

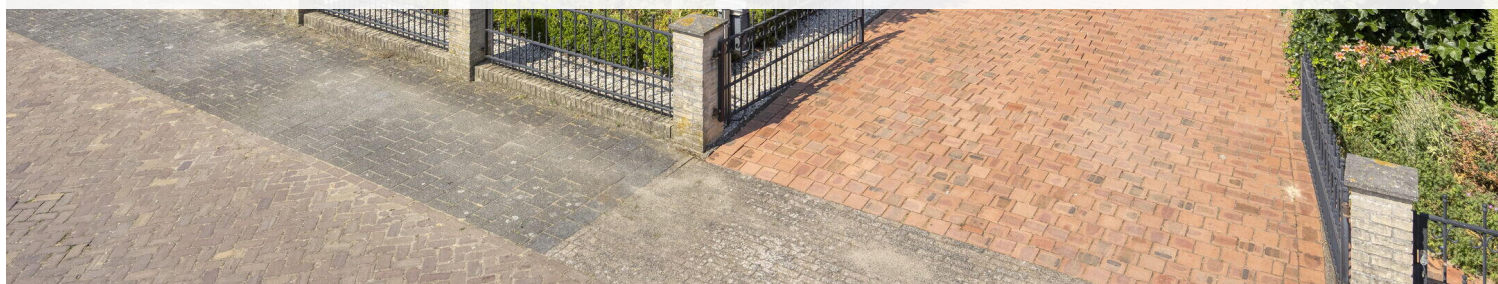
# Batenburg

Bredehof 4 | Vraagprijs € 775.000 k.k.

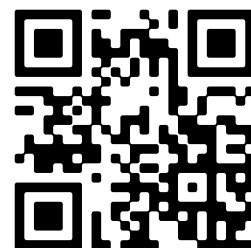


## BESCHIKBAAR

WWW.BREDEHOF4.NL



|                            |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Type object:</b>        | Vrijstaande woning                                     |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1997                                                   |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 198 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 764 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Inhoud:</b>             | 746 m <sup>3</sup>                                     |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 8 kamers (5 slaapkamers)                               |
| <b>Website:</b>            | <a href="http://www.bredehof4.nl">www.bredehof4.nl</a> |



# Omschrijving

## Bredehof 4, 6634 AZ Batenburg

Vrijstaand wonen met ruimte voor gezin, werk én toekomst

Ruimte, vrijheid en een bijzondere ligging aan de rand van dit levendige stadje. Aan de Bredehof 4 in het karakteristieke Batenburg staat deze royale vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 764 m<sup>2</sup>. Met circa 198 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, zes (slaap)kamers en twee badkamers biedt de woning volop mogelijkheden voor wonen en werken met levensloopbestendige functies. Het royale perceel biedt rust en privacy. Er is een vrijstaande berging die ook zeer geschikt is als hobbyruimte en natuurlijk hoort bij vrijstaand wonen parkeren op eigen terrein.

De combinatie van ruimte en een flexibele indeling maakt deze woning geschikt voor verschillende woonwensen en levensfasen. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk en bieden daarnaast mogelijkheden voor mantelzorg of een inwonende ouder of kind. Ook ideaal voor een groot (samengesteld) gezin en/of werkplek aan huis; het gebruik en het bewonen van dit fijne thuis laat deze functies eenvoudig combineren.

De woning wordt met zorg bewoond en het onderhoud is netjes op peil. Het dak, de gevels en de vloer zijn geïsoleerd en de begane grond is voorzien van HR-beglazing. Op de verdieping is dubbele beglazing aanwezig en in 2019 zijn 21 zonnepanelen geplaatst en mede daardoor beschikt de woning over energielabel A. Er is een laadpaal en de HR ketel van Nefit is uit 2019. Ook diverse onderdelen van het interieur zijn in de loop van de jaren vernieuwd, waaronder het toilet op de begane grond en de badkamer op de eerste verdieping.

Batenburg is een beschermd stadsgezicht met eeuwenoude kasteelruïne, witgepleisterde boerderijtjes en een eigen jachthaventje aan de Maas. De uiterwaarden trekken vogelspotters en wandelaars, en Maasbommel en Appeltern liggen op fietsafstand. Er is een multifunctioneel centrum (het MFA) waar sport, basisonderwijs en opvang zijn ondergebracht maar dat ook fungeert als een “dorpshuis” met activiteiten voor jong en oud. Batenburg is toekomstgericht. Door op een passende wijze te groeien wordt de leefbaarheid gewaarborgd. De gemeente onderzoekt thans samen met diverse verenigingen, het MFA en een leefbaarheidsgroep hoe hier invulling aan gegeven kan worden. Een definitief plan is nog niet vastgesteld.

Wijchen, Nijmegen en de A50/A73 zijn snel bereikbaar. Zo heb je de perfecte combinatie van de landelijke rust met de voorzieningen van enkele grote plaatsen en de stad binnen handbereik.

Indeling begane grond:

Via de lichte hal met garderobenis, meterkast en toilet met hangend closet kom je de woning binnen. De lichte en royale living biedt ruimte aan een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De zij-erker zorgt rondom de eettafel voor extra daglicht en een prettige ruimtelijke beleving. De houten vloer geeft de woon- en eetkamer een warme en verzorgde uitstraling.

Via suitedeuren staat de woonkamer in verbinding met de tuinkamer. Deze sfeervolle ruimte vormt een

natuurlijke overgang tussen wonen en buitenleven. De lichtstraat zorgt voor veel daglicht, terwijl de grote schuifdeuren een directe verbinding maken met het overdekte terras en de tuin. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer.

De keuken is uitgevoerd in een royale hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2025), koelkast, combi-oven, afzuigkap en gaskookplaat. Vanuit de keuken is een praktische tussenhall bereikbaar met vaste kasten en de aansluitingen voor het witgoed.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met direct aangrenzende badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad met douchefunctie, wastafelmeubel, hangend toilet en daglicht komt binnen via het zijraam.

Eerste verdieping: De ruime overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot vijf (slaap)kamers waarvan er 2 in elkaars verlengde liggen. Voorts een luxe badkamer, een vaste kast met de Nefit Trendline cv-ketel uit 2019 en de vlizotrap naar de vliering.

De kamers hebben lekker veel daglicht en zijn naar eigen inzicht in te richten als slaapkamers, rustige werkplek, hobby- of studeerkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Twee kamers beschikken over dakramen, waardoor ook hier prettig veel natuurlijk licht binnenvalt. De eikenhouten parketvloer zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

De tweede badkamer is in 2013 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en ook hier een hangend toilet. Mede dankzij de dakkapel lekker ruim en licht.

Vliering: Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Een ideale plek voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

#### Buitenleven:

De tuin is een van de grote kwaliteiten van deze woning die hiermee beschikt over een royale buitenruimte met verschillende terrassen, een gazon, groene borders en plekken om te verblijven. De verschillende terrassen maken het mogelijk om gedurende de dag steeds een prettige plek in de zon of juist de schaduw te vinden.

Volop speelruimte voor kinderen en onder de overkapping van de vrijstaande berging een buitenkeuken voorzien van een Boretti barbecue en koel-/vriescombinatie (2017).

#### Bijzonderheden op een rijtje:

- Circa 198 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een perceel van 764 m<sup>2</sup>.
- Levensloopbestendig.
- Perfecte mogelijkheden voor combinatie wonen, werken en/of groot gezin.
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd.
- 21 zonnepanelen en eigen laadpaal.
- Vrijstaande houten garage/berging met aangebouwde buitenkeuken.
- Veel groen, vrijheid en privacy.

- Prachtig aangelegde tuin met gazon, hagen, bomen, struiken en planten.
- In nabijheid van Wijchen met treinstation, zwembad en oprit A50. Maar ook Nijmegen, Druten en Beuningen met alle denkbare (winkel)voorzieningen.
- Nefit HR ketel met CW5 uit 2019, inverter/airco in de woonkamer, houtkachel tuinkamer.
- Goed onderhouden en instapklaar.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 775.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar:    | 1997                                |
| Soort dak:   | Samengesteld dak bedekt met pannen  |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 198 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 764 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 746 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte:    | 3 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 20 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 14 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 8 kamers (5 slaapkamers)                                                                         |
| Aantal badkamers:      | 2 badkamers                                                                                      |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche ligbad                                       |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                                                      |
| Voorzieningen:         | Mechanische ventilatie,tv-kabel,rookkanaal,schuifpui,dakraam,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie |

## Energie

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | A                                                           |
| Isolatie:     | Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas,hr glas  |
| Verwarming:   | Cv-ketel,houtkachel                                         |
| Warm water:   | Cv-ketel                                                    |
| Cv ketel:     | Nefit trendline combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom) |

## Buitenruimte

|                 |                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Ligging:        | Aan rustige weg,in woonwijk                           |
| Tuin:           | Achtertuintuin,voortuin,zijtuin                       |
| Achtertuintuin: | 413 m² (27.5 meter diep en 15 meter breed)            |
| Ligging tuin:   | Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom |

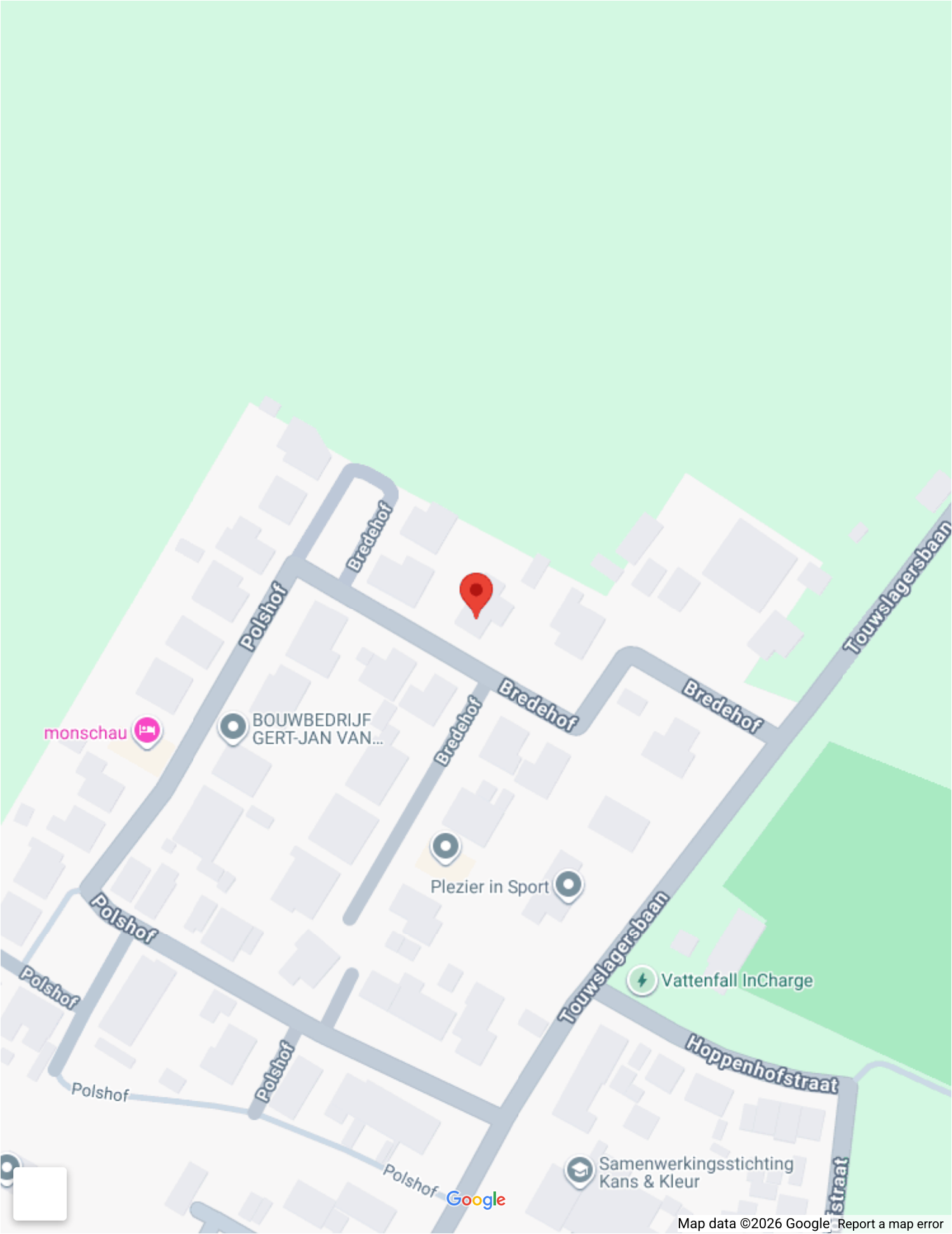
## Bergruimte

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaande houten berging |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein           |

## Garage

|               |               |
|---------------|---------------|
| Soort garage: | Parkeerplaats |
|---------------|---------------|

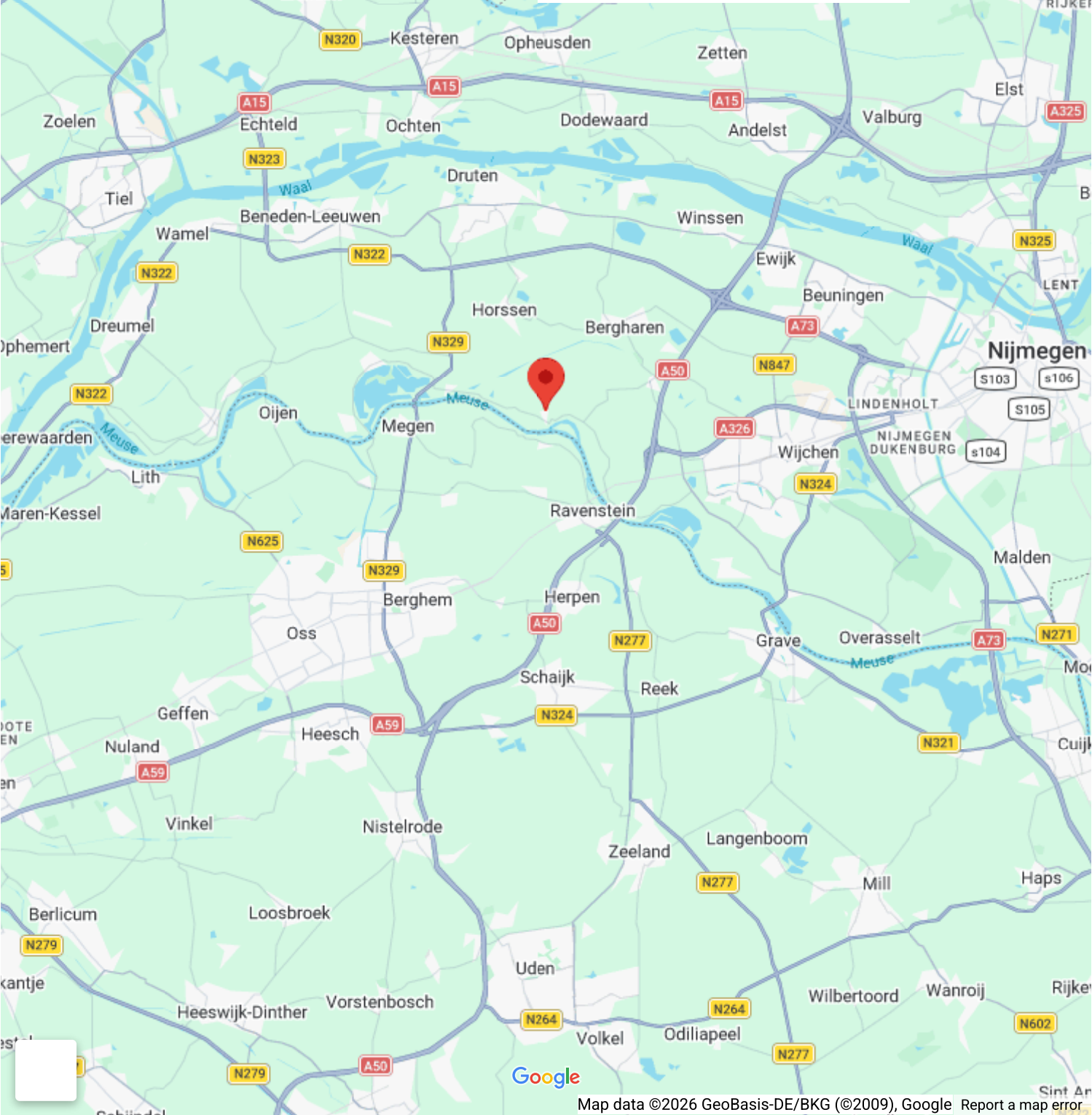
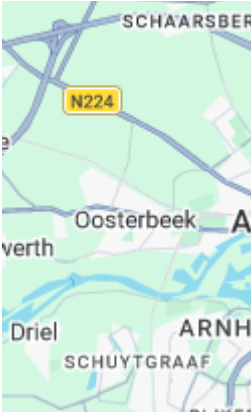
# Op de kaart



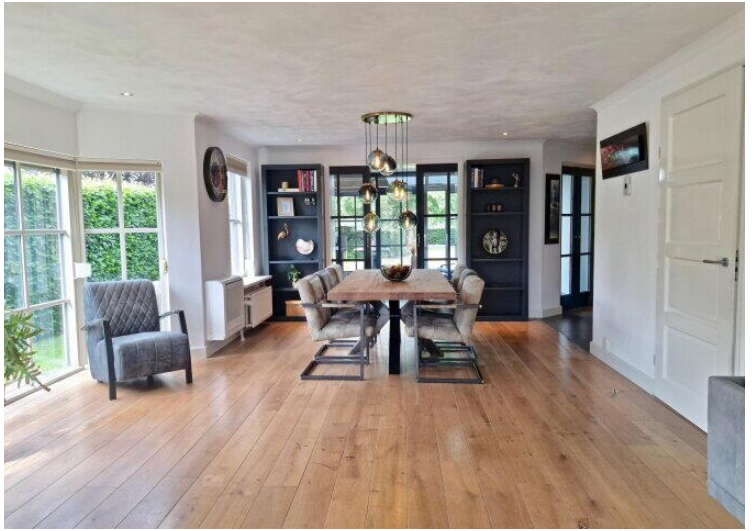
# Op de kaart

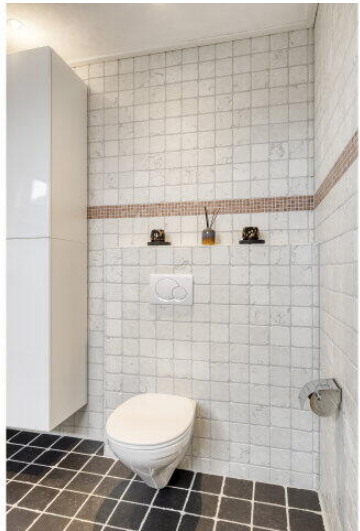


Sorry, we have no imagery here.









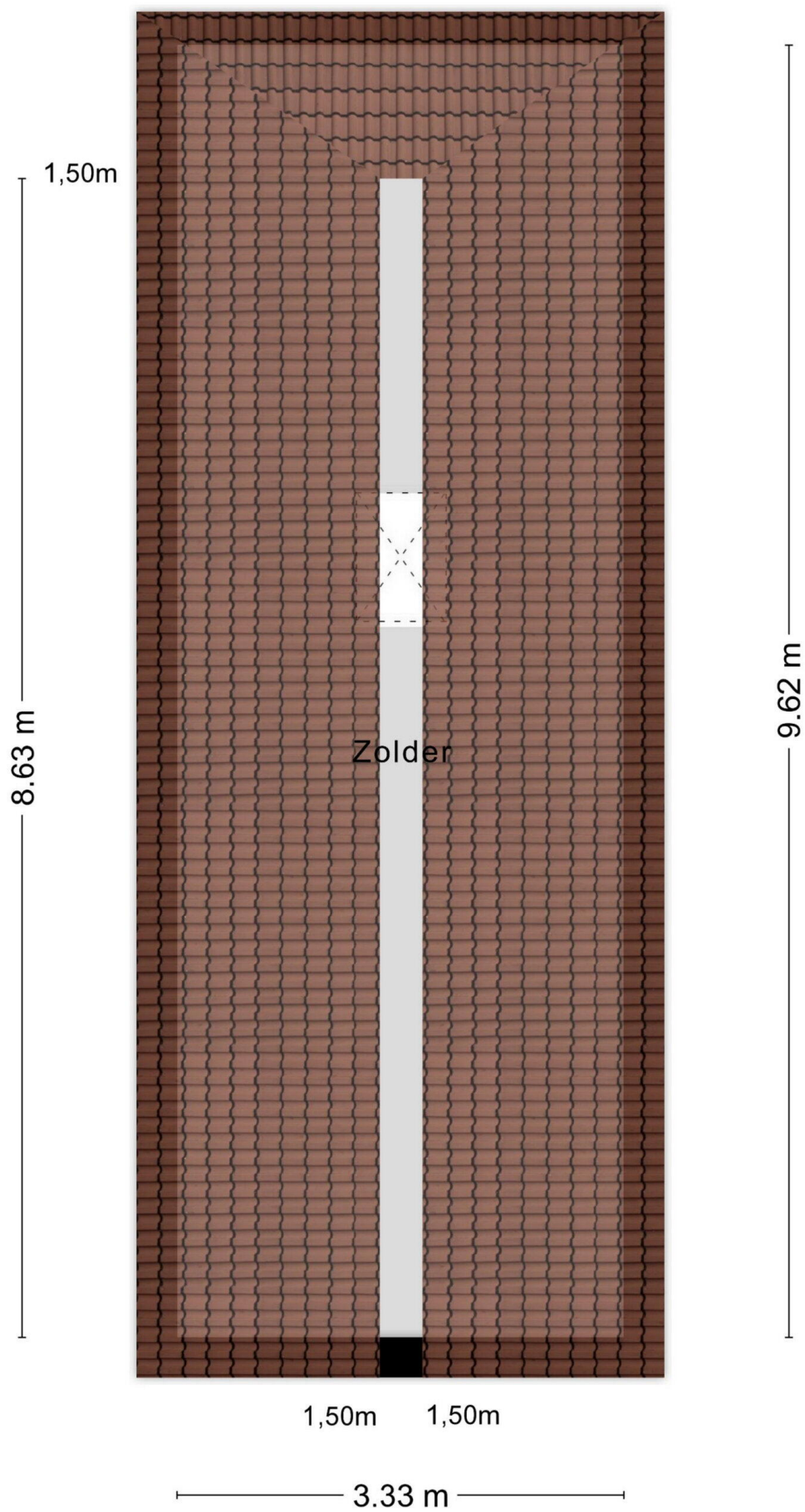




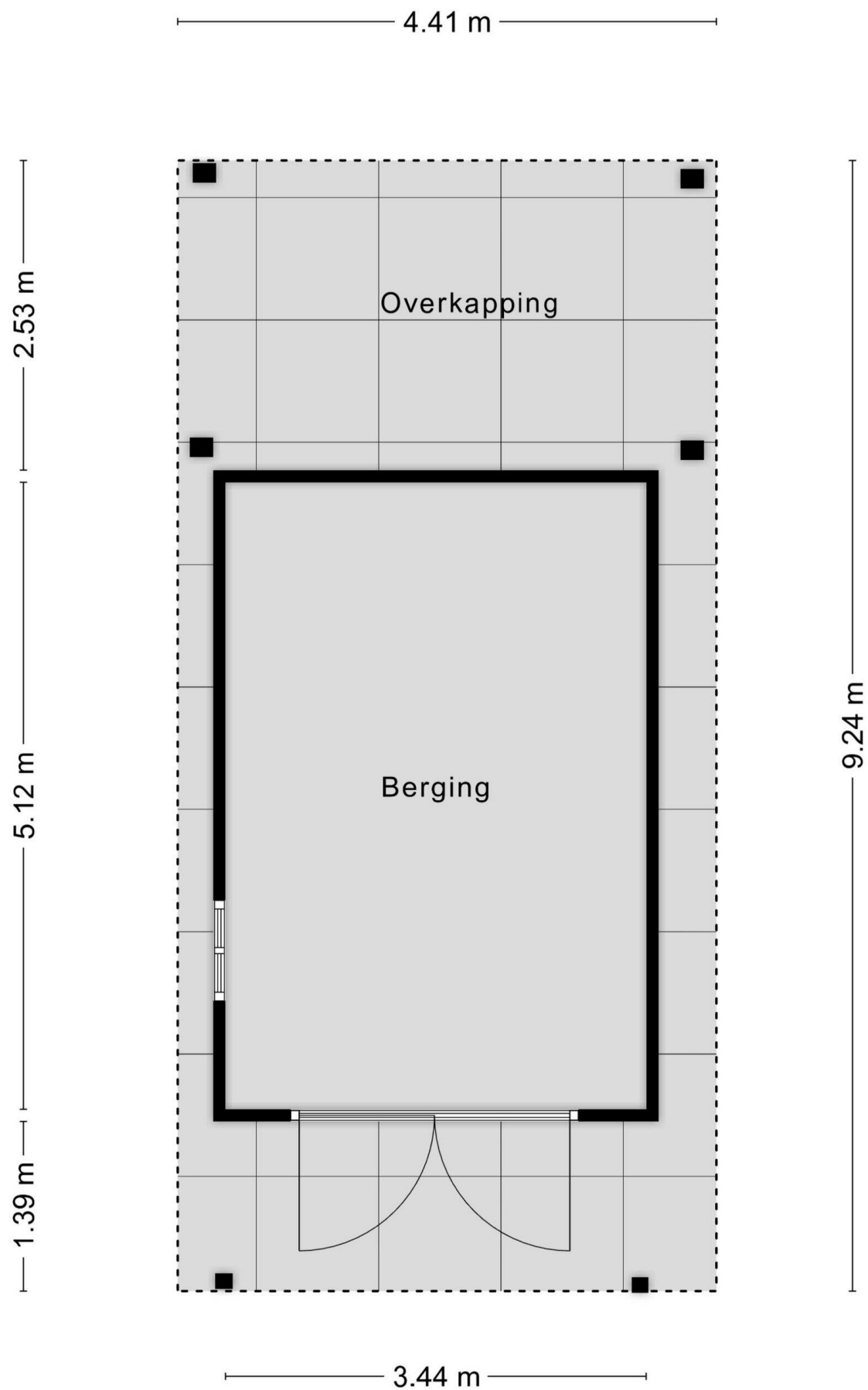








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Bredehof 4

[www.bredehof4.nl](http://www.bredehof4.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!