



# Graafseweg 612 Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Vrijstaande woning met royale vrije achtertuin



In deze bijzondere jaren '30 vrijstaande woning ervaart u de sfeer van het verleden met alle luxe wooncomfort van het heden. Leefruimte en licht in overvloed, een royale berging/bijkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers en als kers op de taart een royaal en vrij gelegen achtertuin. De keuken en badkamer zijn o.a. in 2017 volledig gerenoveerd/aangepast in 2021 en het onderhoud en de afwerking is prima. Wie riant (290 m2 benutbare ruimte) en comfortabel wil wonen moet zeker een kijkje nemen bij de Graafseweg 612!

#### Bijzonderheden

- Uitermate geschikt voor combineren van werk en wonen of dubbele bewoning
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Kozijnen voorzien van isolatieglas (beneden gedeeltelijk triple glas)
- Dak,- en muurisolatie
- Tuin en een balkon
- Airco bovenverdieping
- Eigen oprit en ruime berging/bijkeuken
- Fraai aangelegde tuin
- Elektrische zonnescrm aan de achterzijde van de woning (elektrisch)
- Aan de zijkant en voorkant heeft de woning charmante markiezen (elektrisch)
- Rolluiken aan de achterzijde en balkonzijde van de woning

Achter het huis ligt een zeer royale en vrij gelegen tuin. Een groen gazon, rijk beplante borders en diverse terrassen wisselen elkaar af en vormen samen een heerlijke plek. De tuin heeft de hele dag zon, maar je vindt ook altijd wel een plekje in de schaduw.

De woning ligt in het kerkdorp Alverna en grenst aan de natuur van het Vennengebied.



# Plattegrond

## Begane grond





# Jaren '30 woning met erker

## Geschikt voor werken aan huis

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlak: 264 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 528 m<sup>2</sup>

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang; royale en moderne open woonkeuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, afzuigkap, Quooker Cube (kraan-,/kokend-, en bruiswater), combi-oven, koelkast, inductie kookplaat, granieten aanrechtblad en toegang tot wijnkelder en provisieruimte. Aansluitend aan de keuken bereikt u de riante living met erker en-suite deuren naar de eetkamer. De tuinkamer met gashaard en openslaande deuren grenst aan de prachtig aangelegde tuin. Op de begane grond is de royale kantoorkamer gesitueerd (voormalig in gebruik als master bedroom) met eveneens openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend de badkamer die voorzien is van inloofdouche/stoomcabine met zijspoeiers, toilet (wandcloset) en vernieuwd wastafelmeubel met dubbele wastafel. Vanuit de woonkamer bereikt u de hal met garderobe en modern toilet (wandcloset) met fonteintje. Vanuit deze hal bereikt u tevens de ruime berging/bijkeuken met wasmachine en drogeraansluiting, meterkast en cv-opstelling.

1e Verdieping: een verdieping met maar liefst 4 slaapkamers en een kantoorplek!

Vanuit de overloop krijgt u toegang tot de eerste 2 slaapkamers, de vernieuwde badkamer met inloofdouche, zwevend toilet en een 2-persoons wastafelmeubel, royale gang met kantoorplek en toegang naar de andere 2 ruime slaapkamers en het ruime terras.

Via vlizotrap naar 2e verdieping: royale vliering die meer dan voldoende bergruimte biedt.

Bouwjaar: 1939.

Perceelopp.: 528 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 264 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 1040 m<sup>3</sup>.

Overige inpandige ruimte: 16 m<sup>2</sup>.

Balkon: 36 m<sup>2</sup>.

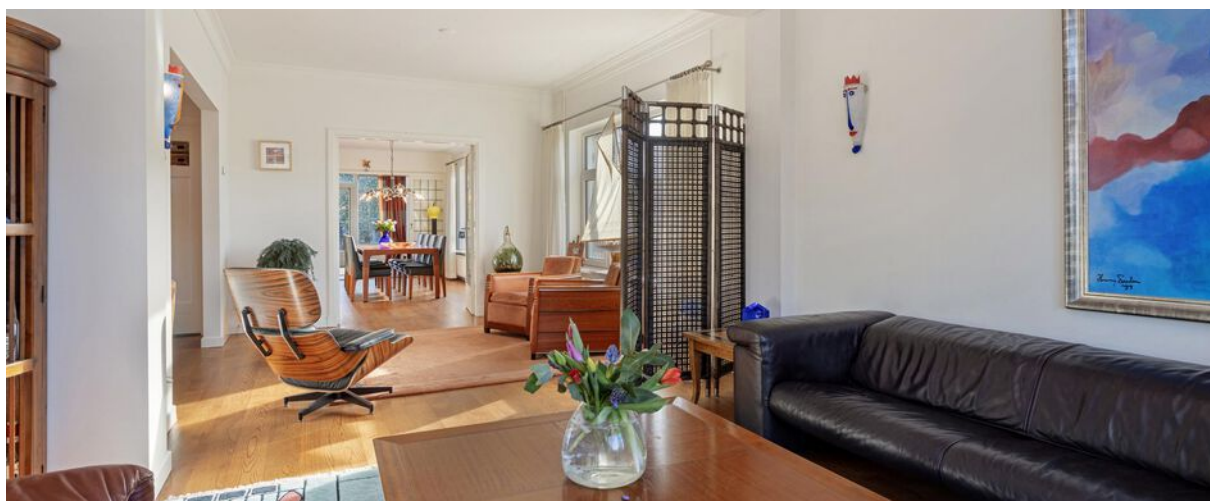






# Living met en-suite deuren

## Moderne keuken





# Tuinkamer met gashaard (Slaap-)werkkamer







# Plattegrond 1e verdieping





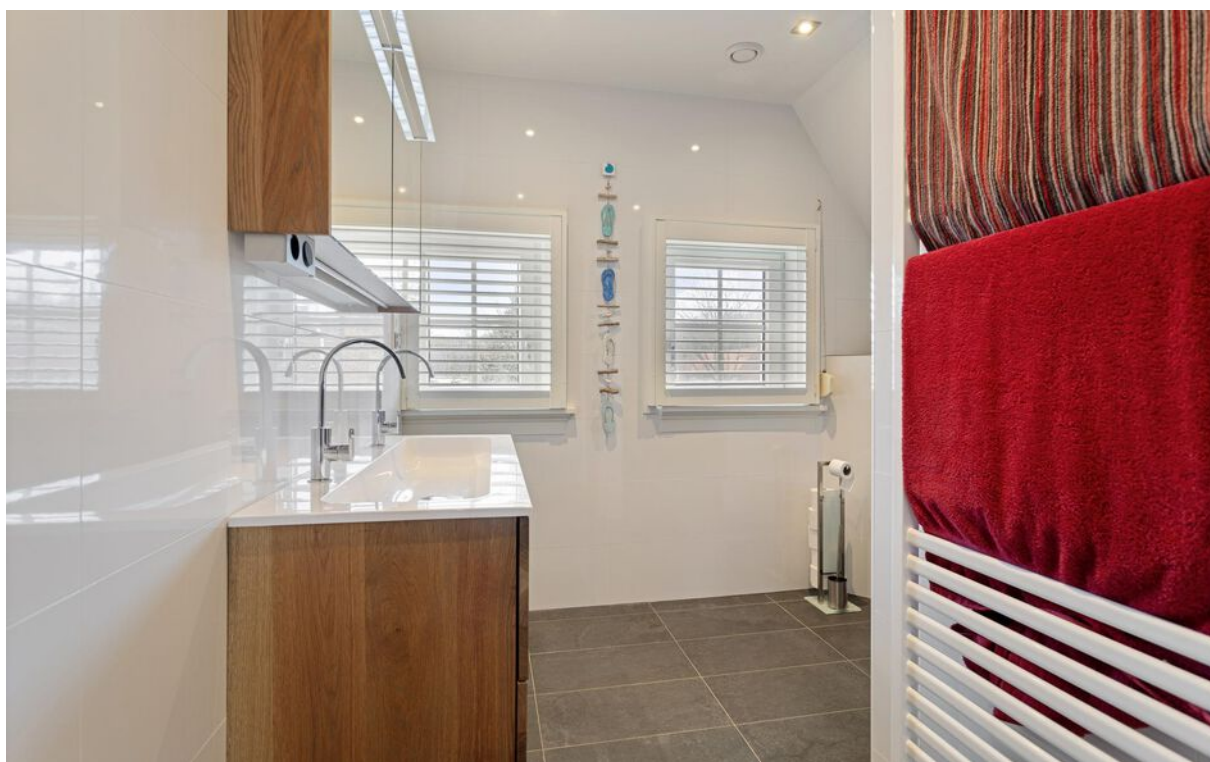
## Ruime slaapkamer aan de achterzijde







## Vernieuwde badkamer met inloopdouche





## 4 Slaapkamers op verdieping Royale gang met werkplek





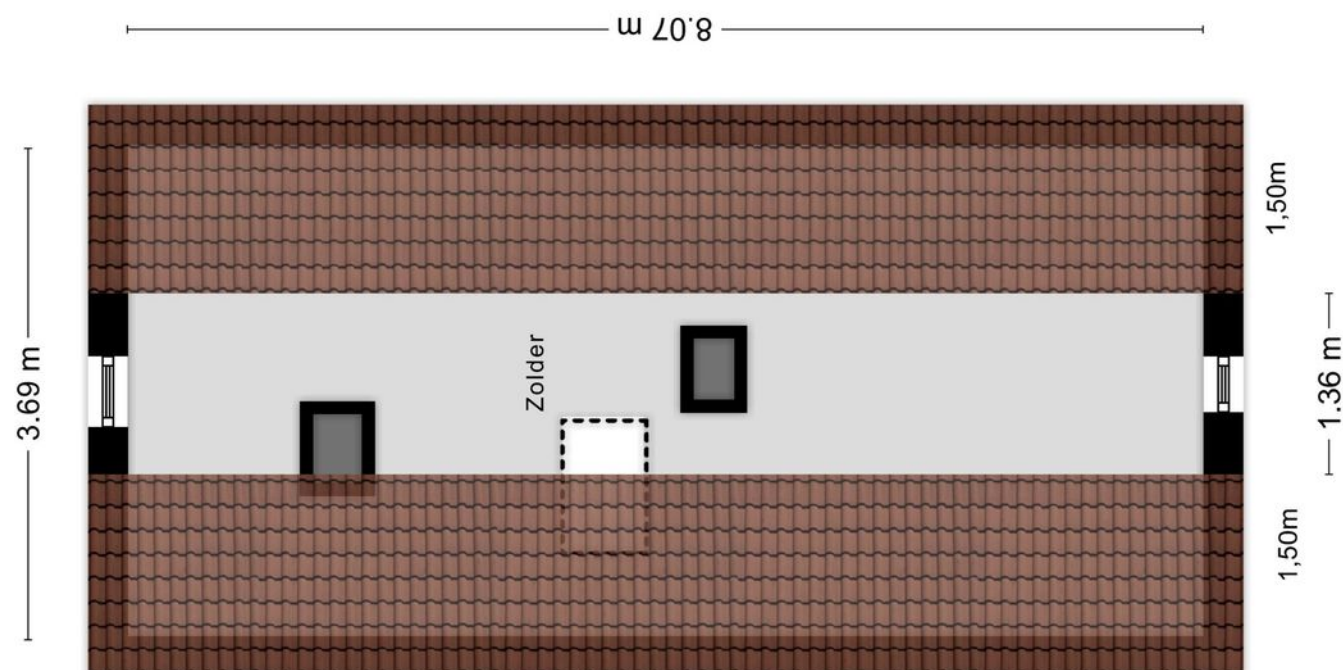
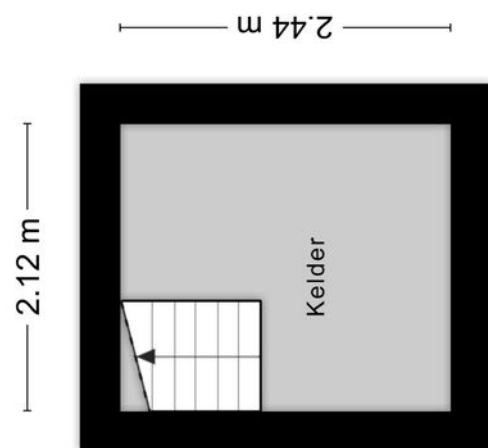
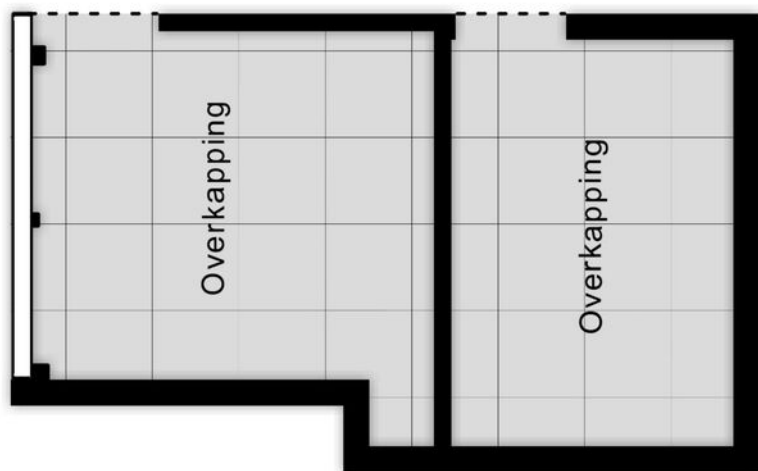


# Ruim balkon aan de zijkant Gelegen in kerkdorp Alverna



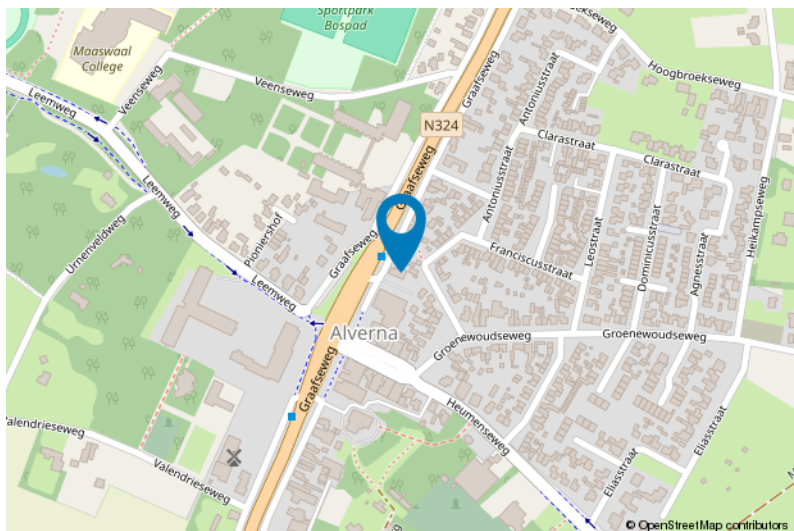


# Plattegrond van de zolder, de kelder en overkapping





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>			
(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		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
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		

# 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!*