



- 🏠 Graafseweg 526, Wijchen
- € Vraagprijs: € 550.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 600 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- 🏠 Energielabel: E



📱 Scan Mij!



# Graafseweg 526

Wijchen

E



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Half vrijstaand jaren dertig huis op fijn perceel



Aan de rand van Wijchen ligt aan deze overbekende straat dit half vrijstaande jaren dertig huis op een fijn perceel van 600 m<sup>2</sup>. De woning ligt iets terug van de ventweg door de circa 13 meter diepe voortuin en aan de achterzijde grenzend aan een bosperceel. Volop vrijheid en privacy.

De woning heeft alle stijkenmerken die de jaren dertig architectuur zo populair maken. Fraaie bakstenen gevels, een erker, royale dakoverstek en een tentdak met rode dakpannen. Maar er is meer, aan de achterzijde is het perceel circa 20 meter breed en onder andere daardoor zijn er vele mogelijkheden tot verdere uitbreiding.

#### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas HR-combiketel.
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en enige dakisolatie.
- Royaal perceel met diverse mogelijkheden.
- Parkeren op eigen terrein op de oprit of op het achtererf vóór of in de garages.
- De garages zijn bedrijfsmatig voor opslag gebruikt maar naast stalling ook ideaal om te gebruiken als hobbyruimte en/of werkplaats.
- Verrassend rustig en vrij gelegen; een erf met veel privacy.
- Centrale ligging en via uitvalsweg perfecte aansluiting op A73 en A50.
- Wijchen heeft diverse openbare- en winkelvoorzieningen en een gezellige dorpskern.
- NS station Wijchen én Dukenburg op korte afstand en busverbinding nagenoeg voor de deur.



# Alle stijlkenmerken van jaren dertig architectuur

Bouwjaar: 1933

Woonoppervlak: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 600 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree; hal met trap naar verdieping en toegang tot de woonkamer én de keuken.

Ruime woonkamer met erker aan de voorzijde, openslaande deuren naar de achtertuin, schouw en een hoog plafond met ornamenten.

De dichte keuken is voorzien van een rechte opstelling in lichte kleurstelling. Voorzien van ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap en oven. Vanuit de keuken kun je de berg- en provisiekelder bereiken én aan de achterzijde de bijkeuken met achterentree. In de bijkeuken zijn aansluitingen voor witgoed en is de opstelling van de cv-ketel; het toilet is gesitueerd naast de achterentree.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 13, 10 en 5 m<sup>2</sup> waarvan de twee grootste kamers zijn voorzien van vaste inbouwkasten. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: vaste trap naar zolderetage met kleine overloop en twee zolderkamers waarvan één met dakkapel en de andere kamer met twee dakramen.

Op het erf staan momenteel 3 aaneengesloten garageboxen en een houten tuinhuis. Het achtererf met de garages is via de oprit makkelijk met een auto bereikbaar. De voortuin is fraai aangelegd. Het achtererf en de achtertuin zijn toegankelijk via een degelijke dubbele houten poort en een separate looppoort. Een deel van het erf grenzend aan de woning en vóór de garages is voorzien van straatwerk. De tuin daarachter heeft een gazon.





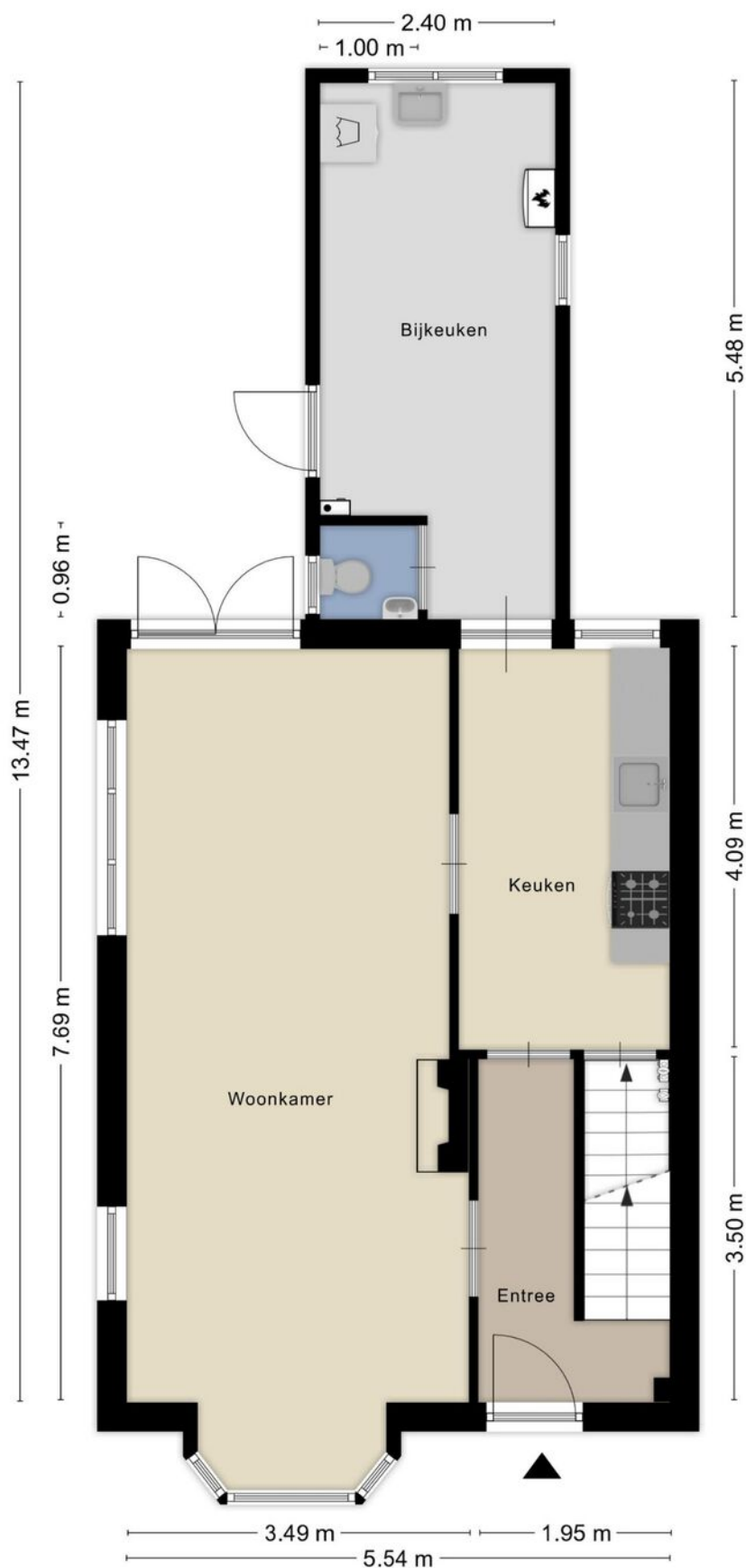
# Ruime woonkamer met erker en openslaande deuren





# Plattegrond

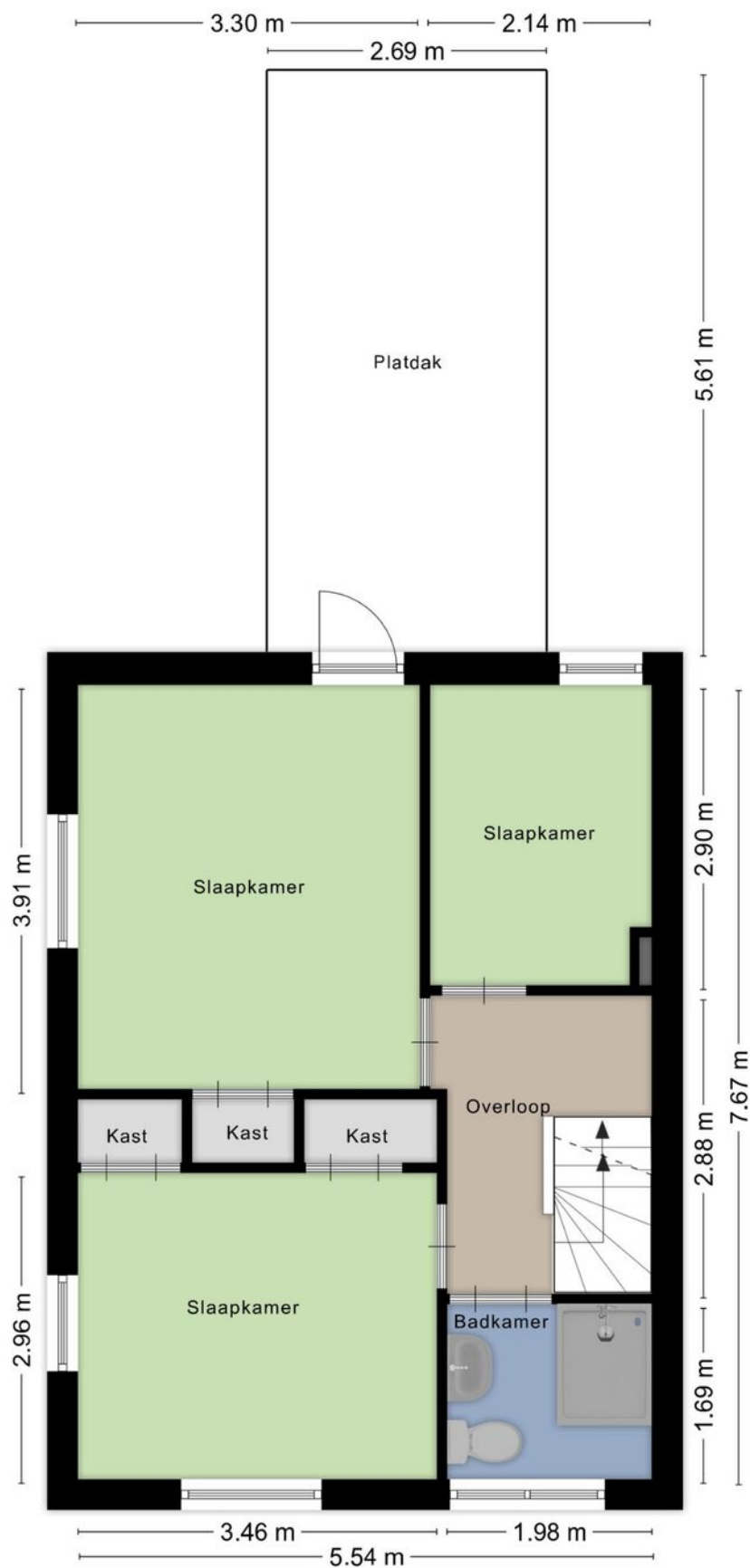
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





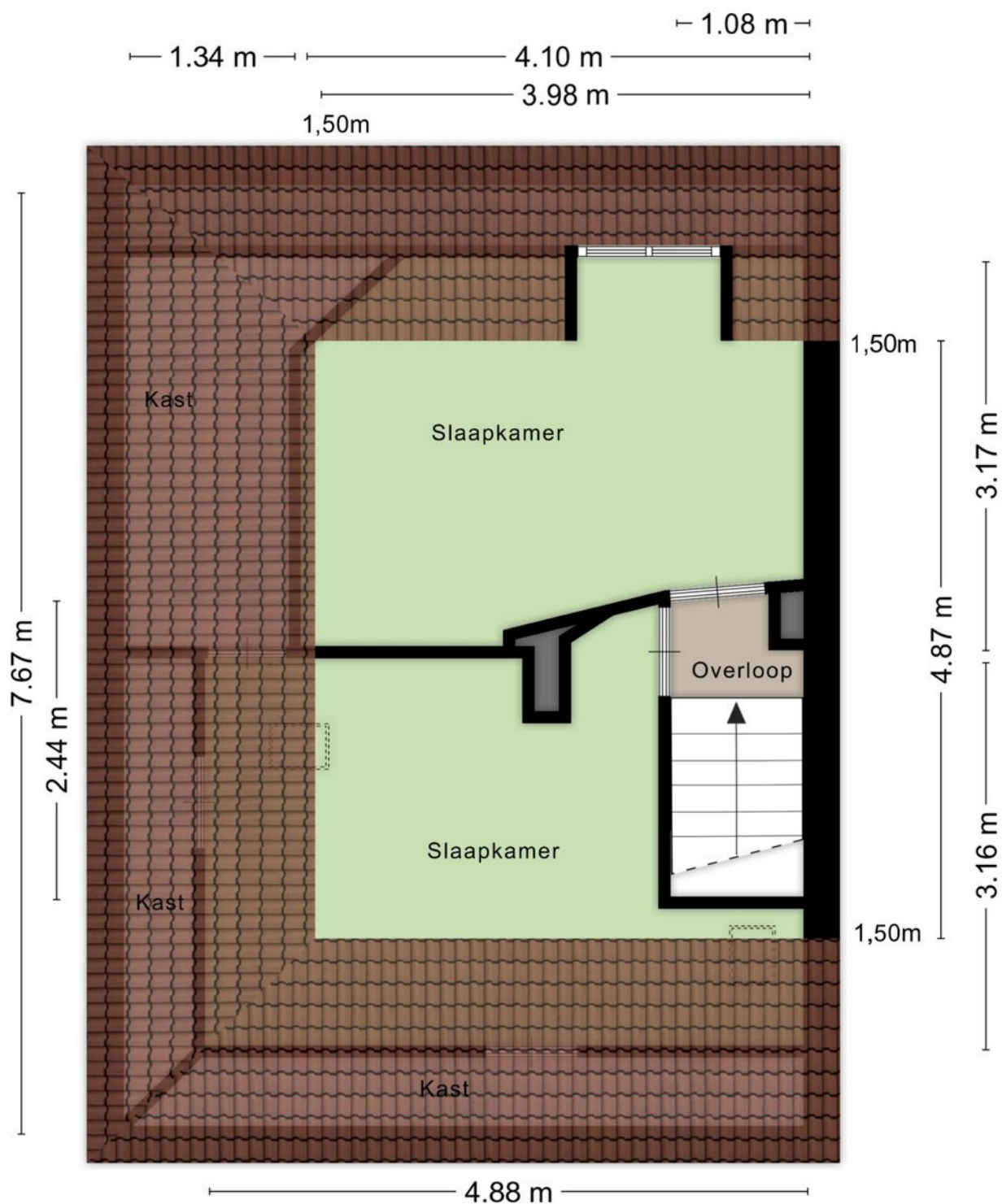
## 3 slaapkamers waarvan 2 met inbouwkasten





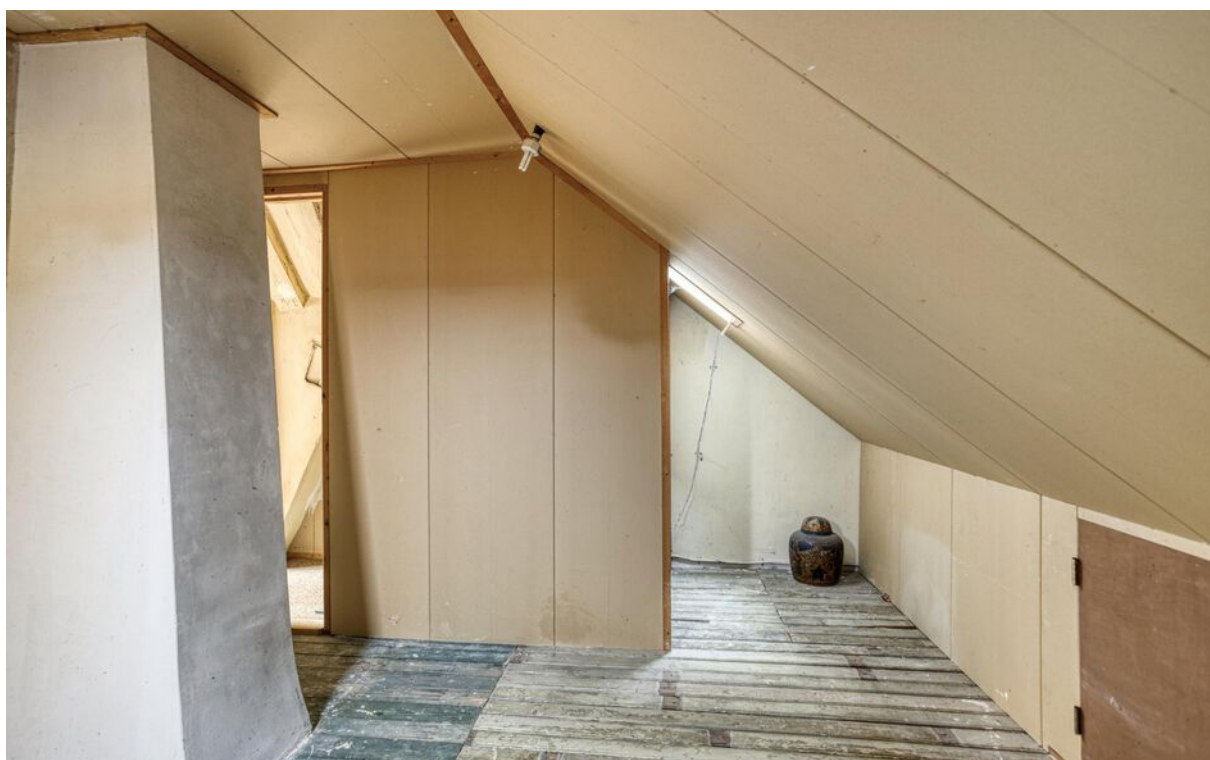
# Plattegrond

## 2e verdieping





## 2 zolderkamers waarvan 1 met dakkapel

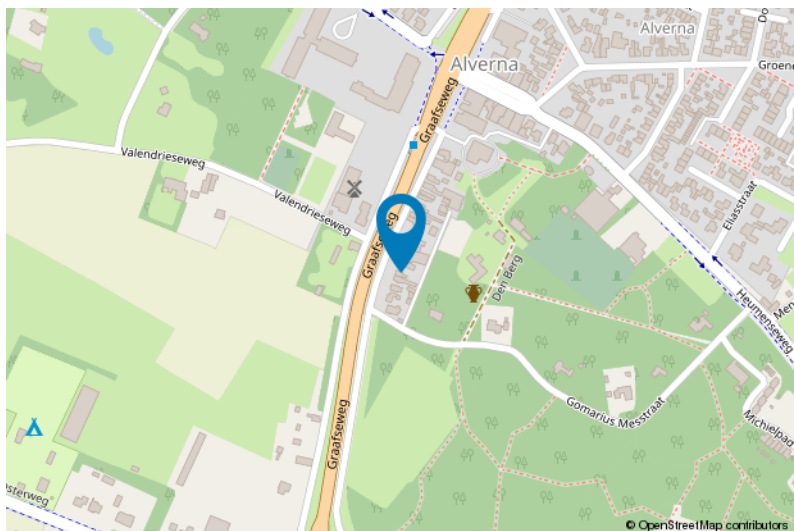




# Achtererf met 3 garage-boxen en een houten tuinhuis



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.



# 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!*