



Kronenland 1231, 6605 RP Wijchen

Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61
E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl



Energiezuinig, comfortabel en verrassend ruim wonen in Wijchen

Wilt u wonen in een ruime gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en lage energielasten samenkomen? Dan is Kronenland 1231 in Wijchen een woning die u beslist gezien moet hebben.

Deze uitgebouwde tussenwoning biedt veel meer dan u aan de buitenzijde misschien verwacht. Met een royale woonkamer, energielabel A, 14 zonnepanelen, goede isolatie en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer is dit een woning die helemaal past bij de woonwensen van nu. Comfortabel wonen én bewust omgaan met energie gaan hier hand in hand.

De woonkamer is royaal uitgebouwd en vormt het hart van het huis. Hier is volop ruimte voor een grote zithoek, een royale eettafel en gezellig samenzijn met familie of vrienden. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en ambiance, terwijl de vloerverwarming op de begane grond bijdraagt aan een gelijkmatige en aangename temperatuur in huis.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning sterk. De woning beschikt over energielabel A, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en maar liefst 14 zonnepanelen uit 2022. Dat betekent: comfortabel wonen, minder afhankelijkheid van stijgende energiekosten en een woning die klaar is voor de toekomst. Juist in een tijd waarin energiezuinigheid steeds belangrijker wordt, is dit een waardevol pluspunt.

De verdiepingen bieden opvallend veel mogelijkheden. Op de eerste verdieping bevindt zich een royale masterbedroom, die desgewenst eenvoudig kan worden gesplitst in twee kamers. De tweede verdieping is misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Dankzij de twee grote kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier bijzonder veel licht en bruikbare ruimte ontstaan. Deze zolderverdieping is bovendien eenvoudig te splitsen in twee volwaardige slaapkamers. Daarmee is de woning uitstekend geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of kopers die behoefte hebben aan extra kamers en flexibiliteit.

De moderne badkamer sluit perfect aan bij het wooncomfort van nu en is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, wandcloset en vloerverwarming. Ook de onderhoudsvriendelijke tuin met berging, overkapping en achterom maakt het geheel compleet.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. U woont hier rustig en kindvriendelijk, met scholen, winkelcentrum Zuiderpoort, sportvoorzieningen, het Vormerse Bos, het Wijchens Meer en het centrum van Wijchen allemaal dichtbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel bereikbaar.

De sterke punten van deze woning

- Energielabel A
- 14 zonnepanelen uit 2022
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Dubbel glas
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Royale uitgebouwde woonkamer
- Sfeervolle gashaard
- Moderne badkamer
- Twee grote kunststof dakkapellen
- Zolder eenvoudig te splitsen in twee volwaardige slaapkamers
- Masterbedroom op de eerste verdieping ook eenvoudig te splitsen
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij voorzieningen

Kronenland 1231 is geen standaard tussenwoning, maar een verrassend ruim, comfortabel en energiezuinig woonhuis met veel indelingsmogelijkheden. Een woning die klaar is voor de toekomst én direct prettig aanvoelt.

Plan een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte, comfort en woonkwaliteit deze woning te bieden heeft.

Vraagprijs € 435.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1988

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	410 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	124 m ²
Woonkamer	40 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.050
Tuin breedte (cm)	510
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

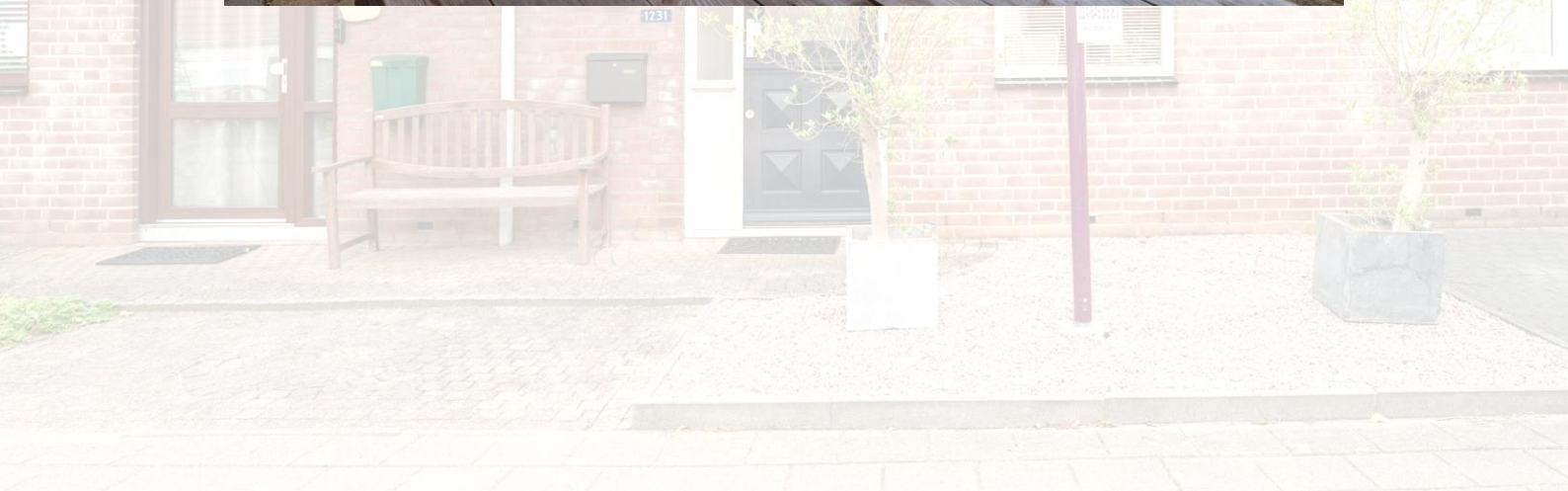
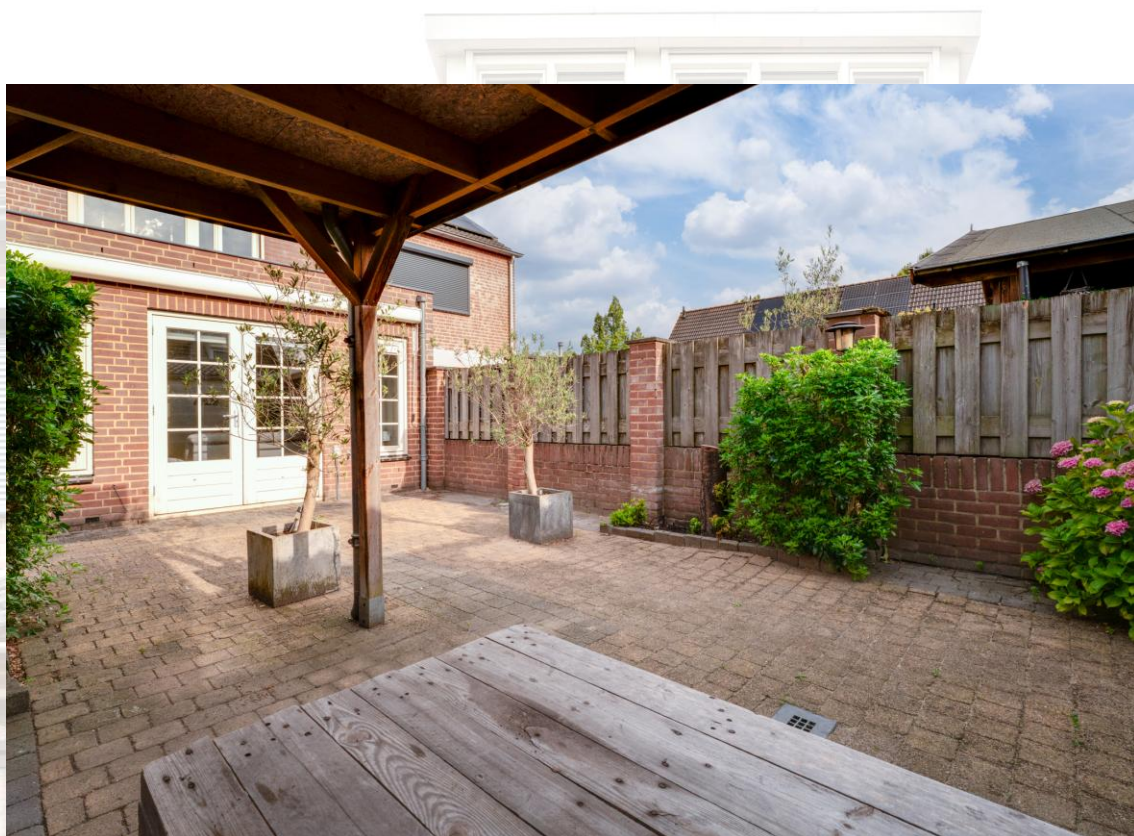






TUIN

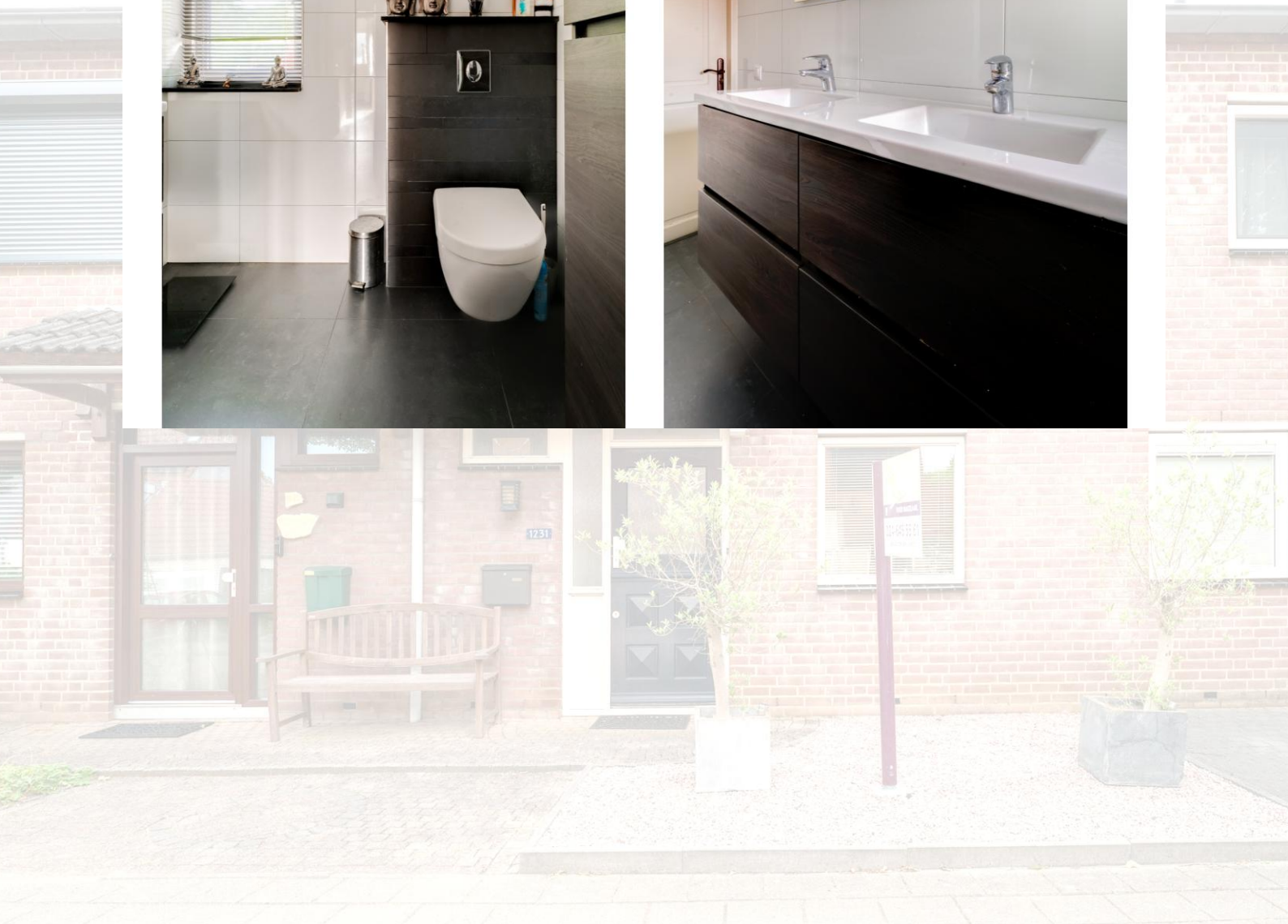




EERSTE VERDIEPING







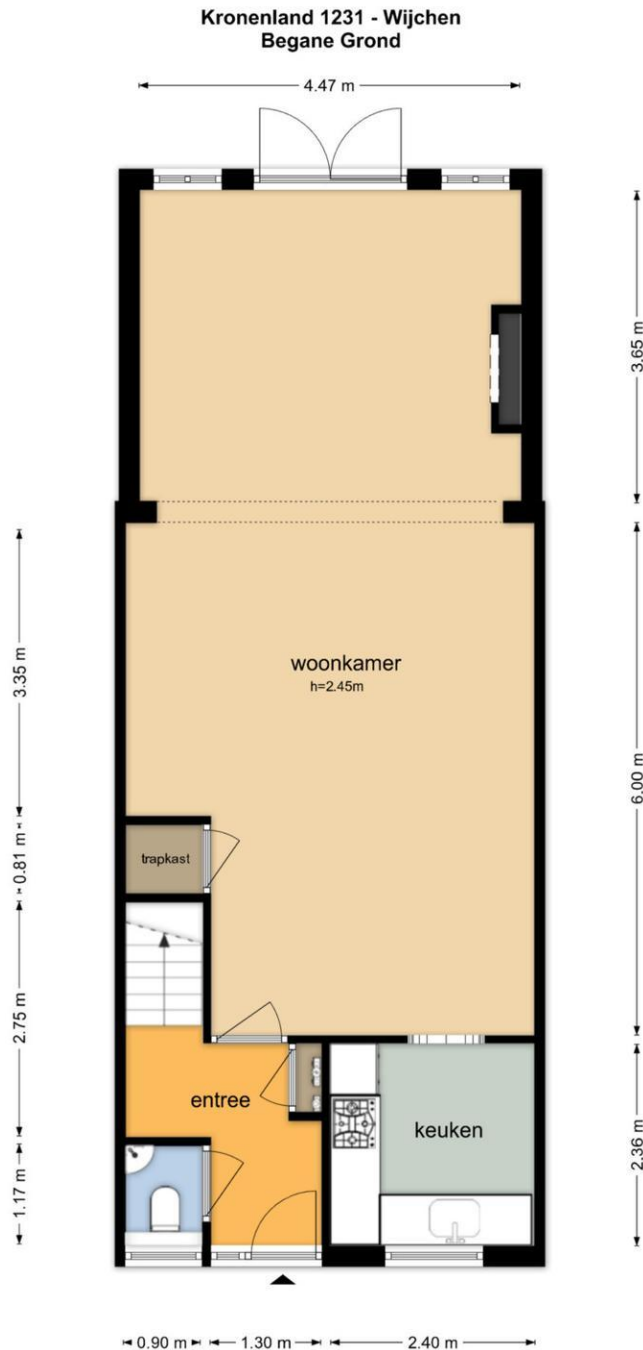
TWEEDE VERDIEPING



STRAATBEELD



Plattegrond



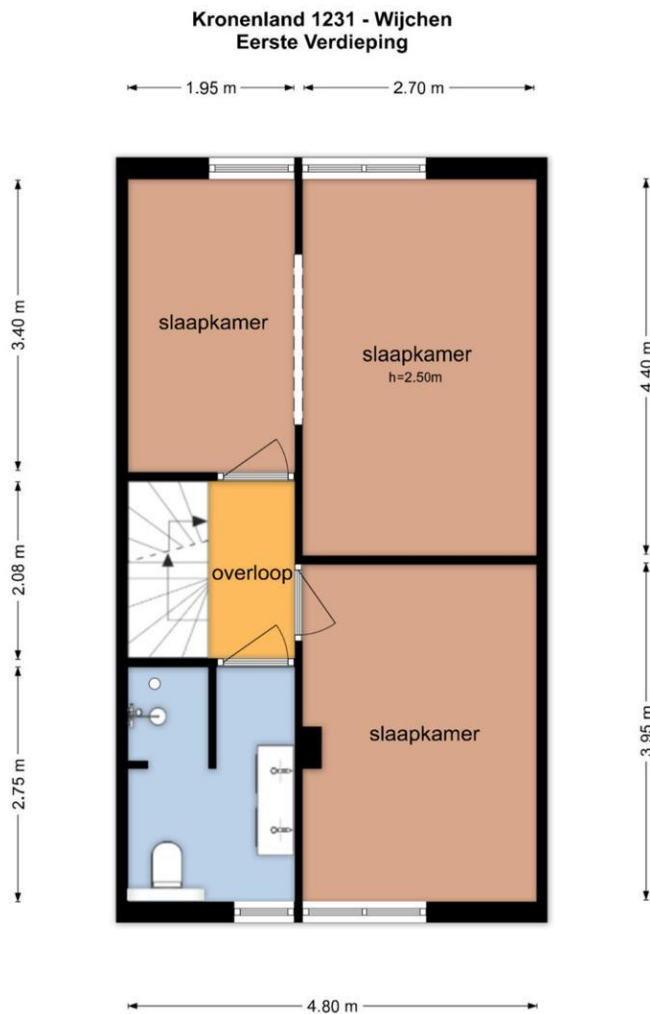
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

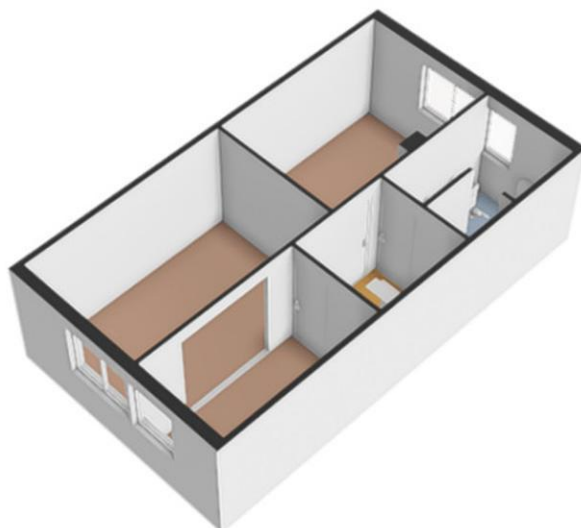


Plattegrond

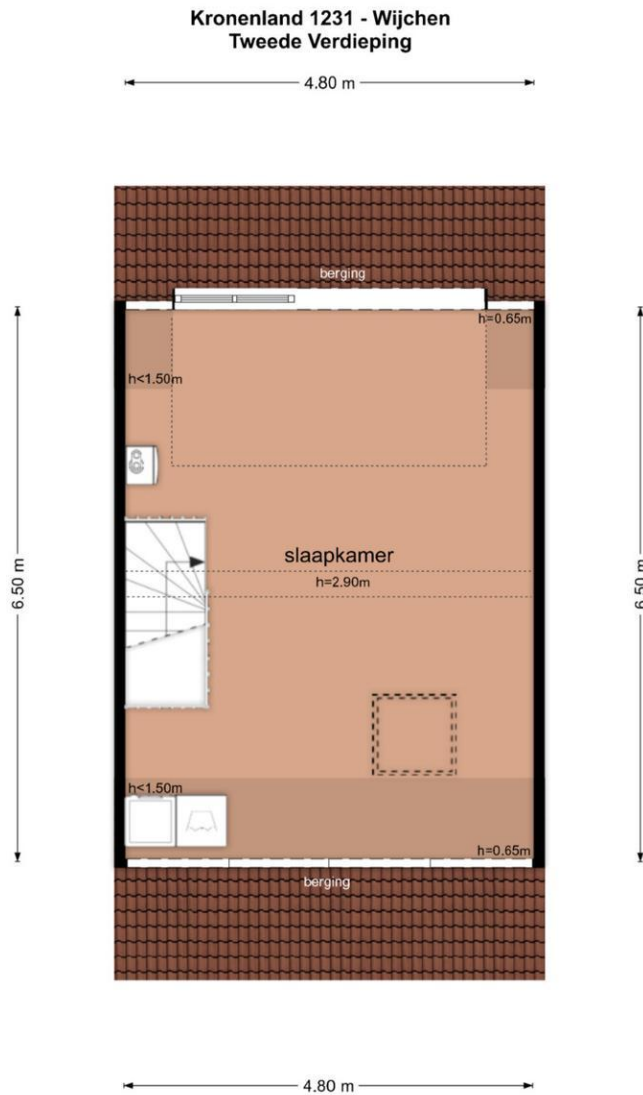


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

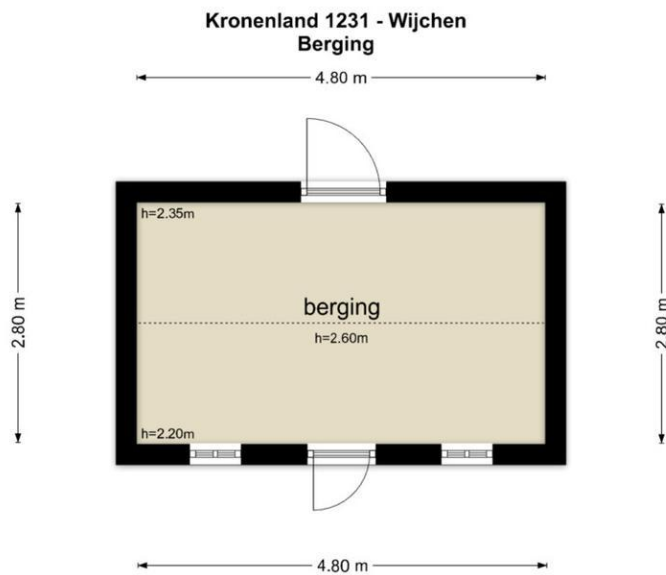


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



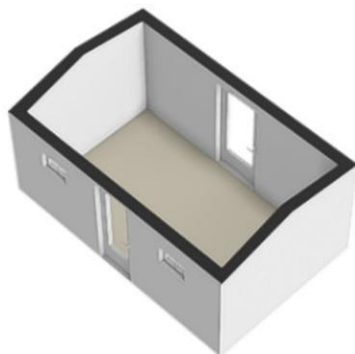
Plattegrond



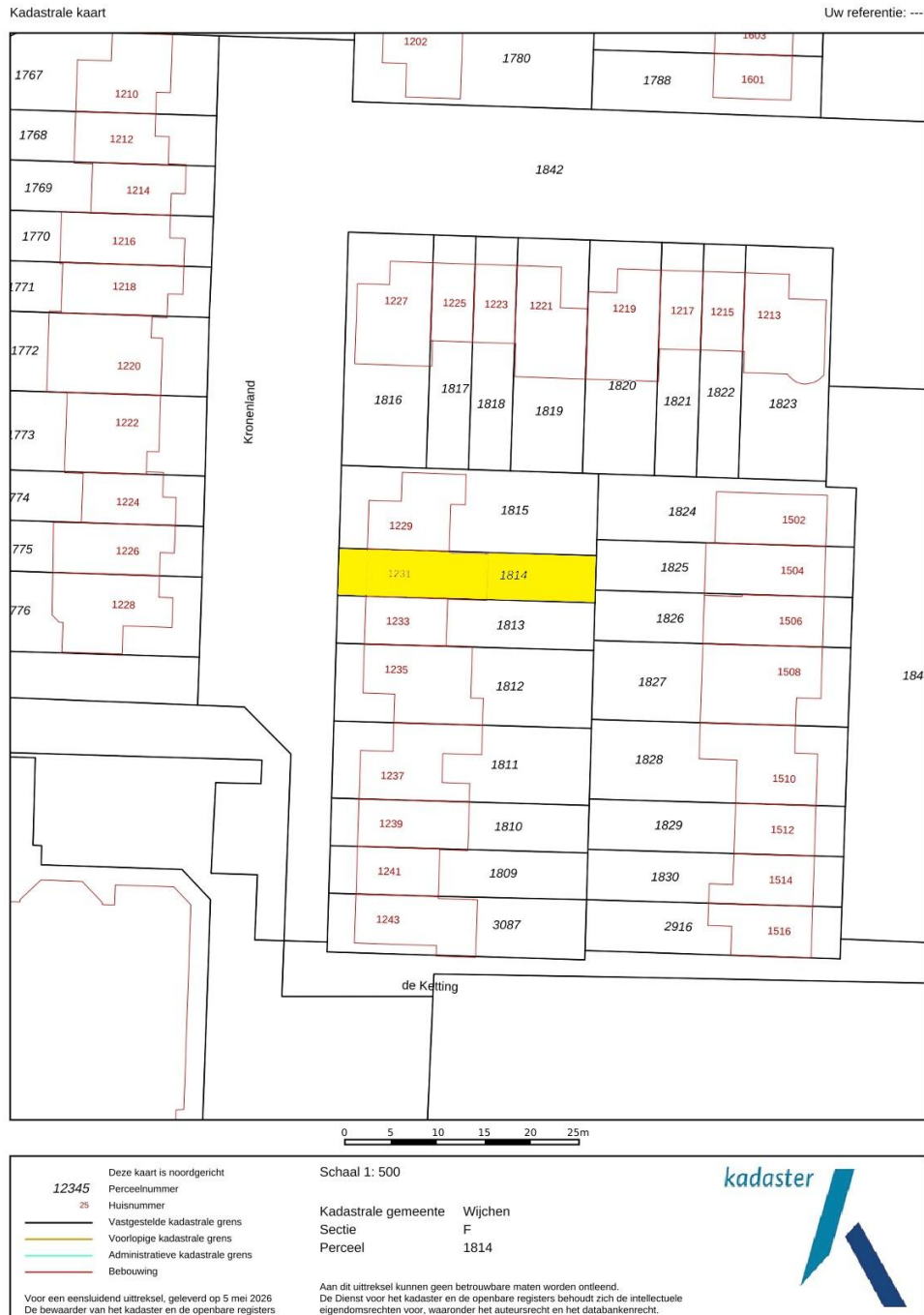
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kronenland 1231
Postcode / plaats	6605 RP Wijchen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Trapkast en berging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Pvc	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Roel de Ruwe Makelaardij

Kasteellaan 115

6603 BP, WIJCHEN

Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl

www.demakelaarvanwijchen.nl

Kronenland 1231, 6605 RP Wijchen



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

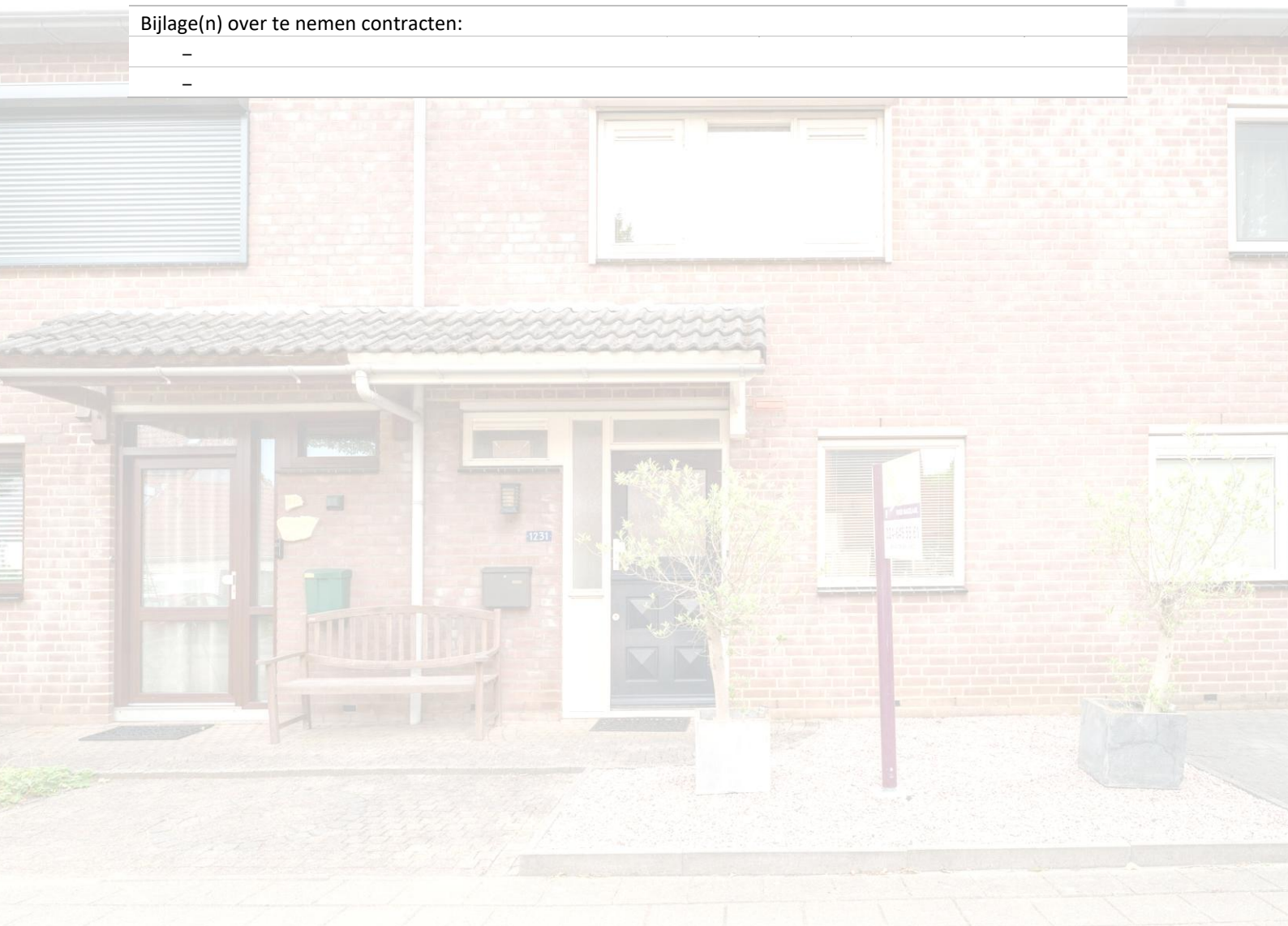
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-



Bijlage

Hier volgt algemene informatie die van belang is bij de aankoop van een woning. Uiteraard kan het zo zijn dat er na het lezen hiervan vragen of onduidelijkheden zijn. U kunt dan te allen tijde contact opnemen voor verdere uitleg, daar zijn we tenslotte voor!

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Daarnaast wordt in de koopakte door ons de navolgende clausule opgenomen: "koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkopend makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Vrijblijvende bieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich meebrengen. In de koopakte wordt door ons hierover de navolgende clausule opgenomen: "Aan koper is bekend dat er mogelijk asbest is verwerkt in de onroerende zaak. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van deze materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper van enige aanspraak uit dien hoofde."

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeibare) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.



De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM.

Waarborgsom

In de koopakte zal standaard de waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke twee weken na afloop van de voorbehouden dient te zijn gesteld bij de desbetreffende notaris.

Reactie

Voor de verkopers is het verkopen van hun woning een spannende tijd. Wij waarderen het dan ook zeer als u binnen een paar dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl

Volg ons ook op:

