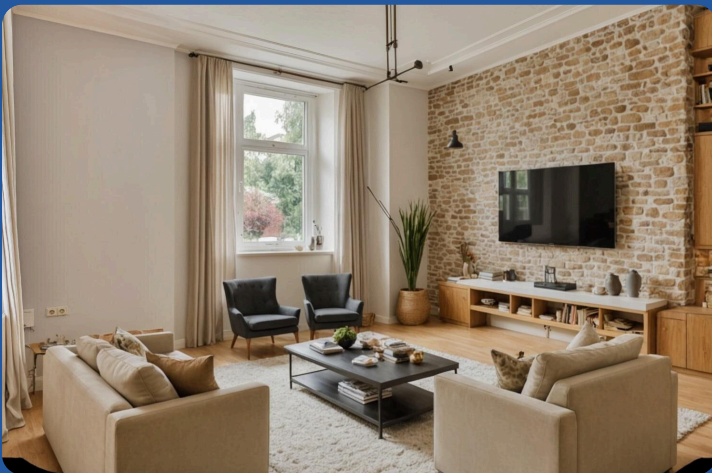




[www.woordsestraat3.nl](http://www.woordsestraat3.nl)

Klik hier voor meer informatie



🏠 Wordsestraat 3, Wijchen

€ Vraagprijs: € 499.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 330 m<sup>2</sup>

🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

🌍 Energielabel: G



📱 Scan Mij!



# Woordsestraat 3

Wijchen

G



Scan mij voor meer info!





# Het voorhuis van een robuuste T-boerderij



In het buurtschap Lunen, gemeente Wijchen ligt aan het begin van de Woordsestraat een robuuste T-boerderij met een tot dubbele woning verbouwd voorhuis. Een van de twee wooneenheden bieden wij te koop aan.

Het buurtschap Lunen bestaat uit een kleine groep boerderijen aan de weg Nijmegen-Grave, nabij de grens met de kadastrale gemeenten Over- en Nederasselt. Lunen ligt dicht bij Wijchen waardoor de beschikbaarheid van alle noodzakelijke voorzieningen is gegarandeerd. Zo is er een basisschool (De Trinoom) op ca. 900 m afstand en treft u voortgezet onderwijs (Maaswaal College) op ca. 2 km van de woning. Lunen maakt deel uit van de gemeente Wijchen. Een gemeente met ongeveer 41.000 inwoners gelegen in het Rijk van Nijmegen, op de grens van Gelderland en Brabant. Wijchen is zeer goed te bereiken via de A50 en de A326.

Overige kenmerken:

- Statige woonboerderij uit 1873;
- Het rieten dak op het voorhuis is in juli 2015 vernieuwd;
- Lichte woonkamer en ruime woonkeuken;
- De woonkamer en -keuken zijn voorzien van dubbel glas;
- Het energielabel voor de woning is G;
- Basisschool op 900 meter;
- Voortgezet onderwijs op ca. 2 kilometer afstand;
- Bushalte op 180 meter van de woning.



# Plattegrond

## Begane grond





# Woonkeuken met klassieke paneeldeuren

Bouwjaar: 1873

Woonoppervlak: 143 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 330 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Het voorhuis heeft een formele entree met een lange gang voorzien van terrazzo vloer en een lambrisering van betonemaille. Deze formele entree, met een oorspronkelijke toegang tot de woonkamer, woonkeuken, de kelder en de badkamer, wordt in de praktijk niet veel gebruikt.

De meeste bezoekers komen via de zijingang die direct uitkomt in de bijkeuken.

De woonkamer in het voorhuis is door de aanwezigheid van raampartijen in beide gevels erg licht.

De woonkamer heeft een lichte eiken vloer en beschikt over een fraai gestuukt plafond. Tevens is er een hardstenen schouw in de woonkamer aanwezig die samen met het hoge plafond (ca. 3 meter hoog) bijdraagt aan het statige karakter van de boerderij.

De woonkeuken is voorzien van moderne lambrisering en klassieke paneeldeuren. De onder de woonkeuken gelegen kelder is ca. 10 m<sup>2</sup> groot en ca. 1,85 m hoog. Aansluitend is er een ruime bijkeuken waar tevens de CV ketel is geplaatst en de aansluitingen voor wasmachine en -droger aanwezig zijn. Hier treft u ook de uitgebreide meterkast en het toilet.

Via een vaste trap vanuit de woonkeuken komt u op de eerste verdieping. Hier treft u rond een L-vormige overloop, drie ruime slaapkamers van respectievelijk ca. 16, 15 en 10 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers hebben vaste kasten en ook op de overloop bevindt zich een vaste kast ten behoeve van de kleinste slaapkamer. Daarnaast is hier de badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Verder is er via een vlizotrap een grote zolderruimte bereikbaar.





# Terrazzo vloer in de hal

## Woonkamer met eiken vloer





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Slaapkamer met vaste kast

## Badkamer met douche en ligbad







## De andere 2 slaapkamers (artist impressions)





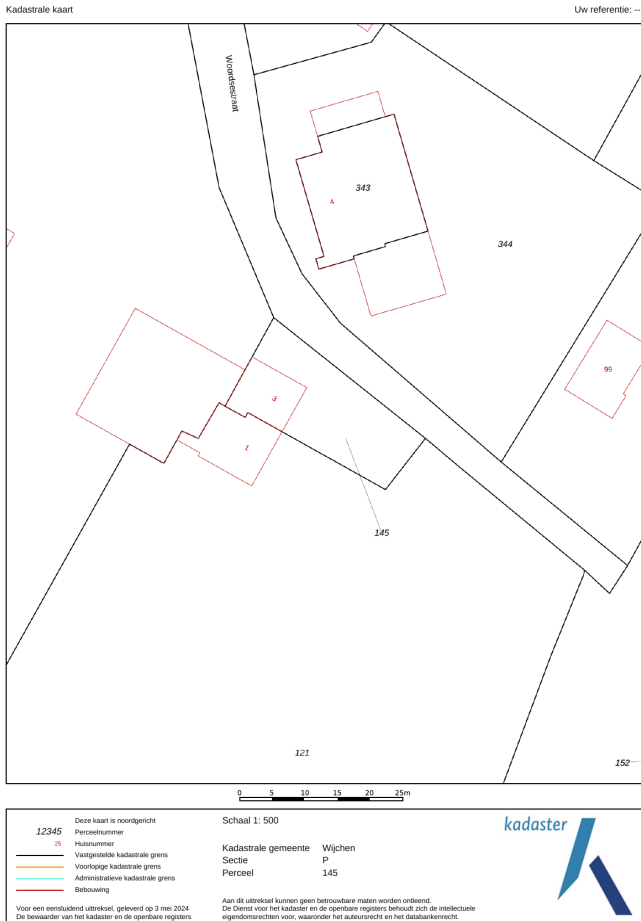


# Gelegen in buurtschap Lunen



# 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.

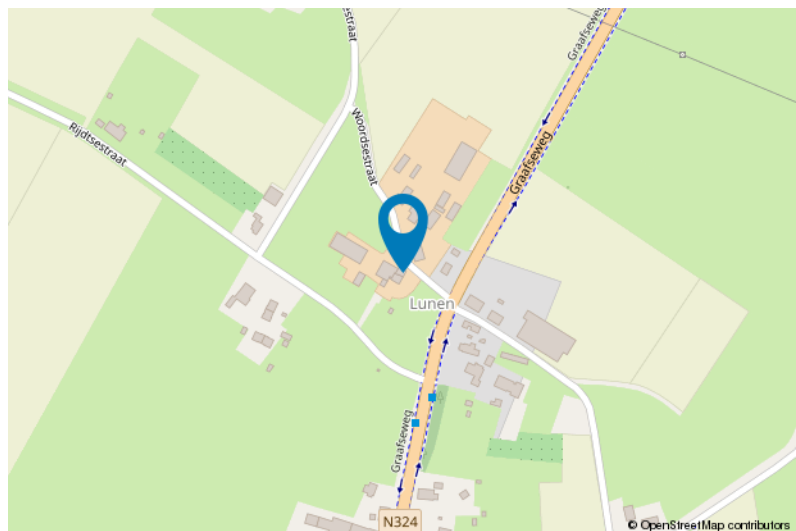
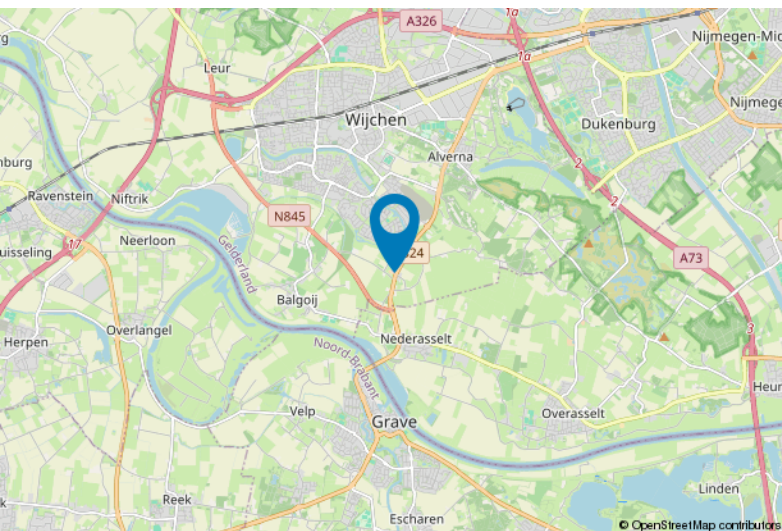
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** P  
**Perceelnummer:** 145  
**Perceeloppervlakte:** 330 m<sup>2</sup>

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



# 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!