

TE KOOP



HOOGSTRAAT 29

WIJK BIJ DUURSTEDÉ

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

 **ENTREE**
makelaars
Kromme Rijnstreek

0343-575575 | wbd@entreamakelaars.nl | www.entreamakelaars.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	1957
WOONOPPERVLAKTE	102 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	170 M ²
INHOUD	358 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	DAK, MUUR EN VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	15 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	61 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

OMSCHRIJVING

Heerlijk wonen aan de rand van het historische centrum van Wijk bij Duurstede?

ENTREE in deze voormalige arbeiderswoning (A-label) met uitbouw en tuin op het zonnige westen!

De woning is in de periode van 2016 tot 2024 vernieuwd, verduurzaamd en aan de achterzijde circa 3,5 meter uitgebouwd. Dit zeer sfeervolle karakteristieke woonhuis beschikt over royale woonkamer met open keuken van samen circa 47 m², 3 slaapkamers met moderne badkamer op de verdieping en een open slaatzolder. Zowel voor starters als kleine gezinnen een hele aantrekkelijke woning. Achter de woning ligt een op het Westen gesitueerde tuin terwijl er aan de voorzijde parkeergelegenheid is voor 2 auto's op eigen terrein!

Maak je snel met ons een afspraak? Leuk als je komt kijken!

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1957, gerenoveerd 2016 - 2024.
- Inhoud: 358 m³.
- Perceeloppervlakte: 170 m².
- Woonoppervlakte: 102 m².
- Energielabel A.

INDELING:

Begane grond: ENTREE, hal, toilet met fonteintje, toegang naar een royale woonkamer (46.8 m²).

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een ruime open keuken aan de voorzijde. De keuken is gesitueerd in een L-vormig opstelling voorzien van 5-pits gasfornuis met 2 ovens en een afzuigkap. Er is de volgende inbouwapparatuur aanwezig: vaatwasser, koelkast vriezer en koffiezetapparaat.

Eerste verdieping: overloop met witgoedopstelling, 3 slaapkamers (11.1, 8.4, 5.3 m²) en de badkamer (4.4 m²). De moderne badkamer is voorzien van een inloofdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Open en ruime slaatzolder (17.6 m²) met 2x dakraam aan de achterzijde van de woning. De nok van de ruimte is 2.10 m.

BIJZONDERHEDEN:

- Brede en onderhoudsvriendelijke dakkapellen aan voor- en achterzijde geplaatst in 2023.
- Loodgieterswerk van 2018
- Elektra volledig vernieuwd in 2018.
- Badkamer en toilet van 2018.
- Vaste trap naar zolder 2018.
- Indeling bg en eerste verdieping veranderd 2016.
- Verwarming en warm water middels HR combiketel van (2016).
- Thermische isolatie aangebracht in daken en gevels, alsmede de betonnen vloer van de uitbouw.
- HR++ beglazing op begane grond en 1e verdieping.
- De steens-, woningscheidende muren zijn voor circa 90% voorzien van voorzetwanden met geluidsisolatie.
- De zolder heeft nog 2 oude dakramen en de voordeur is verouderd.
- In de stenen berging achter in de tuin is (nog) geen electra aanwezig.



















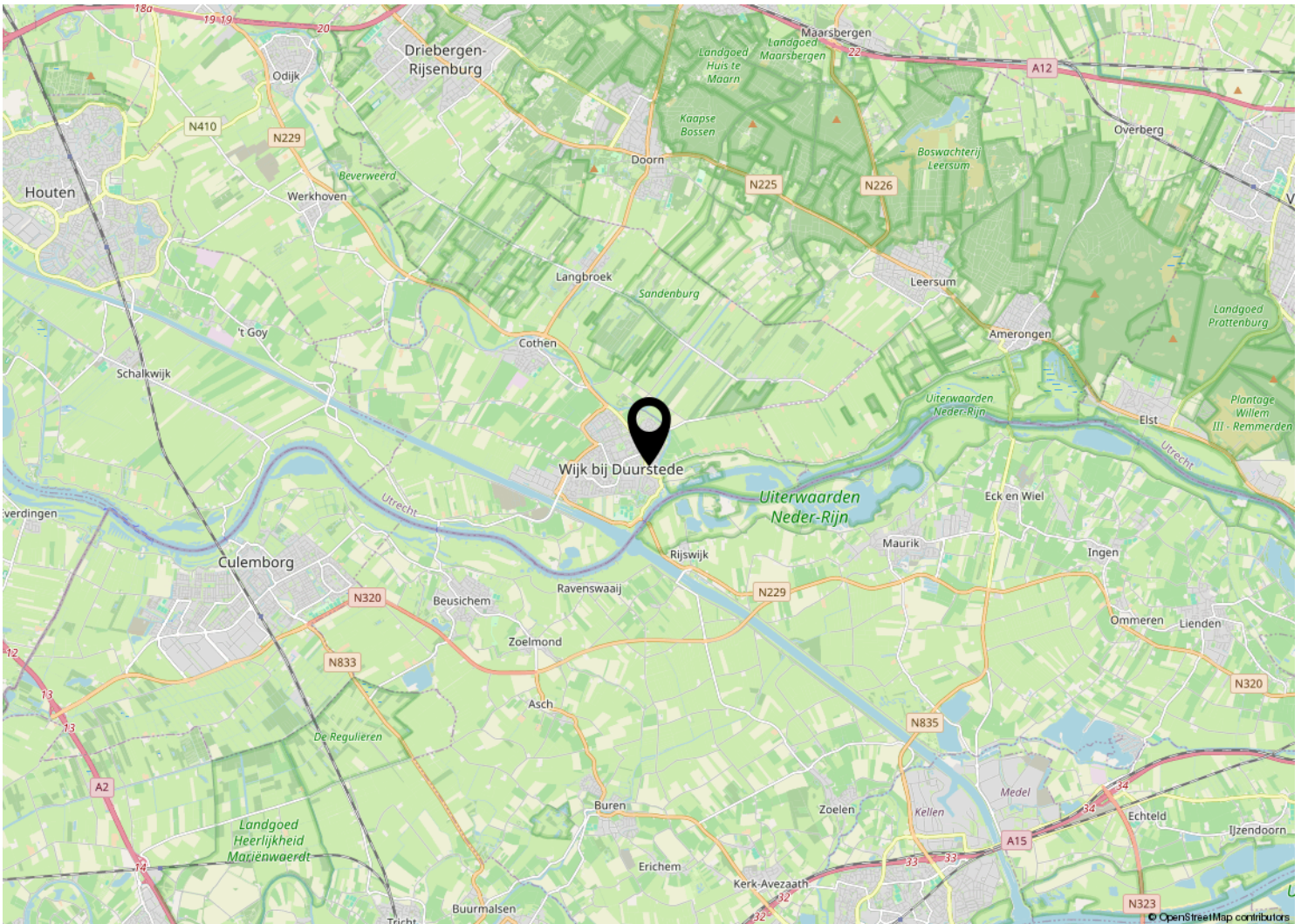
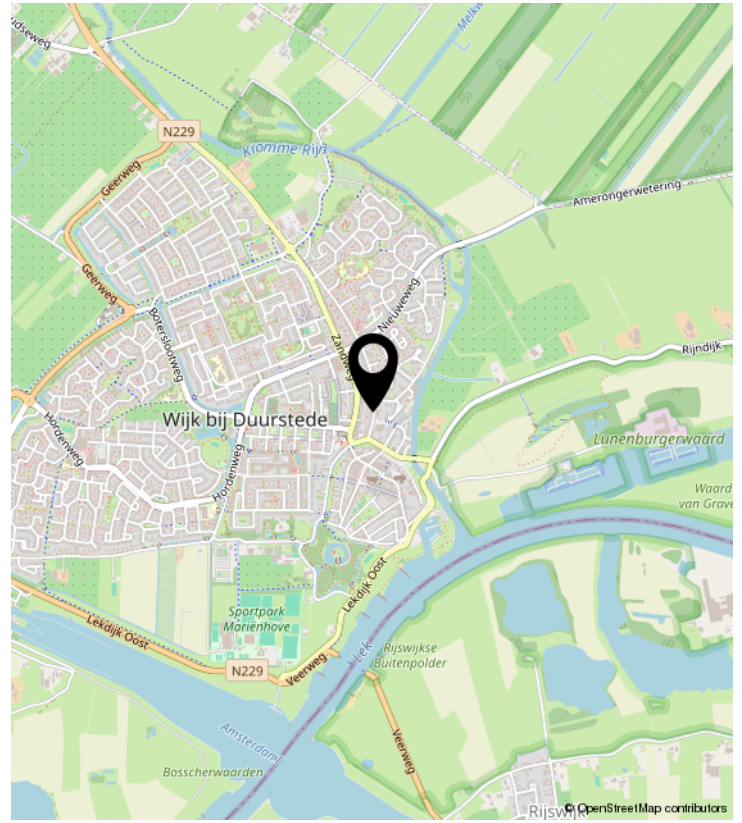
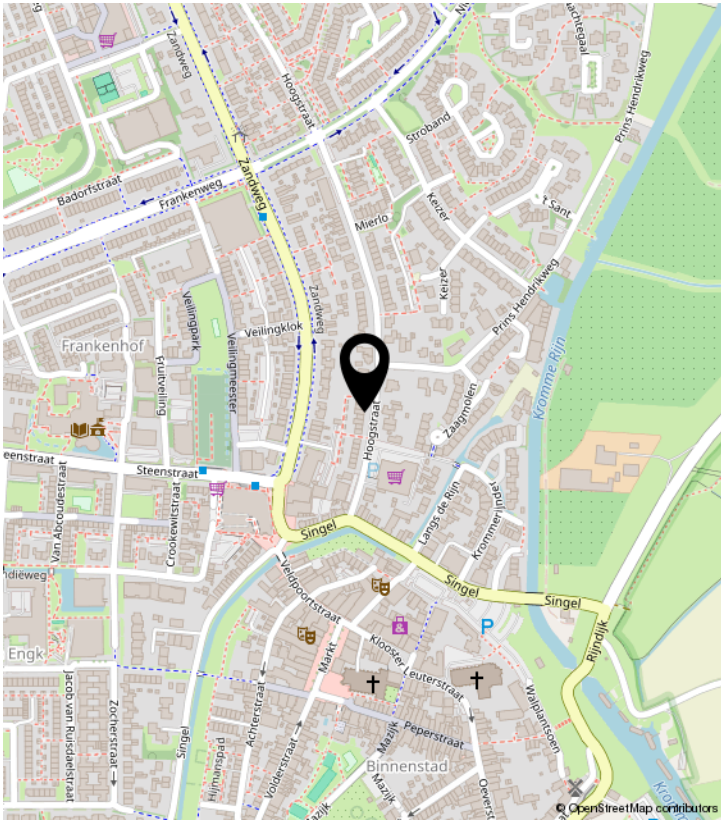






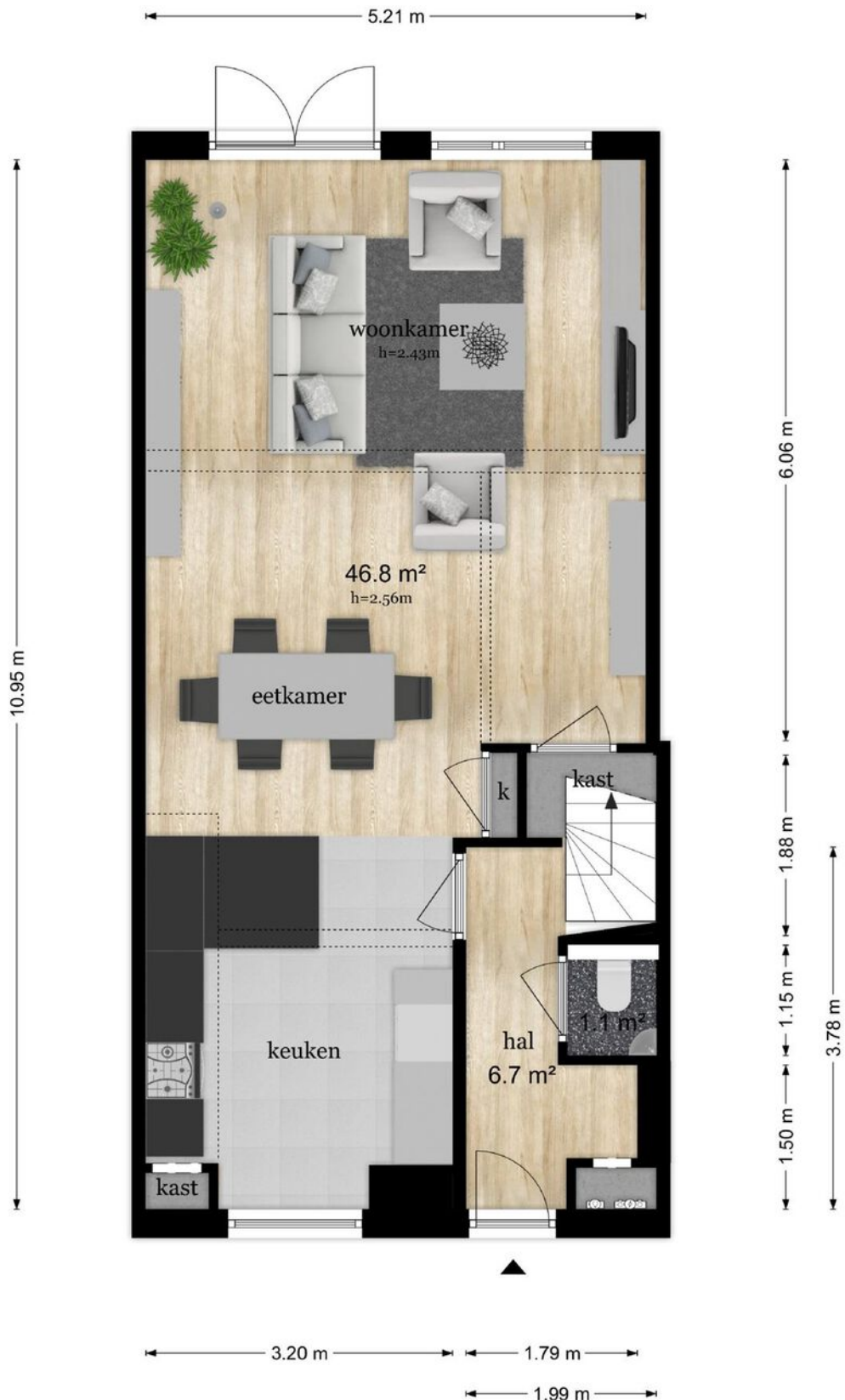


LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

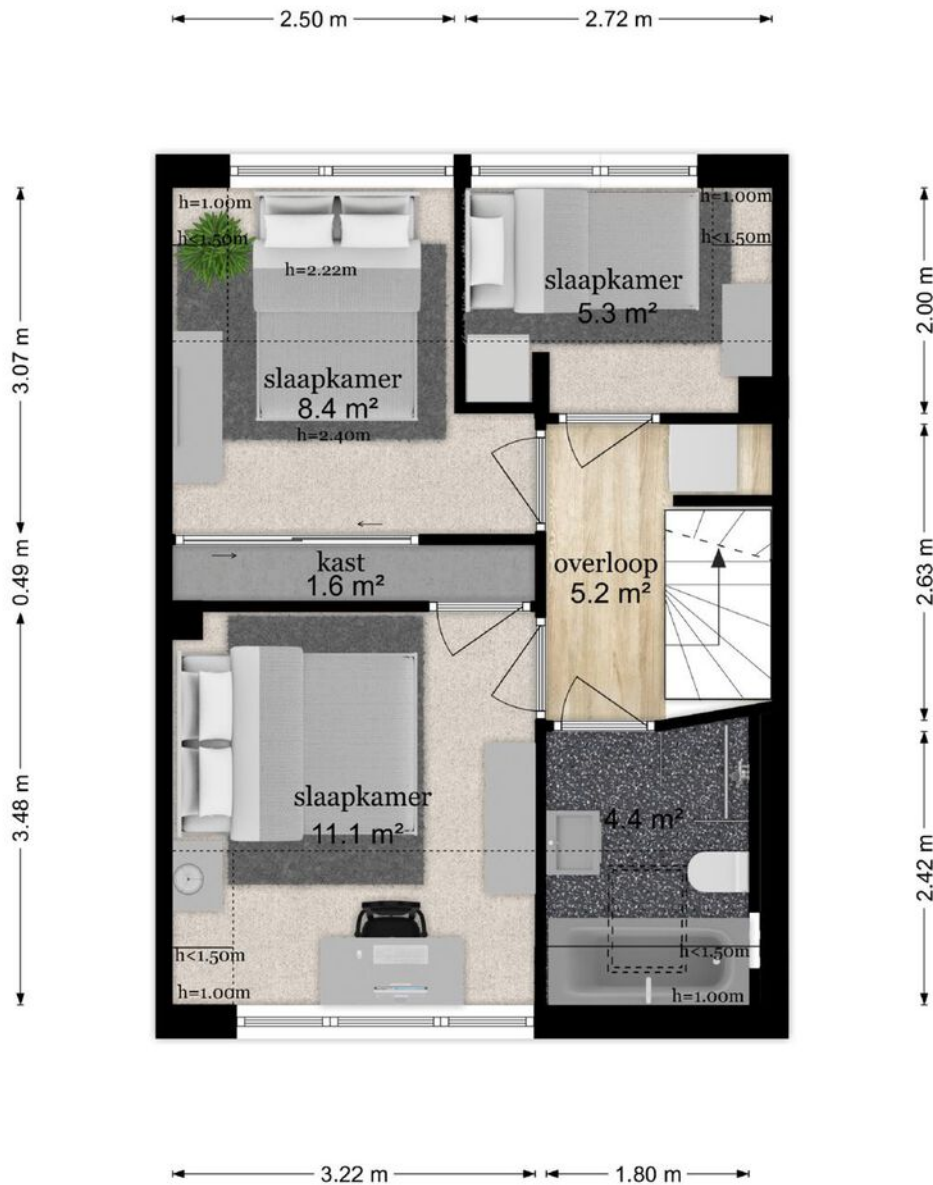
Hoogstraat 29 - Wijk bij Duurstede Begane Grond



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

PLATTEGROND

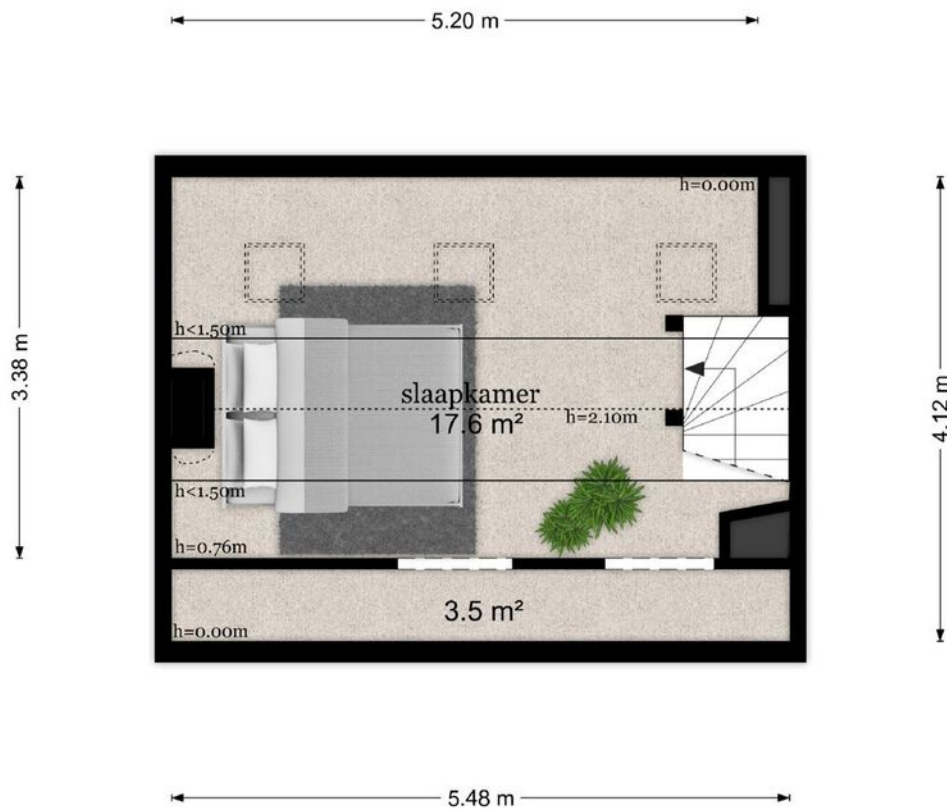
Hoogstraat 29 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

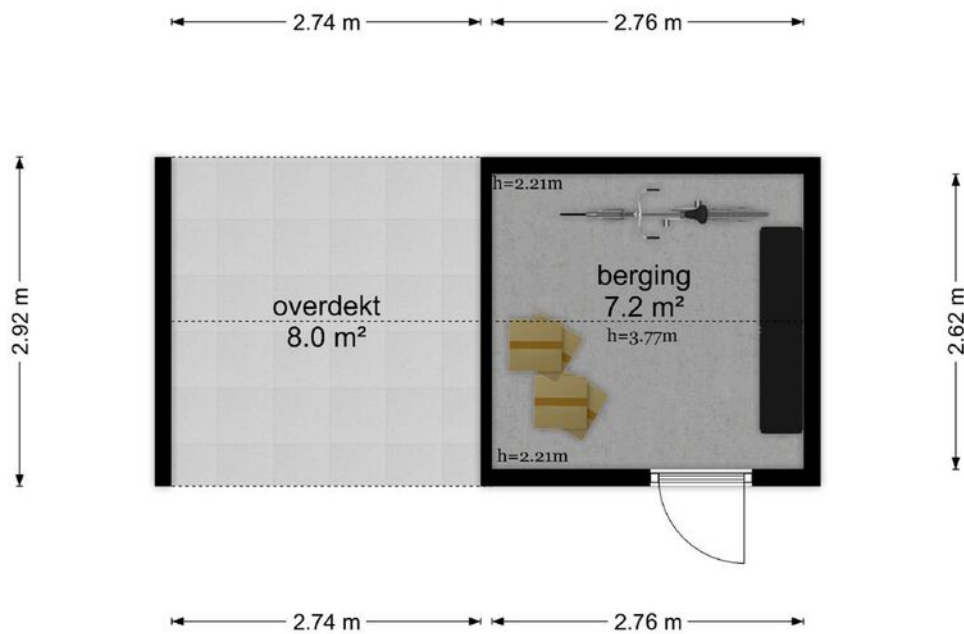
Hoogstraat 29 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Hoogstraat 29 - Wijk bij Duurstede Berging




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7892</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
- Inbouwkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie				X
- Glaswol	X			
Tuin - Inrichting				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

ENTREE makelaars

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.

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.

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.