



# Saltshof 3613

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
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 biedt comfort en stijl, gecombineerd met een ideale ligging ten opzichte van scholen, winkels en uitvalswegen. De woning heeft een zeer gunstige ligging in de wijk Saltshof, bekend om zijn kindvriendelijke omgeving. Basisscholen en winkels zijn op korte afstand te vinden, en de uitvalswegen (A326, A73 en A50) zijn gemakkelijk bereikbaar. Het centrum van Nijmegen is binnen ongeveer 15 minuten met de 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 (2023) met dubbele wastafel, ligbad, inloepdouche 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 (2022)

Energie label 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.

1e verdieping: Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer. De recent gerenoveerde badkamer (2023) 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.

2e verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met de CV-ketel en veel opbergruimte. Daarnaast is er een extra slaap- of logeerkamer, die ook uitstekend dienst kan doen als werkkamer. Een dakraam zorgt voor voldoende daglicht.

De ruime aangebouwde stenen garage biedt ruimte voor één auto, fietsen en/of heel veel extra opbergruimte. De binnendoor bereikbare garage is ook uitermate geschikt om als werk- praktijkruimte te gebruiken.

Tuin: De voor- en achtertuin zijn recent opnieuw aangelegd. De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsarm en toch groen met volwassen planten en voorzien van een vlonder en een terras waar u het hele 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 op eigen terrein en voor de deur.





# Plattegrond

## Begane grond







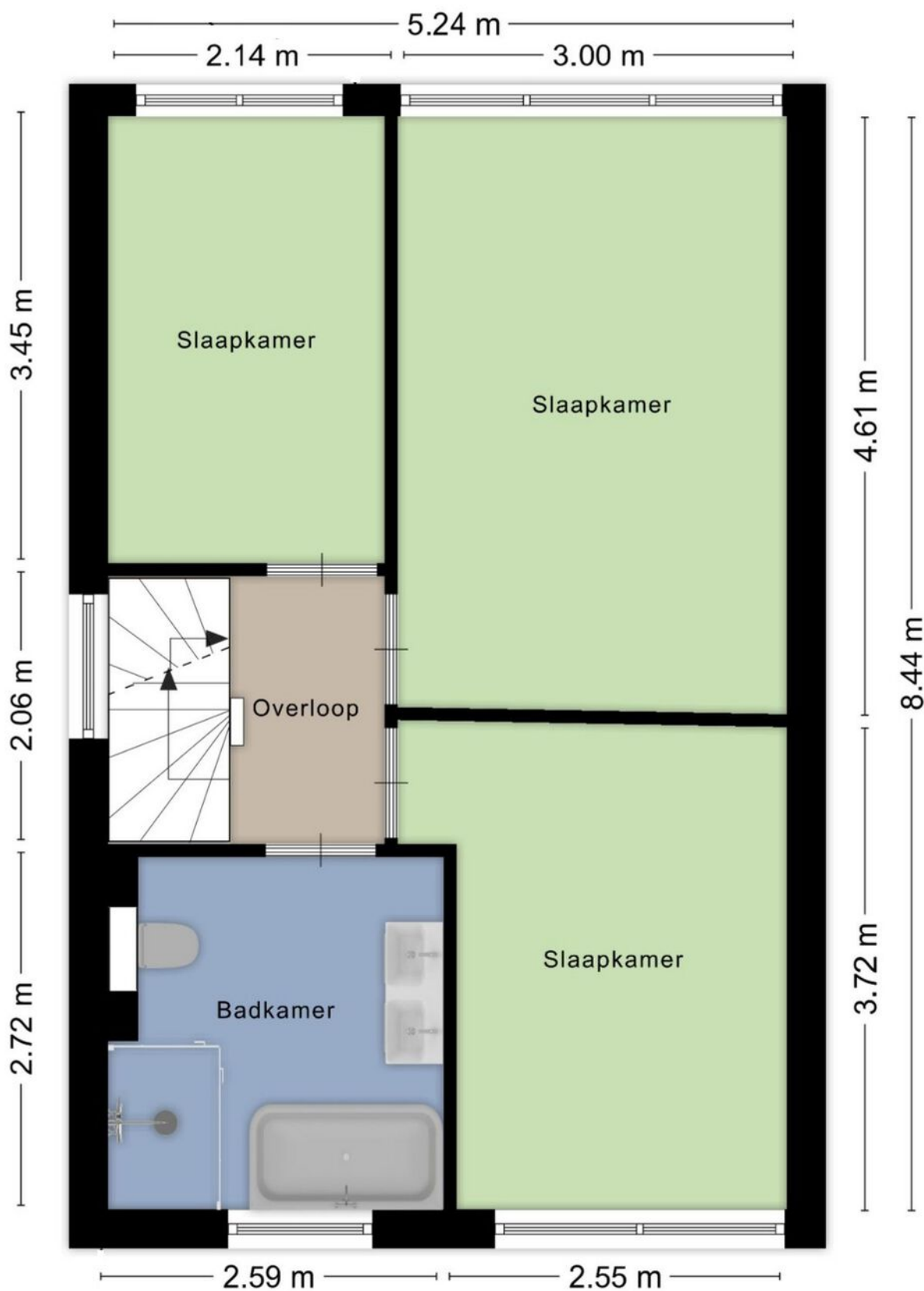
# Extra grote woonkamer met hoogwaardige PVC vloer





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Moderne badkamer (2023) met ligbad en inloopdouche

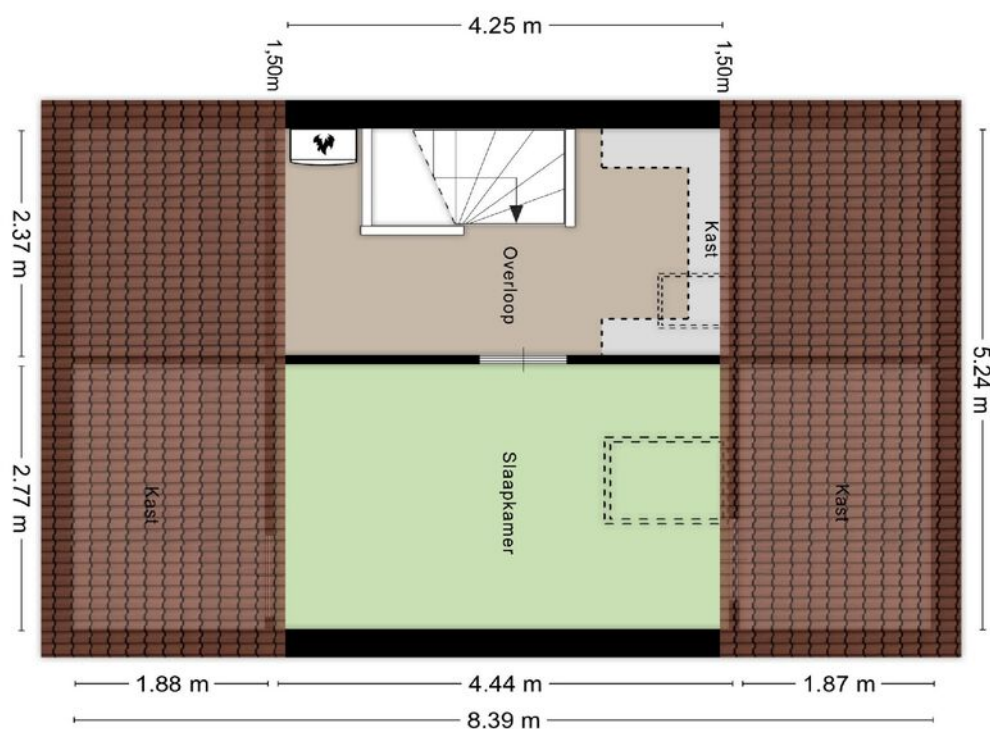






# Plattegrond

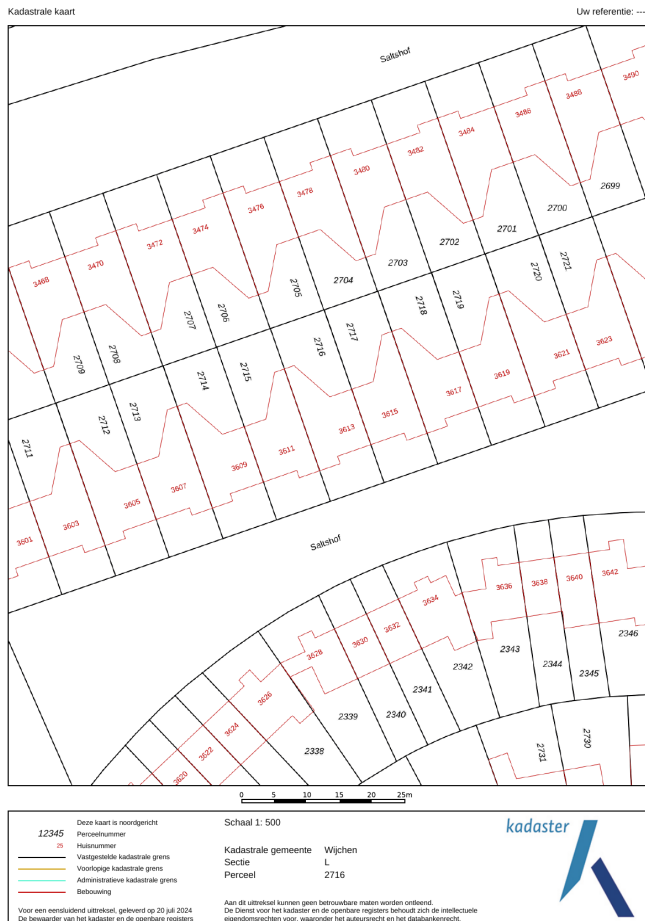
## 2e verdieping



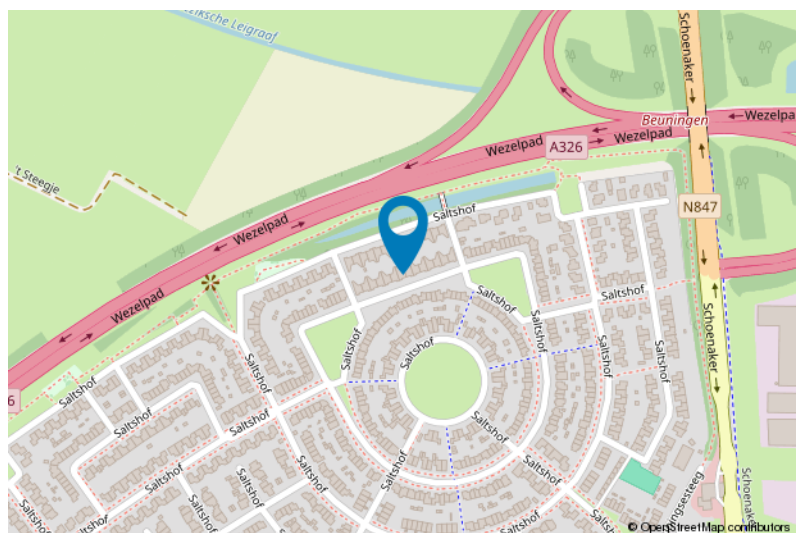
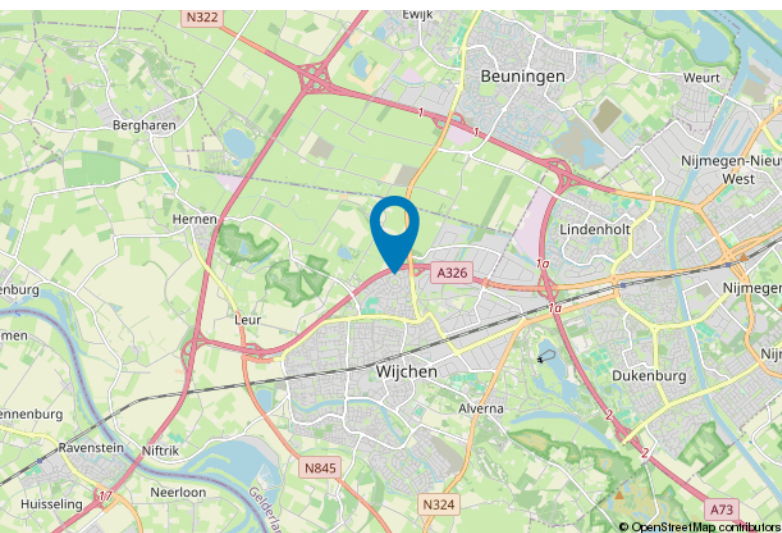


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## 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		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/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!*