

# Wijk bij Duurstede

Pompejus 31 | Vraagprijs € 865.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.POMPEJUS31.NL](http://WWW.POMPEJUS31.NL)



<b>Type object:</b>	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning...
<b>Bouwjaar:</b>	2004
<b>Woonoppervlakte:</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	653 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	6 kamers (5 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.pompejus31.nl">www.pompejus31.nl</a>



# Omschrijving

## Pompejus 31, 3962 LX Wijk bij Duurstede

Wonen met ruimte, comfort, vrij uitzicht én een energielabel A+ aan de rand van Wijk bij Duurstede!

Aan een rustige straat, direct grenzend aan het groen en het buitengebied, ligt deze royale en uitstekend onderhouden helft van een dubbel woonhuis met verlengde garage, eigen oprit en een heerlijk balkon. De locatie in de populaire woonwijk De Geer is ideaal voor het kleine of grote gezin! Hier geniet je dagelijks van rust, privacy en een vrij uitzicht, terwijl alle voorzieningen en het gezellige centrum van Wijk bij Duurstede op korte afstand zijn.

De woning is gebouwd in 2004 en beschikt over een totale gebruiksoppervlakte van maar liefst 186 m<sup>2</sup>, waarvan 32 m<sup>2</sup> bestaat uit de volledig geïsoleerde garage. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming, water aan- en afvoer en elektra, waardoor deze zich uitstekend leent als kantoor, praktijkruimte of salon aan huis. De woning zelf heeft een woonoppervlakte van 154 m<sup>2</sup> en biedt dankzij de royale opzet, grote raampartijen en praktische indeling volop leefruimte voor het hele gezin. Bovendien is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waaronder een vernieuwde keuken (2023), vernieuwde tuin, uitstekende isolatie en de aanwezigheid van zonnepanelen.

Een woning waar je zó in kunt!

### KENMERKEN

Bouwjaar: 2004

Gebruiksoppervlakte wonen: 154 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 35.6 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: 27.90 m<sup>2</sup>

Inhoud: 652.79 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 235 m<sup>2</sup>

Energietabel: A+

### INDELING

Begane grond: ENTREE, hal met meterkast, toilet en trapopgang.

De ruime en lichte living van 57m<sup>2</sup> met open keuken is voorzien van stijlvolle stenen vloer met vloerverwarming, grote raampartijen en mooi zicht op de vrije ligging aan groen aan de voorzijde. De zithoek en eethoek lopen mooi in elkaar over en zorgen voor een comfortabele leefruimte.

De luxe open keuken (2023) aan de voorzijde van het huis is strak uitgevoerd, greeploos en voorzien van stenen blad en alle A-klasse apparatuur die je mag verwachten in een luxe keuken! Een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde van het huis is er een royale leefruimte ontstaan met een fijne balans tussen wonen, koken en leven – perfect voor zowel gezinnen als liefhebbers van ruimte en comfort.

Vanuit de woning is de verlengde garage bereikbaar van 31.3m<sup>2</sup>, ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van auto, motoren en/of fietsen.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers van 14.3 en 10.2m<sup>2</sup> en een kleine werkkamer van 4.5m<sup>2</sup>. De slaapkamers

zijn licht en goed van formaat. Aan de voorzijde bevindt zich een hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon, waar je heerlijk vrij wegblijkt over het groen. De ruime badkamer van 6.8m<sup>2</sup> is compleet en praktisch ingericht met ligbad, douchehoek, wastafelmeubel, vloerverwarming. Separaat is een 2e toiletruimte aanwezig.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping. Deze verdieping biedt 2 goede slaapkamers van 10.2 en 11.7m<sup>2</sup>. Tevens bevindt zich hier de opstelling voor de installaties en is er een wasruimte van 6.3m<sup>2</sup>.

Vliering: via vlizotrap toegang tot ruime sta-hoge vliering, in gebruik als bergruimte.

#### BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een verzorgde tuin met royale veranda voor lange zomeravonden en een eigen oprit met parkeergelegenheid.

De ligging aan de rand van de wijk zorgt voor een bijzonder vrij gevoel, met groen en wandelmogelijkheden direct voor de deur.

#### BIJZONDERHEDEN

Luxe keuken van 2023 met Neff inbouwapparatuur en geïntegreerde plasma afzuiging.

Designer lamp van Novy.

Glad stukwerk wanden in de keuken van 2023.

Plafond glad gestuukt begane grond in 2023.

Voor- en achtertuin vernieuwd in 2022.

Overkapping in achtertuin van 2022.

Voorzien van zonnepanelen (16 stuks uit 2023).

Brandbeveiliging vernieuwd in 2023.

Meterkast vernieuwd in 2019.

Combiketel van Nefit HR combi 2021.

Zonnecollector met boiler van 80 liter, alsmede een boiler van 120 liter.

Volledig geïsoleerd.

Verlengde garage.

Eigen oprit.

Balkon aan de voorzijde.

Vrij uitzicht over groen en buitengebied.

Rondom de woning is er camera beveiliging aanwezig Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs: € 865.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 2004

Soort dak: Schilddak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 186 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 235 m<sup>2</sup>

Inhoud: 653 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 28 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 2 aparte toiletten

Badkamervoorzieningen: Douche, dubbele wastafel, en ligbad

Aantal woonlagen: 3 woonlagen en een vliering

Voorzieningen: Buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

## Energie

Energie label: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel en zonneboiler

Cv ketel: Nefit hr combi (gas gestookt combiketel uit 2021)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht

Balkon dakterras:

Balkon aanwezig

Tuin:

Achtertuintuin en voortuintuin

Achtertuintuin:

60 m<sup>2</sup> (7,40 meter diep en 9,17 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:

Aangebouwde stenen garage

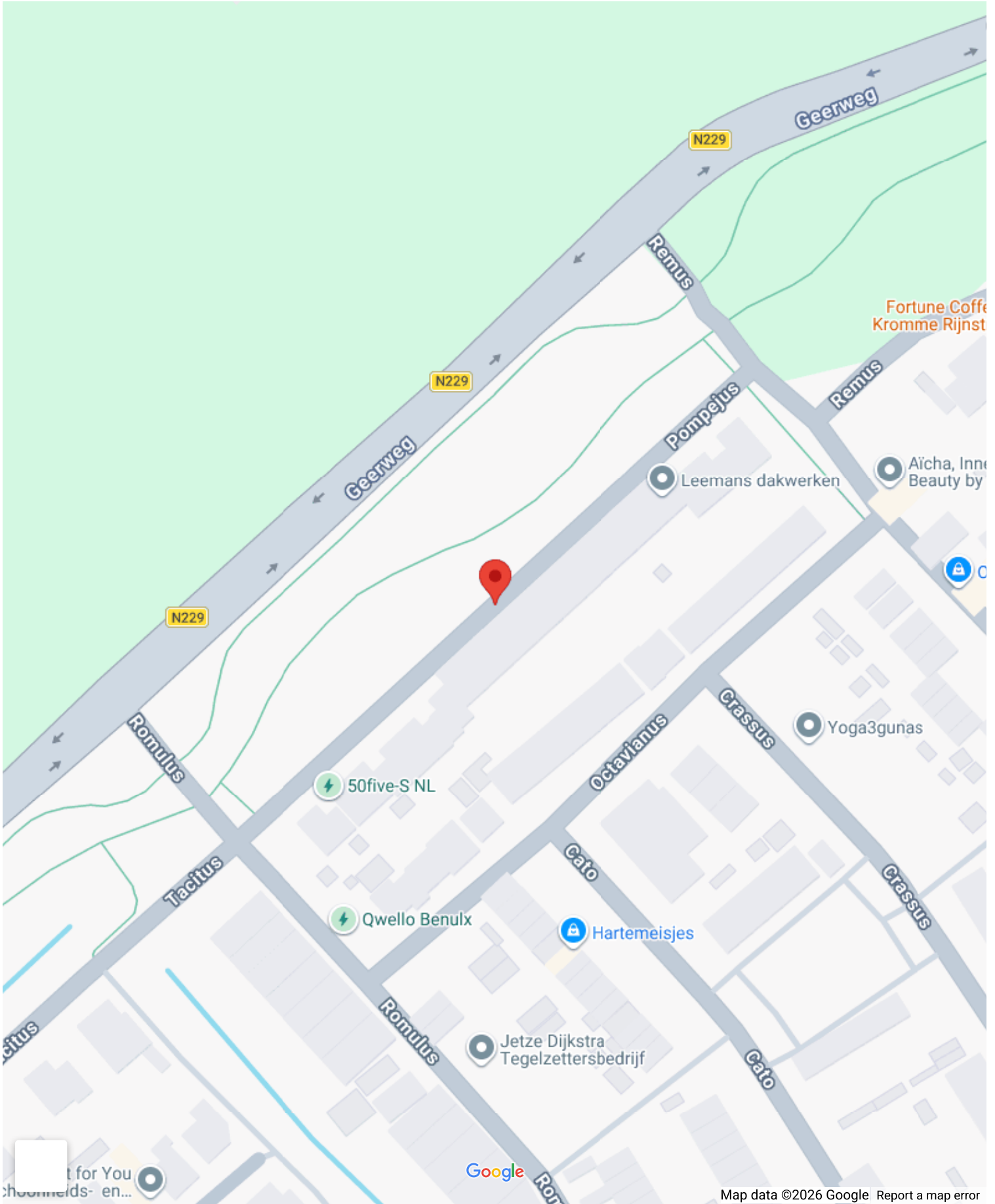
Capaciteit garage:

1 auto

Voorzieningen garage:

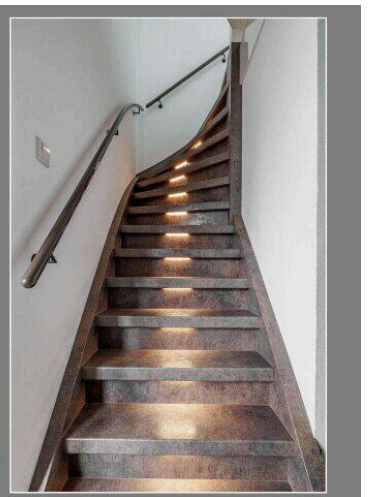
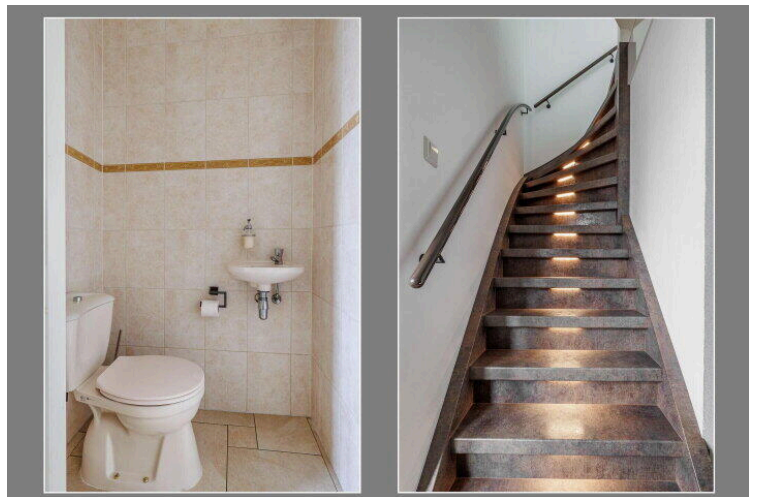
Elektra en verwarming

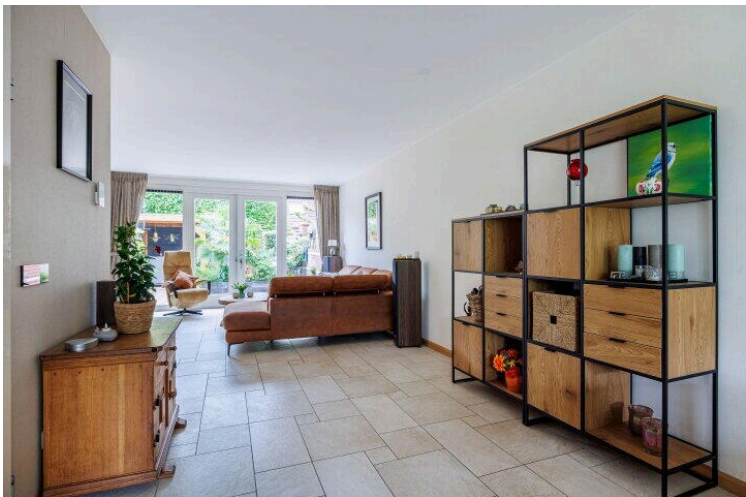
# Op de kaart



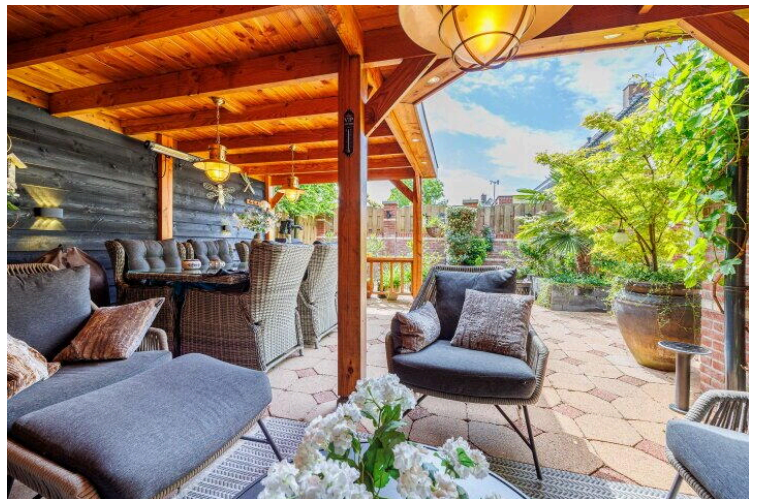
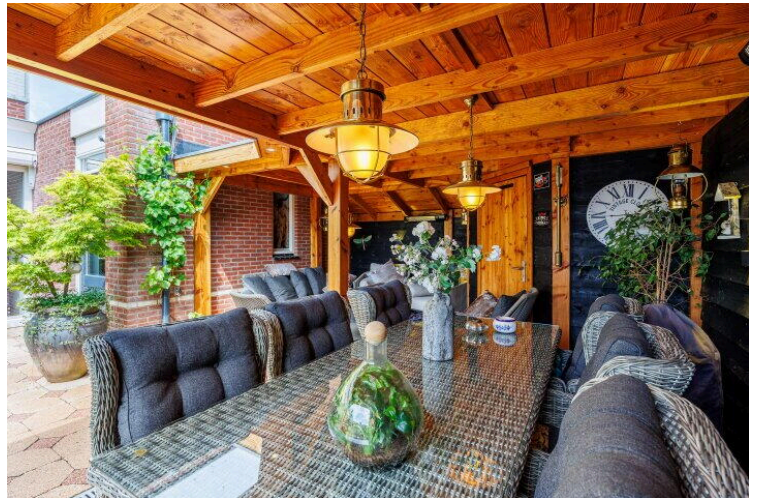
# Op de kaart

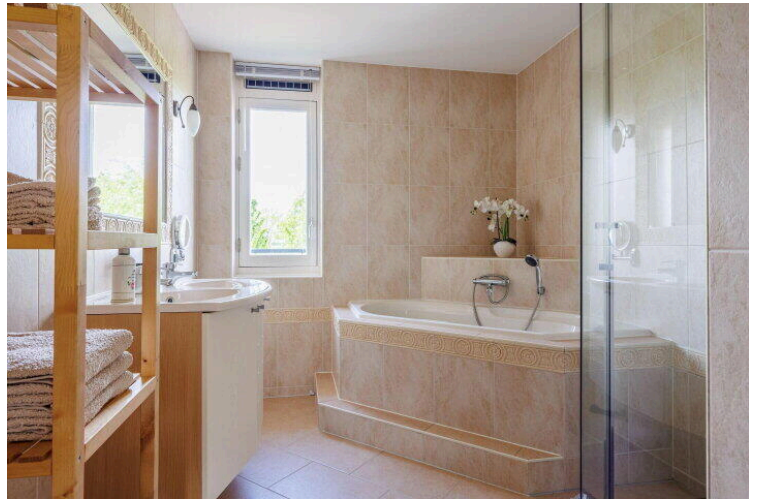
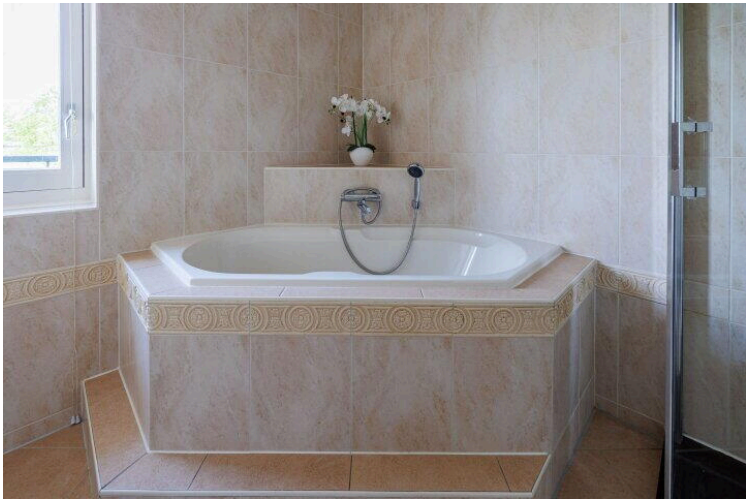
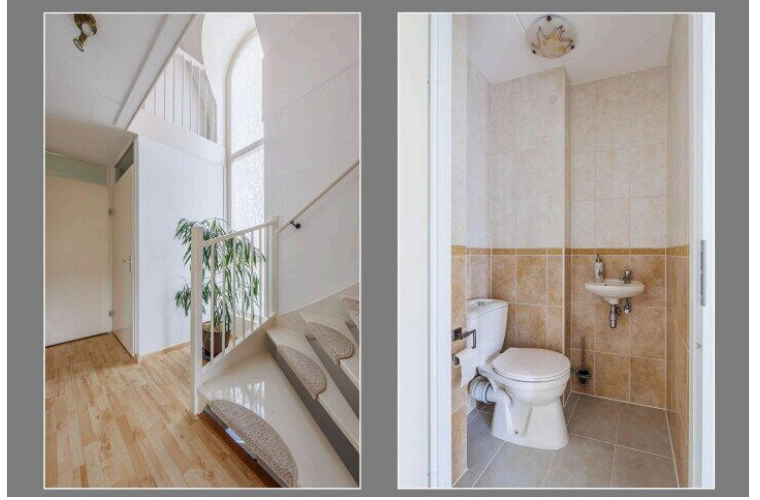
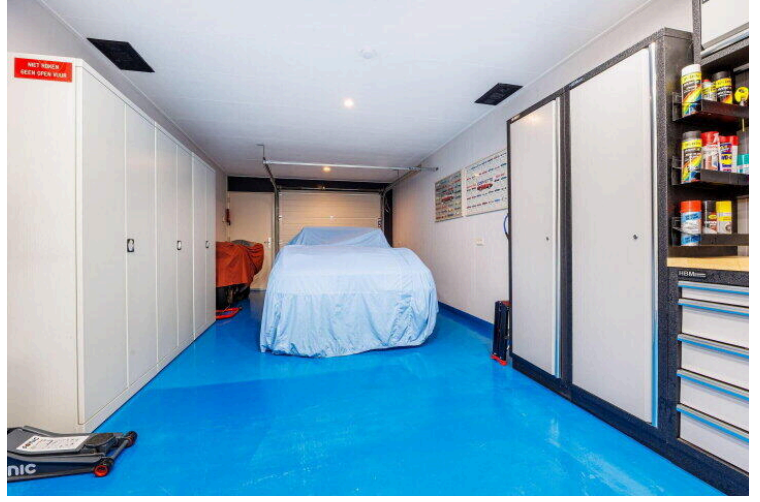
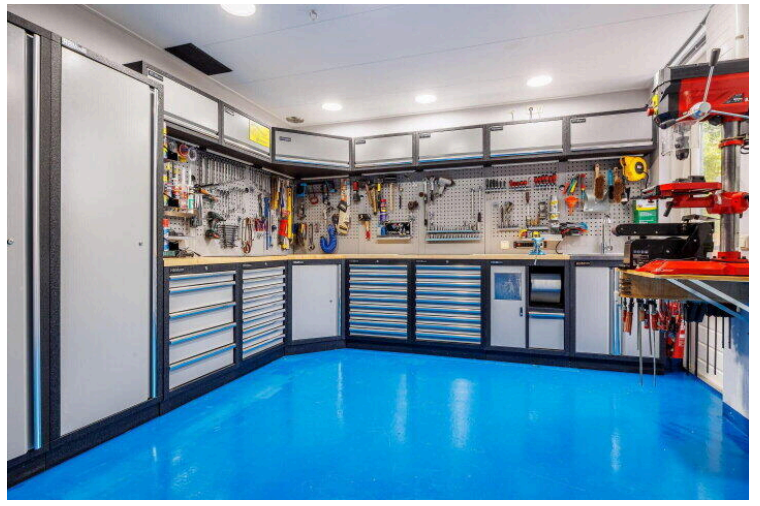


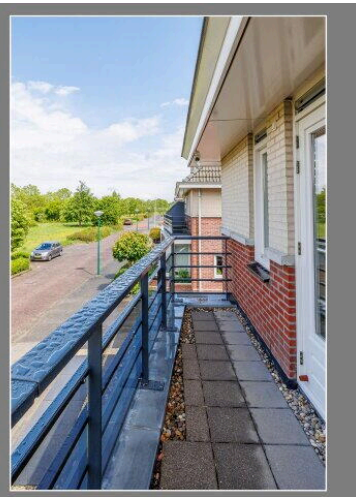
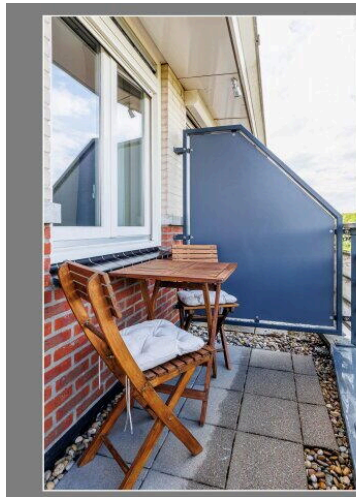
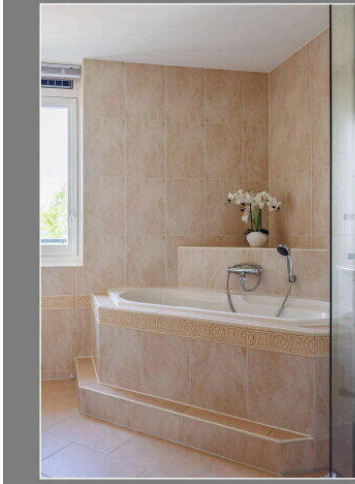


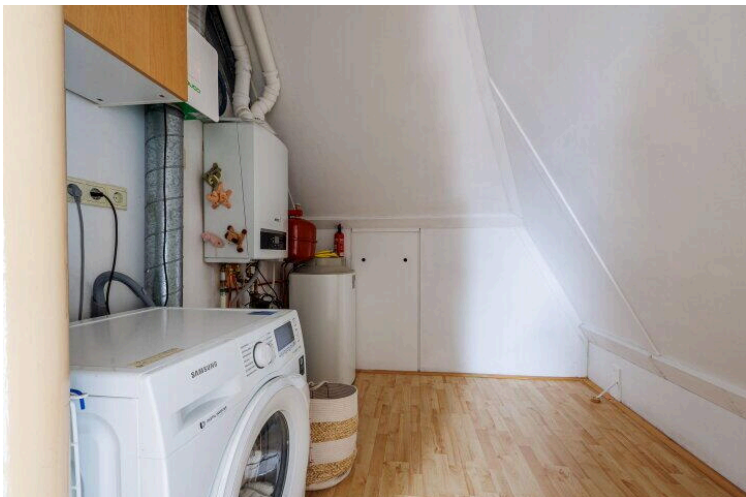


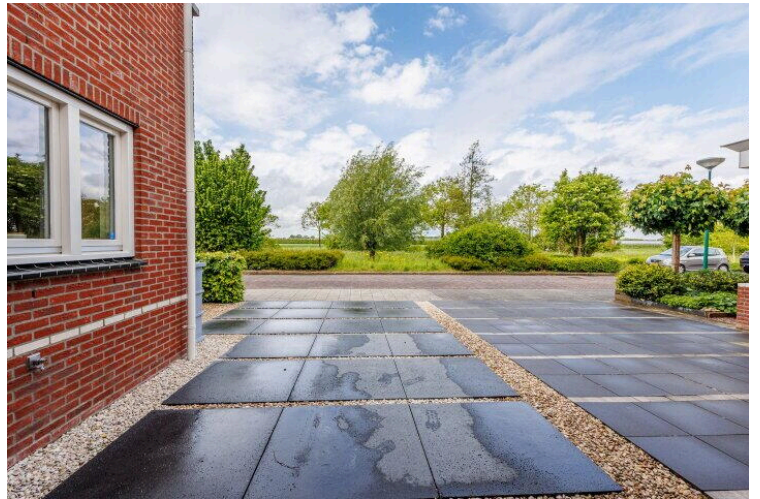














Pompejus 31 - Wijk bij Duurstede  
Begane Grond

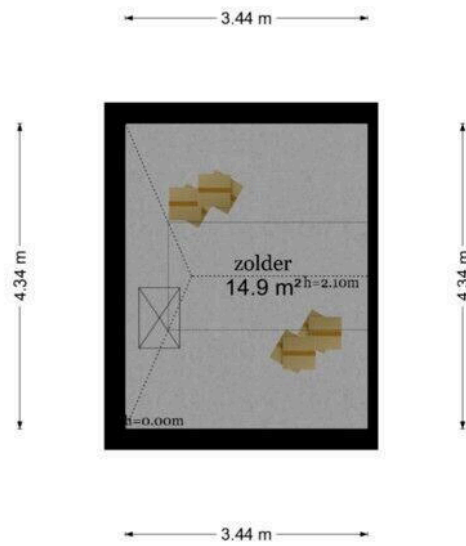


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



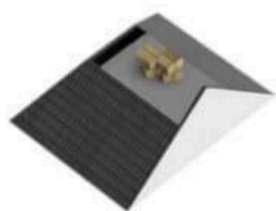


**Pompejus 31 - Wijk bij Duurstede  
Derde Verdieping**

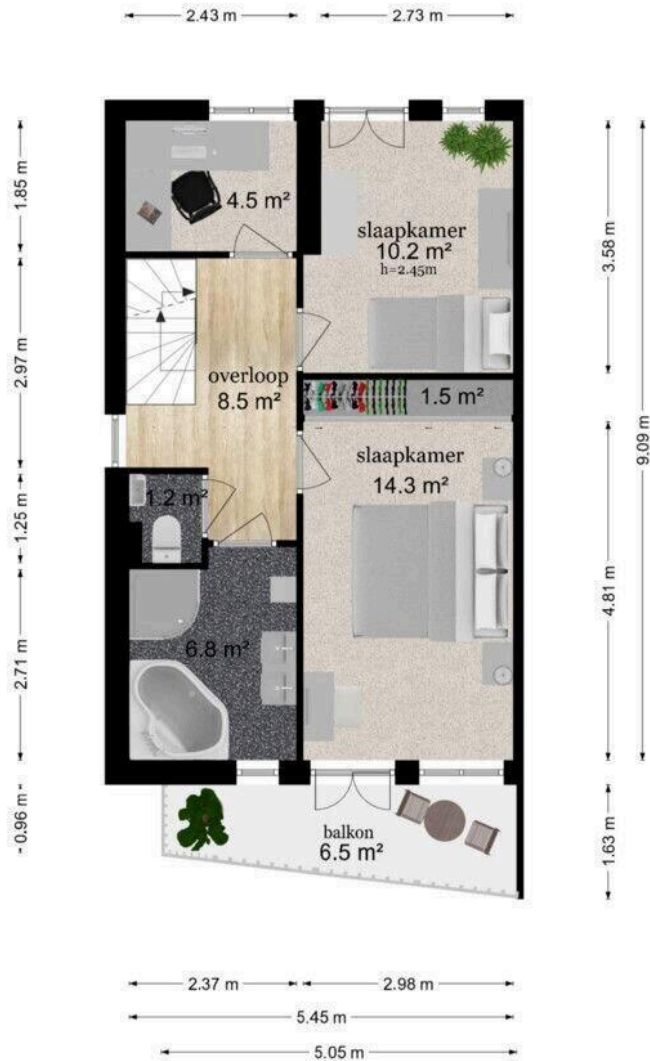


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

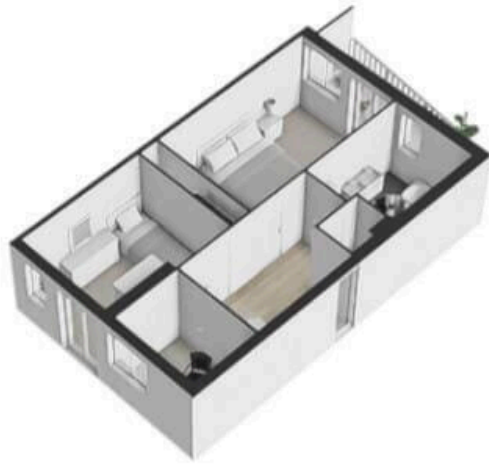


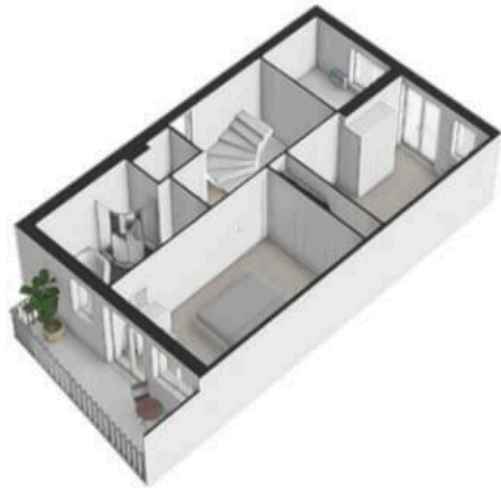


**Pompejus 31 - Wijk bij Duurstede  
Eerste Verdieping**

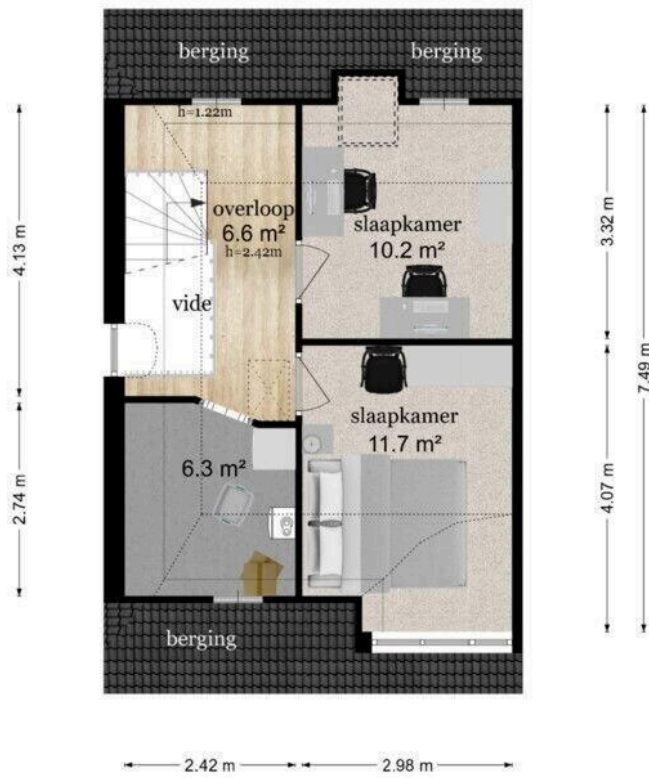
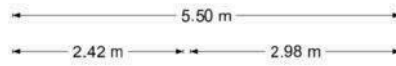


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





**Pompejus 31 - 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





**Pompejus 31**

[www.pompejus31.nl](http://www.pompejus31.nl)



**ENTREE makelaars**

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343-575575



📱 Scan Mij!