

# TE KOOP



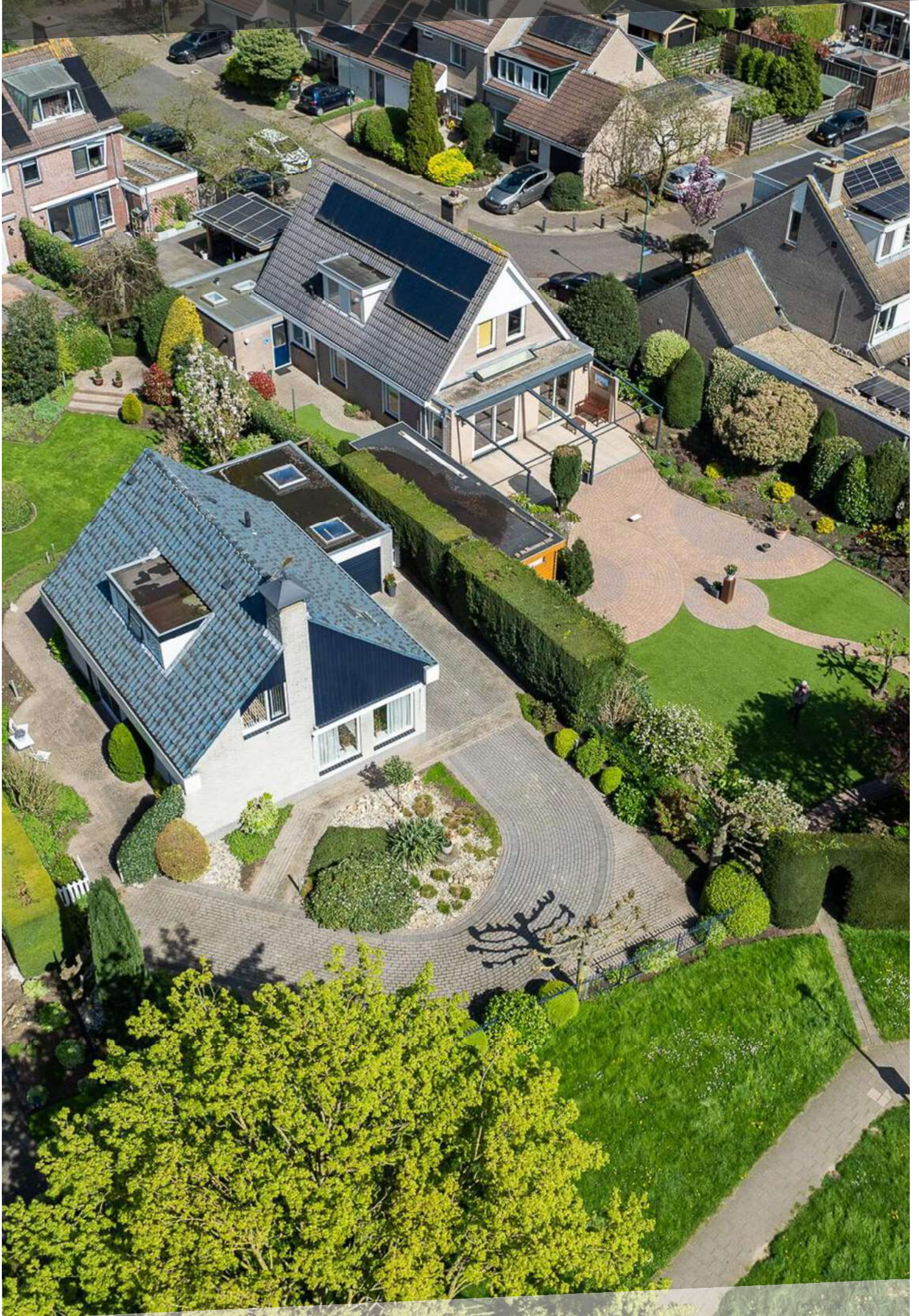
KEMPENAAR 43

**WIJK BIJ DUURSTED**

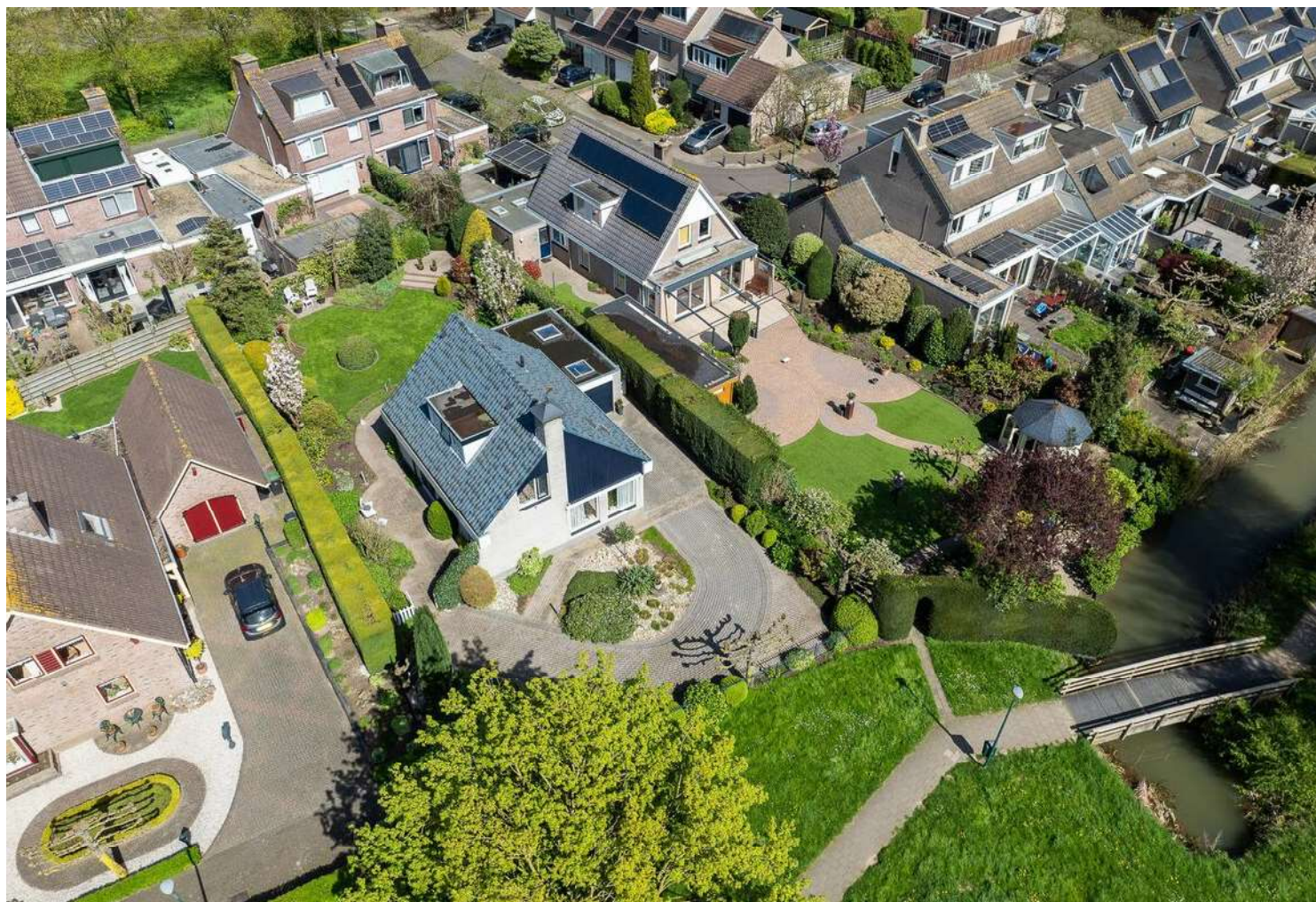
**VRAAGPRIJS € 785.000 K.K.**

 **ENTREE**  
makelaars  
Kromme Rijnstreek

0343-575575 | [wbd@entreemakelaars.nl](mailto:wbd@entreemakelaars.nl) | [www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)



# KENMERKEN



|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>BOUWJAAR</b>           | 1988                                       |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>    | 118 M <sup>2</sup>                         |
| <b>PERCELOPPERVLAKTE</b>  | 660 M <sup>2</sup>                         |
| <b>INHOUD</b>             | 560 M <sup>3</sup>                         |
| <b>AANTAL KAMERS</b>      | 7  |
| <b>AANTAL SLAAPKAMERS</b> | 3  |
| <b>SOORT WONING</b>       | EENGEZINSWONING                            |
| <b>AANTAL WOONLAGEN</b>   | 2  |
| <b>ISOLATIE</b>           | VOLLEDIG GEÏSOLEERD, DUBBEL GLAS           |
| <b>ENERGIELABEL</b>       | C  |
| <b>VERWARMING</b>         | C.V.-KETEL                                 |
| <b>WARM WATER</b>         | C.V.-KETEL                                 |
| <b>TUIN OPPERVLAKTE</b>   | 300 M <sup>2</sup>                         |
| <b>TYPE TUIN</b>          | ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN, TUIN RONDOM |

# OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op één van de beste plekken van het mooie Wijk bij Duurstede!

Op aantrekkelijke locatie aan de rand van het buitengebied met vrij uitzicht op de landerijen, is dit vrijstaande woonhuis gelegen. De woning staat op een mooi ruim kavel en biedt je een ruime living met open keuken en goede lichtinval. Op de verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Er is een eigen oprit met plek voor meerdere auto's, ruime aangebouwde garage en een prachtig aangelegde zonnige tuin rondom!

Je woont hier helemaal buiten en bent toch per fiets in 5 minuten via de singel in de gezellige binnenstad. Wonen dus in alle rust en vrijheid met alle voorzieningen binnen handbereik. Het woonhuis, met een inhoud van 560 m<sup>3</sup>, is degelijk gebouwd in 1988 en altijd zeer goed onderhouden. Een heerlijk huis op een mooie plek!

Mocht je (in de toekomst) de behoefte hebben om levensloopbestendig te wonen, dan is de aangebouwde garage goed bij de woning te betrekken en te verbouwen ten behoeve van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

## KENMERKEN:

Woonoppervlak: 117.70 m<sup>2</sup>.

Garage: 26 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 560.30 m<sup>3</sup>.

Energie label: C

Perceeloppervlakte: 660 m<sup>2</sup>

## INDELING:

Begane grond:

Ruime voortuin en oprit naar de garage en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. ENTREE, hal met garderobe, meterkast, trapopgang en een toiletruimte. Vanuit de hal is de ruime en lichte living te bereiken voorzien van een plavuizen vloer en openslaande deuren naar de tuin. De living van bijna 50 m<sup>2</sup> heeft veel raampartij rondom, waardoor er veel lichtval is en het uitzicht op de landerijen en tuin optimaal benut wordt. De luxe open keuken met L-vormig granietenblad is ingericht met 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting voor de was-/ en droogmachine en een tuindeur naar de royale achtertuin. De tuin is rondom het huis en biedt meerdere terrassen met zon- en/of schaduwligging, alsmede groot gazon en meerdere borders met prachtige planten en heesters!

## 1e Verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers van respectievelijk groot 12.4, 10.3 en 8.5 m<sup>2</sup>. De betegelde badkamer met dakkapel beschikt over een inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel. In de technische ruimte hangt de c.v. ketel en voorts is hier veel bergruimte aanwezig (3.4m<sup>2</sup>).

## 2e Verdieping:

Vanaf de overloop is een bergvliering bereikbaar.

## BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaand woonhuis met garage.
- Vrij uitzicht over de landerijen.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-combiketel (Atag HR bouwjaar 2012).
- De woning is volledig geïsoleerd waarbij de gevels nog zijn na-geïsoleerd in 2023.
- Energie label C.
- Royaal perceel van 660m<sup>2</sup> met veel privacy.















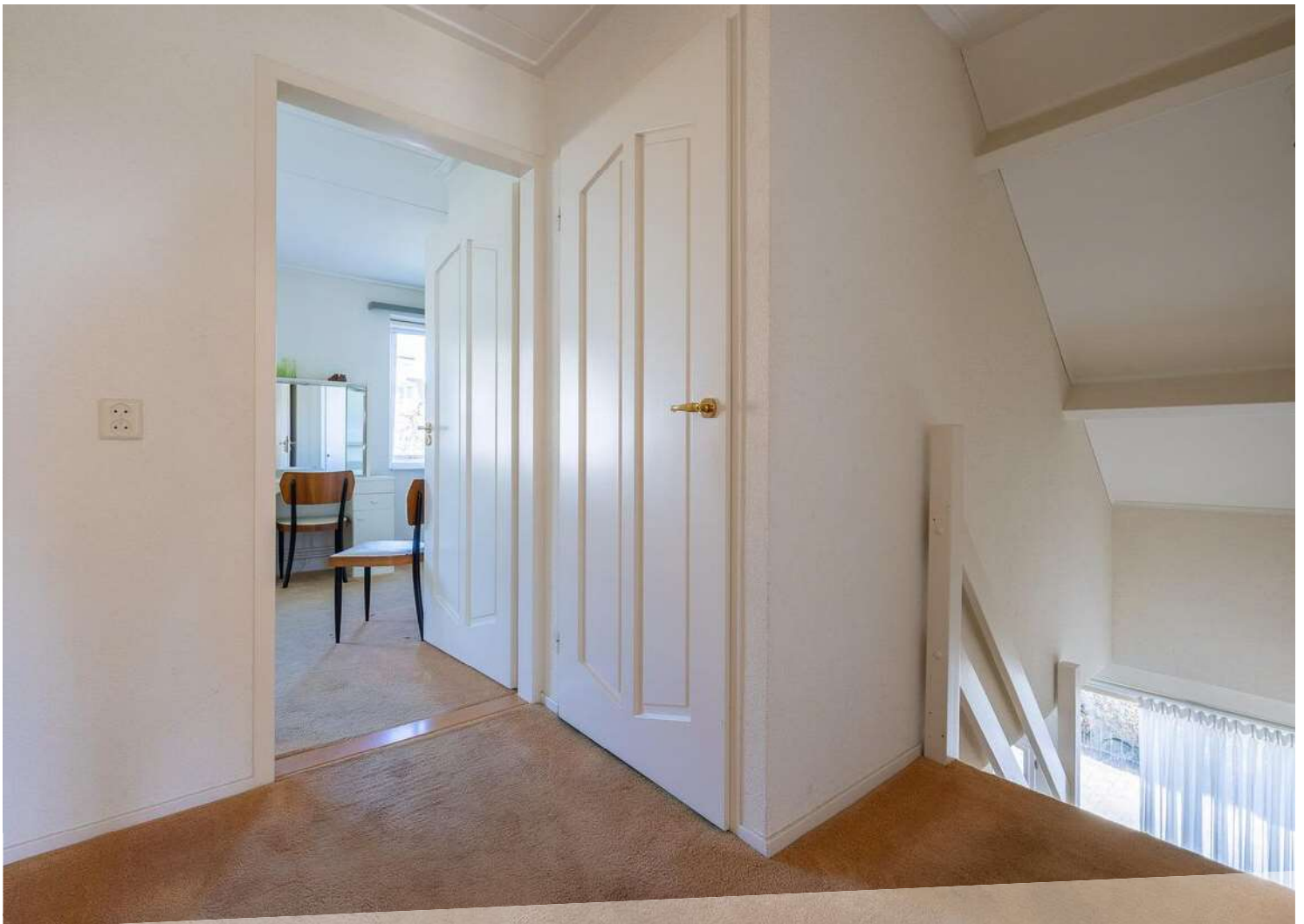






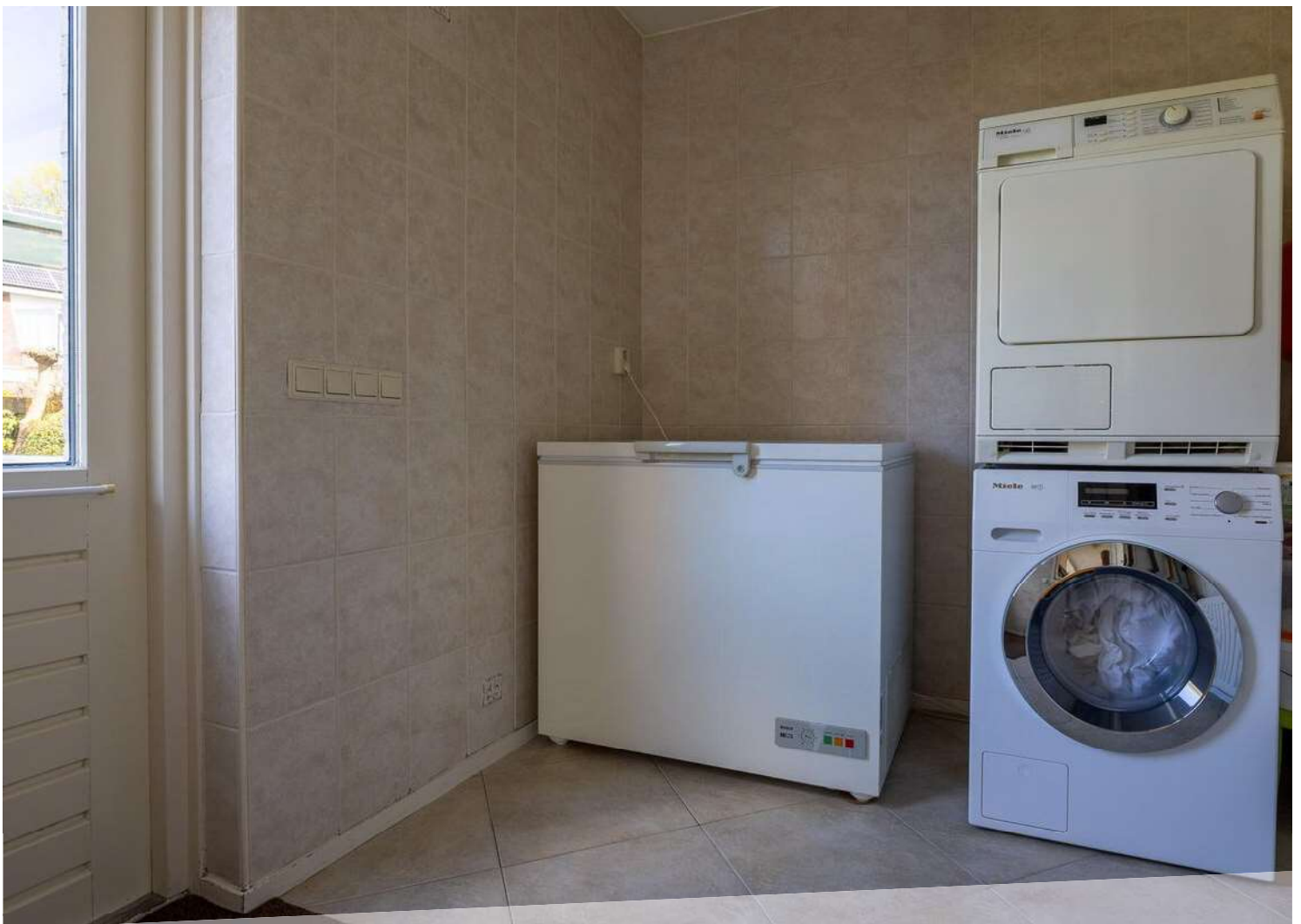




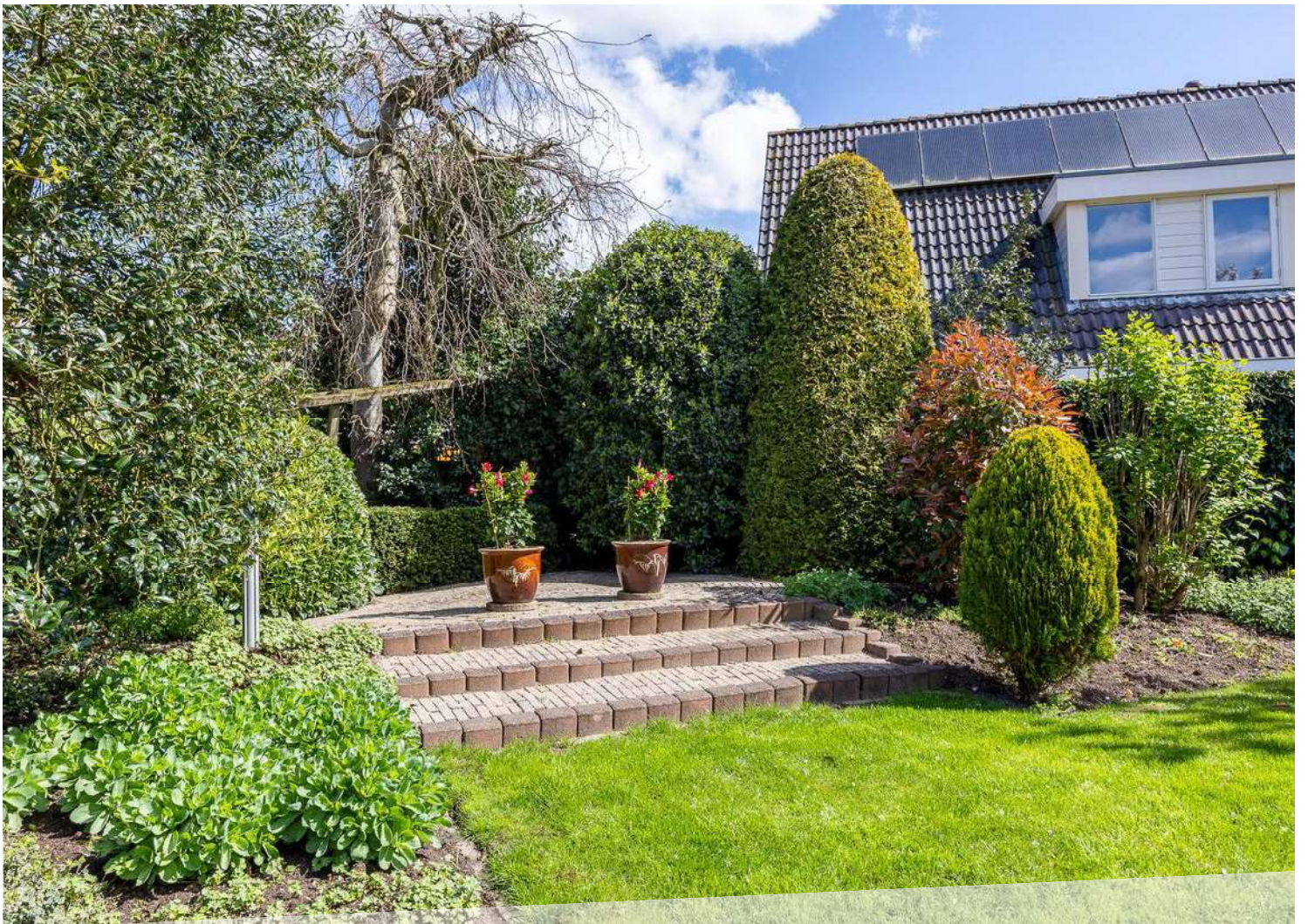


















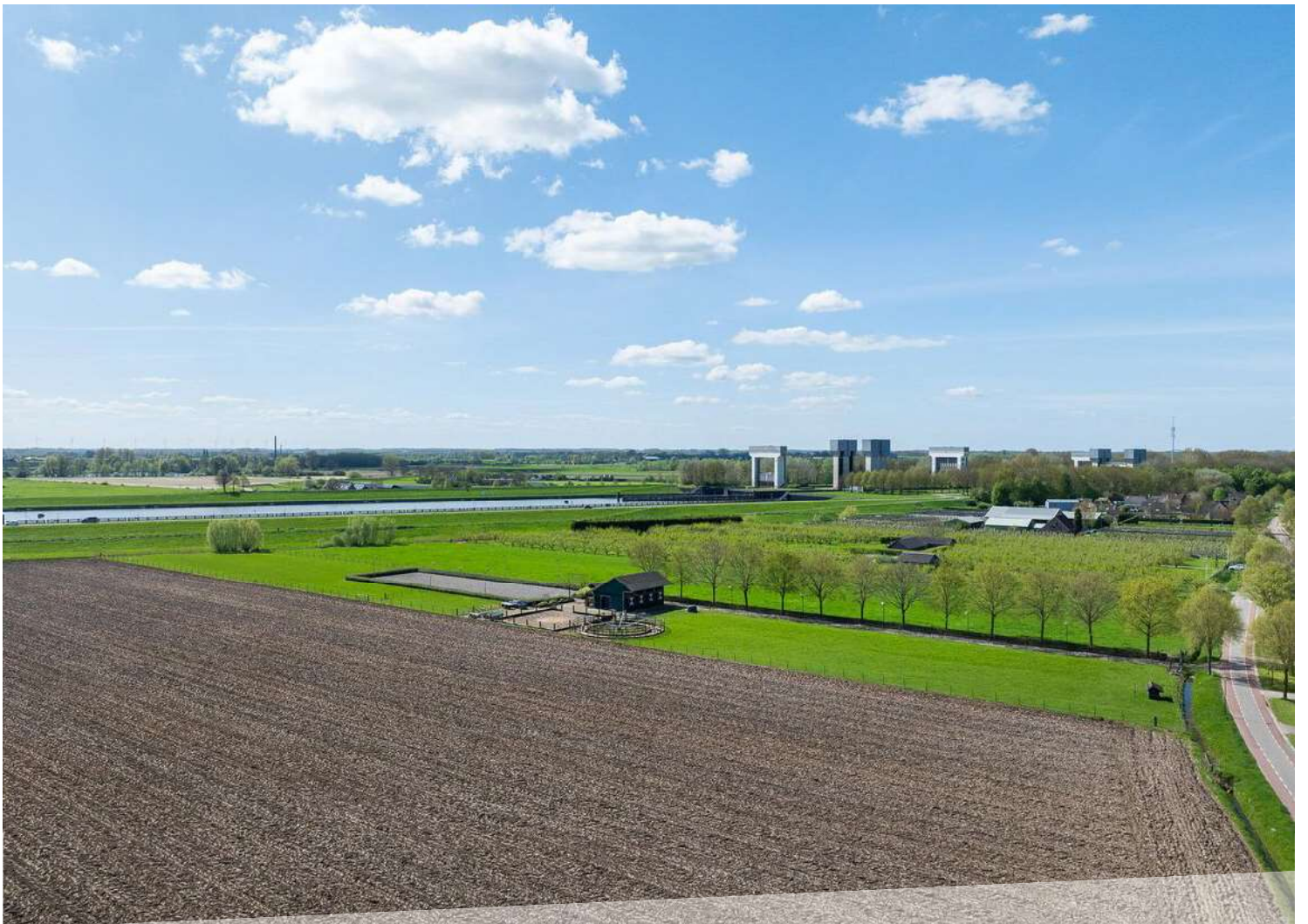






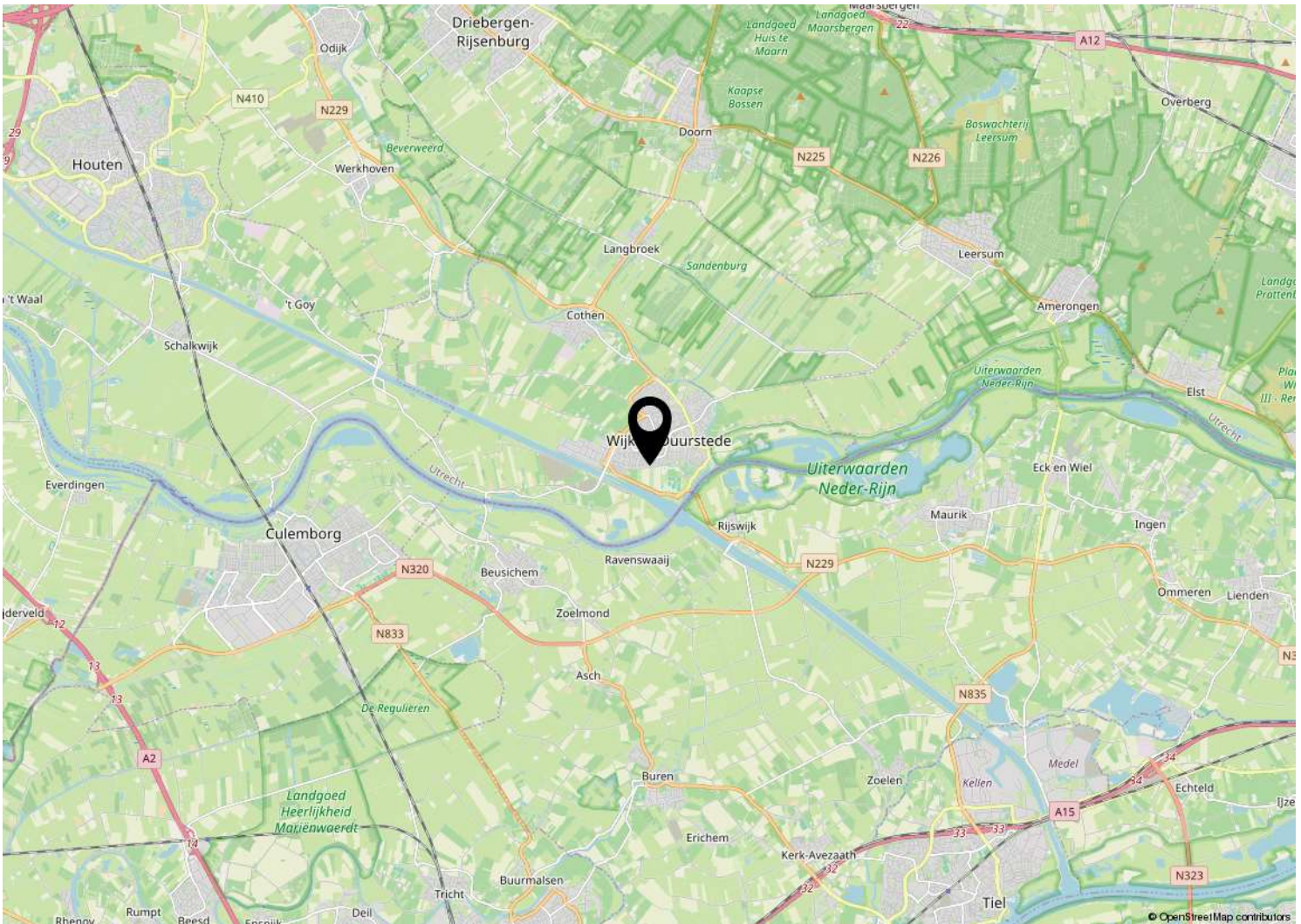
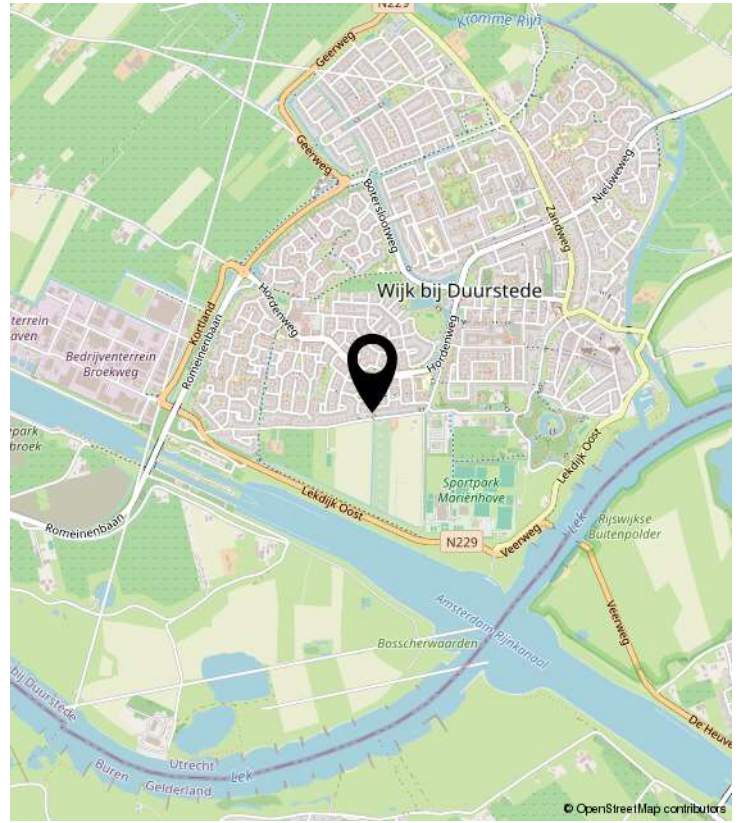
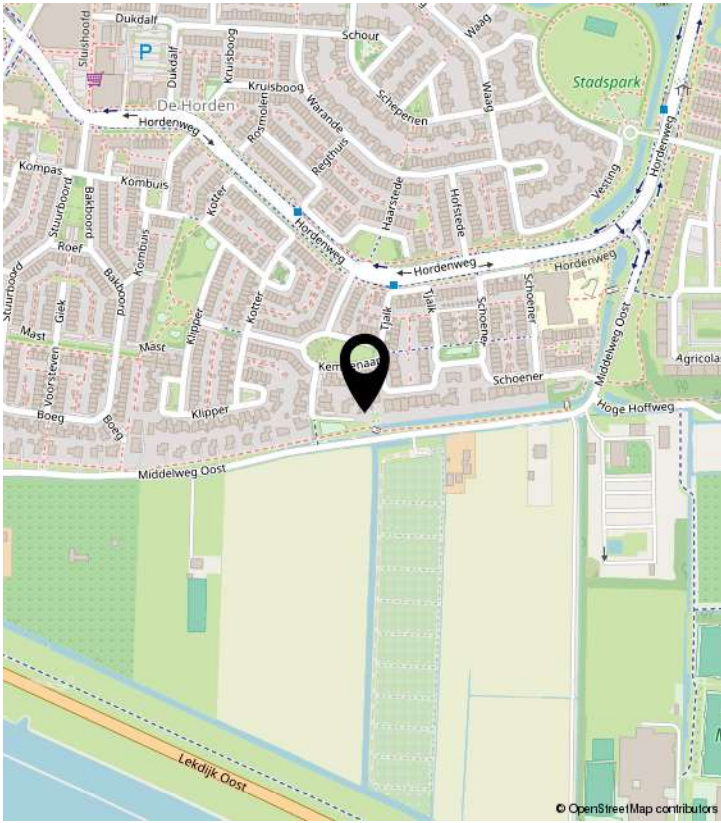








# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

## Kempenaar 43 - 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

Kempenaar 43 - Wijk bij Duurstede  
Tuin



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



# PLATTEGROND

## Kempenaar 43 - 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



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (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      |               |          |              |     |
| - Woonkamer kasten                       |               | X        |              |     |
| - 1e verdieping kasten                   |               | 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   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| 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   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |     |
| 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   |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

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



**ENTREE MAKELAARS**

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | [wbd@entreemakelaars.nl](mailto:wbd@entreemakelaars.nl) |

[www.entreemakelaars.nl](http://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.