



- 🏠 Leemweg 66, Wijchen
- 💶 Vraagprijs: € 575.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 89 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 1920 m²
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: F



📱 Scan Mij!



Leemweg 66

Wijchen

F



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Op bijzondere locatie gelegen vrijstaande woning



Op één van de meest bijzondere locaties binnen de bebouwde kom van Wijchen, staat deze vrijstaande woning met garage, bergingen en eenvoudige carport. Op een fraai perceel van ruim 1900 m² letterlijk grenzend aan de Valendriese Heuvels, ook wel bekend als "De Smelenberg". Nergens anders ervaar je zoveel vrijheid en privacy. De woning is in fases uit- en aangebouwd tot de omvang die het nu kent, is eenvoudig qua opzet en heeft gedateerde maar functionele voorzieningen. Wat er staat is een complete, bruikbare woning die opgaat in de glooiing van het perceel. Op zich een prima basis om de woning verder te moderniseren en verduurzamen en/of zelfs verder uit te bouwen. Een andere, wat meer verstrekkende optie is her- of nieuwbouw. Onderzoek van de verkoper leert dat er binnen het bestemmingsplan en met medewerking van de gemeente opties zijn voor nieuwbouw. Nieuwbouw op een ander deel van het perceel of meer van de noordwest-erfgrens af zal verder moeten worden onderzocht.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Daalderop combiketel.
- Deels dubbel glas en gedeeltelijk enkel glas.
- Alle voorzieningen eenvoudig en gedateerd maar functioneel.
- Twee pulsen met waterpomp voor grondwater; één in de garage en één naast de carport.
- Waanzinnige locatie.
- De carport bevindt zich vlak bij het rolluik van de garage (ca. 2 meter afstand) en ongeveer 10 meter vanaf de achterdeur (gevel van woonhuis).
- Op korte afstand (7 fietsminuten) van Wijchen centrum.
- Naast alle voorzieningen die Wijchen kent, is het uitgebreide winkelcentrum Dukenburg van Nijmegen met de auto in 5 minuten bereikbaar.
- Busverbinding Nieuweweg (via Zandweg te voet bereikbaar) en Graafseweg nabij.
- Treinstation Wijchen centrum en station Dukenburg nabij.



Complete, bruikbare woning op glooiend perceel

Bouwjaar: 1958

Woonoppervlak: 89 m²

Perceeloppervlak: 1920 m²

Indeling

Begane grond: entree; hal met meterkast en toegang tot de woonkamer van 23 m², aansluitend de dichte keuken met hoekopstelling voorzien van ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. De keuken staat in verbinding met een tweede hal. In deze hal met toilet, een kelderkast en de trap naar de verdieping. Verder op de begane grond de bijkeuken die een speciale functie heeft. Want naast dat daar de opstelplaats van het witgoed is en een kastenwand voor provisieruimte zorgt, is het de meest gebruikte entree van de woning omdat daar de "achterdeur" op uitkomt. En verder staat de bijkeuken ook weer in verbinding met de garage. De ruime garage wordt afgesloten met een rolluik, er is een wateraansluiting, stroom en hier is ook de opstelplaats van de combiketel.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers; veel bergruimte en een eenvoudige doch functionele doucheruimte. Via een trap aan de buitenzijde is op een hoger niveau een berging/werkplaats van 19 m². Een tweede houten berging van circa 6 m² is tegen de werkplaats aan gebouwd. Deze werkplaats en berging bevinden zich op een niveau dat is gelegen tussen de begane grond en de eerste verdieping in.

Het perceel is eigenlijk onderdeel van de Valendriese Heuvels. Een bijzonder stukje natuur. De toegang tot de woning vanaf de openbare weg is louter voor dit perceel; het voelt alsof je je eigen oprijlaan oprijdt. Eenmaal aangekomen bij de degelijke toegangspoort kijk je omhoog over een deel van het erf richting de woning. Het erf is ingericht als bosperceel maar met ruimte voor een behoorlijk stuk gazon. Zon en schaduw zijn beide vertegenwoordigd op het perceel.





Eenvoudige opzet met functionele voorzieningen







Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



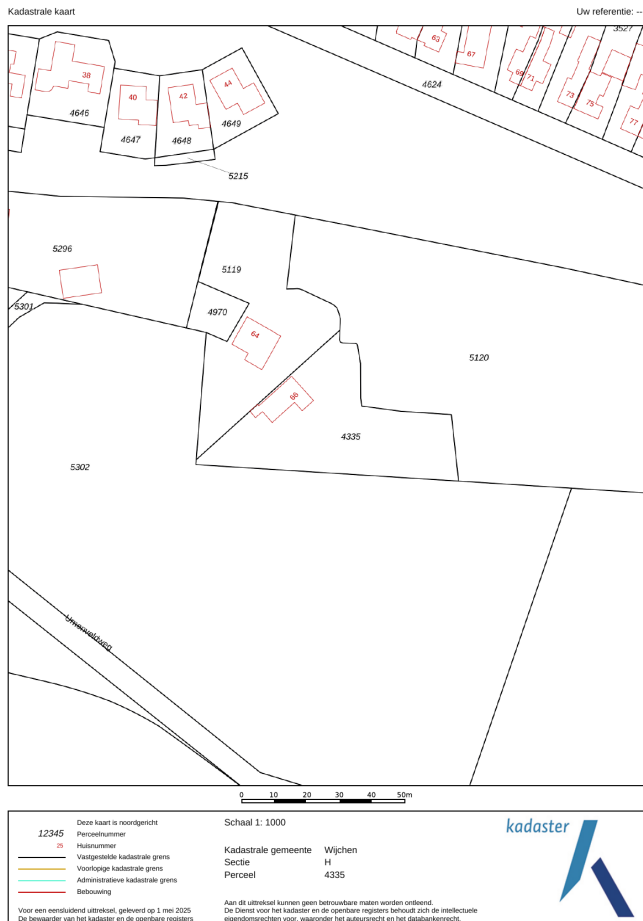


3 slaapkamers, douche- ruimte en veel bergruimte



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.

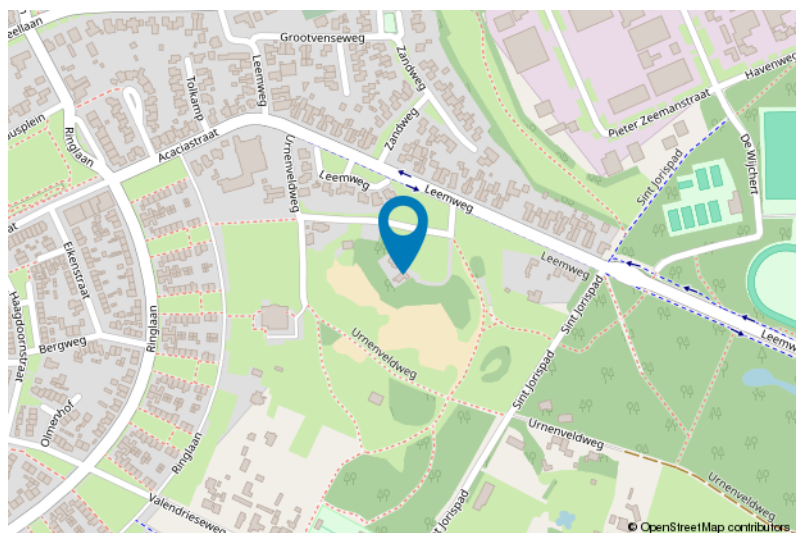
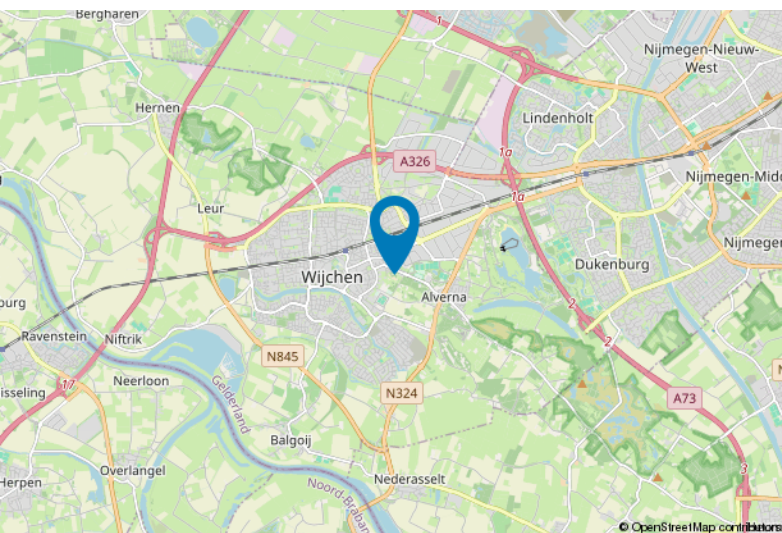
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: H
Perceelnummer: 4335
Perceeloppervlakte: 1920 m2

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 gebruiksooppervlakte. 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- overgordijnen	X
- vitrages	X
- (losse) horren/rolhorren	X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X
------------------	---

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
------------------------------	---

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis	X
- afzuigkap	X
- koelkast	X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
--------------------------	---

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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

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!*