DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen
024 64 90100
www.driessenmakelaardij.nl

www.kraaijenberg8322.nl

Voor meer informatie

- Kraaijenberg 8322, Wijchen
- Vraagprijs: € 560.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 139 m²
- Perceeloppervlakte: 215 m²
- Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
- Energielabel: A+

Scan Mij!

Kraaijenberg 8322
Wijchen

Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Duurzame, instapklare, geschakelde gezinswoning

Instapklare, volledig gasloze geschakelde woning met energielabel A+, vier slaapkamers, multifunctionele ruimte en zonnige tuin op het zuiden.

Bent u op zoek naar een duurzame, instapklare gezinswoning waar comfort, ruimte en energiezuinig wonen samenkomen? Dan is deze uitstekend onderhouden geschakelde woning aan de Kraijenberg 8322 in Wijchen absoluut een bezichtiging waard. De woning is gebouwd in 1978 en de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Zo is de woning volledig gasloos, voorzien van een lucht-water warmtepomp, negen zonnepanelen, HR++ beglazing en energielabel A+. Dankzij de eigen oprit, de multifunctionele voormalige garage en maar liefst vier slaapkamers plus een zolderkamer biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of een praktijk aan huis.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met volop groen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Wijchen en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:
- Volledig gasloze woning met energielabel A+.
- Voorzien van 9 zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp (2024) en HR++ beglazing.
- Moderne keuken geplaatst in 2024.
- Vier slaapkamers, een extra zolderkamer en een multifunctionele ruimte (voormalige garage).
- Airconditioning op alle slaapkamers (2024) en vloerverwarming op de begane grond.
- Eigen oprit en zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met overkapping en geïsoleerd tuinhuis.

Uitstekend onderhouden en volledig gasloos

Bouwjaar: 1978 Woonoppervlak: 139 m² Perceeloppervlak: 215 m²

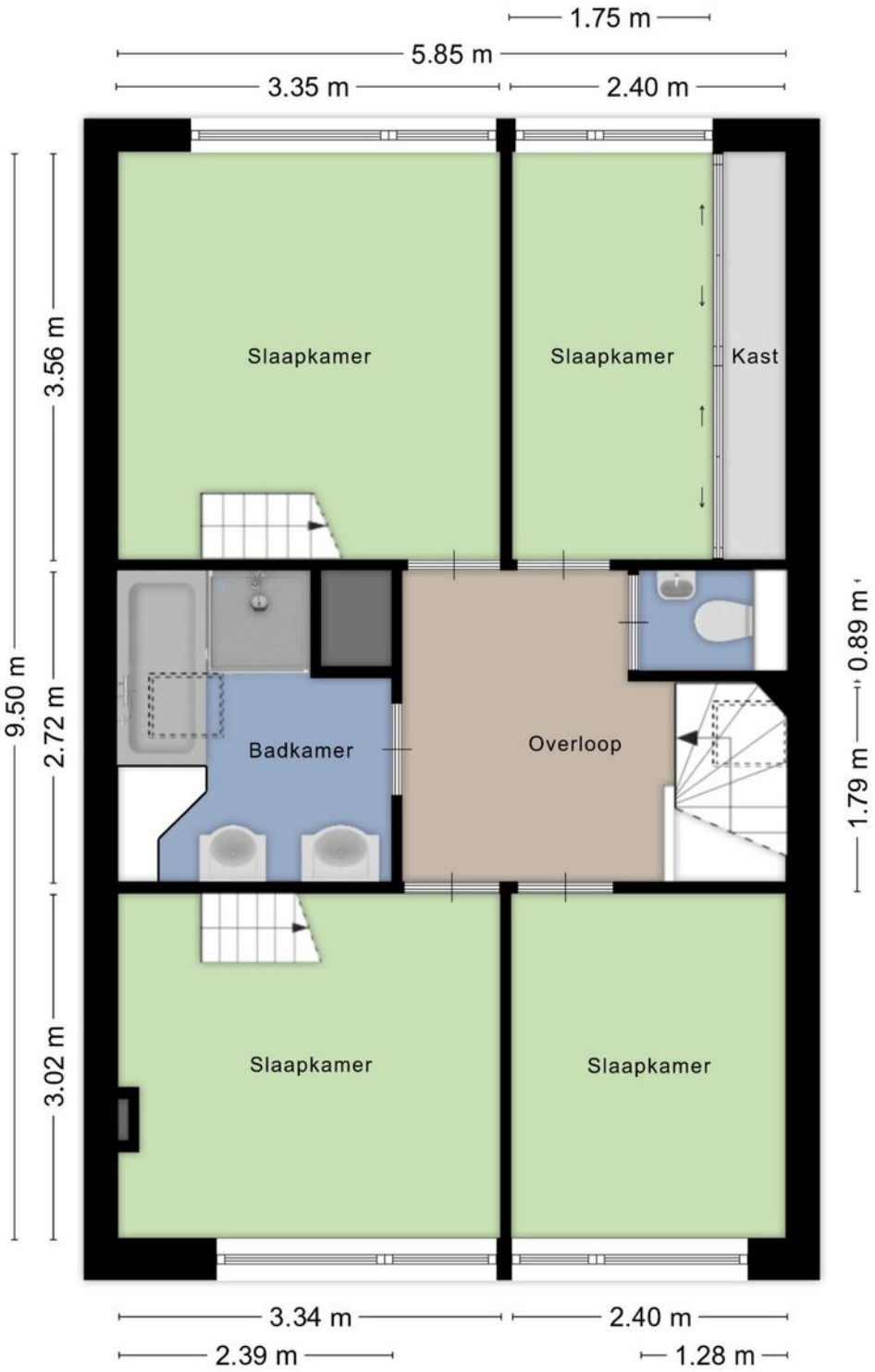
Begane grond: via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer is afgewerkt met gestucte wanden, een laminaatvloer en beschikt over comfortabele vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een aangename woonbeleving. Aan de voorzijde bevindt zich de in 2024 vernieuwde keuken in een moderne mat antraciet uitvoering met een kunststof werkblad in houtlook. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook hier zorgen de laminaatvloer en inbouwspots voor een eigentijdse uitstraling. De voormalige garage is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als salon. Deze ruimte is uitstekend geschikt als praktijk aan huis, kantoor, hobbyruimte of speelkamer. De ruimte beschikt over een elektrische radiator en een eigen doorstroomboiler voor warm water. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, met uitzondering van de technische ruimte waar de lucht-water warmtepomp is opgesteld.
Eerste verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren, gestucte wanden en een sfeervol plafond met houten balken. Daarnaast is iedere slaapkamer voorzien van een eigen airconditioning, geplaatst in 2024, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven is. De badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel, dakraam, inbouwspots, mechanische ventilatie en comfortabele infraroodverwarming. Het toilet bevindt zich separaat van de badkamer.
Tweede verdieping:via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevinden zich een overloop, een praktische zolderruimte en een kleine (slaap)kamer. Daarnaast is hier de boiler van 80 liter geplaatst voor de warmwatervoorziening op de verdieping.

Ruime woonkamer met grote raampartijen

Multifunctionele ruimte en aparte bijkeuken én berging

Plattegrond
Begane grond

Plattegrond
1e verdieping



1e verdieping met 4 volwaardige 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.

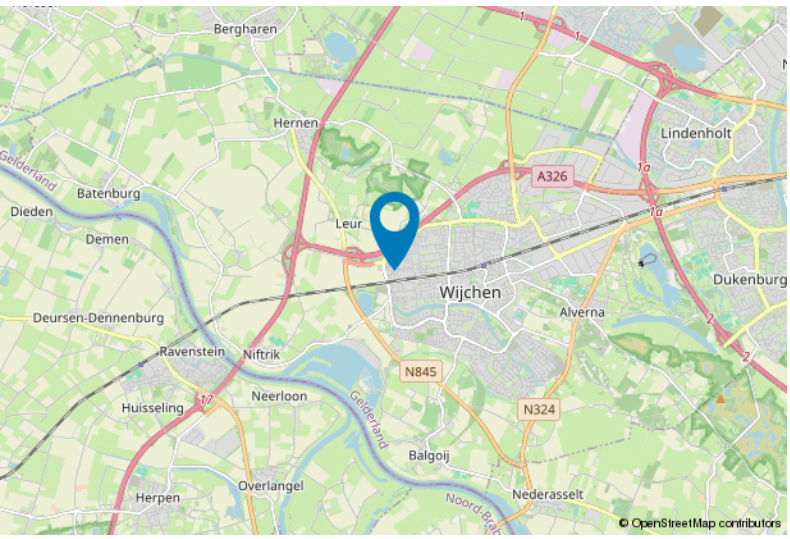
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**L**
Perceelnummer:	**1180**
Perceeloppervlakte:	**215 m²**

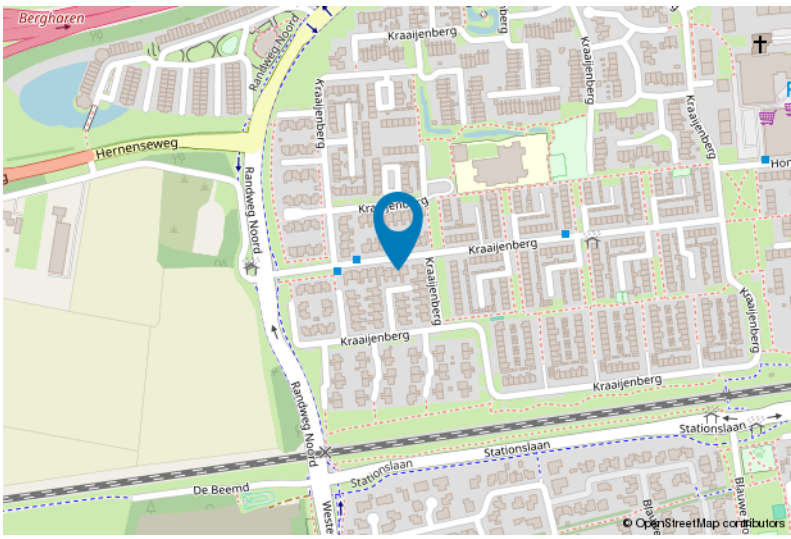
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
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		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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!

DE HYPOTHEEK SHOP Duidelijk verhaal

- 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.

Het eerste gesprek is kosteloos!

De Hypotheekshop Wijchen
Kasteellaan 25, Wijchen | T. 024 64 901 01 | E. wijchen1377@hypotheekshop.nl | I. www.hypotheekshop.nl/wijchen