



Romulus 18, 3962 KB Wijk bij Duurstede

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Gelukkig, eindelijk een gaaf huis waar je geen concessies hoeft te maken!

Dit royale en energiezuinige (A+) hoekhuis heeft een royale living met zij-uitbouw, 4 grote slaapkamers, zonnige tuin en extra grote garage.

Alles in huis is aangepakt... Het resultaat? Een stijlvolle staat van afwerking! Energiezuinig en met veel comfort wonen! En dan ook nog in de populaire woonwijk "De Geer" met de kinderboerderij op 250 meter afstand.

De woning is voorzien van een zij-uitbouw aan de achterzijde en een brede dakkapel (bijna 8 meter) op zolder. Een lichte en royale woonkamer, luxe inbouwkeuken, stijlvolle badkamer maken dit huis zeer compleet. Op de verdiepingen biedt het huis je maar liefst 4 kamers met mogelijkheid voor 5! De garage is uitgebouwd en is nu maar liefst 34 m² groot, en op het dak zijn er in totaal 23 zonnepanelen geplaatst.

Wonen in de wijk 'De Geer' betekent wonen in een kindvriendelijke omgeving met speeltuintjes en voetbalvelden in de buurt. Alle voorzieningen zoals supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en de binnenstad, maar ook scholen en sportaccommodaties zijn binnen fietsafstand bereikbaar.

Interesse? Maak snel een afspraak om te kijken!

Woonoppervlakte: 134 m²

Garage: 35,2 m²

Inhoud: 467,9 m³

Perceel: 229 m²

Bouwjaar: 1995

Energie label: A+

INDELING

Begane grond:

ENTREE, meterkast, toilet met fontein, trapkast en trapopgang. Vanuit de hal komt u in de ruime living van circa 43 m² met zij-uitbouw en openslaande deuren naar de fraai aangelegde, zonnige achtertuin. Aan de voorzijde van het huis is een moderne open keuken gesitueerd, ingericht met inductie kookplaat (incl. afzuiging), spoelbak en vaatwasser. De kastenwand is ingericht met een koelkast, vriezer, wijnklimaatkast en een combioven. De begane grond is voorzien van aircosysteem, vloerverwarming en fraaie pvc-vloer. Zowel de wanden als het plafond zijn strak gestuukt.

De zonnige achtertuin is ingericht met fraaie bloembakken, kunstgras gazon en een heerlijk terras. Achterin de tuin bevindt zich de ruime, uitgebouwde garage van 34,1 m² groot. Een prachtige en grotendeels geïsoleerde ruimte voor werken aan huis of uitgebreide hobby, welke is voorzien van een lichtkoepel in het dak, automatische (sectional) garagedeur, separate loopdeur en betonnen epoxy vloer.

Eerste verdieping:

Overloop, aan de achterzijde van de woning bevinden 2 slaapkamers van 14,9 m² en 8,1 m² en aan de voorzijde de 3e slaapkamer van 11,1 m². Moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en een designradiator.

Tweede verdieping:

Vaste trap, ruime overloop met c.v.-opstelling en ruimte voor de wasmachine en de droger. Royale zolderslaapkamer van 18 m² met brede dakkapel (voorzien van rolluiken), inbouwspots, eigen vrijstaand ligbad en een airco.

ENTREE makelaars

Zandweg 7

3962 EA, WIJK BIJ DUURSTEDE

Tel: 0343-575575

E-mail: wbd@entreamakelaars.nl

www.entreamakelaars.nl

BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerd huis.
- Meterkast vernieuwd in 2021.
- Garage uitgebouwd in 2020 (inclusief fundering met 5 extra heipalen), spouwisolatie, dubbele beglazing, dakisolatie en een 11 kWh 3 fasen laadpaal (mogelijkheid voor krachtstroom).
- 23 Zonnepanelen geplaatst in 2017 en 2021.
- Dakkapel van bijna 8 meter lang geplaatst op 2e verdieping in 2017.
- De gehele begane grond is voorzien van een lichte PVC-vloer en vloerverwarming van 2017.
- Keuken geplaatst in 2017.
- Warm water en verwarming middels HR combiketel Nefit ecoline 2013.
- Brede en diepe tuin met ligging op het noordoosten maar wel met veel zonuren!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,- k.k.
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 468 m ³
Perceel oppervlakte	: 229 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1995
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 82 m ² , voortuin
Garage	: Vrijstaand steen 35 m ² (732 bij 481 cm)
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

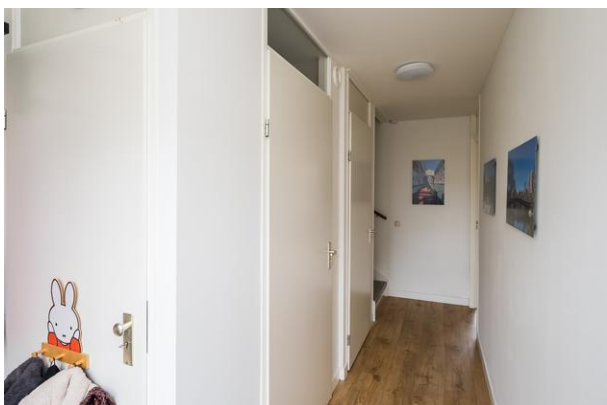
Romulus 18
3962 KB WIJK BIJ DUURSTEDE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Romulus18



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijk bij Duurstede
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5030
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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



Plattegrond

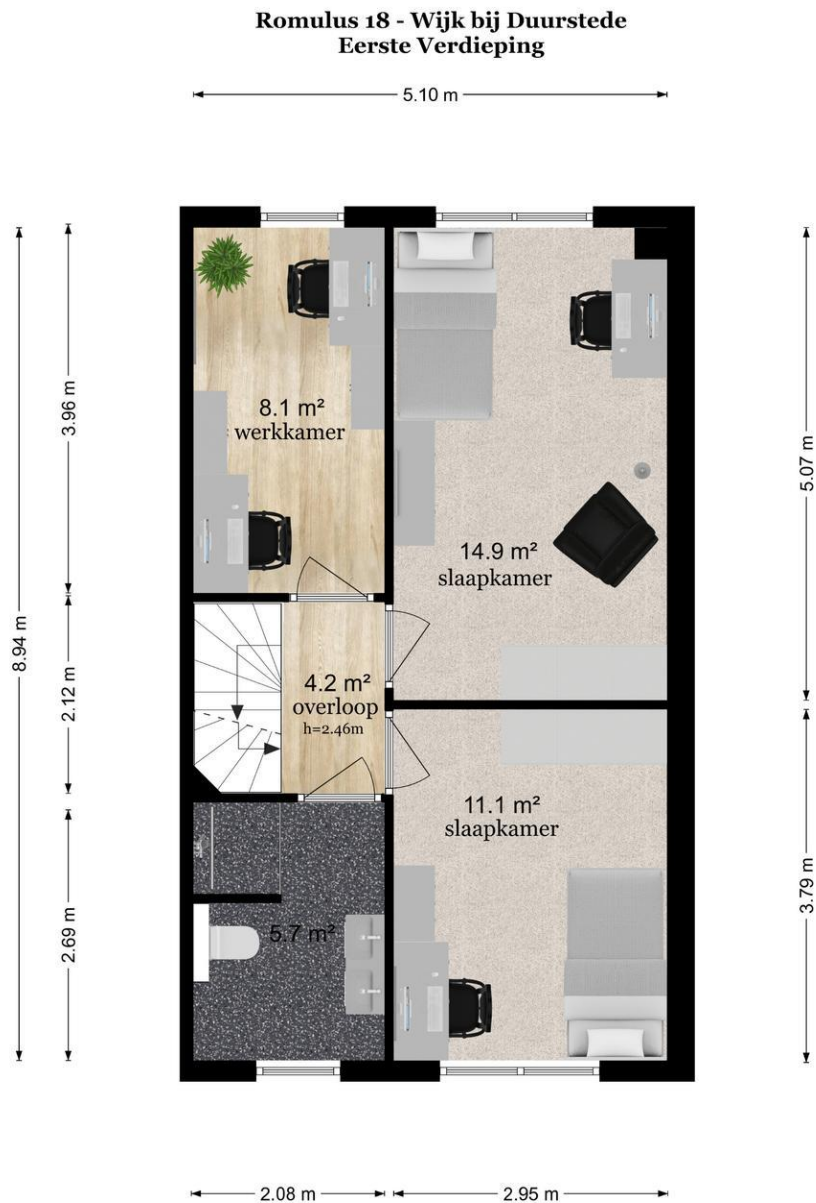


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



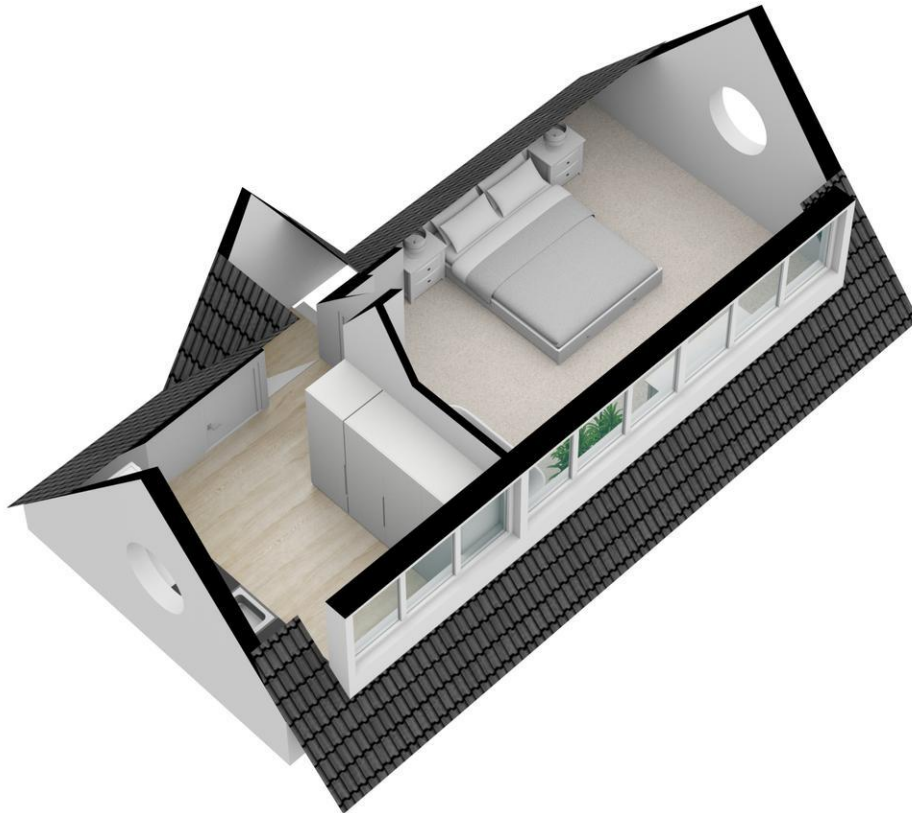
Plattegrond

Romulus 18 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping



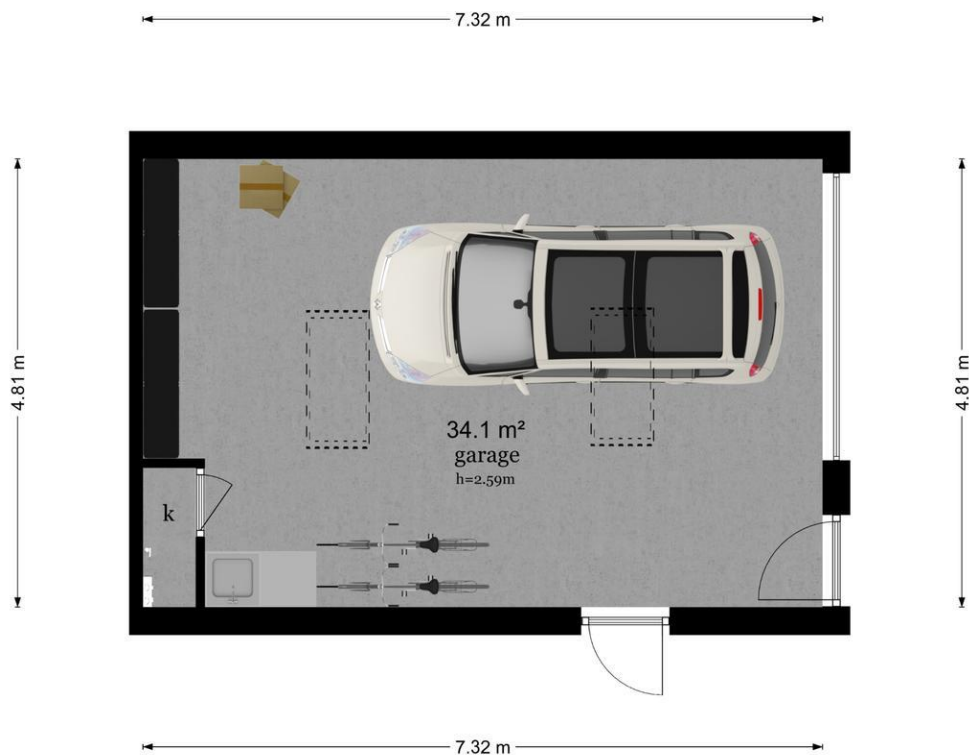
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Romulus 18 - Wijk bij Duurstede Garage



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

Plattegrond



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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Houthok	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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 uw 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.