

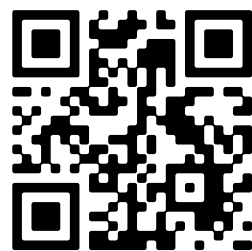


-  Adres: Woordsestraat 1, Wijchen
-  Woonoppervlakte: 164 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 6850 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
-  Energielabel: D



 Scan Mij!





# Woordsestraat 1

Wijchen

D



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Sfeervolle, landelijk gelegen boerderijwoning



De boerderijwoning aan de Woordsestraat 1 in Wijchen is gelegen in het buurtschap Lunen, landelijk maar toch op korte afstand van de wijk Kerkeveld. Het betreft de helft van een robuuste T-boerderij uit 1873 met een tot dubbele woning verbouwd voorhuis. De sfeervolle woning Woordsestraat nummer 1 bieden wij te koop met een ruime dubbele garage op een perceel van in totaal 6.850 vierkante meter. De woning heeft een eigen ontsluiting via de Rijdtsestraat.

## Bestemmingsplan informatie

Het bestemmingsplan van het perceel achter Woordsestraat nr 1 is onlangs aangepast. Hierdoor zal de agrarische invulling verdwijnen en daarvoor in de plaats komen er vier royale bouwkvavels zoals weergegeven op de situatietekening bij de foto-impressies.

## Bijzonderheden:

- Statige woonboerderij uit 1873;
- De woning is in 1983 gerenoveerd;
- De boerderij is dit jaar bijna volledig nieuw riet gedekt;
- De woonkamer en -keuken zijn voorzien van dubbel glas;
- Drie ruime slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van enkele extra slaapkamers op de ruime zolderverdieping;
- De woning wordt verwarmd middels een CV ketel (NEFIT Topline 2008) die jaarlijks wordt onderhouden;
- Het buitenschilderwerk wordt fasegewijs bijgehouden. Laatste schilderwerk is van 2021;
- Basisschool op 900 meter;
- Voortgezet onderwijs op ca. 2 kilometer afstand;
- Bushalte op 180 meter van de woning;
- Totaal perceeloppervlak 6.850 m<sup>2</sup>.



# Woonkamer met fraaie schouw met houtkachel

Bouwjaar: 1873

Woonoppervlak: 164 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 6850 m<sup>2</sup>

## Indeling:

U komt de woning binnen aan de zuidoost zijde van de boerderij. Achter de voordeur treft u een centrale hal met meterkast. Vanuit deze hal kunt u naar de voorzijde van de boerderij naar de ruime L-vormig woonkamer. In de woonkamer treft u een fraaie schouw met gedetailleerd tegelwerk en een houtkachel. Het sfeervolle balken plafond en de aanwezigheid van schoon metselwerk wanden, benadrukken de landelijke stijl van deze woning.

Aan de andere zijde van de hal vindt u de woonkeuken met toegang tot de provisiekelder.

Naast de keuken ligt het portaal met toilet, bergkast en aansluitend de bijkeuken. Hier treft u de aansluiting voor de wasmachine en -droger, een extra keukenblok en een ruime bergkast.

Via een houten trap in de centrale hal komt u op de eerste verdieping. Hier vindt u rond een ruime overloop drie slaapkamers, een badkamer, een specifieke "droogkamer" en drie vaste kasten waarvan één inloopkast. Van de drie slaapkamers van 16, 12 en 12 m<sup>2</sup> beschikt de ouderslaapkamer over een airconditioning installatie. De badkamer is voorzien van een vaste wastafel, een ligbad, een separate douche en een toilet. Via de "droogkamer" komt u in een extra kamer die nu in gebruik is als hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens de CV ketel. Eventueel is deze kamer om te bouwen tot een extra vierde slaapkamer op deze verdieping.

Via een vaste trap komt u op de riante bergzolder van ca. 50 m<sup>2</sup>. Deze gehele verdieping omvat één grote ruimte waar met gemak enkele slaapkamers in kunnen worden gerealiseerd. Het dak is van binnenuit gedeeltelijk geïsoleerd.







# Woonkeuken met toegang tot de provisiekelder







# Plattegrond

## Begane grond







# Plattegrond

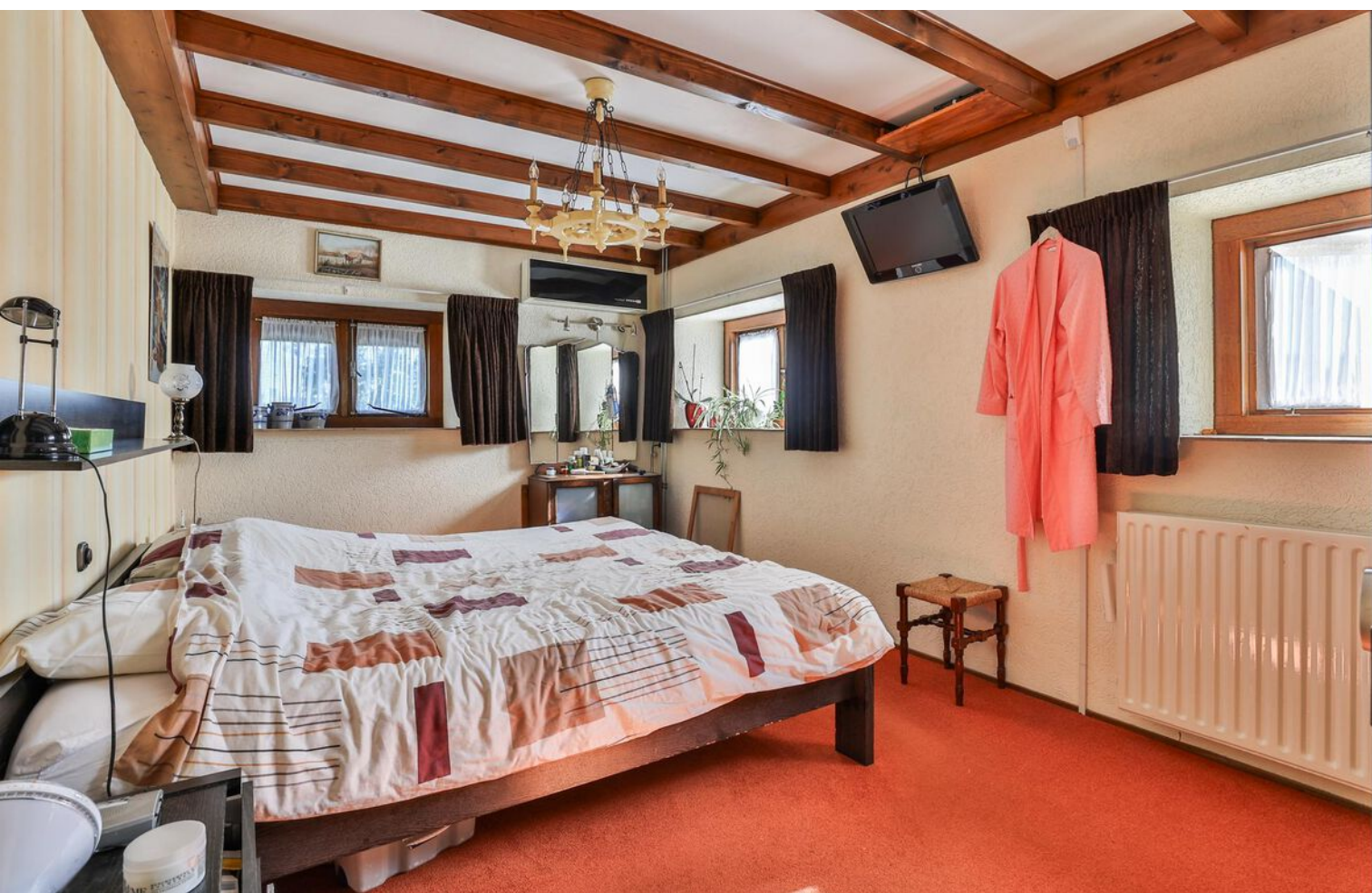
## 1e verdieping







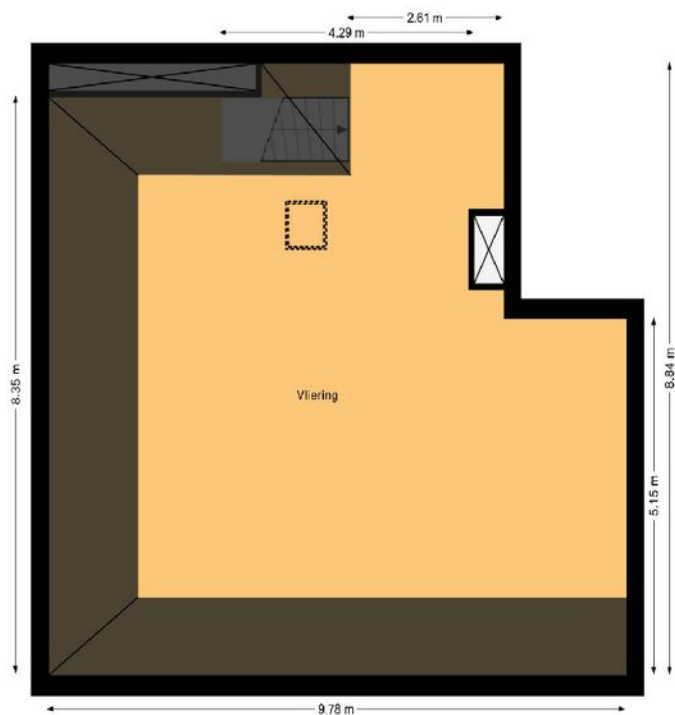
## 3 slaapkamers, badkamer, 'droogkamer' en hobbykamer







# Riante bergzolder; extra slaapkamers mogelijk







# Gelegen in buurtschap Lunen nabij Wijchen





# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

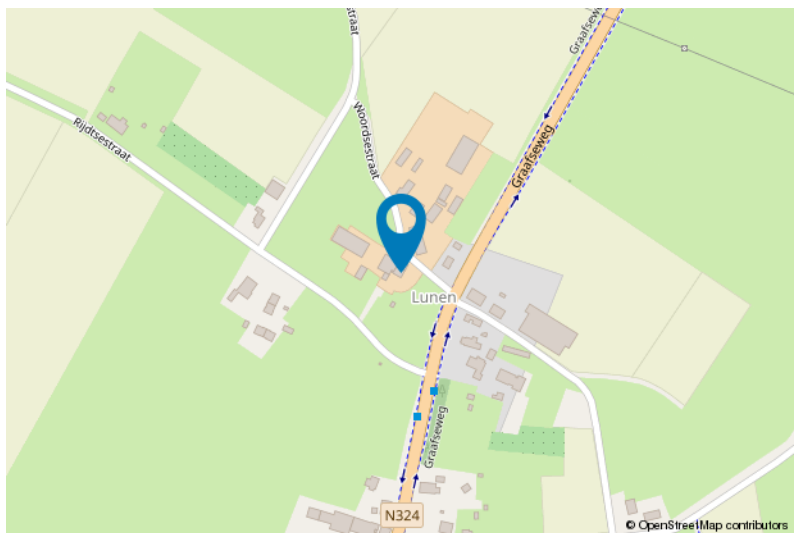
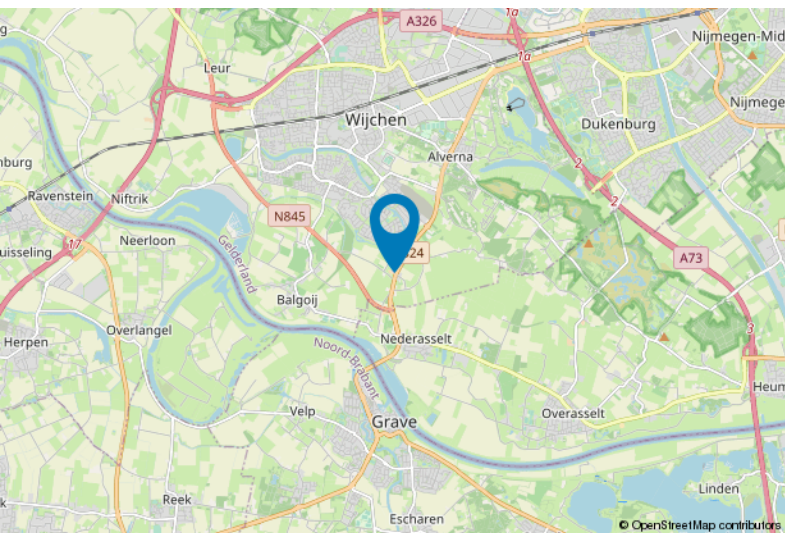
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** P  
**Perceelnummer:** 121  
**Perceeloppervlakte:** 6850 m2

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart







# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- oven

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- toilet

X

# 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!*