



🏠 Graafseweg 584, Wijchen

€ Vraagprijs: € 339.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 62 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)

🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!





# Graafseweg 584

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Stijlvol wonen met een fantastisch dakterras!



Op zoek naar een appartement met nét dat beetje extra? Dit fraai afgewerkte 3-kamer appartement in het hart van Alverna heeft het allemaal — en vooral: een fantastisch dakterras van maar liefst 39 m<sup>2</sup> dat écht de eyecatcher is.

Gelegen op de bovenste verdieping van een kleinschalig complex (2003, mét lift), woon je hier rustig, maar toch centraal. Binnen enkele minuten sta je in de natuur én zit je op de uitvalswegen richting o.a. Nijmegen.

#### Extra pluspunten

voorzien van 2 nieuwe airco's — comfortabel koelen én verwarmen

PVC vloeren door het hele appartement

nieuwe c.v.-ketel 2023

instapklaar en netjes onderhouden

geschikt voor jong én oud

dakterras en schuur zijn voorzien van extra wandcontact dozen

de badkamer is voorzien van een douchewand bij het bad en een nieuwe designradiator

de keuken is opnieuw geschilderd en voorzien van handgrepen

Dichtbij natuur, recreatie, golfbaan en skiberg, centrum Wijchen en Nijmegen op korte afstand

Lage VvE-bijdrage: € 101,- per maand





# Fraai afgewerkt 3-kamerappartement

Bouwjaar: 2003

Woonoppervlak: 62 m<sup>2</sup>

Binnenkomst in de hal met meterkast en cv-opstelling. De woonkamer is licht, sfeervol en strak afgewerkt met een moderne PVC vloer en glad gestucte wanden.

De open keuken heeft een vrij uitzicht en is uitgevoerd in een nette U-opstelling met granieten werkblad en complete inbouwapparatuur (oven, 5 pits gaskooktoestel, koelkast, een nieuwe combi-oven en afzuigschouw)). Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand en een praktische wasruimte.

De badkamer is recent deels gemoderniseerd en voorzien van een toilet, ligbad met douchewand, designradiator met daarachter nieuw tegelwerk wat zorgt voor een frisse en moderne uitstraling.

Dakterras — dé absolute highlight

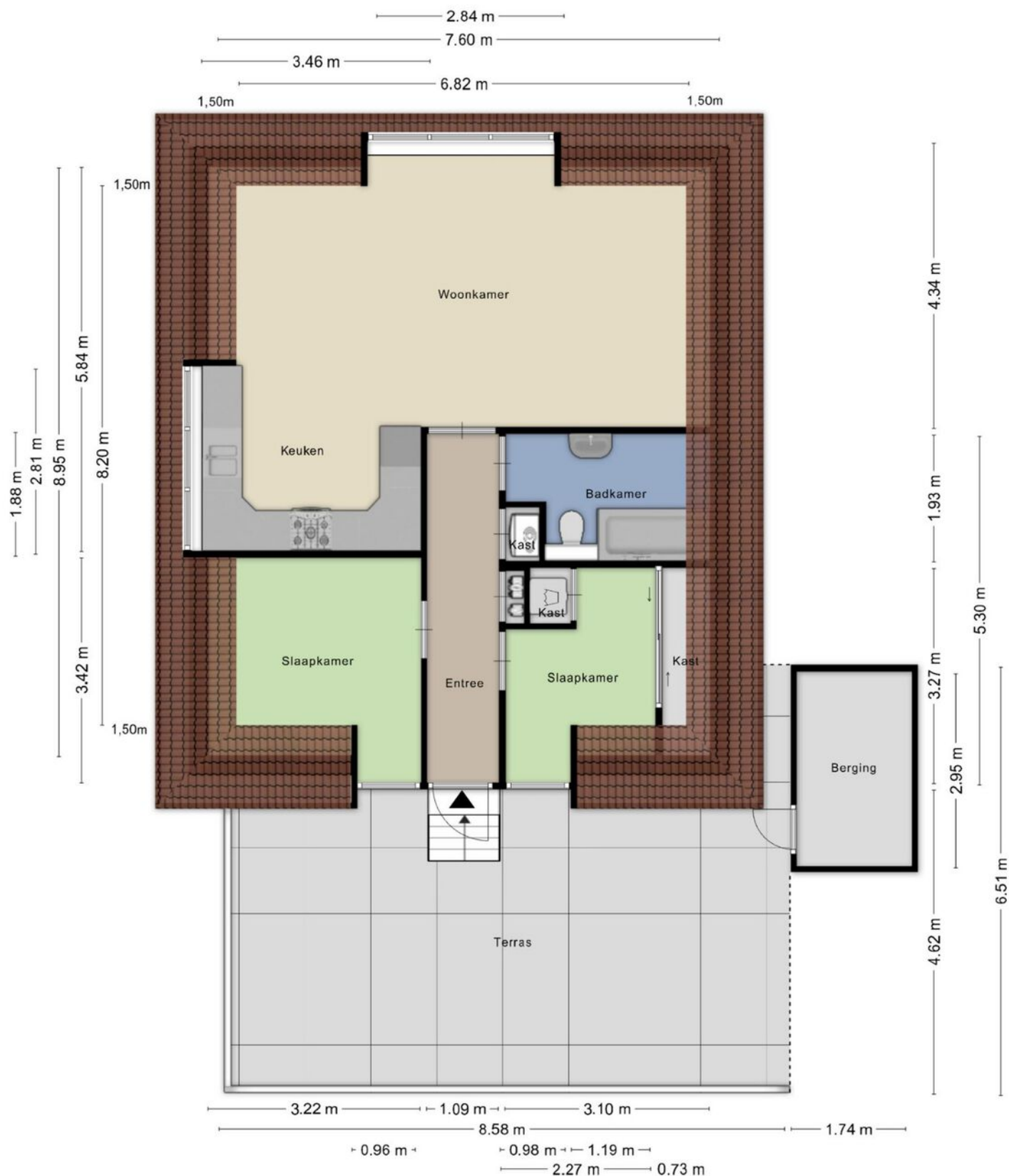
Hier wil je zijn. Het ruime en zonnige dakterras van bijna 40 m<sup>2</sup> is zonder twijfel het pronkstuk van dit appartement. Met een fraai uitzicht, een glazen windscherm (dus al vroeg in het seizoen genieten!) en volop ruimte om te loungen, dineren of borrelen met vrienden.

Extra handig: een houten berging voor je tuinmeubilair.





# Plattegrond Appartement





## Sfeervolle, strak afgewerkte woonkamer met pvc vloer







# Slaapkamer en recentelijk gemoderniseerde badkamer





# Slaapkamer met kastenwand en praktische wasruimte

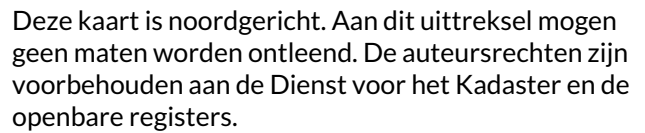






## Ruim en zonnig dakterras van bijna 40 m2

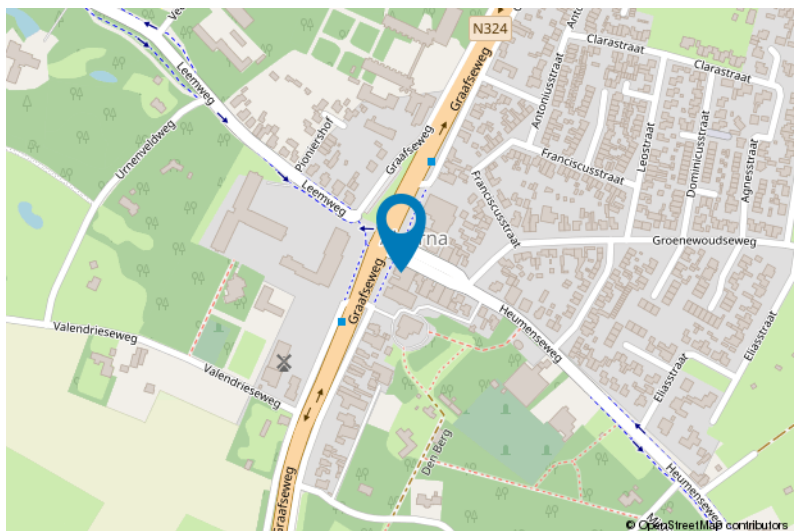




Van toepassing:

- 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.







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 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!*