

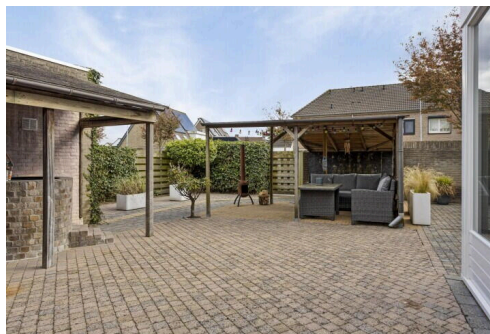
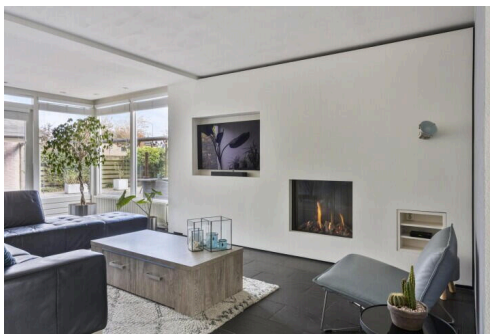
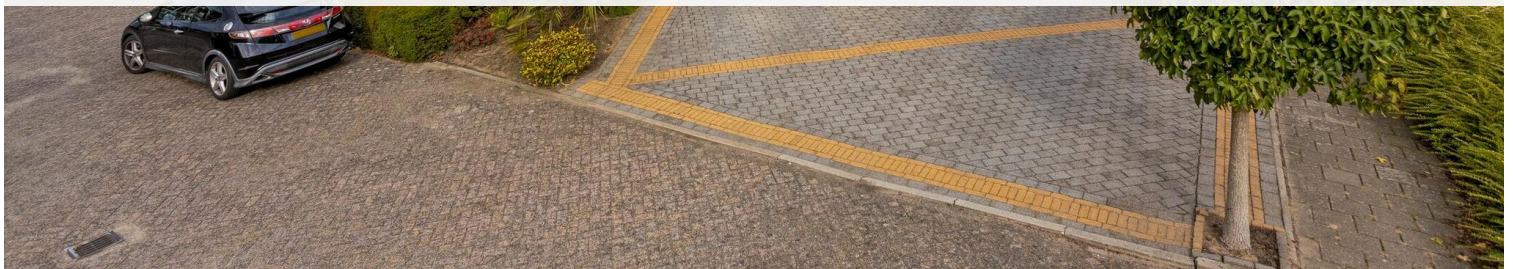
# Wijchen

Saltshof 2502 | Vraagprijs € 585.000 k.k.

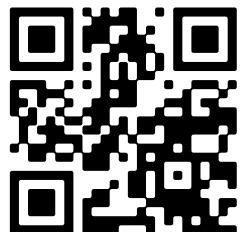


## BESCHIKBAAR

[WWW.SALTSHOF2502.NL](http://WWW.SALTSHOF2502.NL)



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1995
Woonoppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	337 m <sup>2</sup>
Inhoud:	549 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.saltshof2502.nl">www.saltshof2502.nl</a>



# Omschrijving

## Saltshof 2502, 6604 GD Wijchen

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning ligt niet alleen zeer gunstig in deze fijne wijk maar heeft diverse extra's waardoor de extra gebruiksmogelijkheden legio zijn. Daarnaast is de woning goed onderhouden, heeft een moderne keuken en toilet en een luxe badkamer. Maar er is meer.... ook aan duurzaamheid is gedacht: energielabel A! Werkplekken, hobbyruimte(s), semi-zelfstandige woonunit; het is allemaal mogelijk. Auto parkeren op eigen terrein een luxe? Hier kun je er met gemak 3 kwijt en mogelijk nog een vierde achter in de tuin.

De woning beschikt over een inpandige (voormalige)garage die reeds in gebruik is geweest als woongedeelte met eigen badkamer. Deze ruimte maakt voor 25 m<sup>2</sup> deel uit van het totale inpandige oppervlak. Buiten dat is er nog een separate garage in de achtertuin die thans in gebruik is als tuinkamer in combinatie met sauna. Ontsluiting naar deze "garage" voor de auto in de zijstraat is mogelijk. Voorts heeft de woning nog een overdekt terras en een separate tuinberging voor de fietsen en/of je gereedschap.

Intern is de woning licht, fris en modern afgewerkt. Met een keuken voorzien van inbouwapparatuur uit 2018, een modern toilet en een badkamer uit 2023 is de woning cosmetisch up-to-date.

Wijchen ligt gunstig en centraal t.o.v. voorzieningen en infrastructuur. Er is een kloppend winkelhart met alle denkbare winkelveorzieningen, horeca en bijvoorbeeld een bioscoop. Op korte afstand van de woning is wijkwinkelcentrum Zuiderpoort gelegen. Er is een treinstation op de lijn Nijmegen-Den Bosch en de aansluiting op de A50 en A73 is binnen 5 minuten bereikbaar. In de omgeving prachtige natuur van het rivierenlandschap en natuurlijk volop sportfaciliteiten.

### Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet voorzien van hangend closet en fonteintje; ruime uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en fraai element waarin de televisie en de gashaard zijn verwerkt. Vanuit de woonkamer heb je een heerlijk breed blikveld naar je tuin.

Aan de voorzijde is de open keuken en het eetgedeelte gesitueerd. De moderne keuken in hoekopstelling met Siemens inbouwapparatuur is voorzien van een inductie kookplaat met afzuigkap, combioven, koelkast, vaatwasser en een Quooker.

Vanuit de hal bij de entree is de (voormalige) garage bereikbaar. In een vaste kast in de hal is de cv-ketel t.b.v. de volgende ruimte gepositioneerd. Deze geïsoleerde ruimte is thans (weer) voorzien van een roldeur maar met het plaatsen van een pui is het bruikbaar als verblijfsruimte. Aansluitend aan deze ruimte een eenvoudige badkamer en een berging.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van 7, 8 en 15m<sup>2</sup> waarvan de grootste is voorzien van een rolluik; de luxe badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede hangend toilet en een wastafelmeubel met lades en twee waskommen.

Tweede verdieping: grote open zolderruimte (zolderkamer) met 2 Velux dakramen uit 2021, opstelling van de cv-ketel en aansluitingen witgoed. Deze verdieping is eenvoudig op te delen in een voorzolder met één of twee separate slaapkamers. Met een dakkapel erbij kun je deze verdieping tot enorme proporties uitbreiden en zelfs een vliering is mogelijk vanwege de hoge nok.

#### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR combiketel uit 2023. Er is een tweede ketel van het merk AWB t.b.v. de garage/aanbouw; deze combiketel is uit 2008 en wordt thans alleen voor verwarming van genoemde ruimte gebruikt.
- De woning heeft dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning is geheel voorzien van isolatieglas.
- Er zijn 14 zonnepanelen uit 2016 van het merk LG.
- Energielabel A.
- Ontelbaar veel gebruiksmogelijkheden.
- Zeer rustig en kindvriendelijk gelegen.
- Vernieuwde groepenkast en krachtstroom aanwezig.
- Er is een puls met pomp voor het oppompen van grondwater.
- In Wijchen zijn alle denkbare voorzieningen voorhanden en Nijmegen is op korte afstand.
- Zeer goed bereikbaar met de trein (station Wijchen en Nijmegen-Dukenburg), met de auto (A50 en A73) en natuurlijk ook per fiets.
- Meer lenen en/of rentekorting met label A!.
- Instapklaar!

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 585.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1995
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	155 m²
Perceeloppervlakte:	337 m²
Inhoud:	549 m³
Externe bergruimte:	24 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, inloophdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, dakraam, sauna, glasvezel kabel

## Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, gashaard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	135 m² (10 meter diep en 13.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

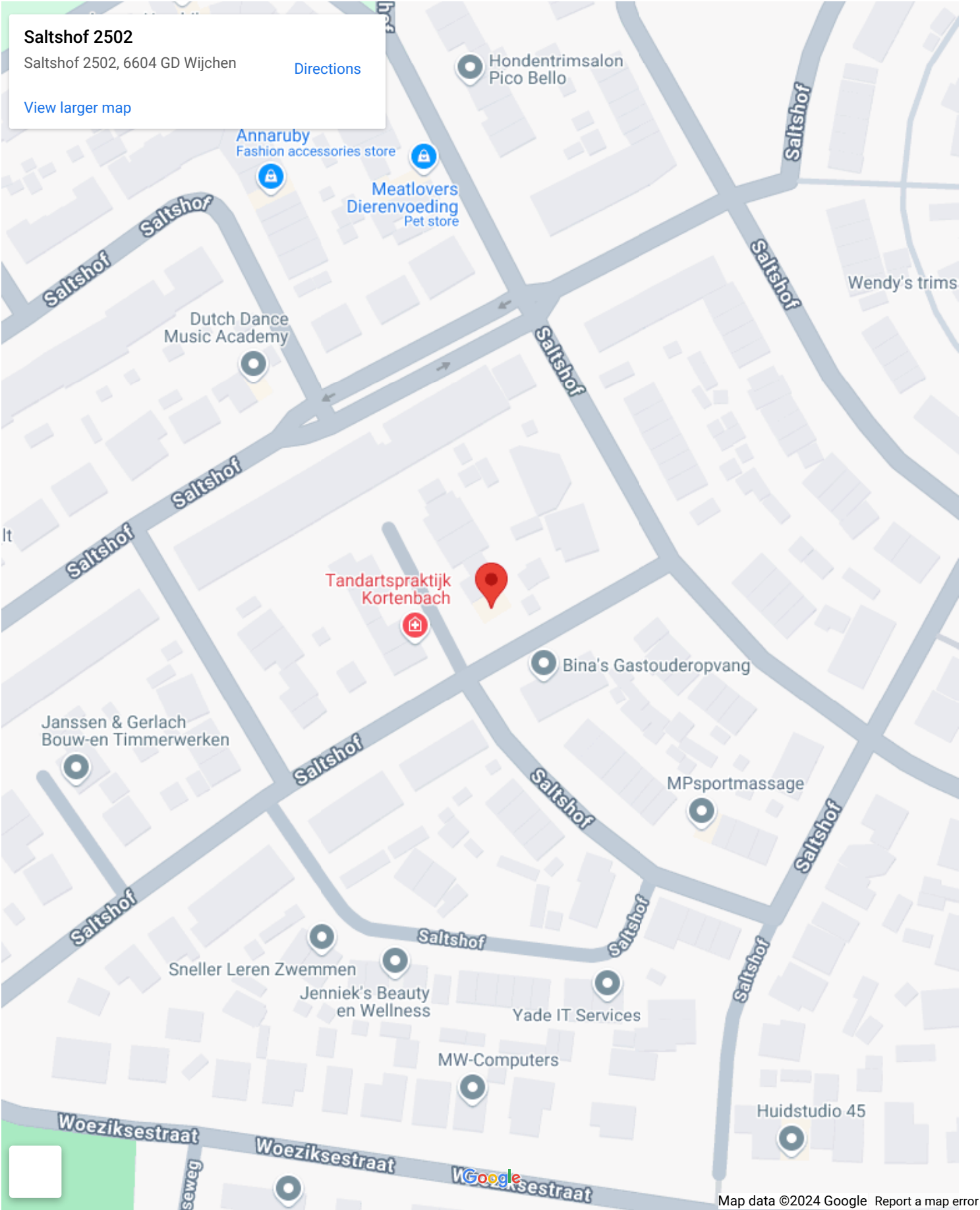
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

**Garage**

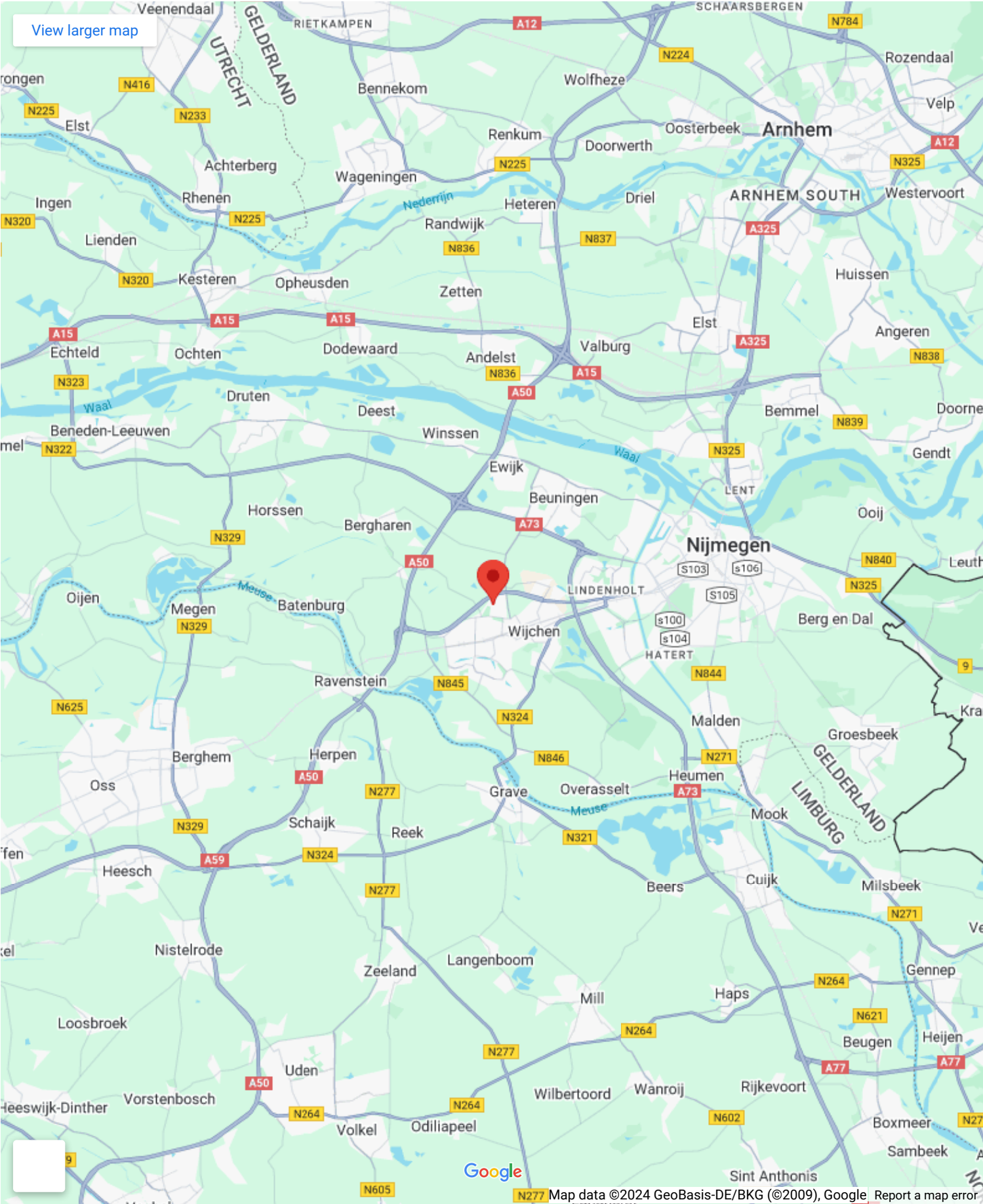
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto



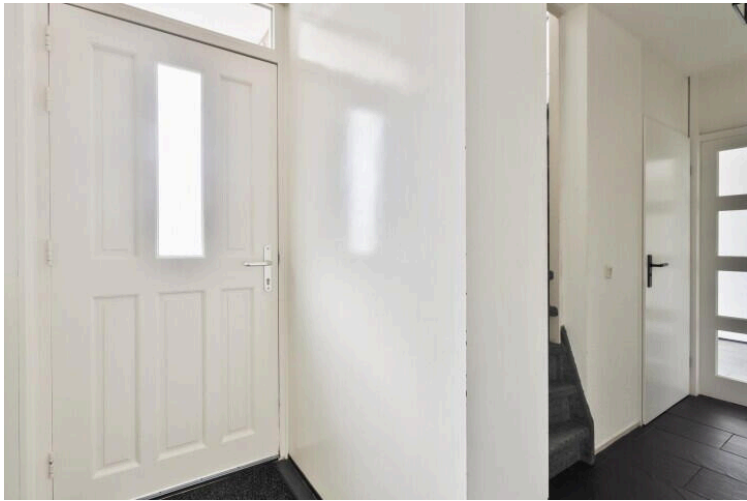
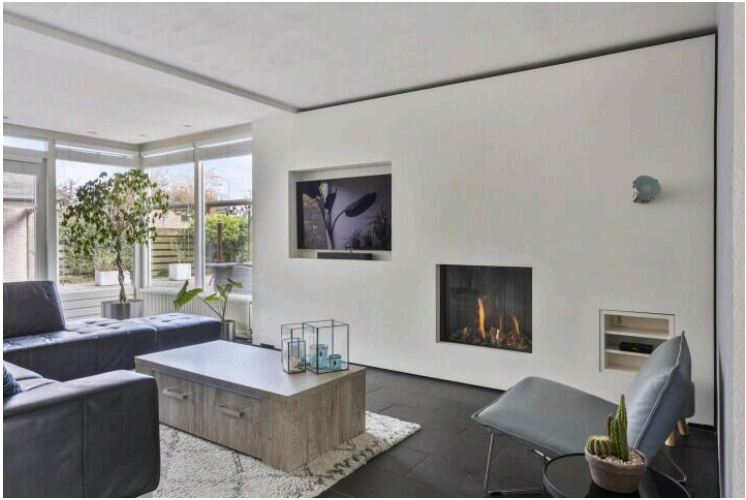
# Op de kaart



# Op de kaart



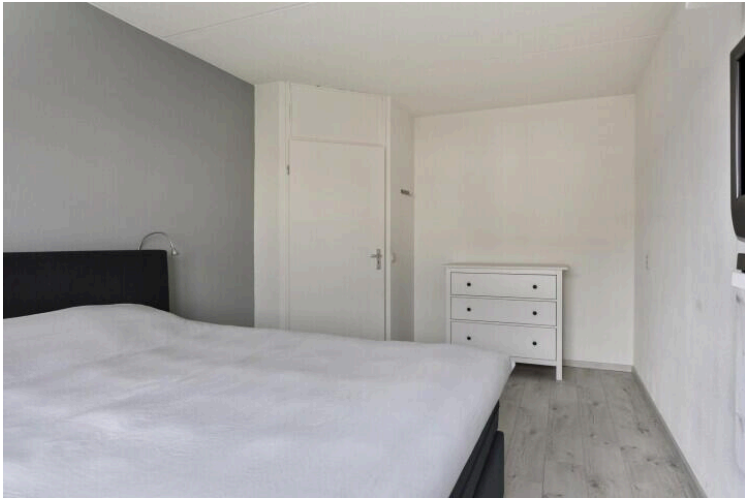










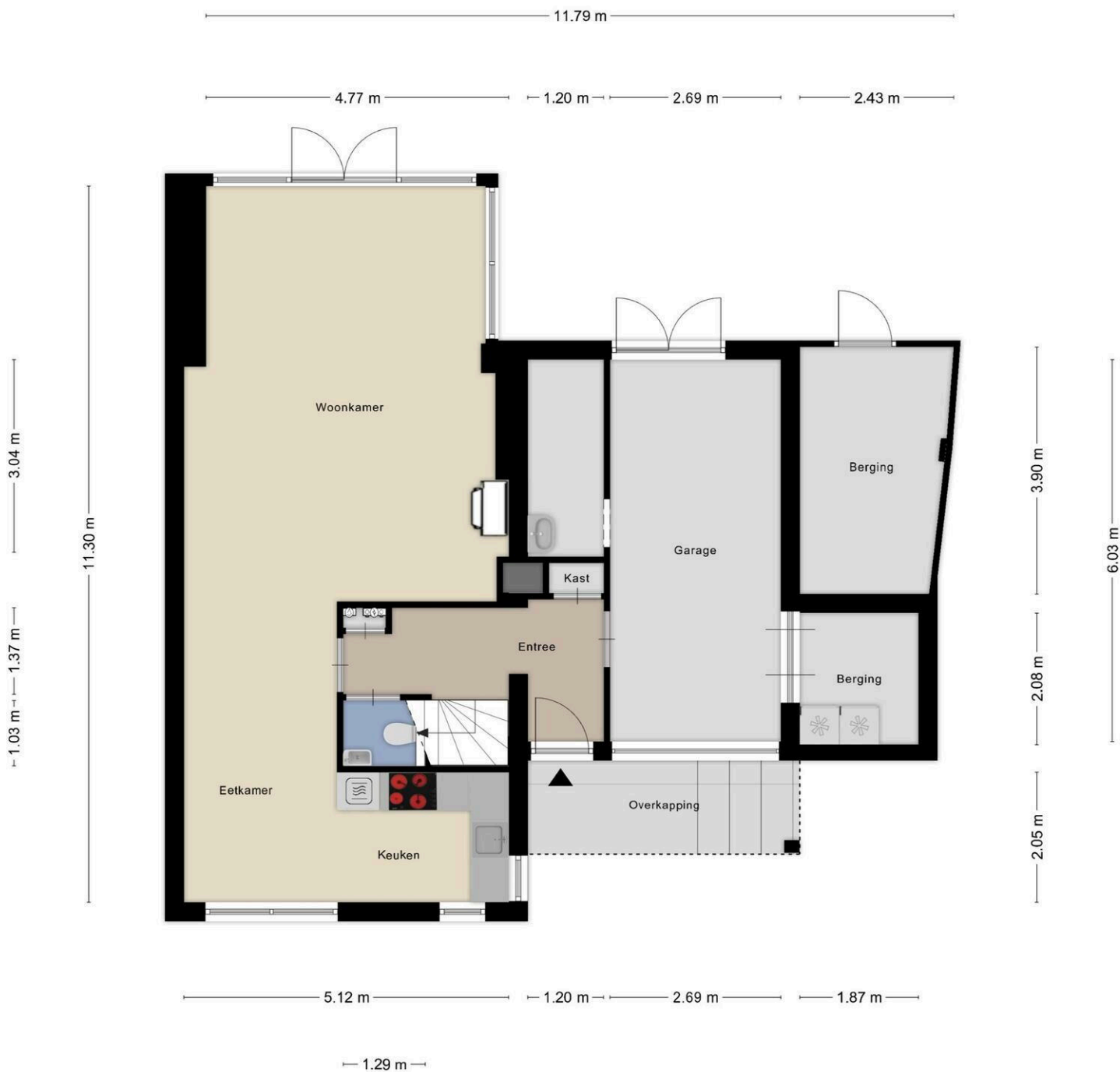










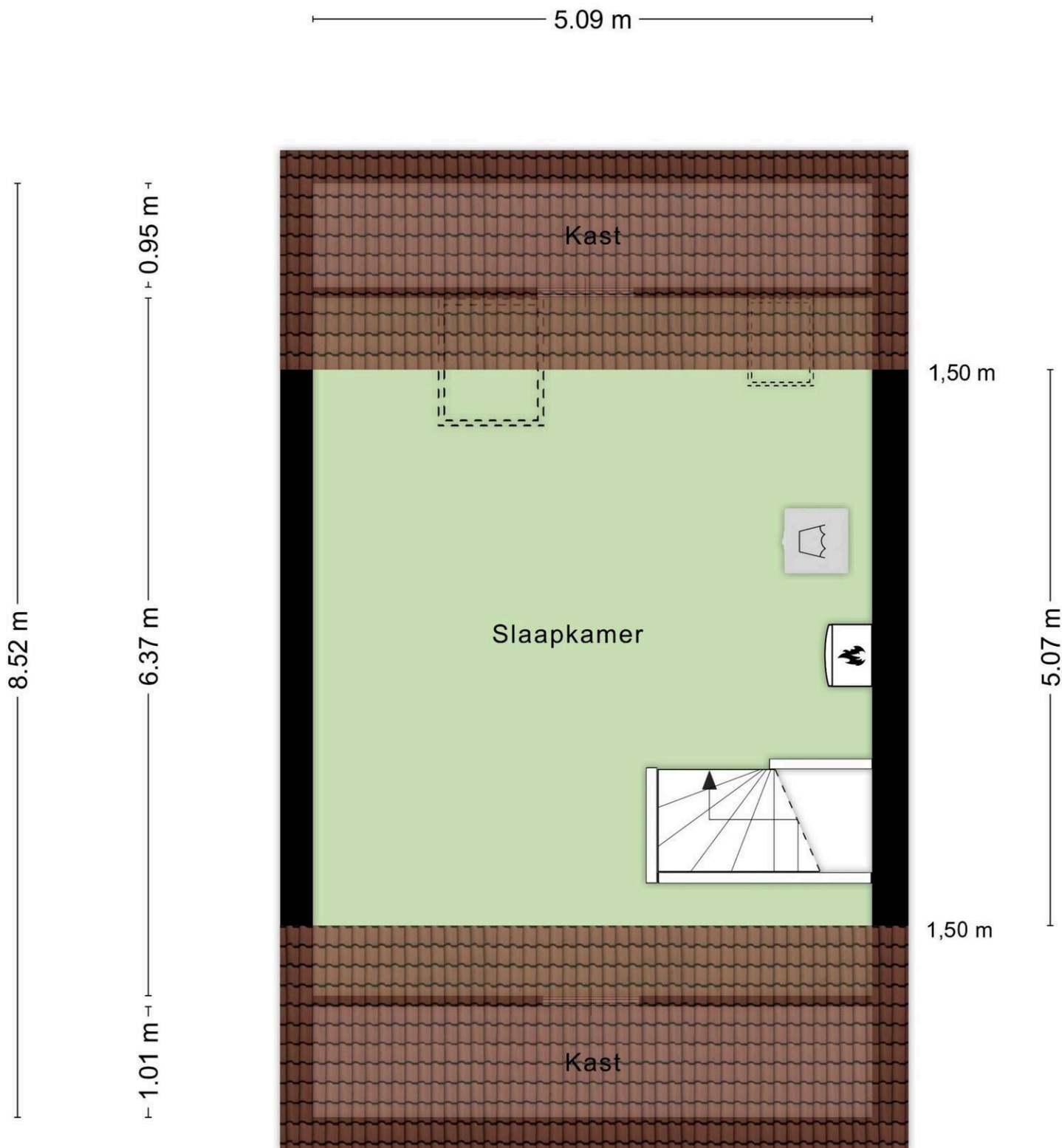


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

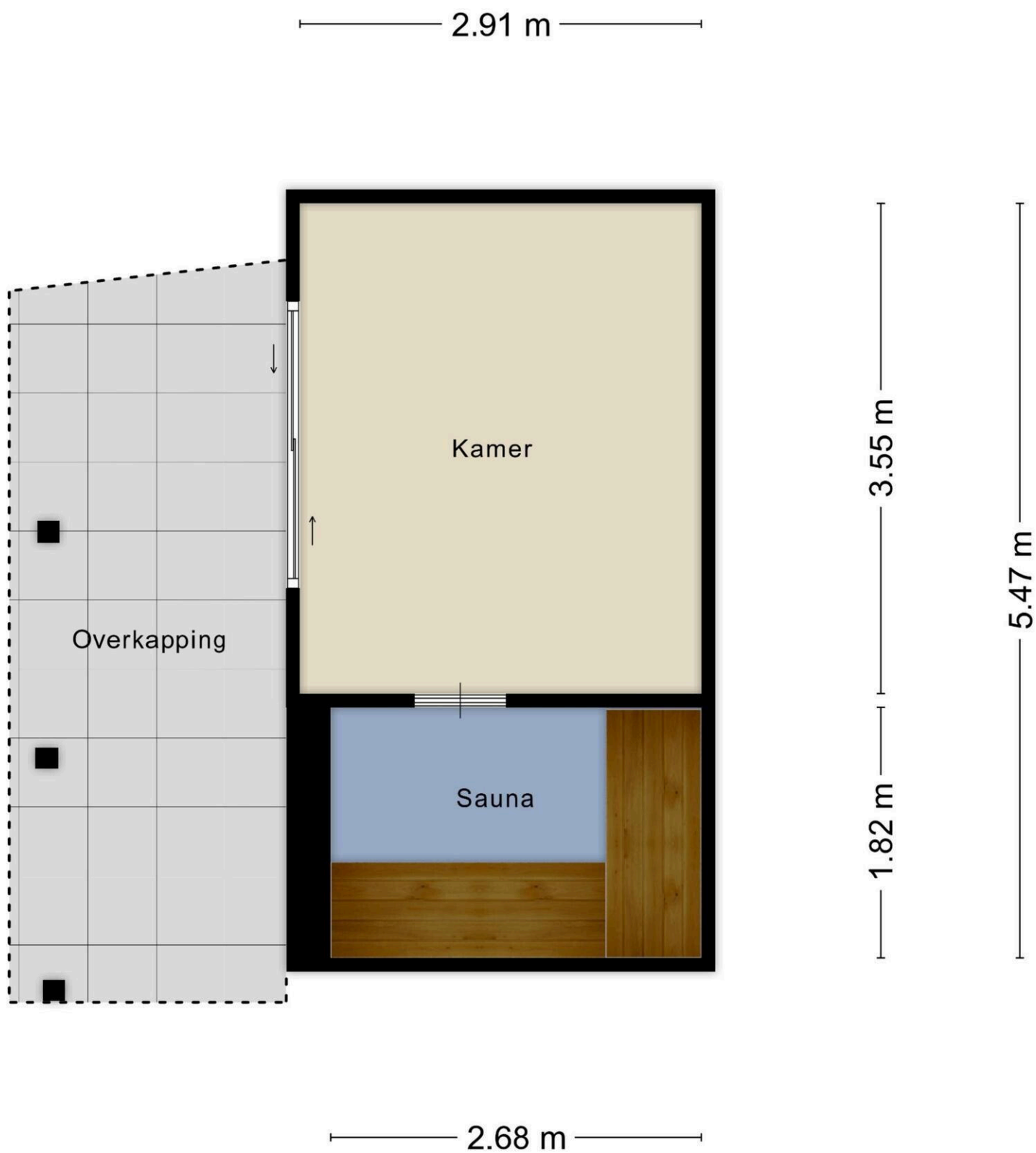


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

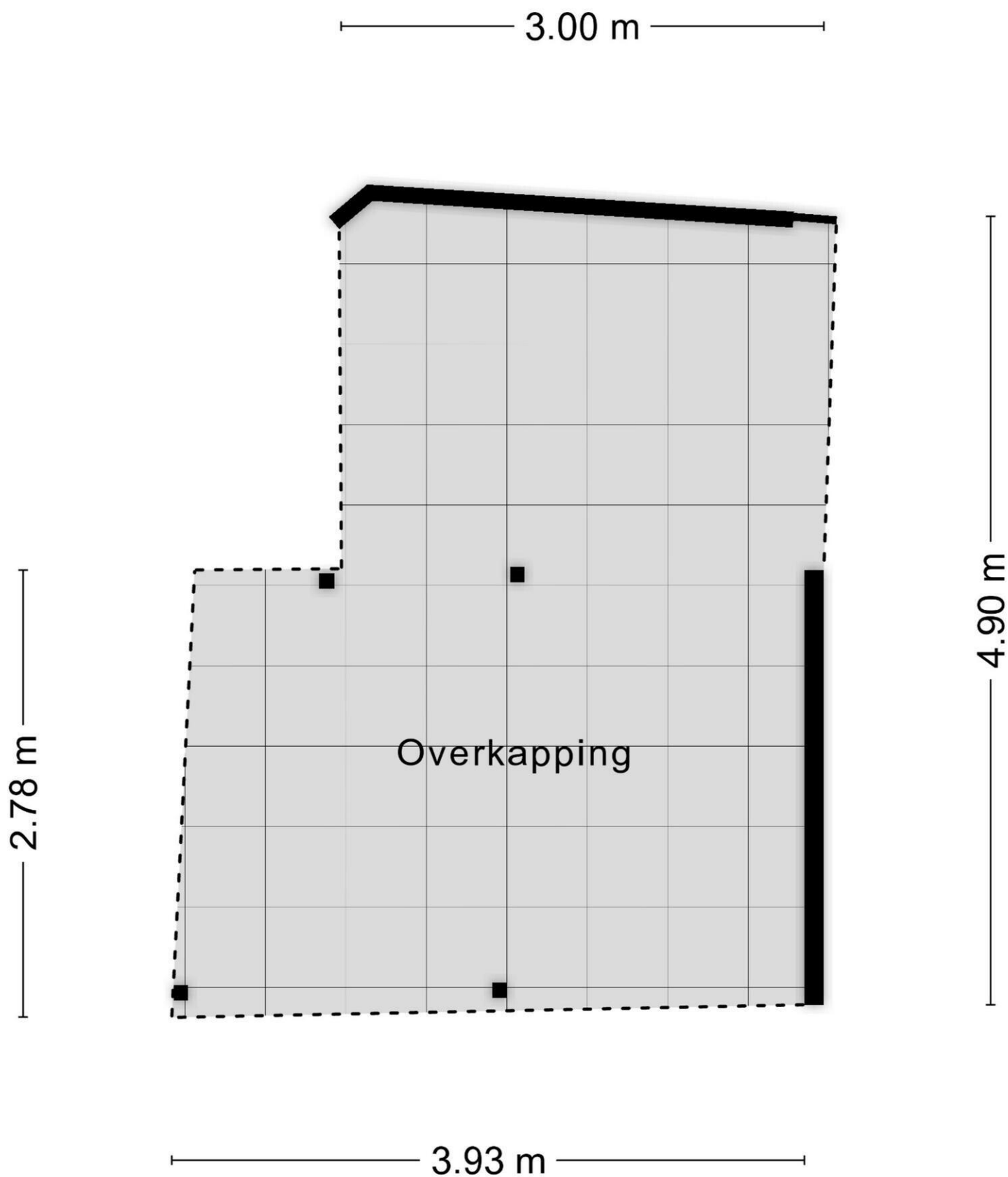




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



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





# Saltshof 2502

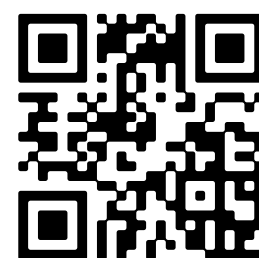
[www.saltshof2502.nl](http://www.saltshof2502.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!