



Graafseweg 612 Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Vrijstaande woning met royale vrije achtertuin



Neem een kijkje in deze riante, vrijstaande woning aan de Graafseweg 612 in Wijchen. Met een totale gebruikersoppervlakte van ruim 264m², vijf slaapkamers, twee badkamers, grote leefruimtes, dakterras en een zonnige achtertuin met bergruimte, is dit de ideale woning voor stellen of gezinnen met eventuele wensen voor gezinsuitbreiding.

Gelegen aan de Graafseweg, ligt deze woning aan een levendige verbindingsweg. In de nabije omgeving zijn scholen, supermarkten, sportclubs en Ov-voorzieningen aanwezig. Dit maakt het tot een tactisch gelegen locatie. Het centrum van Wijchen is per fiets binnen 10 minuten te bereiken. Tevens is de Graafseweg een directe verbinding naar Nijmegen. Uitvalswegen richting naastgelegen N-wegen zijn eenvoudig te bereiken en naast een eigen oprit, is er rondom de woning voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 264,30m², Bouwjaar: 1933

- Riante, vrijstaande woning
- Karakteristieke elementen met moderne voorzieningen
- Ruime slaapkamers
- Riante leefruimtes
- Twee badkamers
- Dakterras
- Airco op de bovenverdieping
- Zonnige achtertuin
- Eigen oprit en garage
- Gelegen aan een levendige verbindingsweg
- Op fietsafstand van het centrum van Wijchen
- Uitvalswegen nabij



Plattegrond

Begane grond





Jaren '30 woning met erker Geschikt voor werken aan huis

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlak: 264 m²

Perceeloppervlak: 528 m²

Entree: Bij binnenkomst komt u in een knusse entree. Deze biedt toegang tot de trap naar de 1e verdieping en de keuken. De keuken is modern, heeft een aanrechtblad over de volledige breedte en is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte. Grenzend aan de keuken bevindt zich de ruime woonkamer. Deze biedt een uitzicht op de straatkant en heeft een karakteristieke erker. De open indeling biedt voldoende mogelijkheden om een royale zithoek te creëren. De eetkamer wordt van veel natuurlijk daglicht voorzien en is ruim genoeg om een 6-persoons eettafel te plaatsen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuinkamer. Deze ruimte is perfect als tv-kamer en is van een gashaard voorzien. Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot het kantoor, welke ook als slaapkamer kan fungeren. Deze ruimte biedt uitzicht over de tuin en grenst aan de badkamer. Op de begane grond is een badkamer en separate toiletruimte gesitueerd. De badkamer is strak afgewerkt, volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, zwevend toilet, dubbele wastafel met spiegel en een opbergmeubel. De toiletruimte grenst aan de hal.

1e verdieping: Hier bevinden zich vier slaapkamers, een kantoorruimte en de badkamer. Elke slaapkamer is voorzien van veel natuurlijk licht en ruim genoeg voor een bed, bureau en opbergmeubel. Twee slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kastruimte en op de gang is airco aanwezig. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met glazen deur, dubbele wastafel met spiegel en een opbergmeubel. Vanaf de gang heeft u toegang tot het dakterras.

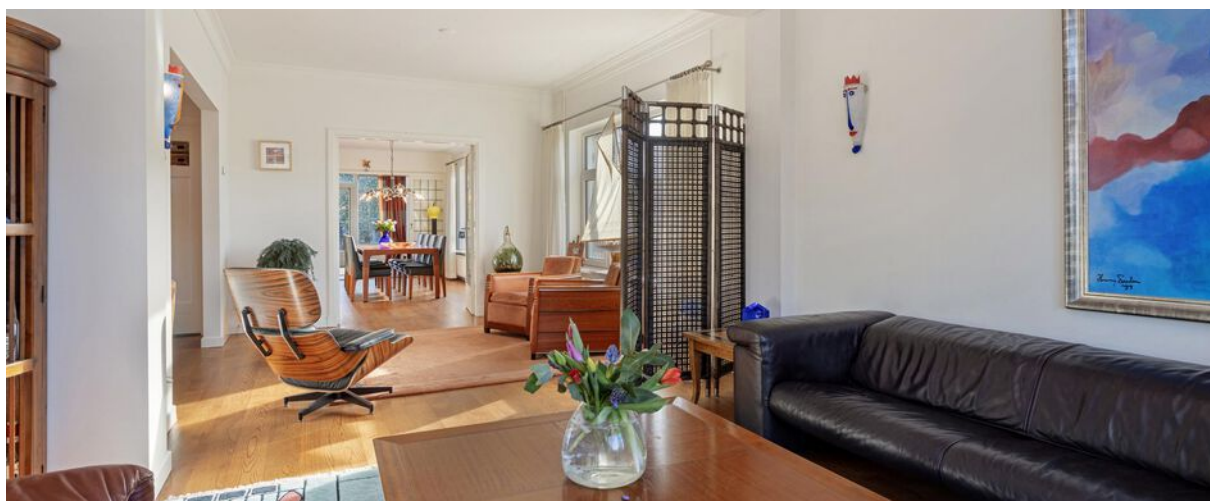
2e verdieping: Een vlizotrap biedt toegang tot de zolderruimte, welke geschikt is als opbergruimte. Buiten: Een riante achtertuin, voorzien van berging en verhoogd terras. Deels bestraat, maar vooral voorzien van groen. Dit maakt het tot een levendige tuin. Het terras biedt voldoende ruimte voor een lounge set en wordt dankzij het elektrische zonnescherm van schaduw voorzien op warme dagen.





Living met en-suite deuren

Moderne keuken





Tuinkamer met gashaard (Slaap-)werkkamer





Plattegrond 1e verdieping



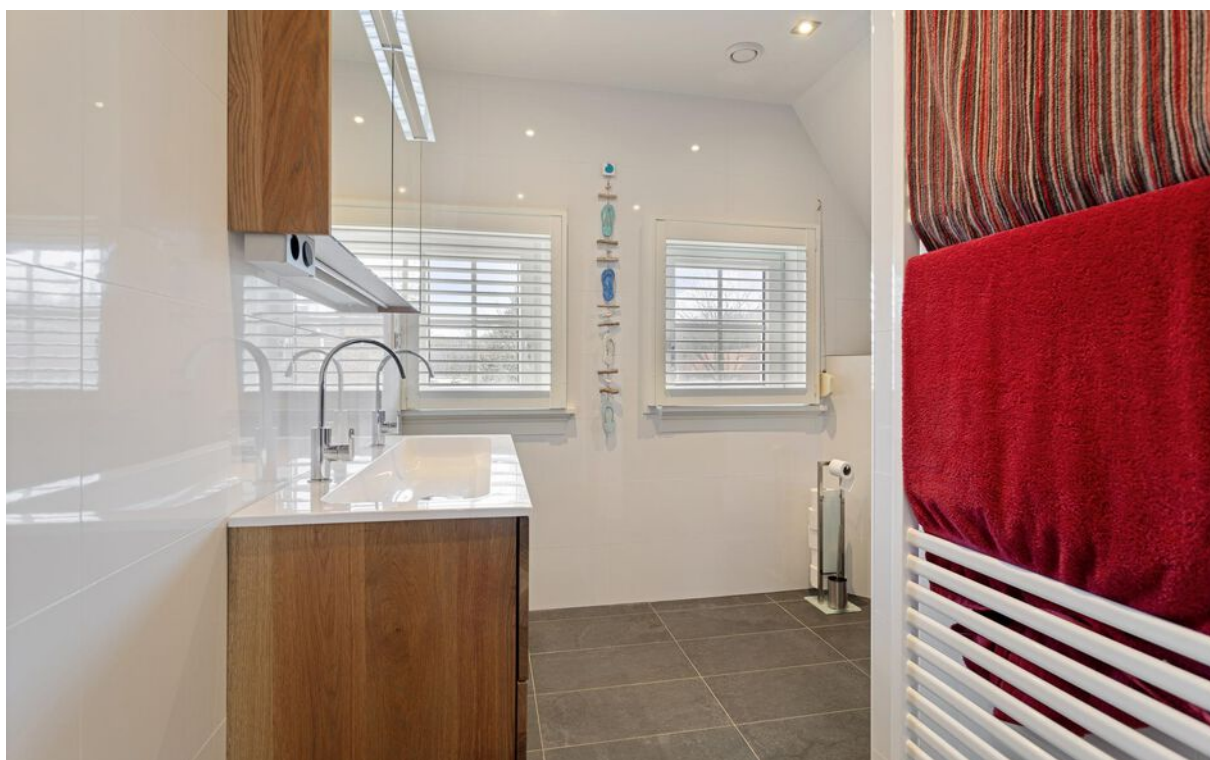


Ruime slaapkamer aan de achterzijde





Vernieuwde badkamer met inloopdouche





4 Slaapkamers op verdieping Royale gang met werkplek



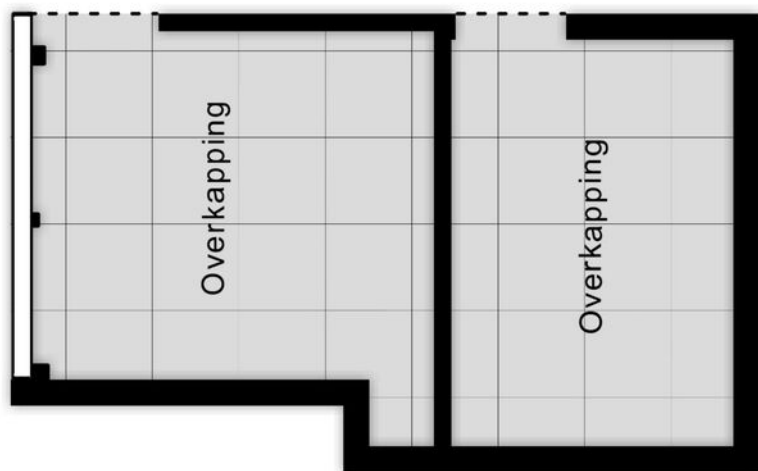


Ruim balkon aan de zijkant Gelegen in kerkdorp Alverna

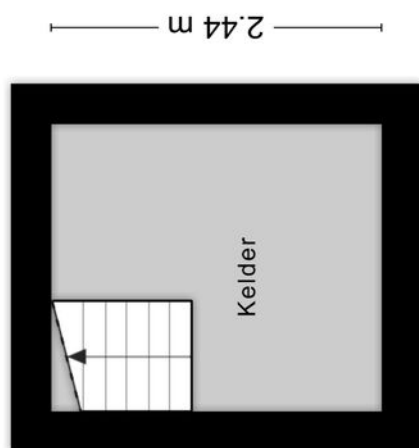




Plattegrond van de zolder, de kelder en overkapping



2.35 m

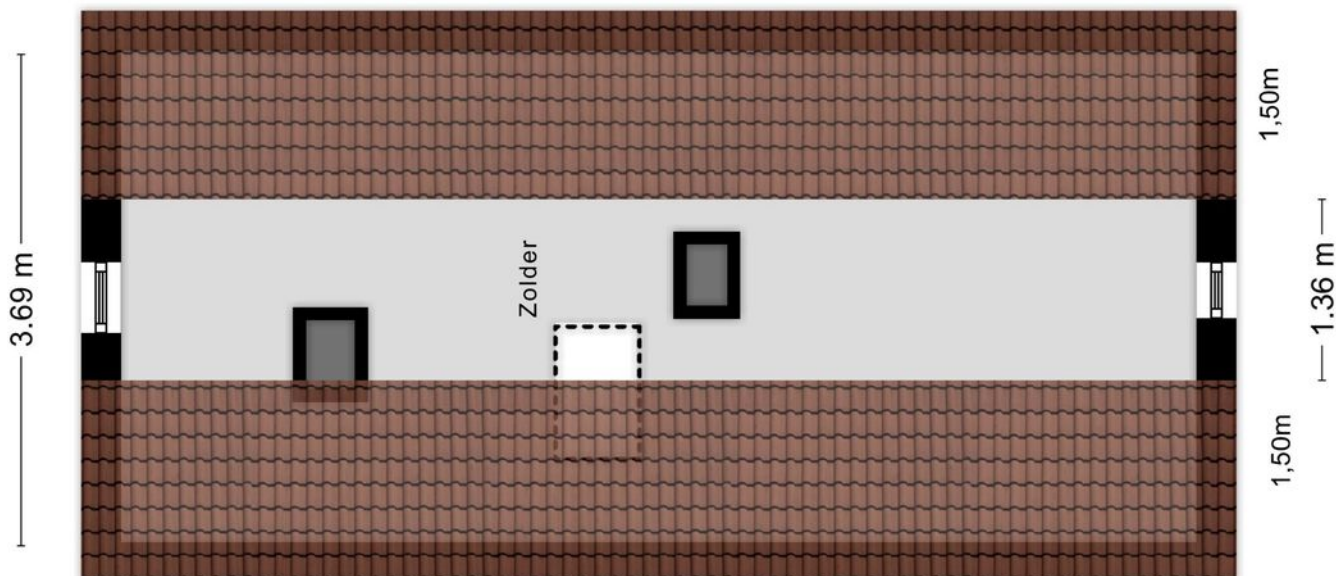


2.12 m

2.44 m

2.45 m

8.07 m



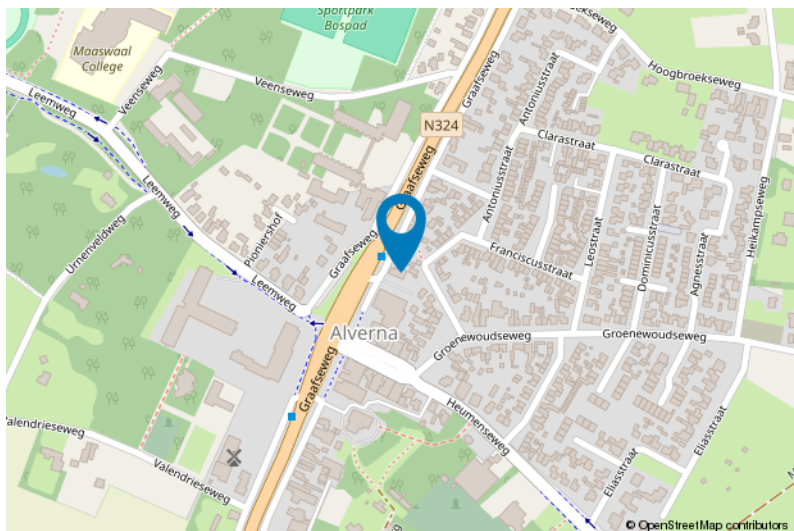
3.69 m

1,50m

1,50m

1.36 m

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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
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		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

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!*