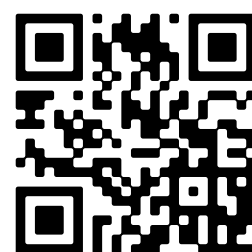


- 🏠 Woordsestraat 3, Wijchen
- € Vraagprijs: € 450.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 143 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 365 m²
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: G



📱 Scan Mij!



Woordsestraat 3

Wijchen

G



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Het voorhuis van een robuuste T-boerderij



Deze karakteristieke woning is officieel gelegen in het buurtschap Lunen (gemeente Wijchen) en combineert een authentieke uitstraling met verrassend veel ruimte en potentie. De woning beschikt over hoge plafonds, drie volwaardige slaapkamers én een royale zolderruimte die momenteel niet als woonruimte wordt gebruikt, maar duidelijke mogelijkheden biedt om het woonoppervlak in de toekomst te verruimen. Dit alles op een strategische locatie tussen stad en land: binnen circa 15 autominuten sta je in hartje Nijmegen en via de A50 en A326 zijn ook andere omliggende steden eenvoudig bereikbaar. Zo geniet je hier van de rust en ruimte van het buitengebied, met de voorzieningen van Wijchen en Nijmegen binnen handbereik.

Op korte afstand bevinden zich een basisschool (De Trinoom, circa 900 meter), voortgezet onderwijs (Maaswaal College, circa 2 kilometer), een bushalte (circa 180 meter) en de winkelveorzieningen van Wijchen. Daarnaast fiets je via de moderne woonwijk Kerkeveld eenvoudig richting onder andere het centrum van Wijchen en het NS-station. Ideaal voor wie landelijk wil wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid en dagelijkse voorzieningen.

Bijzonderheden

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



Plattegrond

Begane grond





Woonkeuken met klassieke paneeldeuren

Bouwjaar: 1873

Woonoppervlak: 143 m²

Perceeloppervlak: 365 m²

Indeling

De formele entree met terrazzo vloer en stijlvolle lambrisering van betonemaille geeft toegang tot de woonkamer, woonkeuken en kelder. In de dagelijkse praktijk wordt echter vooral gebruikgemaakt van de zij-entree via de bijkeuken. Deze bijkeuken is ruim en functioneel ingericht en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, een vernieuwde meterkast, de cv-opstelling en een toiletruimte.

De woonkamer is opvallend licht dankzij raampartijen aan twee zijden. De hoge plafonds (circa 3 meter), de hardstenen schouw en de strak gestucte afwerking zorgen voor een ruimtelijke en statige uitstraling. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, voorzien van lambrisering en klassieke paneeldeuren. Onder de keuken ligt een praktische kelder van circa 10 m met een stahoogte van ongeveer 1,85 meter.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers van circa 16, 15 en 10 m, allen voorzien van vaste kasten en prettig daglicht. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. Via een vlizotrap is de royale zolderruimte bereikbaar. Deze zolder wordt momenteel niet als woonruimte gebruikt, maar biedt potentie voor toekomstige uitbreiding van het woonoppervlak, bijvoorbeeld door het realiseren van extra kamers, mits hiervoor de benodigde aanpassingen en vergunningen worden verkregen.





Terrazzo vloer in de hal

Woonkamer met eiken vloer





Plattegrond

1e verdieping





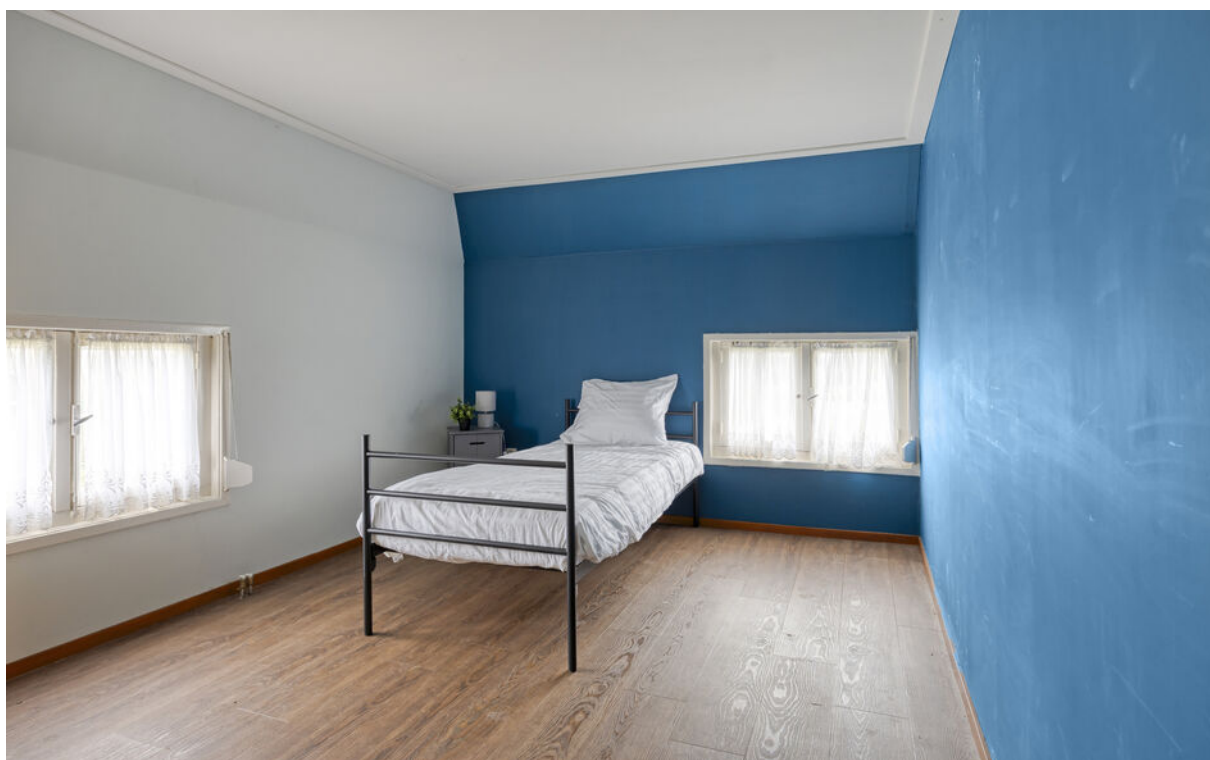
Slaapkamer met vaste kast

Badkamer met douche en ligbad





De andere 2 slaapkamers

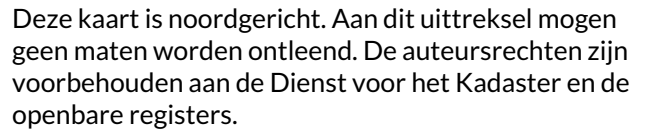






Gelegen in buurtschap Lunen

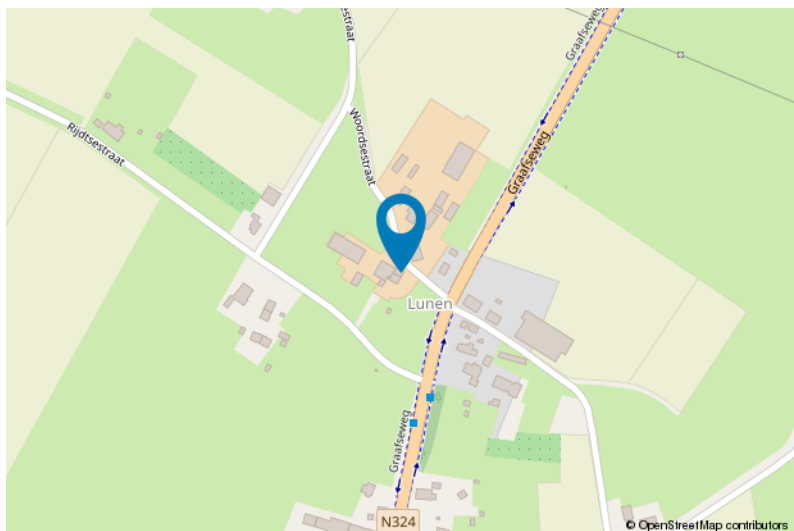




Van toepassing:

- 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

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!*