



Marskramer 11

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Instapklare, ruime en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning



Op een toplocatie in de geliefde wijk Huurlingsedam staat deze instapklare twee-onder-een-kapwoning op een hoekperceel klaar voor nieuwe bewoners. De woning valt direct op door haar stijlvolle architectuur met karakteristieke details zoals de hoge kap, fraaie metselsteen, dakrand en charmante raampartijen met roeden. Dankzij de vele ramen — óók in de zijgevel — geniet je hier de hele dag van een prachtige natuurlijke lichtinval. Dit maakt de woning heerlijk licht, open en uitnodigend.

Ook buiten is het genieten. De achtertuin is groen, sfeervol en uitnodigend aangelegd en vormt een fijne verlenging van de woning. Het gezellige terras nodigt uit tot ontspannen momenten, terwijl het gazon en het omliggende groen zorgen voor een rustige, natuurlijke uitstraling. Dankzij de volledig omsloten ligging, de houten erfafscheidingen geniet je hier van veel privacy en vrijwel geen inkijk. Bovendien biedt het gazon een fijne plek voor kinderen om te spelen. Achter in de tuin staat een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Bouwjaar: 2010 Woonoppervlakte: 146 m² Inhoud: 552 m³ Perceel: 225 m²

Extra pluspunten? Die zijn er genoeg:

- Airco in woonkamer
- Moderne badkamer en keuken (2022)
- Brede woning (maar liefst ca. 5740 mm binnenmaat)
- Nokhoogte (maar liefst ca. 4900 mm) geeft meer ruimte en comfort op de zolder
- Multifunctionele tweede verdieping
- Fijne tuin met veel privacy
- 13 zonnepanelen voor lage energielasten
- Vernieuwde meterkast
- Volledig geïsoleerd, energielabel A



Stijlvolle architectuur met karakteristieke details

Bouwjaar: 2010

Woonoppervlak: 146 m²

Perceeloppervlak: 225 m²

Indeling:

Begane grond:

Via de entree met toiletruimte, meterkast en trapopgang bereik je de royale, tuingerichte woonkamer met een fraaie pvc-vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de in 2022 vernieuwde, matzwarte leefkeuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken biedt veel kastruimte, is uitgerust met diverse moderne inbouwapparatuur en vormt een echte eyecatcher. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als zijkant is dit een heerlijk lichte en uitnodigende ruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne, recent vernieuwde badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche en toilet en straalt comfort en luxe uit — een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn netjes afgewerkt.

De tweede verdieping is een royale multifunctionele ruimte met een indrukwekkende nokhoogte van ca. 4,90 meter. Ideaal om extra (slaap)kamers, een werkruimte of hobbykamer te realiseren. Daarnaast bevindt zich hier ook de opstelplaats voor Cv-ketel (Intergas, 2010), wasmachine, droger en mechanische ventilatie box en is de ruimte voorzien van dakvenster met verduisteringsscherm, nette laminaatvloer en diepe knieschotten voor bergruimte.





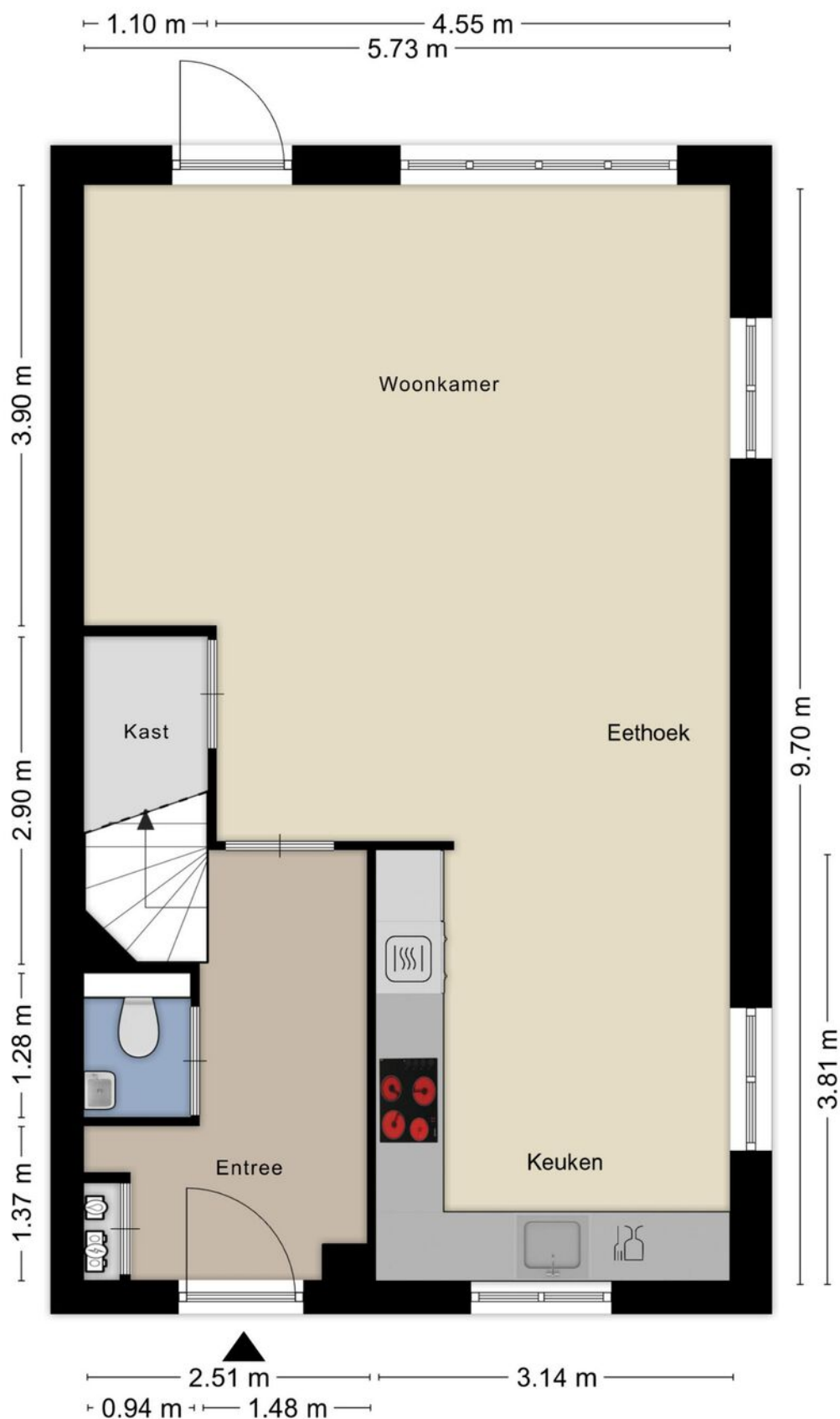
Tuingerichte woonkamer en in 2022 vernieuwde keuken





Plattegrond

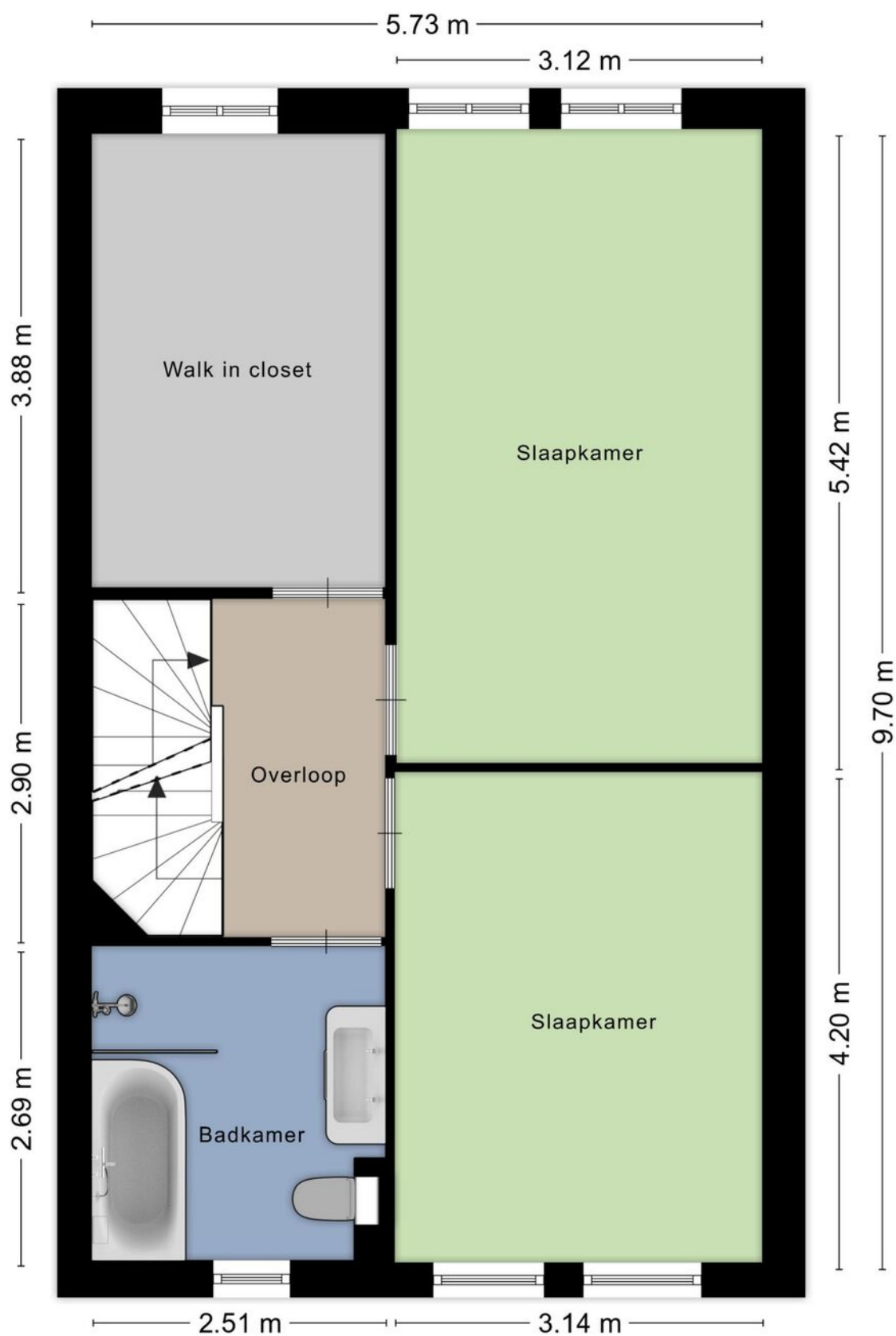
Begane grond





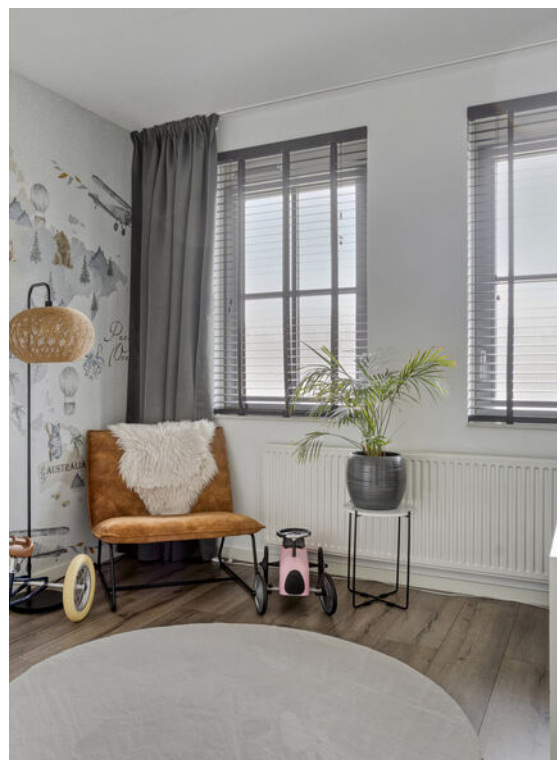
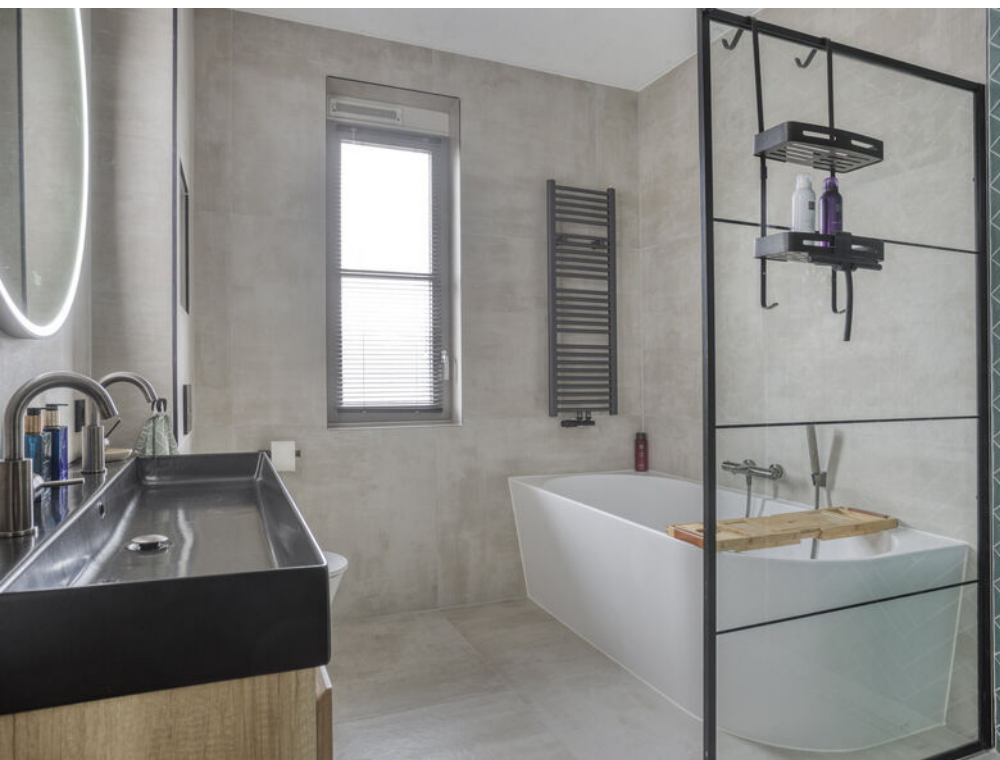
Plattegrond

1e verdieping



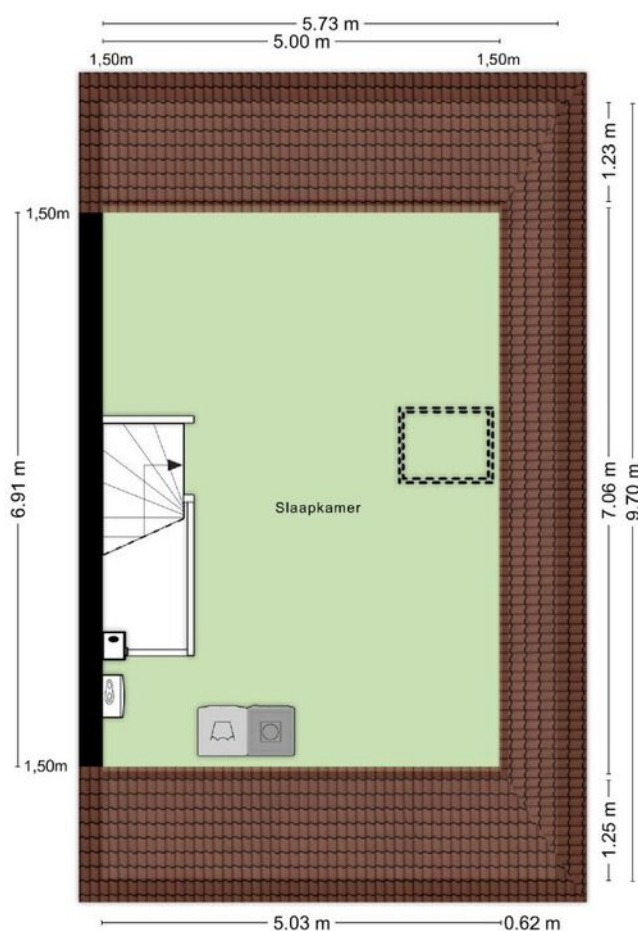


Drie ruime slaapkamers en recent vernieuwde badkamer





Royale multifunctionele ruimte op de 2e verdieping



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.

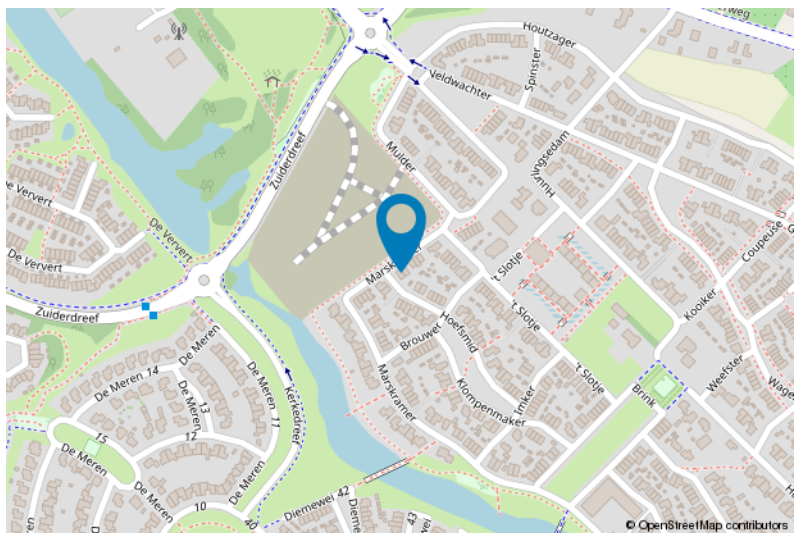
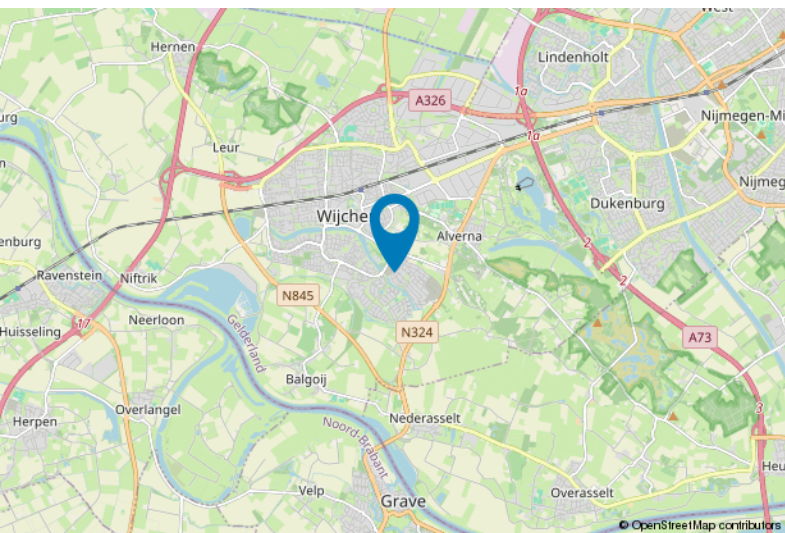
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: P
Perceelnummer: 1782
Perceeloppervlakte: 225 m²

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkasten Ikea		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!*