

- 🏠 Veenhof 1606, Wijchen
- € Vraagprijs: € 595.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 182 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 257 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



# Veenhof 1606

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*



## 2/1-kapwoning met royale afmetingen en vrije tuin



Ben je op zoek naar een goed afgewerkte, ruime en sfeervolle 2-onder-1-kapwoning in een rustige woonomgeving? Dan ben je bij de Veenhof 1606 aan het juiste adres! Met maar liefst  $\pm 200 \text{ m}^2$  (waarvan  $18 \text{ m}^2$  overige inpandige ruimte) biedt deze woning volop ruimte om te wonen, te genieten en tot rust te komen. De praktische indeling zal je aangenaam verrassen, met onder meer een royale woon- en tuinkamer, een ruime woonkeuken, vijf volwaardige slaapkamers en een aparte werkkamer boven de garage. Deze riante woning leent zich bovendien uitstekend voor meerdere doeleinden, zoals het realiseren van een kantoor of praktijk aan huis. De fraai aangelegde, vrij gelegen achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke plek om te ontspannen en biedt optimale privacy. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen, met een basisschool op loopafstand en een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen, woon je hier comfortabel én centraal.

### Bijzonderheden:

- Royale afmetingen, uitermate geschikt voor (grote) gezinnen
- Vijf volwaardige slaapkamers en een aparte werk-/kantoorkamer boven de garage
- Vloerverwarming in de woon- en tuinkamer, keuken en badkamer
- Twee airco's, te weten één in de woonkamer en één in de ouderslaapkamer
- Fraaie, volledig geïsoleerde tuinkamer (2004)
- Geïsoleerde bijkeuken en garage
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Volledig uitgevoerd met aluminium kozijnen en HR++ beglazing
- Energielabel B, wat zorgt voor relatief lage energielasten
- Dakbeschot afgewerkt met onderhoudsarm Keralit gevelbekleding
- Duurzame aluminium deuren en kozijnen met thermopane beglazing
- Dakgoten en regenafvoeren uitgevoerd in koper, hemelwaterafvoer in zink



# Ruime woonkamer met PVC-vloer en sfeervolle gashaard

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlak: 182 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 257 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: via de hal, voorzien van meterkast en een keurige toiletruimte met fontein, betreedt u de woning. De riante en lichte woonkamer kenmerkt zich door de vele raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een pvc vloer en beschikt over een sfeervolle gashaard. Aan de achterzijde is in 2004 een fraaie tuinkamer gerealiseerd. Dankzij de volledig te openen pui vormt deze ruimte een verlengstuk van de woonkamer en geniet u hier van een prachtig zicht op de tuin. De moderne woonkeuken is compleet uitgevoerd met een fraai keramisch werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Aansluitend bevindt zich de garage/berging, momenteel opgedeeld in twee separate ruimten. Via een vaste trap is bovendien een praktische zolderruimte bereikbaar, ideaal te gebruiken als hobbyruimte of kantoor.

1e verdieping: vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een vaste kast. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het platte dak. De nette, ruime badkamer beschikt over een hydromassage douchecabine, dubbele wastafel met badmeubel, toilet en een design radiator. 2e verdieping: overloop met bergruimte en toegang tot twee slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een dakkapel, de andere beschikt over een Velux dakraam en een vaste wastafel.

Tuin: de vrij gelegen achtertuin op het zuiden is fraai aangelegd en biedt rust en privacy. U vindt hier een verzorgd terras en een gevarieerde beplanting met bomen, struiken en bloeiende planten. Een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gezellig te barbecueën en optimaal van het buitenleven te genieten.





# Tuinkamer en moderne keuken aan de achterzijde





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



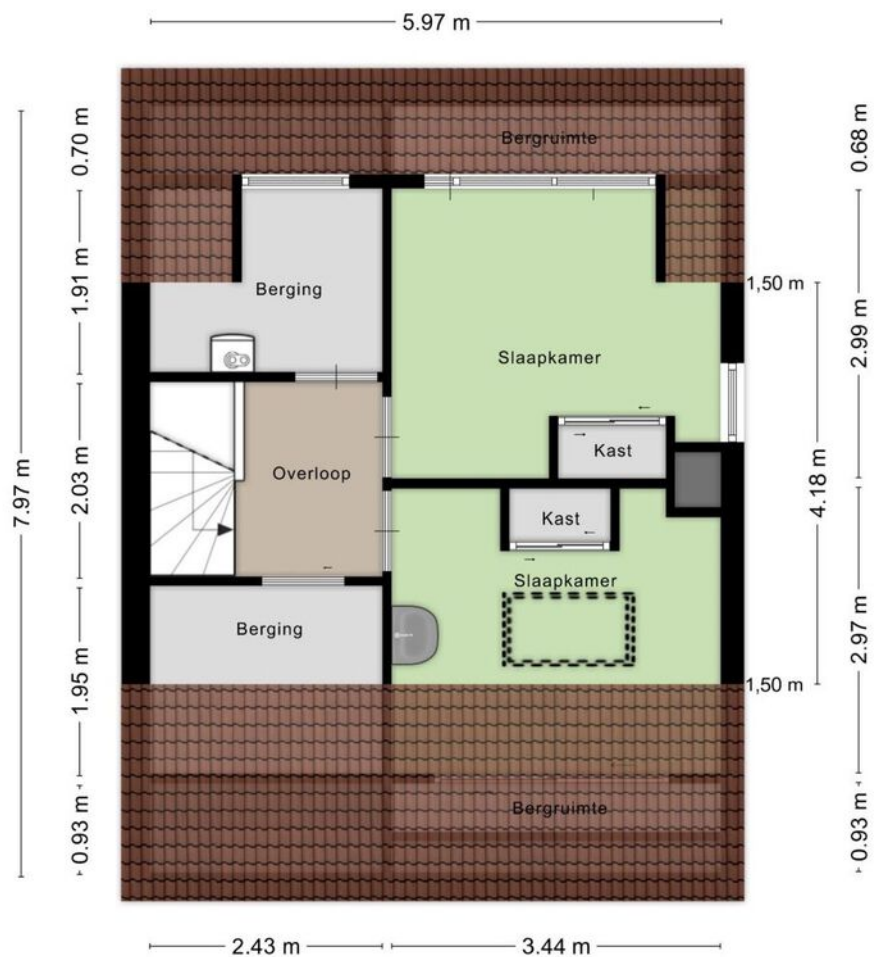


# Drie slaapkamers en de nette badkamer





# Plattegrond 2e verdieping Twee slaapkamers



# 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.

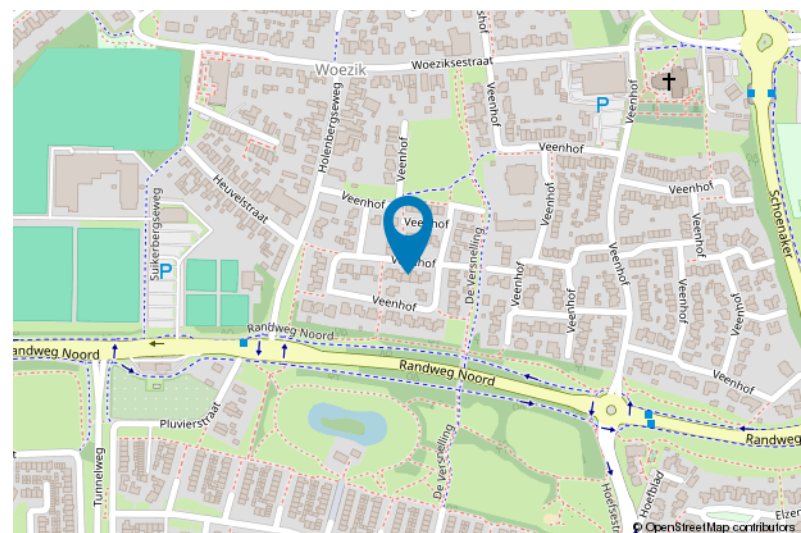
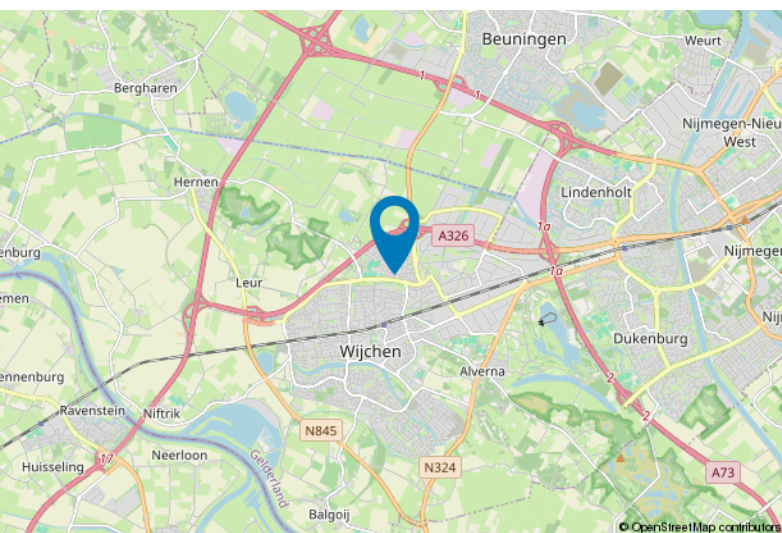
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 1676  
**Perceeloppervlakte:** 257 m<sup>2</sup>

**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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting Garage	X		
- Verlichting zolder boven garage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Alle inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Oven - combi-steamer	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- aquacel water ontharder		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletkast	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		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Elektrische wandkachel tuinkamer	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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](mailto: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!