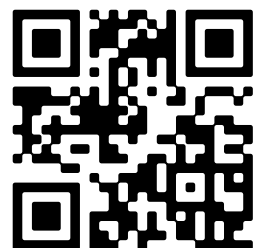


- 🏠 Saltshof 3613, Wijchen
- € Vraagprijs: € 499.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 244 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!



# Saltshof 3613

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Ruime, moderne 2-onder-1-kap in leuke wijk



In de gewilde en kindvriendelijke wijk Saltshof in Wijchen, presenteren wij u deze ruime en moderne twee-onder-een-kapwoning. Deze woning, gelegen aan de Saltshof 3613, biedt comfort en stijl, gecombineerd met een ideale ligging ten opzichte van scholen, kinderopvang en winkels. Daarbij zijn uitvalswegen (A326, A73 en A50) gemakkelijk bereikbaar en het centrum van Nijmegen is binnen ongeveer 15 minuten per auto te bereiken.

#### Algemeen:

Bouwjaar: 1994

Inhoud: 570 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>

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

#### Bijzonderheden:

Extra grote woonkamer van 52 m<sup>2</sup>

Hoogwaardige PVC-vloer op de begane grond

Moderne badkamer (2022) met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en toilet

4 ruime slaapkamers met laminaatvloer

Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd met veel privacy in de beschutte tuin

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en voor de deur

Platdak vernieuwd (2019)

Energielabel B, woning is volledig geïsoleerd



# Stijl, comfort en een ideale ligging

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlak: 138 m<sup>2</sup>

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

**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met toilet, de meterkast, de trap naar de 1e verdieping en de inpandige garage. De gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer, wat niet alleen een strakke uitstraling geeft, maar ook makkelijk in onderhoud is. De royale Z-vormige woonkamer is tuingericht, voorzien van een zit- en eetgedeelte en biedt veel lichtinval door de schuifpui naar het terras. Een trapkast zorgt voor extra bergruimte. De open lichte keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met alle benodigde apparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven en gaskookplaat.

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer. De recent gerenoveerde badkamer (2022) is een ware blikvanger met een dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en een designradiator. Deze badkamer biedt de perfecte plek voor ontspanning na een lange dag.

**Tweede verdieping:** Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping die eveneens voorzien is van een laminaatvloer. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met de CV-ketel en veel opbergruimte. Daarnaast is er een ruime vierde slaapkamer die uitstekend dienst kan dien als logeerkamer of werkkamer. Het Velux dakraam zorgt voor veel daglicht.

De ruime aangebouwde stenen garage biedt ruimte voor één auto, fietsen en/of heel veel extra opbergruimte. De garage die van binnenuit bereikbaar is, kan ook uitstekend als sport-, werk- of praktijkruimte gebruikt worden.

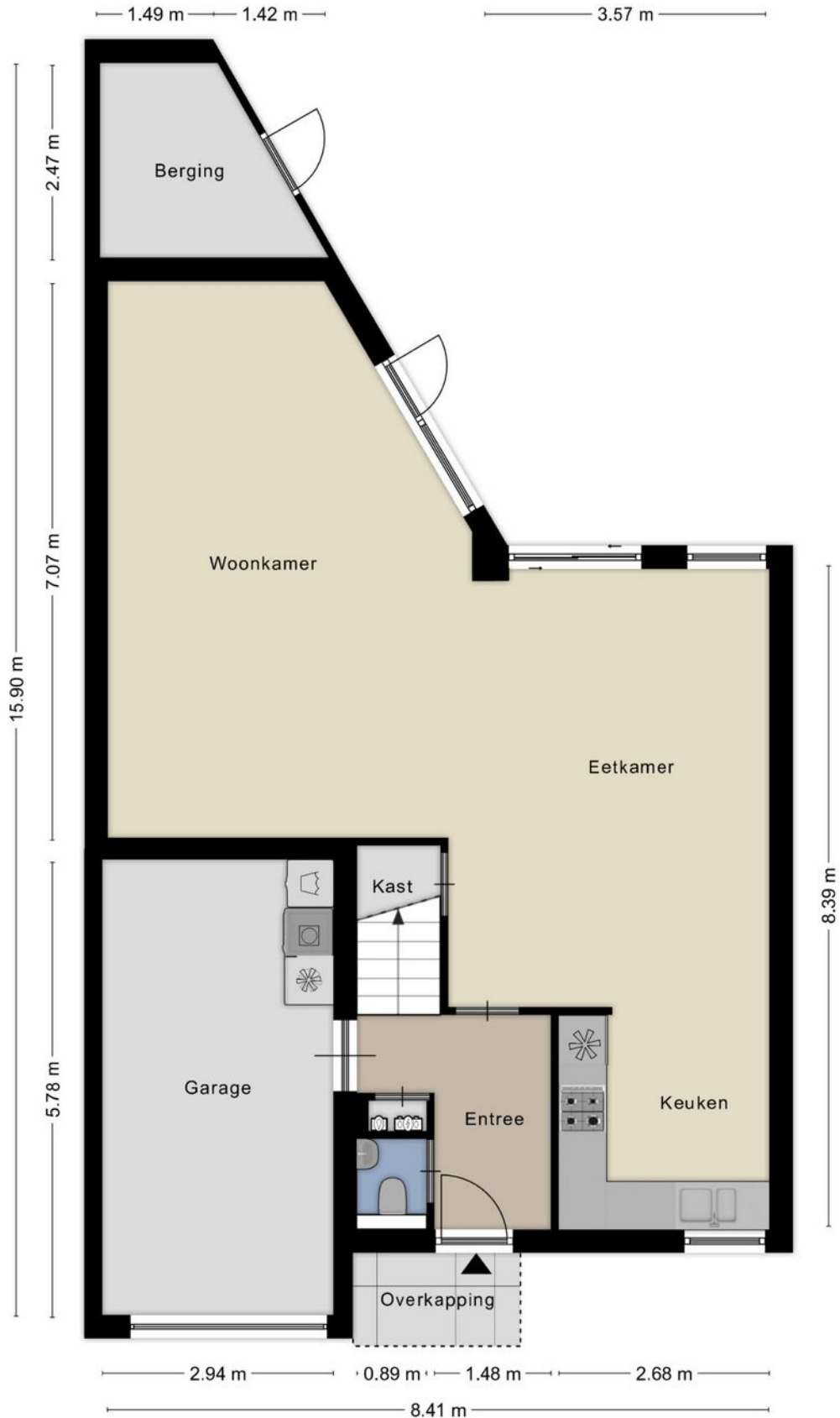
**Tuin:** De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsarm en toch groen met volwassen planten en voorzien van een hardhouten vlonder en een terras waar u het gehele jaar van de tuin kunt genieten. De tuin biedt veel privacy en is voorzien van een stenen berging en een achterom. Er is voldoende parkeergelegenheid.





# Plattegrond

## Begane grond





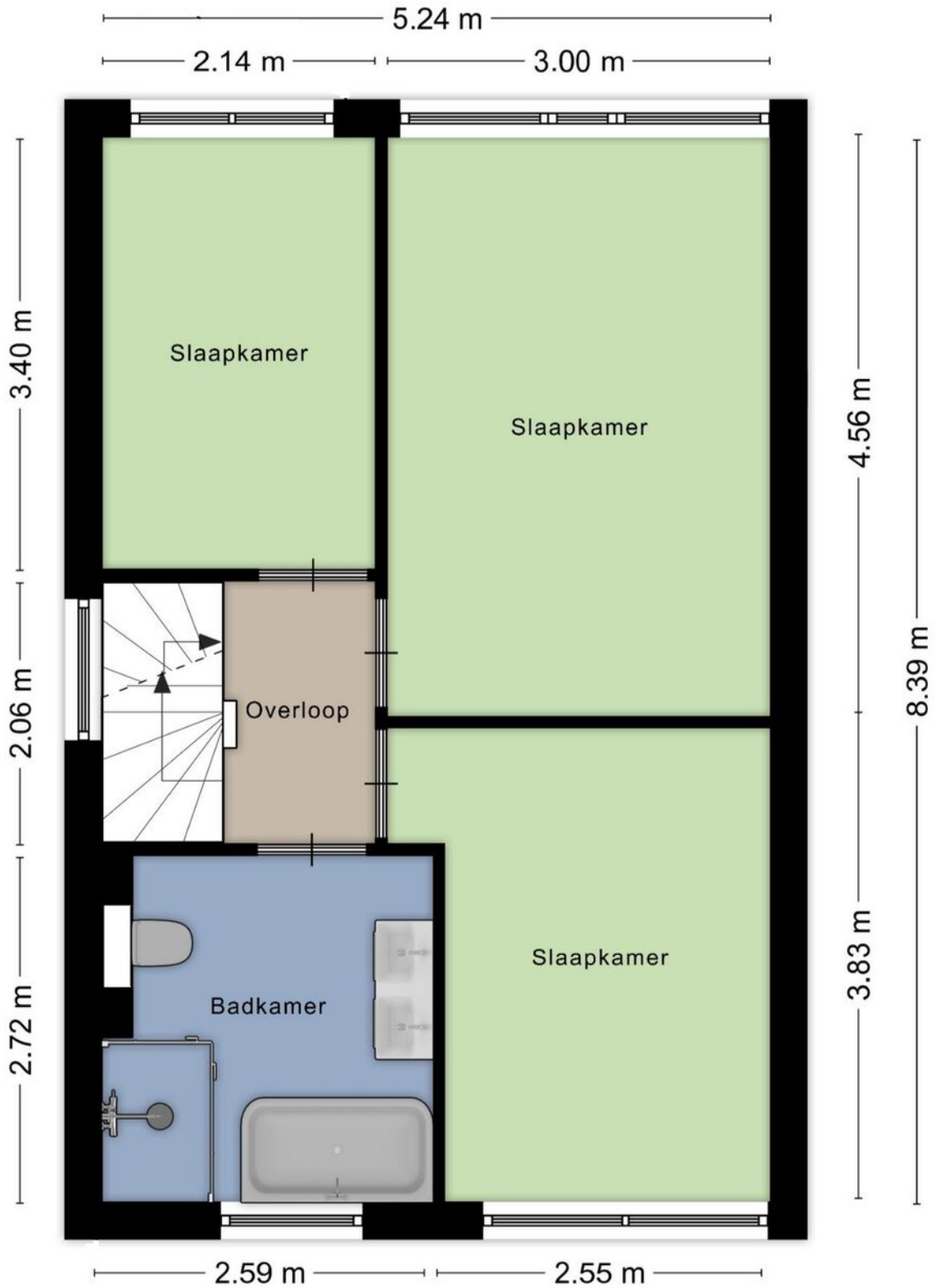
# Extra grote woonkamer met hoogwaardige PVC vloer





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Moderne badkamer (2023) met ligbad en inloopdouche

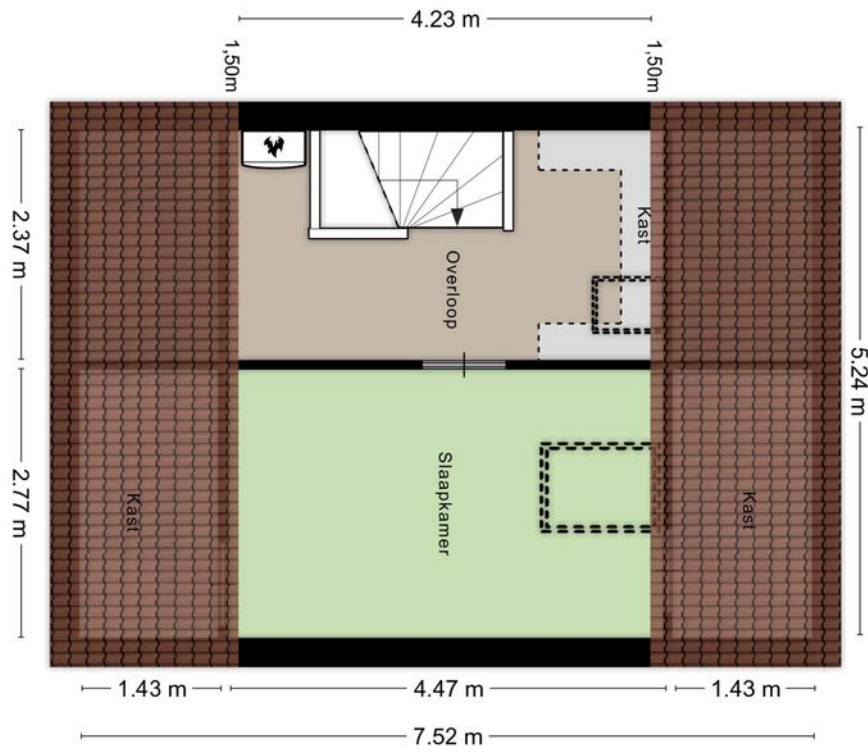






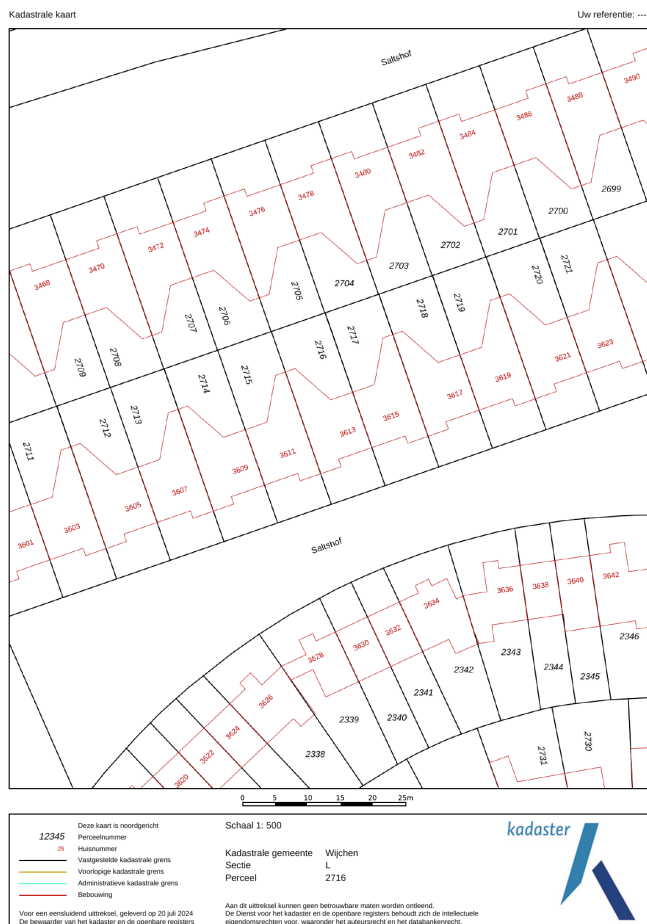
# Plattegrond

## 2e verdieping



# 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.

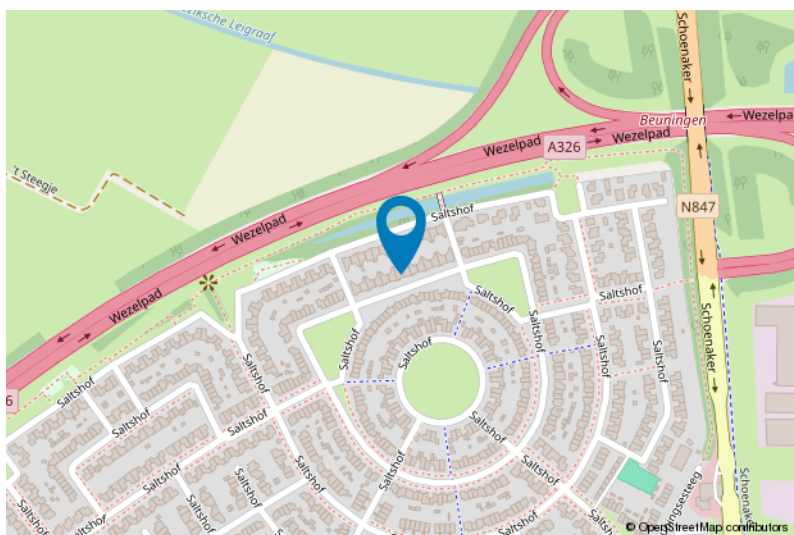
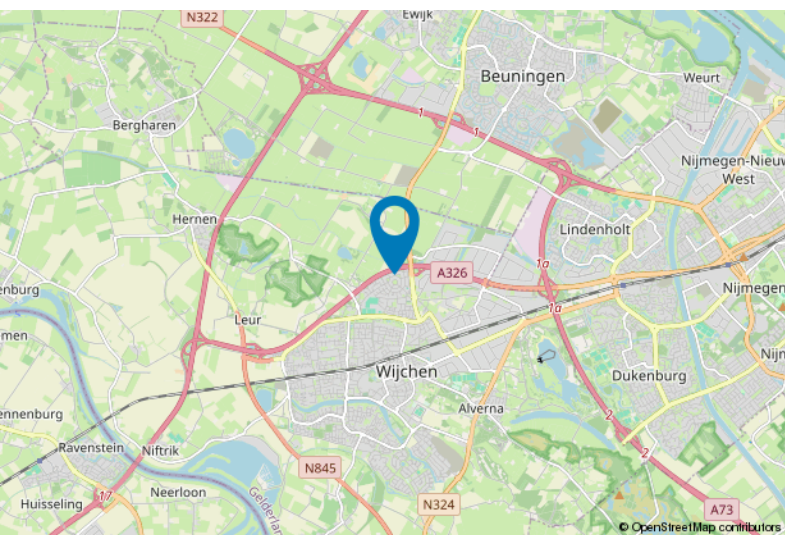
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2716  
**Perceeloppervlakte:** 244 m<sup>2</sup>

**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>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - PVC                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |
| - (sier)hek   | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)   | 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!