



# Valendrieseweg 91

Wijchen

A +



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Levensloopbestendig wonen op unieke locatie



Vrijstaand levensloopbestendig wonen met multifunctioneel bijgebouw op een unieke locatie. Aan de geliefde Valendrieseweg, op loopafstand van het centrum van Wijchen en direct grenzend aan de prachtige natuur van De Smelenberg en de Valendriese heuvels, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande schuurwoning uit 2018. Een woning die modern wooncomfort, levensloopbestendig wonen en multifunctionele gebruiksmogelijkheden op een fraaie wijze combineert.

Gelegen op een royaal perceel van circa 1.200 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop privacy, ruimte en een zeer compleet woonprogramma. Naast de woning bevindt zich een volledig ingericht vrijstaand bijgebouw met eigen keuken en badkamer. Momenteel in gebruik als kantoorruimte, maar dankzij de zelfstandige voorzieningen ook uitstekend geschikt als gastenverblijf, praktijk aan huis, mantelzorgwoning of ruimte voor inwonende kinderen.

De woning beschikt over een energielabel A+, 42 zonnepanelen, is in 2024 volledig geschilderd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.

De woning ligt op een uitstekende locatie aan de rand van natuurgebieden en tegelijkertijd dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportvoorzieningen, basisscholen, middelbaar onderwijs, zwembad en golfbaan De Berendonck bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A73 zijn steden als Nijmegen (ca. 11 km), 's-Hertogenbosch (ca. 30 minuten) en Eindhoven (ca. 40 minuten) uitstekend bereikbaar.

Een moderne, energiezuinige woning met een veelzijdig bijgebouw, volop leefruimte en een prachtige ligging tussen natuur en voorzieningen. Een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen met alle mogelijkheden binnen handbereik.



# Vrijstaande schuurwoning uit 2018

Bouwjaar: 2018

Woonoppervlak: 197 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 1200 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Bij binnenkomst treft u een ruime hal met meterkast, toiletruimte en praktische wasruimte. De sfeervolle woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Het indrukwekkende plafond tot in de nok zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel en veel lichtinval. Via dubbele tuindeuren heeft u zowel toegang tot de overdekte veranda als tot het terras met verwarmd zwembad. De luxe keuken is voorzien van een kookeiland en alle denkbare inbouwapparatuur. Een houtkachel en airconditioning zorgen het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer met inloopkast, airco en openslaande tuindeuren. De complete badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel. Hiermee is de woning volledig levensloopbestendig. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping: De verdieping beschikt over een overloop met vide, momenteel ingericht als werkplek, twee slaapkamers en een walk-in-closet. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren.

Buitenleven: De tuin biedt meerdere terrassen, veel privacy en een heerlijke sfeer om optimaal van het buitenleven te genieten. Het verwarmde zwembad vormt hierbij een absoluut pluspunt.

Het multifunctionele bijgebouw beschikt over twee werkruimtes, een keuken, badkamer en een gezellige overkapping/tuinkamer. Hierdoor is het gebouw geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals een kantoor of praktijk aan huis, gastenverblijf, mantelzorgvoorziening, extra woonruimte of hobby- en ontspanningsruimte. Daarnaast beschikt het perceel over een garage met extra bergruimte op de verdieping en ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.





# Ruimtelijk gevoel en veel lichtinval





# Slaapkamer met inloopkast en complete badkamer





# Plattegrond

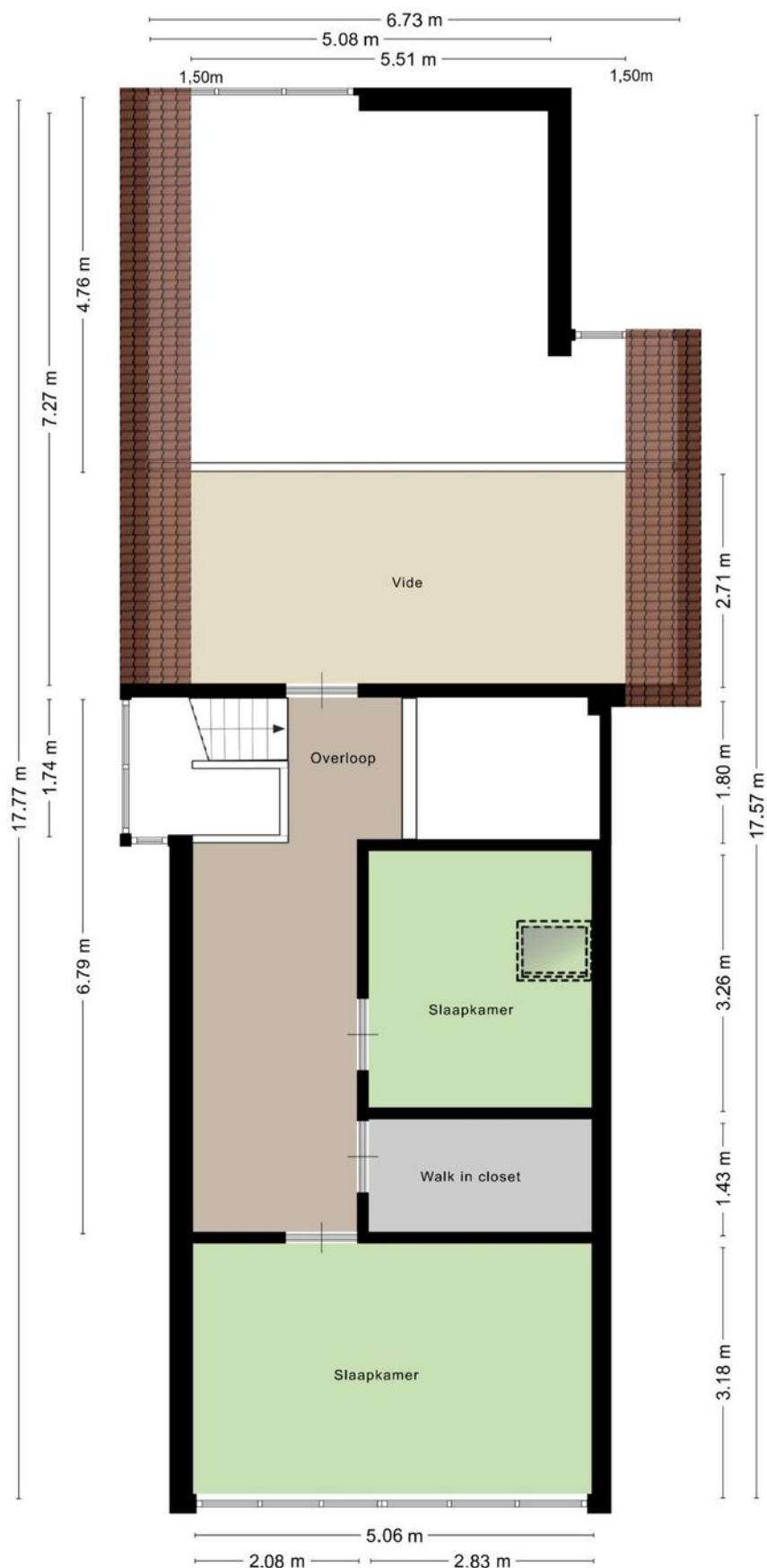
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





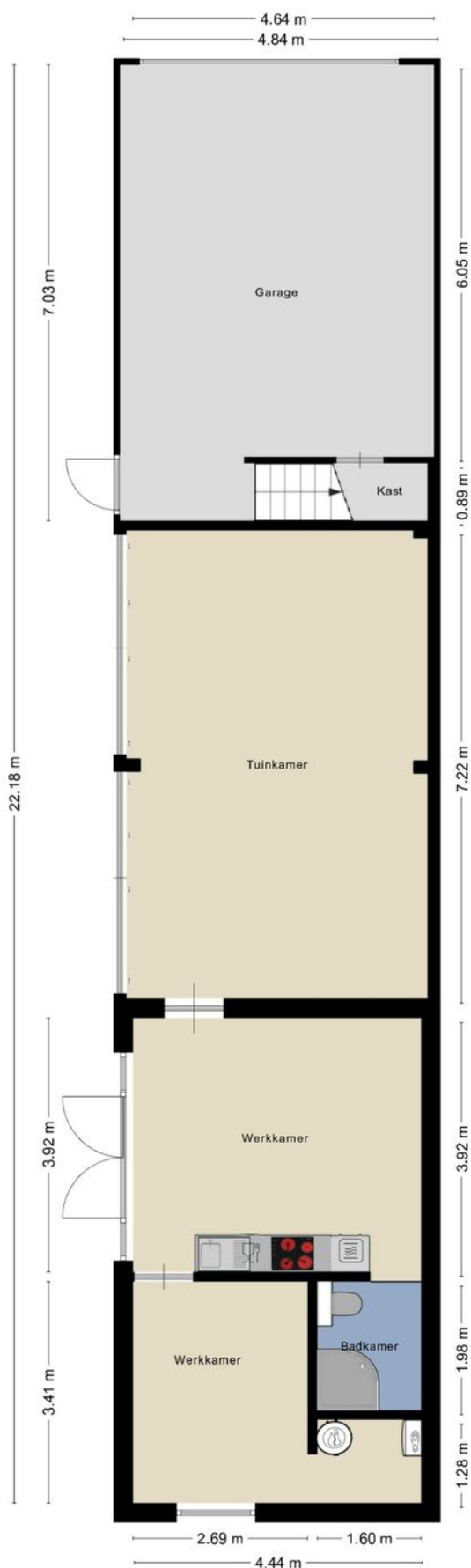
## 2 slaapkamers en ruimte om 2e badkamer te realiseren





# Plattegrond

## Multifunctioneel bijgebouw





# Bijgebouw geschikt voor uiteenlopende doeleinden

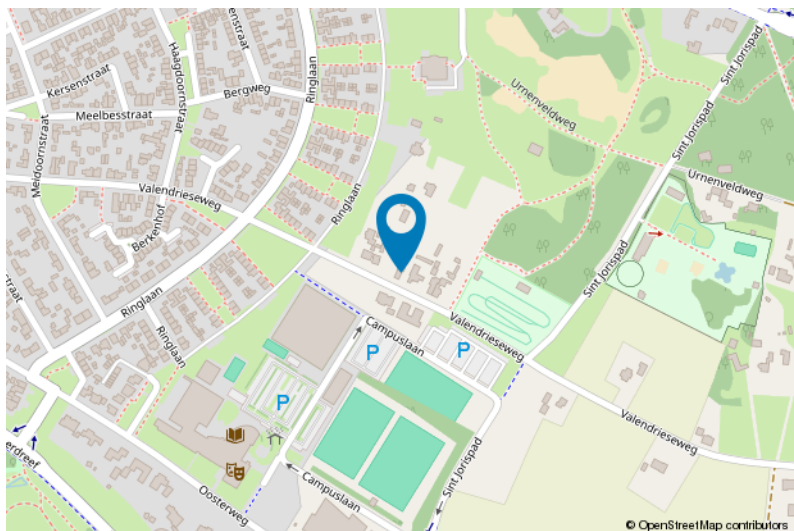




# Tuin met meerdere terrassen en verwarmd zwembad



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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Kroonluchter hal		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*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!*