

# te koop



**Hoefsetuin 31**

Wijchen

**Vraagprijs € 625.000 k.k.**

**Pulles**  
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**Ca. 161 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**294 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**Ca. 643 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3 + royale zolderverdieping**

BOUWJAAR  
**2021**

ENERGIELABEL  
**A**

ZONNEPANELEN  
**36**

CARPORT  
**Voor 2 auto's**



# Omschrijving

Word jij binnenkort de nieuwe bewoner van deze riante en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning in de geliefde woonwijk 'Tuin van Woezik' in Wijchen?

Deze fraai afgewerkte woning uit 2021 combineert modern wooncomfort, duurzaamheid en ruimte op een bijzonder aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Wijchen, het NS-station en diverse uitvalswegen. De woning is instapklaar afgewerkt, waardoor verhuizen slechts een kwestie is van het neerzetten van de meubels en direct genieten van het huis, de tuin en de groene woonomgeving.

De woning beschikt over maar liefst 36 zonnepanelen en energielabel A. Het energielabel wordt momenteel vernieuwd en zal naar verwachting hoger uitvallen. Dankzij de gasloze uitvoering en diverse duurzame voorzieningen voldoet de woning volledig aan de hedendaagse woonwensen en hoge eisen op het gebied van duurzaam en energiezuinig wonen.

Met drie volwaardige slaapkamers en een royale zolderverdieping, waar eenvoudig twee extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden, biedt de woning volop ruimte en flexibiliteit voor gezinnen, thuiswerkers of kopers met een toekomstige ruimtebehoefte. Daarnaast beschikt de woning over een carport met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Verliefd ben je al na het zien van de foto's, loslaten lukt niet meer na binnenkomst. Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang naar de verdiepingen, moderne toiletruimte en toegang tot de woonkamer met open woonkeuken. De leefruimtes lopen op fraaie wijze in elkaar over en creëren samen een ruimtelijk en open woongevoel. De gehele begane grond, met uitzondering van de berging, is afgewerkt met een PVC-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling. De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische trapkast, grote raampartijen en openslaande deuren naar de voortuin. Aangrenzend bevindt zich de luxe open woonkeuken, welke zonder twijfel het hart van de woning vormt. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland, greeploze kastruimte en een hoogwaardig Dekton werkblad. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, combioven, separate oven en een XL koelkast. Via de openslaande deuren aan de achterzijde ontstaat een fraaie en natuurlijke verbinding tussen de woonkeuken en de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De praktische bijkeuken biedt eveneens toegang tot de achtertuin en tot de aan de voorzijde gelegen berging, welke tevens van buitenaf bereikbaar is.

### 1e verdieping:

Middels de fraaie trap bereik je de overloop, welke toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping straalt dezelfde hoogwaardige afwerking en comfortabele sfeer uit als de begane grond. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een PVC-vloer en de volledige verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikken dankzij de grote raampartijen over een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde biedt een fraai uitzicht op de tuin. De moderne badkamer is compleet en hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouchefunctie, ligbad, dubbel wastafelmeubel, hangcloset, spiegelkast met geïntegreerde verlichting, vaste kast en een designradiator. De kozijnen van de slaapkamer aan de achterzijde en de badkamer zijn voorzien van screens.

### 2e verdieping:

De tweede verdieping betreft een volwaardige multifunctionele ruimte, thans ingericht als studeer-/slaapkamer. Dankzij het royale dakraam beschikt deze verdieping over een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk karakter. Door de royale omvang en praktische indeling biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast beschikt de verdieping over een technische ruimte met bergruimte. Deze ruimte is uitgerust met de binnenunit van de warmtepomp, een 300 liter boiler, de omvormer van de zonnepanelen, WTW-unit, aansluitingen voor witgoed en een dakraam. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling. De dakramen zijn bovendien voorzien van screens.

### Tuin en parkeren:

De woning is gelegen op een fraai perceel en beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten, biedt veel privacy en is volledig afgesloten, waardoor je hier in alle rust optimaal kunt genieten van het buitenleven. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse sfeervolle zitplekken, een pergola en meerdere comfortabele voorzieningen, waaronder een elektrisch zonnescherm aan de achtergevel, een laadpaal, een tuinhuisje en een praktische achterom met brede poort, welke uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld een bakfiets. Aangrenzend bevindt zich de royale carport met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

#### Locatie:

De woonwijk 'Tuin van Woezik' in Wijchen is een kleinschalige en duurzame woonomgeving, ontworpen rondom een groene gezamenlijke tuin en met veel aandacht voor leefbaarheid, ruimte en energiezuinig wonen. De wijk behoort tot één van de duurzaamste woongebieden van Wijchen. De woningen zijn uitstekend geïsoleerd, energieneutraal uitgevoerd en optimaal op de zon georiënteerd, waardoor de opbrengst van de geïntegreerde zonnepanelen maximaal wordt benut.

De ligging combineert het beste van twee werelden: rustig en groen wonen in een ruim opgezette, kindvriendelijke woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik bevinden. De wijk kenmerkt zich door veel openbaar groen, speelvoorzieningen en een prettige, betrokken woonomgeving met een aangename balans tussen rust en levendigheid.

De locatie is bijzonder centraal. Winkelcentrum Wijchen-Noord, basisscholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand, deels zelfs op loopafstand. Ook het gezellige centrum van Wijchen, met een breed aanbod aan winkels, restaurants, lunchrooms, cafés, terrassen, een bioscoop en zwembad, is snel bereikbaar. Daarnaast zijn alle vormen van voortgezet onderwijs eenvoudig per fiets bereikbaar.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Diverse wandel- en fietsroutes bevinden zich in de directe nabijheid, evenals het fraaie natuurgebied Heerlijkheid Leur en het uitgestrekte landschap van het Tweestromenland.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Dankzij het nabijgelegen NS-station, goede busverbindingen en directe aansluitingen op de A50, A73 en A326 zijn steden als Nijmegen en Arnhem snel en comfortabel bereikbaar. Juist de combinatie van duurzaamheid, rust, groen en een centrale ligging maakt 'Tuin van Woezik' tot een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving.

## Kenmerken:

- Bouwjaar 2021
- Woonoppervlakte ca. 161 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 643 m<sup>3</sup>
- Perceel 294 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers
- Mogelijkheid realiseren 2 extra slaapkamers
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Warmtepomp met koelfunctie
- 300 liter boiler
- WTW-systeem
- 36 geïntegreerde ('indakse') zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A (wordt momenteel vernieuwd en zal naar verwachting hoger uitvallen)
- Houten kozijnen
- HR+++ beglazing
- Screens
- Schilderwerk buiten 2024
- Elektrisch zonnescherm
- Achtertuin op het zuidwesten
- Inpandige berging
- Carport voor 2 auto's
- Laadpaal
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Wijchen
- Nabij NS-station Wijchen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles









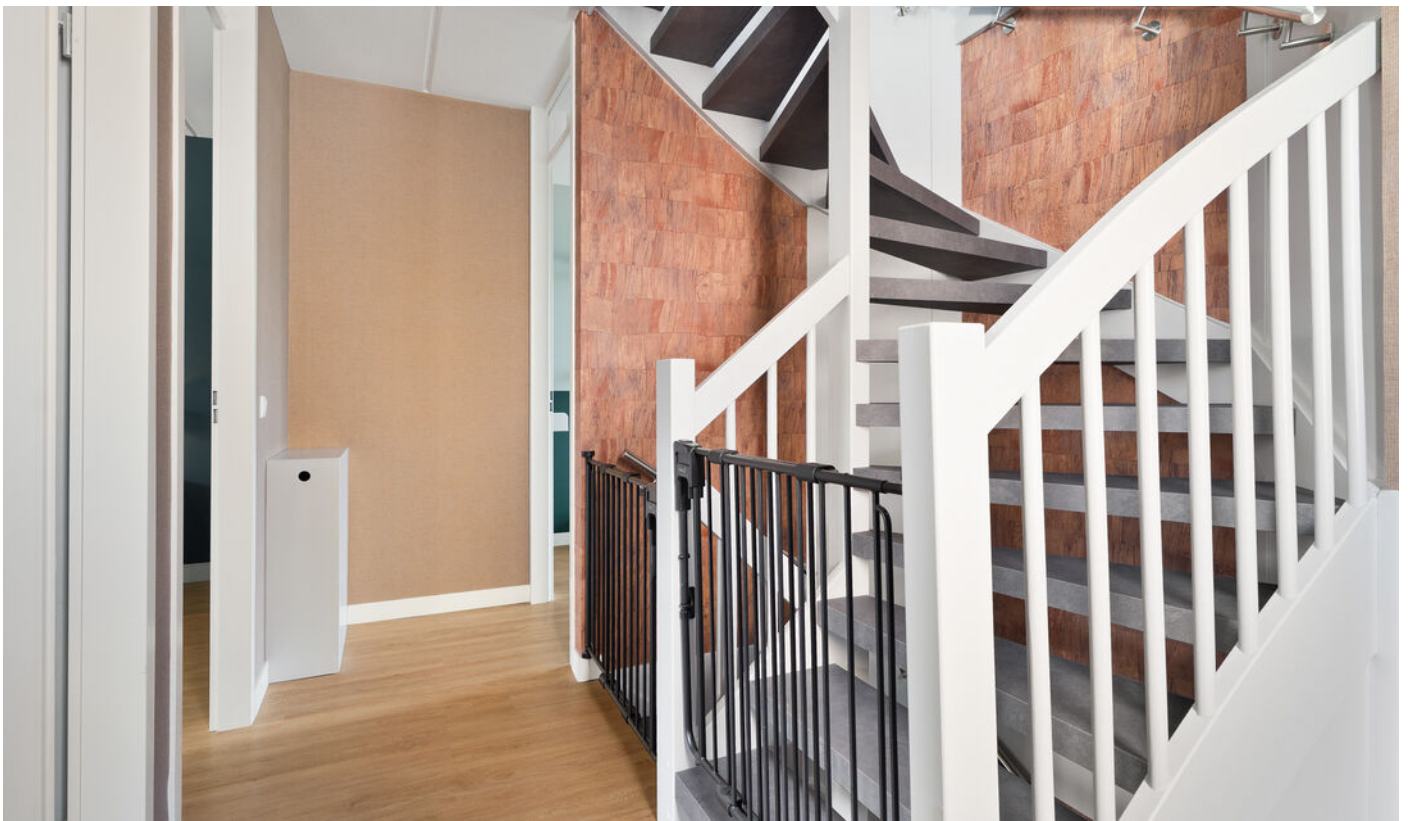










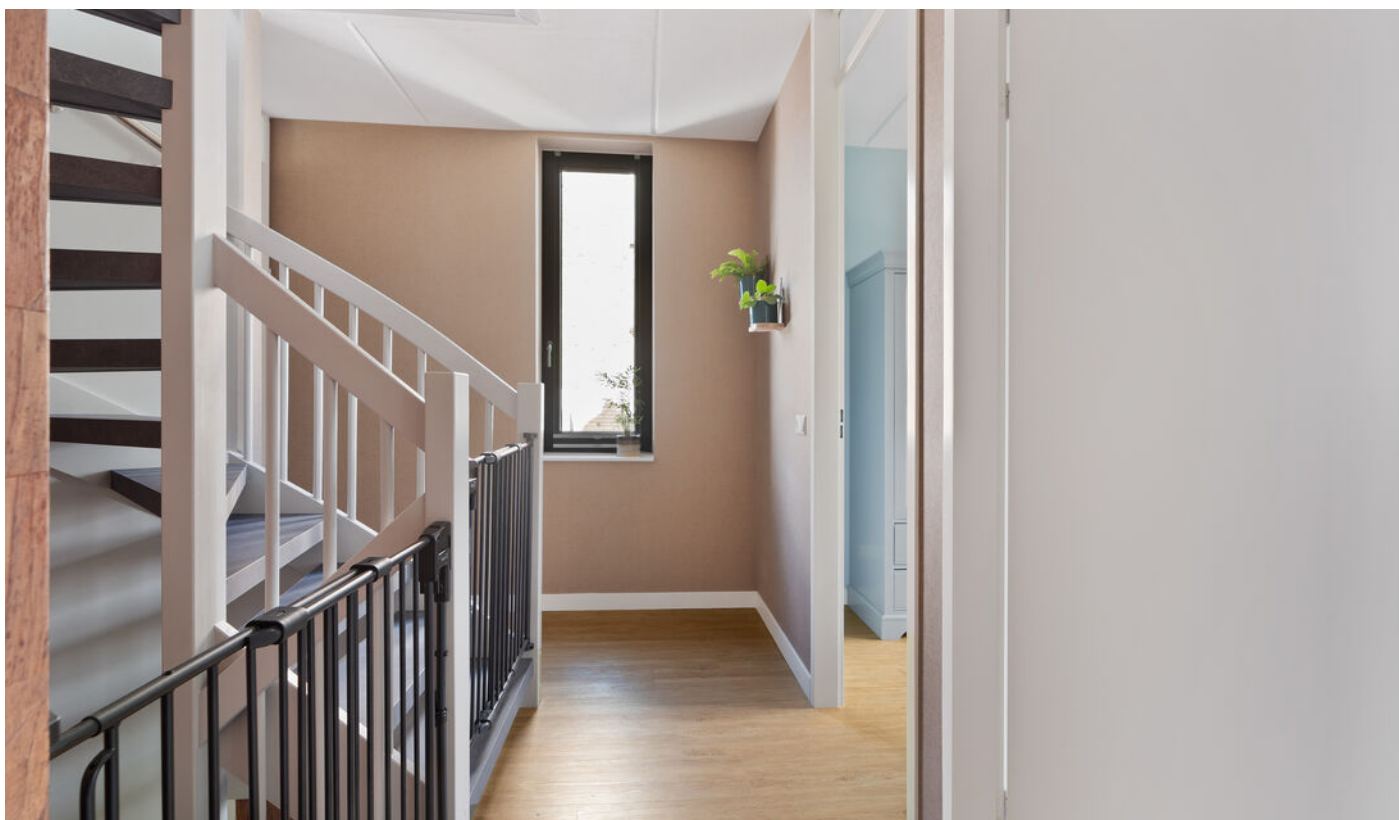














































# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

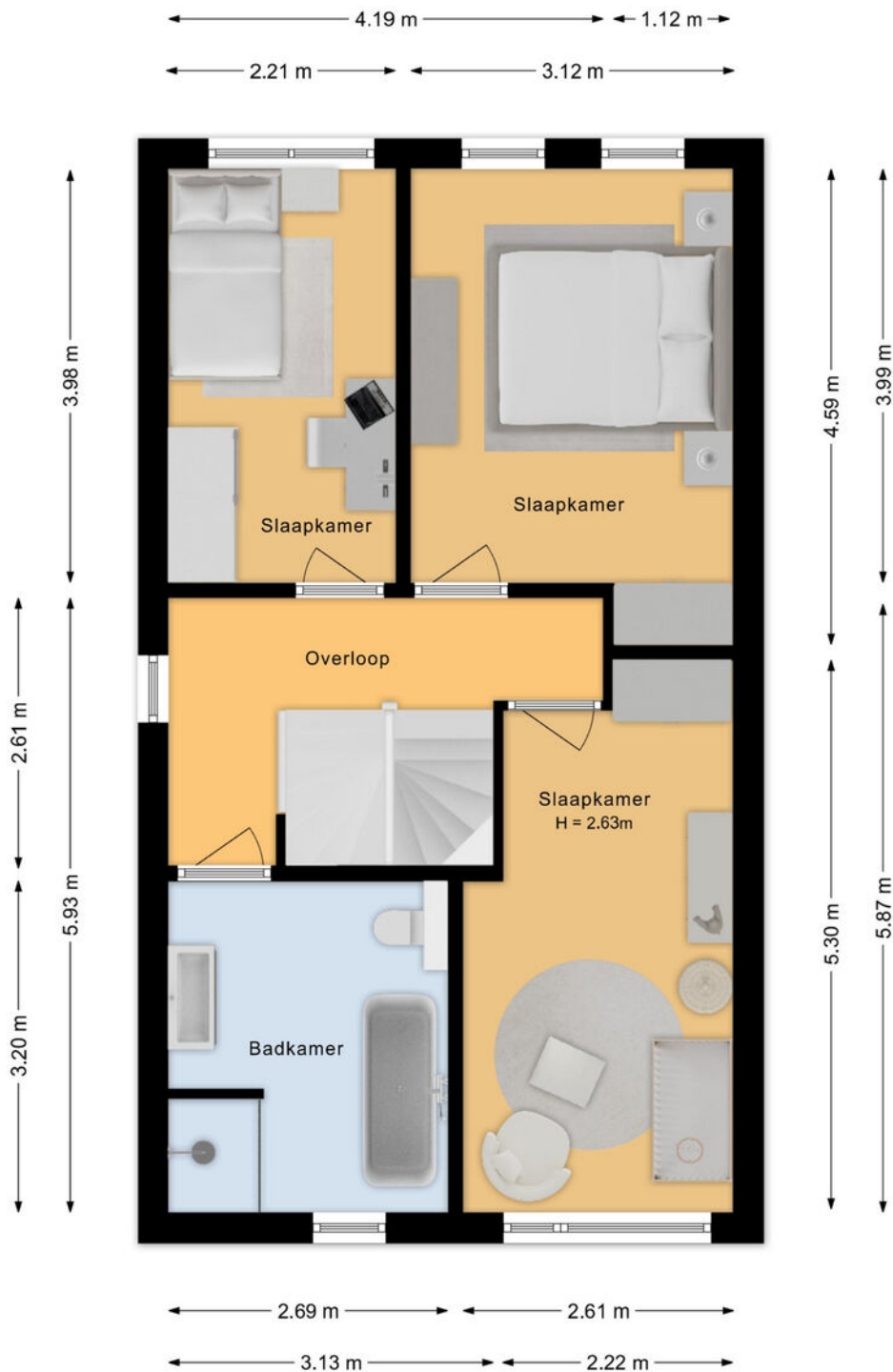
# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

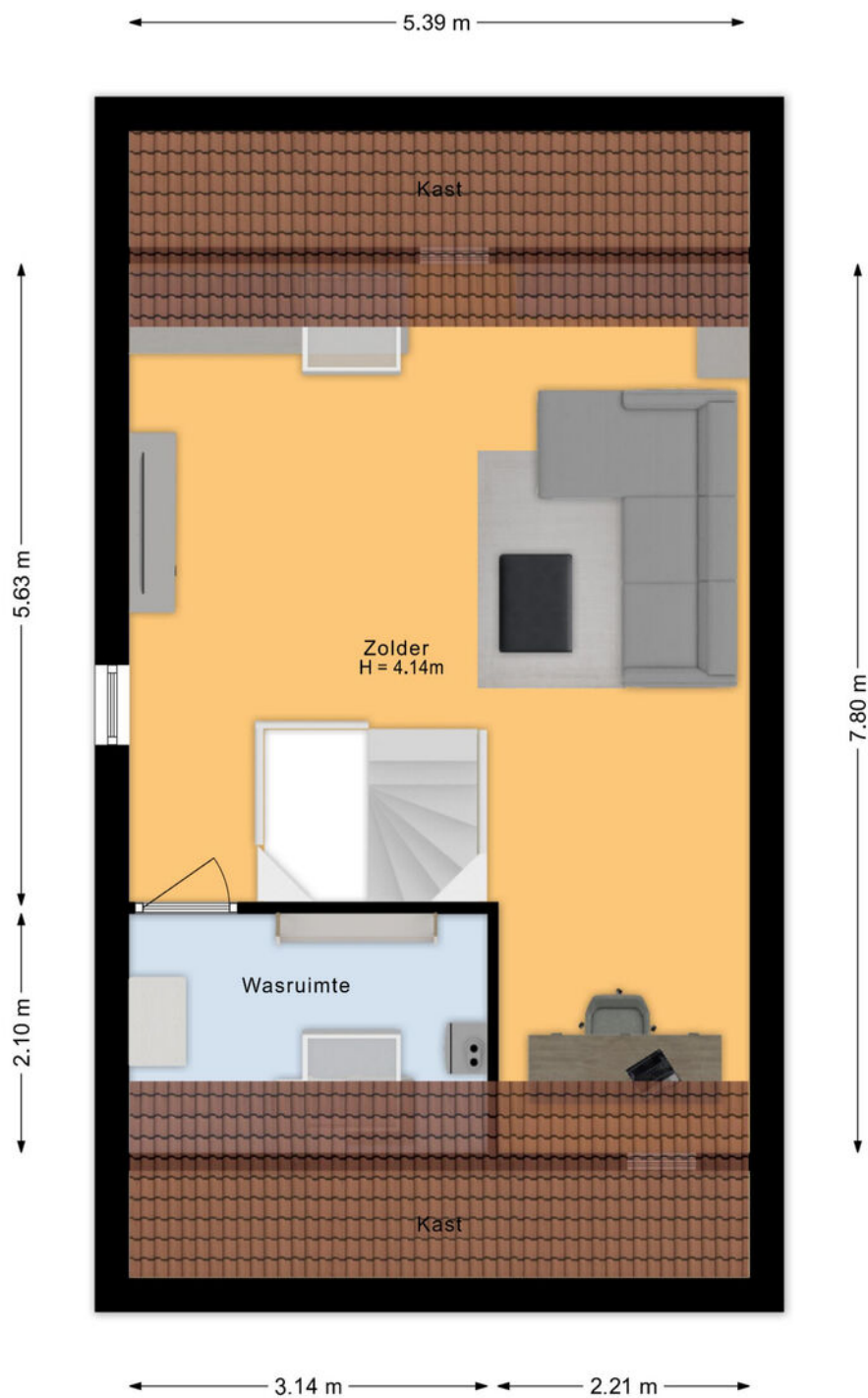
Hoefsetuin 31- Wijchen  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

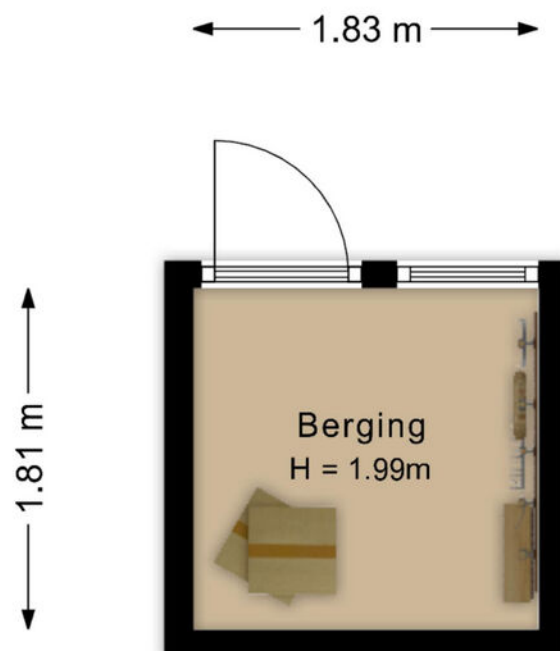
Hoefsetuin 31- Wijchen  
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Hoefsetuin 31- Wijchen  
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Hanglampen boven het keukeneiland	X			
- "Kroonluchter zolder"	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- planken trapkast		X		
- grijze kast zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- PVC vloeren alle verdiepingen	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Kast met groene schuifdeuren zolder			X	
- Ophangbeugels fietsen		X		
- Verlichting Badkamer	X			
- Grijs kasten ouderslaapkamer	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Planken keukennis	X			
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- hangende toiletrolhouder begane grond "cloud"		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinslang + haspel		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Spots achtergevel		X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Containerombouw	X			
Pergola	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

#### Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

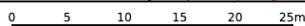
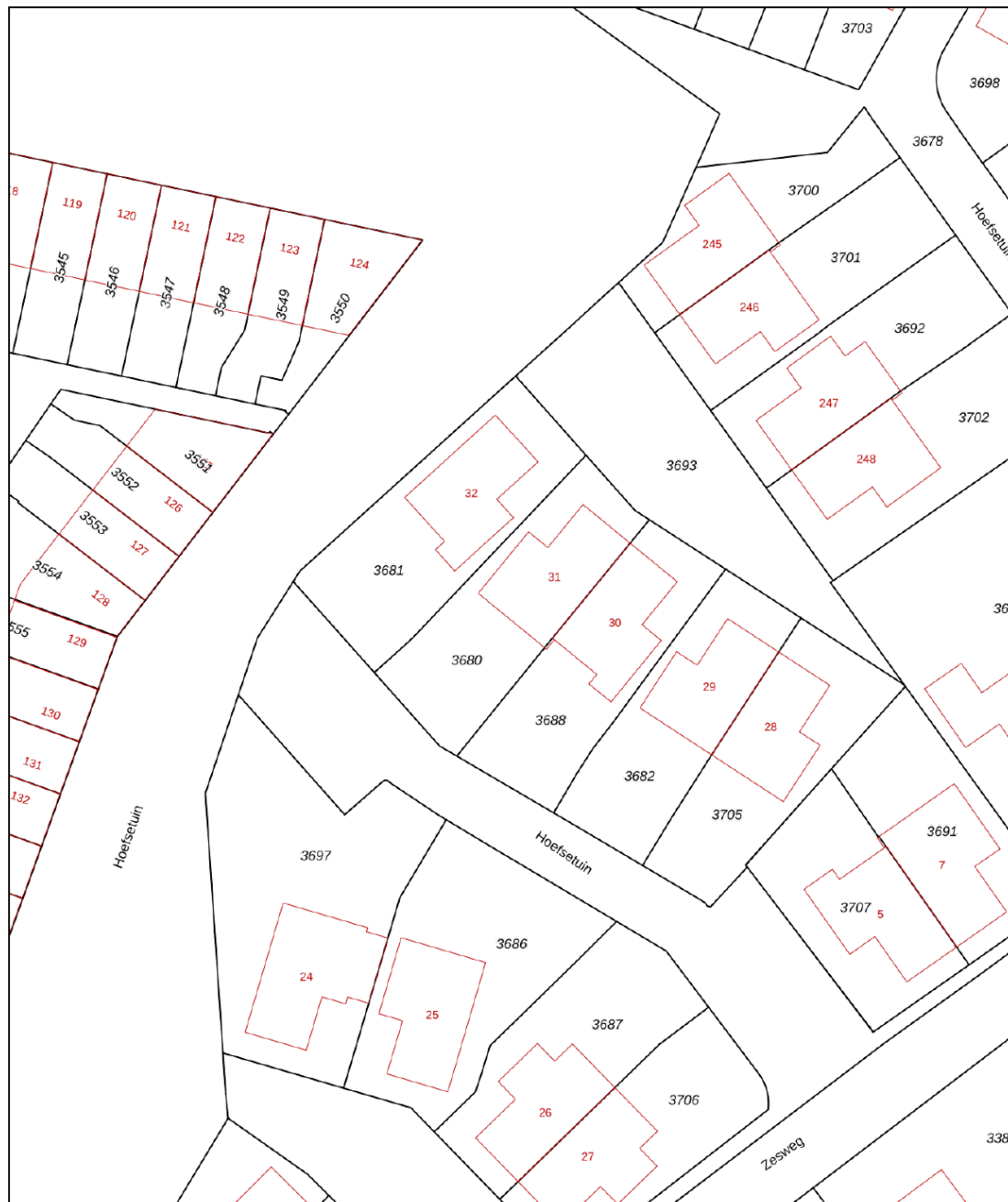
#### Meetinstructie:


Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

# Kadastrale kaart

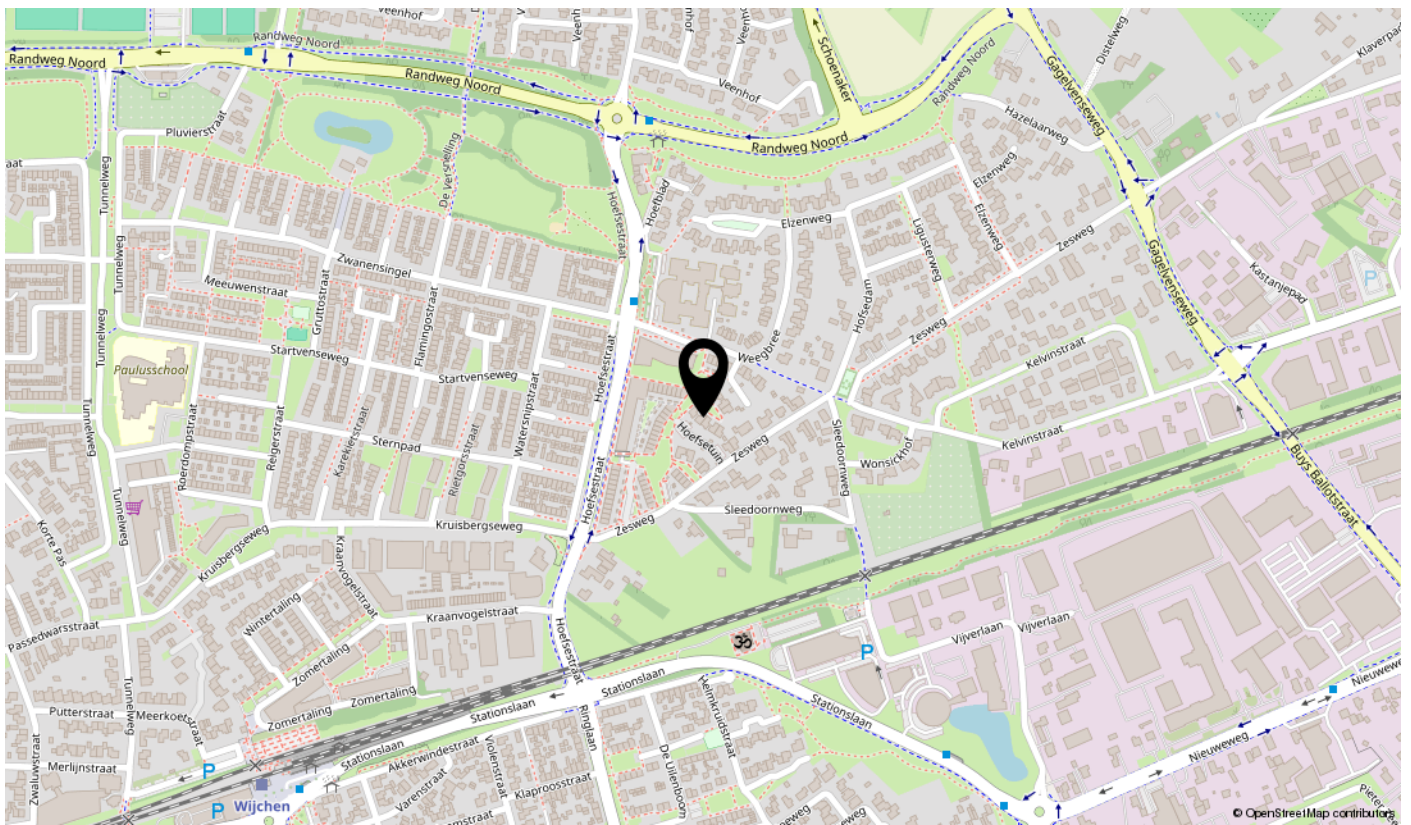
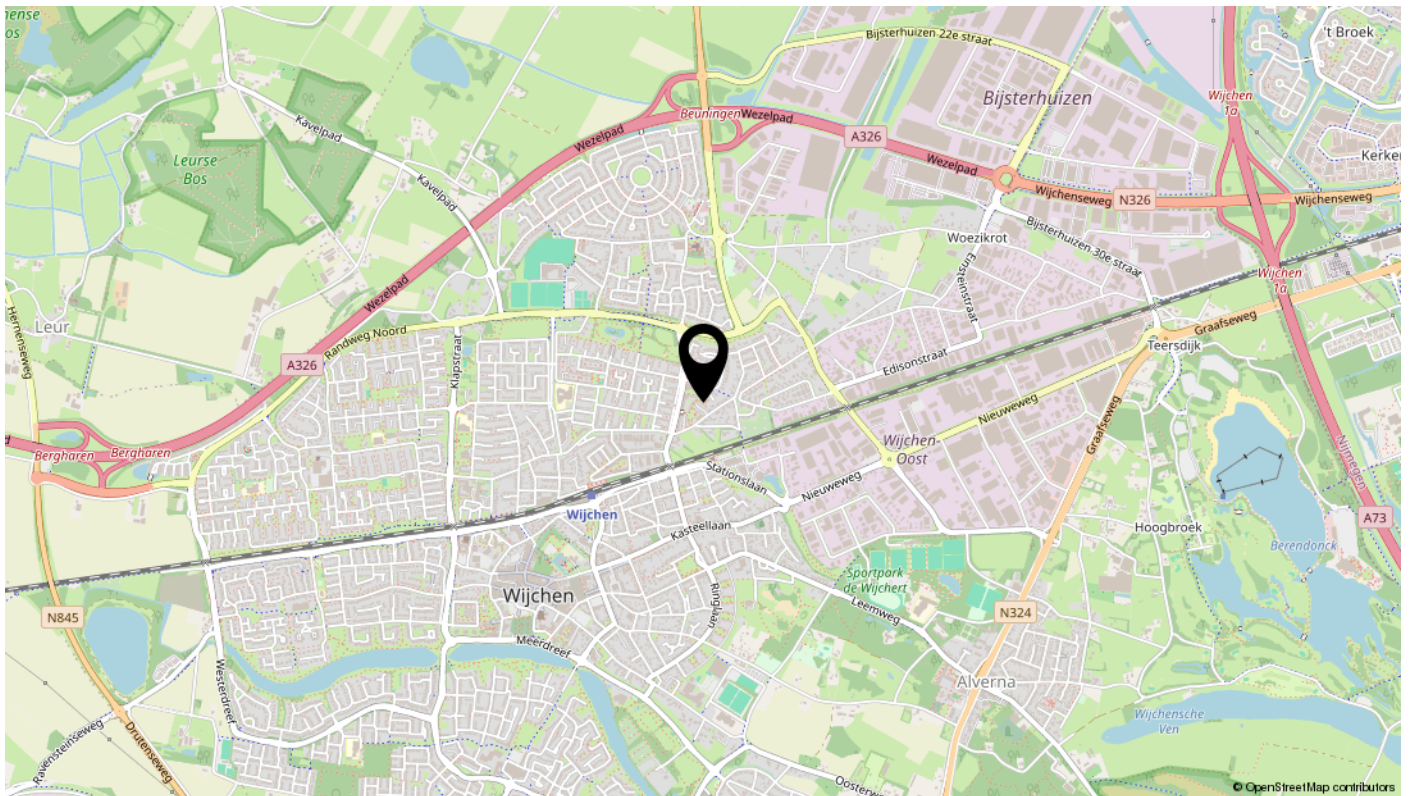
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen Sectie B Perceel 3680</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

# Locatie



# interesse

in deze mooie woning?



  
**Pulles**  
MAKELAARDIJ