

- 🏠 Graafseweg 612, Wijchen
- € Vraagprijs: € 799.500 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 264 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 528 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 8 kamers (5 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



# Graafseweg 612 Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Vrijstaande woning met royale vrije achtertuin



Neem een kijkje in deze riante, vrijstaande woning aan de Graafseweg 612 in Wijchen. Met een totale gebruikersoppervlakte van ruim 264m<sup>2</sup>, vijf slaapkamers, twee badkamers, grote leefruimtes, dakterras en een zonnige achtertuin met bergruimte, is dit de ideale woning voor stellen of gezinnen met eventuele wensen voor gezinsuitbreiding.

Gelegen aan de Graafseweg, ligt deze woning aan een levendige verbindingsweg. In de nabije omgeving zijn scholen, supermarkten, sportclubs en Ov-voorzieningen aanwezig. Dit maakt het tot een tactisch gelegen locatie. Het centrum van Wijchen is per fiets binnen 10 minuten te bereiken. Tevens is de Graafseweg een directe verbinding naar Nijmegen. Uitvalswegen richting naastgelegen N-wegen zijn eenvoudig te bereiken en naast een eigen oprit, is er rondom de woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 264,30m<sup>2</sup>, Bouwjaar: 1933

- Riante, vrijstaande woning
- Karakteristieke elementen met moderne voorzieningen
- Ruime slaapkamers
- Riante leefruimtes
- Twee badkamers
- Dakterras
- Airco op de bovenverdieping
- Zonnige achtertuin
- Eigen oprit en garage
- Gelegen aan een levendige verbindingsweg
- Op fietsafstand van het centrum van Wijchen
- Uitvalswegen nabij



# Plattegrond Begane grond





# Jaren '30 woning met erker geschikt voor werken aan huis

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlak: 264 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 528 m<sup>2</sup>

**Entree:** Bij binnenkomst komt u in een knusse entree. Deze biedt toegang tot de trap naar de 1e verdieping en de keuken. De keuken is modern, heeft een aanrechtblad over de volledige breedte en is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte. Grenzend aan de keuken bevindt zich de ruime woonkamer. Deze biedt een uitzicht op de straatkant en heeft een karakteristieke erker. De open indeling biedt voldoende mogelijkheden om een royale zithoek te creëren. De eetkamer wordt van veel natuurlijk daglicht voorzien en is ruim genoeg om een 6-persoons eettafel te plaatsen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuinkamer. Deze ruimte is perfect als tv-kamer en is van een gashaard voorzien. Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot het kantoor, welke ook als slaapkamer kan fungeren. Deze ruimte biedt uitzicht over de tuin en grenst aan de badkamer. Op de begane grond is een badkamer en separate toiletruimte gesitueerd. De badkamer is strak afgewerkt, volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, zwevend toilet, dubbele wastafel met spiegel en een opbergmeubel. De toiletruimte grenst aan de hal.

**1e verdieping:** Hier bevinden zich vier slaapkamers, een kantoorruimte en de badkamer. Elke slaapkamer is voorzien van veel natuurlijk licht en ruim genoeg voor een bed, bureau en opbergmeubel. Twee slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kastruimte en op de gang is airco aanwezig. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met glazen deur, dubbele wastafel met spiegel en een opbergmeubel. Vanaf de gang heeft u toegang tot het dakterras.

**2e verdieping:** Een vlizotrap biedt toegang tot de zolderruimte, welke geschikt is als opbergruimte. **Buiten:** Een riante achtertuin, voorzien van berging en verhoogd terras. Deels bestraat, maar vooral voorzien van groen. Dit maakt het tot een levendige tuin. Het terras biedt voldoende ruimte voor een lounge set en wordt dankzij het elektrische zonnenscherm van schaduw voorzien op warme dagen.





# Living met en-suite deuren en moderne keuken





# Tuinkamer met gashaard (Slaap-)werkkamer





# Plattegrond 1e verdieping



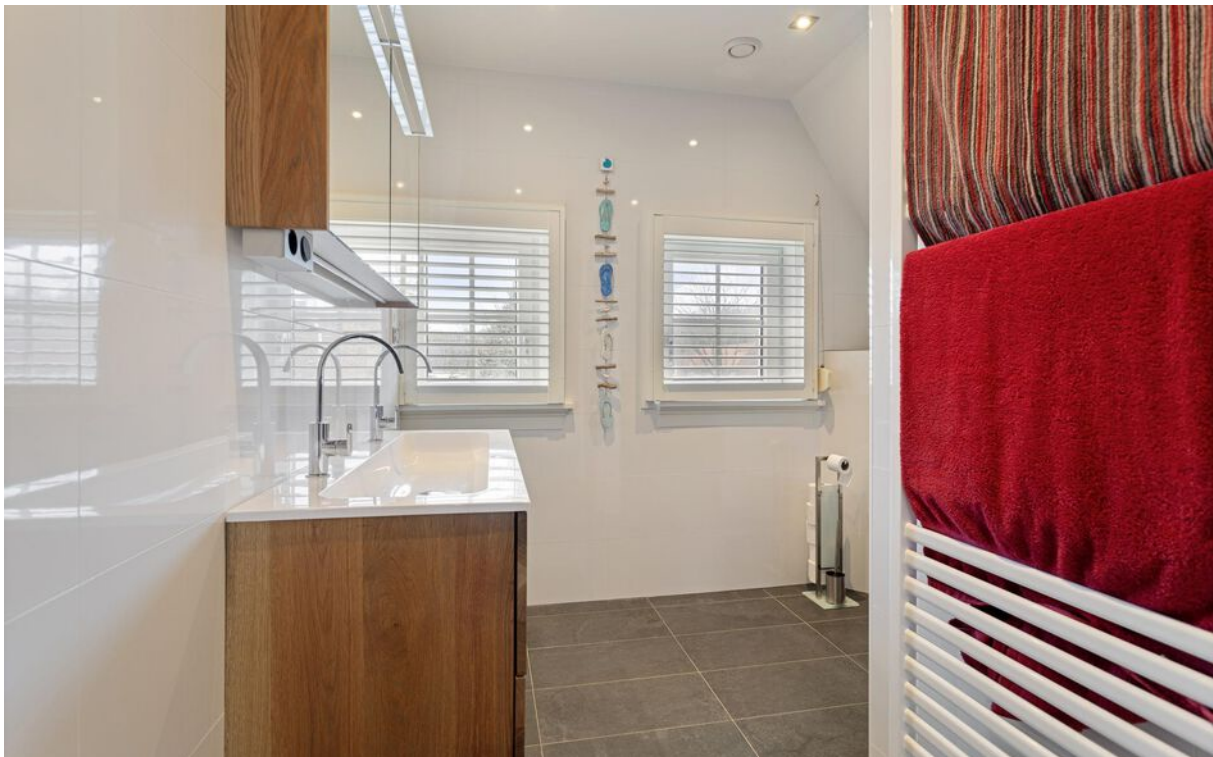


# Ruime slaapkamer aan de achterzijde





# Vernieuwde badkamer met inloopdouche





# 4 Slaapkamers op verdieping Royale gang met werkplek



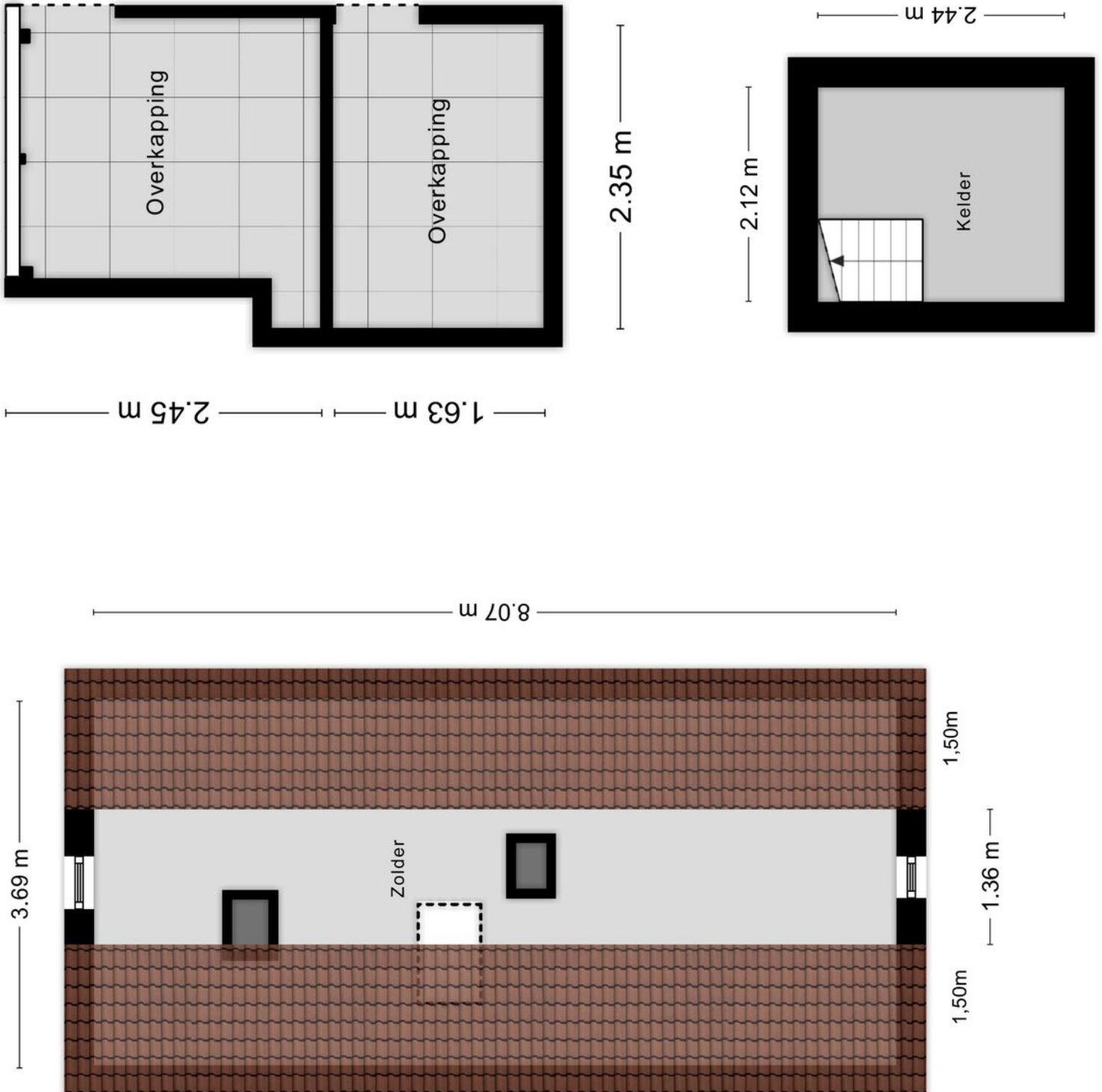


# Ruim balkon aan de zijkant Gelegen in kerkdorp Alverna





# Plattegrond van de zolder, de kelder en overkapping







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto: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!