



Graafseweg 868

Wijchen

A ++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Omgeven door groen en de luxe van modern wonen



Stel je voor: je wordt wakker in een prachtig huis met een rieten kap, omgeven door groen en de luxe van modern wonen. Het gevoel dat je iedere dag in je eigen privé vakantiehuis woont, dat is precies wat Graafseweg 868 in Wijchen biedt. Deze prachtige 2-onder-1-kapwoning is niet zomaar een woning; het is een ruimte die je direct meeneemt naar de landelijke charme van Zuid-Frankrijk. Met een weelderige tuin, een zwembad en een eigen moestuin. Met ook nog een heel sfeervol bijgebouw dat perfect is voor gasten of als kantoorruimte, ervaar je hier elke dag het gevoel van vakantie, zonder je huis te verlaten.

Deze woning is volledig instapklaar en voorzien van de nieuwste technologieën. De gehele woning is uitgerust met vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal comfort in elke ruimte. Met 26 zonnepanelen en energielabel A++ is het huis uiterst energiezuinig. Het strakke stucwerk, de goede afwerking en de luxe voorzieningen, zoals een sauna en twee badkamers, maken deze woning compleet. Hier hoeft je niets meer te doen – alles is al voor je geregeld, zodat je direct kunt beginnen met genieten.

Unieke kenmerken:

Volledig instapklaar en modern afgewerkt

Gehele woning voorzien van vloerverwarming voor optimaal comfort

26 zonnepanelen en energielabel A, wat zorgt voor energiezuinig wonen

Luxe open keuken met keukeneiland, Quooker, en hoogwaardige inbouwapparatuur

Twee badkamers, waarvan één met ligbad, inloopdouche, en sauna (nat + infrarood)

Masterbedroom met inloopkledingkast, airco en een balkon/loggia

Strak gestukte wanden en PVC-vloeren door het hele huis

Airconditioning en Velux dakramen op de tweede verdieping

Ruim perceel van 2.455 m² met weelderige tuin, zwembad, veranda en eigen moestuin

Bijgebouw geschikt als vakantiehuis, kantoor, of B&B

Bijgebouw geschikt als vakantiehuis, kantoor, of B&B



Prachtige 2-onder-1-kap met weelderige tuin met zwembad



Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal die toegang geeft tot de toilet en de trap naar de verdieping. De sfeervolle woonkamer, afgewerkt met strak stucwerk en een visgraat PVC-vloer, biedt een warm en uitnodigend gevoel. De gashaard zorgt voor een gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. De open keuken is een droom voor iedere kookliefhebber, uitgerust met hoogwaardige apparatuur zoals een inductiekookplaat, quooker, combi-oven, stoomoven, koelkast en vriezer. Het ruime keukeneiland en de extra wand met koffi corner met veel kastruimte, maken dit de ideale plek om te koken. Naast de keuken is een bijkeuken, met een aparte kastenwand, de opstelling van het witgoed en veel bergruimte. Er is een deur naar buiten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers, beiden strak gestuct en voorzien van PVC-vloeren. De master bedroom beschikt over een walk-in closet en via een schuifpui kom je op het balkon. De badkamer (2021), is een luxueuze ruimte waar je kunt ontspannen in het ligbad of de inloofdouche met sunshower, afgewerkt met stijlvolle Nordic Gray wandtegels. De sauna biedt een wellnesservaring in je eigen huis.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is volledig benut met een extra slaapkamer en een tweede badkamer. De ruimte is strak afgewerkt met gestucte wanden, een PVC-vloer en beschikt over 2 Velux dakramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De airconditioning en vloerverwarming maken deze verdieping tot een comfortabele leefruimte. Daarnaast is er een aparte bergruimte met opstelling van de CV-ketel.



Volledig instapklaar en modern afgewerkt

Bouwjaar: 2018

Woonoppervlak: 193 m²

Perceeloppervlak: 2455 m²

De kers op de taart is het bijgebouw in de tuin.

Dit bijgebouw is opgesplitst in 2 delen. Aan de voorzijde een schuur met een verdieping met de mogelijkheid van een kantoorplek en aan de achterzijde het extra woonverblijf. Een ideale ruimte geschikt als vakantiehuis, werkruimte of B&B. Het is volledig uitgerust met een woonkamer, een klein keukenblokje, en een badkamer met inloepdouche en zwevend toilet. Op de verdieping bevinden zich 2 (slaap)kamers. Aan deze ruimte bevindt zich nog een fraaie veranda waar je heerlijk kunt genieten van je prachtige tuin.

Buitengewone buitenruimte: Een groene oase

De buitenruimte rondom de woning is een waar paradijs voor liefhebbers van groen en rust. De royale tuin is voorzien van een sproei-installatie, een verwarmd zwembad en een moestuin waar je je eigen groenten kunt verbouwen.

Ligging: Ideaal voor woon-werkverkeer en ontspanning

Graafseweg 868 ligt op een gunstige locatie in Wijchen, met uitstekende verbindingen naar de snelwegen A50 en A73, waardoor steden als Nijmegen en Den Bosch binnen handbereik liggen. Ook het openbaar vervoer en voorzieningen zoals scholen, winkels, en sportfaciliteiten zijn dichtbij. Dit maakt de woning niet alleen een idyllische plek om te wonen, maar ook praktisch voor dagelijks gebruik.





Gehele woning voorzien van vloerverwarming





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



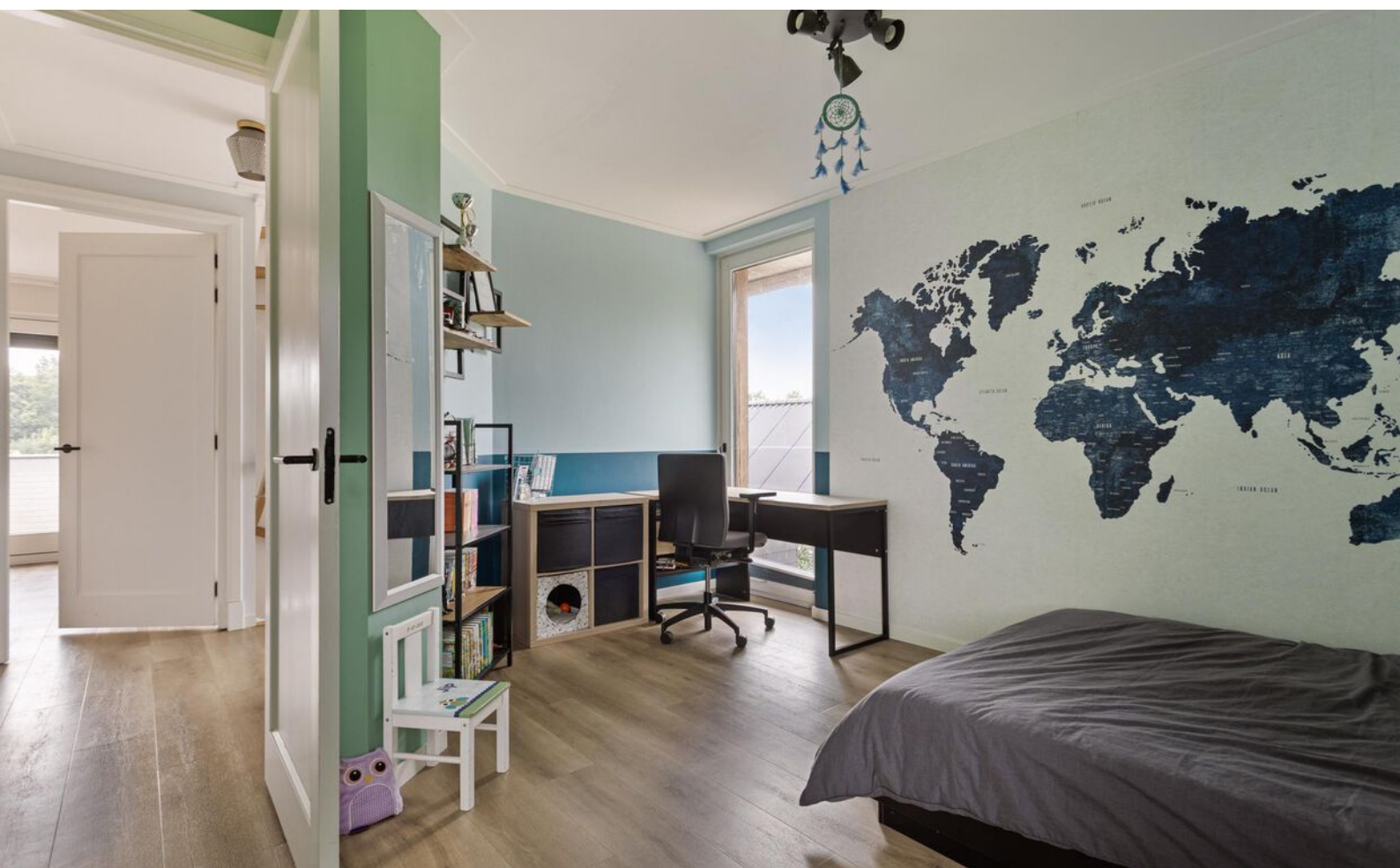


Master bedroom met walk in closet en balkon



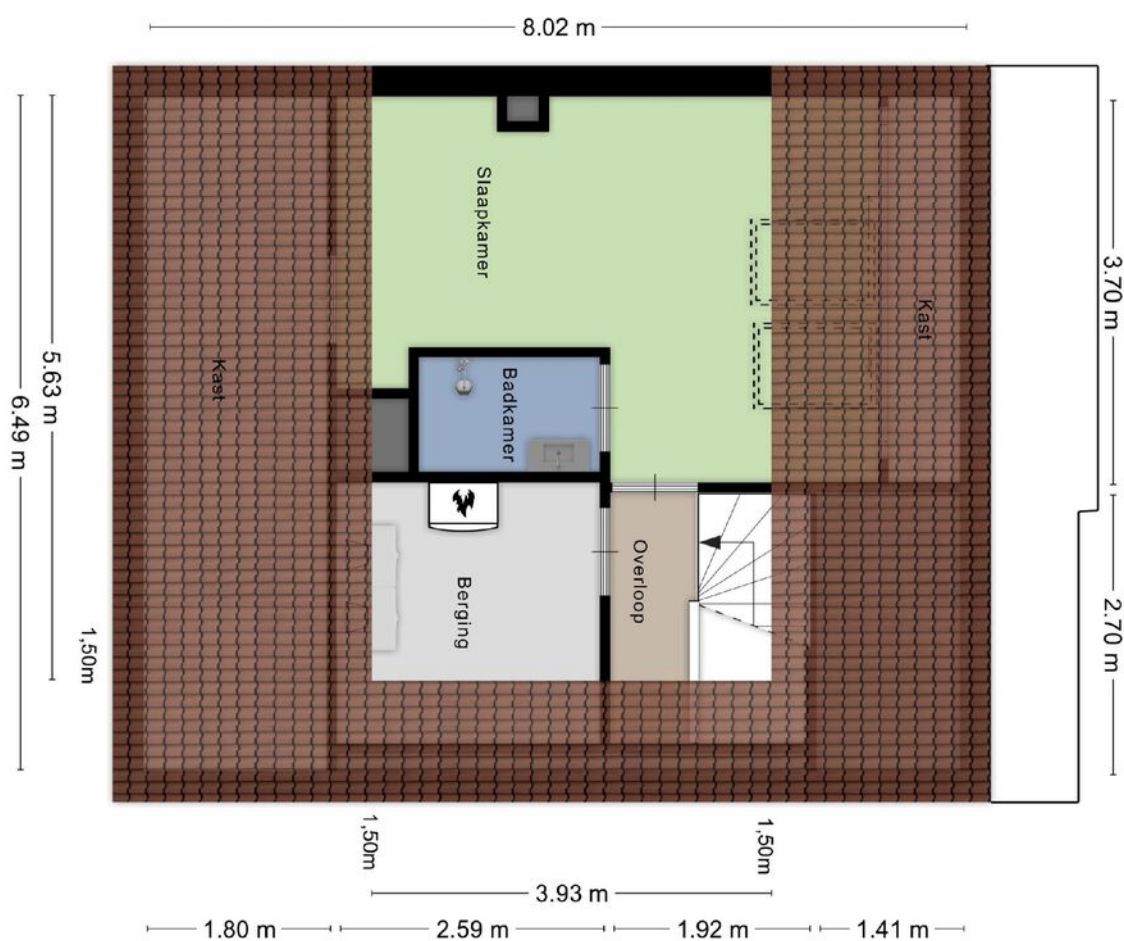


Badkamer met ligbad, sunshower én sauna





3e slaapkamer op 2e verdieping met badkamer





Plattegrond

Bijgebouw





Extra woonverblijf met fraaie veranda

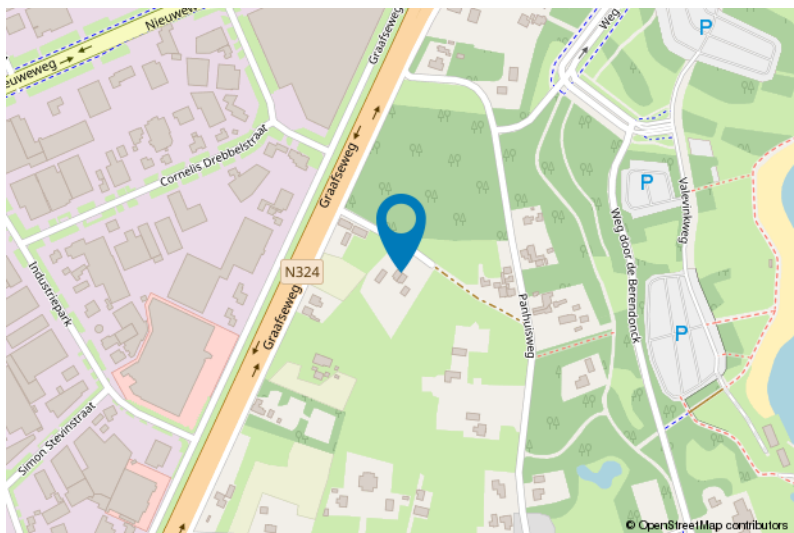
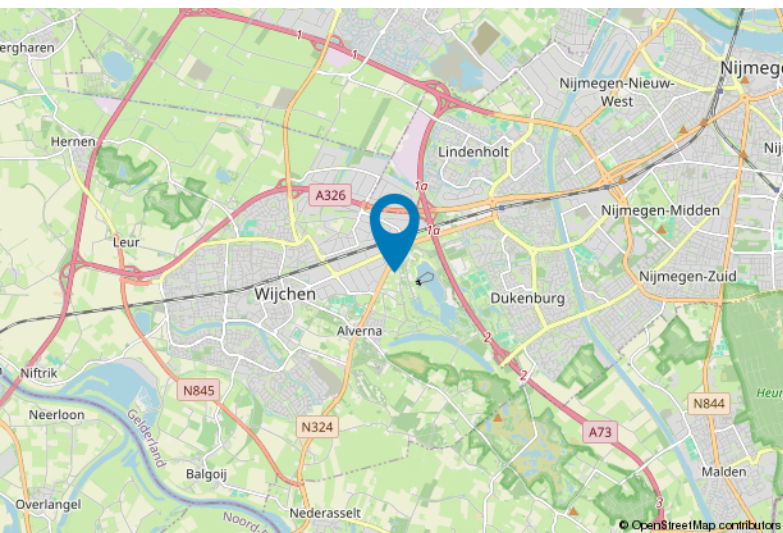


Kadastrale kaart

Wijchen



Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Prikkabels inclusief robinia palen in de tuin		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloeren	X		
Overig, te weten			
- Kastenwand bijkeuken			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Waterontharder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Sunshower	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Zwembadtoebehoren	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tijdschakelaar trapverlichting in de meterkast	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Buitenkeuken		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Buitendouche	X		
- Beregeningsinstallatie (m.u.v. slang en sectorsproeiers)	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

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!*