



# Sluiskamp 3113

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Royale tussenwoning met diepe achtertuin



Ben je op zoek naar een royale tussenwoning met een fijne uitstraling, veel licht en een diepe tuin van 12,5 meter in een gezellige en rustige woonomgeving? Deze woning biedt het allemaal.

De woning is gelegen dichtbij het Vormers bos aan een rustige doodlopende straat. Met een lichte woonkamer met erker, 3 slaapkamers en een fraaie tuin is dit een heerlijke woning voor (jonge) gezinnen!

De rustige en kindvriendelijke wijk de Sluiskamp ligt op korte afstand van het Wijchens Meer, het Vormerse bos, winkelcentrum Zuiderpoort en het gezellige centrum van Wijchen. Ook het basisonderwijs en voortgezet onderwijs is goed vertegenwoordigd. De basisschool ligt op loopafstand van de woning.

Bijzonderheden:

- airco op de ouderslaapkamer
- uitgebreide meterkast
- nieuwe moderne badkamer (2020)
- fraaie pvc vloer met vloerverwarming op de begane grond
- dak- muur- en vloerisolatie, energielabel B
- Remeha c.v.-ketel van 2021
- nieuwe mechanische ventilatie en rookmelders
- gedeelte van de voortuin is in bruikleen van de gemeente Wijchen

Algemeen:

Bouwjaar: 1989, woonoppervlakte: 102 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 2 m<sup>2</sup>, inhoud: 362 m<sup>3</sup>



# Gelegen in gezellige en rustige woonomgeving

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlak: 102 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 140 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via de voordeur met overdekte entree kom je binnen in de hal met de garderobe en de meterkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer met een fraaie erker en een pvc vloer. In de woonkamer bevindt zich tevens een provisiekast onder de trap.

De keuken is in open verbinding met de woonkamer en voorzien van een vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron, gaskookplaat en een afzuigschouw (alle inbouwapparatuur is in de afgelopen 5 jaar vernieuwd). Vanuit de keuken kun je de gang bereiken, waar zich het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping zich bevinden. Deze gang geeft tevens toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming.

Op de eerste verdieping tref je een overloop, een badkamer en drie slaapkamers. Alle slaapkamers zijn licht en voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een praktische indeling met een 2 persoonswastafel op een badmeubel met berglade, een inloopdouche en een tweede toilet. Er is daglicht op de badkamer door middel van een Velux dakvenster.

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar je nu 1 open ruimte hebt met de c.v.-opstelling en de wasmachine en droger. Hier kun je met gemak nog een extra slaapkamer realiseren.

Voor- en achter de woning ligt een fijne tuin. De achtertuin is voorzien van een terras, kunstgras en fraaie beplanting. Een heerlijke plek om lekker buiten te zitten. Achter in de tuin staat een berging voor de fietsen en tuinspullen. De tuin is ook bereikbaar via een ingang achterom.





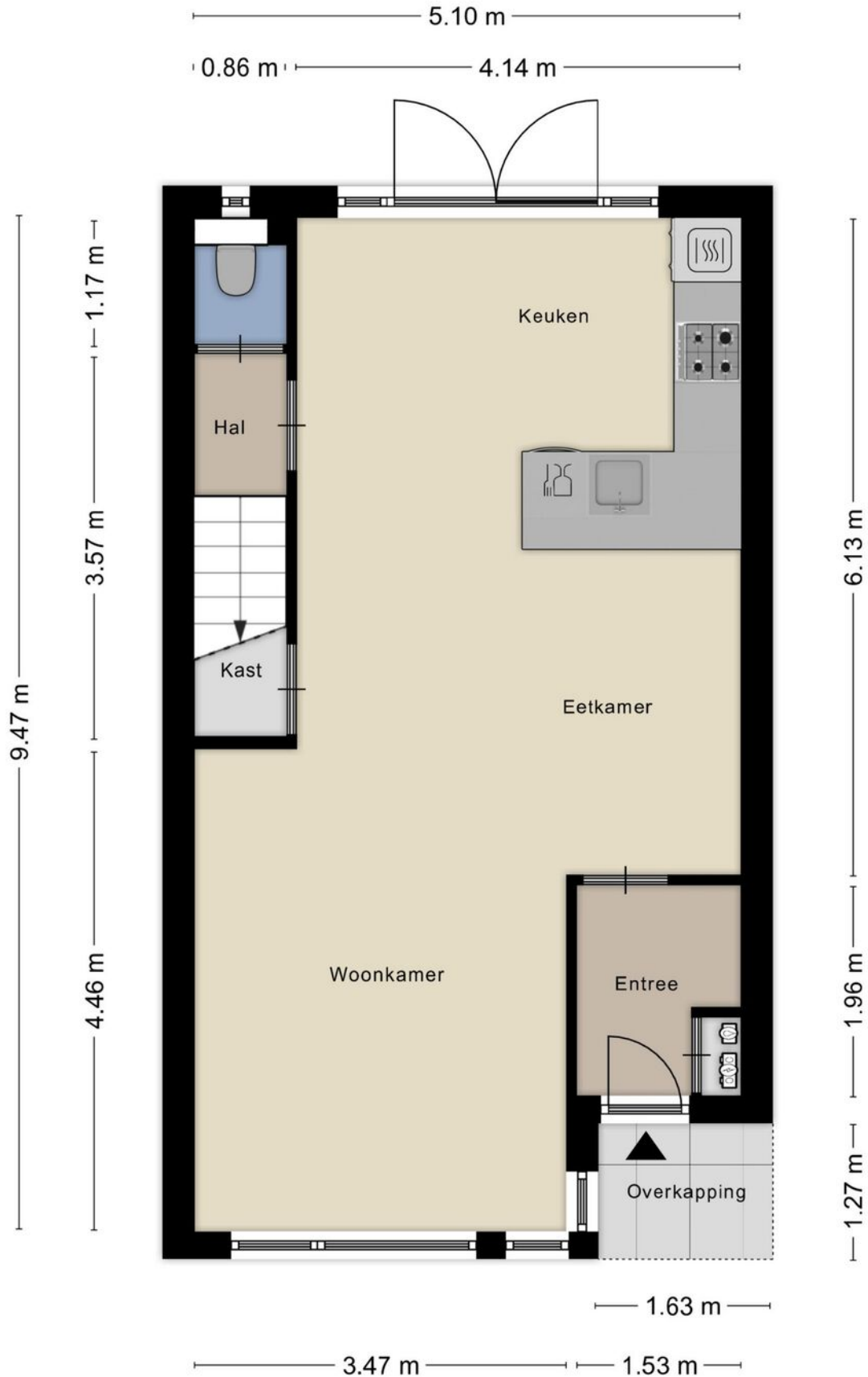
# Lichte woonkamer met erker en nette open keuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





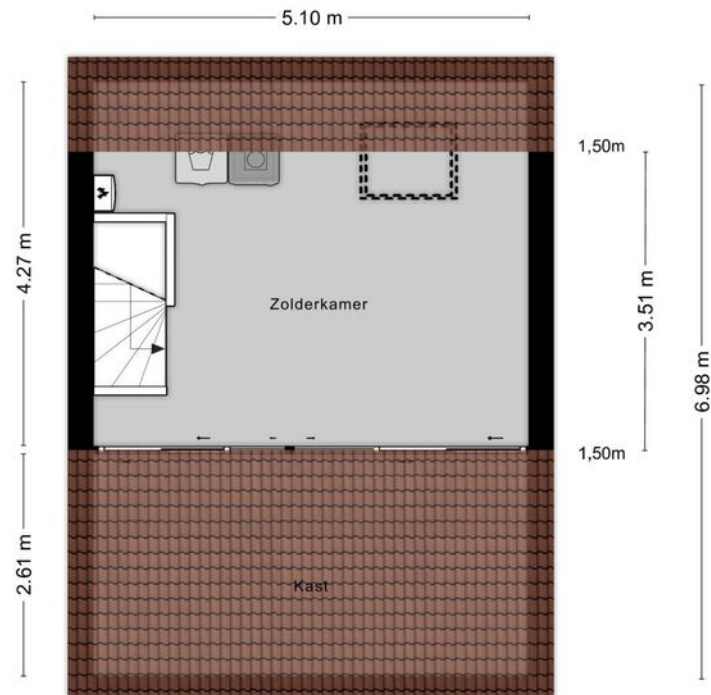
## 3 Ichte slaapkamers en moderne badkamer





# Plattegrond

## 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:** F  
**Perceelnummer:** 2028  
**Perceeloppervlakte:** 140 m<sup>2</sup>

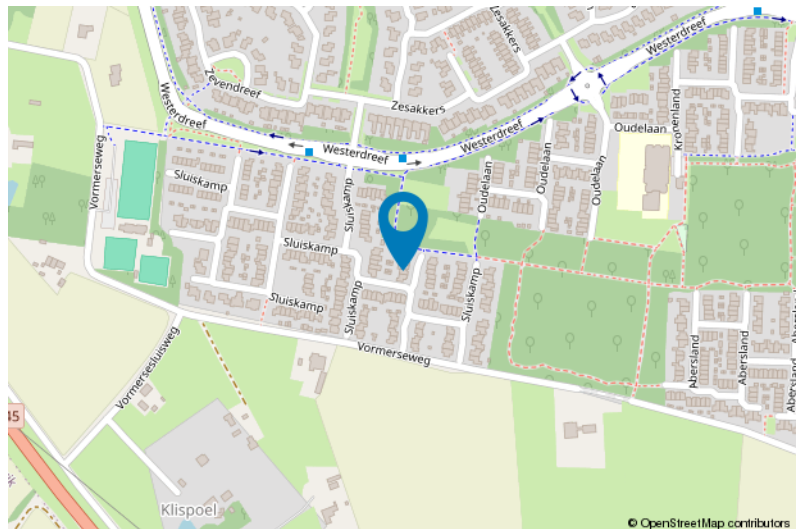
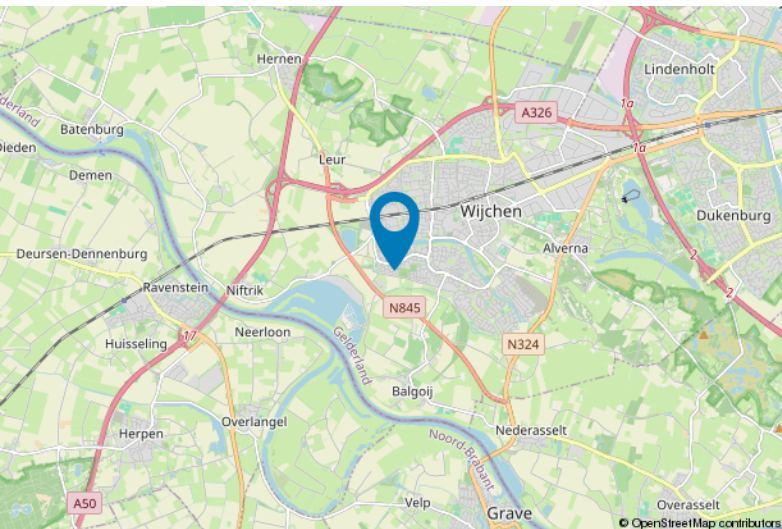
**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer 1 + slaapkamer 3 + zolder	X		
- Kast slaapkamer 2 (naast badkamer)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer begane grond	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- 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		

# 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!