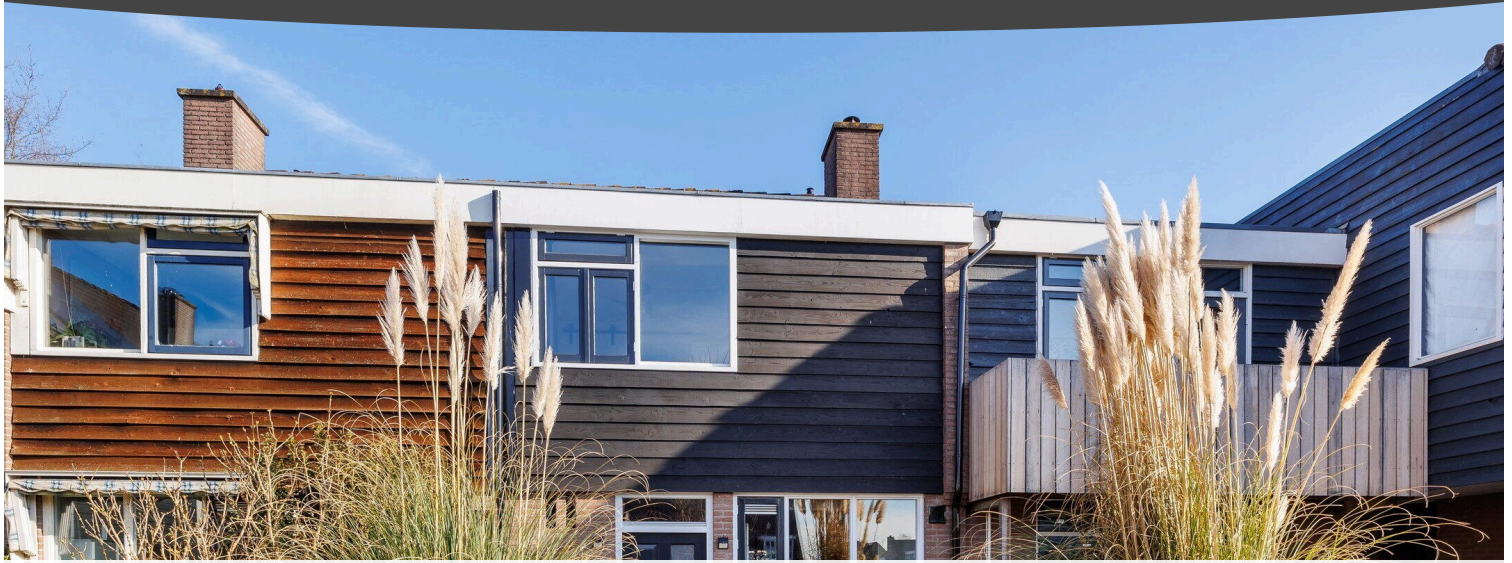


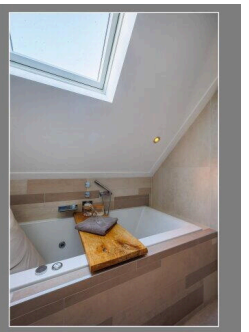
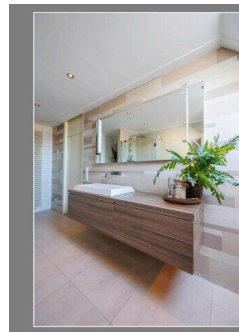
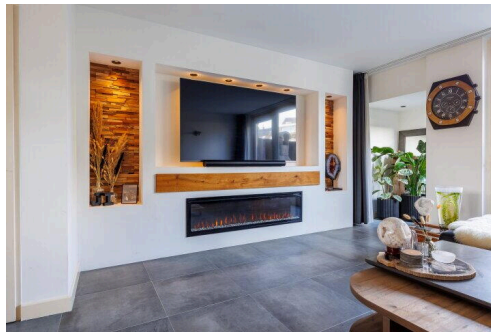
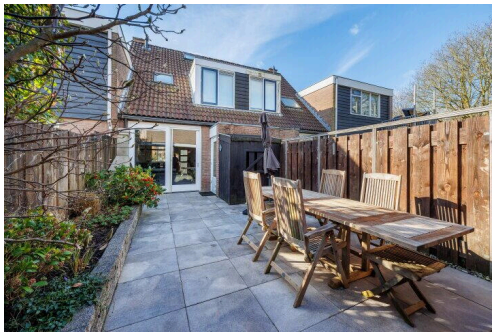
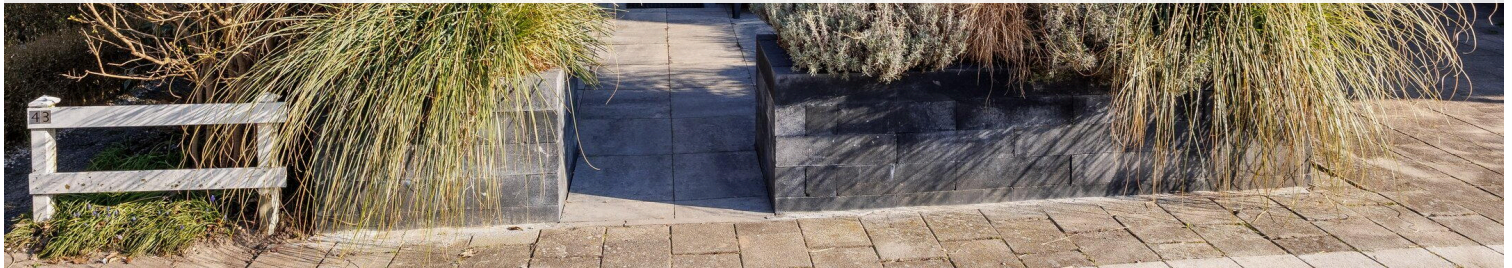
# Wijk bij Duurstede

Dommel 45 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

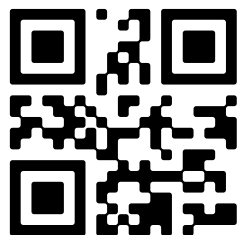


## BESCHIKBAAR

[WWW.DOMMEL45.NL](http://WWW.DOMMEL45.NL)



**Type object:** Tussenwoning  
**Bouwjaar:** 1982  
**Woonoppervlakte:** 91 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 140 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 338 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 3 kamers (2 slaapkamers)  
**Website:** [www.dommel45.nl](http://www.dommel45.nl)



[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl) | 0343-575575

# Omschrijving

## Dommel 45, 3961 HS Wijk bij Duurstede

Stijlvol huis met heerlijke tuin en overkapping!

Deze woning is voorzien van een ruime en lichte woonkamer, een moderne inbouwkeuken, 2 slaapkamers, ruime badkamer, open zolderverdieping en een mooi aangelegde tuin met veranda en berging!

Groen en rustig gelegen in de kindvriendelijke wijk "De Horden" met diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum liggen in de nabije omgeving op loopafstand.

Voor meer informatie kijk op: [dommel45.nl](http://dommel45.nl)

### KENMERKEN

Bouwjaar: 1982

Gebruiksoppervlakte wonen: 91,4 m<sup>2</sup>

Externe ruimte: 15,2 m<sup>2</sup>

Inhoud: 338.17 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 140 m<sup>2</sup>

Energie label: C

### INDELING

Begane grond:

ENTREE, hal, moderne toiletruimte met fontein, meterkast en trapopgang met inbouwspots. Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer van 27.5m<sup>2</sup> met plavuizenvloer, vloerverwarming, cinewall, strak gestuukte wanden en plafond. De open keuken is aan de voorzijde van het huis gesitueerd is 7.5 m<sup>2</sup> en voorzien van een hardstenen blad en spoelbak, 5 pits inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer bereik je via de schuifpui of via een tuindeur de fraai bestrate achtertuin met heerlijke veranda en aansluitend een houten berging met aansluiting van elektra, water, gas en een achterom.

1e Verdieping:

Overloop met aan de voorzijde van de woning de hoofdslaapkamer van 13.6 m<sup>2</sup> met cinewall. Aan de achterzijde van de woning is een 2e slaapkamer van 8.9 m<sup>2</sup> met dakkapel en de royale betegelde badkamer van 10.8m<sup>2</sup> is voorzien van een whirlpool, inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming, Velux dakraam, inbouwspots, hangend toilet en aansluiting was-/droogmachine.

2e Verdieping:

Deze open zolder verdieping heeft Velux kunststof dakraam en inbouwspots. Een mooie ruimte geschikt voor eventuele 3e slaapkamer. Aan de achterzijde van de verdieping is een kastruimte aanwezig met de opstelling van de mechanische ventilatie box en cv-installatie.

### BIJZONDERHEDEN:

- Voortuin vernieuwd in 2024.
- Binnen schilderwerk van 2024.
- Buiten schilderwerk van 2023.

- Cinemawall woonkamer gebouwd in 2023 en in de hoofdslaapkamer 2024.
- Voorgevel houtgevelwerk vernieuwd in 2021.
- Verwarming en warm water d.m.v. HR combiketel van 2019.
- Alle aansluiting voor verlichting is dimbaar.
- Plavuizenvloer met vloerverwarming op de begane grond van 2016 aangesloten op 2 groepen.
- Moderne inbouwkeuken.
- Schuifpui geplaatst in 2016.
- Extra perceel van 15m<sup>2</sup> aangekocht in 2015.
- De feitelijke grens is in overleg met de burens afwijkend.
- Meterkast voorzien van 11 groepen, 1 hoofdschakelaar en 2 aardlekschakelaars.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	91 m²
Perceeloppervlakte:	140 m²
Inhoud:	338 m³
Externe berguimte:	15 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen:	Dakraam, mechanische ventilatie, schuifpui, en TV kabel

## Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin

Achtertuintuin:	53 m² (10,50 meter diep en 5,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra en stromend water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

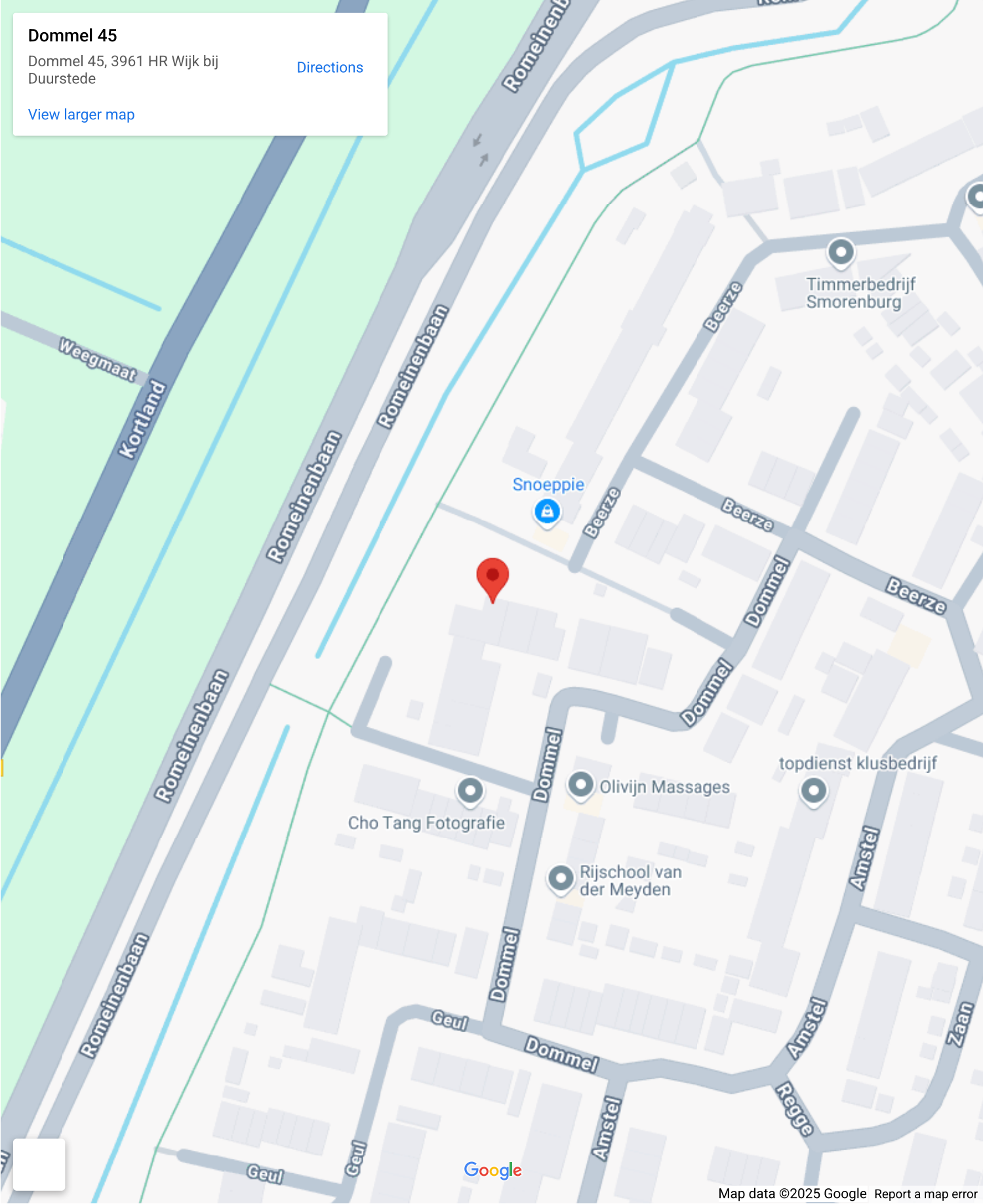
# Op de kaart

## Dommel 45

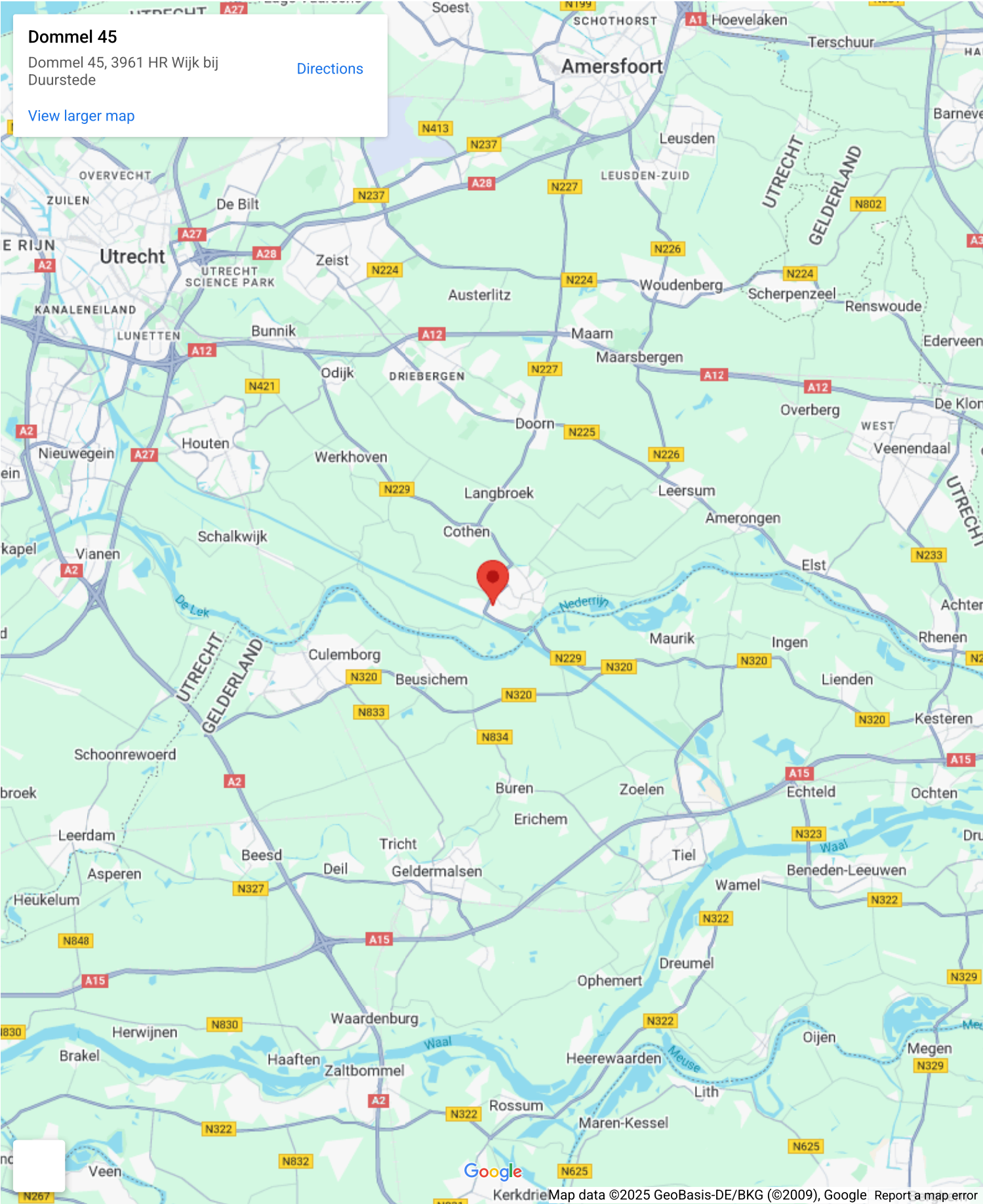
Dommel 45, 3961 HR Wijk bij  
Duurstede

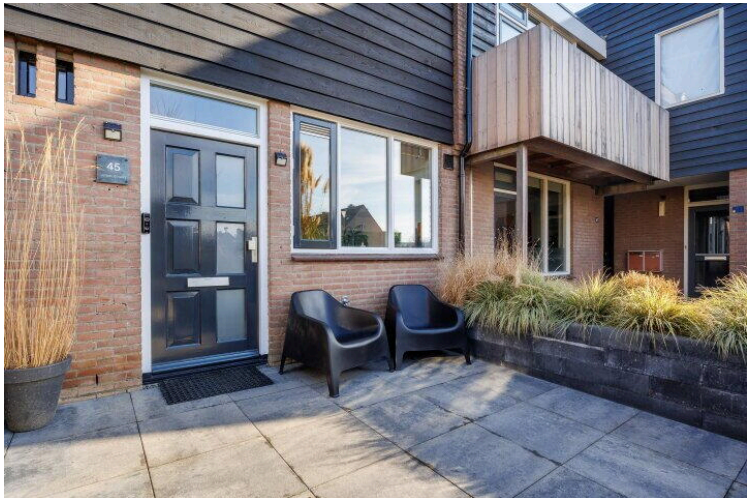
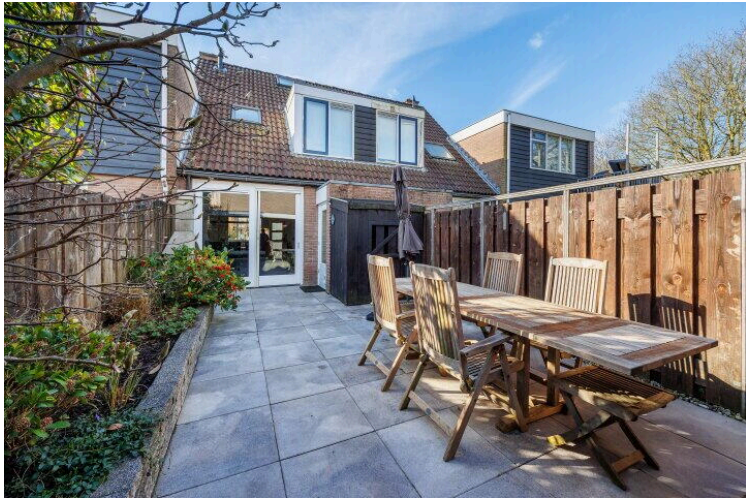
[Directions](#)

[View larger map](#)

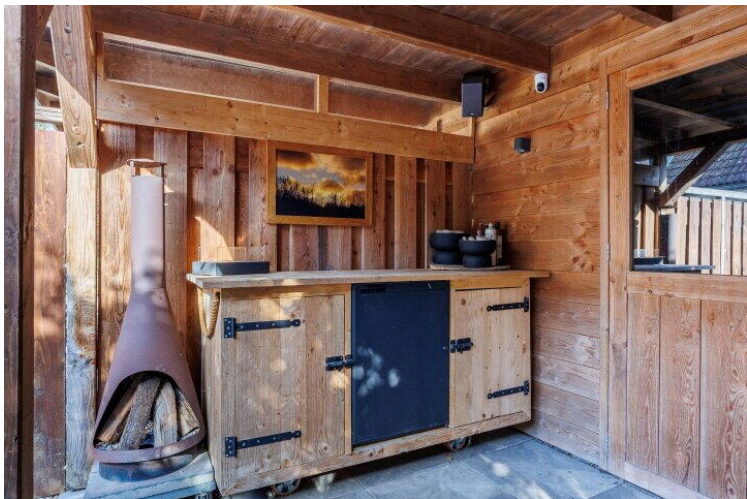
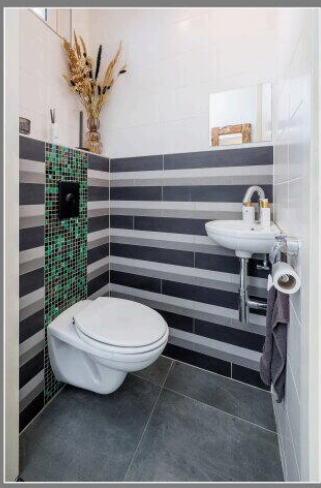
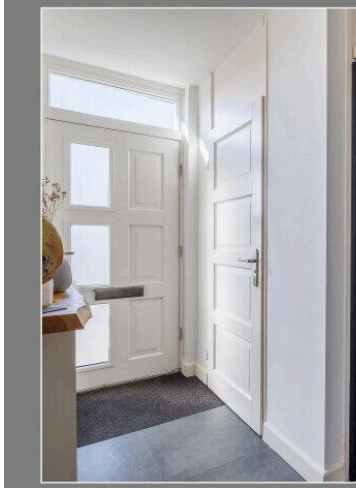


# Op de kaart

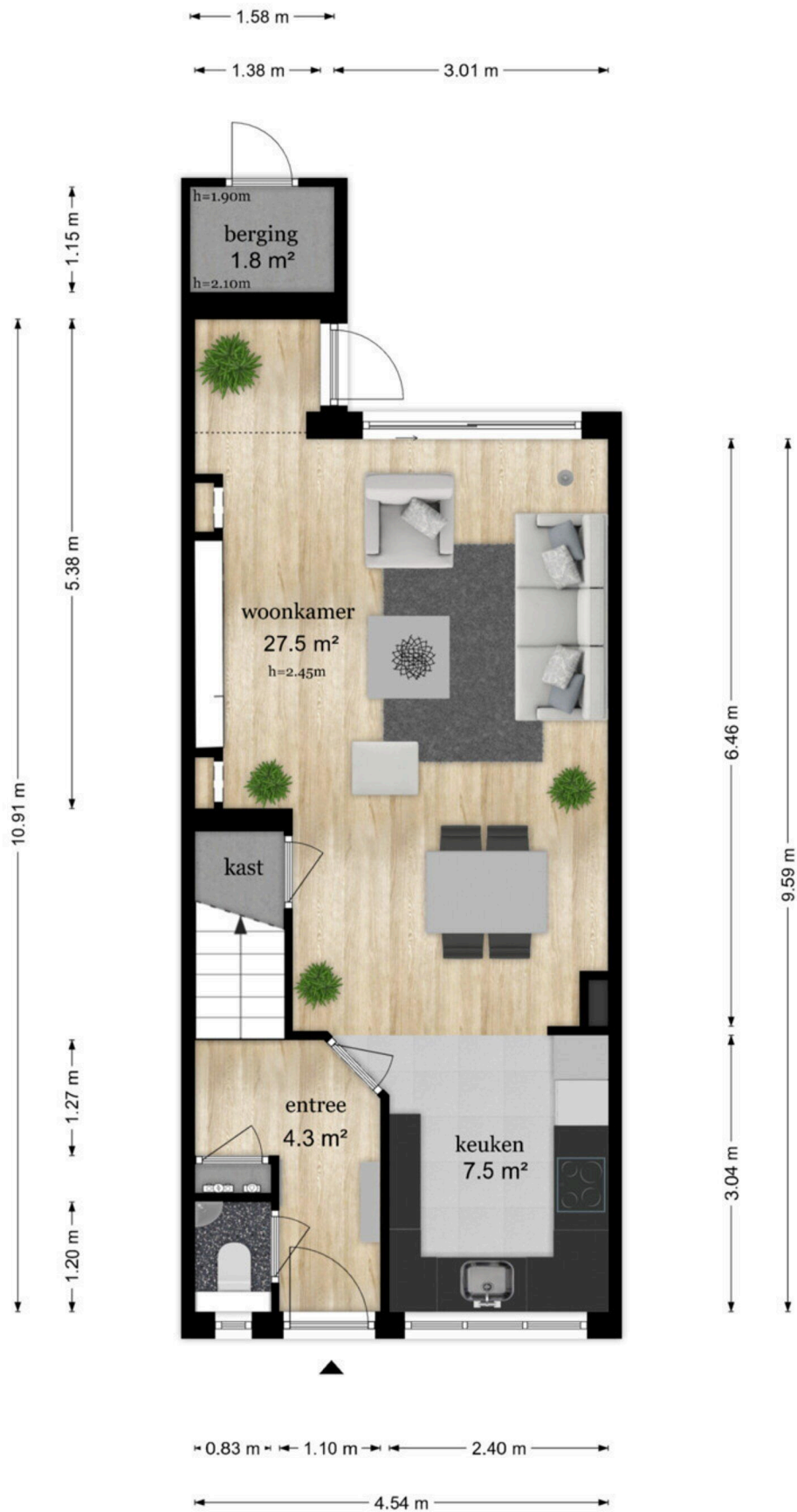




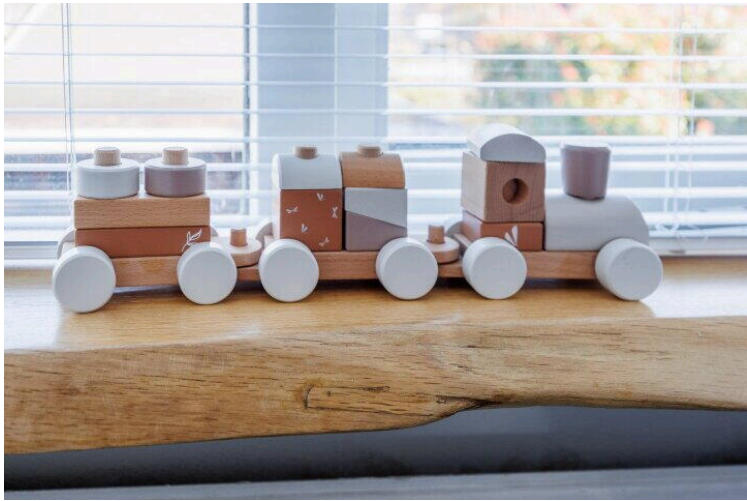




# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Begane Grond



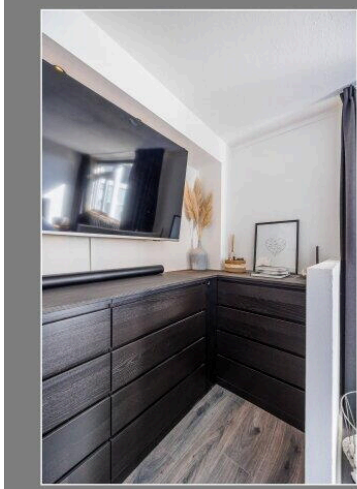
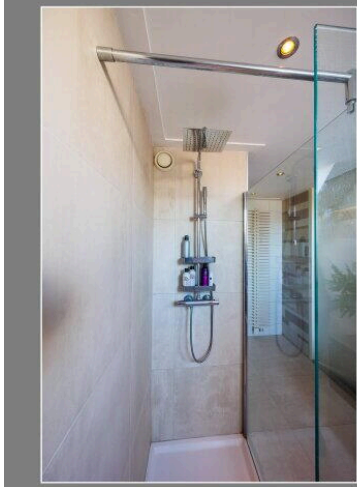
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Eerste Verdieping

4.54 m

2.42 m 2.02 m

9.13 m  
3.69 m  
2.20 m  
3.04 m

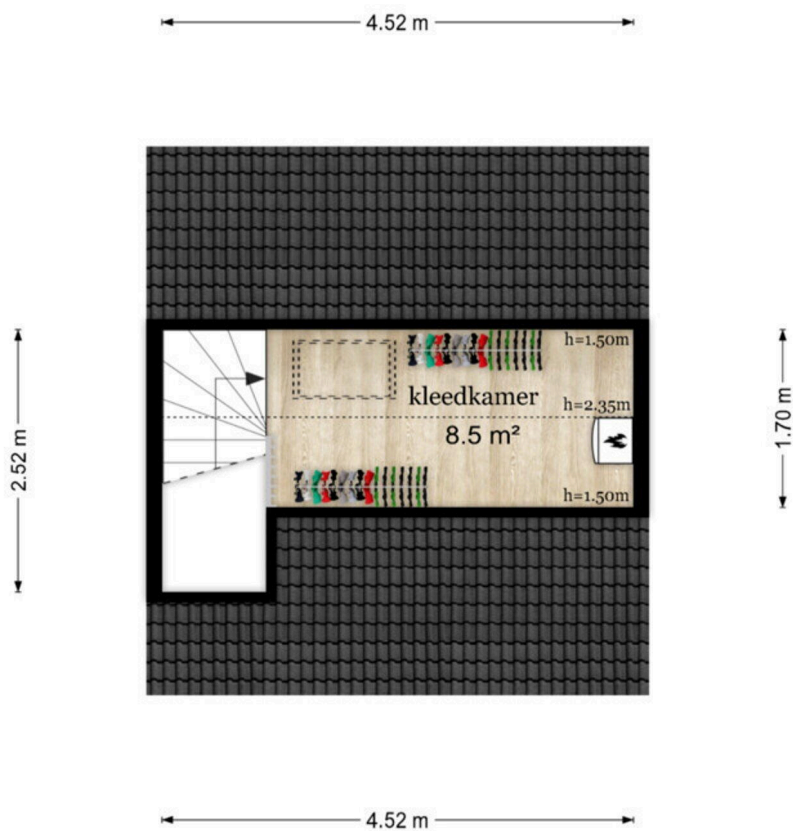


5.41 m  
8.55 m  
3.04 m

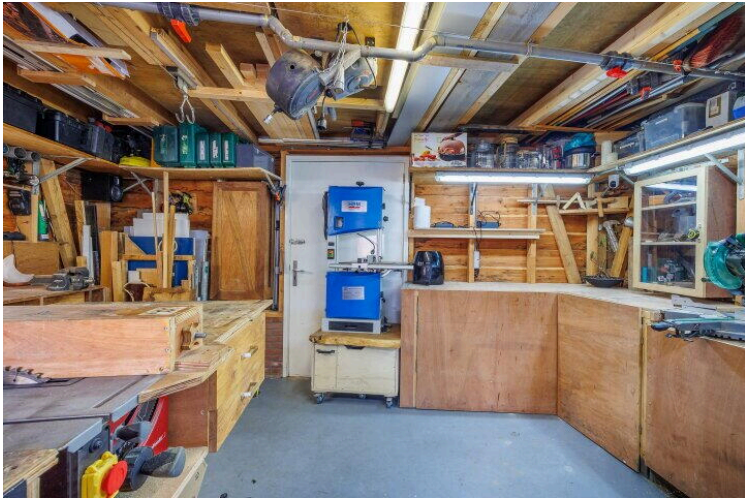
3.14 m 1.30 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

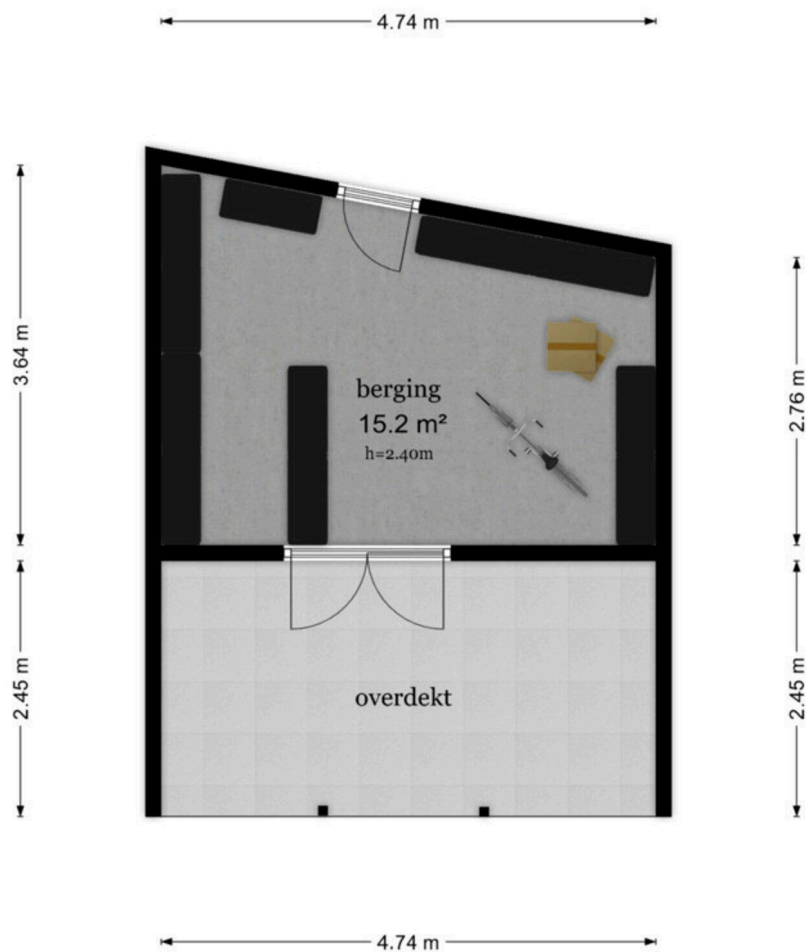
**Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Tuin

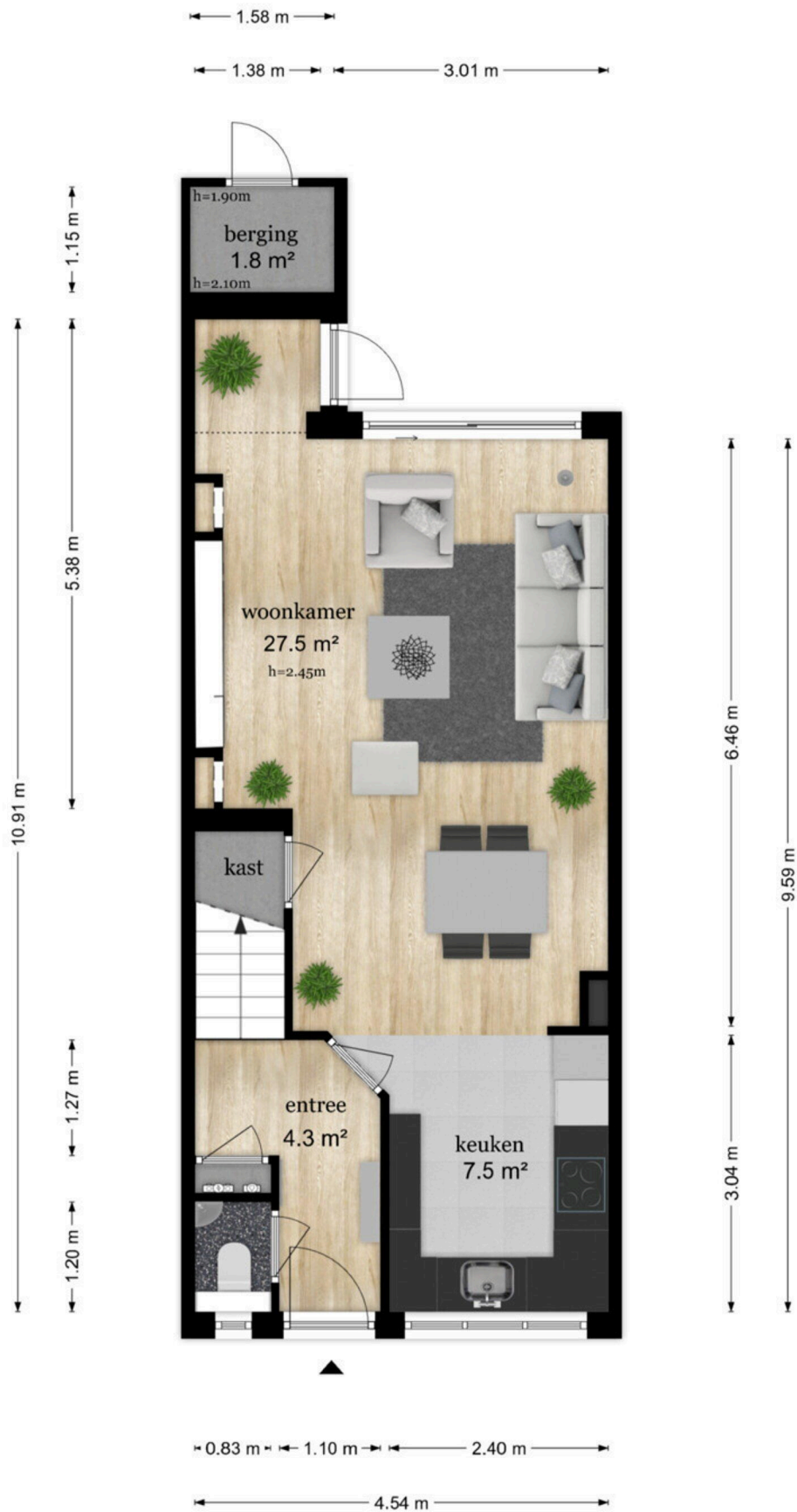


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Begane Grond

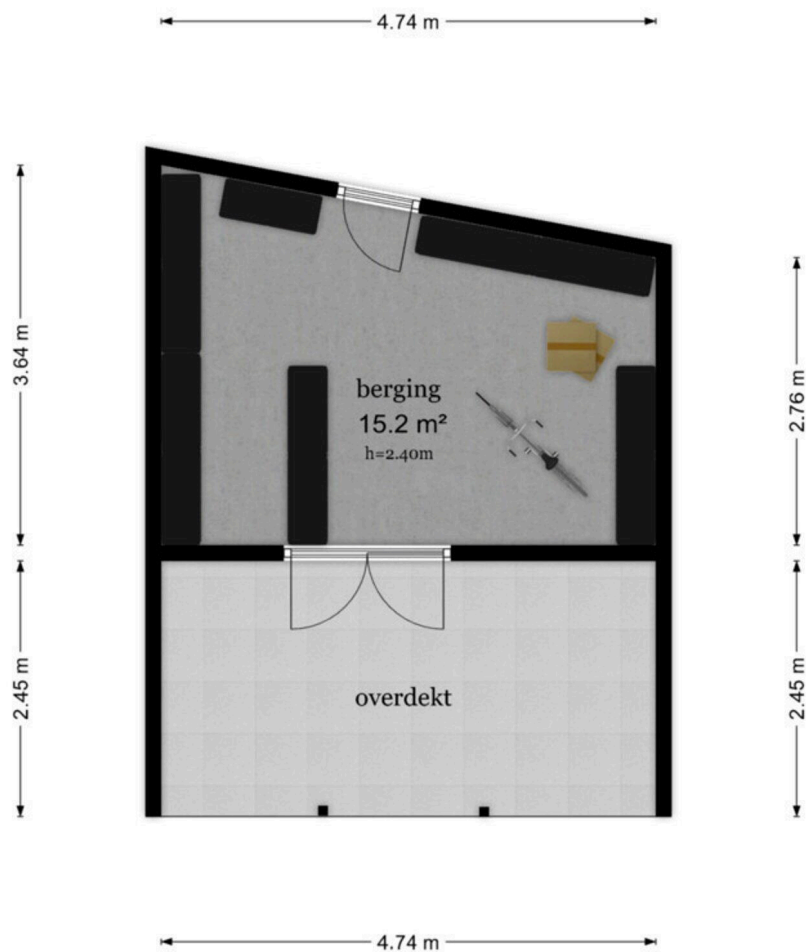


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

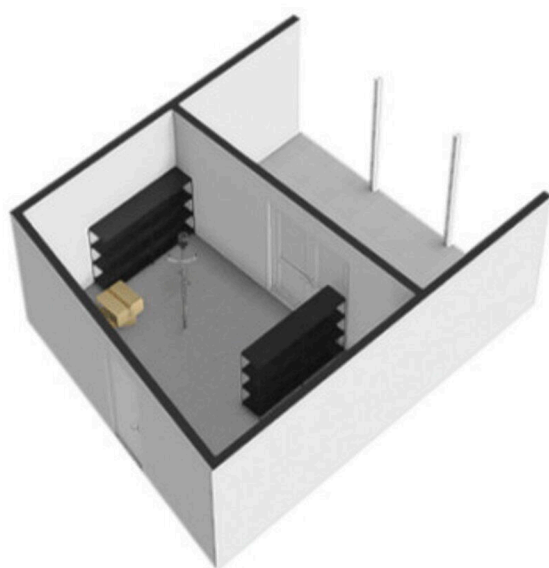


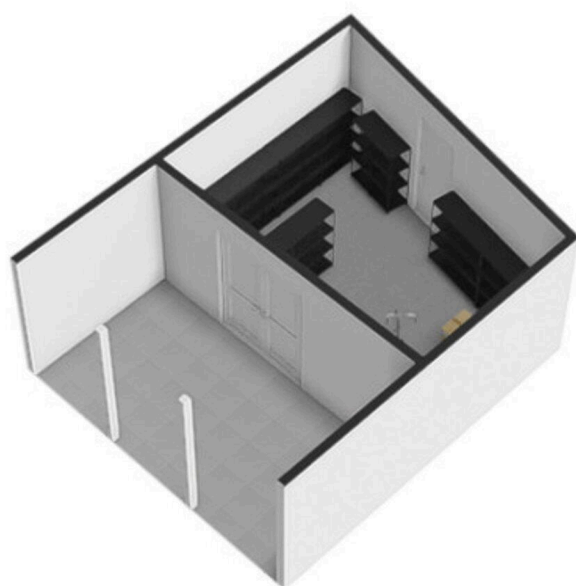


## Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede Eerste Verdieping

4.54 m

2.42 m 2.02 m

9.13 m  
3.69 m  
2.20 m  
3.04 m

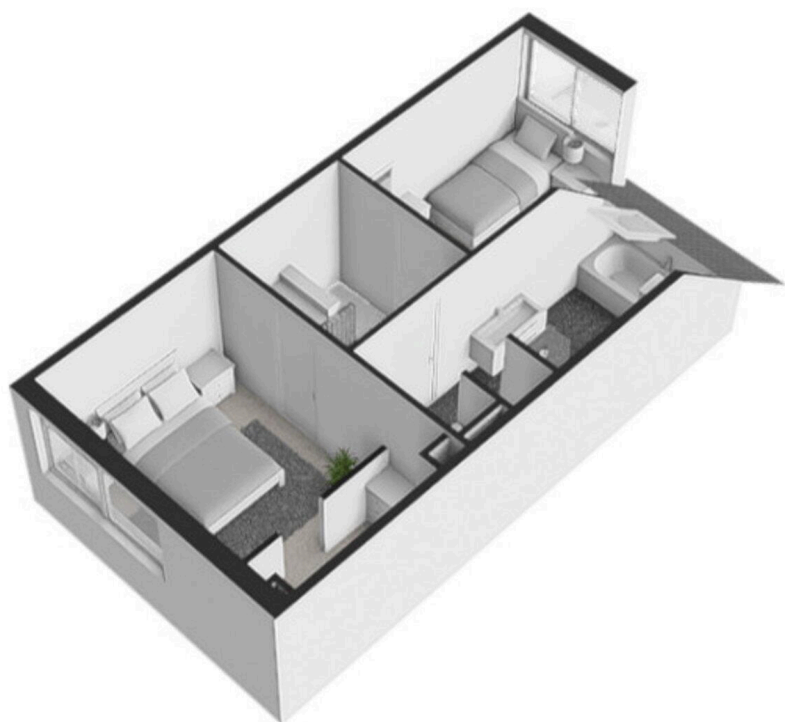


5.41 m  
8.55 m  
3.04 m

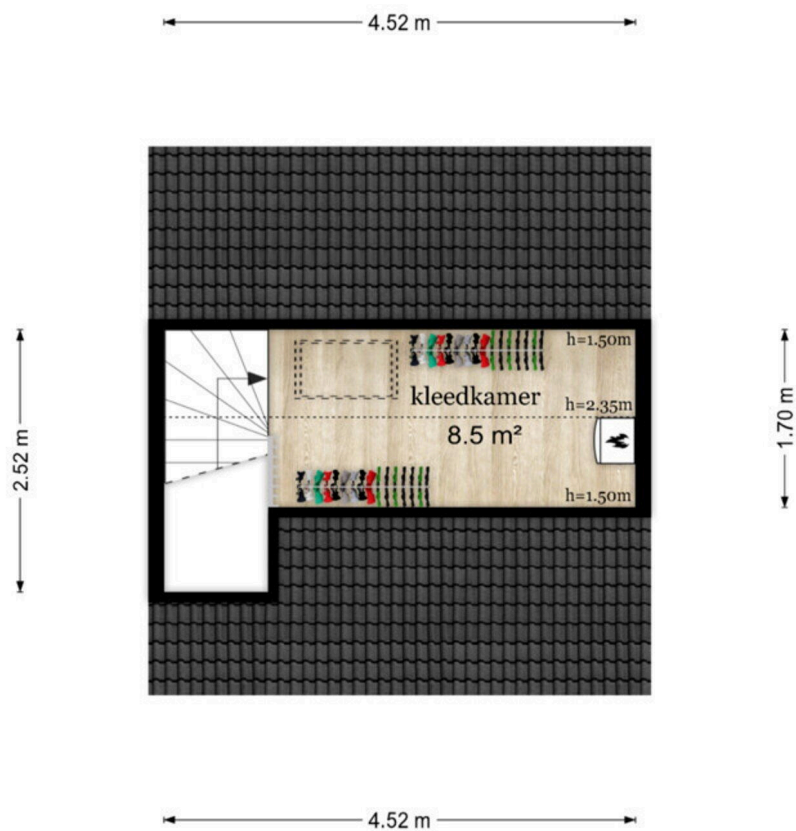
3.14 m 1.30 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



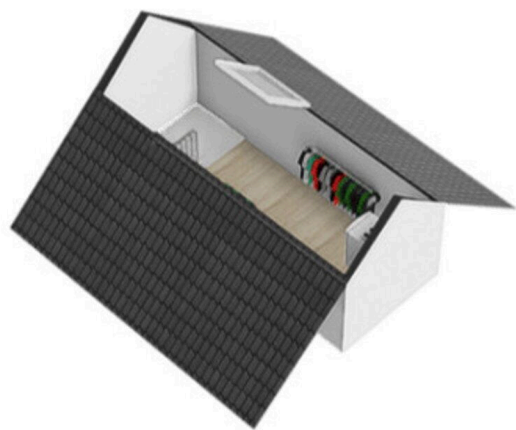


**Dommel 45 - Wijk Bij Duurstede  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Dommel 45

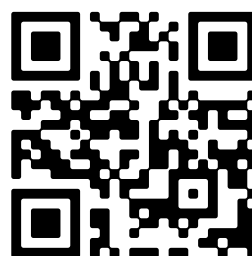
[www.dommel45.nl](http://www.dommel45.nl)



## ENTREE makelaars

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343-575575



📱 Scan Mij!