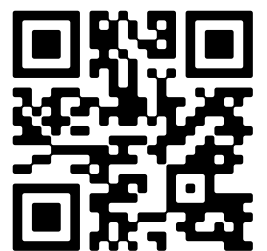




- 🏠 Merlijnstraat 45, Wijchen
- € Vraagprijs: € 439.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 89 m²
- 🛏️ Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌿 Energielabel: A++



📱 Scan Mij!



Merlijnstraat 45

Wijchen

A ++



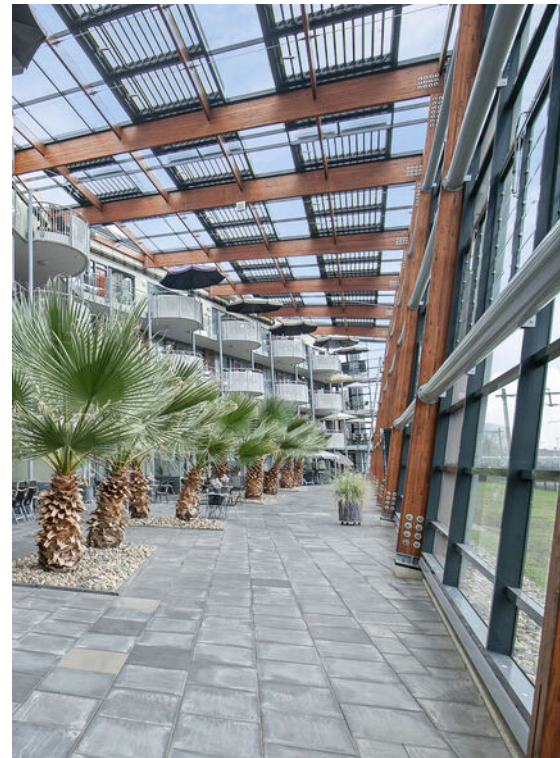
Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Overdekte privé terras in de fraai aangelegde binnentuin



Comfortabel wonen op de begane grond, met rust én verbinding

In het moderne en zeer verzorgde appartementencomplex Villa Mes aan de Merlijnstraat ligt dit royale 3-kamerappartement op de begane grond, met een privé parkeerplaats, privé berging en zowel een buiten- als binnenterras. Een appartement dat bij uitstek geschikt is voor wie gelijkvloers, comfortabel en zorgeloos wil wonen, zonder concessies te doen aan ruimte, privacy en woonkwaliteit.

Wat dit appartement écht bijzonder maakt, is de ligging aan de fraai aangelegde gemeenschappelijke binnentuin. Een plek waar bewoners elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten, maar waar je net zo goed in alle rust privé kunt genieten. De tuin en de buitenruimtes aan zowel de voor- als achterzijde van het appartement zijn uitzonderlijk goed onderhouden en geven het complex een rustige, bijna parkachtige uitstraling.

Het complex: Villa Mes

Villa Mes is gebouwd in 2006 en ligt zeer centraal in Wijchen. Het NS-station, het gezellige centrum, winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand. Een ideale ligging voor wie graag zelfstandig woont, maar alles dichtbij wil hebben. Het complex maakt direct een verzorgde en rustige indruk en wordt keurig onderhouden door een actieve en gezonde VvE (bijdrage ca. € 365,- per maand). Zo is onder andere het schilderwerk aan de buitenzijde conform het meerjarig onderhoudsplan in 2025 uitgevoerd en valt dit volledig onder de verantwoordelijkheid van de VvE.



3-kamerappartement met eigen entree op begane grond

Bouwjaar: 2007

Woonoppervlak: 89 m²

Indeling

Appartement: Uniek aan dit appartement is de eigen entree, wat zorgt voor extra privacy en een prettig, huiselijk gevoel. De hal biedt toegang tot een separate toiletruimte met wandcloset en fontein.

De zeer royale en lichte woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en heeft via een schuifpui een vrij en groen uitzicht aan de voorzijde. De fraai verzorgde tuinen aan deze zijde versterken het rustige en aangename woongevoel. De open keuken (vernieuwd in 2015) is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en combimagnetron. Een fijne plek om te koken en tegelijk in verbinding te blijven met de woonkamer en eventuele gasten. Vanuit de gang zijn de twee slaapkamers bereikbaar. De master bedroom beschikt over dubbele openslaande deuren en biedt ruim voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer – een prettige luxe. De badkamer (vernieuwd in 2016) is comfortabel ingericht met een inloepdouche, toilet en wastafel. Hier bevinden zich tevens de witgoed aansluitingen. Daarnaast is er een in pandige berging met ruimte voor de wasmachine, de verwarmingsinstallatie en het energiezuinige warmtepomp-systeem met vloerverwarming én vloerkoeling, aangevuld met een warmteterugwinstsysteem. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming.

Buitenruimte – rust en ontmoeting: Het overdekte privé terras in de binnentuin is een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. De binnentuin is fraai aangelegd en nodigt uit tot een praatje met buurtgenoten, terwijl er tegelijkertijd voldoende ruimte is om in alle rust privé te genieten. Deze combinatie van sociale binding en privacy behoort tot de grote kwaliteiten van dit complex.





Plattegrond Appartement





Zeer royale, lichte woonkamer en open keuken van 2015





Vanuit de gang zijn de twee slaapkamers bereikbaar





Apart toilet en badkamer met toilet en douche

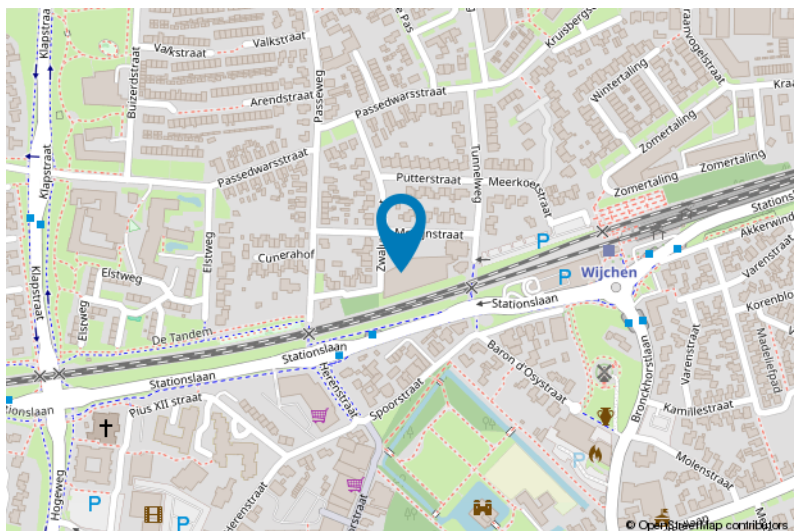




Parkeerkelder met eigen parkeerplaats en berging



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.





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

- Slaapkamer kasten en badkamerkast	X
-------------------------------------	---

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- overgordijnen	X
- vitrages	X
- (losse) horren/rolhorren	X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X
- plavuizen	X
- Tapijt buiten terras	X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
- afzuigkap	X
- combi-oven/combimagnetron	X
- koel-vriescombinatie	X
- vaatwasser	X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Infrarood/bruiner in douche cabine	X		
- Toilet elektrisch met spoel en verwarm functies	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Parasol en tuinsetje(van Vve)	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



Driessen Makelaardij
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!*