



- 🏠 Saltshof 3480, Wijchen
- € Vraagprijs: € 515.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 244 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



# Saltshof 3480

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Royale 2-onder-1-kap in gewilde woonwijk



In de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Saltshof" gelegen, royale (135 m<sup>2</sup>) twee onder één kapwoning met ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, beschutte tuin, inpandige garage en berging. De woning heeft een rustige en zeer gunstige ligging ten opzichte van basisscholen en winkels. Ook zijn de diverse uitvalswegen makkelijk te bereiken (A326, A73 en de A50). Hierdoor is het centrum van Nijmegen bijvoorbeeld binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

#### Bijzonderheden:

- vrije ligging aan de voorzijde
- moderne keuken (2022) en badkamer (2018)
- c.v.-ketel (2020)
- 12 zonnepanelen (2014)
- plattendak geheel vernieuwd in 2024
- begane grond voorzien van vloerverwarming (muv toilet)
- goede isolatievoorzieningen, energielabel A

#### Algemeen:

- Bouwjaar: 1994
- Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte
- Perceel: 244 m<sup>2</sup>



# Ruime woonkamer, moderne keuken en PVC visgraatvloer

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlak: 135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 244 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Er ligt een brede oprit aan de voorzijde waar een auto ruim geparkeerd kan worden. Daarnaast ligt de voortuin, die extra privacy biedt aan de voorzijde. Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast, de inpandige garage en de trap naar boven.

Rechtdoor ga je de woonruimte in, deze is opgedeeld in een sfeervolle zitkamer en een eetkamer en is voorzien van een pvc visgraatvloer, een schuifpui en een loopdeur die toegang geven tot de achtertuin. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een antraciet grijze kleur en voorzien van inbouwapparatuur, te weten: inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, combimagnetron, oven en een afzuigkap.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn licht en voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is strak en modern. Hij is uitgerust met een inloopdouche, 2e toilet, designradiator en een vaste wastafel. De wanden en vloer zijn betegeld in lichtgrijze tegels. Dankzij het raam is er daglicht en kun je goed ventileren.

Op de zolderverdieping bevindt zich een voorzolder met een dakraam, de witgoedopstelling, c.v.-ketel en veel bergruimte. Verder nog een aparte slaapkamer met een laminaatvloer, dakraam en bergruimte achter de schotten.

Tuin: De woning beschikt over een voor- en een achtertuin. De voortuin is voorzien van straatwerk welke ruimte biedt om je auto ruim te parkeren.

De achtertuin is voorzien van een terras en bestrating, voldoende groen en een berging. Verder nog een fijne veranda, een ideale plek om het gehele jaar te genieten.





# Moderne keukens voorzien van inbouwapparatuur





# Plattegrond

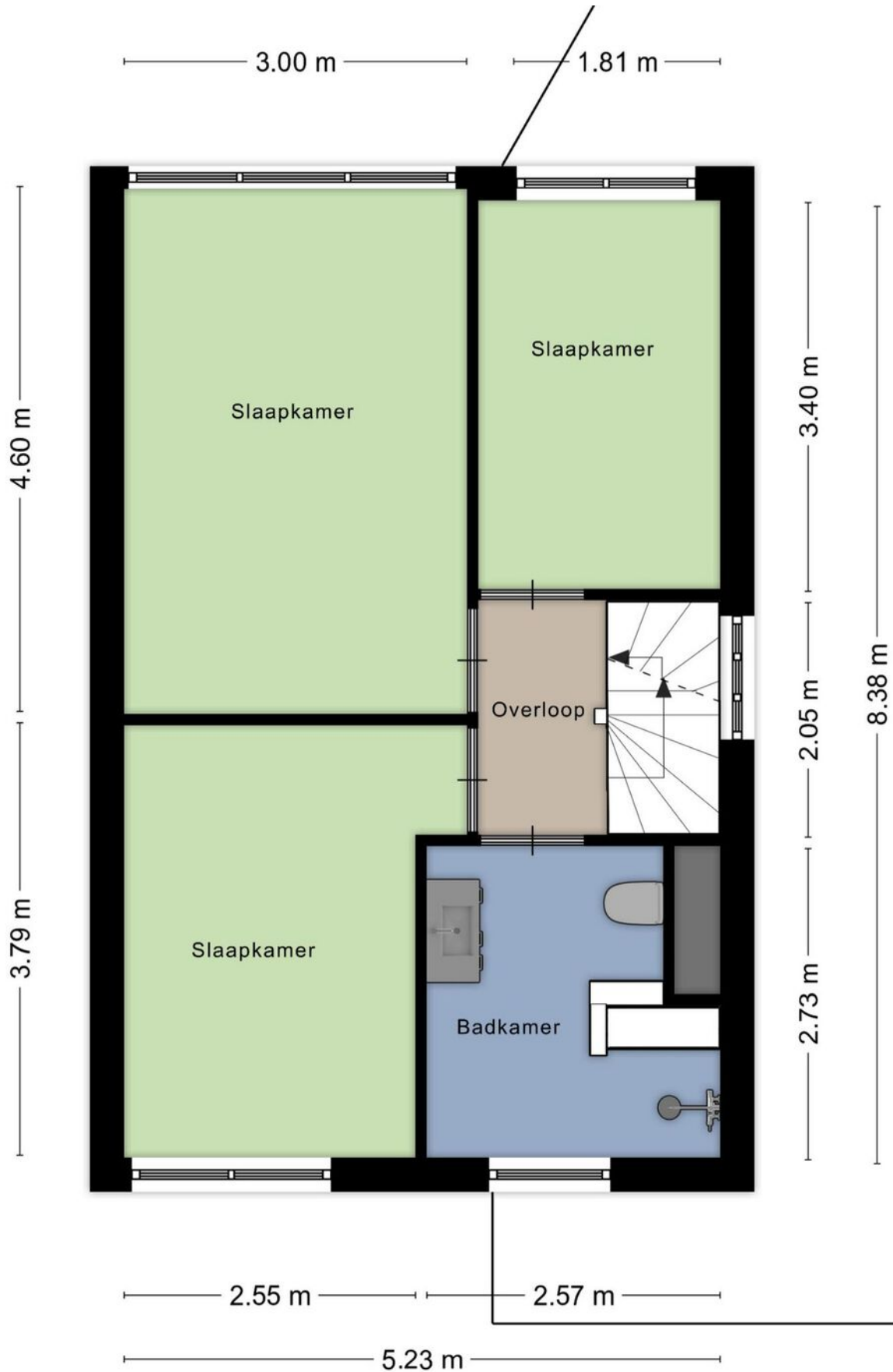
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Lichte slaapkamers en strakke, moderne badkamer

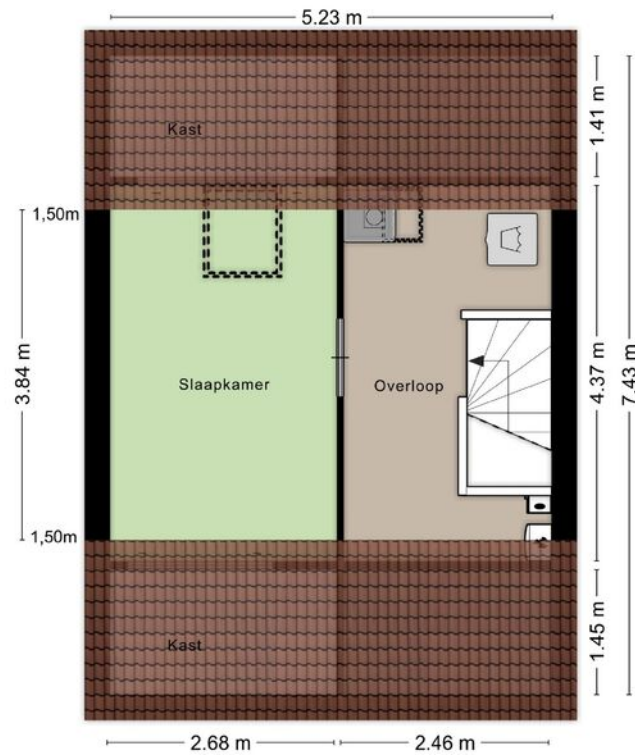






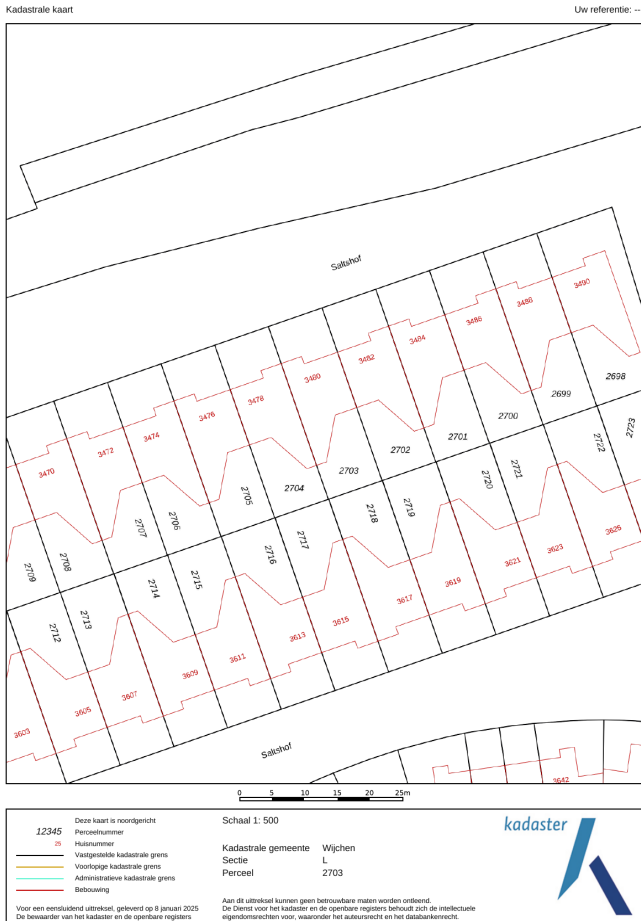
# Plattegrond 2e verdieping

## 4e slaapkamer en bergruimte



# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

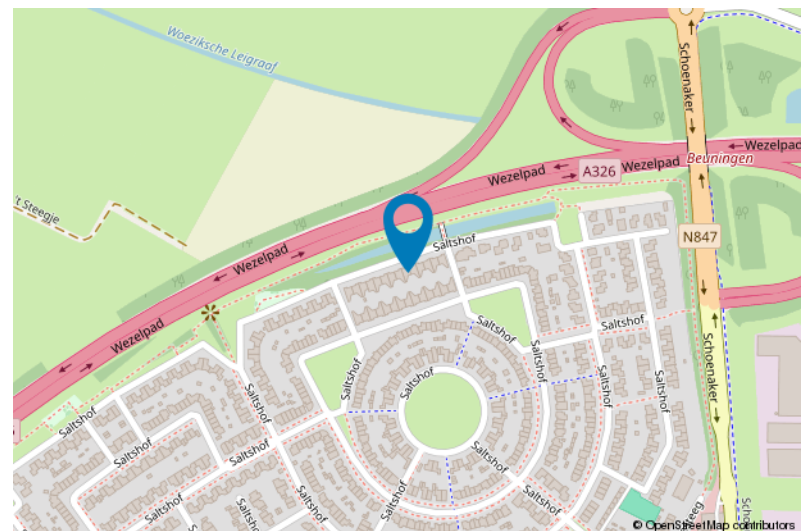
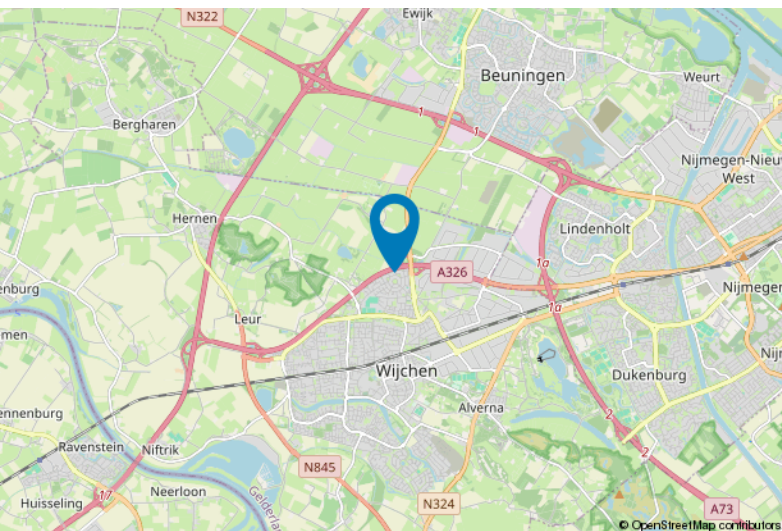
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2703  
**Perceeloppervlakte:** 244m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting rail in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Plankje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Hoge kast badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloembakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Overkapping achter in tuin	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuintafel en stoelen		X	
- Loungeset			X

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.



Duidelijk verhaal



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!