

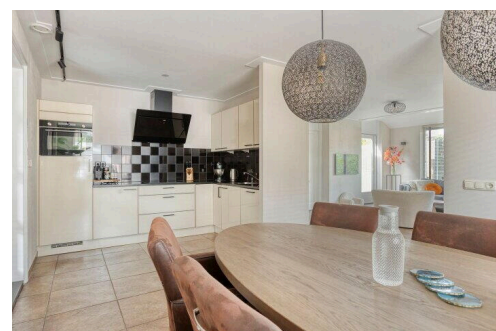
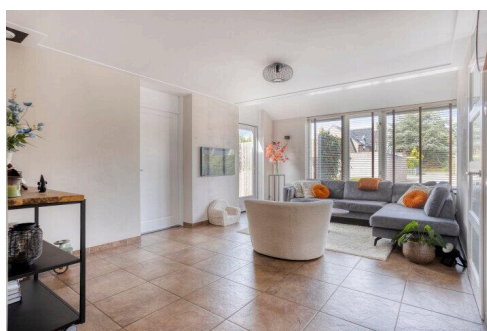
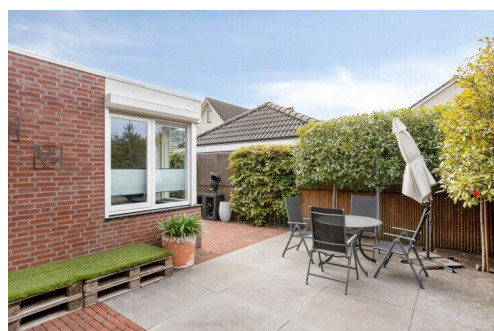
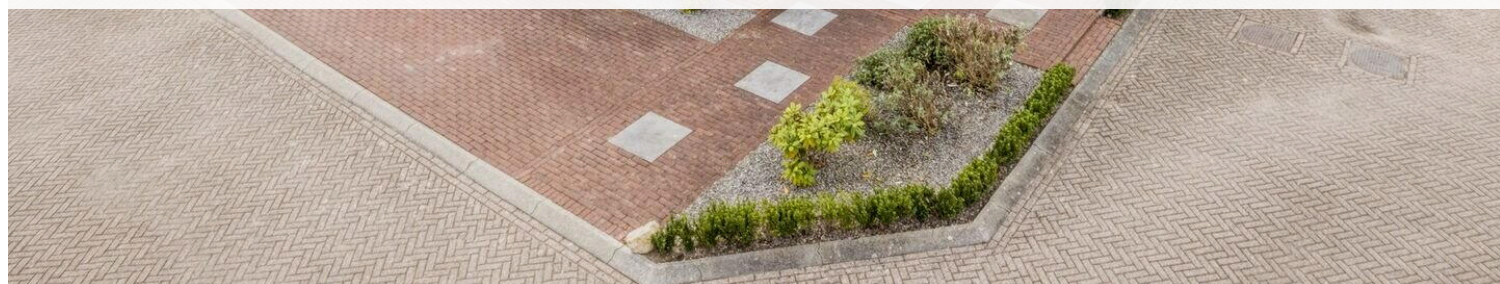
Bergharen

de Werf 1 | Vraagprijs € 495.000 k.k.

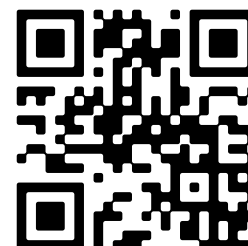


BESCHIKBAAR

WWW.DEWERF-1.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2005
Woonoppervlakte:	134 m ²
Perceeloppervlakte:	250 m ²
Inhoud:	473 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.dewerf-1.nl



Omschrijving

de Werf 1, 6617 CR Bergharen

Comfortabel en levensloopbestendig wonen in het hart van Bergharen!

Gelijkvloers wonen met alle ruimte voor nu én later!

Op zoek naar een comfortabele, energiezuinige woning waar u ook in de toekomst heerlijk kunt blijven wonen? Dan is deze moderne, levensloopbestendige woning in het gezellige Bergharen absoluut een bezichtiging waard! Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee extra slaapkamers én een tweede badkamer op de eerste verdieping, een onderhoudsvriendelijke tuin en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein biedt deze woning volop wooncomfort en flexibiliteit. Ideaal voor wie levensloopbestendig wil wonen, maar ook graag voldoende ruimte heeft voor gezinsleden of logees.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A, 24 zonnepanelen, goede isolatie en comfortabele vloerverwarming is de woning helemaal voorbereid op de woonwensen van deze tijd.

Rustig wonen in een gezellig dorp

De woning ligt op een fijne locatie in een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer. Hier geniet u van een prettige woonomgeving, terwijl de dagelijkse voorzieningen en het bruisende verenigingsleven van Bergharen binnen handbereik zijn.

Op korte afstand bevindt zich De Zandloper, waar onder andere de basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek en diverse ontmoetings- en activiteitenruimtes zijn ondergebracht. Ook de Kapelberg, een prachtige bosrijke omgeving met een karakteristiek historisch gebouw, ligt op loopafstand. Een heerlijke plek om te wandelen en van de natuur te genieten.

Bergharen staat bekend om zijn gemoedelijke dorpskarakter, actieve verenigingsleven en goede sportvoorzieningen. Daarnaast liggen diverse recreatie- en watersportmogelijkheden in de nabije omgeving. Dankzij de centrale ligging in het Land van Maas en Waal zijn Wijchen en Druten binnen circa 10 autominuten bereikbaar en liggen Nijmegen en Oss op ongeveer 20 minuten rijden. Ook de snelwegen A50 en A73 zijn goed bereikbaar.

Begane grond, comfortabel wonen op één niveau

Via de entree komt u in de hal met meterkast en een toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje. De woonkamer vormt samen met de open keuken een aangename leefruimte waar koken, eten en ontspannen samenkomen. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond. De badkamer is uitgerust met een hoekbad, douche en wastafel. Hierdoor zijn alle belangrijke woonfuncties op één niveau aanwezig en is de woning uitermate geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte.

Daarnaast beschikt de begane grond over een multifunctionele ruimte die aanvullende mogelijkheden biedt voor opslag, hobby's of andere praktische doeleinden. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met keukenblokje en ruimte voor een extra koelkast. Vanuit de bijkeuken is eveneens de tuin bereikbaar.

De woonkamer, keuken, hal en badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping met extra ruimte en mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop, twee slaapkamers en een tweede badkamer. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De andere slaapkamer beschikt over een brede dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

De aanwezigheid van een tweede badkamer maakt deze verdieping extra comfortabel en praktisch, bijvoorbeeld wanneer er familie of vrienden blijven overnachten. De slaapkamers zijn bovendien flexibel in te richten als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Zolder

Via een luik in een van de slaapkamers is de zolderruimte bereikbaar.

Tuin

De nette achtertuin is ingericht met klinkerbestrating en grote terrastegels. Hierdoor is de tuin onderhoudsvriendelijk en kunt u vooral genieten van het buitenleven, zonder veel tijd kwijt te zijn aan tuinonderhoud.

De tuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de bijkeuken toegankelijk. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde houten berging voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen.

Een ander prettig pluspunt is de parkeergelegenheid op eigen terrein, met ruimte voor twee auto's en een aanwezige aansluiting voor een laadpaal.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Levensloopbestendige woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- In totaal 3 slaapkamers en 2 badkamers
- Energielabel A
- 24 zonnepanelen met een opbrengst van 7.270 kWh in 2025
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal en badkamer op de begane grond
- Dak-, gevel- en vloerisolatie vanuit de bouw en HR++ beglazing
- Airconditioning op een van de slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Aangebouwde houten berging en praktische bijkeuken
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Aansluiting voor een laadpaal aanwezig
- Rustige ligging in een hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op korte afstand van dorpsvoorzieningen en de prachtige natuur rondom de Kapelberg.

Een fijne plek om thuis te komen, vandaag én in de toekomst!

Of u nu op zoek bent naar een woning waar u gelijkvloers kunt wonen, graag extra ruimte heeft voor logees of hobby's, of gewoon wilt genieten van comfortabel en energiezuinig wonen: deze woning biedt het allemaal.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 495.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2005
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	134 m²
Perceeloppervlakte:	250 m²
Inhoud:	473 m³
Externe bergruimte:	5 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	2 inloepdouches, ligbad, 2 wastafels, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin, voortuin en zijtuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin, voortuin en zijtuin 50 m ²
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

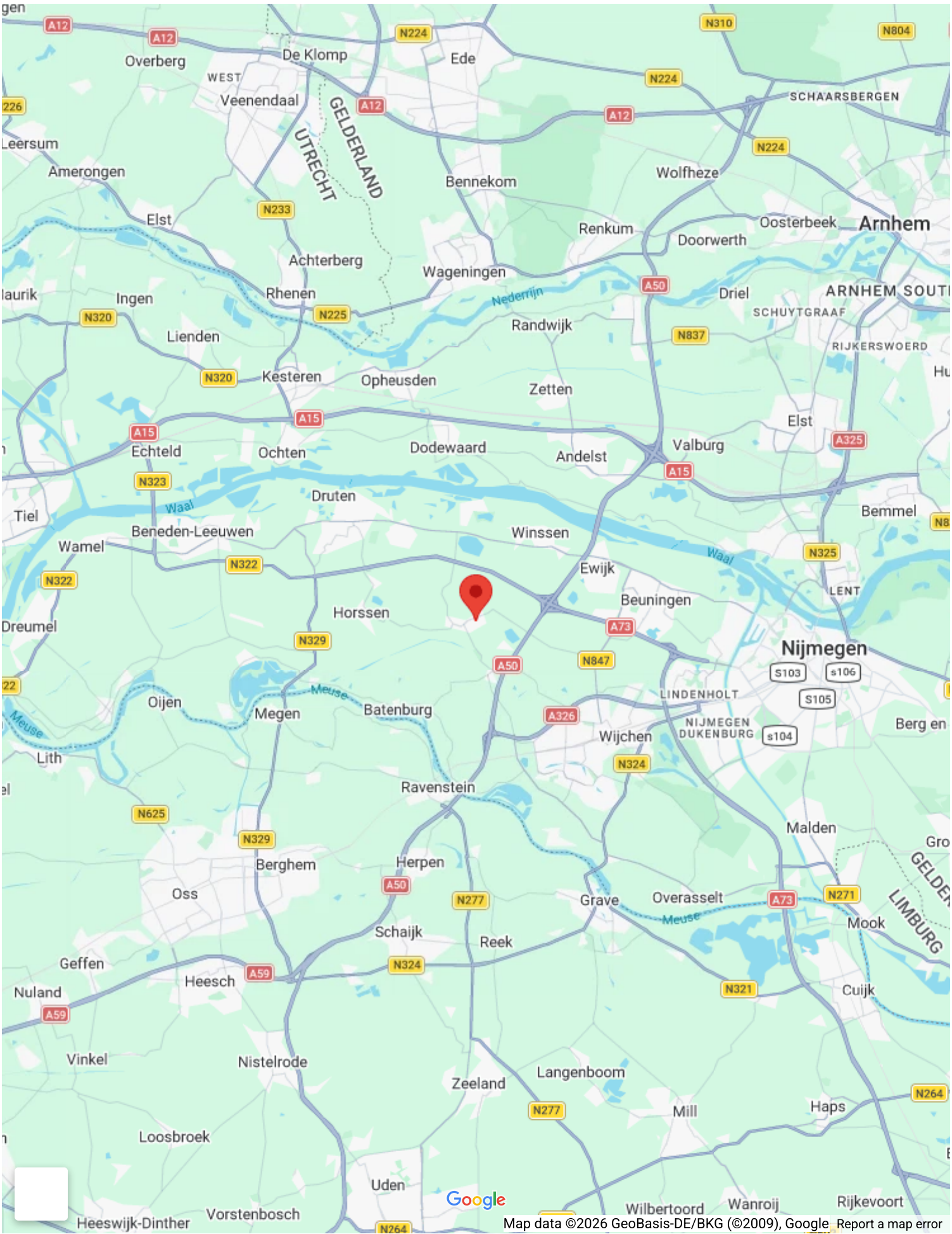
Bergruimte

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

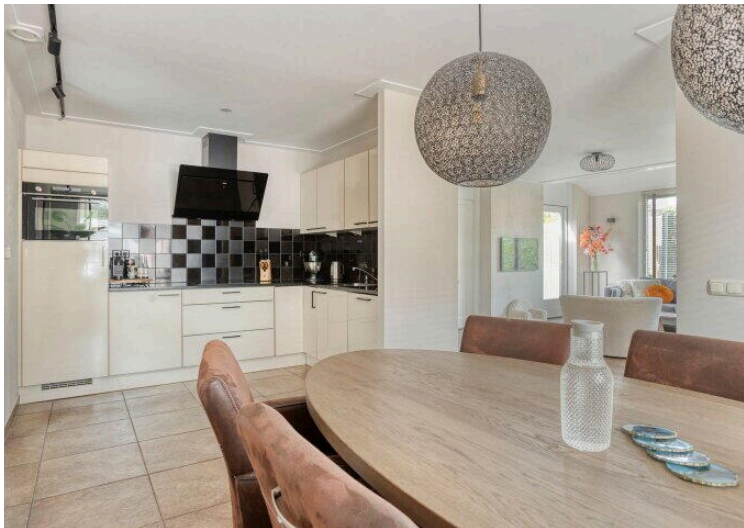
Op de kaart

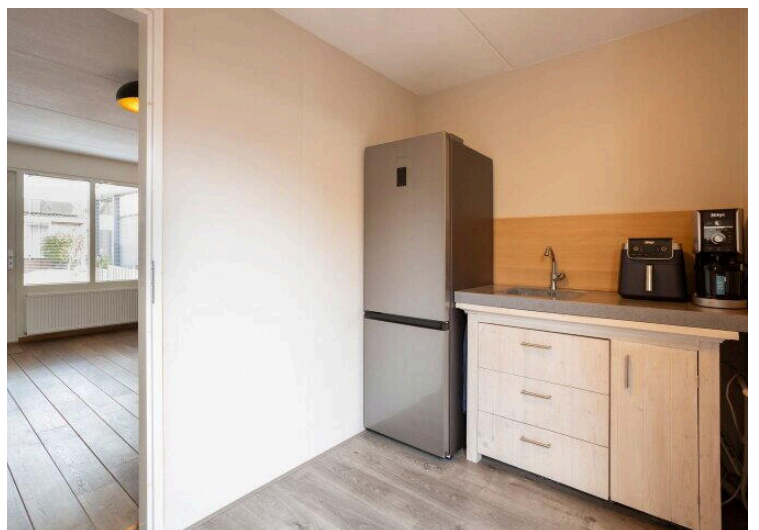
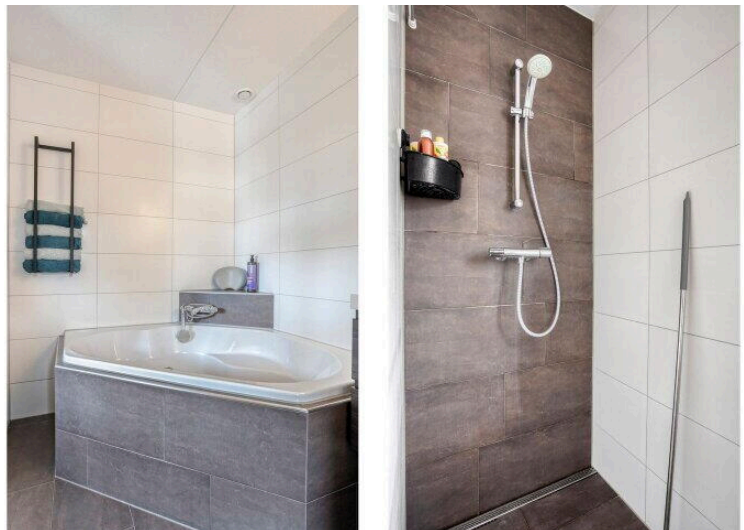
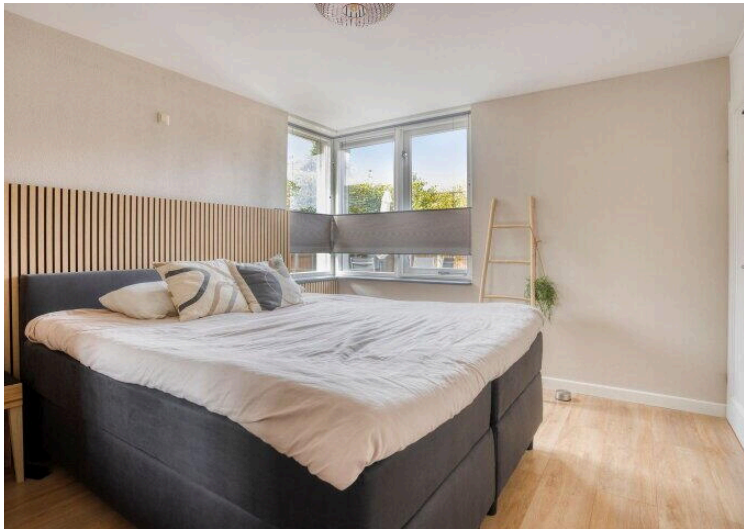
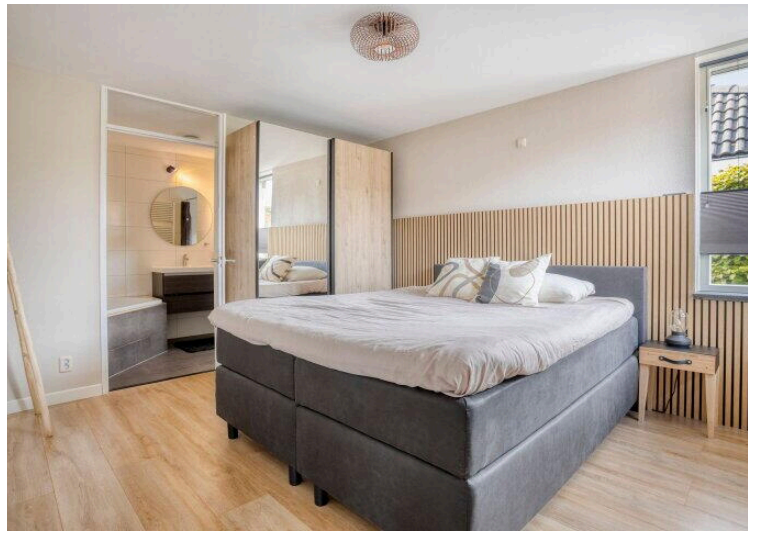


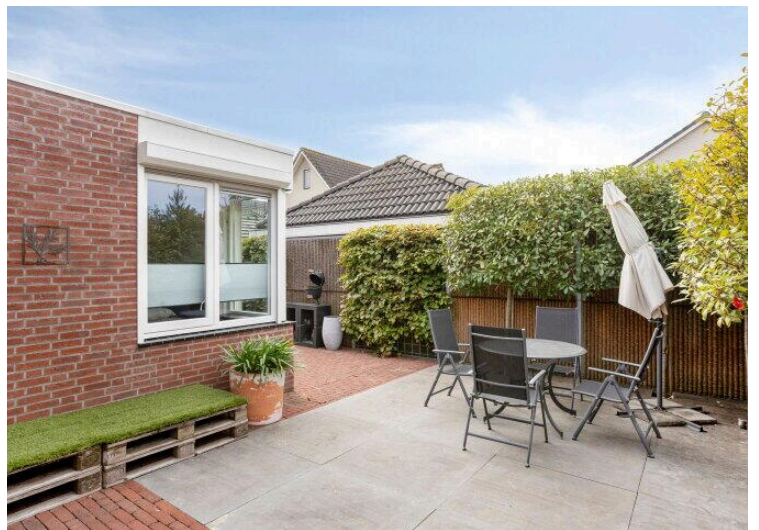
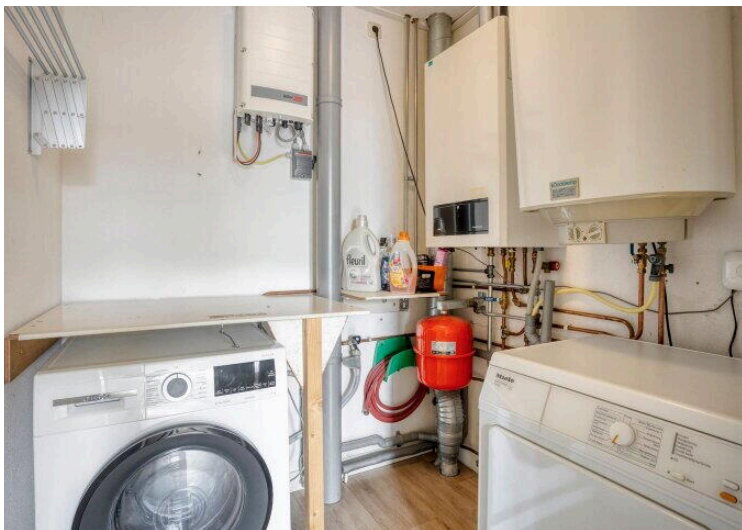
Op de kaart

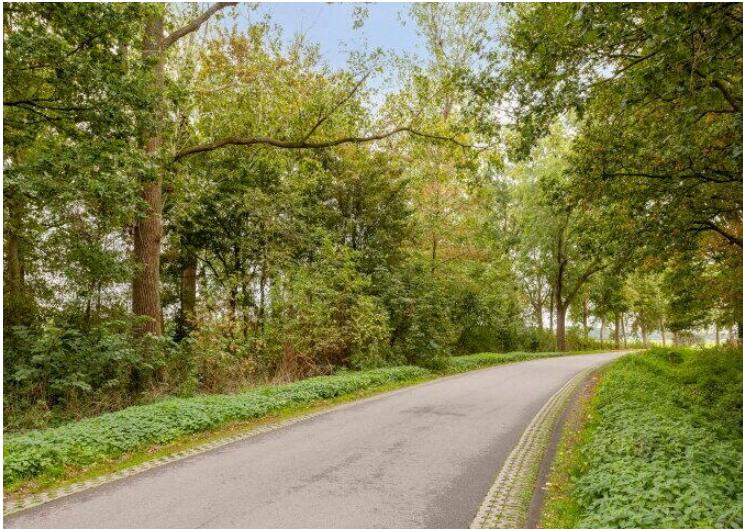
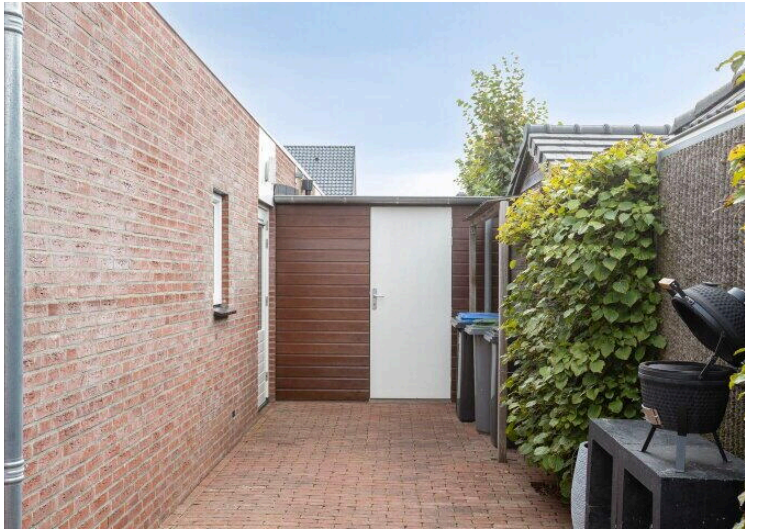














Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

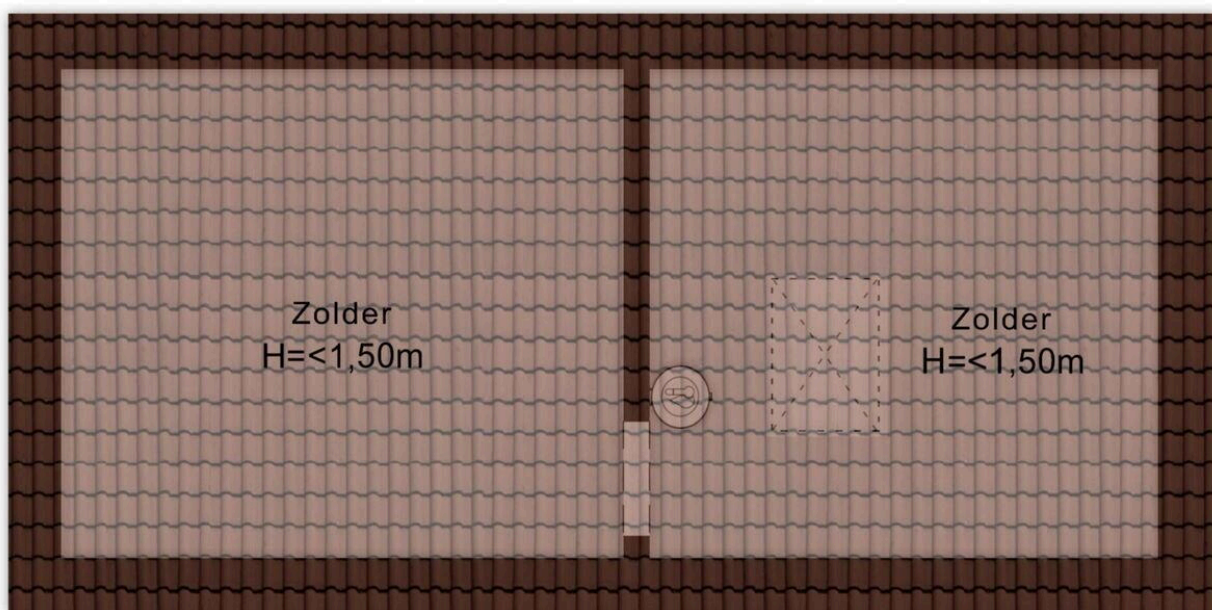




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

6.29 m

2.80 m



3.23 m 2.91 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

de Werf 1

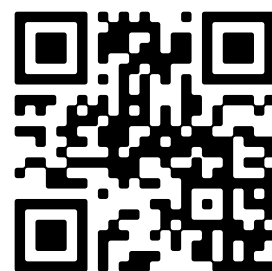
www.dewerf-1.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!