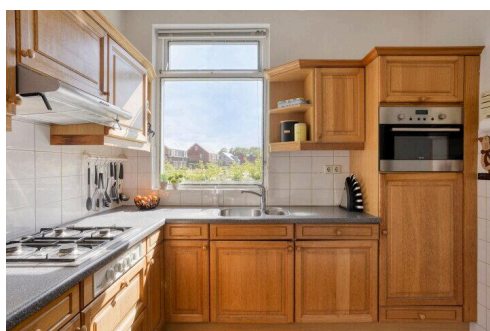
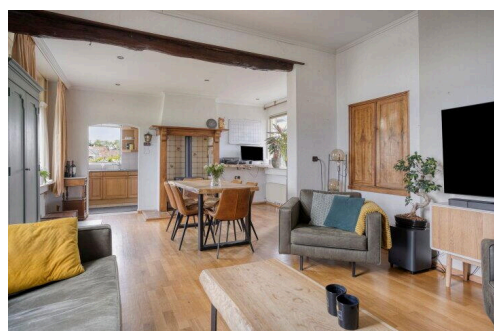


Balgoij

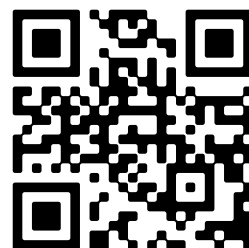
Torenstraat 13 | Vraagprijs € 675.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.TORENSTRAAT-13.NL



Type object:	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1910
Woonoppervlakte:	134 m ²
Perceeloppervlakte:	1955 m ²
Inhoud:	475 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (6 slaapkamers)
Website:	www.torenstraat-13.nl



Omschrijving

Torenstraat 13, 6613 AA Balgoij

Karakteristiek wonen met vrij uitzicht, volop ruimte en eindeloze mogelijkheden

Wat een plaatje! Aan de geliefde Torenstraat in Balgoij staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 1.955 m². Een woning die direct in het oog springt dankzij haar authentieke uitstraling, fraaie metselwerkdetails, glas-in-loodramen en charmante dakkapellen. Hier woont u landelijk, vrij en rustig, met een prachtig uitzicht over het omliggende landschap en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Met maar liefst zes slaapkamers, waarvan een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een enorme schuur met garage en een perceel dat talloze mogelijkheden biedt, is dit een woning die verschillende doelgroepen aanspreekt. Van gezinnen die ruimte zoeken om te wonen, spelen en op te groeien tot hobbyisten, ondernemers aan huis of senioren die graag gelijkvloers willen wonen zonder afscheid te nemen van vrijheid en buitenruimte.

Landelijk wonen in een levendig dorp

Balgoij is een gezellig kerkdorp aan de Maas en staat bekend om haar fraaie uiterwaarden, landelijke omgeving en actieve dorpsgemeenschap. Vanuit huis wandelt of fietst u direct richting de Maasdijk, het historische Grave, Ravenstein of het pittoreske Batenburg.

Het dorp beschikt over een rijk verenigingsleven met onder andere voetbal, korfbal, volleybal, fitness, muziekverenigingen en yoga. Ook de jaarlijkse kermis en carnaval dragen bij aan de gezellige dorps sfeer. De basisschool en het dorps huis bevinden zich op loopafstand, terwijl winkelcentrum Wijchen Zuid met supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen op slechts enkele minuten afstand ligt. Het centrum van Wijchen biedt daarnaast een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, een theater, bioscoop, zwembad, bibliotheek en NS-station. Ook diverse vormen van voortgezet onderwijs zijn zowel in Wijchen als Grave uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Nijmegen en 's-Hertogenbosch bovendien snel bereikbaar.

Begane grond

De karakteristieke voorgevel geeft direct een voorproefje van de sfeer die deze woning uitstraalt. Via de fraaie voordeur komt u binnen in de centrale hal met authentieke paneeldeuren, lambrisering, trapopgang en fraaie glas-in-lood bovenlichten.

Aan de linkerkant bevindt zich de sfeervolle woon- en eetkamer. Hier vormen de fraaie schouw met houtkachel, de originele houten balk, de parketvloer, de glas-in-looddetails en het strak afgewerkte spanplafond met sierlijsten samen een warm en karaktervol geheel. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden uitzicht op de tuin.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken in L-opstelling, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, koelkast, combi-magnetronoven en een dubbele spoelbak. Vanuit de naastgelegen achterhal met toilet en wasmachineaansluiting heeft u toegang tot de achtertuin.

Aan de rechterzijde van de centrale hal bevindt zich een ruime slaapkamer met parketvloer en fraaie glas-in-lood bovenramen. De aangrenzende badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel, toilet en aansluitingen voor was- en droogapparatuur. Hierdoor behoort gelijkvloers wonen direct tot de mogelijkheden.

Eerste verdieping

Via de fraaie trapopgang bereikt u de ruime overloop met diverse praktische bergruimten. Hier bevinden zich nog vijf slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst zes slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt slaapkamer twee met dubbele inbouwkast. Slaapkamer drie beschikt over een dakkapel en is gebruikt als walk-in-closet. Verder zijn er een vierde slaapkamer met dakraam en inbouwkast, een vijfde slaapkamer met dakkapel en wastafel en een zesde kamer die momenteel in gebruik is als cv-ruimte.

Buitenleven

Ook buiten biedt deze woning alles wat liefhebbers van ruimte en vrijheid zich kunnen wensen.

De voortuin bestaat uit een ruim gazon, siergrind, borders en een verzorgd klinkerpad naar de voordeur. De brede, volledig verharde oprit loopt door naar achteren en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een royaal terras van sierlijke klinkers, gazon, siergrind, volwassen bomen, heesters en groene hagen. Achter de schuur bevindt zich bovendien nog een groot grasveld dat volop mogelijkheden biedt voor spelen, tuinieren, dieren houden of het realiseren van andere buitenwensen. Dankzij de omvang van het perceel geniet u hier optimaal van rust, privacy en vrijheid.

Bijgebouwen

Een absolute meerwaarde vormt de indrukwekkende tweedelige schuur met garage van circa 14,53 x 12,89 meter.

Deze multifunctionele ruimte beschikt over een nieuwe elektrische roldeur, meerdere loopdeuren en voorbereidingen voor vloerverwarming, douche en toilet. Daarnaast is er een inpandige garage aanwezig van circa 7,90 x 3,90 meter met eigen elektrische roldeur en praktische bergzolder.

Verder beschikt het perceel over:

- Vrijstaande stenen berging/schuur van circa 7,55 x 4,25 meter;
- Parkeergelegenheid voor circa tien auto's op eigen terrein.

Hierdoor is het object uitermate geschikt voor hobbyisten, verzamelaars, klussers, ondernemers aan huis of liefhebbers van auto's en recreatiematerieel.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar: karaktervol, verrassend ruim, prachtig gelegen en met ongekend veel mogelijkheden. Laat u verrassen door de ruimte, de sfeer en de vrijheid die deze bijzondere woning in Balgoij te bieden heeft.

Overige informatie:

- Energielabel: G

- Zonnepanelen: 20 panelen (2024)
- Vloerverwarming: Voorbereiding aanwezig in de schuur
- Kozijnen: Allen van hout
- Beglazing: Enkelglas, enkele voorzien van plexiglas voorzetramen
- Cv-installatie: Vaillant 2021
- Houtkachel aanwezig in woon-/eetkamer
- Voorzieningen: Glasvezel, vliegenhorren, tuinkraan
- Vloeren: Begane grond van hout en beton, 1e verdiepingvloer is van hout
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten:
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein, ± 10 auto's
- Aan deze woning is een projectnotaris gekoppeld
- Er is sprake van bovenbouw. De trap naar de 1e verdieping bevindt zich boven het eigendom van de burens met een grootte van ongeveer 1.95 x 1.07 meter, evenals een gedeelte van de overloop op de 1e verdieping met een grootte van ongeveer 4.53 x 1.39 meter. De woning wordt verkocht naar de huidige situatie t.o.v. de woning van de naaste burens Torenstraat 15, 6613 AA te Balgoij
- In de koopovereenkomst worden o.a. een asbest, ouderdom en as is where clause opgenomen

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 675.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	134 m²
Perceeloppervlakte:	1955 m²
Inhoud:	475 m³
Externe bergruimte:	232 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	G
Verwarming:	Cv-ketel en houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen en open ligging
----------	---

Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
-------	-----------------------------------

Achtertuint:	Achtertuint, voortuin en zijtuint 78 m ²
--------------	---

Ligging tuint:	Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom
----------------	--

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
-----------------	----------------------------

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

Garage

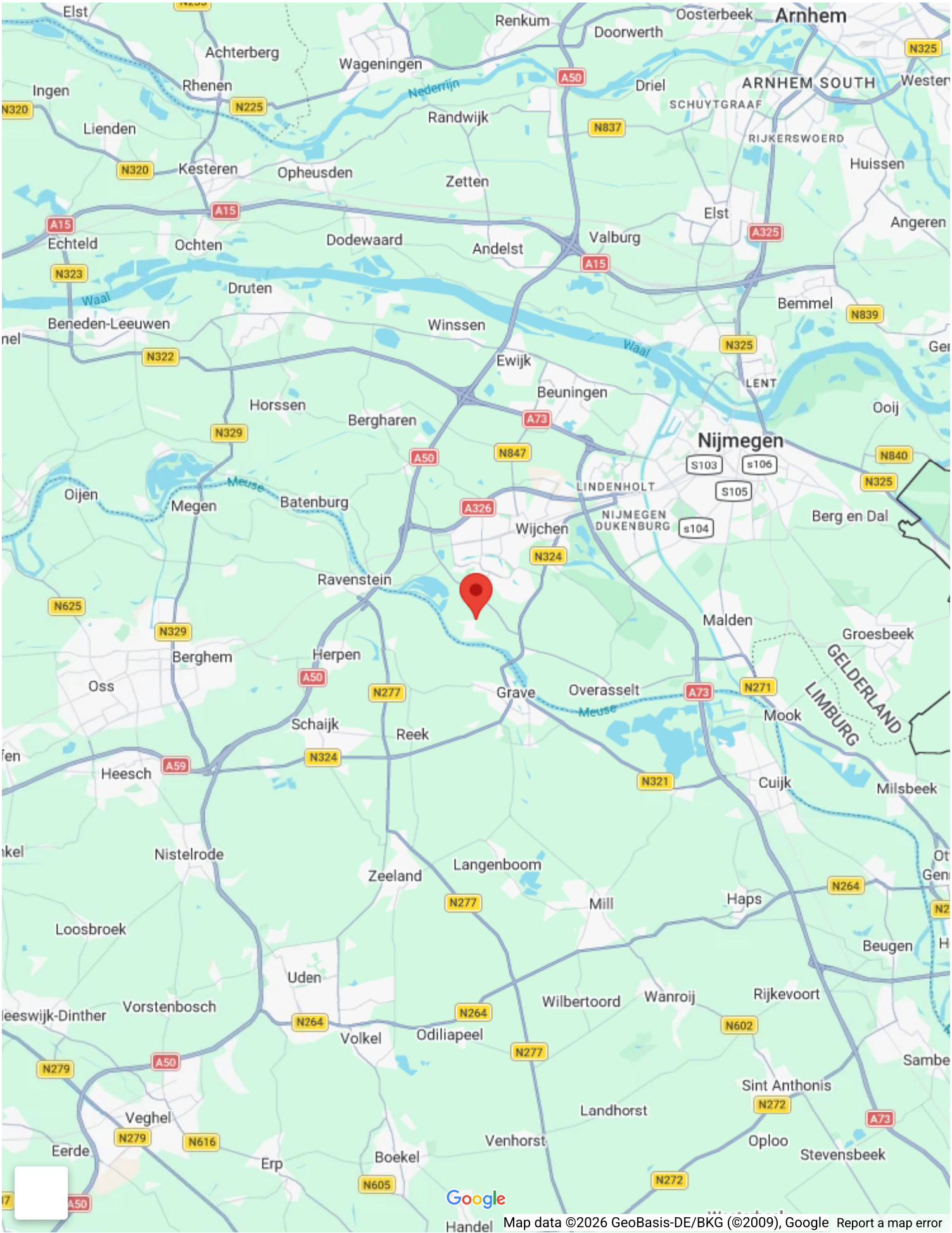
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
---------------	---------------------------

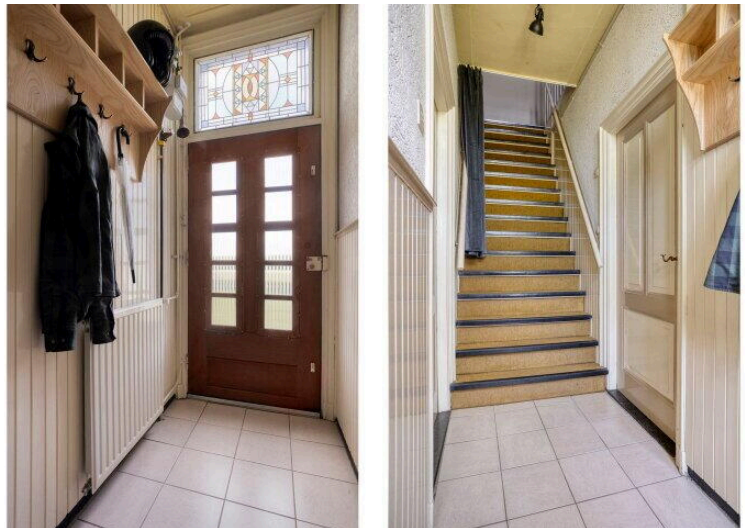
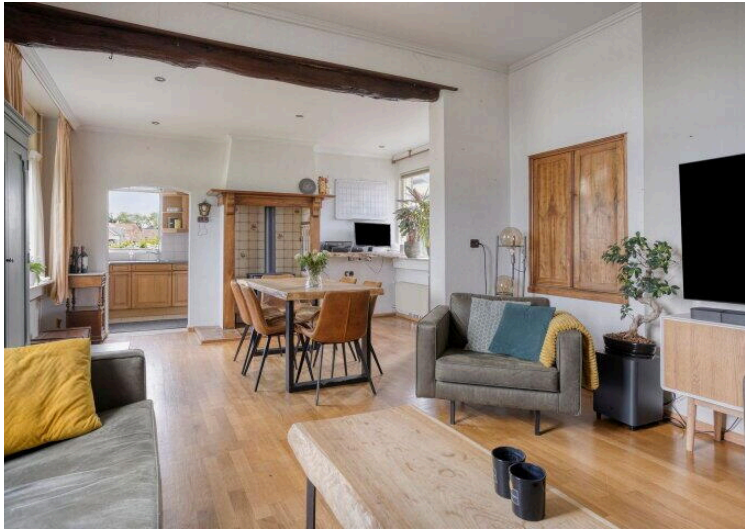
Capaciteit garage:	1
--------------------	---

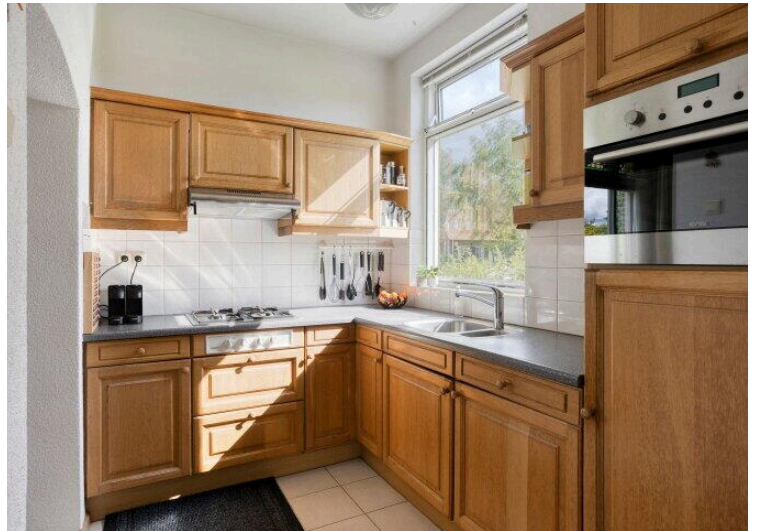
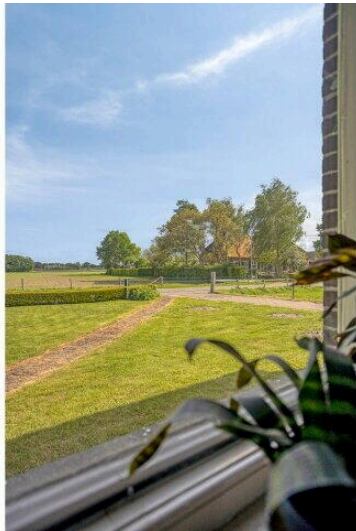
Op de kaart



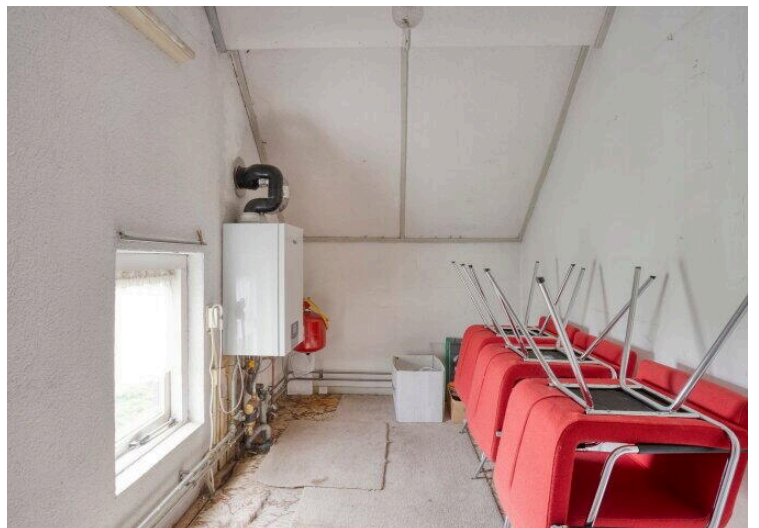
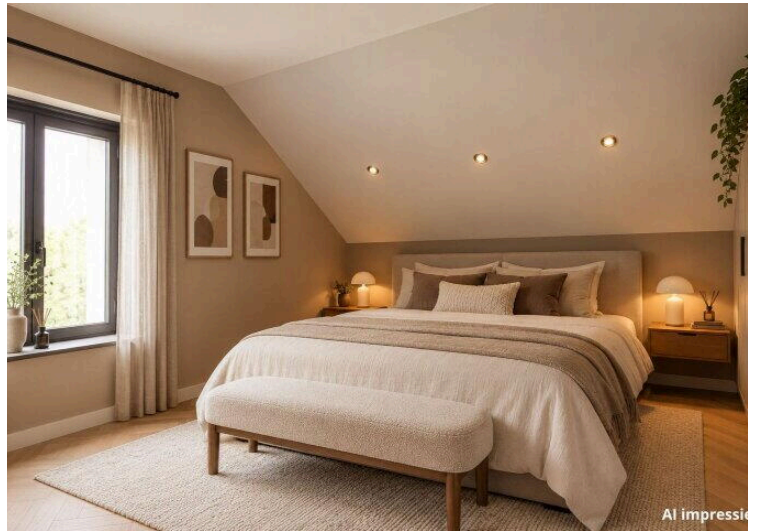
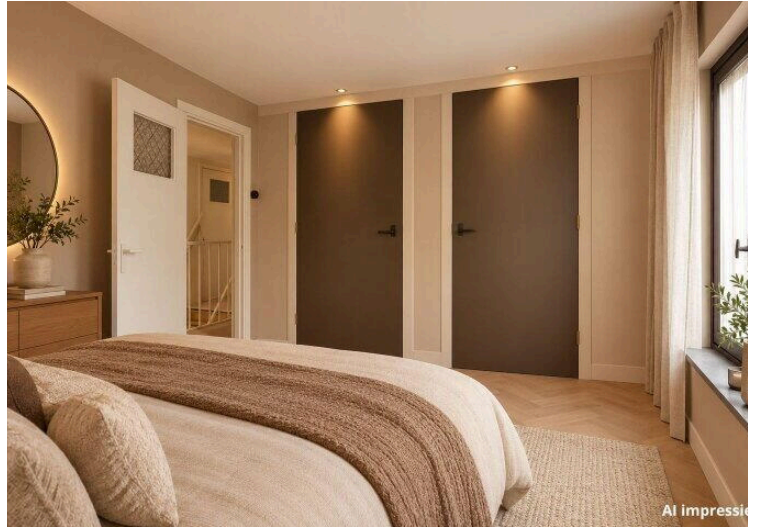
Op de kaart

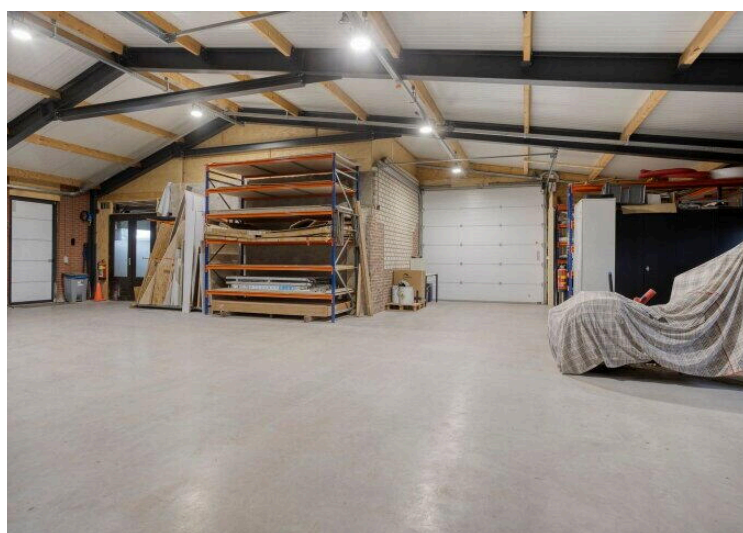
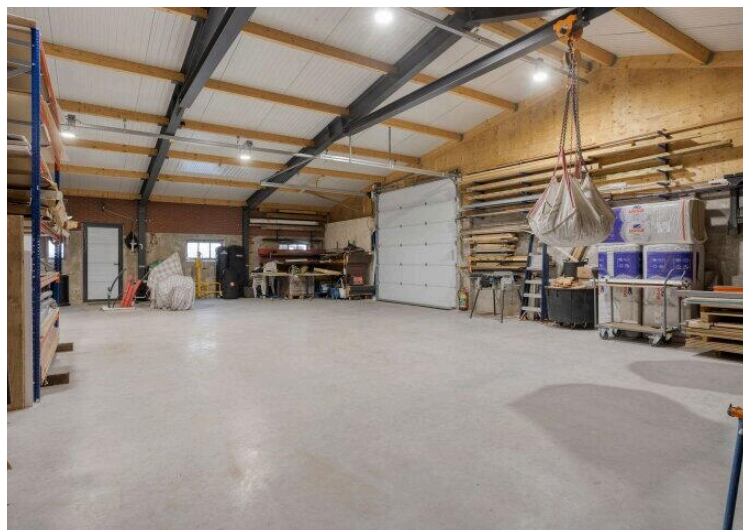


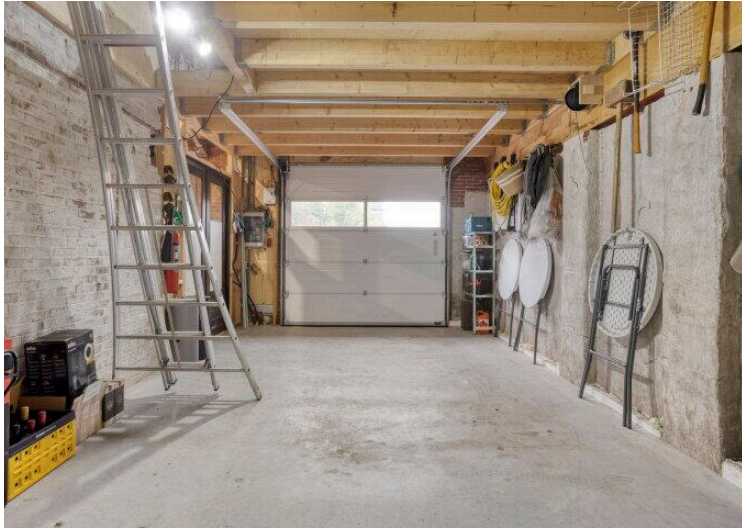
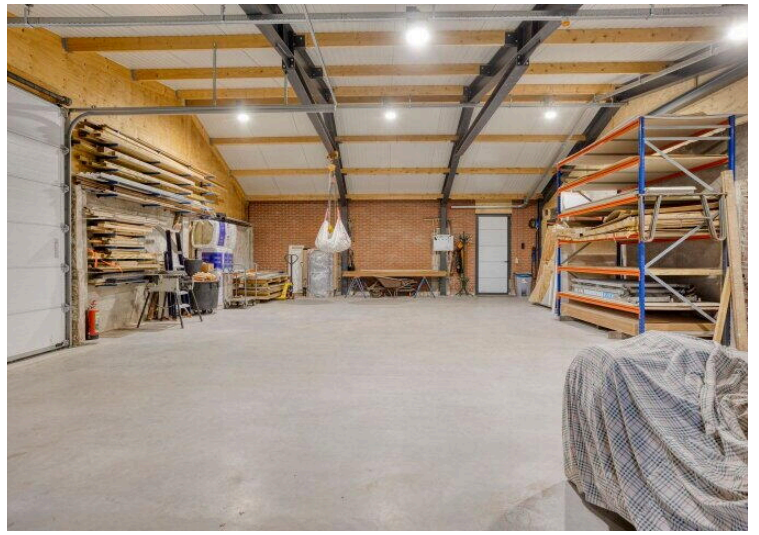
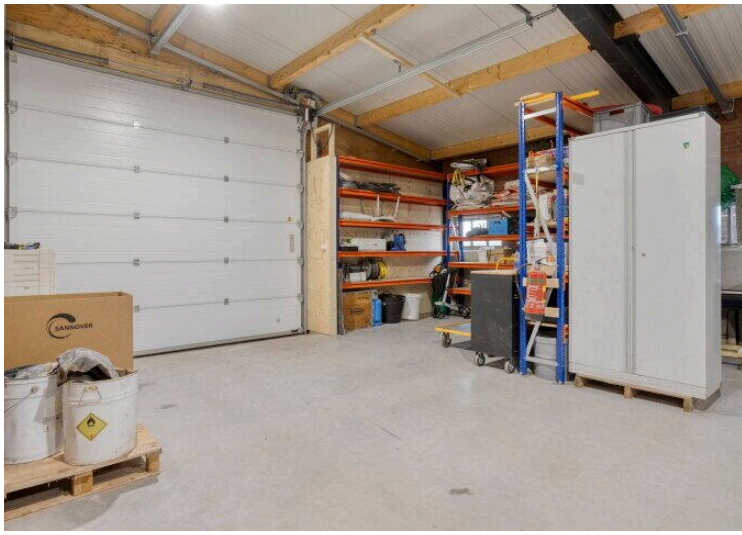












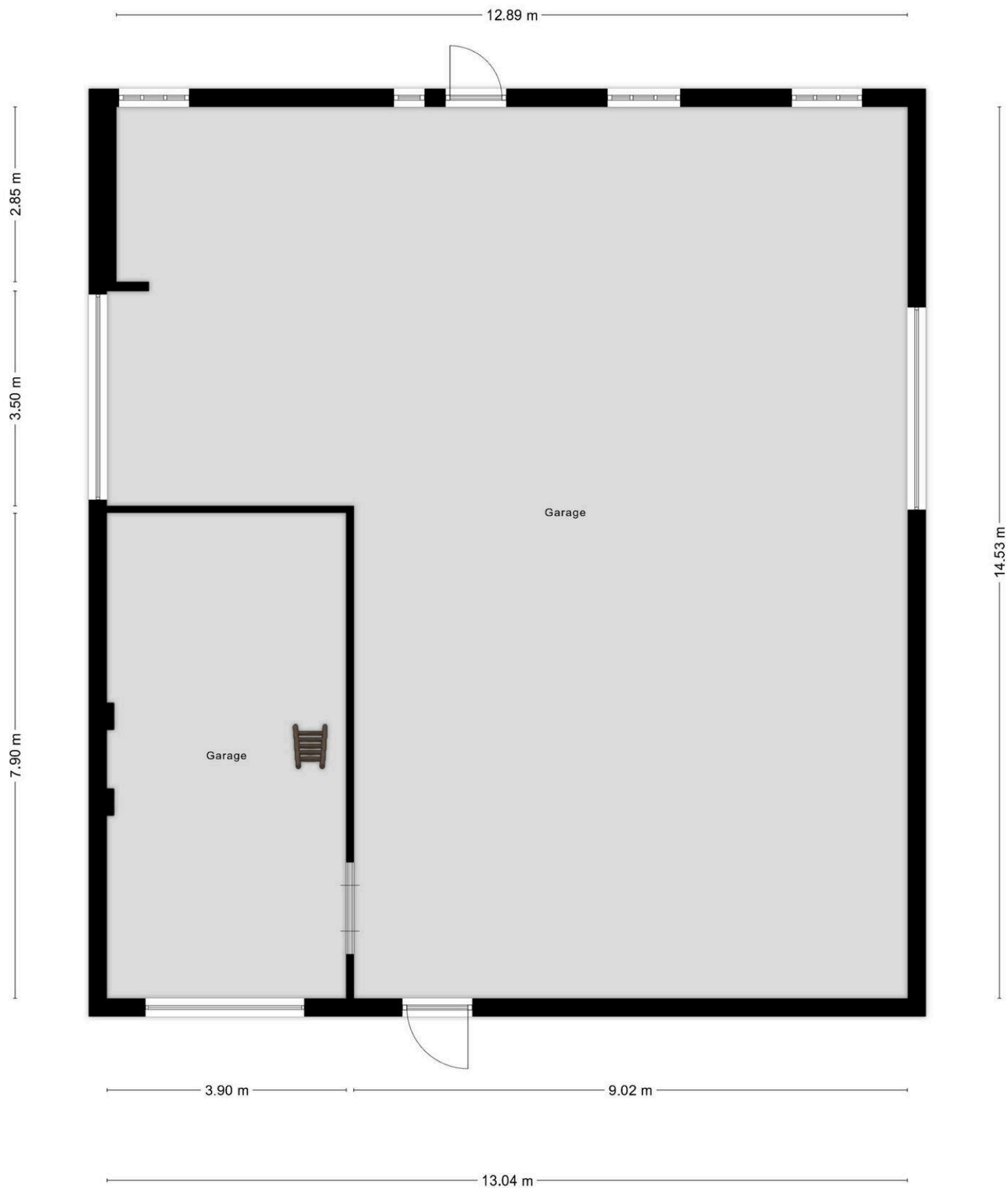


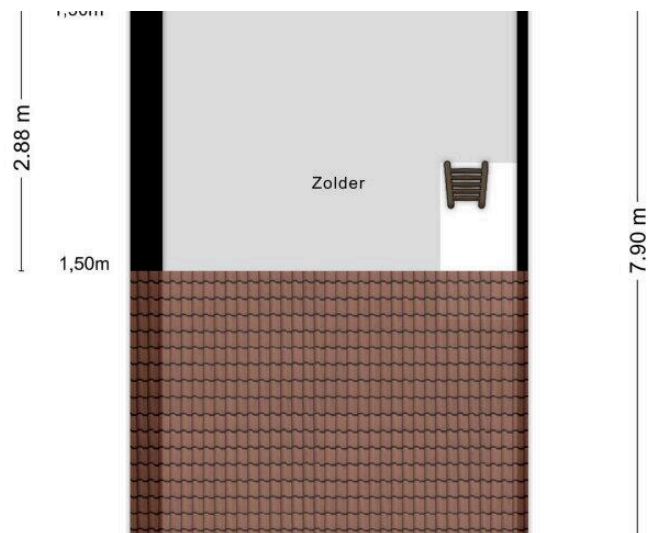


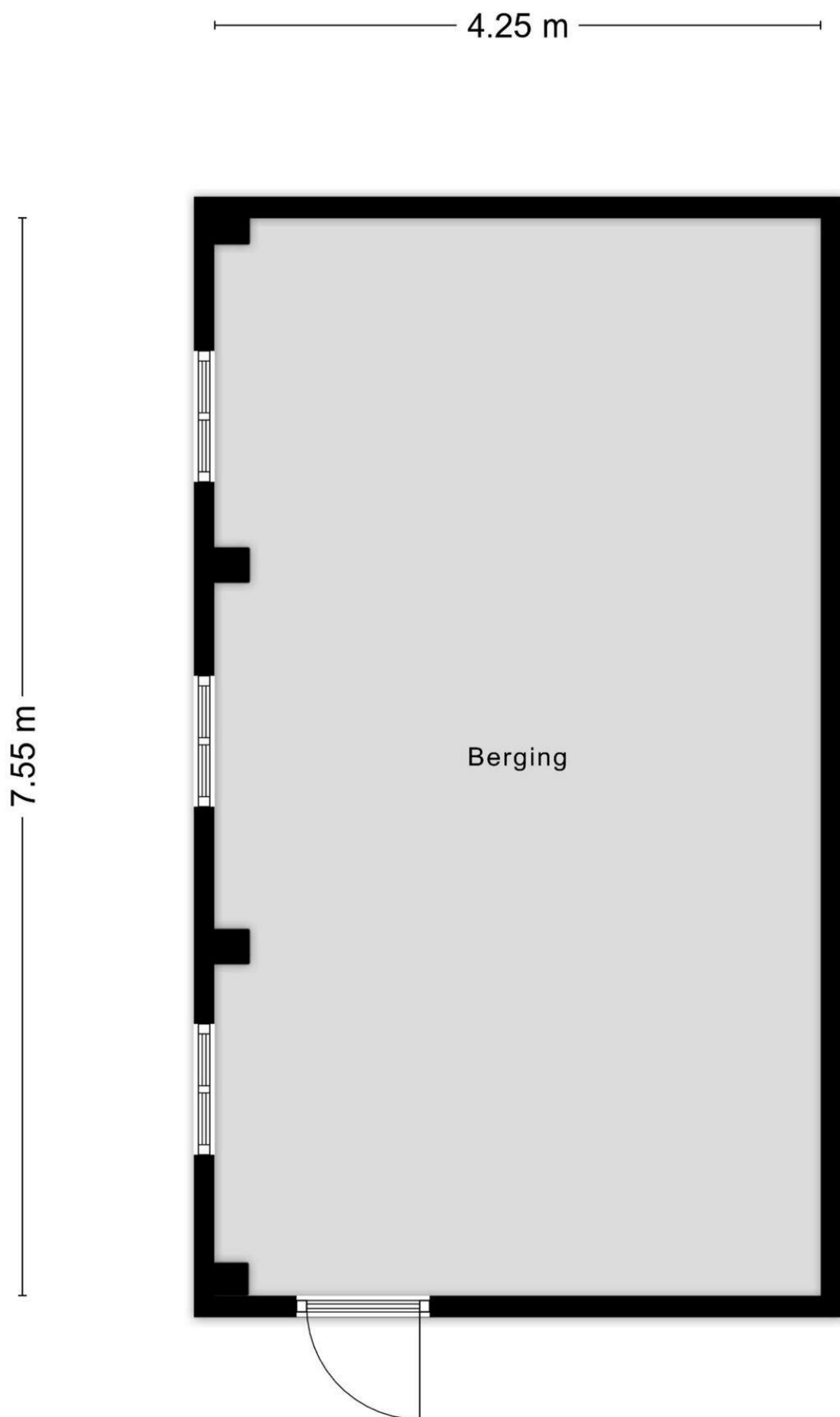
© 2023 All Rights Reserved. All Rights Reserved.











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

Torenstraat 13

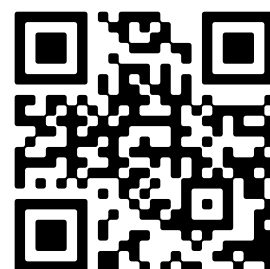
www.torenstraat-13.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!