DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

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







- Kanariestraat 22, Wijchen
- € Vraagprijs: € 365.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 98 m²
- Perceeloppervlakte: 142 m²
- Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- Energielabel: A

Scan Mij!

Kanariestraat 22
Wijchen



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Tussenwoning met fijne achtertuin met veranda





In een rustige woonomgeving in de geliefde Vogeltjesbuurt staat deze keurig onderhouden woning met maar liefst vier slaapkamers, een vergrote badkamer en een fijne achtertuin met stenen berging. De woning beschikt over energielabel A en diverse praktische voorzieningen, waaronder kunststof kozijnen, rolluiken, airconditioning en 12 zonnepanelen. Ook buiten is het prettig verblijven onder de aluminium veranda met glazen schuifwanden.

De ligging is bovendien aantrekkelijk. Op korte afstand bevinden zich een park, speelvoorzieningen en waterpartijen. Ook scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Het centrum van Wijchen en het NS-station zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Nijmegen en de A73.

Bijzonderheden
- Energielabel A;
- 12 zonnepanelen (2018);
- HR++-beglazing en extra vloer-, muur- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Vrijwel geheel voorzien van rolluiken, op de begane grond elektrisch bedienbaar;
- Twee airco's (2021), geschikt voor koelen en verwarmen;
- Vier slaapkamers;
- Verzorgde achtertuin op het westen;
- Aluminium veranda met glazen schuifwanden;
- Buitengevels gereinigd en opnieuw gevoegd in 2021, inclusief de berging;
- Ramen en deuren voorzien van horren;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing (asbesthoudend materiaal aanwezig in het ontluchtingskanaal van het toilet).

Doorzonwoonkamer met schuifpui naar de achtertuin

Bouwjaar: 1968 Woonoppervlak: 98 m² Perceeloppervlak: 142 m²

Indeling
Begane grond: entree met garderobe, meterkast, nette toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de degelijke keuken, voorzien van diverse Bosch-inbouw-apparatuur. Vanuit de keuken is er een loopdeur naar de achtertuin en de praktische, verdiepte trapkast biedt extra bergruimte. De doorzonwoonkamer heeft een prettige lichtinval en biedt met de schuifpui direct toegang tot de achtertuin. De elektrische sfeerhaard vormt een sfeervolle toevoeging.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning (2021) en een van de kamers is voorzien van een vaste kast. De voormalige badkamer is ingericht als praktische wasruimte met daarin de witgoed aansluitingen. De nette badkamer beschikt over een douche, wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een dakraam en biedt toegang tot de cv-installatie (Nefit, 2014, eigendom), de elektrische boiler en diverse bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakraam met verduistering. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Buiten: de achtertuin is verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier ook in de middag en avonduren van de zon kunt genieten. Een fijne plek om buiten te zitten is de aluminium veranda met glazen schuifwanden. Verder beschikt de tuin over een zonnescherm, een achterom en een vrijstaande halfsteense berging met elektra.



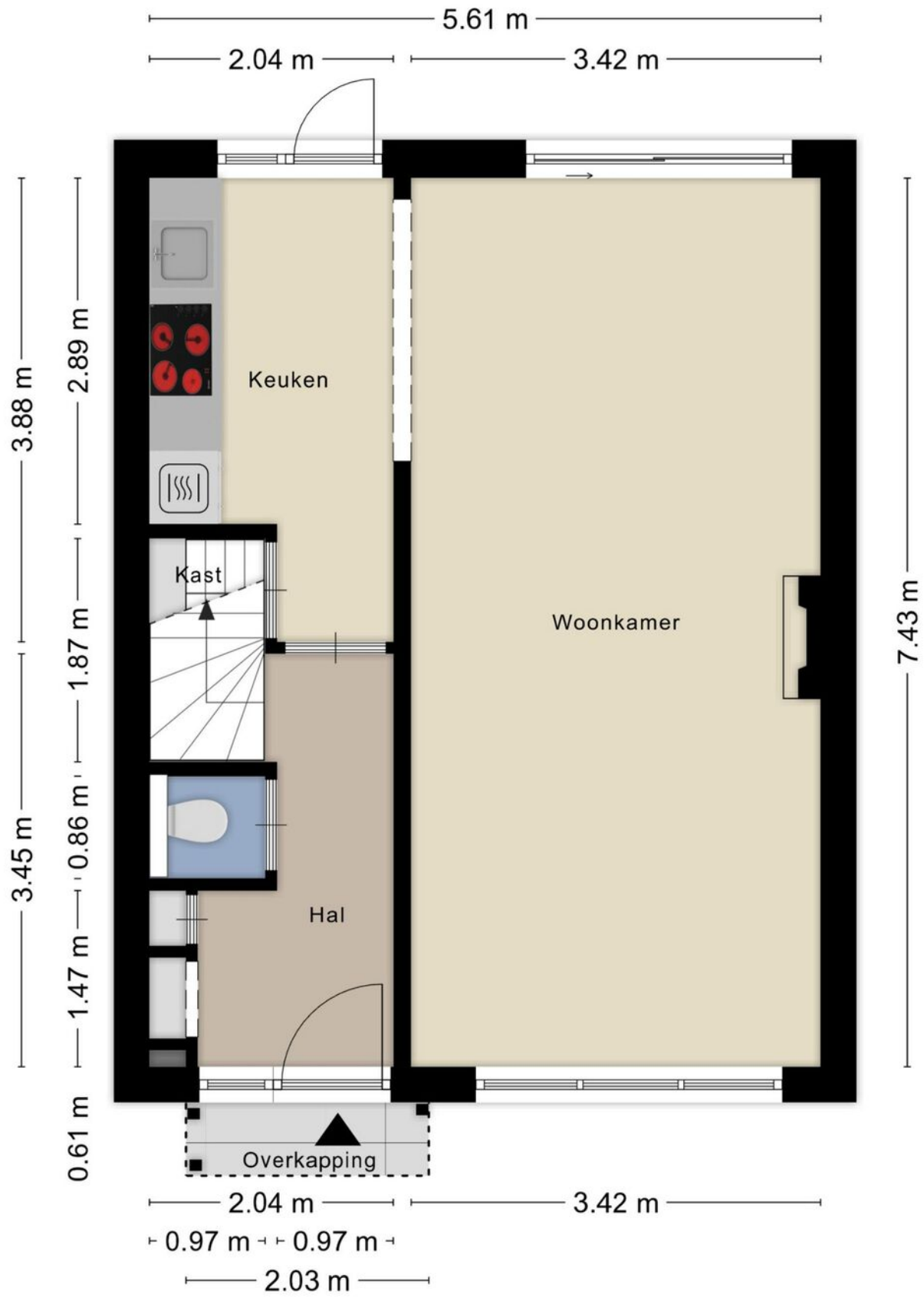
Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur



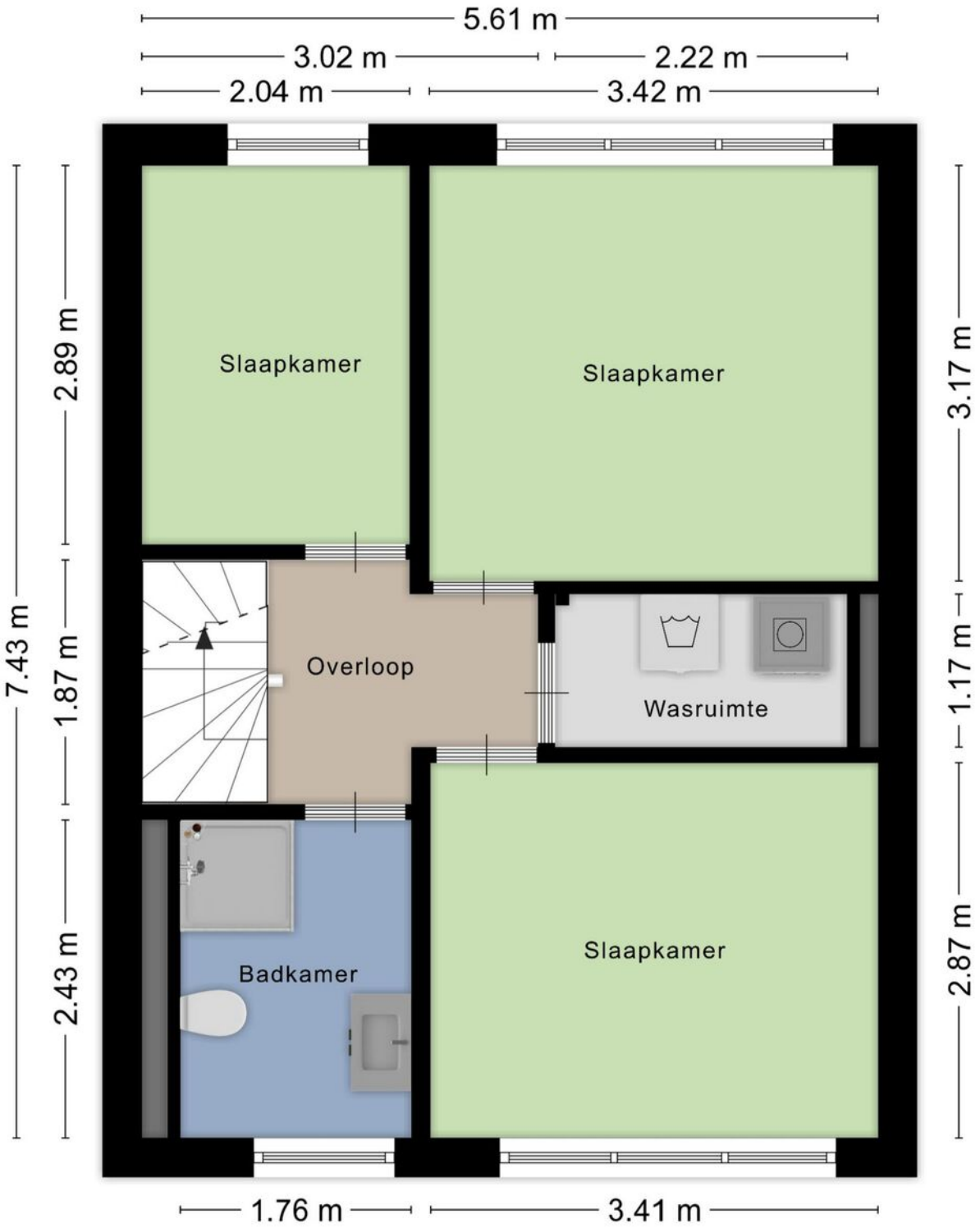




Plattegrond
Begane grond



Plattegrond
1e verdieping



Drie slaapkamers, waarvan één met vaste kasten

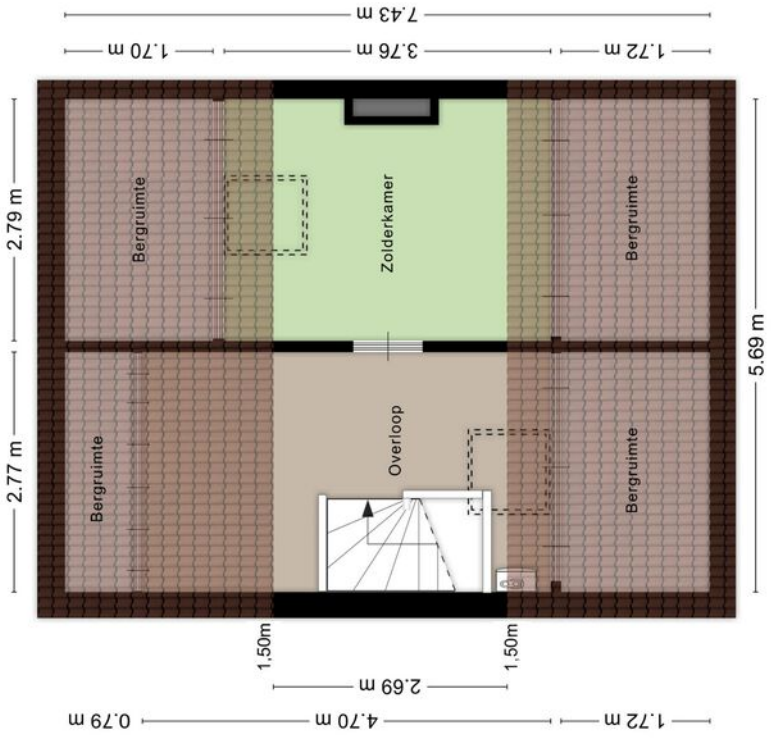




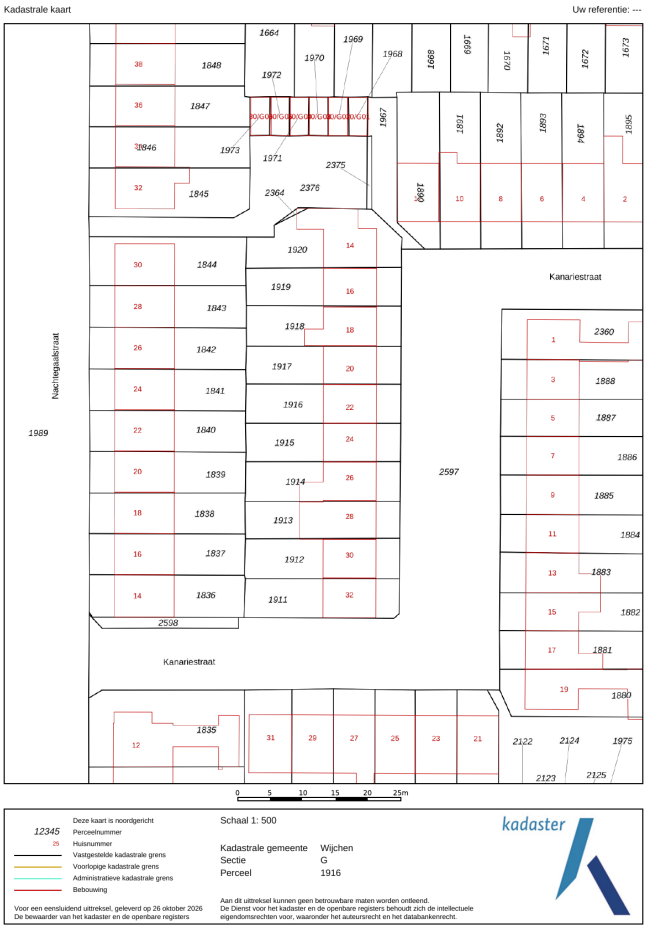


Plattegrond 2e verdieping
4e Kamer met dakraam





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.

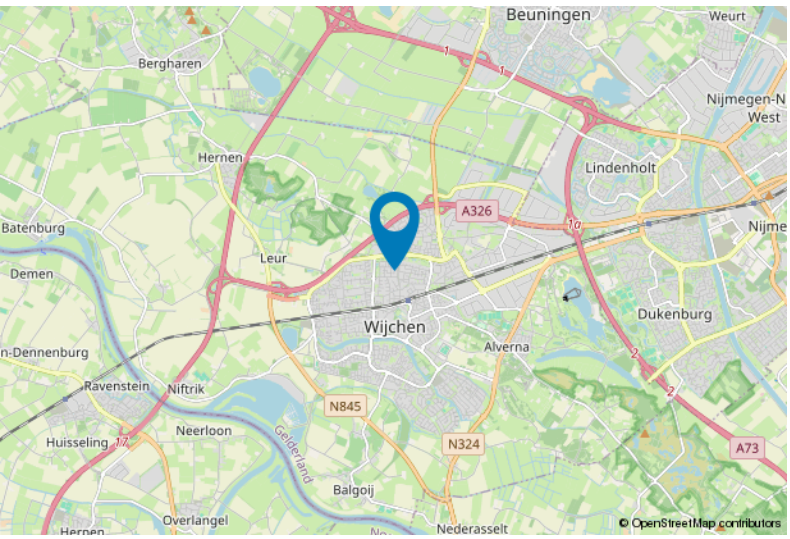
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**G**
Perceelnummer:	**1916**
Perceeloppervlakte:	**142 m²**

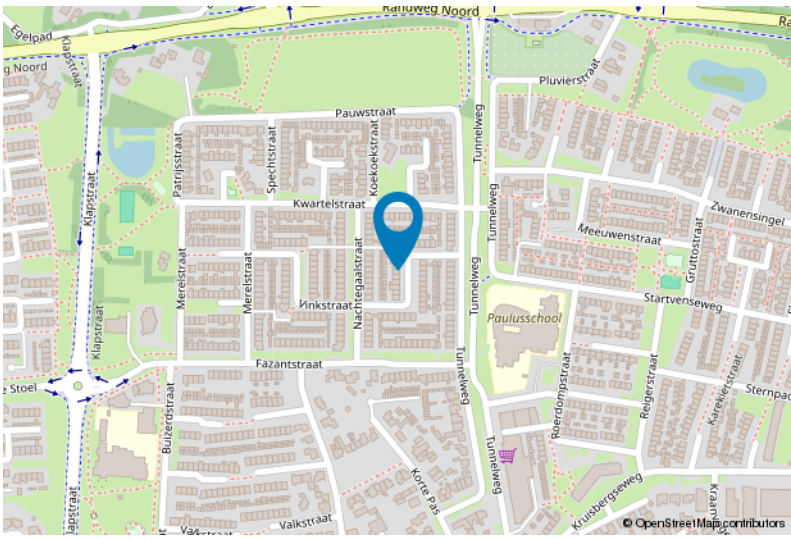
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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		
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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	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		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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