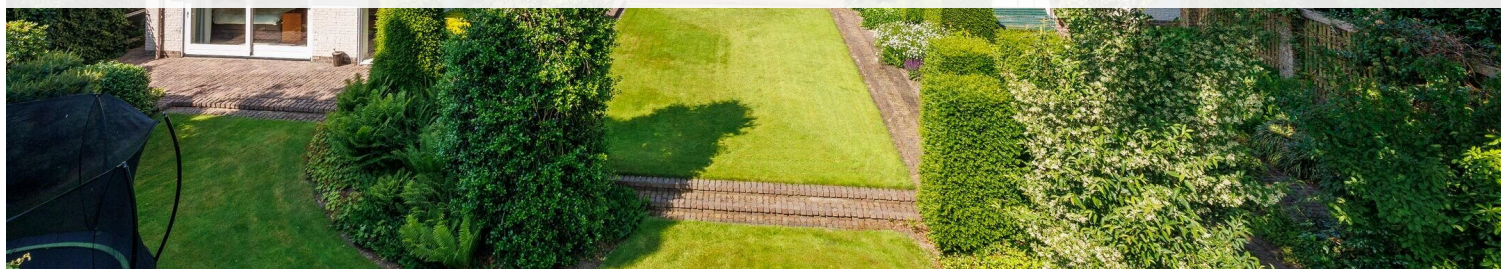


# Wijchen

Oosterweg 82 | Vraagprijs € 1.595.000 k.k.

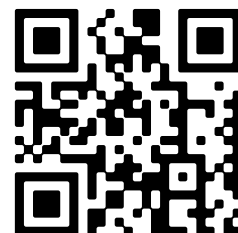
## BESCHIKBAAR

[WWW.OOSTERWEG82.NL](http://WWW.OOSTERWEG82.NL)



<b>Type object:</b>	Villa, vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1976
<b>Woonoppervlakte:</b>	453 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	1.707 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1.777 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	16 kamers (9 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.oosterweg82.nl">www.oosterweg82.nl</a>

**VAN THIEL**  
MAKELAARDIJ



# Omschrijving

**Oosterweg 82, 6602 HG Wijchen**

## TE KOOP:

Riante villa van maar liefst 453 m2 in het autoluwe deel van de Oosterweg, dicht bij het centrum van Wijchen op een enorme kavel van ruim 1.700 m2. De begane grond biedt meer dan 300 m2 gelijkvloerse woonruimte. Grote glazen puien vormen de verbinding met een schitterende tuin. Kom kijken en ervaar de stilte en privacy; de uitgestrekte achtertuin maakt dit tot een bijzonder luxe woonsetting, terwijl je toch vlak bij alle voorzieningen woont.

## Woning:

Onder architectuur ontworpen en gerealiseerd in 1976, kent deze woning een opzet in U-vorm. Bescheiden en ingetogen aan de voorkant, open en toegankelijk naar de groene setting aan de achterzijde van de woning. Het gehele perceel en bebouwing heeft de bestemming “wonen”, desgewenst kan een deel van de woning als kantoor- / praktijkruimte gebruikt worden. Momenteel kent het een dergelijk meervoudig gebruik en beschikt de woning over twee opritten en twee ingangen.

## Tuin:

De kavel kent de riante afmetingen van ca. 55 meter diep en ca. 31 meter breed. Omdat de woning aan de voorzijde van de kavel gesitueerd is, heeft de tuin, die onder architectuur is aangelegd, een enorme omvang. Na de diepe achtertuin komt nog een groene bufferzone, waardoor de tuin nog groter lijkt.

Een vijverpartij met zacht stromend water verwelkomt de bezoeker in deze aangename tuin. Grenzend aan de keuken ligt een overdekte zit, welke uitzicht biedt op een grote diversiteit aan bomen en planten, het geheel voorzien van tuinverlichting en een automatische sproei-installatie met 8 zones. Een tweede overkapping, voorzien van een buitenhaard, geeft gelegenheid voor een riante zit-/eethoek. Het is een oase van rust waarbij de privacy uitstekend is te noemen, daar er letterlijk niemand in de tuin kan kijken.

## Locatie:

De woning is gelegen aan een rustig autoluw deel van de Oosterweg. Wijchen centrum is op slechts 600 meter afstand gelegen en wordt bereikt, rechtstreeks via de Oosterweg. Het andere uiteinde van deze langgerekte straat biedt toegang tot de bossen van Alverna en de ontsluitingsweg naar Grave en Nijmegen. De omvang van de kavel op een dergelijke centrale locatie in Wijchen, maakt dit tot een unieke woonkans.

## Indeling:

De primaire entree bevindt zich aan de rechter-voorzijde van de woning. Daar ligt ook een grotere oprit, met in het verlengde een fietsen berging / opslag en een toegangspad (achterom) naar de achtertuin.

Bij binnenkomst in het woongedeelte betreedt men een centrale ruimte, met garderobe, toilet, meterkast, toegang naar de eetkamer en toegang naar de keuken. In deze rechtervleugel van de woning ligt in het verlengde van de eetkamer, een riante woonkamer met gashaard en grote raampartijen. Achter de woonkamer bevindt zich een gang naar de master bedroom (ca. 45 m2) inclusief een inloopkast en badkamer.

In het centrale deel van de woning is de keuken met bijkeuken en een tweede eethoek gesitueerd. Middels grote raampartijen is er op veel plekken een connectie met de achtertuin. Een open verbinding vanuit de keuken biedt toegang naar een gang met veel lichtinval welke leidt naar twee slaapkamers, met daar tussenin een badkamer.

Een van deze twee slaapkamers is ook voorzien van een inloopkast.

Aan de linkerzijde van de woning is de secundaire oprit met eigen ingang gelegen, welke toegang biedt tot de praktijk- / kantoorruimte. Deze ruimte is, indien gewenst, ook vanuit privé via de achtertuin toegankelijk. De ruimte van in totaal ca. 125 m<sup>2</sup> is momenteel nog verdeeld in een centrale ontvangstruimte en 3 praktijk- / behandelkamers, met elk een eigen pantry (keukenblokje). Deze ruimte kan als zodanig op worden geleverd, of in casco staat (zonder tussenwanden en afwerking).

In toevoeging op de totale begane grond oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, beschikt deze villa over meer dan 150 m<sup>2</sup> gelegen op de 1e verdiepingsvloer. Deze 1e etage wordt in elk deel van de woning ontsloten via een eigen trap; de linkervleugel, het centrale deel, en de rechternvleugel hebben elk een trapopgang. Ideaal voor een goede ruimteverdeling en bereikbaarheid.

De apart ontsloten verdiepingsvloeren bieden elk ca. 40 – 60 m<sup>2</sup> aan gebruiksruimte, voor slaapvertrekken en opslag. Momenteel hebben deze ruimten schuine kappen en dakramen; met enkele dakkapellen kan hier nog (veel) ruimte en bruikbare vloeroppervlakte toe worden gevoegd, met oriëntatie op de mooie achtertuin.

#### Duurzaamheid:

In de afgelopen jaren zijn aanzienlijke investeringen gedaan in de verduurzaming van de woning.

De muren, vloeren en daken zijn (grotendeels) geïsoleerd.

In 2023 is de verwarmingsinstallatie (CV) vervangen en is een hybride warmtepomp geïnstalleerd, welke zowel de vloerverwarming als radiatoren van warmte voorziet. De woonkamer en master bedroom zijn tevens van een grote airco split unit voorzien.

De woning beschikt over 40 zonnepanelen, welke uit het zicht gepositioneerd zijn op verschillende platte en schuine dakvlakken, met een jaar opbrengst van 10.000 kWh.

De woonkamer is voorzien van zonnescreeens.

Kortom, een grootse villa met veel mogelijkheden op een supercentrale locatie, met een groene oase als achtertuin, met veel privacy en maximaal wooncomfort. Wij nodigen u van harte uit, deze unieke woonkans in persoon te komen ervaren. Maak een afspraak voor een persoonlijke bezichtiging op 024 – 64 24444.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.595.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	453 m²
Perceeloppervlakte:	1.707 m²
Inhoud:	1.777 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m²

## Indeling

Aantal kamers:	16 kamers (9 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, alarminstallatie, buitenzonwering, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, schuifpui, TV kabel, en zonnecollectoren

## Energie

Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-ketel, heteluchtverwarming, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	2023, eigendom

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg
Tuin:	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin

## Bergruimte

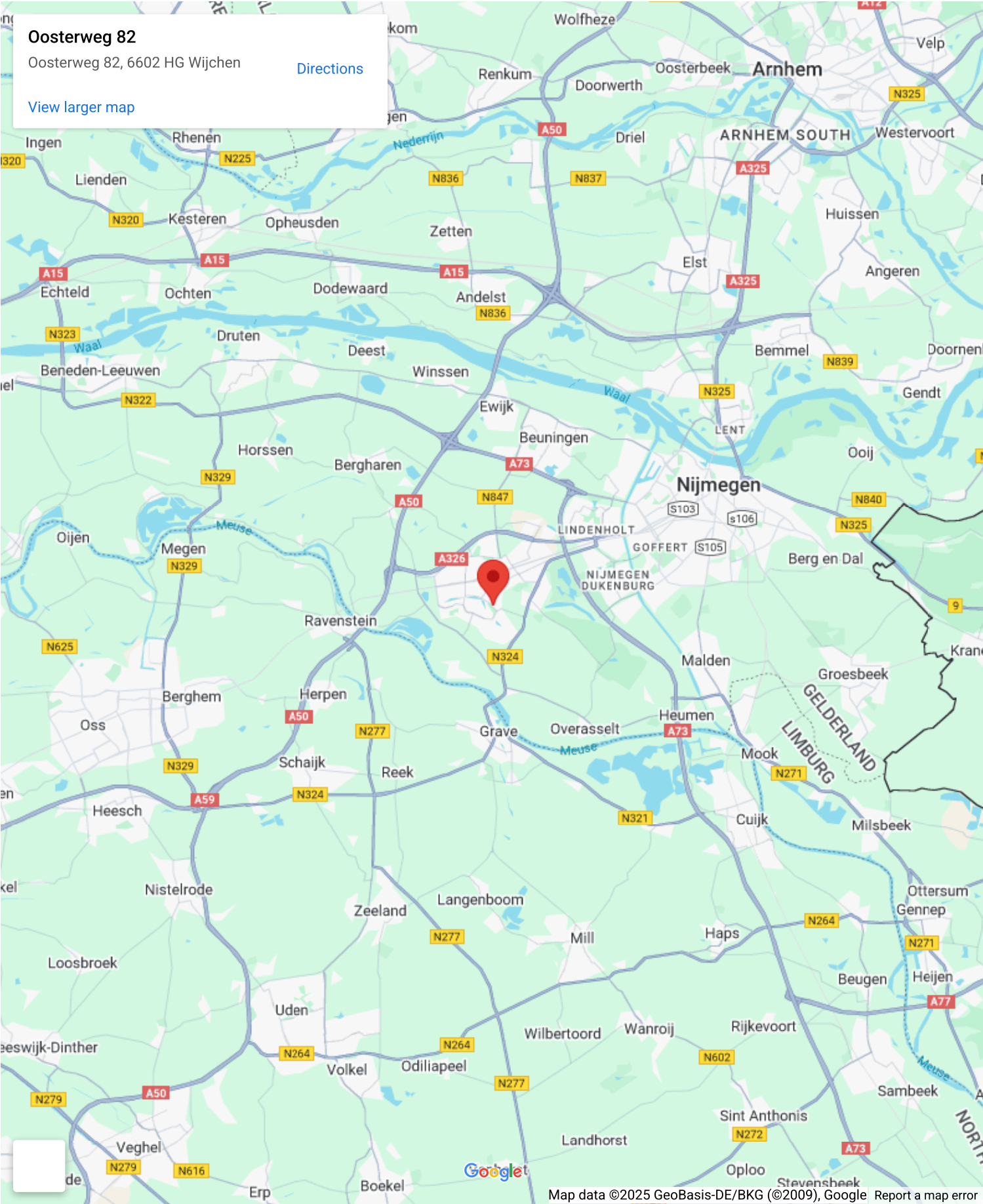
Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein



# Op de kaart



# Op de kaart



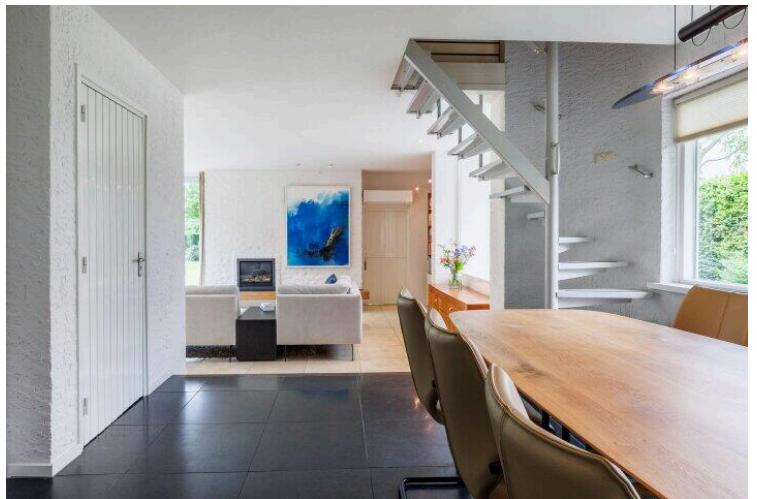
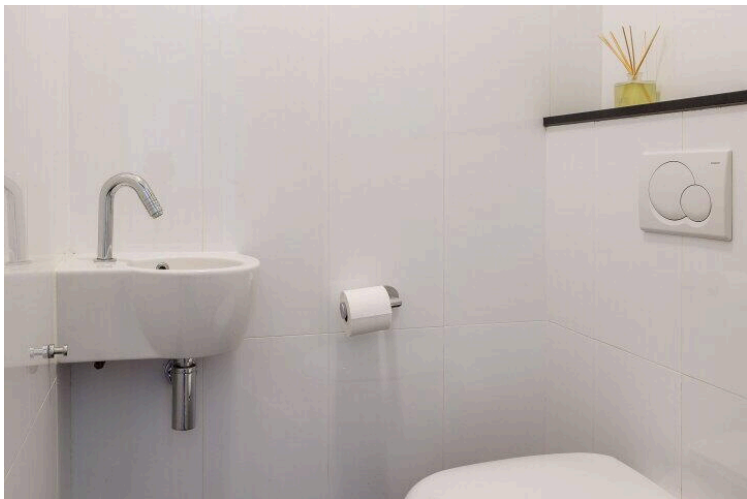
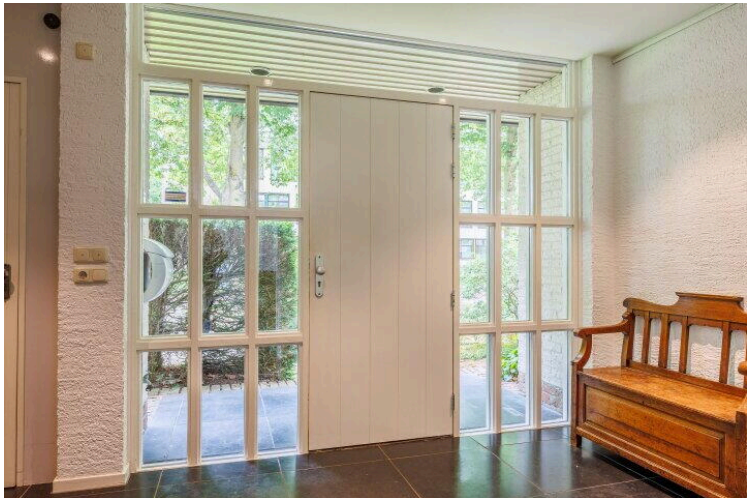
Oosterweg 82

Oosterweg 82, 6602 HG Wijchen

[Directions](#)

[View larger map](#)





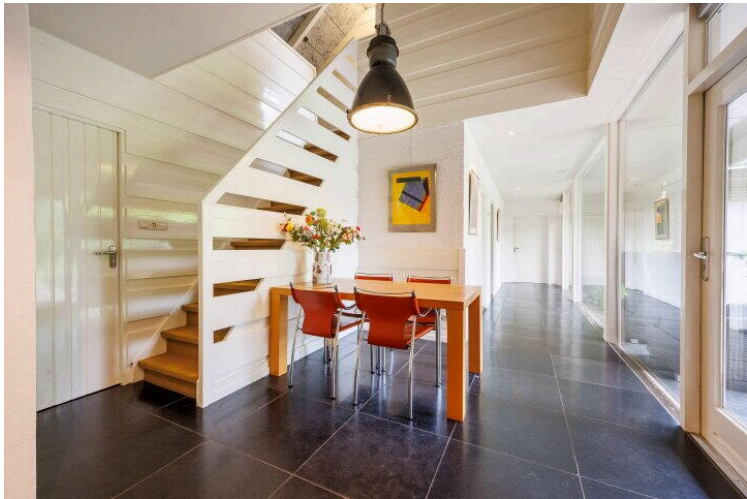
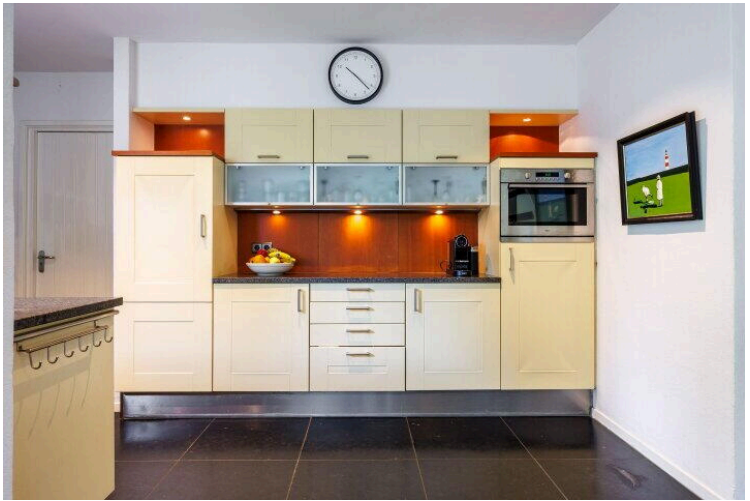
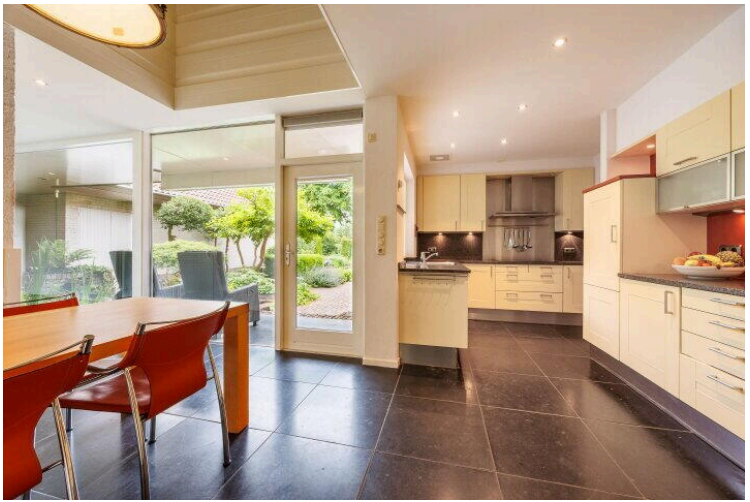








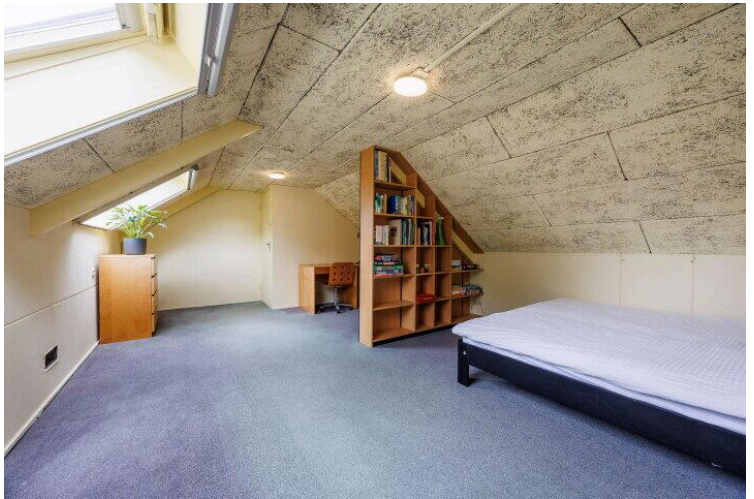
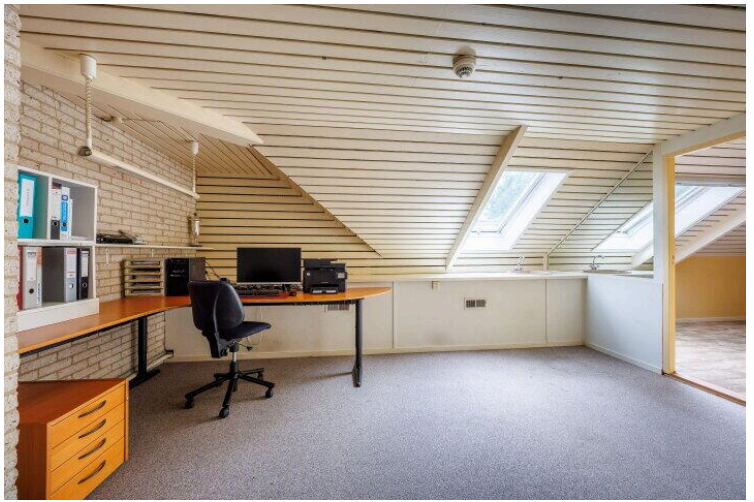




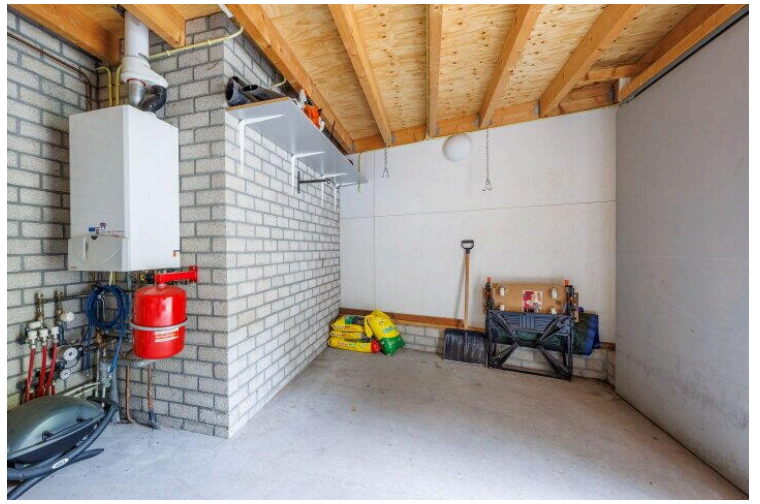




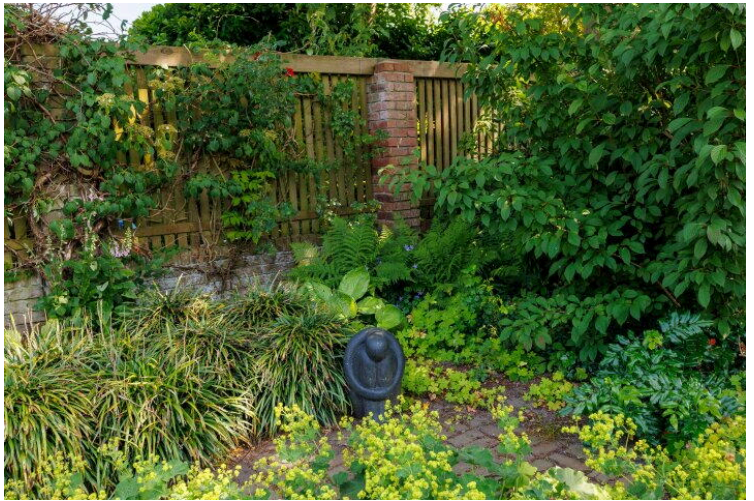




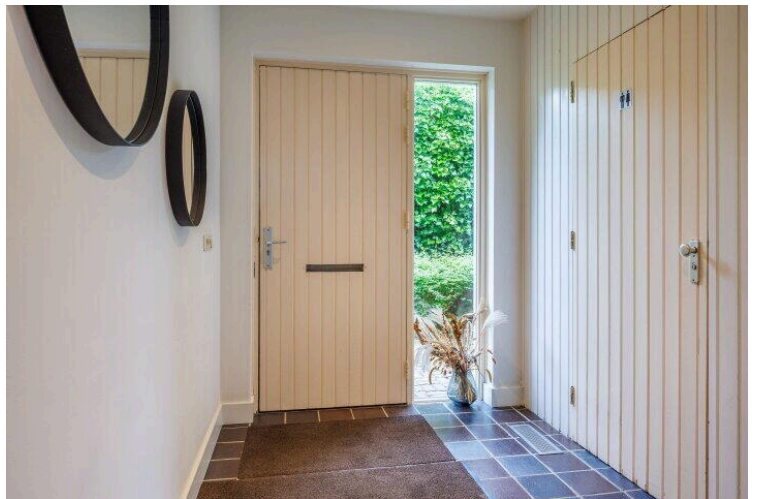




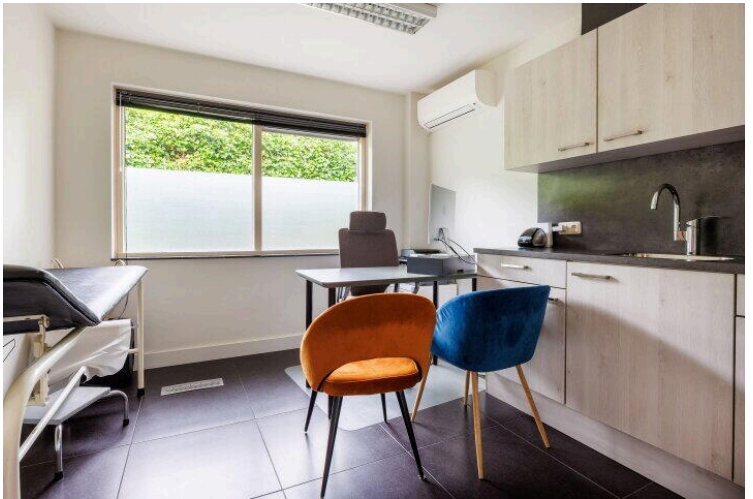
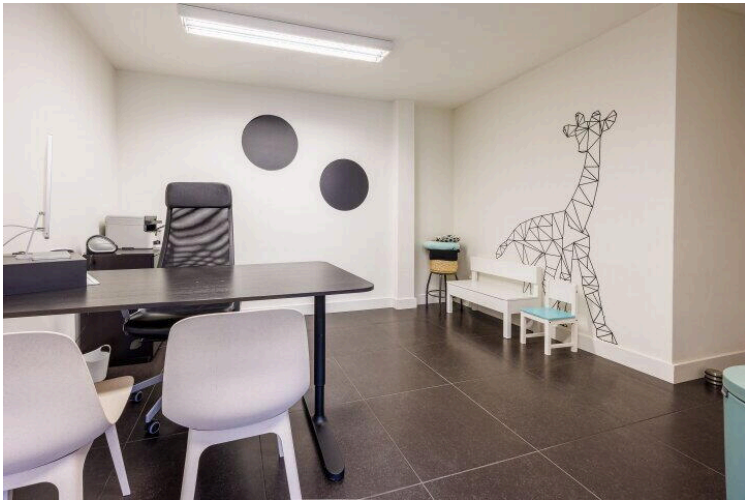




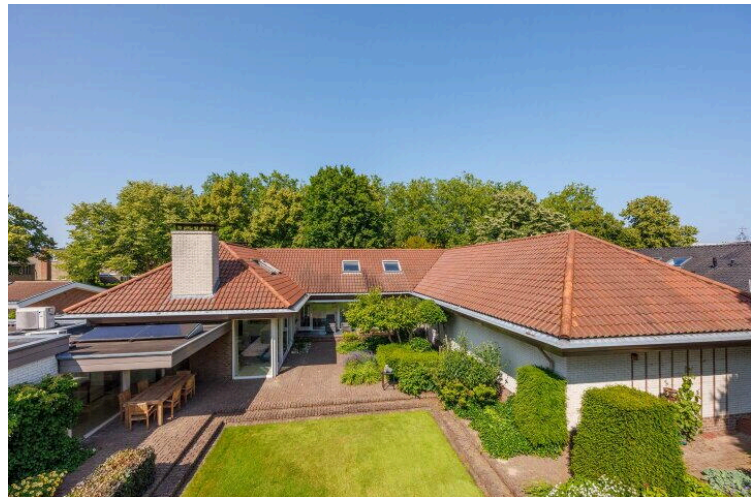














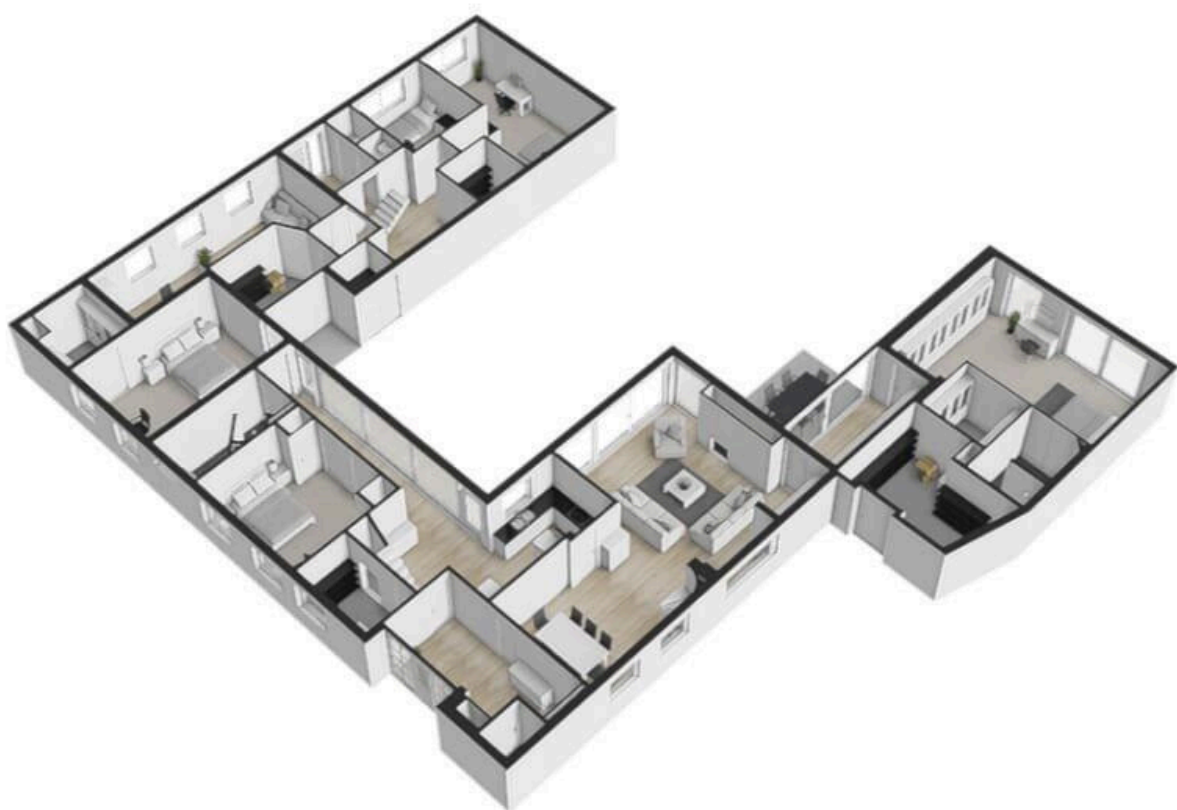
Oosterweg 82 - Wijchen  
Regane Grond











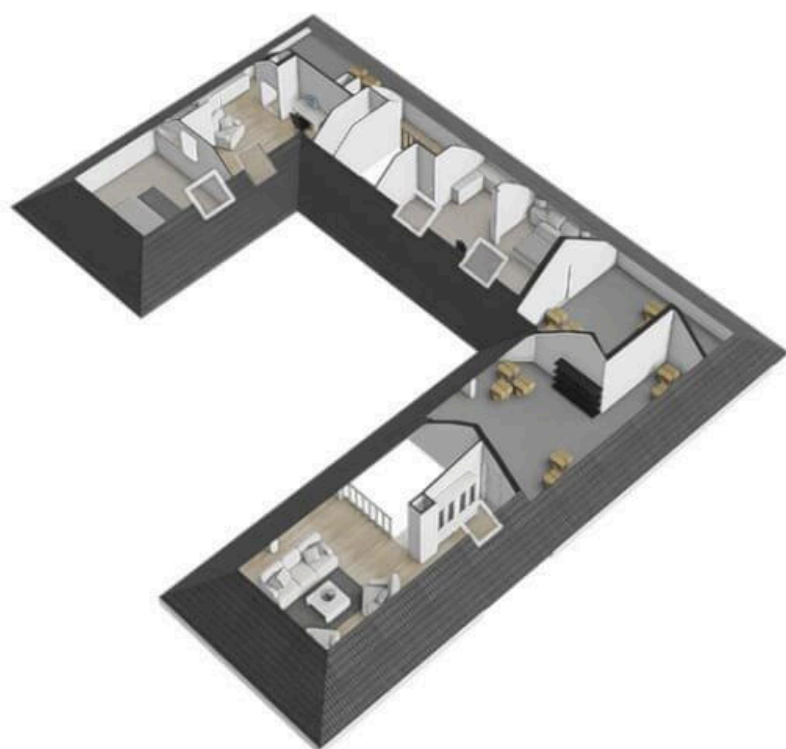


Oosterweg 82 - Wijchen  
Eerste Verdieping



De afmetingen zijn gebaseerd op de projectie van de vloer en de muren.  
Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijke afmetingen.  
Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van de afmetingen in de projectie.















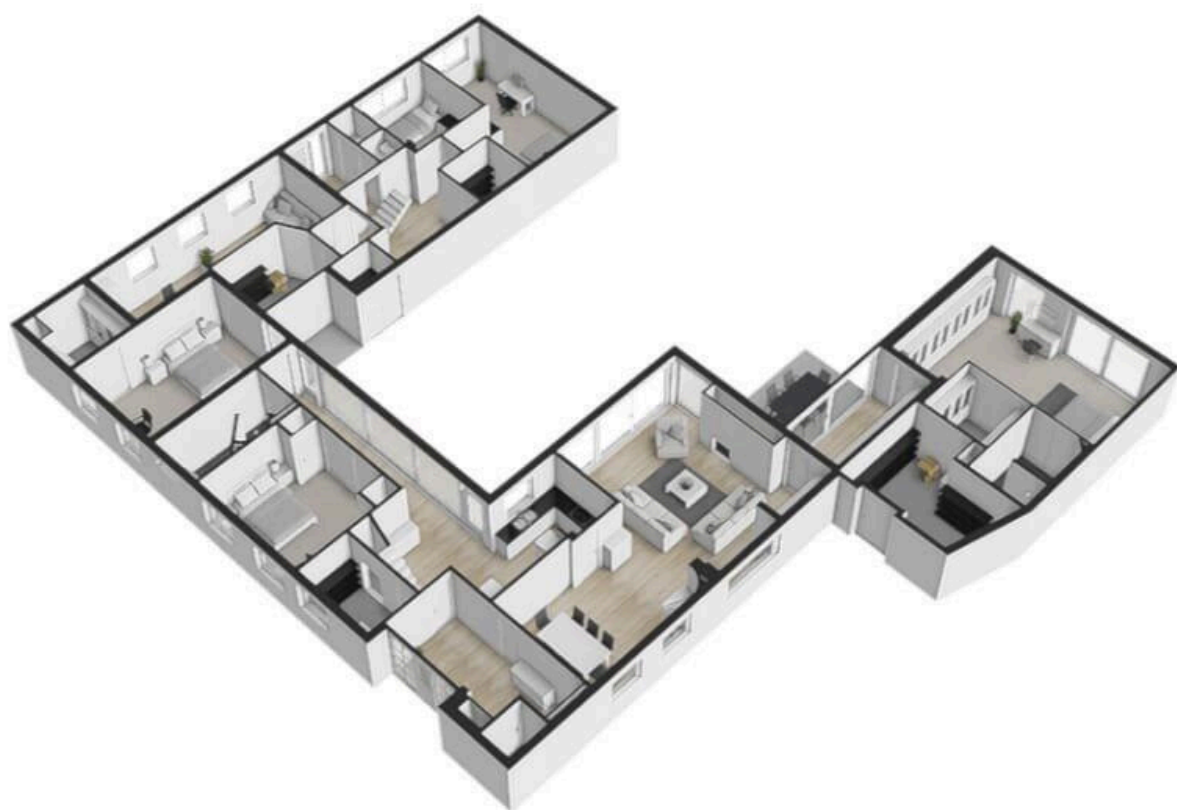
Oosterweg 82 - Wijchen  
Regane Grond











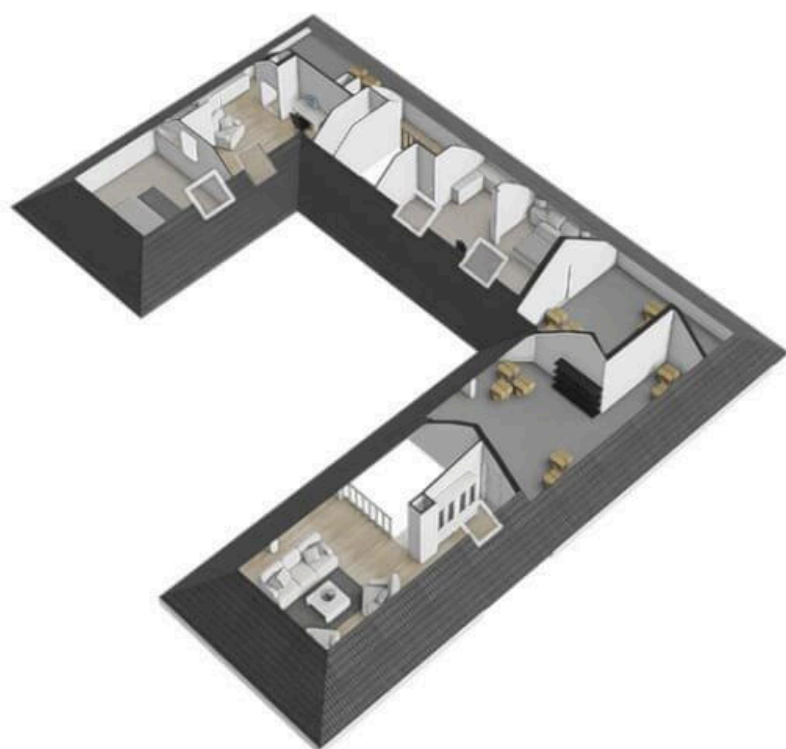


Oosterweg 82 - Wijchen  
Eerste Verdieping



De afmetingen zijn gebaseerd op de projectie van de vloer en de muren.  
Het is niet mogelijk om de afmetingen van de vloer en de muren te meten.  
Bij de afmetingen zijn de afmetingen van de vloer en de muren.















# Oosterweg 82

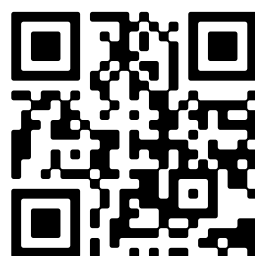
[www.oosterweg82.nl](http://www.oosterweg82.nl)



## Van Thiel Makelaardij

Spoorstraat 61  
6602 AX , Wijchen

[www.vthiel.nl](http://www.vthiel.nl)  
024 64 24444



Scan Mij!