

Kraaijenberg 7509, 6601 RZ Wijchen



De makelaar die weet waar u zich thuis voelt!

KRAAIJENBERG 7509, 6601 RZ WIJCHEN

- Woonoppervlakte : 128 m²
 - Overige inpandige ruimte : 7 m²
 - Perceeloppervlakte : 161 m²
 - Bouwjaar : 1977
 - Externe bergruimte : 5 m²
-
- **Vraagprijs** : € 399.500,00 kosten koper
 - **Aanvaarding** : in overleg

Omschrijving:

Welkom.....

Royale tussenwoning met vrijstaande berging en zonnige tuin op het oosten

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie? Dan is deze royale tussenwoning aan de Kraaijenberg 7509 in Wijchen zeker een bezichtiging waard!

De woning is gebouwd in 1977, beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 128 m² en staat op een perceel van 161 m². Met vier (slaap)kamers, waaronder een ruime zolderkamer met dakkapel, biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten, een aangrenzende berging, alsmede een door middel van rolluik afsluitbare berging voor bijvoorbeeld fietsen etc. Verder heeft deze woning een heerlijke achtertuin op het oosten met een tuinhuis en biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

De ligging is ideaal: in een groene en kindvriendelijke woonomgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Winkelcentrum 't Achterom, scholen, supermarkten en het gezellige centrum van Wijchen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en liggen het centraal station en de uitvalswegen naar Nijmegen, de A326, A50 en A73 dichtbij.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. In de directe omgeving vind je de Hernense en Leurse Bossen, de Hatertse Vennen en recreatiegebied De Berendonck met onder andere een golfbaan en wellnessfaciliteiten. Het bruisende centrum van Nijmegen bereik je bovendien al binnen circa 15 minuten rijden.

Kortom: een ruime woning op een uitstekende locatie, met alle ingrediënten voor comfortabel wonen.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze fijne woning!

Indeling woonhuis:

Kom binnen.....

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de garderobe, meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden.

Vanuit de hal loop je door naar de verrassend ruime en lichte woonkamer. Dankzij de royale afmetingen biedt deze leefruimte volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde zorgt een grote schuifpui voor veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze functionele keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alles wat je nodig hebt voor het dagelijks gebruik.

Praktisch is de aanwezige provisiekast onder de trap, ideaal voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen of andere benodigdheden.

De combinatie van de ruime woonkamer, de grote schuifpui en de praktische indeling maakt de begane grond tot een fijne leefruimte voor het hele gezin.

Vervolg je weg omhoog.....

Via de gestoffeerde trap bereiken we de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, die beide toegang hebben tot een heerlijk balkon waar je in alle rust kunt genieten van de buitenlucht.

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een brede raampartij over de volledige breedte van de kamer. Hierdoor geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel met spiegel. De ruimte is functioneel ingericht en biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om deze desgewenst te moderniseren en geheel naar eigen smaak af te werken.

Vervolg je weg omhoog.....

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Vanuit het voorportaal is de ruime zolderkamer bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De zolder biedt daarnaast volop mogelijkheden voor verdere optimalisatie. Zo kan het voorportaal naar eigen wens worden afgewerkt, bijvoorbeeld met praktische maatwerkkasten onder de schuine dakvlakken voor extra bergruimte. Ook bestaat de mogelijkheid om aanvullende bergruimte te creëren voor koffers, seizoensspullen en andere opslag.

Dankzij de aanwezige ruimte en de uitbreidingsmogelijkheden heeft deze verdieping veel potentie.

Kom tot rust en ontspan.....

De voortuin is gelegen op het westen en beschikt over een carport met een aangrenzende berging. Voor de berging bevindt zich bovendien een praktische, afsluitbare bergruimte met rolluik. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinmeubilair, kussens en andere seizoensgebonden spullen.

De sfeervolle achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is groen en natuurlijk aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Achter in de tuin staat een vrijstaand tuinhuis, ideaal voor extra opslag of als hobbyruimte.

Of u nu wilt genieten van een goed glas wijn, een ontspannen middag met een boek of een gezellige barbecue met familie en vrienden, deze tuin biedt alle ingrediënten voor optimaal buitenleven.

Aanvullende informatie:

Samenvattend: Kraaijenberg 7509 – Wijchen

- * Royale tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 128 m²
- * Gelegen op een perceel van 161 m²
- * Bouwjaar 1977
- * Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- * Extra zolderkamer met dakkapel, geschikt als slaapkamer, werk- of hobbykamer
- * Ruime en lichte woonkamer met grote schuifpui naar de achtertuin
- * Zolderverdieping met veel potentie en uitbreidingsmogelijkheden
- * Cv-installatie en witgoedaansluitingen aanwezig op de zolderverdieping
- * Voortuin gelegen op het westen
- * Carport, aangrenzende berging en extra afsluitbare bergruimte met rolluik voor fietsen en tuinspullen
- * Sfeervolle, groen aangelegde achtertuin op het oosten
- * Meerdere terrassen in de achtertuin
- * Vrijstaand tuinhuis aanwezig
- * Kindvriendelijke en groene woonomgeving
- * Gelegen nabij winkelcentrum 't Achterom
- * Scholen, supermarkten en het centrum van Wijchen op korte afstand
- * Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer
- * Uitstekende verbindingen naar Nijmegen, A326, A50 en A73
- * Nabij recreatiegebied De Berendonck, golfbaan De Berendonck en sauna De Berendonck
- * Dicht bij de Hernense en Leurse Bossen en de Hatertse Vennen
- * Nijmegen bereikbaar binnen circa 15 minuten rijden

Voorzieningen:

Verwarming	: Nefit proline HR combi ketel
Warmwater via	: Nefit proline HR combi ketel
Meterkast	: 8 groepen, 1 aardlekschakelaar

Algemene gegevens:

Vloeren	: betonnen vloeren
Beglazing	: grotendeels dubbelglas, HR++ glas, en enkel glas

Materialen buitenzijde woning:

Dakbedekking	: pannen dakbedekking
Kozijnen	: aluminium/kunststof
Onderhoud	: redelijk/goed

Overige gegevens:

Grenzen perceel	: duidelijk afgebakend
Bestemmingsplan	: wonen
Monumenten/ beschermd	: n.v.t.
Grondonderzoek	: n.v.t.
Asbesthoudend materiaal	: nee
Olietank of put	: nee
Gesaneerd en certificaat	: n.v.t.
Erfdienstbaarheden	: Geen bijzondere

Foto's:



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



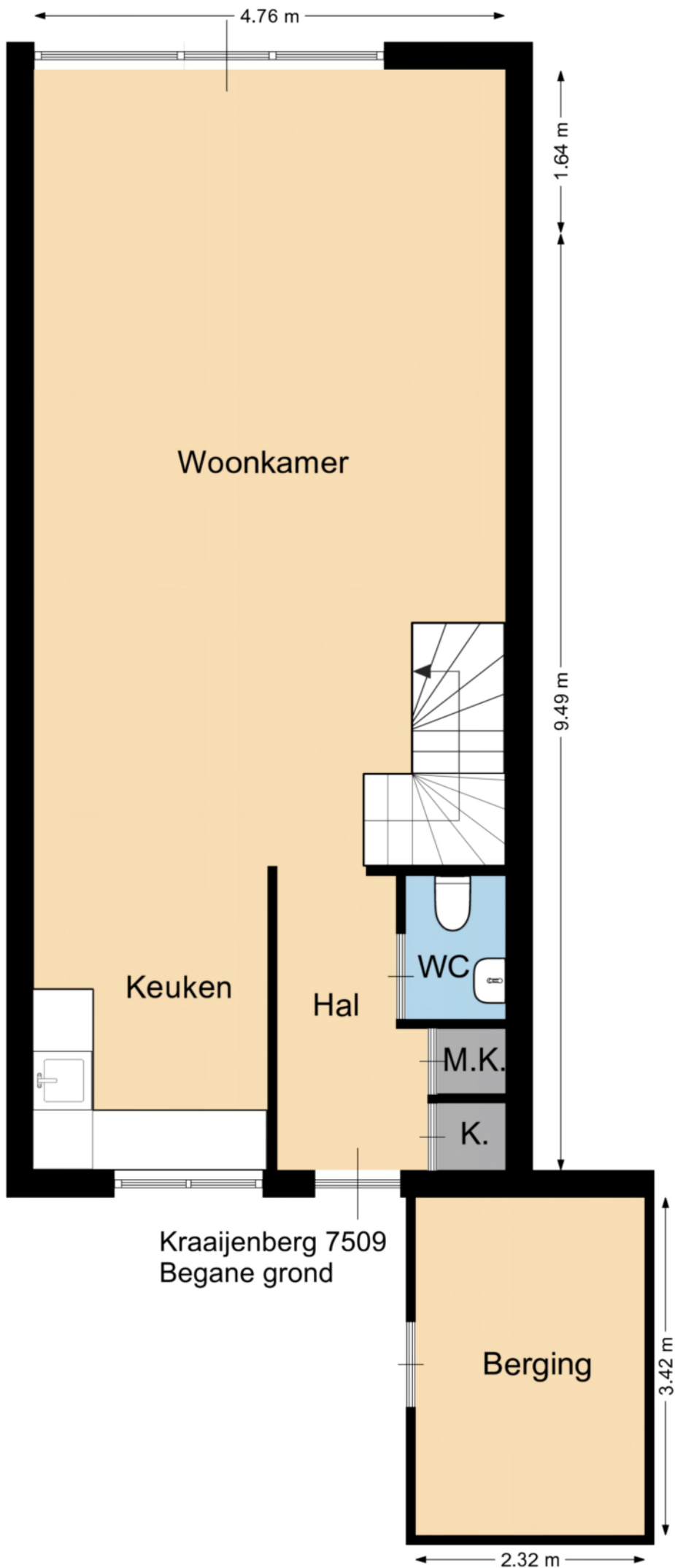
Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

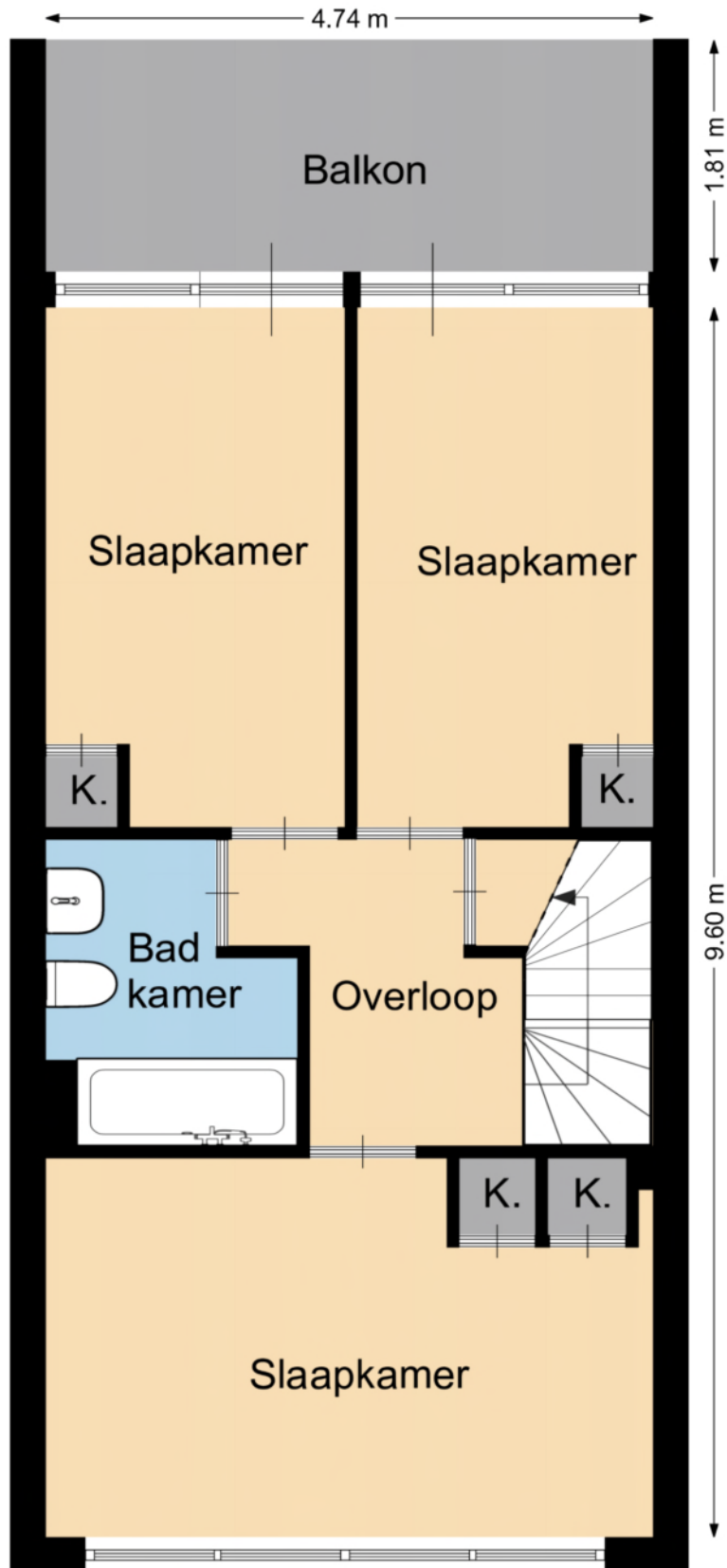


Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

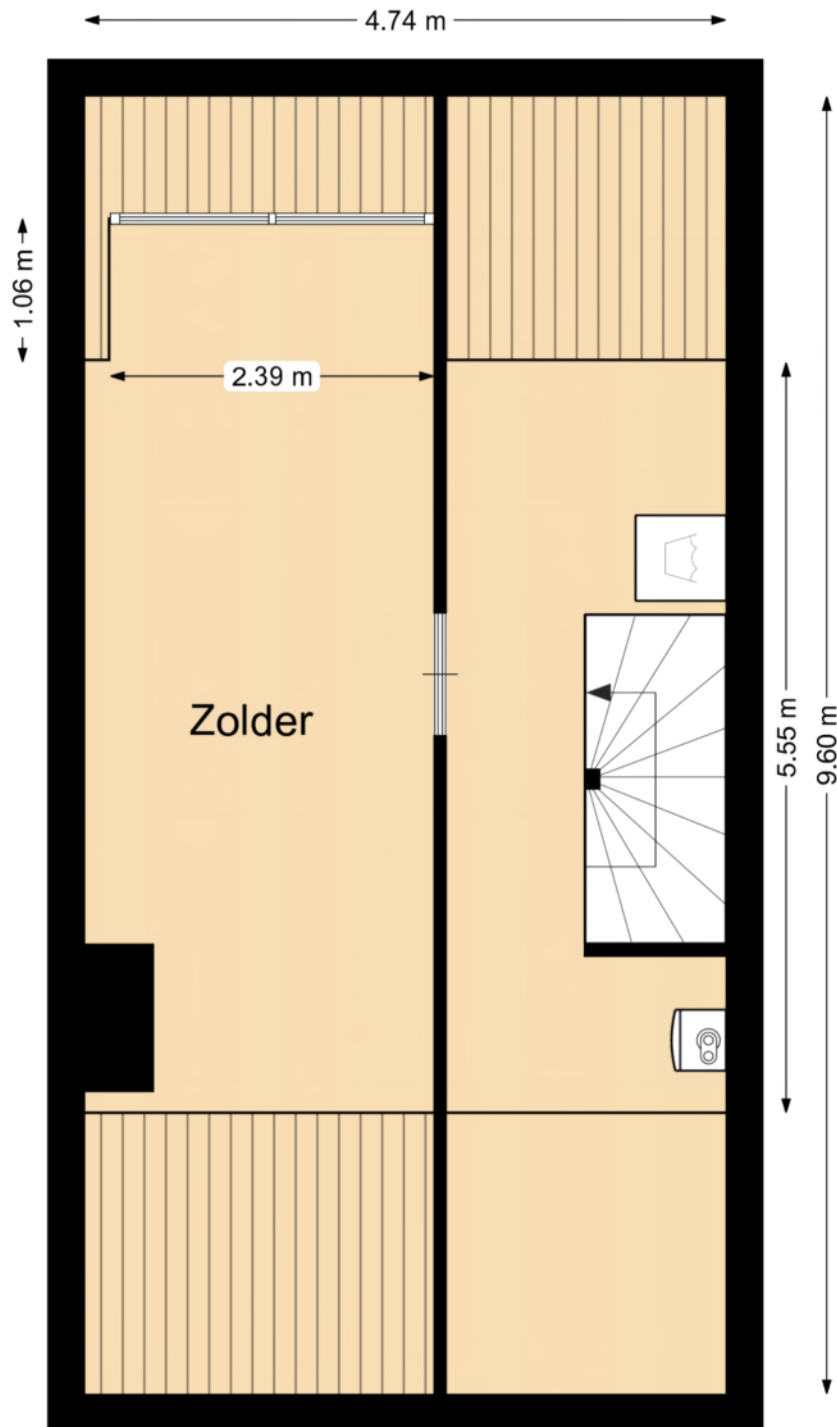


Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend





Kraaijenberg 7509
Eerste verdieping



Kraaijenberg 7509
Tweede verdieping

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Kraaijenberg 7509, 6601 RZ WIJCHEN
Datum : 8 juni 2026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒

Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☒	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒

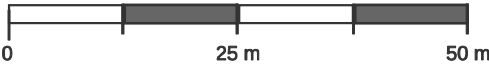
Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Aanvullende
opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s),

Voor akkoord:
De koper(s)



1387	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Wijchen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 20-05-2026 om 10:33.
7509	Huisnummer	Gemeentecode:	WCN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1387	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	161	
	Bebouwing			