



# Saltshof 1225

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Uitgebouwde 2/1-kapwoning met achtertuin op het westen



Ben je op zoek naar een ruime (145 m<sup>2</sup>) en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in de gewilde wijk Saltshof? Deze woning, gelegen op een mooi perceel met optimale privacy, biedt de mogelijkheid voor een kantoor / praktijkruimte aan huis of een slaapkamer op de begane grond. Daarnaast beschikt het huis over een grote woonkeuken, een sfeervolle woonkamer en maar liefst vier (slaap)kamers.

Voor de woning ligt een mooie voortuin, die is aangeplant met groenblijvende struiken, daarnaast loopt een oprit door tot onder de carport, zodat je twee auto's kunt parkeren op eigen terrein. Voor meer auto's is er altijd nog plek voor het huis. Achter de woning ligt een fijne tuin op het westen, waar je bijna tot zonsondergang in de zon kunt zitten. Een heerlijke plek om te genieten van lange, zwoele zomeravonden! Verder is de tuin ingericht met een gazon, een terras en veel vaste planten.

De Saltshof ligt aan de noordelijke rand van Wijchen, in de wijk Woezik. Woezik is een voormalig dorp bestaande uit een oude kern met enkele nieuwere buurten daaromheen. In de wijk zelf vind je verver voorzieningen, zoals kinderopvang en sportclubs, en op fietsafstand liggen supermarkt- en scholen in de aangrenzende wijk. Het centrum van Wijchen is eveneens binnen 10 minuten per fiets bereikbaar. Wil je Wijchen uit? Binnen enkele minuten rijdt je de A50, A73 of A326 op.

#### Bijzonderheden:

- Uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat en openslaande tuindeuren
- Royale entree/hal met lichtstraat en een multifunctionele werkruimte op de begane grond (voormalige garage omgebouwd tot praktijkruimte, maar ook ideaal voor slaap- of speelkamer)
- Drie slaapkamers op de 1e verdieping
- Brede kunststof dakkapel over hele breedte zolderverdieping met de 4e slaapkamer
- 11 zonnepanelen (7 panelen 275 w / 4 panelen 450 w)
- Eigen oprit (voor 2 auto's) en een carport



# Lichte woonkamer met massief houten vloer

Bouwjaar: 1993

Woonoppervlak: 145 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 260 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: zeer ruime hal met een mooie lichtstraat, die momenteel als wachtruimte wordt gebruikt. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven. Loop je rechtdoor, dan kom je in de werk-, slaap- of studeerkamer. Dit is een fijne multifunctionele ruimte (voorheen een praktijkruimte) en is voorzien van een lichtkoepel en een vinylvloer. Loop je rechtsaf, dan kom je in de woonkamer, met aan je rechterhand de zithoek en aan je linkerhand de doorgang naar de riante woonkeuken. De zithoek heeft door de grote ramen veel lichtinval en daar- naast een vrij uitzicht. De heerlijk ruime woonkeuken ligt aan de achterzijde en heeft dubbele open- slaande deuren naar de tuin. Dit wordt vast je favoriete plek in huis! In de ruimte naast het keukenblok is meer dan genoeg plaats voor een grote eettafel. Het keukenblok is royaal en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gasfornuis, een combimagnetron, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. De woonkamer is voorzien van een massief houten vloer, terwijl de hal en de keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer.

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 grote slaapkamers, een kastenkamer en de badkamer. De slaapkamers zijn licht en afgewerkt met een laminaatvloer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een wastafel, een ligbad, een douche, een handdoekradiator en een tweede toilet.

Tweede verdieping: de kers op de taart is deze royale verdieping, met een mooie vierde slaapkamer, voorzien van een pandbrede kunststof dakkapel en een laminaatvloer. Achter de knieschotten is er extra bergruimte. De gehele ruimte is netjes afgewerkt en klaar voor gebruik.







# Woonkeuken aan achterzijde Multifunctionele ruimte





# Plattegrond

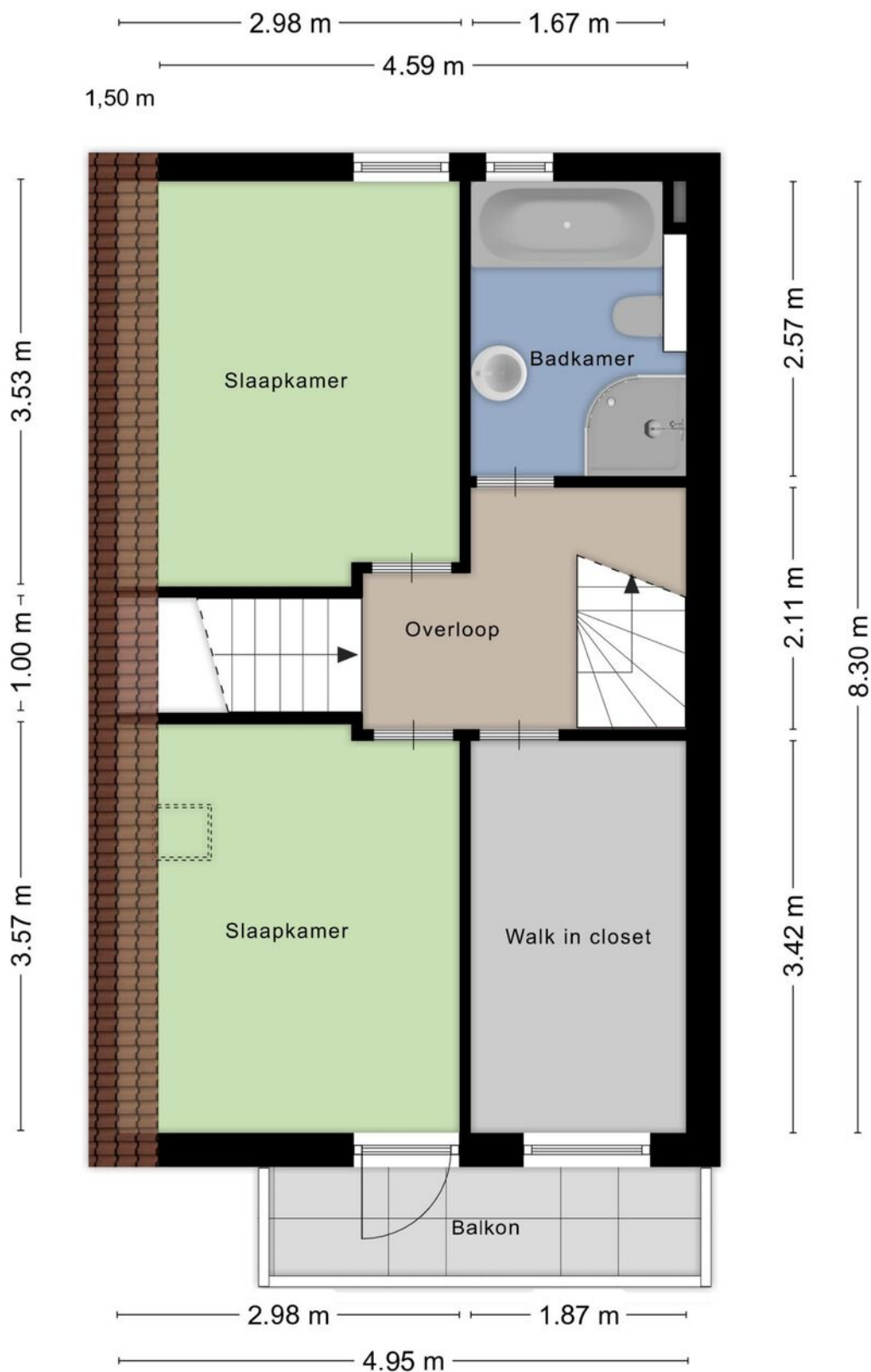
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





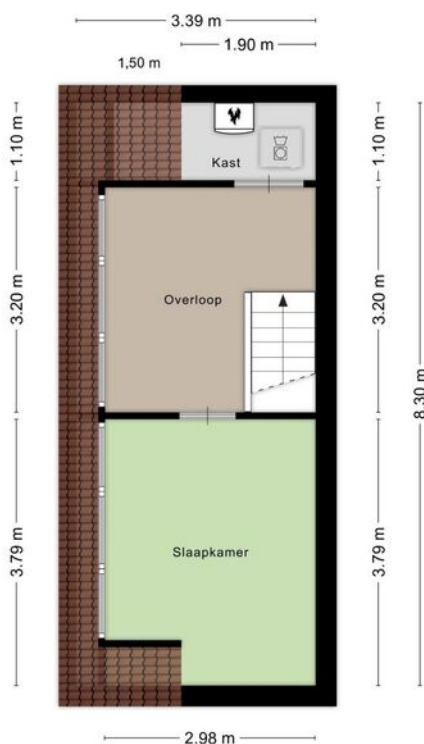


## 3 kamers op deze verdieping; badkamer en een balkon





## Plattegrond 2e verdieping Mooie 4e slaapkamer





# 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.

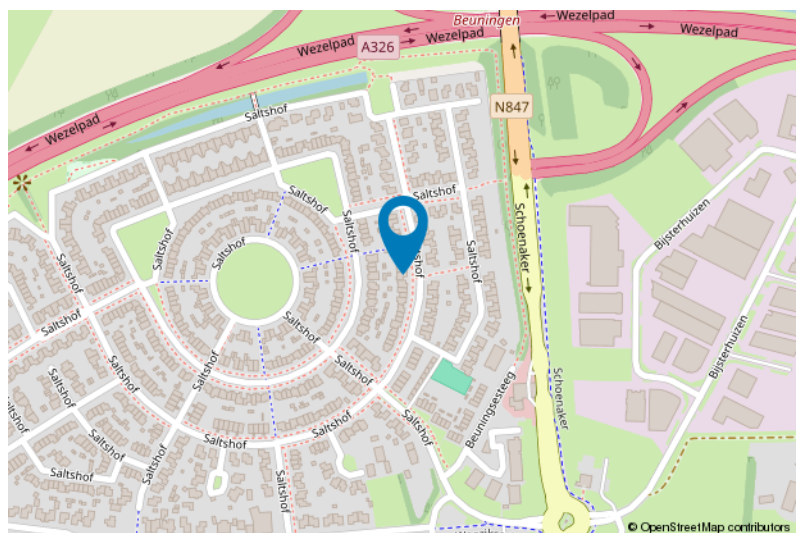
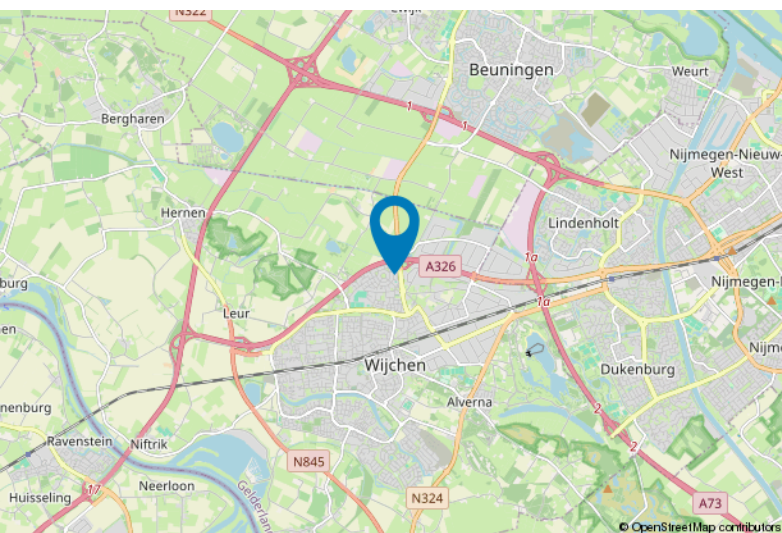
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2526  
**Perceeloppervlakte:** 260 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoppervlakte. 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten (links) en open hangconstructie 1ste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Op maat gemaakte raamdecoratie 1ste en 2de verdieping			X
- Automatisch sunscreen op zonne-energie voor de schuifpui beneden, achter. Zonwering achterdeur en beide lichtstraten (SunEclipse, 97% lichtwerend)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Zolder: design ventilator met afstandsbediening uit 2024 (inbegrepen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	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		
Screens			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningssysteem (druppelslang) voor- en achtertuin			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- Achtertuin: grote zweefparasol met draaibare voet  
(gegoten in beton) met cremekleurige parasol

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!*