



# Saltshof 2030

## Wijchen



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Tussenwoning met berging in de achtertuin



In de gewilde, kindvriendelijke wijk Saltshof in Wijchen presenteren wij je deze scherp geprijsde eengezinswoning. Gelegen aan de Saltshof 2030, biedt deze woning een ideale kans voor starters dankzij de gunstige ligging nabij scholen, kinderopvang en winkels. Bovendien zijn de uitvalswegen (A326, A73 en A50) snel bereikbaar en ben je binnen circa 15 minuten met de auto in het centrum van Nijmegen.

## Algemene informatie

Bouwjaar: 1992

Inhoud: 343 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 151 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Scherpe prijsstelling
- Je mag deze woning nog wel naar eigen wens en smaak moderniseren om er je eigen droomhuis van te maken
- Nieuwe CV-ketel (2024)
- 3 slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloeren
- De woning beschikt over vloer-, gevel- en dakisolatie
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- Glasvezel aanwezig
- Energielabel B
- Speelveldje op zeer korte afstand



# Lichte woonkamer met tegenvloer

Bouwjaar: 1992

Woonoppervlak: 97 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 151 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: bij binnenkomst kom je in de hal met toilet, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer.

De lichte woonkamer met aangebouwde serre krijgt veel natuurlijk licht dankzij de schuifpui naar het terras. Extra bergruimte vind je in de handige trapkast. De open keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning, is uitgerust met een losse koelkast en gaskookplaat.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een laminaatvloer. De badkamer kan naar wens gemoderniseerd worden en biedt ruimte voor een douche, toilet en vaste wastafel. Hier vind je tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de overloop is het aan de voorzijde gelegen balkon bereikbaar.

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, eveneens voorzien van een laminaatvloer. Hier bevindt zich een royale voorzolder met de CV-ketel en veel opbergruimte. De ruime derde slaapkamer, met veel licht door de raampartij, zorgt voor extra daglicht en is perfect als 3e slaap/- logeer- of werkkamer.

## Tuin

De woning beschikt over een voor- en een achtertuin. De voortuin is voorzien van groen en straatwerk. De achtertuin is voorzien van straatwerk, beplanting, een houten berging en achterom.







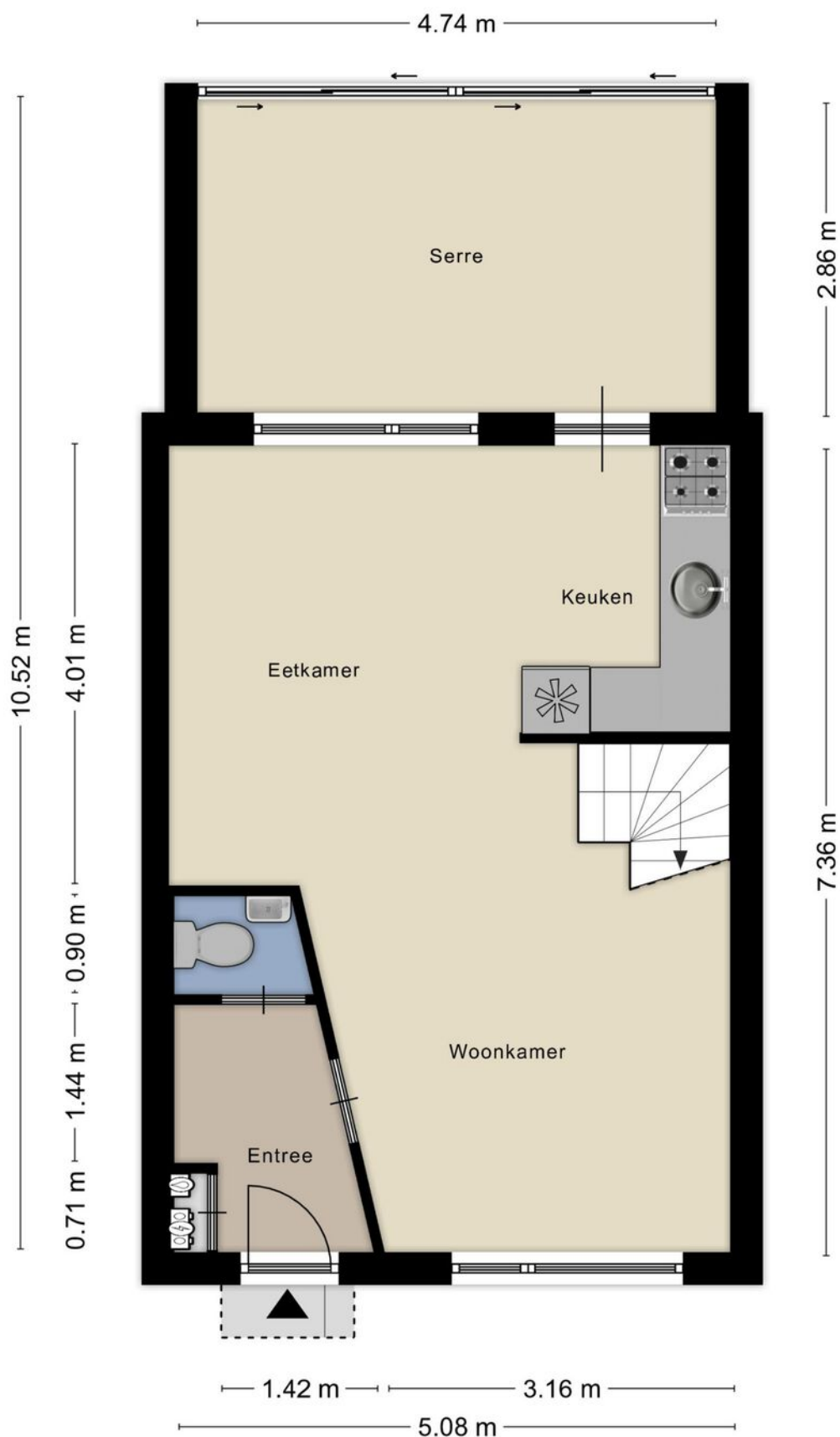
# Open keuken aan achterzijde Aangebouwde serre





# Plattegrond

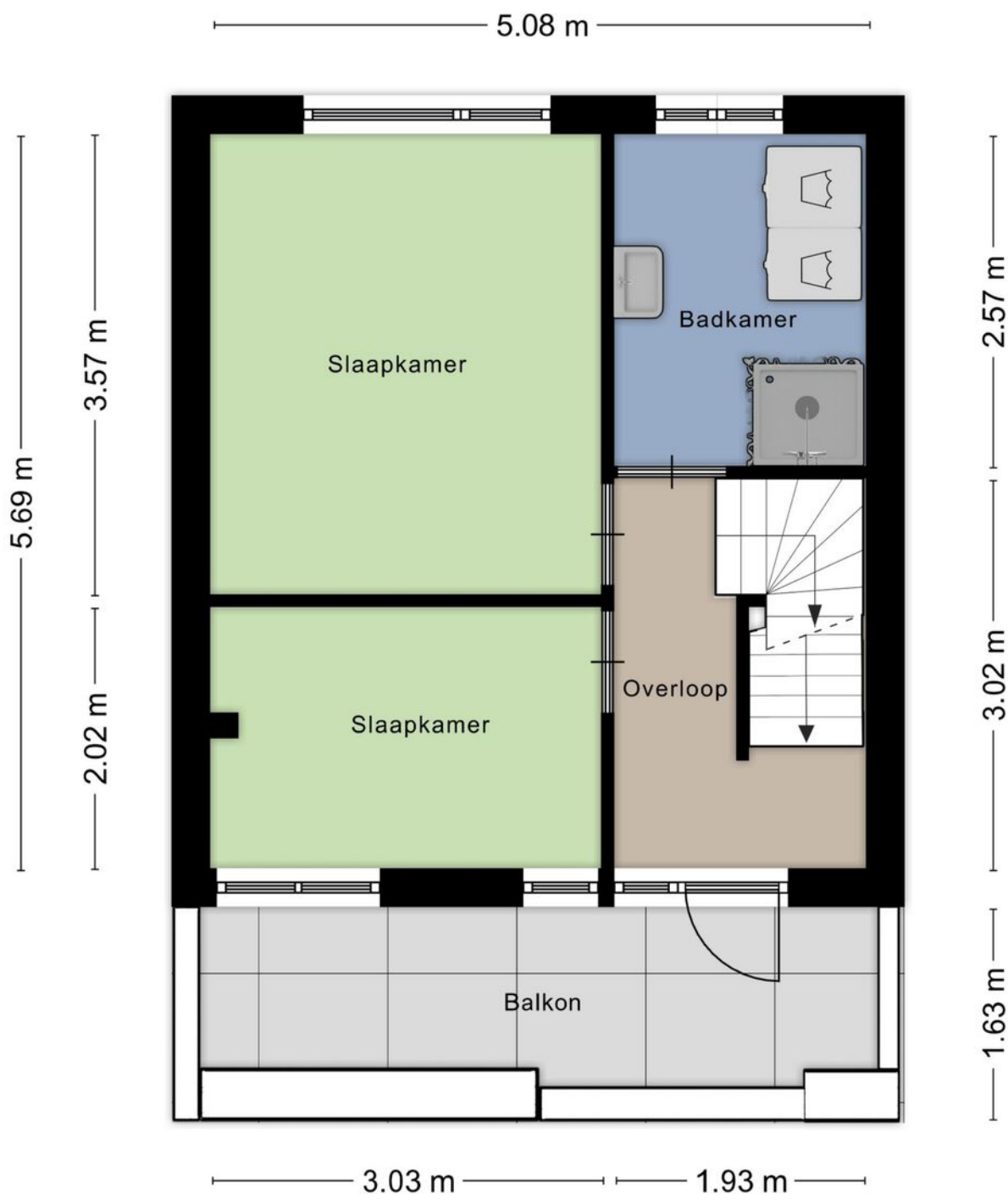
## Begane grond





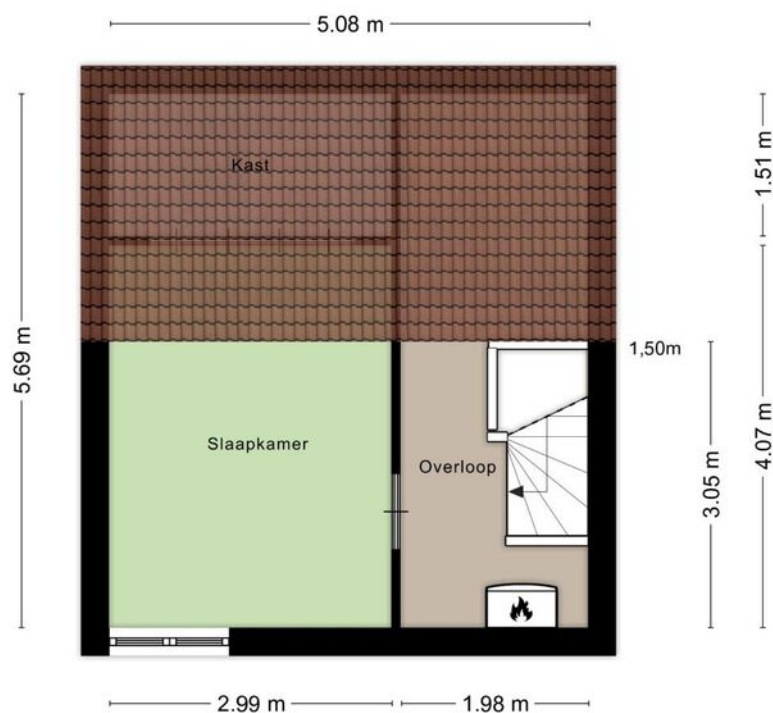
# Plattegrond

## 1e verdieping





## Plattegrond 2e verdieping Ruime 3e slaapkamer







## Twée slaapkamers en de badkamer op de 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.

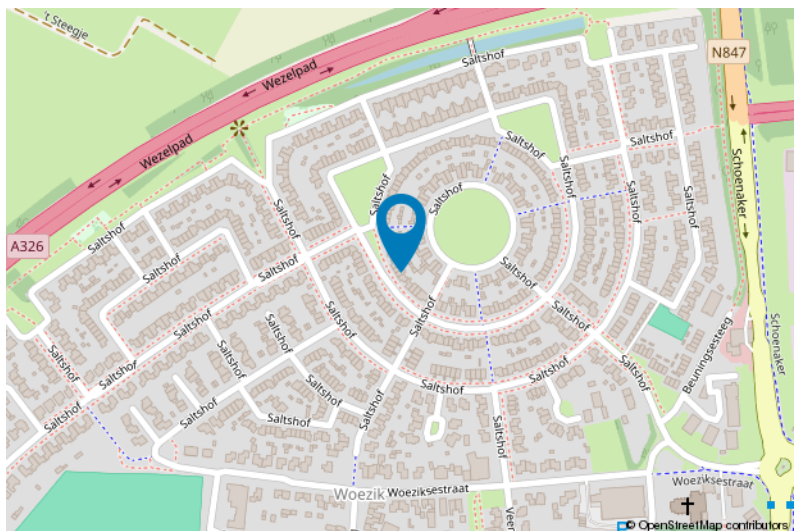
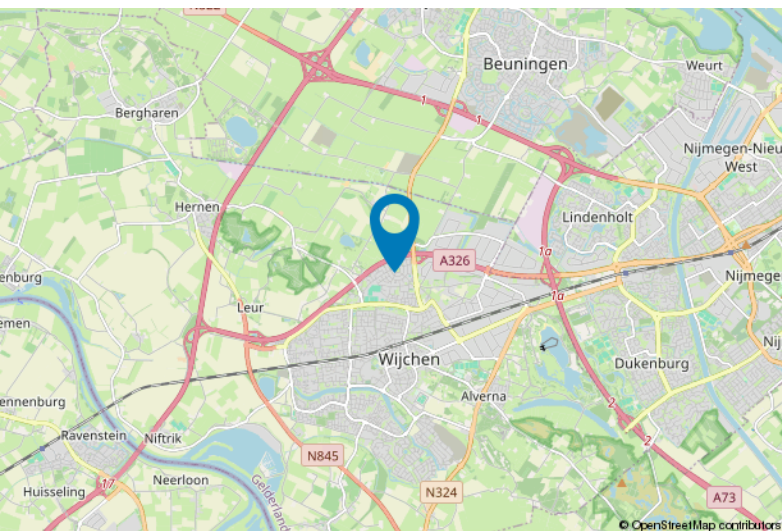
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2317  
**Perceeloppervlakte:** 151 m<sup>2</sup>

**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>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- badkamer hangkastje	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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 - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*