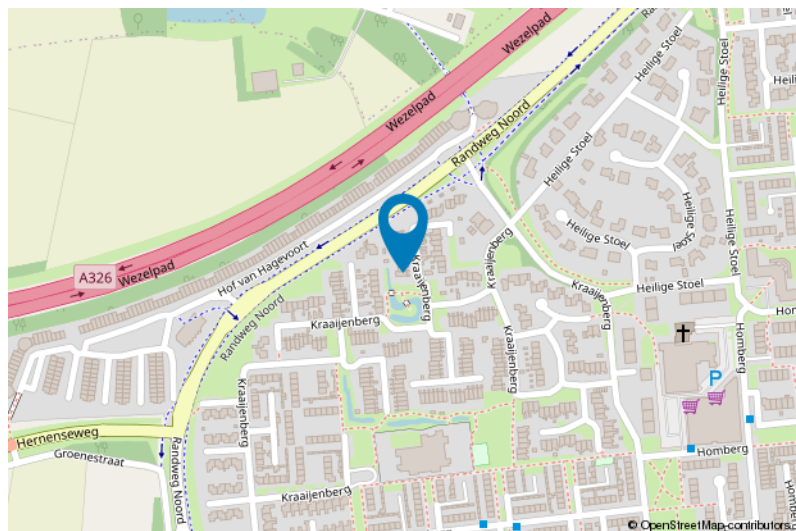
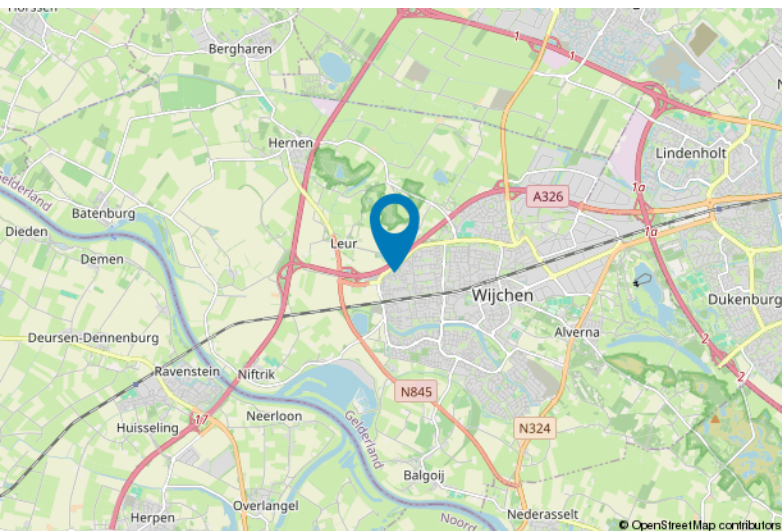
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 1393 en 4044  
**Perceeloppervlakte:** 152 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>2</sup>

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>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergruimte onder de trap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Lamellen keuken	X		
- keukenboiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- designradiato	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- 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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vlaggenmast(houder)	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!