



# Polshof 29

## Batenburg

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken verdere gegevens



Landelijk en aan de Maas ligt het stadje Batenburg. Hier ligt aan de rand van het dorp, omringt door groen deze keurig onderhouden en luxe afgewerkte twee-onder-een-kap-woning. De woning is uitgebouwd en biedt een combinatie van diverse voorzieningen en mogelijkheden.

Een kleine opsomming: veel daglicht, keurig aangelegde voortuin en fantastische achtertuin met veel privacy en fijne zonligging; oprit voor 2 auto's, een carport én garage, zonnepanelen, luxe keuken en badkamer, airco's/inverters, goede isolatie, energielabel A, etc.

In 2008 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en in 2020 is er een luxe nieuwe keukeninrichting geplaatst. Je leest wel vaker dat een woning instapklaar is, maar hier is dat echt het geval. Niet alleen cosmetisch en qua voorzieningen is alles goed verzorgd, maar ook de installaties en bouwkundige onderdelen zijn dik in orde door zorgvuldig gepleegd onderhoud.

De achtertuin op het zuidoosten is fraai aangelegd en ingericht met veel bloemen en vaste planten, divers straatwerk, zonneterras, stukje kunstgazon en een degelijke erfafscheiding. In de tuin staat een houten berging (chalet) én een overkapping voor de nodige schaduw en beschutting op het tweede terras.

De directe omgeving is ruim opgezet met uitsluitend laagbouw en veel (openbaar) groen. Batenburg ligt volkomen rustig en vrij omringd door diverse natuur. Waterlandschap, uiterwaarden, akkers, weiden, een vogelreservaat en een prachtig strandje op een paar honderd meter aan de nevengeul van de Maas. Maar toch ook heel centraal want in circa 7 autominuten bereik je de oprit van de A50. Plaatsen als Wijchen met treinstation, de stad Nijmegen en zelfs 's Hertogenbosch zijn met de auto makkelijk en snel filevrij bereikbaar.



## Kenmerken verdere gegevens

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlak: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 255 m<sup>2</sup>

### Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet met hangend closet; toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde de L-vormige living met royale zithoek. De tuingerichte woonkeuken is gesitueerd aan de achterzijde en is via de prachtige stalen pui met taatsdeuren bereikbaar vanuit zithamer.

De luxe keukeninrichting bestaat uit een kasten wand met ingebouwde combi-oven, stoomoven en koelkast. Het kook- en spoeliland is voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een vaatwasser en een kokend waterkraan van Quooker. Als je staat te koken heb je contact met je gasten aan de eettafel en door de openslaande deuren kijk je de achtertuin in.

Vanuit de keuken is de luxe afgewerkte en uitgeruste (voormalige) garage bereikbaar. Meer dan voldoende berg- en stallingsruimte, een pantry met spoelbak, de aansluitingen voor het witgoed en deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van 12, 8 en 8 m<sup>2</sup>. Badkamer met inloofdouche, tweepersoons wastafelmeubel en tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare voorzolder met opstelling cv-ketel; zolderkamer met dakkapel. Voorts op deze verdieping veel bergruimte.





## Kenmerken Bijzonderheden

### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR-combiketel.
- Energielabel A, dus meer hypotheekmogelijkheden en rentekorting.
- Voor koelen én verwarmen 4 airco's/inverters waarvan 1 uit 2022 en 3 uit 2020.
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing.
- 10 zonnepanelen (geplaatst in 2019).
- De woning is werkelijk instapklaar!
- De staat van onderhoud is met recht strak te noemen.
- Alle installaties en de woning worden zorgvuldig onderhouden.
- Keuken uit 2020 en badkamer uit circa 2016.
- De inpandige garage is thans in gebruik als luxe berging/bijkeuken.
- Parkeren op de oprit kan met zeker 2 auto's waarvan er één onder de carport kan staan.
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd in 2008.
- De tuin is schitterend aangelegd, heeft een goede zonligging en biedt privacy. De in de tuin geplaatste tuinoverkapping is uit 2012 en de tuinberging uit 2010.
- Rustig maar toch centraal gelegen aan de rand van het historische centrum van een leuk stadje, met veel verenigingen en activiteiten zoals het jaarlijkse 3-daagse muzikale Batenburg Barok Festival.
- Goed bereikbaar en op enkele minuten van het landelijk wegennet en regionale voorzieningen.
- Het stadje telt 650 inwoners en kan worden getypeerd als een gemoedelijke gemeenschap. Rust en ruimte zijn hier de kernwaarden.







# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping

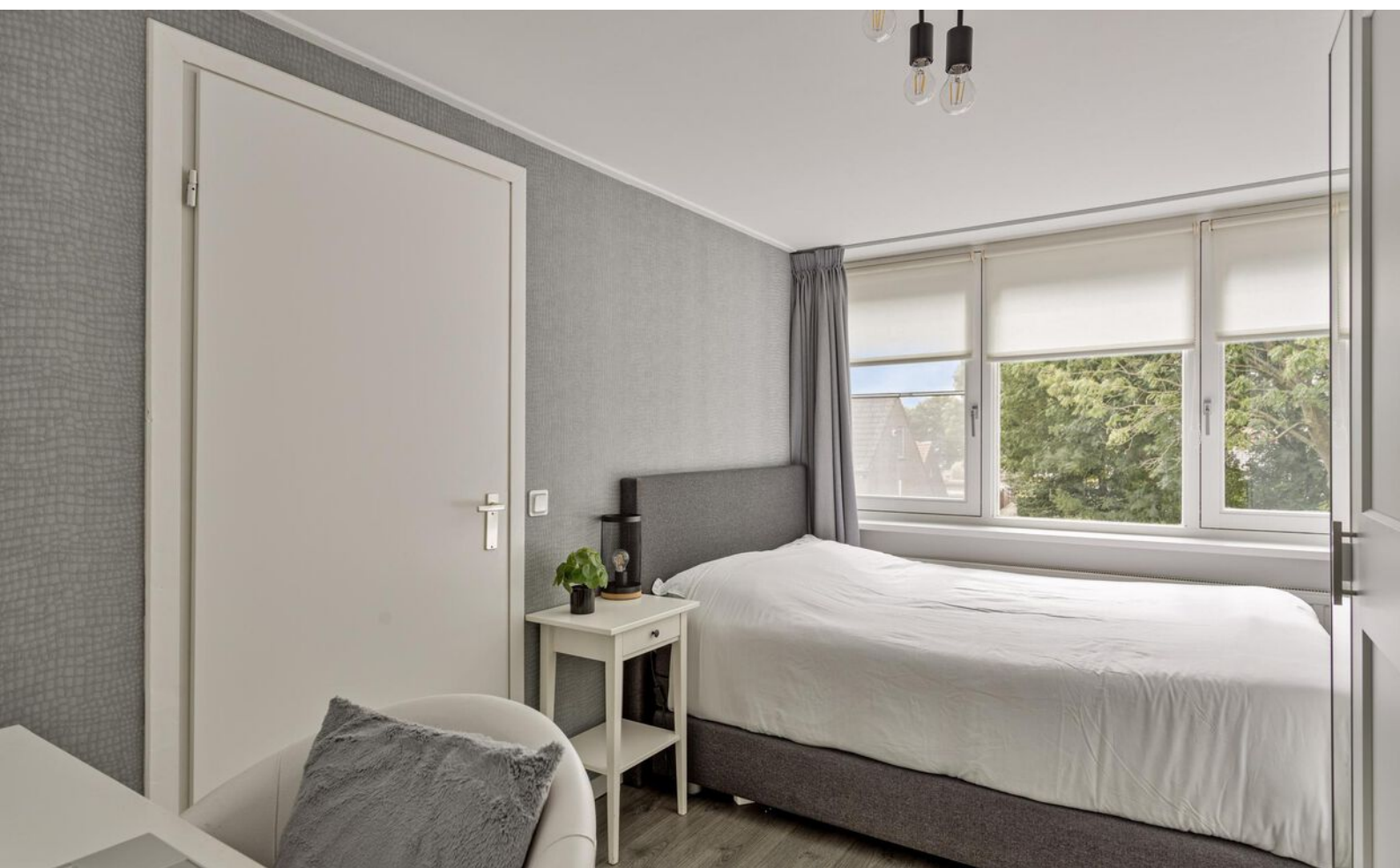


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Foto's







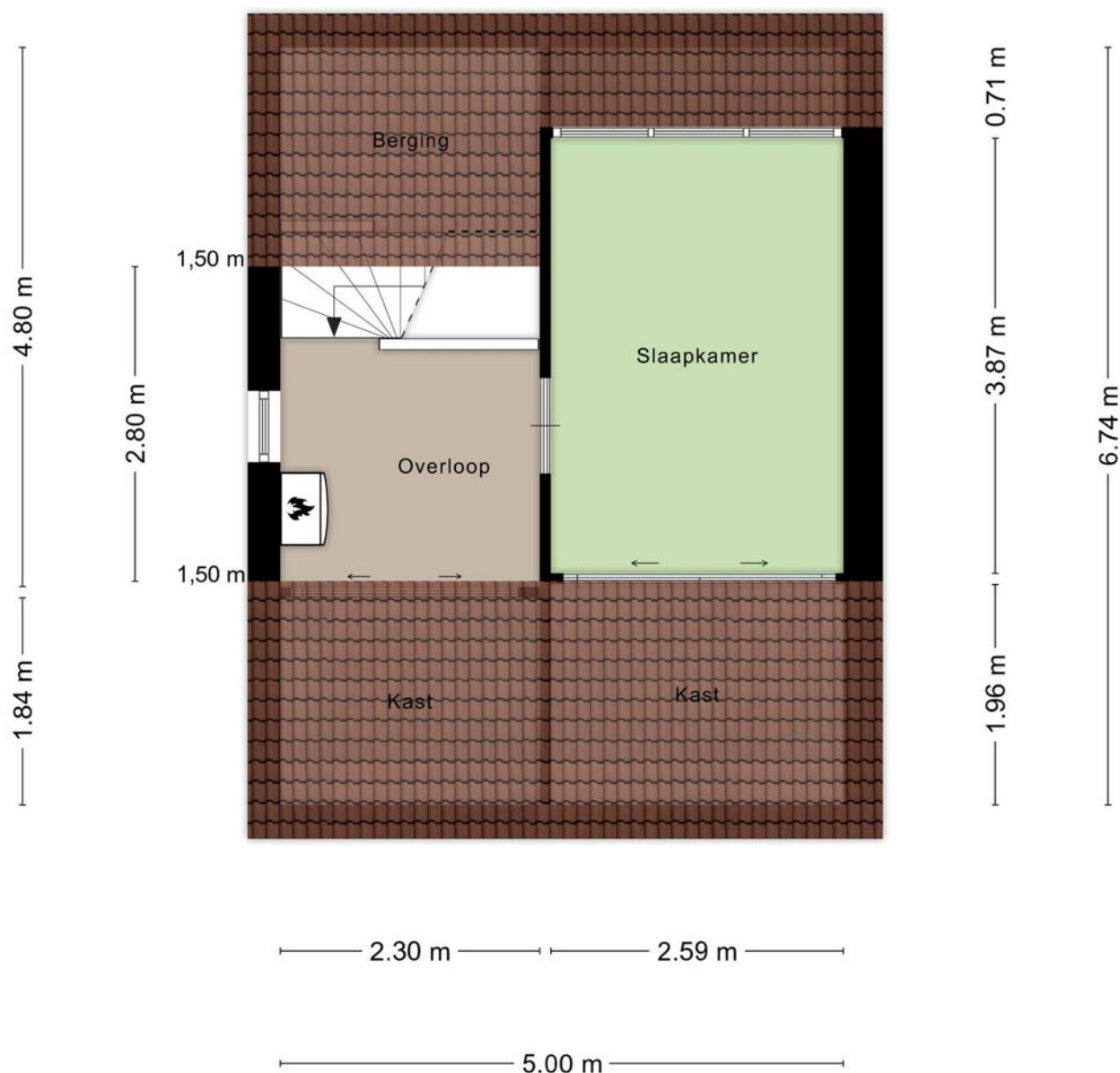
Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Foto's



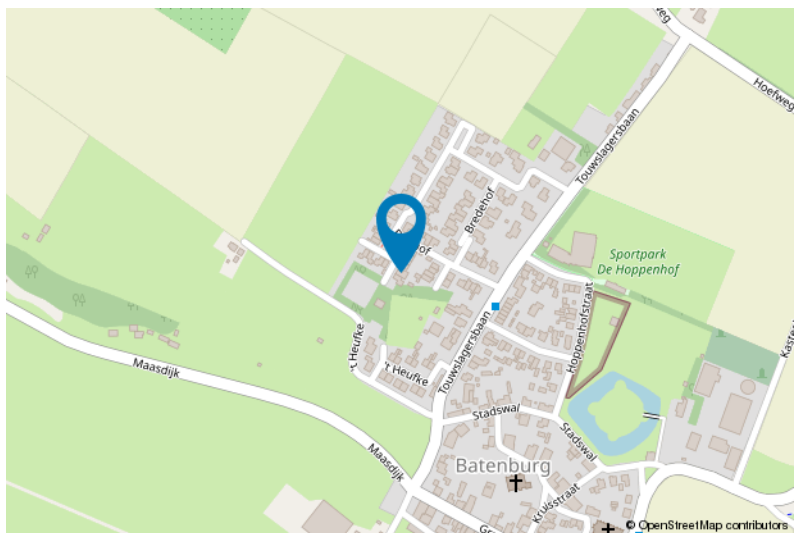
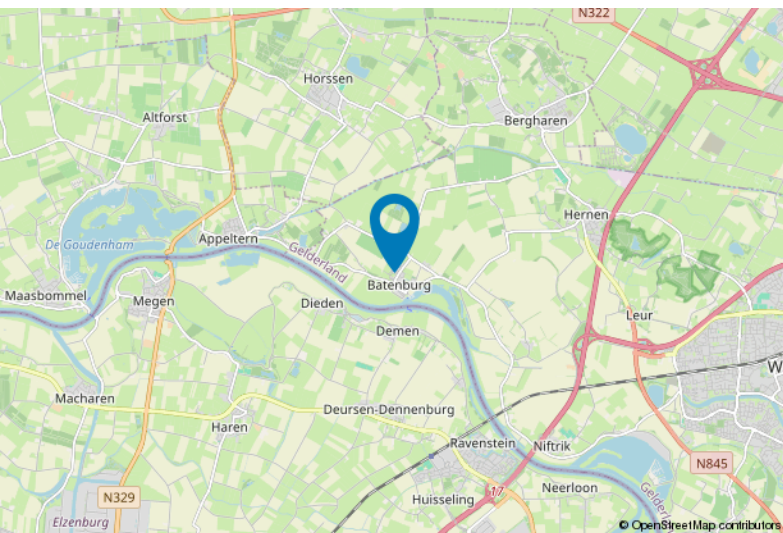


# Kadastrale kaart

## Batenburg



## Locatie kaart







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten/planken		X	
- inbouwkast ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisse gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelkast en vriezer losstaand in garage		X	
- Stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- droogmolen voet	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!*