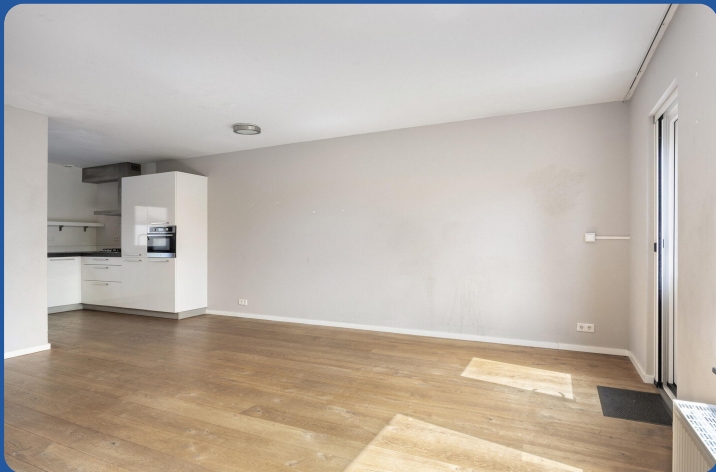




- 🏠 Abersland 1716, Wijchen
- € Vraagprijs: € 389.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 96 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 155 m²
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



Abersland 1716

Wijchen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Tussenwoning met achtertuin met een achterom



Sommige woningen bieden precies de basis waar je jarenlang zorgeloos van kunt genieten. Abersland 1716 is daar een uitstekend voorbeeld van. Met vier slaapkamers, een eigen oprit, recent geplaatste kunststof kozijnen met triple glas en een splinternieuwe cv-ketel zijn de belangrijkste investeringen al gedaan. Een solide gezinswoning op een rustige locatie, waar je desgewenst de afwerking stap voor stap naar eigen smaak kunt moderniseren.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van gazon en terras en beschikt over een praktische achterom. Een groot pluspunt is de ligging: direct achter de tuin bevindt zich een speeltuin, waardoor je vrij wegbijkt zonder directe achterburen en kinderen letterlijk vanuit huis kunnen spelen.

De woning ligt aan een rustige straat met volop parkeergelegenheid. Direct achter de woning bevindt zich een speeltuintje, waardoor kinderen veilig dichtbij huis kunnen spelen en je bovendien geen directe achterburen hebt. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Wijchen liggen op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting Nijmegen snel bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

Rustige en kindvriendelijke ligging met speeltuin direct achter de woning.

Vier volwaardige slaapkamers.

Geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas (juni 2024), met uitzondering van de Velux dakramen.

Intergas cv-ketel (eigendom, januari 2026).

Vernieuwde meterkast.

Vernieuwde mechanische ventilatie-unit.

Airconditioning op de ouderslaapkamer (koelen én verwarmen).



Tuingerichte woonkamer met eikenhouten vloer

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 96 m²

Perceeloppervlak: 155 m²

Indeling

Begane grond: aan de voorzijde bevindt zich een praktische halfsteens berging met elektra, ideaal voor fietsen en extra opslag. Via de hal met vernieuwde meterkast en toiletruimte kom je in de woonkamer. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, spachtelputzwanden en beschikt over een handige trapkast. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met veel werk- en berg-ruimte dankzij de grote lades. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron, waarbij de vaatwasser en combimagnetron rond 2023 zijn vernieuwd.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie goede slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een Velux dakraam. De royale ouderslaapkamer beschikt over een airco die zowel kan koelen als verwarmen, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar. De gehele verdieping is in 2023 voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: de voorzolder biedt ruimte aan de witgoedaansluitingen, de vernieuwde mechanische ventilatie-unit en de Intergas cv-ketel uit 2026 (eigendom). Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De ruime zolderkamer is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte en beschikt over bergruimte achter de knieschotten en een Velux dakraam aan de voorzijde.





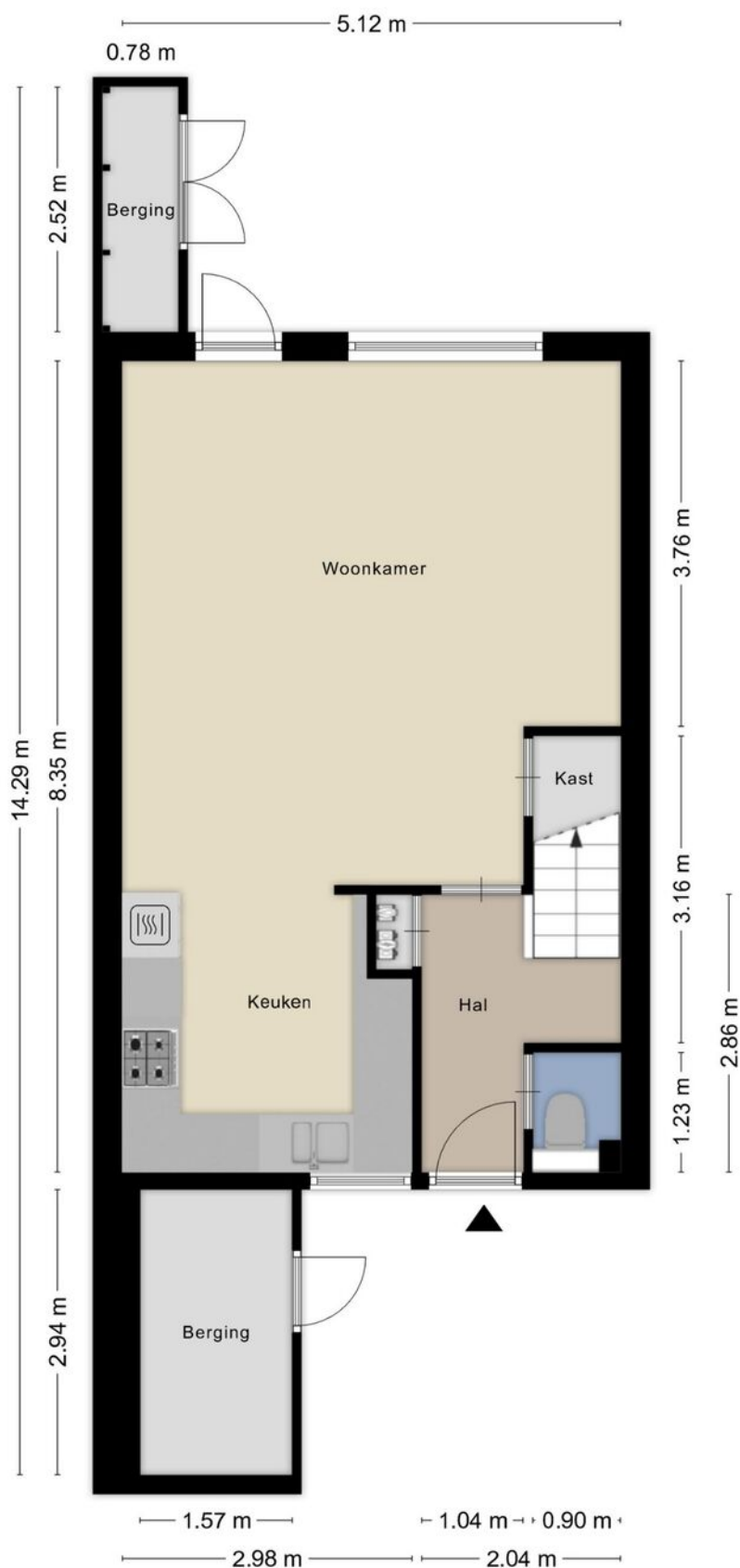
Keuken aan de voorzijde met veel werk- en opbergruimte





Plattegrond

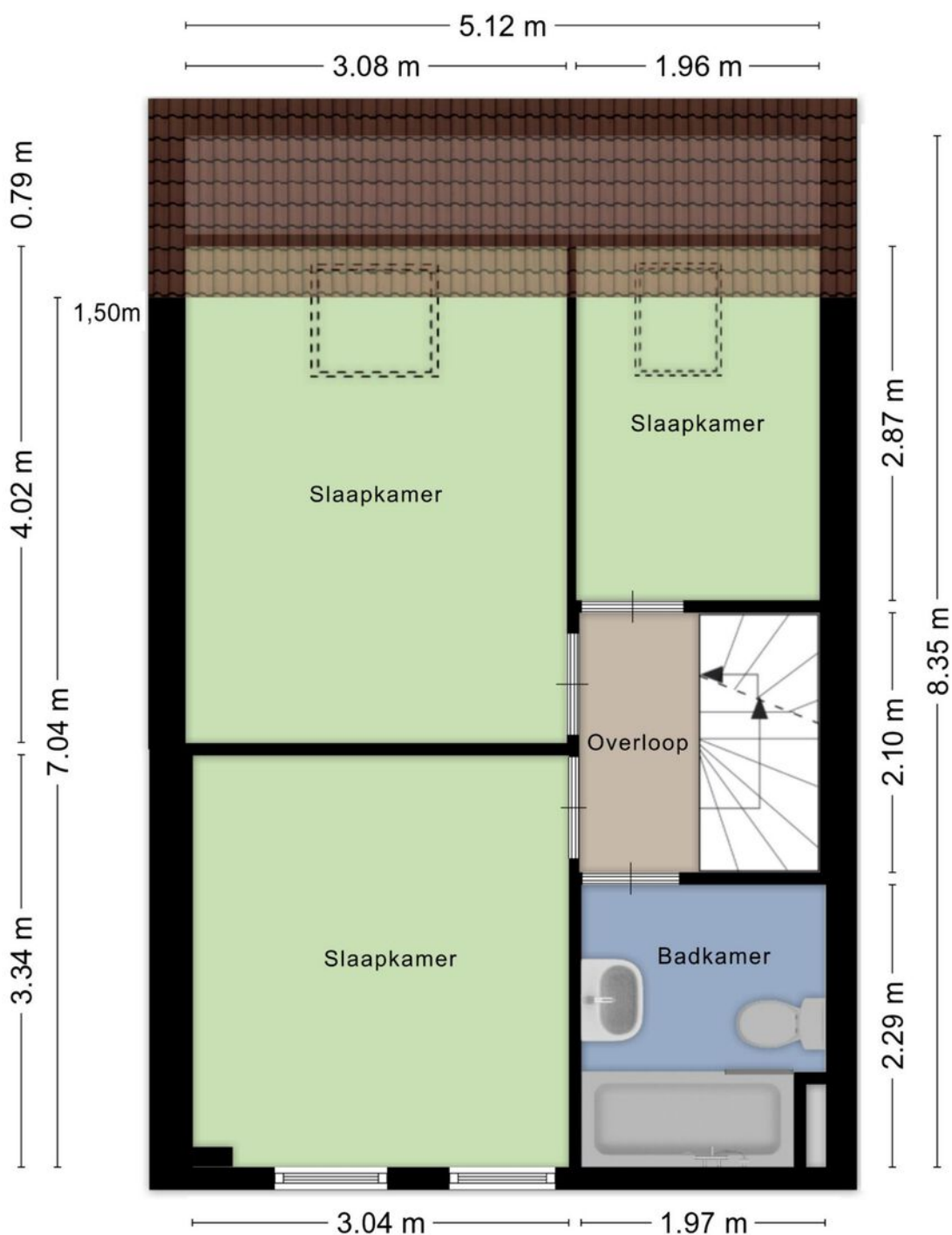
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



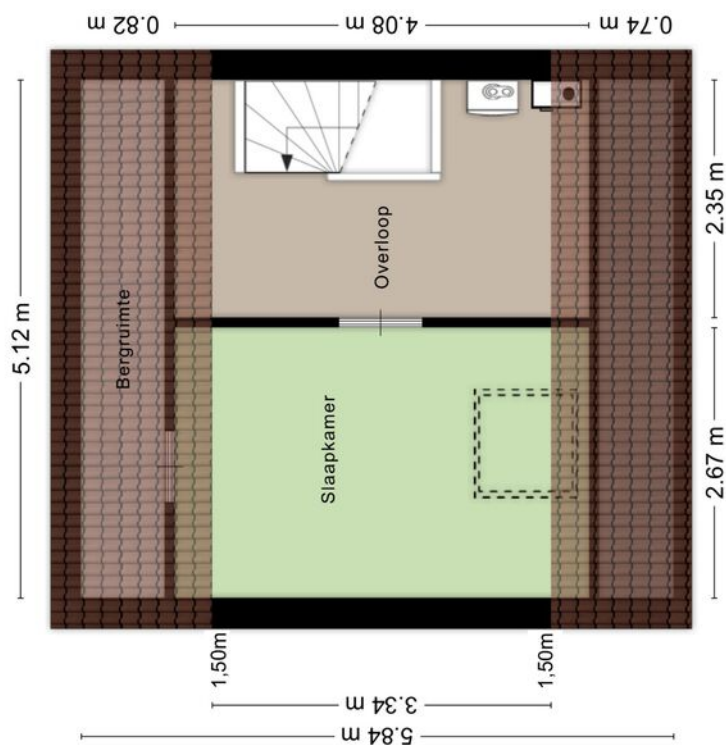


Eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer

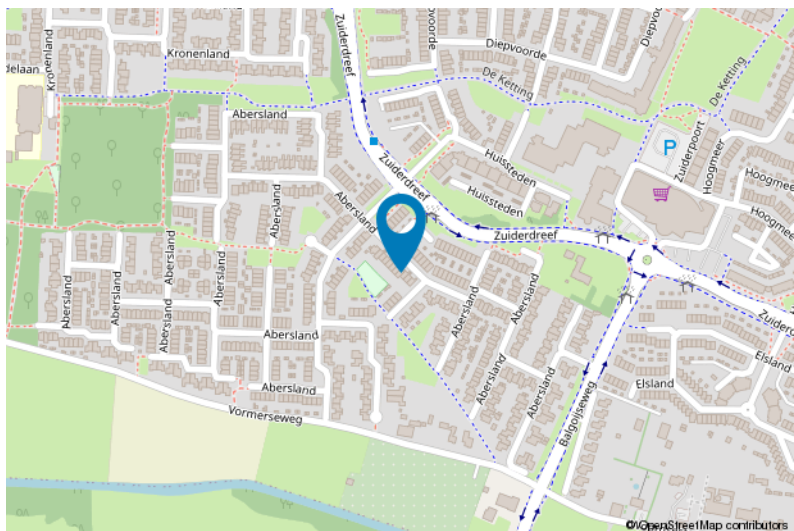




Zolderverdieping met een vierde slaapkamer



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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*