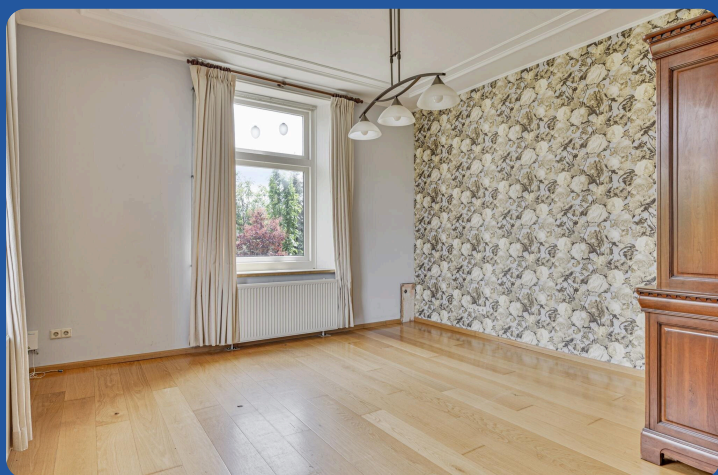


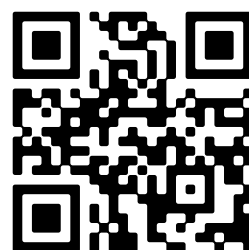


[www.woordsestraat3.nl](http://www.woordsestraat3.nl)

Voor meer informatie



- 🏠 Woordsestraat 3, Wijchen
- € Vraagprijs: € 450.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 365 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: G



📱 Scan Mij!





# Woordsestraat 3

## Wijchen

G



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Het voorhuis van een robuuste T-boerderij



Karaktervol wonen op 10 minuten van Nijmegen, met ruimte, rust en historie

Op een rustige en groene locatie aan het begin van de Woordsestraat — aan de rand van Wijchen en op korte afstand van Nijmegen — staat deze statige T-boerderij uit 1873, waarvan het voorhuis in twee royale woningen is gesplitst. Eén van deze wooneenheden komt nu beschikbaar: een woning boordevol sfeer, licht en leefruimte.

Hoewel het officieel gelegen is in het buurtschap Lunen (gemeente Wijchen), bevindt deze woning zich op een strategische plek tussen stad en land. Binnen 15 autominuten sta je in hartje Nijmegen, en via de A50 en A326 zijn ook andere omliggende steden eenvoudig bereikbaar. De locatie biedt dus het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied, met de voorzieningen van Wijchen en Nijmegen binnen handbereik.

Op korte afstand vind je een basisschool (De Trinoom, op ca. 900 m), voortgezet onderwijs (Maaswaal College op ca. 2 km), een bushalte (180 m) en winkelveorzieningen in Wijchen. Bovendien fiets je via de moderne woonwijk Kerkeveld gemakkelijk richting onder andere het centrum van Wijchen en het NS-station. Ideaal voor wie ruim wil wonen in een landelijke omgeving zonder in te leveren op bereikbaarheid of gemak.

Bijzonderheden

- Woonboerderij met karakter, gebouwd in 1873
- Rieten dak van het voorhuis vernieuwd in 2015
- Lichte woonkamer en woonkeuken
- 3 ruime slaapkamers
- Energielabel G



# Plattegrond

## Begane grond





# Woonkeuken met klassieke paneeldeuren

Bouwjaar: 1873

Woonoppervlak: 143 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 365 m<sup>2</sup>

## Indeling

De formele entree met terrazzo vloer en stijlvolle lambrisering van betonemaille geeft toegang tot de woonkamer, woonkeuken en kelder. In de praktijk wordt echter vooral de zij-ingang via de bijkeuken gebruikt. De bijkeuken is ruim en functioneel, met plaats voor wasmachine en droger, een vernieuwde meterkast, cv-opstelling en toilet.

De woonkamer is opvallend licht dankzij raampartijen aan twee zijden. De hoge plafonds (ca. 3 meter), hardstenen schouw en gestucte afwerking geven het geheel een ruimtelijke en statige uitstraling.

De woonkamer sluit aan op een woonkeuken met lambrisering en klassieke paneeldeuren.

De kelder onder de keuken is ca. 10 m<sup>2</sup> groot en 1,85 m hoog.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers van circa 16, 15 en 10 m<sup>2</sup>, allemaal met vaste kasten en sfeervol lichtinval. De moderne badkamer is compleet met ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. Via een vlizotrap is de royale zolderruimte bereikbaar.

## Locatie:

- Basisschool op 900 meter afstand
- Voortgezet onderwijs op 2 km afstand
- Bushalte op 180 meter
- Fietsverbinding via Kerkeveld naar centrum Wijchen en NS-station
- Op ca. 15 autominuten van Nijmegen







# Terrazzo vloer in de hal

## Woonkamer met eiken vloer





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Slaapkamer met vaste kast

## Badkamer met douche en ligbad







## De andere 2 slaapkamers (artist impressions)





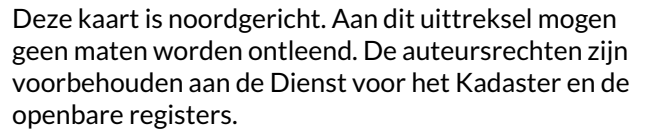






# Gelegen in buurtschap Lunen

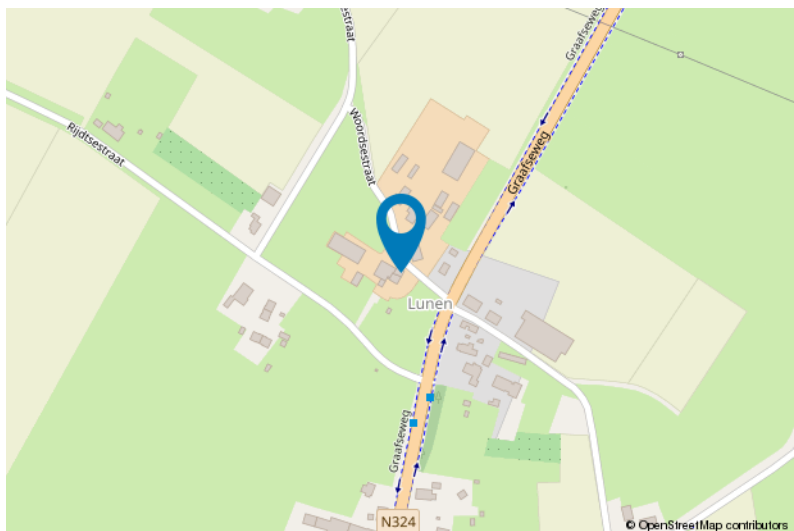




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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!*