Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2, 3962 RB Wijk bij Duurstede

Vraagprijs € 840.000,- k.k.

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Omschrijving

Wonen op een royaal perceel, tussen de boomgaarden en toch heel centraal?

Aan de rand van Wijk bij Duurstede, langs een doorgaande weg staat dit woonhuis op een perceel van maar liefst 2170 m² ! Het kavel grenst aan de boomgaarden gelegen op de vruchtbare gronden van de nabijgelegen Kromme Rijn. De woning is eenvoudig en toe aan renovatie, echter biedt uitstekende mogelijkheden om te vergroten en/of uit te bouwen. Of je bouwt op deze fraaie locatie je eigen droomvilla!

In de huidige staat is het huis ingedeeld met een woonkamer, woonkeuken, inpandige berging en 3 slaapkamers. Achter het huis is een vrijstaande kas met berging van in totaal circa 89 m² aan externe ruimte en geeft mooie mogelijkheden om je eigen groente of andere gewassen te kweken.

OMGEVING
Gelegen aan de provinciale weg die Wijk bij Duurstede verbindt met de oprit van de Rijksweg A12. Het gezellige stadscentrum van Wijk bij Duurstede met een grote diversiteit aan winkels, café' s en restaurants is op vijf minuten fietsafstand gelegen. Het Revius Lyceum, sportvoorzieningen en diverse basisscholen zijn allemaal op zeer korte afstand gelegen.

Wanneer je geniet van de heerlijke natuur, boomgaarden en het prachtige buitengebied dan is een betere locatie nauwelijks denkbaar want deze bevinden zich letterlijk om de hoek. De uitgestrekte wandelbossen van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug zijn op 10 autominuten rijden gelegen. Hier kunt u onbeperkt wandelen, mountainbiken en paardrijden.

Een bushalte die het openbaar vervoer in diverse richtingen verbindt bevindt zich vrijwel voor de deur.

KENMERKEN
Gebruiksoppervlakte wonen 99,8 m²
Inhoud woonhuis 404 m³
Bouwjaar 1960
Externe ruimte kas 88,9 m²
Perceeloppervlakte 2.170 m²

WOONHUIS
Begane grond:
ENTREE, hal met toilet en trapopgang. De ruime en lichte woonkamer van 30 m² heeft een erker aan de voorzijde van de woning. De dichte woonkeuken van 13,1 m² is voorzien van apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot trapkast, douche en inpandige berging met opstelplaats voor cv-ketel en wasmachine-aansluiting.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot 1 ruime slaapkamer van 14,4 m² aan de voorzijde van woning en 2 slaapkamers van 13 m² en 9,7 m² aan de achterzijde van de woning. Tussen de grote slaapkamer en de hieraan grenzende achterste slaapkamer bevind zich een doorloopkast. Tevens is er een separate berging van 3,5 m².

De vliering is bereikbaar doormiddel van een vlizotrap

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

TUIN
De riante tuin van meer dan 2.000 m² biedt genoeg ruimte om de tuin fraai aan te leggen of speelruimte te maken voor de kinderen en parkeermogelijkheden op eigen terrein. Er is een uitstekende zonligging maar ook schaduw/beschutting bij warme dagen door de verschillende (fruit-)bomen.

KAS-BERGING
Achter het huis bevindt zich een verwarmde, royale orangerie (kas) van 64 m² en een terras van 32 m² in mediterrane sfeer. De orangerie en berging zijn samen circa 89 m² groot. Electra, water en gasaansluiting zijn aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:
- Sinds 2008 is er een drukpersriool aanwezig en kadastraal geregistreerd middels opstalrecht
- Electra gedeeltelijk vernieuwd in 2000
- Plafonds vernieuwd in 2000 alsmede geïsoleerd
- Vliering met vlizotrap van 2000
- Combiketel HR van 2012
- CV ketel orangerie van 2004
- Vrijwel gehele huis dubbele beglazing echter enkele ramen met condensvorming
- In 2003 is de kasconstructie gerealiseerd
- De dakgoten, onderdorpels kozijnwerk, sanitair en badkamer hebben noodzakelijk onderhoud nodig.

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 840.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 404 m^3
Perceel oppervlakte	: 2.170 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m^2
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan drukke weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom

Locatie

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2
3962 RB WIJK BIJ DUURSTEDE

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

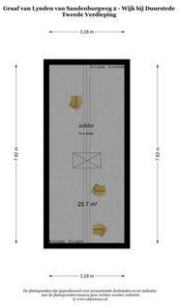
Foto's

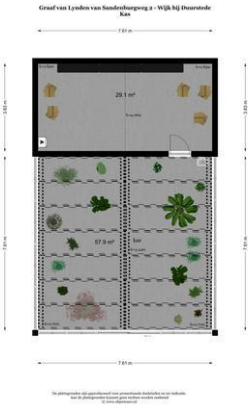
ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's





ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Foto's

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

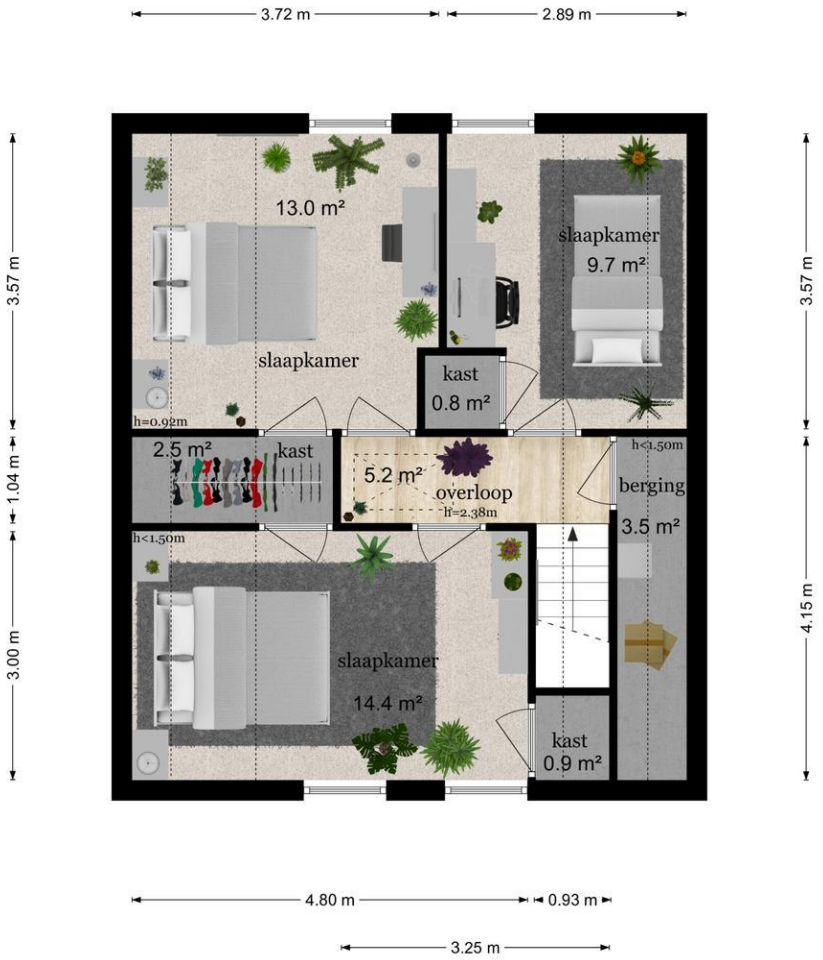
ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2 - Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

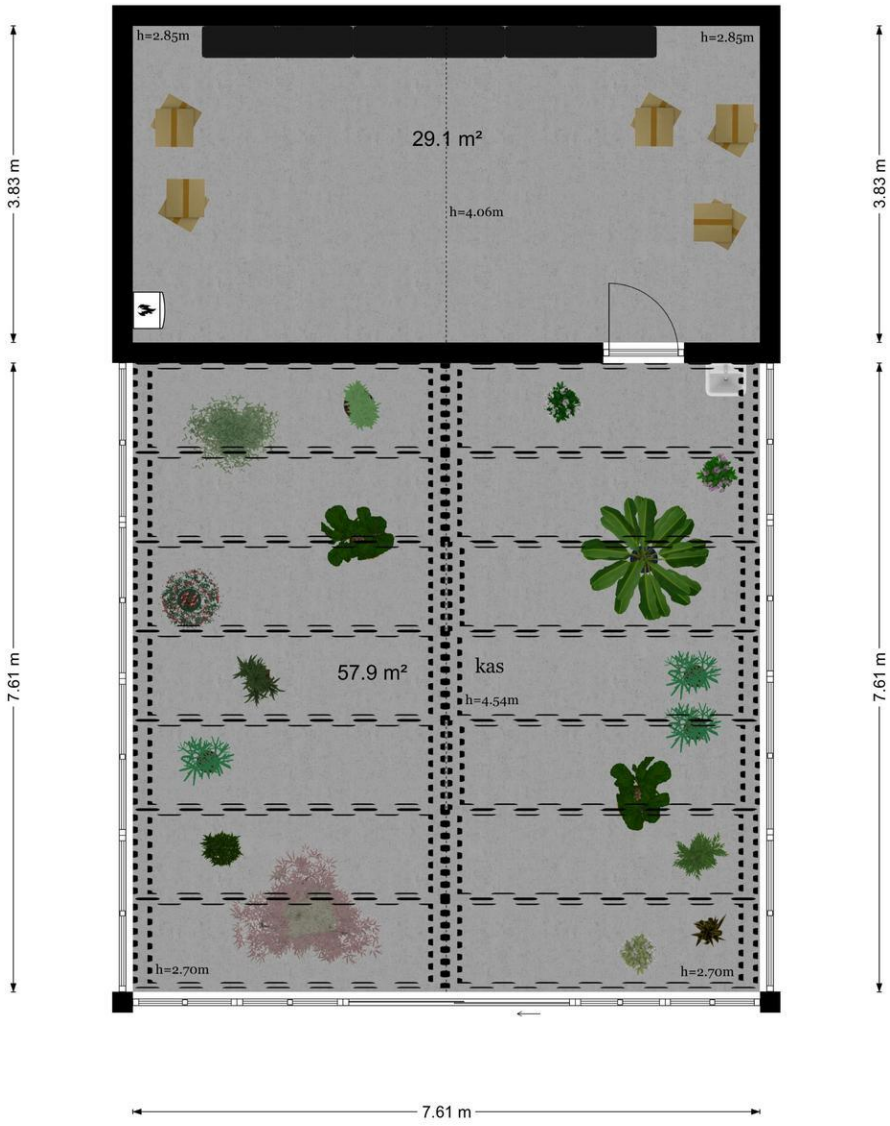
ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

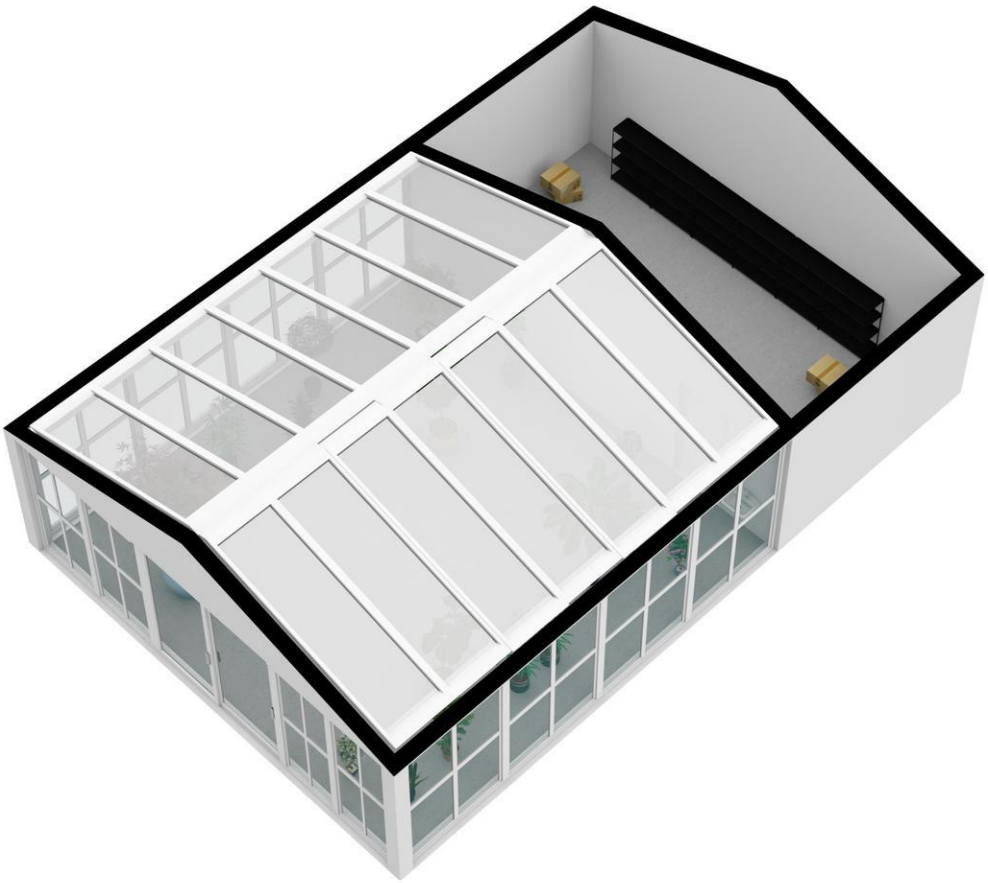
Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2 - Wijk bij Duurstede
Kas



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

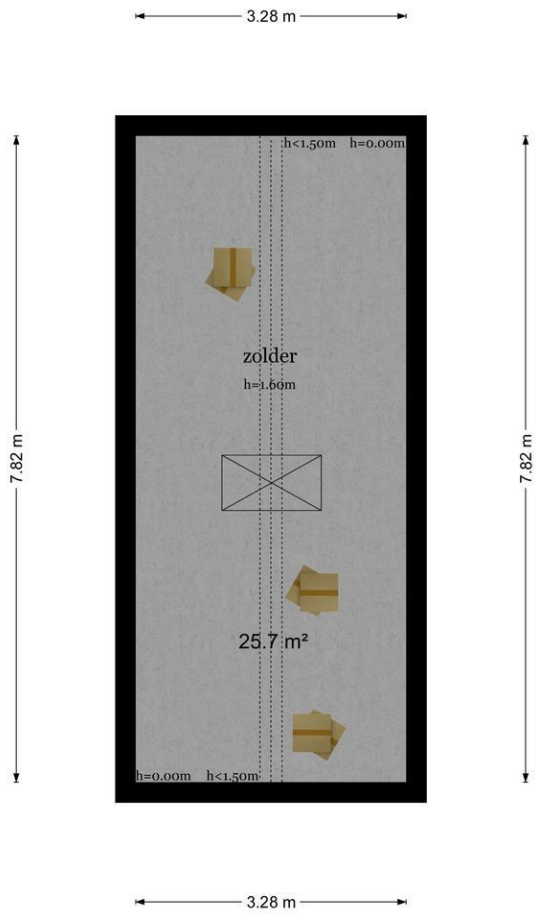
Plattegrond



ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

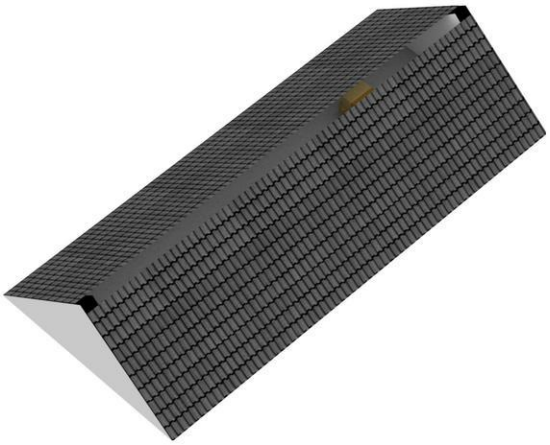
Graaf van Lynden van Sandenburgweg 2 - Wijk bij Duurstede
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

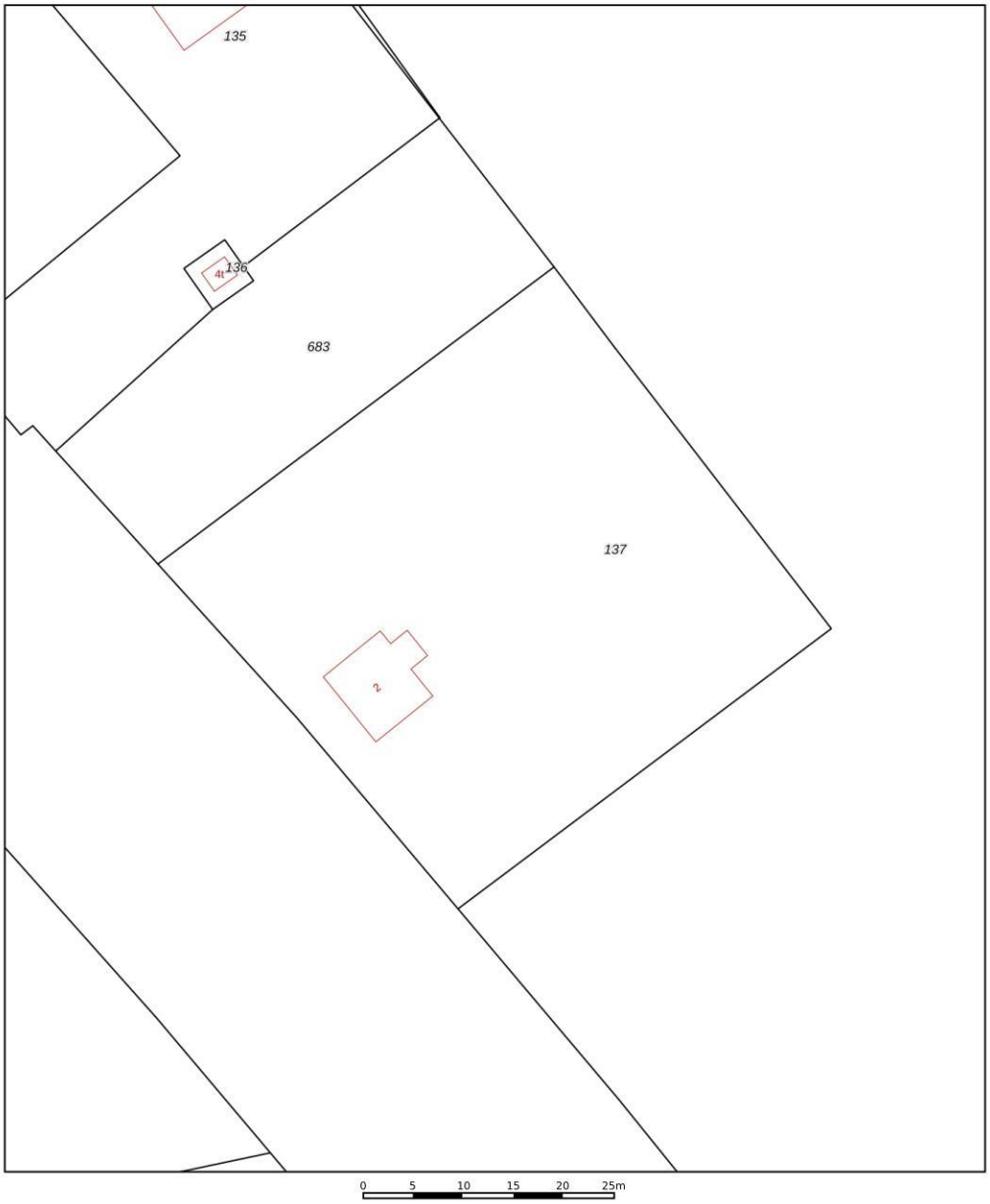


ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: GvLS 2



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wijk bij Duurstede
Sectie	F
Perceel	137

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

ENTREE makelaars
Kromme Rijnstreek

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Planken "schoorsteenkast"/woonkamer , planken inbouwkasten/slaapkamers, planken inloopkast	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– keuken-gangzeil, vloerbedekking woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

NVM

funda

ENTREE makelaars
Kromme Rijnstreek

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

NVM

funda

ENTREE makelaars
Kromme Rijnstreek

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal: .....)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

NVM

funda

ENTREE makelaars
Kromme Rijnstreek

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijverfilterinstallatie (Oase)	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
schappen/gereedschap- onderdeelbakken schuur	☒	☐	☐	☐
TL en hanglampen schuur/orangerie	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– alle betonnen-, stenen-, metalen consoles, tuinvazen, tuinmeubilair	☐	☒	☐	☐
– CV schuur, schouw orangerie, gaskookplaat, hanglampen orangerie,	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Hoge drukrioleringspomp	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–

–

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

NVM

funda

Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning het woonhuis van uw keuze?
Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!
Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning.
Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio. Deze makelaar kijkt, ontmoet, beleeft en ziet deze regio met eigen ogen. Met liefde voor het gebied met haar rijke cultuur en historie en voor de prachtige landgoederen die er staan. Dit buiten van Utrecht biedt zoveel moois met de uiterwaarden van de Lek, de jaargetijden van bloesem en de pluk van kersen en appels tot het brede scala aan recreatie- en sportmogelijkheden. Hier voelen wij ons thuis.
Wij staan midden in het gebied, spreken met de bewoners, ontmoeten de mensen en leven mee met elke nieuwe fase in het leven. Elk huis vertelt zijn eigen verhaal.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.
Welkom bij ENTREE makelaars.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ENTREE makelaars
Zandweg 7
3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE
Tel: 0343-575575
E-mail: wbd@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl