



- 🏠 Marskramer 11, Wijchen
- € Vraagprijs: € 599.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 146 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 225 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



# 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 inblik. 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 m<sup>2</sup> Inhoud: 552 m<sup>3</sup> Perceel: 225 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 225 m<sup>2</sup>

## 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.





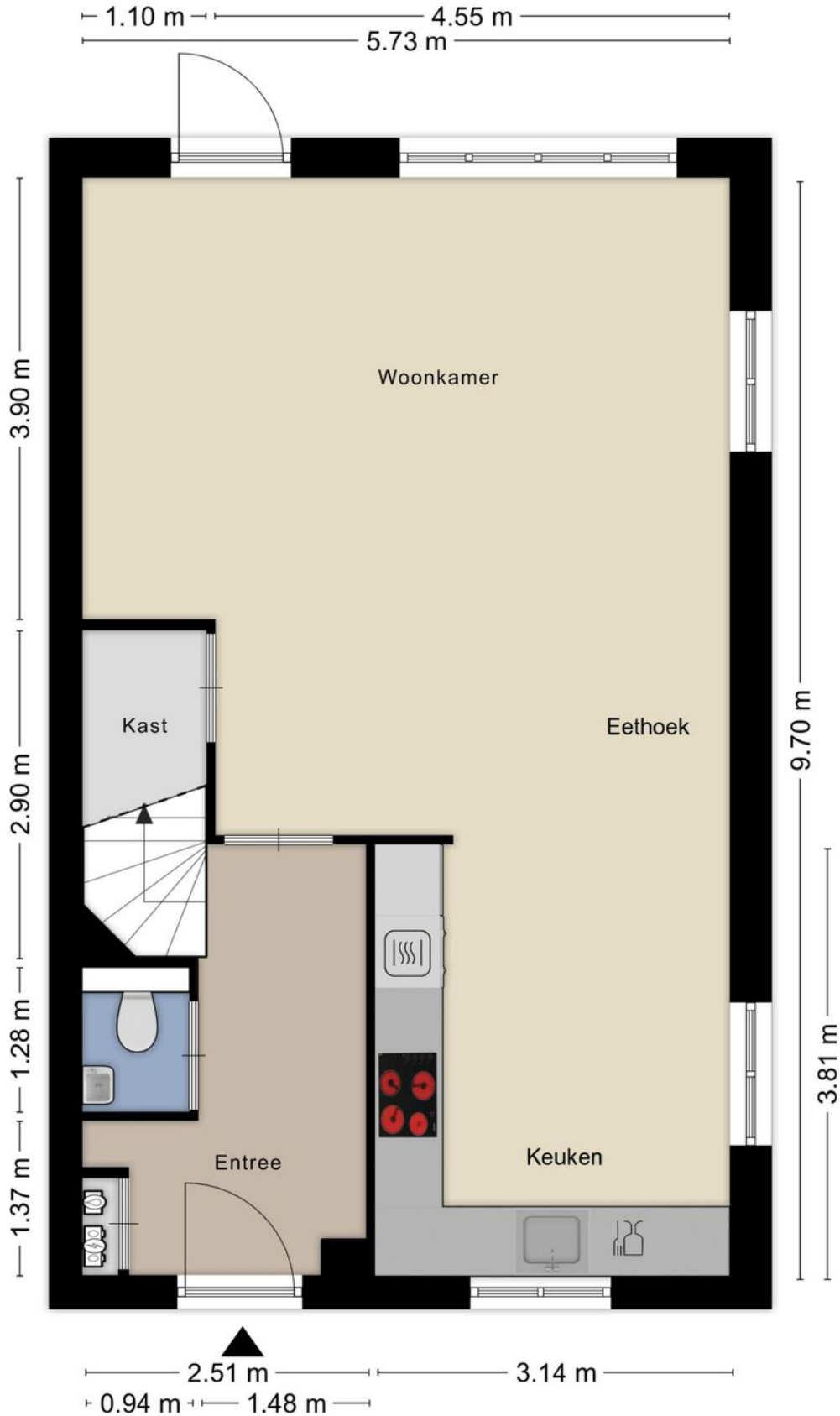
# Tuingerichte woonkamer en in 2022 vernieuwde keuken





# Plattegrond

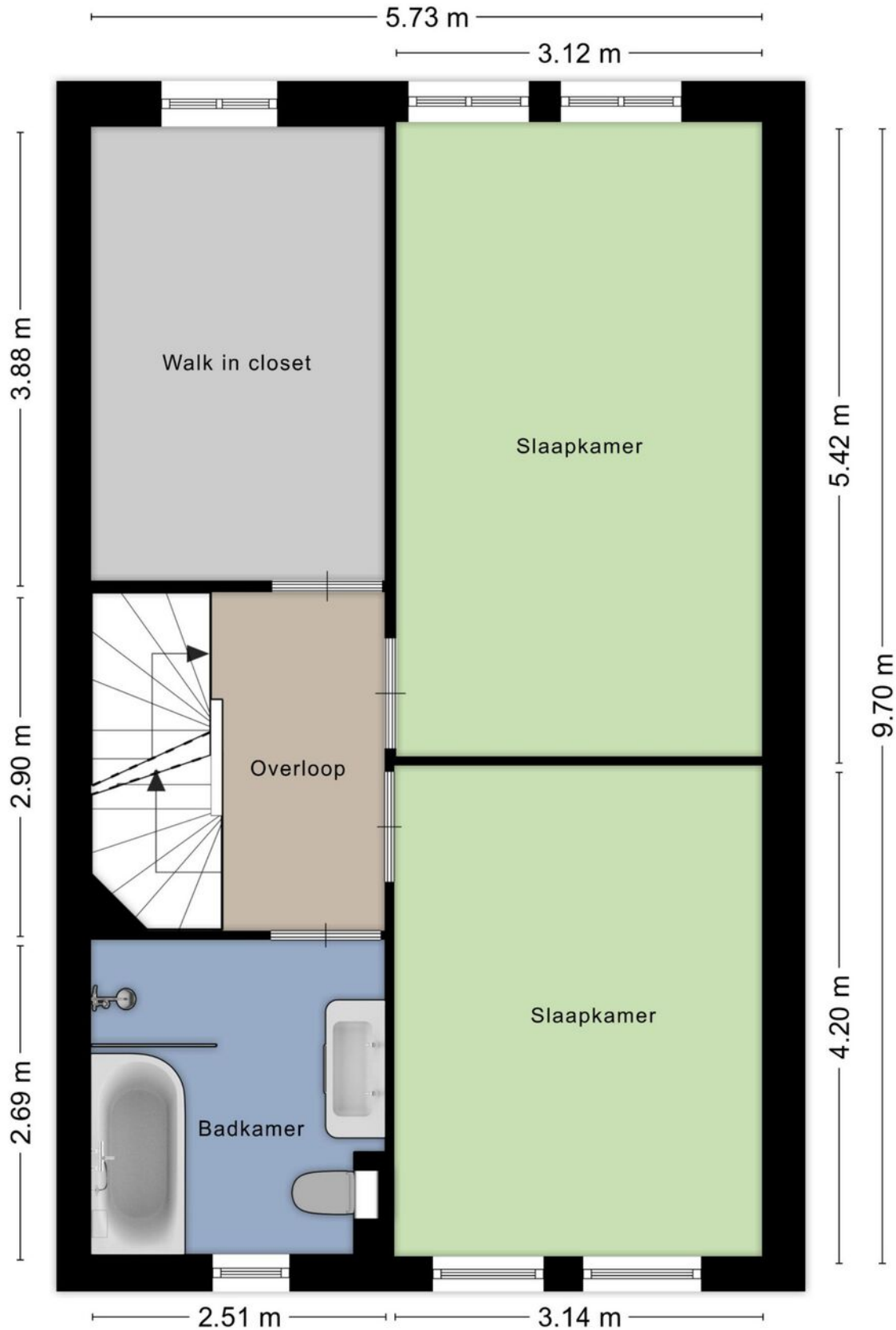
## Begane grond





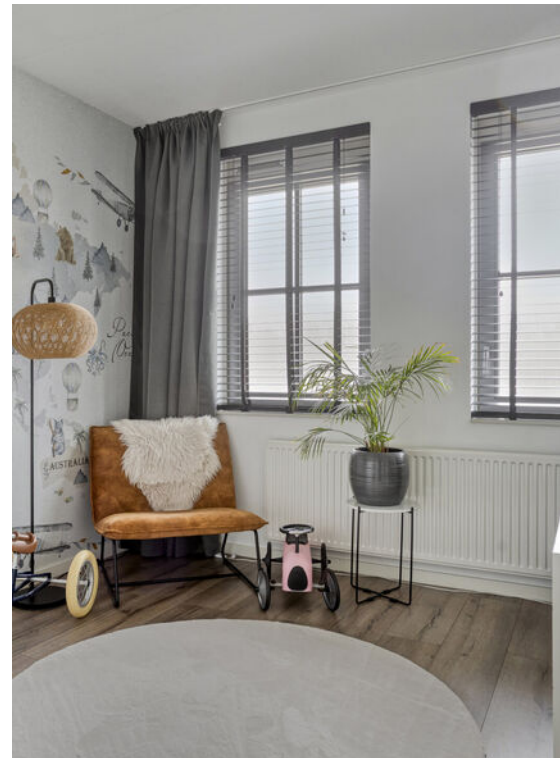
# Plattegrond

## 1e verdieping



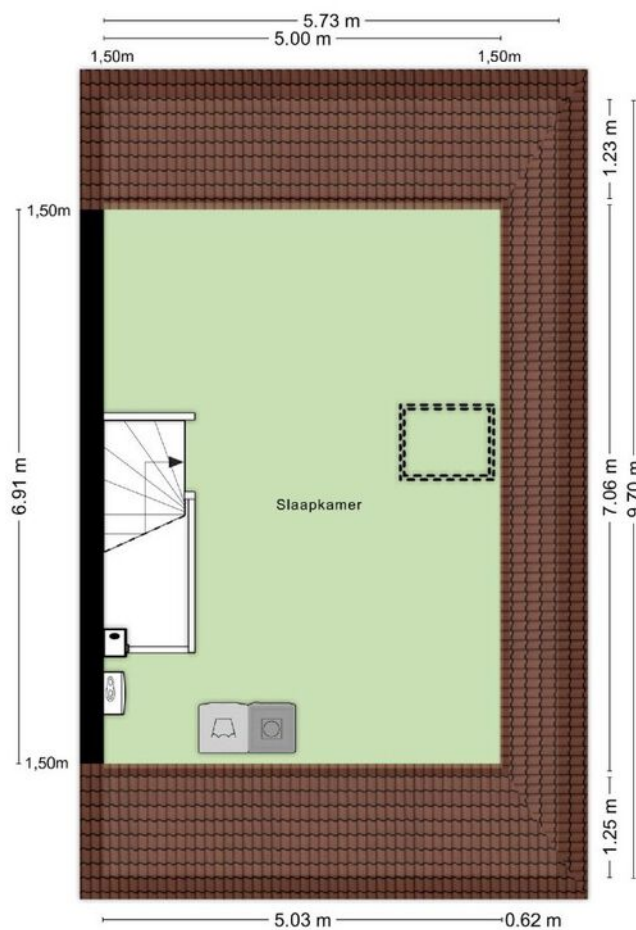


# Drie ruime slaapkamers en recent vernieuwde badkamer





# Royale multifunctionele ruimte op de 2e verdieping







# 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			
- 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		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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 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!