



🏠 Middelweg Oost 12, Wijk bij Duurstede

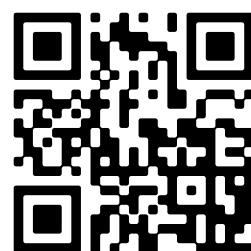
€ Vraagprijs: € 975.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 158 m²

📐 Perceeloppervlakte: 547 m²

🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Middelweg Oost 12, 3961 MG Wijk bij Duurstede

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

Deze vrijstaande woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de Middelweg Oost. Een rustige 30km-weg aan de rand van het buitengebied met vrij uitzicht op de landerijen. De woning staat op een mooie kavel en biedt een ruime living met moderne keuken en goede lichtinval. Op de verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en een tijdloos ingerichte badkamer. Er is een eigen brede oprit met plaats voor meerdere auto's, een carport en een prachtig aangelegde zonnige tuin rondom met een ruime blokhut als berging!

Je woont hier aan de rand en bent toch per fiets in 5 minuten in de gezellige binnenstad dus wonen in alle rust en vrijheid met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning, met een inhoud van 619 m³, is degelijk onder architectuur van Stokhof de Jong, gebouwd in 1987 en altijd zeer goed onderhouden. Daarbij is het huis ook nog eens grotendeels onderhoudsvriendelijk, vanwege het gebruik van kunststof en Trespa!

Een heerlijk huis op een prachtige plek!

KENMERKEN:

Perceeloppervlakte: 547 m²

Bouwjaar: 1987

Gebruiksoppervlakte wonen: 144 m²

Gebruiksoppervlakte zolder: 14 m²

Gebouwgebonden buitenruimtes: 20 m²

Inhoud: 619 m³

Energielabel: C

De woning bevindt zich op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Direct aan de Middelweg Oost bevindt zich de Brede School Het Anker. Het historische centrum, de winkels, de sportvoorzieningen en het buitengebied zijn eveneens gemakkelijk bereikbaar. Wijk bij Duurstede combineert daarbij de voorzieningen van een stad met een groene en waterrijke omgeving. De binnenstad, het Kasteelpark, de Kromme Rijn en de ligging met haven aan de Lek geven de stad haar herkenbare karakter.

INDELING:

Begane grond: via de ENTREE kom je binnen in de ruime hal, die centraal in de woning ligt en meteen laat zien dat deze woning geen standaardindeling heeft. Vanuit hier zijn onder andere het toilet, de woonkamer en de ruimtes aan de achterzijde bereikbaar. De woonkamer is met 49 m² bijzonder royaal. Dankzij de vele ramen en openslaande deuren is er volop daglicht en staat de ruimte mooi in verbinding met buiten. De afmetingen bieden alle vrijheid voor een grote zithoek én een forse eettafel, zonder dat de ruimte vol aanvoelt. De speelse, gebogen wand richting de hal geeft de woonkamer bovendien een eigen karakter. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken van 10 m² welke is vernieuwd in 2018. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een uitgebreide keukenopstelling en grenst direct aan de overkapping. Daarmee ontstaat eveneens een fijne verbinding met buiten. Aansluitend bevinden zich een separate wasruimte van 4 m² en de ruime bijkeuken van 10 m². Een

praktisch gedeelte van het huis dat voor allerlei doeleinden te gebruiken is. Bijvoorbeeld als praktijk aan huis, kantoor of hobbyruimte. Vanuit de bijkeuken is er bovendien een directe verbinding met de carport.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig. Met oppervlaktes van 18 m², 13 m² en 12 m² zijn het stuk voor stuk royale kamers. De grootste slaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastenwand en een werk- of kaptafel. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping: Via de vlizotrap is de ruime zolder bereikbaar. Deze strekt zich uit over de volledige bovenverdieping en vormt daarmee een flinke aanvulling op de toch al aanwezige bergruimte in huis. Daarnaast is deze verdieping ook goed te gebruiken als extra woonverdieping, wanneer er een vast trap gerealiseerd wordt. Een groot dakraam zorgt voor het daglicht.

Kortom: Een heerlijk huis op een prachtige plek!

BIJZONDERHEDEN:

- De woning beschikt over een totale gebruiksoppervlakte van 158 m², waarvan 14 m² bestaat uit de volwaardige zolderverdieping met dakraam en de mogelijkheid tot het plaatsen van vaste trap.
- Het huis is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel C.
- Verrassend ruime begane grond met een woonkamer van 49 m².
- De aanwezige houtkachel heeft als extra een barbecue rooster.
- Mogelijkheid voor praktijk aan huis.
- Gevels gereinigd en geïmpregneerd, voor het laatst in 2025.
- Betonnen dakpannen voorzien van Emalux coating in 2025.
- Alle kozijnen en deuren zijn van kunststof.
- Overstek van het dak is gemaakt van Trespa platen.
- Begane grondvloer volledig nageïsoleerd in 2023.
- Moderne inbouwkeuken met luxe ATAG apparatuur, geplaatst in 2018 met vloerverwarming.
- Daikin airco's (koelen/verwarmen) geplaatst op de begane grond en eerste verdieping in 2018.
- Alarminstallatie en Elro video deur intercom. De buitendeuren zijn voorzien van sloten met kerntrekbeveiliging.
- Verwarming en warm water middels HR combiketel van 2018.
- De kunststof, transparante dakdelen zijn vervangen door 3-laagszonnewerende kanaalplaten.
- Woonkamer, hal en toilet zijn voorzien van travertin vloer met vloerverwarming.
- Moderne badkamer met ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel en ingebouwde radio in het plafond.
- Carport én parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Gelegen op korte afstand van het centrum van Wijk bij Duurstede en diverse, dagelijkse voorzieningen;

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 975.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Soort dak:	Schilddak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	158 m²
Perceeloppervlakte:	547 m²
Inhoud:	619 m³
Externe bergruimte:	9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning en mechanische ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom
Achtertuint:	Tuin rondom

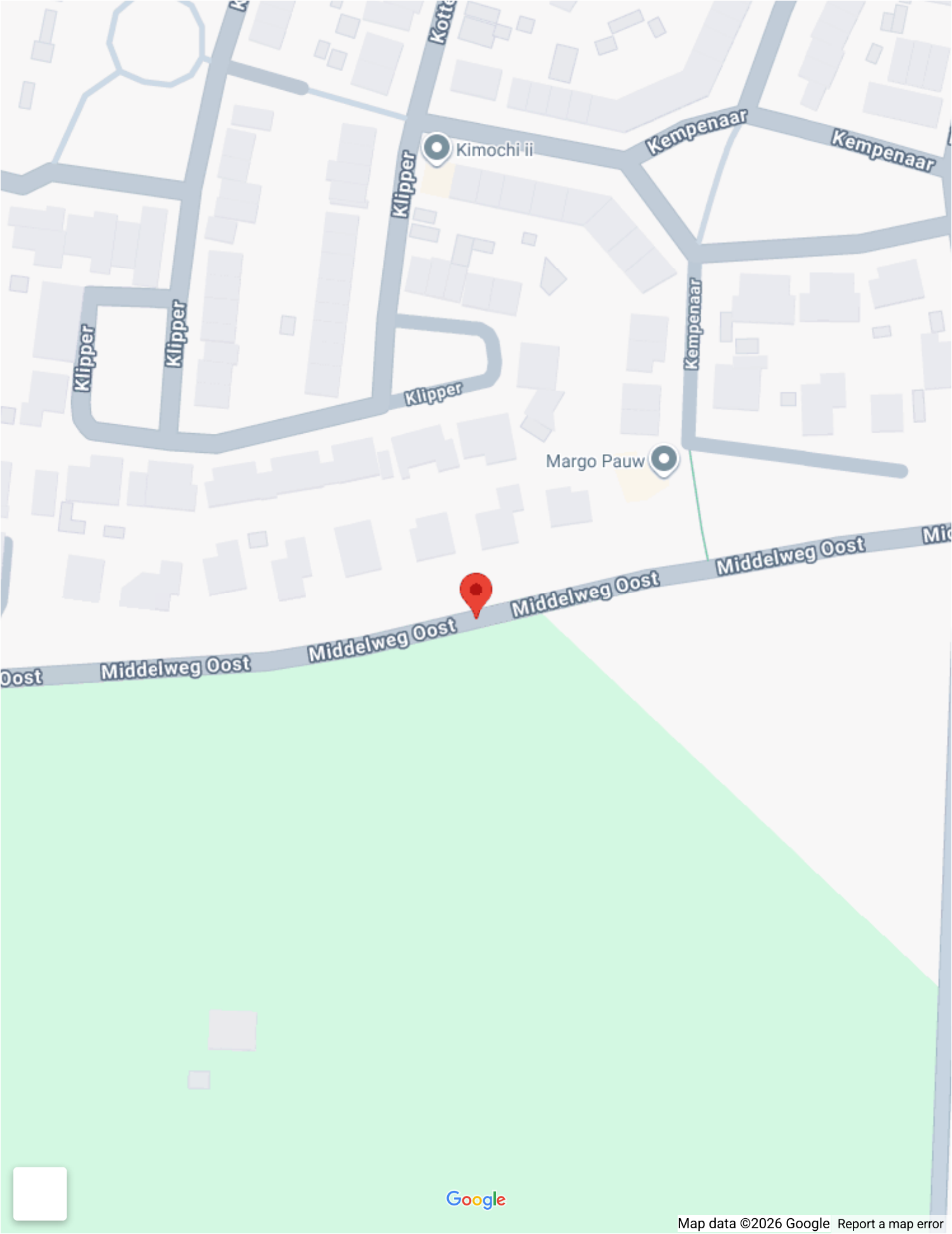
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

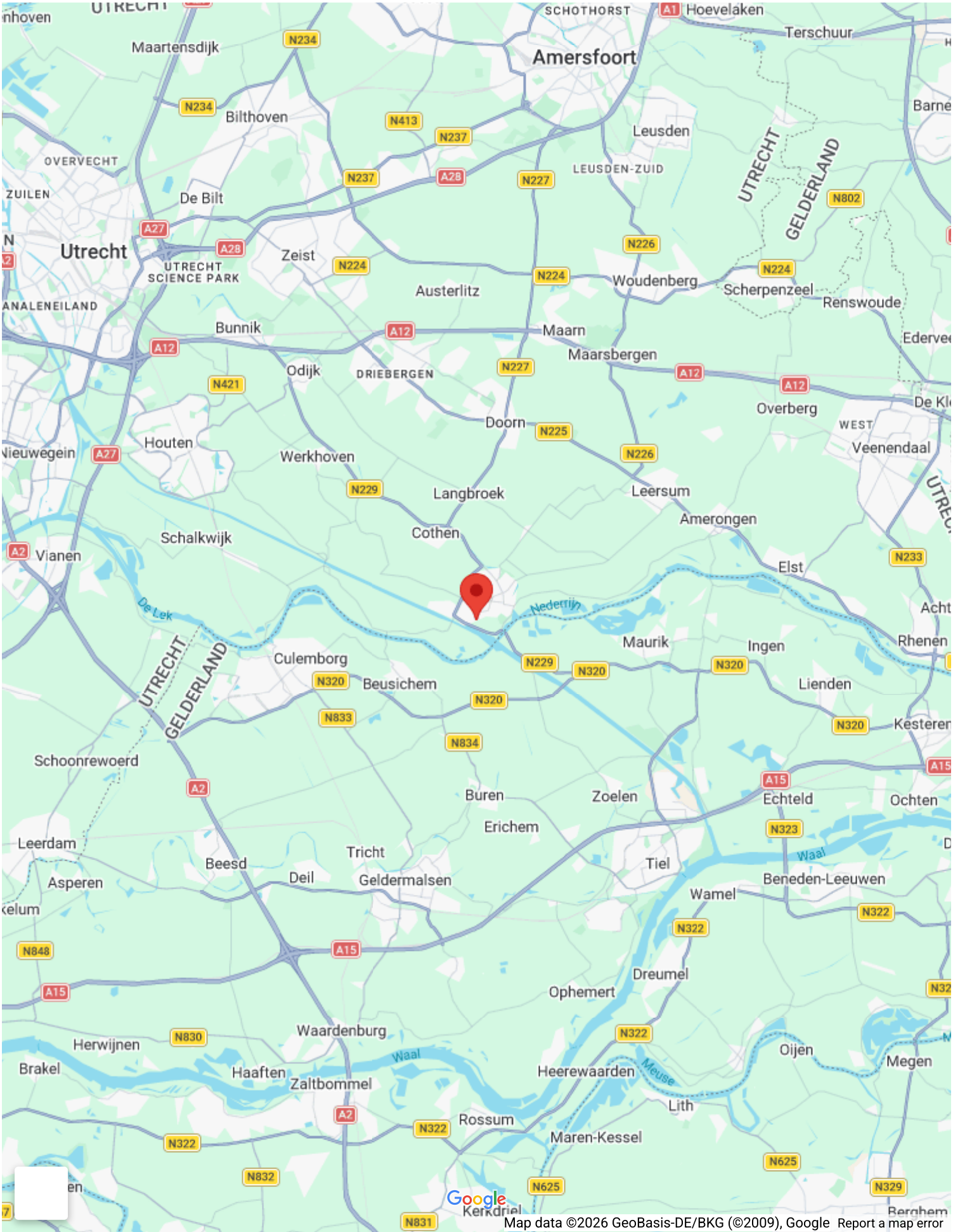
Garage

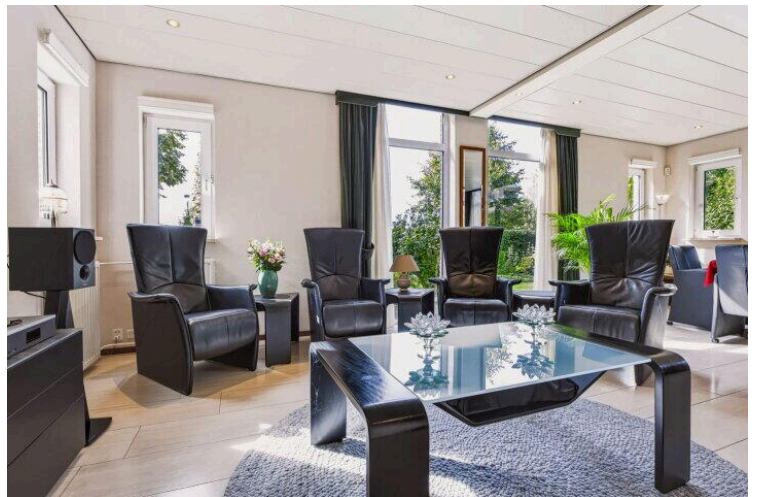
Soort garage:	Carport
---------------	---------

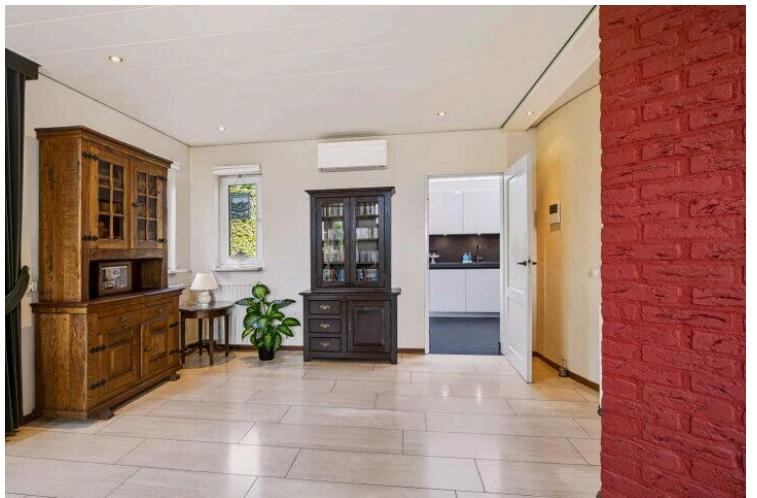
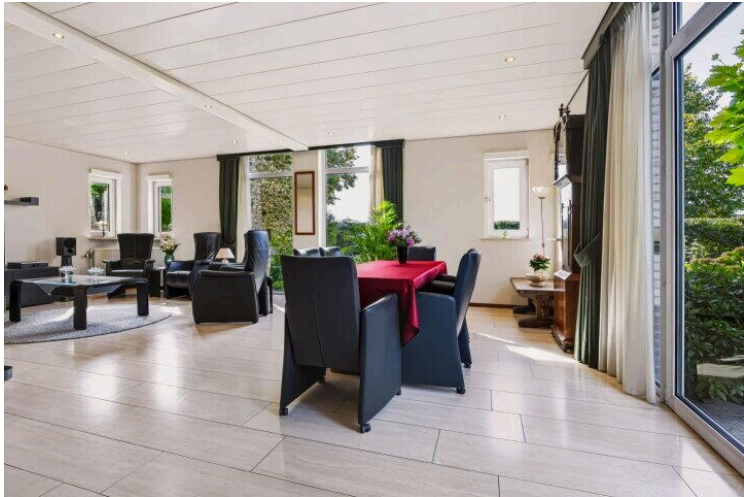
Op de kaart



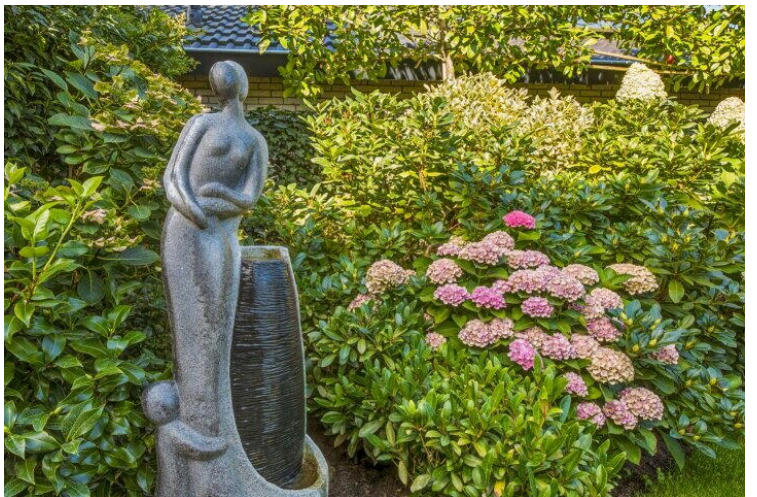
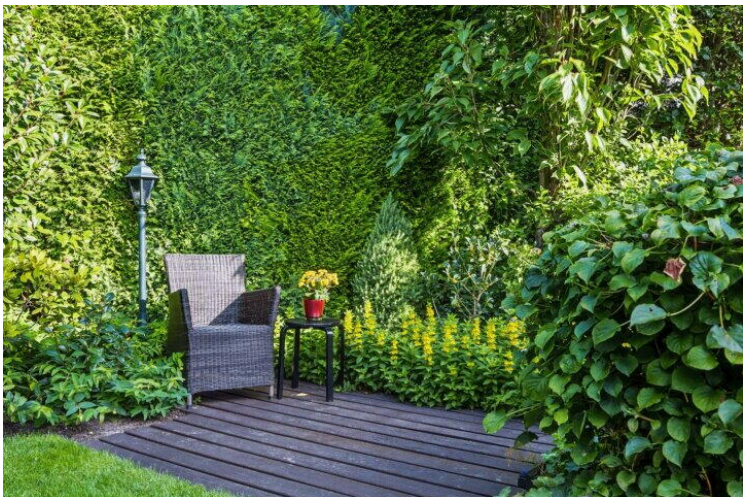
Op de kaart



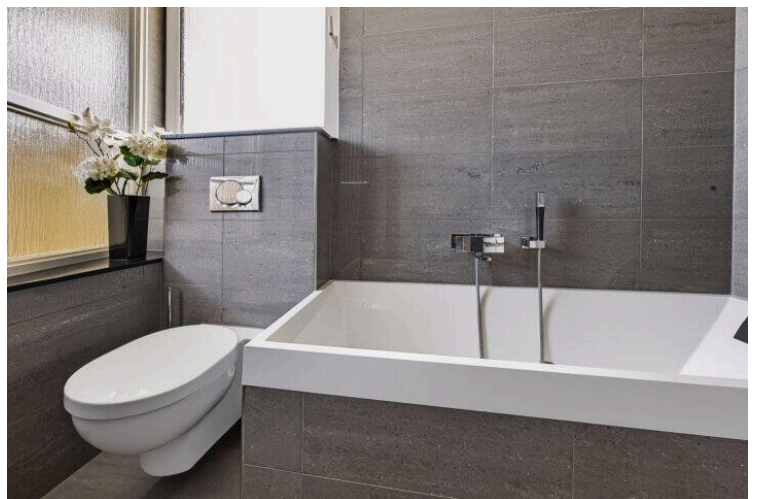
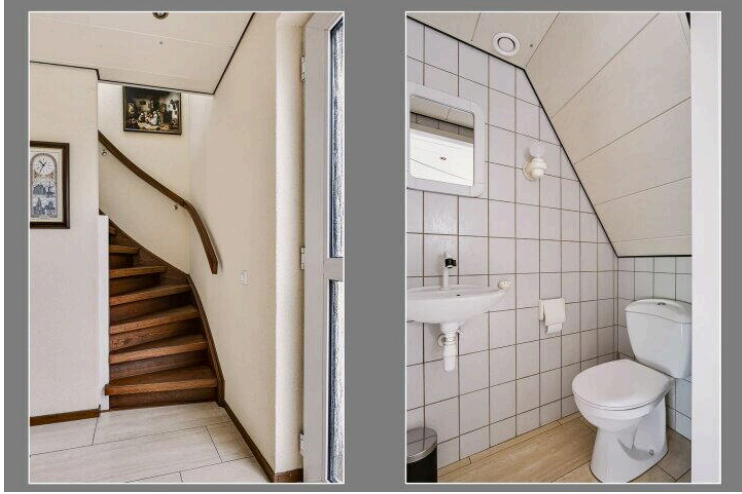


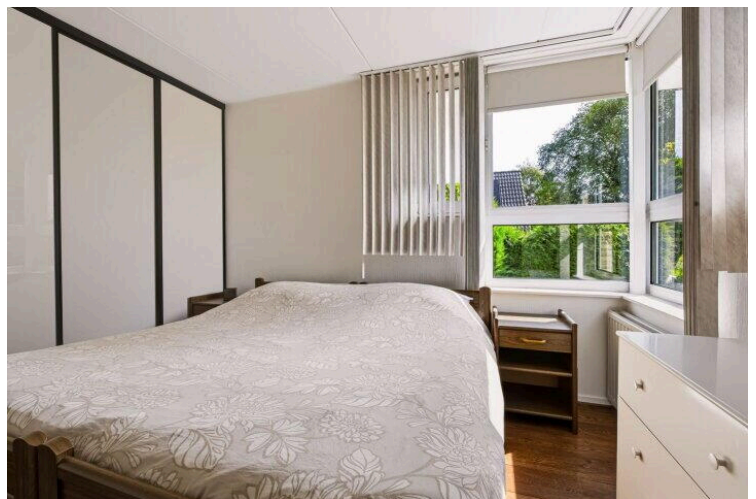
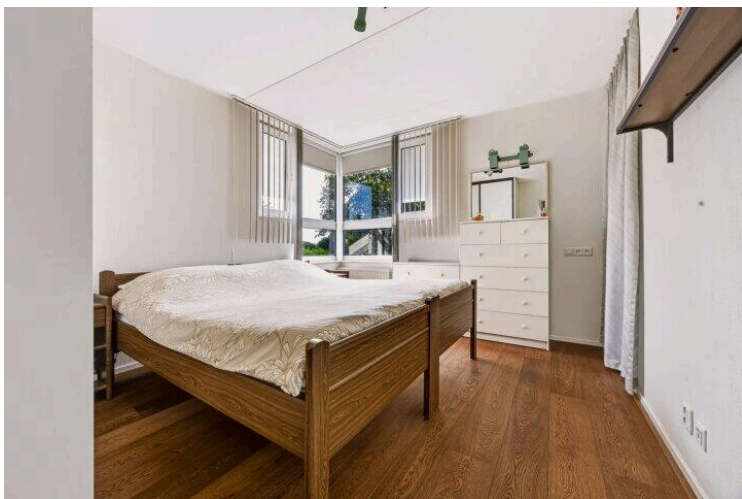
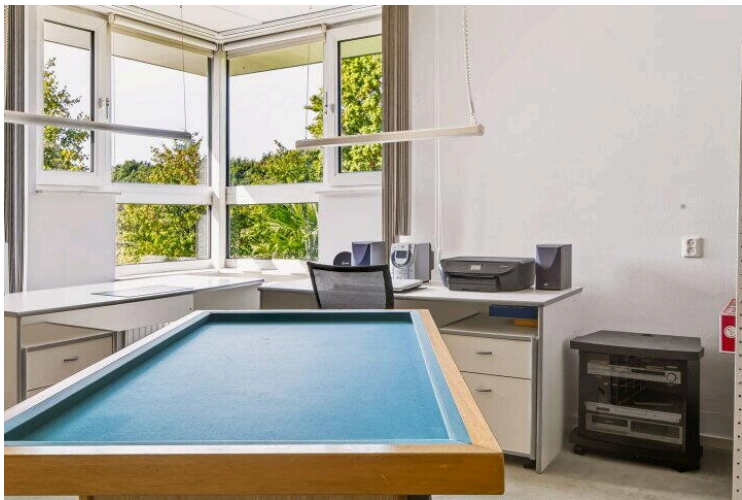


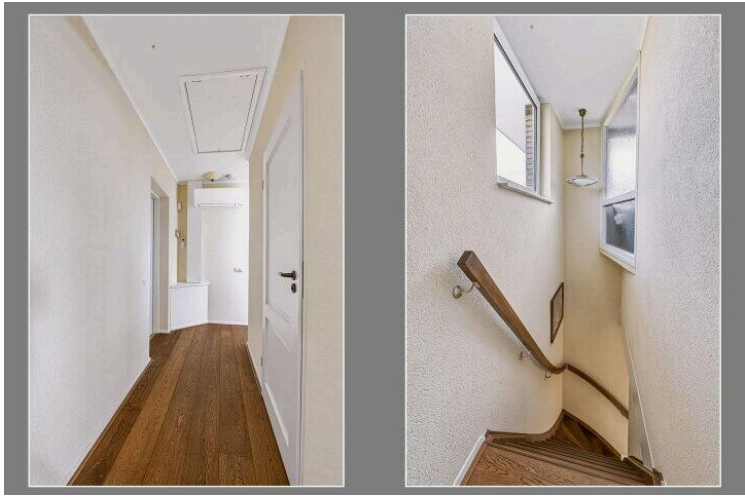








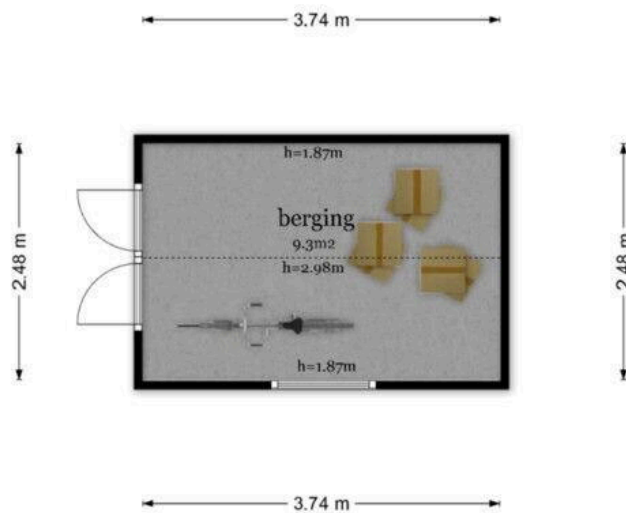








**Middelweg Oost 12 - Wijk bij Duurstede
Berging**



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

**Middelweg Oost 12 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond**



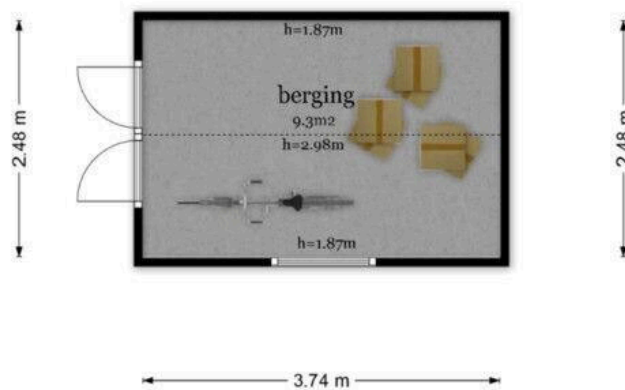
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



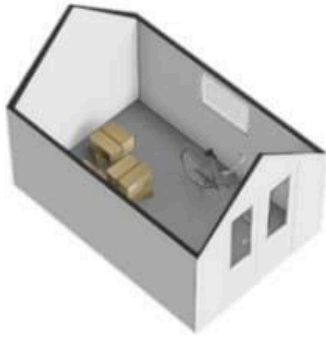


**Middelweg Oost 12 - Wijk bij Duurstede
Berging**

3.74 m

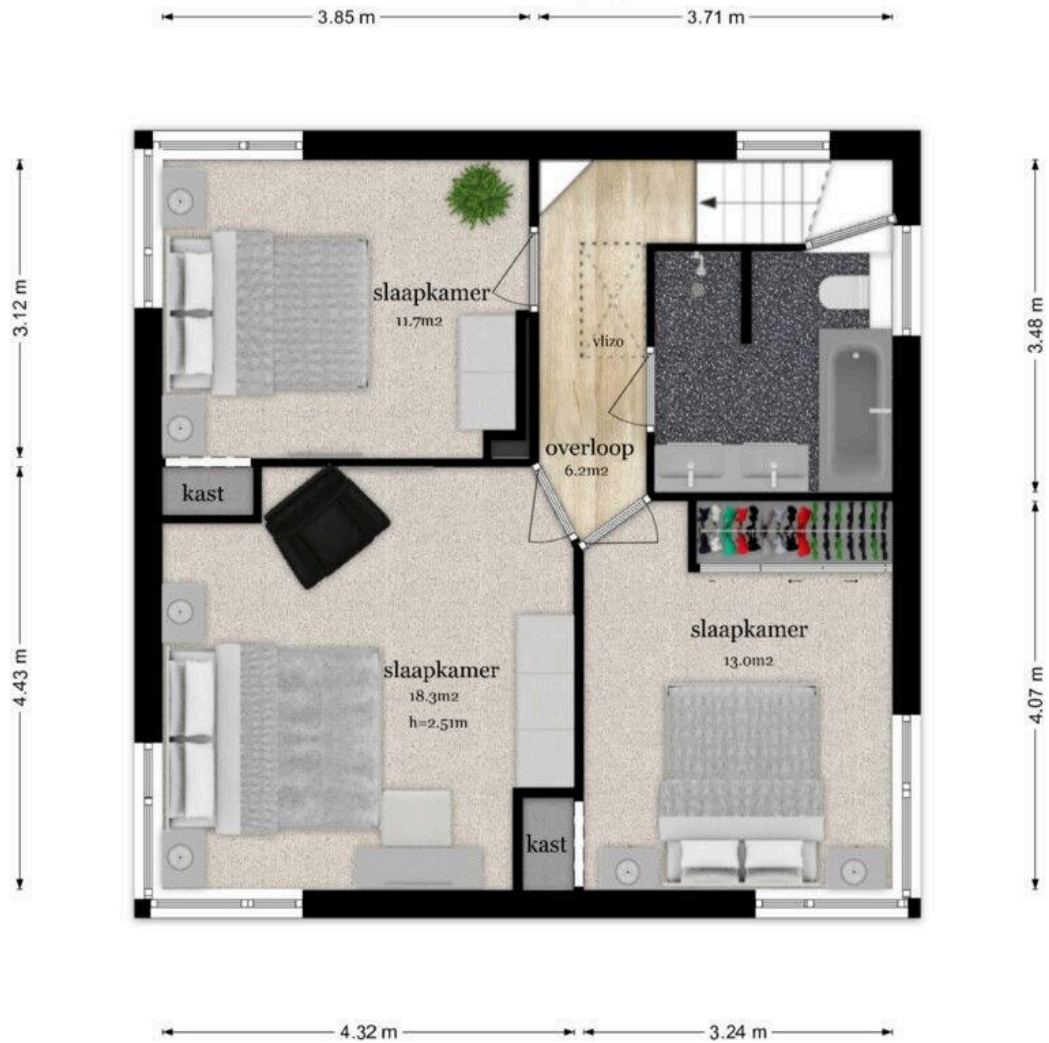


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Middelweg Oost 12 - Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping

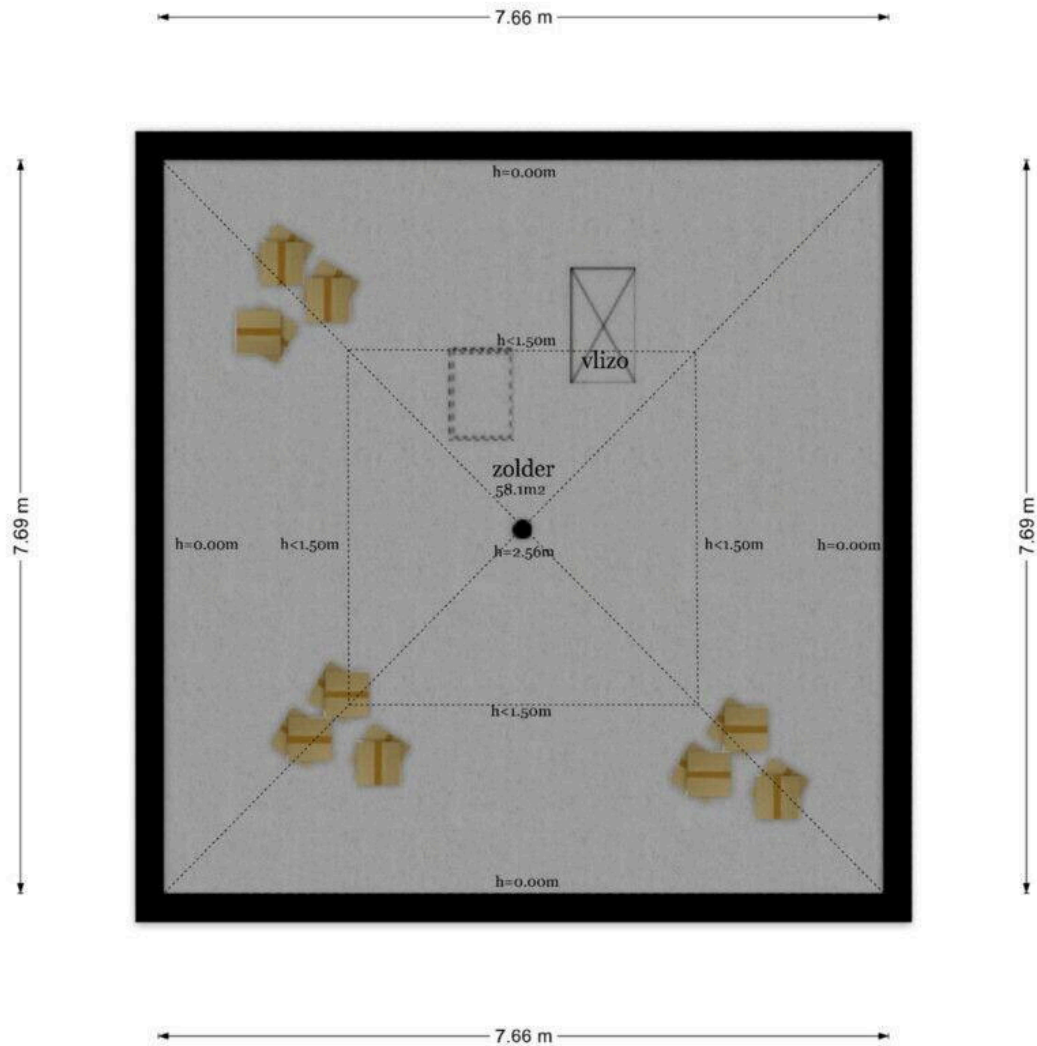


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

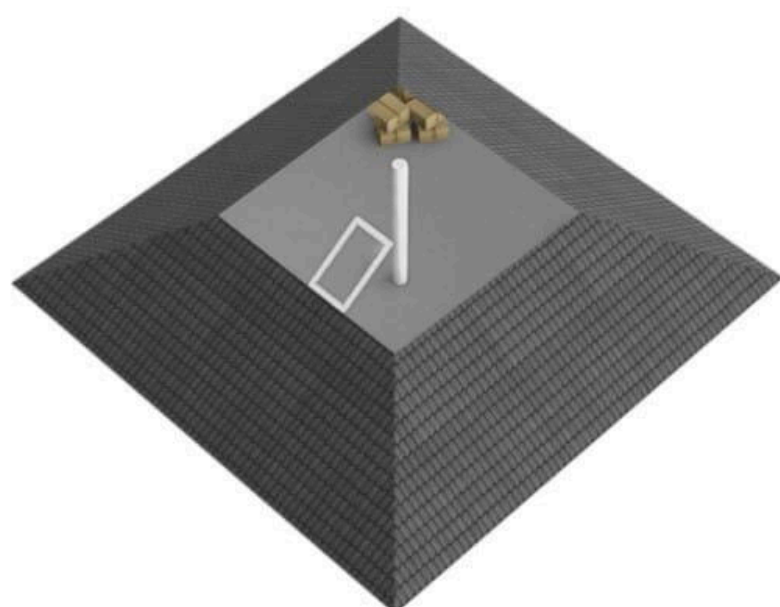


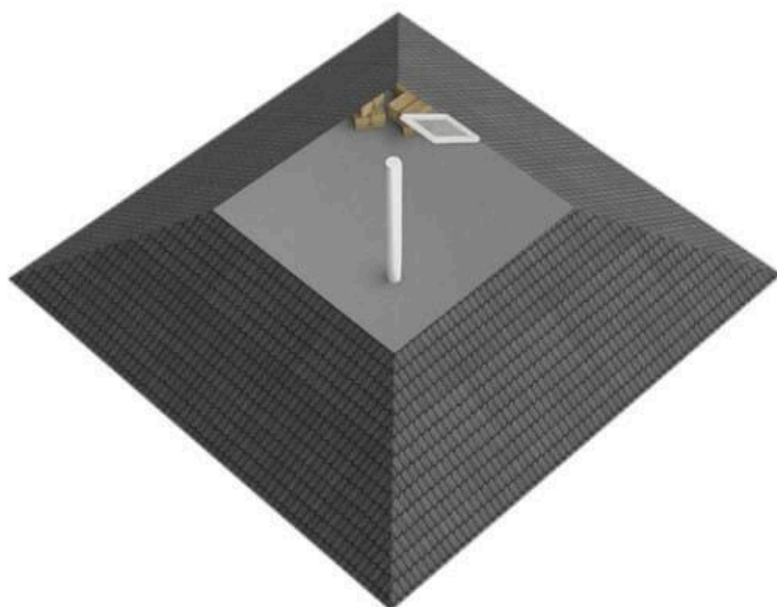


**Middelweg Oost 12 - Wijk bij Duurstede
Tweede Verdieping**



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





Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: Louis Breugelmans en Joke Vermeulen

Adres te verkopen woning: Middelweg - east 12, Wijk bij Duurstede

Datum: 17-8-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend, dan wel, onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen n.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen / <u>led-strip keuken</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>losse, staande lampen</u>	☐	☒	☐	☐
- <u>wand lampje hoek woonkamer</u>	☐	☒	☐	☐

(Losse)kasten, legplanken, te weten:

<u>garderobekast op maat in slaapk.</u> kast slaapk. met kabelgeleiding	☒	☐	☐	☐
<u>Birco + legplanken slaapkamers</u>	☒	☐	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen <u>slaapkamers</u>	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking <u>werkkamer, zolder</u>	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen) <u>trap, overloop, slaapkamer</u>	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
- <u>vinyl slaapkamer</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>meerdere travertien tegels woonkamer.</u>	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel <i>met toebehoren en barbecue rooster</i>	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en) <i>keuken + badkamer</i>	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
<i>2x</i> spiegelwanden <i>woonkamer</i>	☐	☒	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
- <i>airco woonk. + overloop</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat <i>inductie</i>	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☐	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☐
- oven	☐	☐	☐	☐
- <i>combi-oven/combimagnetron met grill</i>	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐
- koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
- <i>magnetron bij keuken</i>	☐	☒	☐	☐
<i>2 koelkasten bij keuken + berging</i>	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

n.v.t.

n kruipruimte

aantal met Emalux				
gecoate dakpannen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- wastafel	☐	☐	☐	☐
- wastafelmeubel + spiegelkast	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☐
- toilet kast	☐	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

in blokhut

aantal reserve vloer- en	☒	☐	☐	☐
wandtegels badkamer.	☒	☐	☐	☐
set vloer tegels uni grjs	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel + video - intercom	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie begane grond + eerste verdieping	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders + CO melder bij keuken	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- close-in boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting + 2 x palm bak	☒	☐	☐	☐
waterelement + bloembak met beeld	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
- houten tafel + 4 houten stoelen	☒	☐	☐	☐
	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



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

☐
☐
☐
☐

eventueel

☐
☐
☐
☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

CV - ATAG Warmte 085-3032707

Airco - Binnen klimaatexpert Culemborg 0345-511430

Alarm - Johnson Controls (voorheen ADT) KR'dam 088-2602600

Schoorsteen-veegbedrijf Alter - Bunnik - 030-6564273

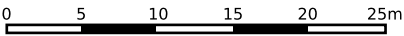
Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

plaats en datum:



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijk bij Duurstede

C

3612

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

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

Middelweg Oost 12

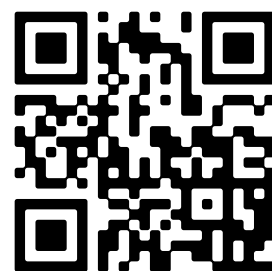
www.middelwegoost12.nl



ENTREE makelaars

Zandweg 7
3962 EA, Wijk bij duurstede

www.entreemakelaars.nl
0343-575575



Scan Mij!