

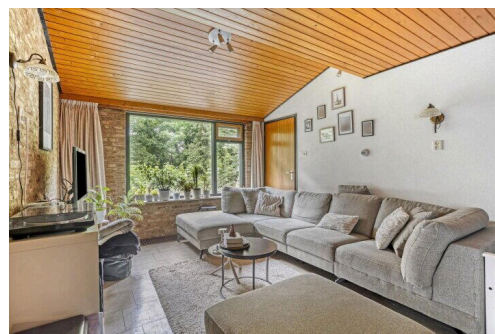
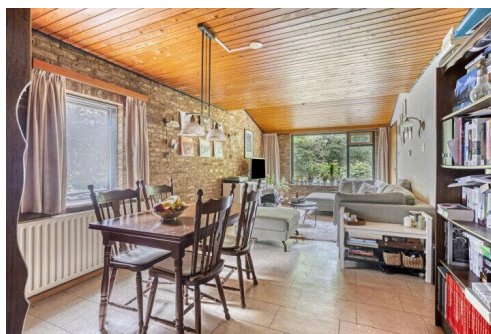
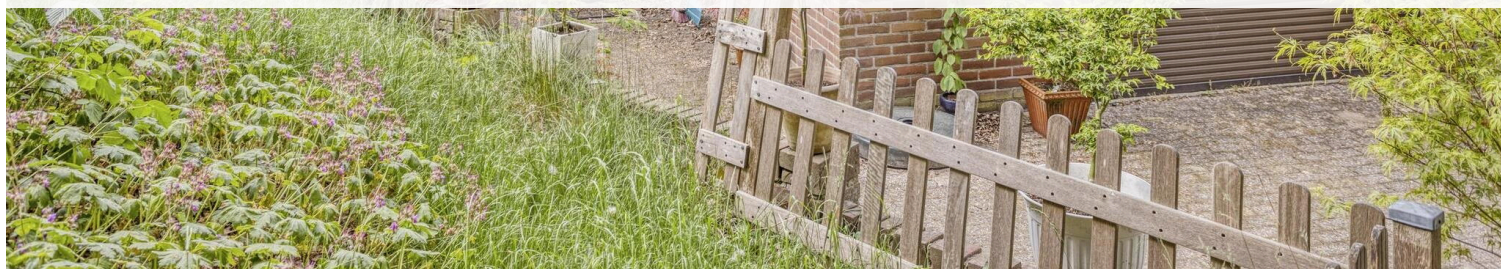
Wijchen

Leemweg 66 | Vraagprijs € 575.000 k.k.

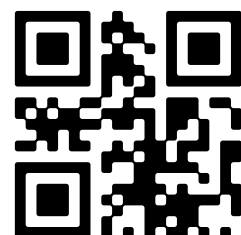


BESCHIKBAAR

WWW.LEEMWEG66.NL



| | |
|----------------------------|--|
| Type object: | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar: | 1958 |
| Woonoppervlakte: | 89 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 1920 m ² |
| Inhoud: | 487 m ³ |
| Aantal kamers: | 4 kamers (3 slaapkamers) |
| Website: | www.leemweg66.nl |



Omschrijving

Leemweg 66, 6603 AM Wijchen

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.

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.

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.

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.

Kenmerken

| | |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs: | € 575.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg |

Bouw

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1958 |
| Soort dak: | Zadeldak bedekt met pannen |

Oppervlakte en inhoud

| | |
|---------------------------|---------|
| Woonoppervlakte: | 89 m² |
| Perceeloppervlakte: | 1920 m² |
| Inhoud: | 487 m³ |
| Overige inpandige ruimte: | 42 m² |

Indeling

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Aantal kamers: | 4 kamers (3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers: | 1 badkamer |
| Badkamervoorzieningen: | Douche |
| Aantal woonlagen: | 2 woonlagen |

Energie

| | |
|---------------|--|
| Energielabel: | F |
| Isolatie: | Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming: | Cv-ketel |
| Warm water: | Cv-ketel |
| Cv ketel: | Daalderop combipac724/33 combiketel gas gestookt uit 2009 (eigendom) |

Buitenruimte

| | |
|---------------|--|
| Ligging: | Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving |
| Tuin: | Tuin rondom |
| Ligging tuin: | En bereikbaar via achterom |

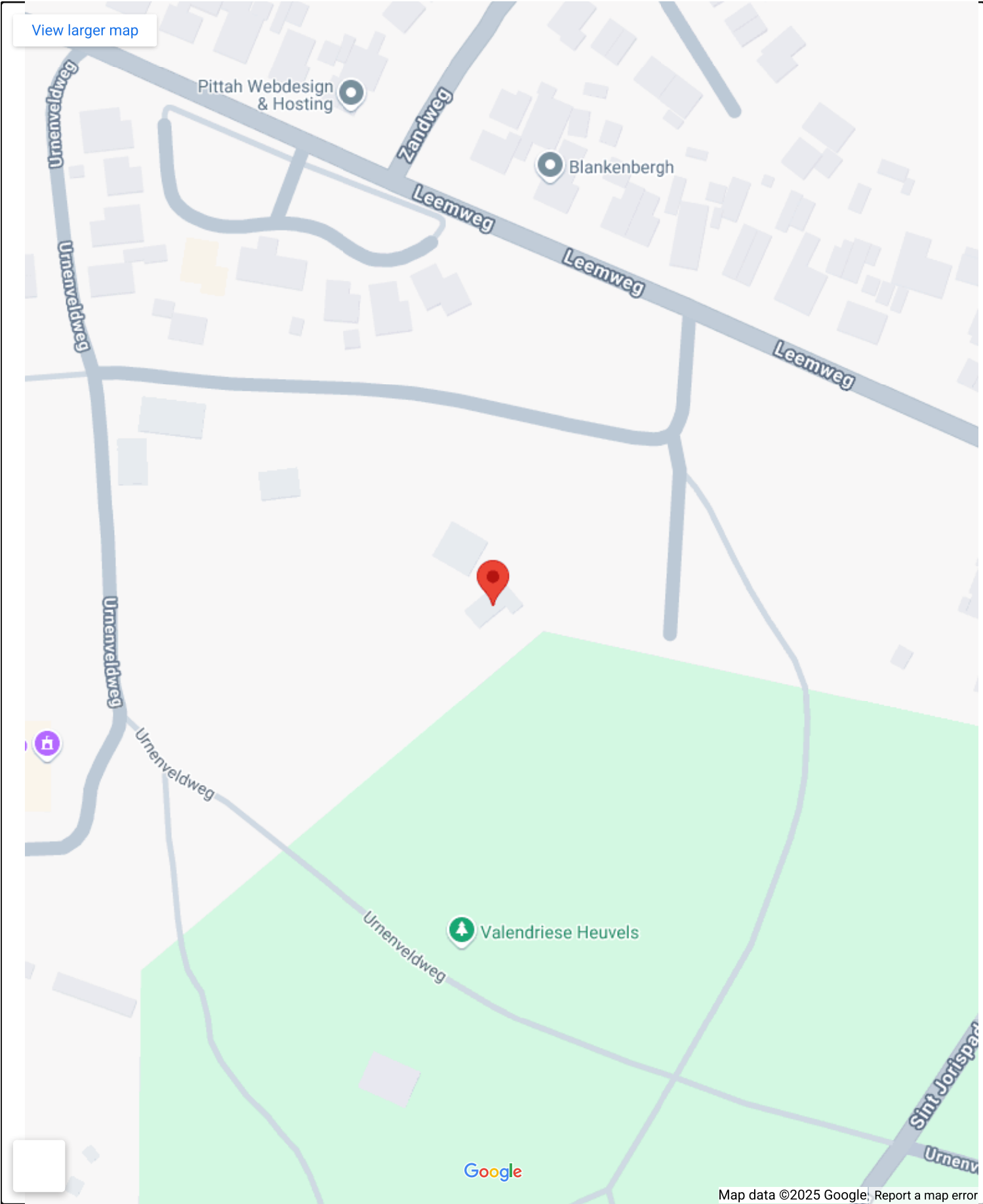
Bergruimte

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Schuur berging: | Aangebouwd steen |
| Voorzieningen schuur: | Voorzien van elektra |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein |

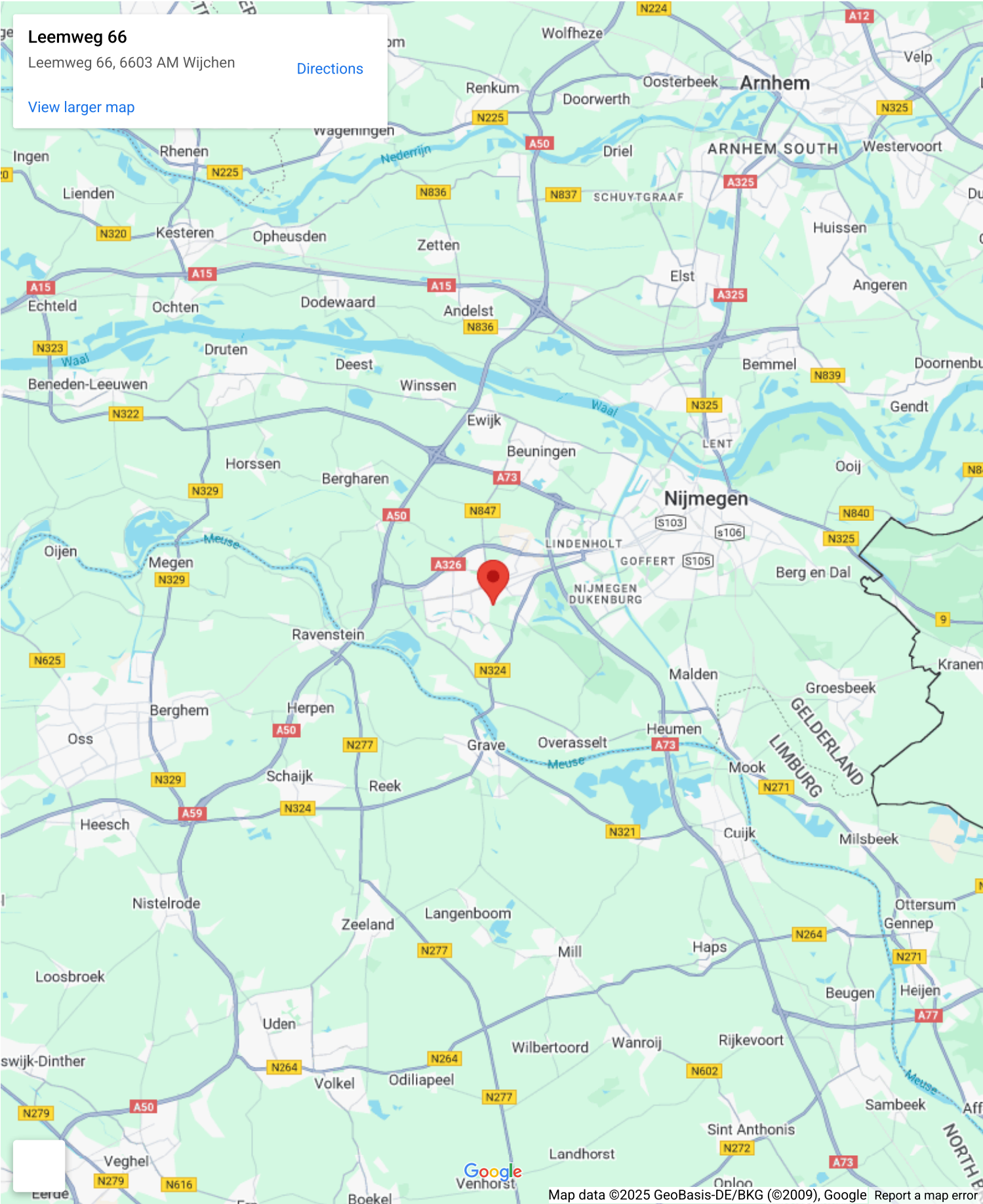
Garage

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Soort garage: | Inpandig |
| Capaciteit garage: | 1 auto |
| Voorzieningen garage: | Elektra, stromend water |

Op de kaart



Op de kaart













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



4.28 m



2.12 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Leemweg 66

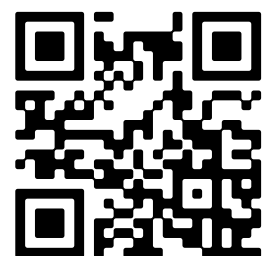
www.leemweg66.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!