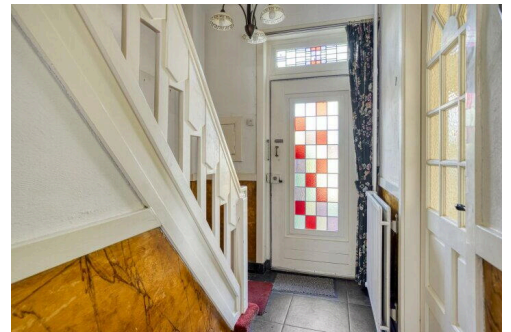


# Wijchen

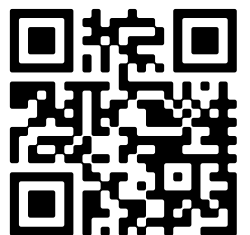
Graafseweg 526 | Vraagprijs € 550.000 k.k.

## BESCHIKBAAR

[WWW.GRAAFSEWEG526.NL](http://WWW.GRAAFSEWEG526.NL)



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning  
**Bouwjaar:** 1933  
**Woonoppervlakte:** 121 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 600 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 453 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.graafseweg526.nl](http://www.graafseweg526.nl)



# Omschrijving

## Graafseweg 526, 6603 CK Wijchen

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 stijlkenmerken 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.

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.

### 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.

### 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.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1933
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	121 m²
Perceeloppervlakte:	600 m²
Inhoud:	453 m³
Overige inpandige ruimte:	7 m²
Externe bergruimte:	65 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, glasvezel kabel

## Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr combiketel gas gestookt (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuint:	400 m <sup>2</sup> (20 meter diep en 20 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

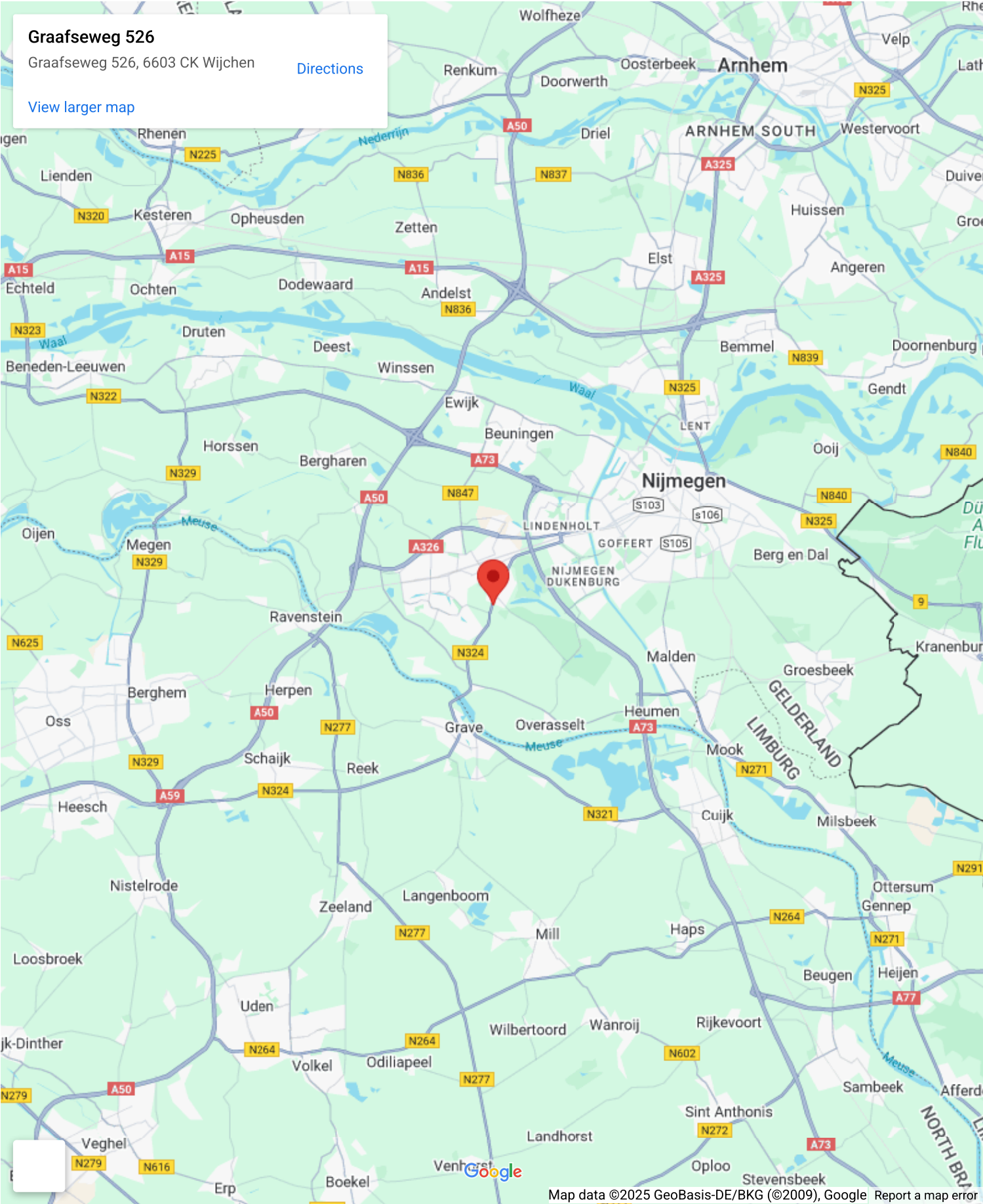
**Garage**

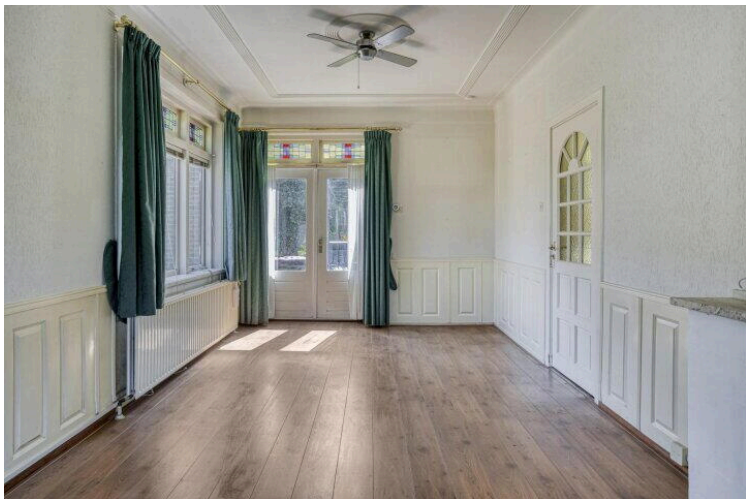
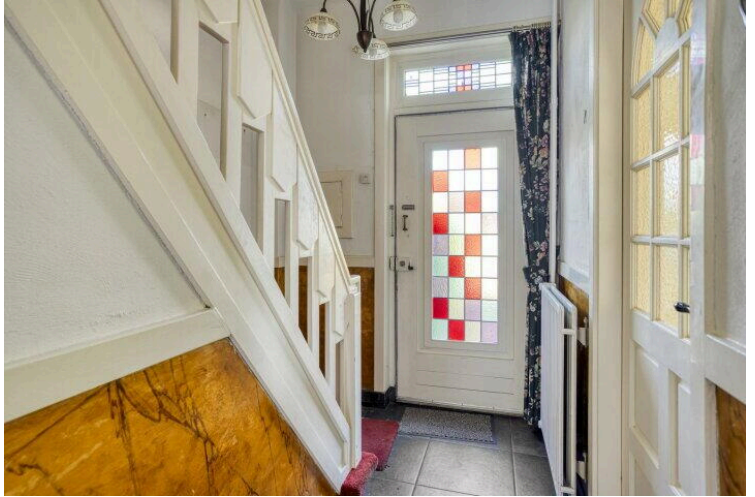
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	3 auto's

# Op de kaart

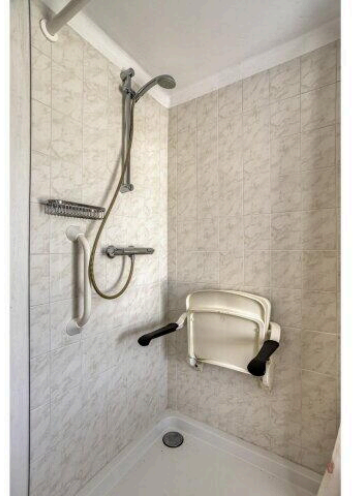


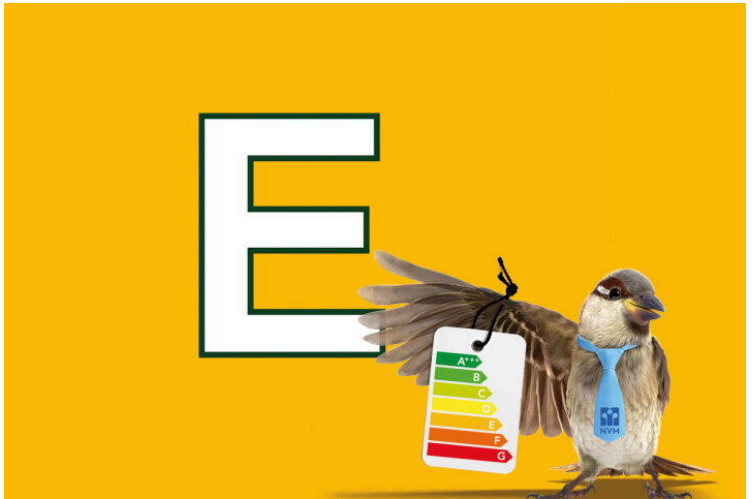
# Op de kaart

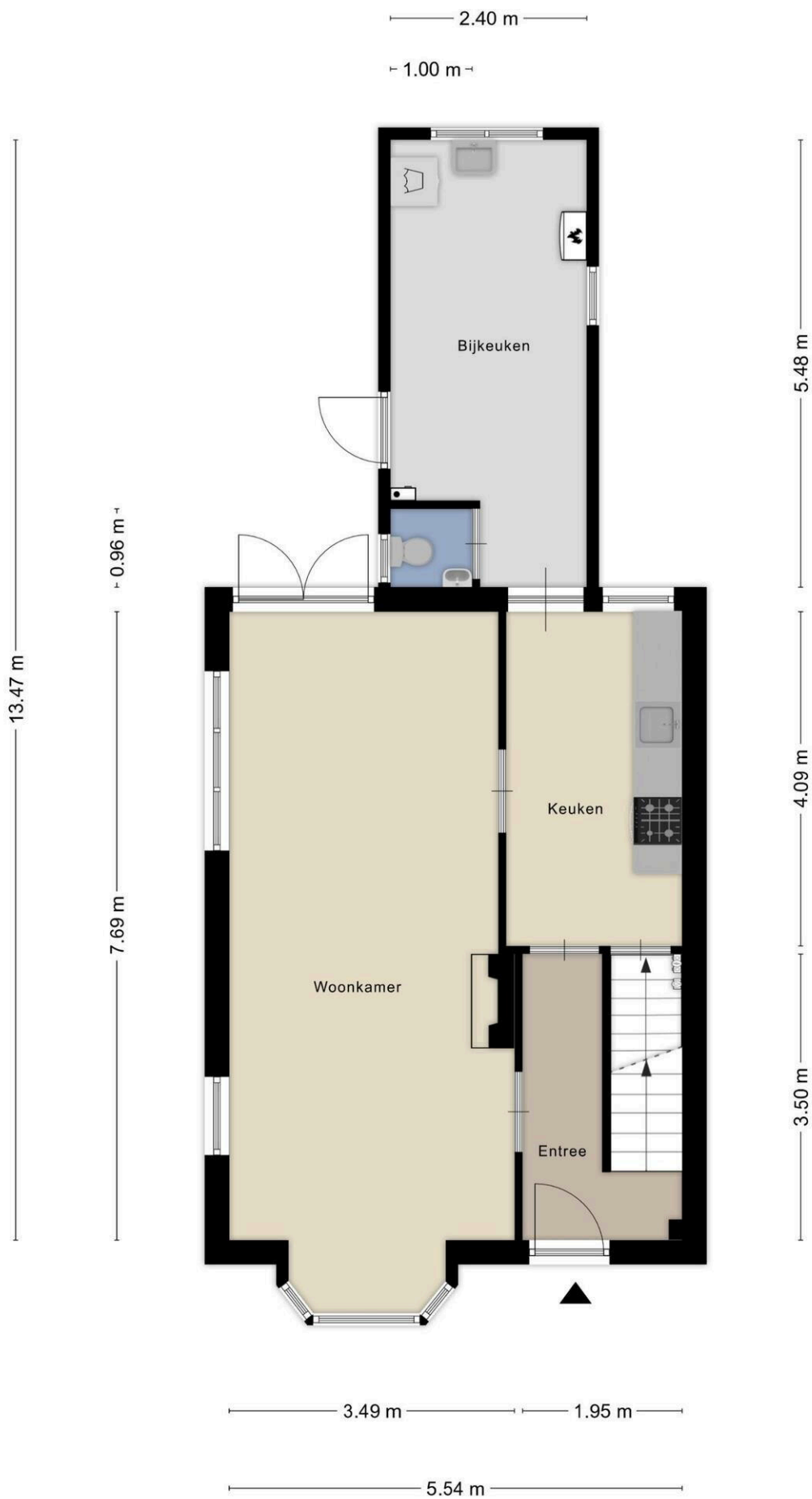


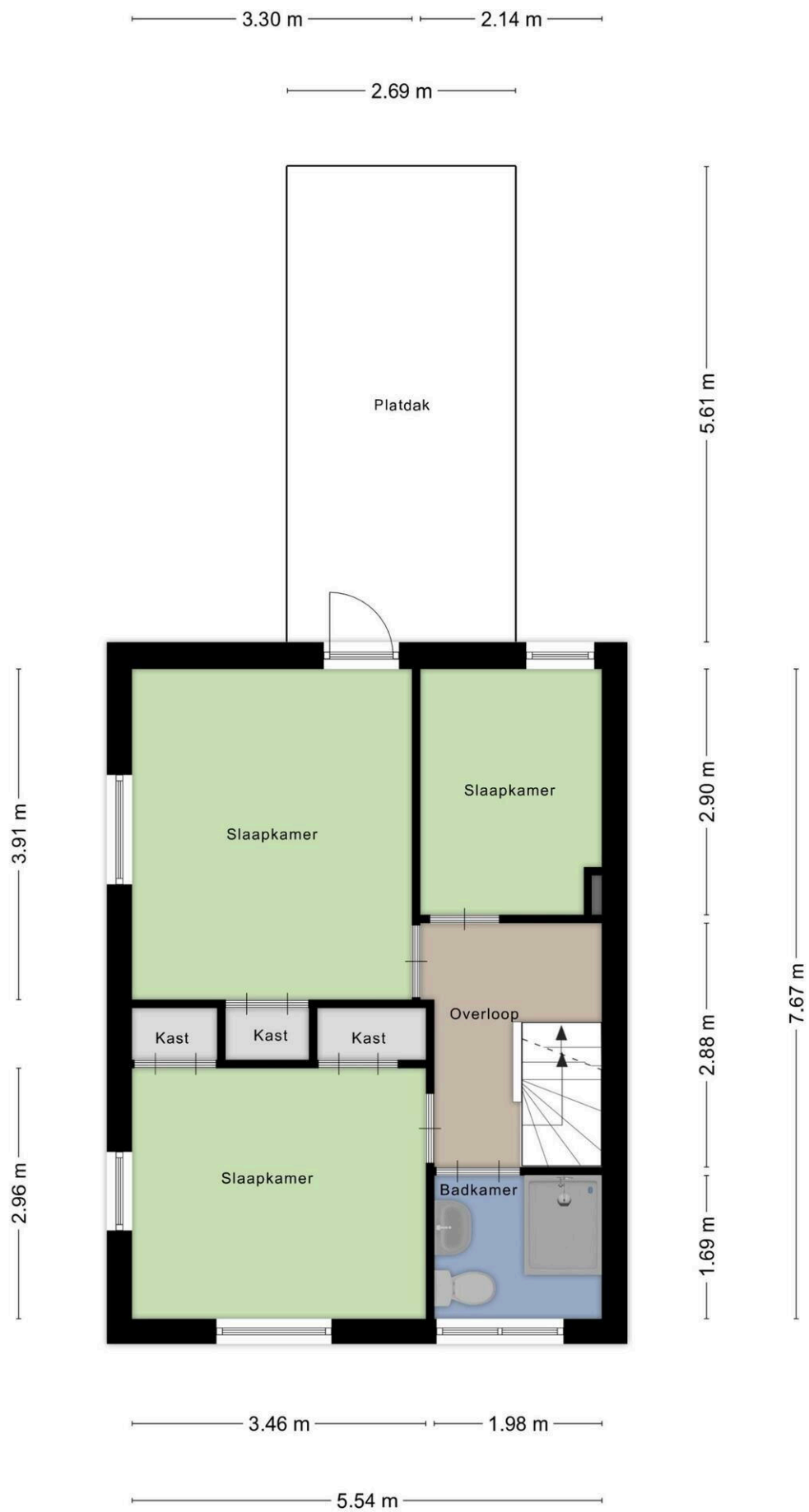


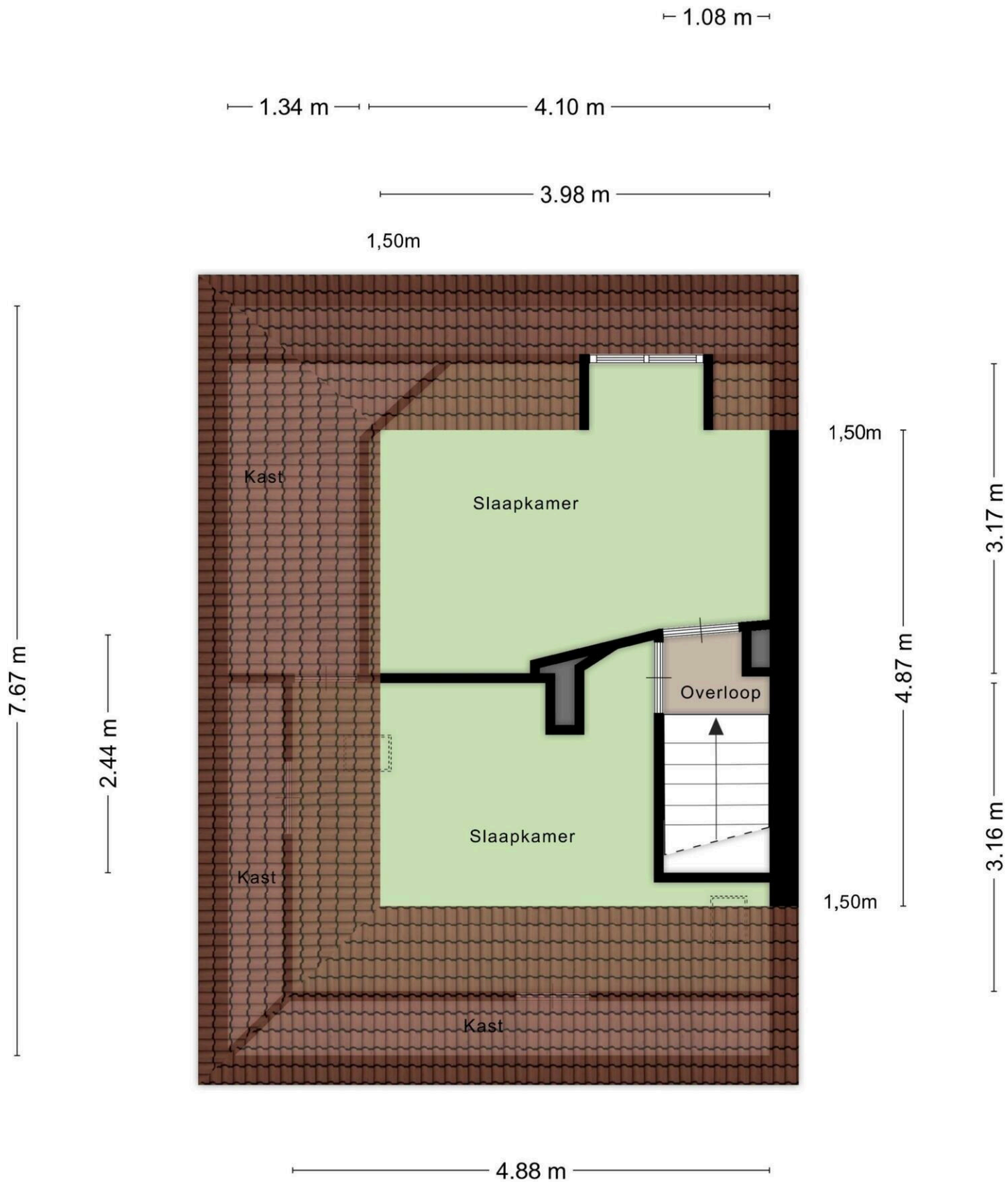








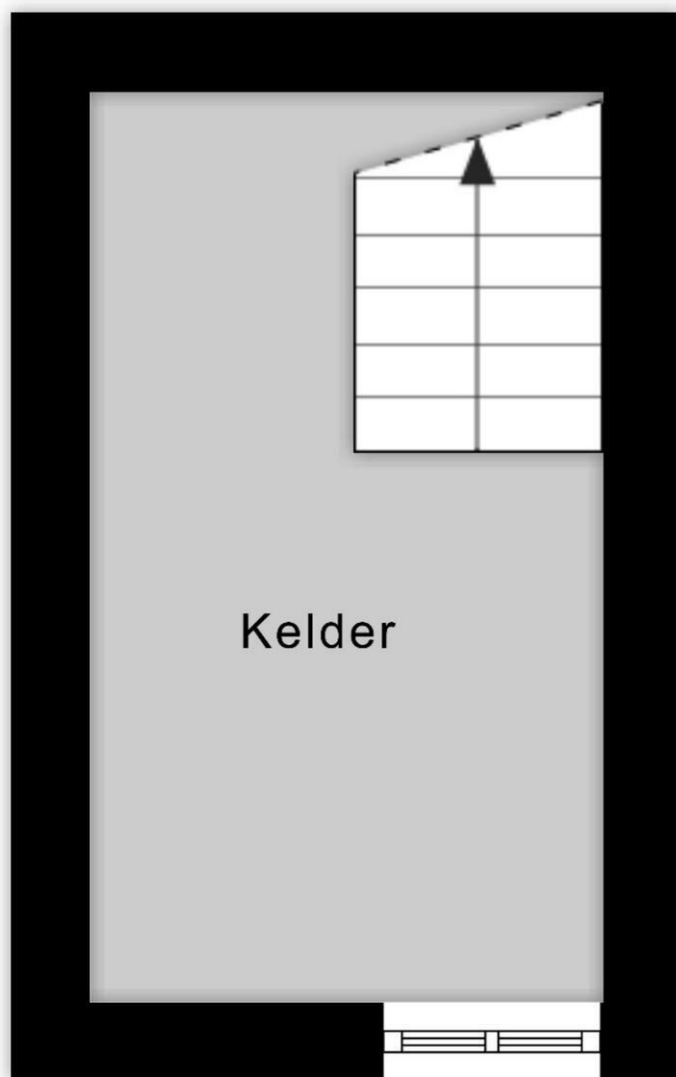




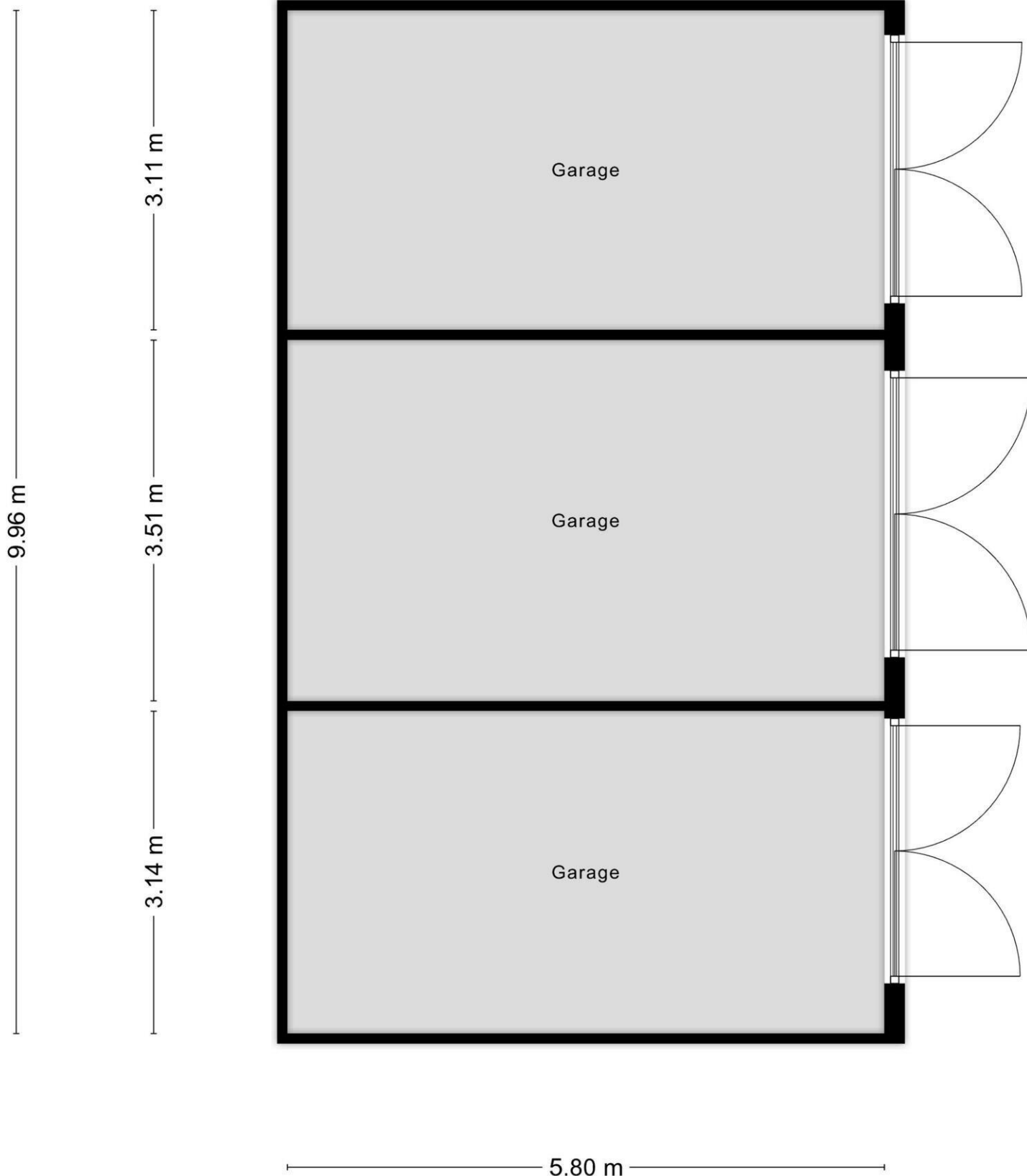
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1.95 m

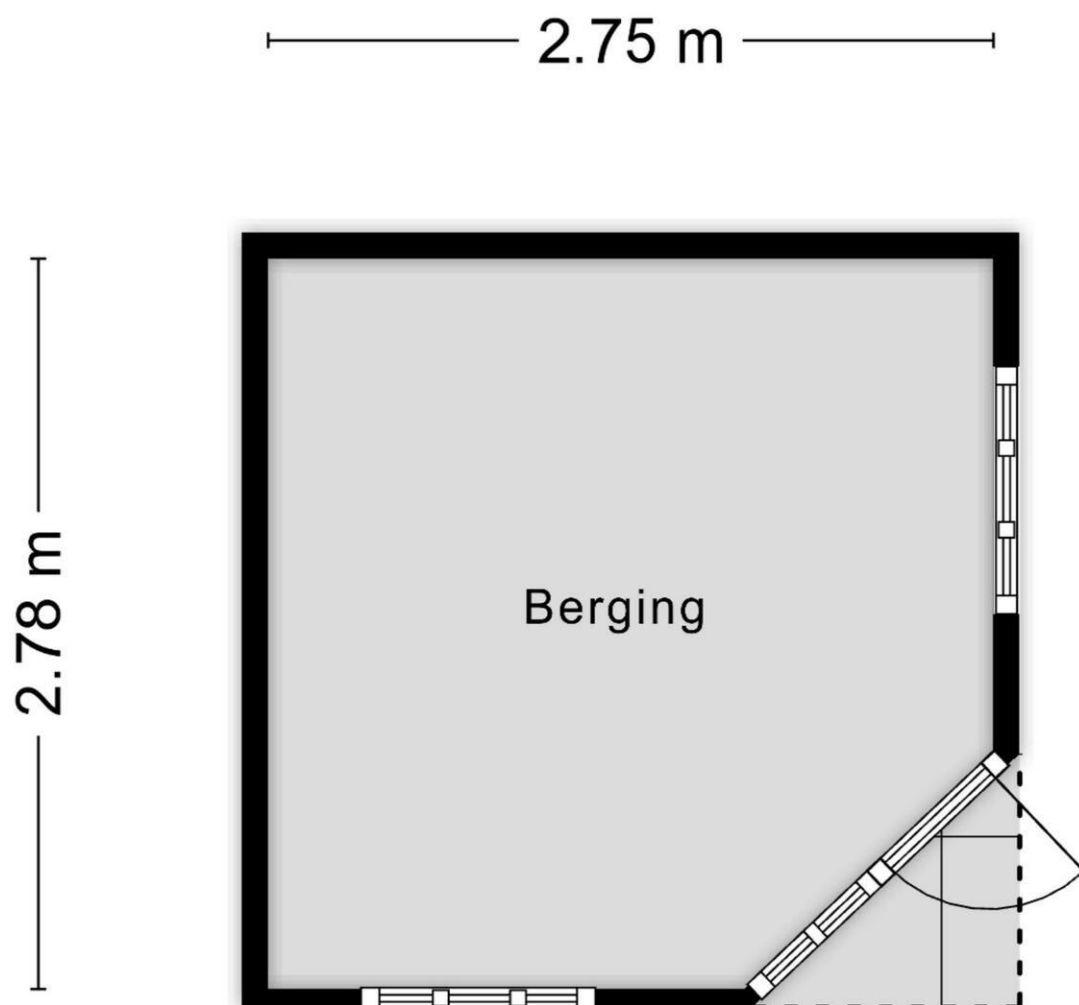
3.46 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Graafseweg 526

[www.graafseweg526.nl](http://www.graafseweg526.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!