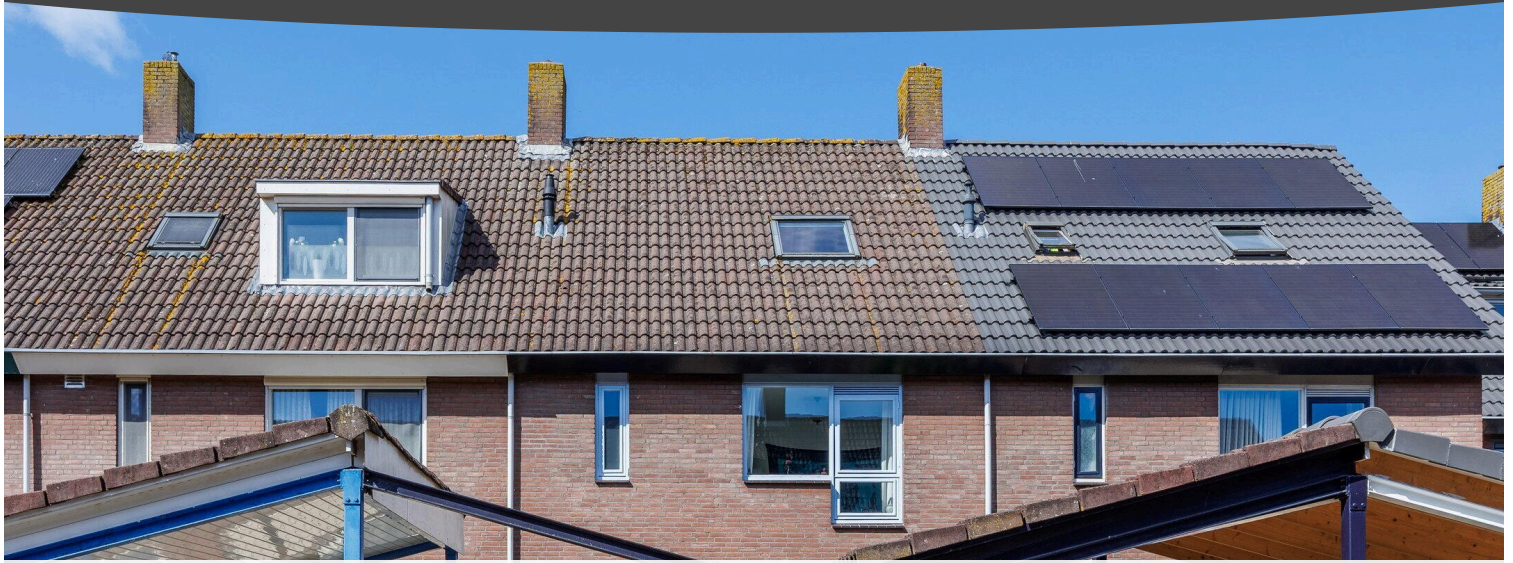


# Wijk bij Duurstede

Kruisbessengaard 102 | Vraagprijs € 489.000 k.k.

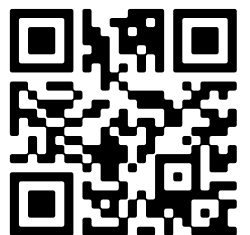


## BESCHIKBAAR

[WWW.KRUISBESSENGAARD102.NL](http://WWW.KRUISBESSENGAARD102.NL)



**Type object:** Tussenwoning  
**Bouwjaar:** 1979  
**Woonoppervlakte:** 127 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 208 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 445 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.kruisbessengaard102.nl](http://www.kruisbessengaard102.nl)



# Omschrijving

## Kruisbessengaard 102, 3962 JM Wijk bij Duurstede

Royale eengezinswoning met uitgebouwde keuken, carport en 5 slaapkamers op groot perceel!

Ben jij op zoek naar een ruime en comfortabele tussenwoning in de kindvriendelijke woonwijk "De Noorderwaard"? Deze woning met label B is extra geïsoleerd en biedt super veel ruimte in en om huis! Dankzij de grote raampartij aan voor- en achterzijde van het huis is er volop lichtinval. De royale living van bijna 39 m<sup>2</sup>, de ruimte boven met moderne badkamer en de heerlijke achter- en voortuin maken dit huis erg aantrekkelijk!

Naast het comfortabele wonen profiteer je hier van een uitstekende ligging. Op loopafstand vind je het prachtige park aan de Kromme Rijn en het landelijke buitengebied van Wijk bij Duurstede, ideaal voor een ontspannen wandeling of een mooie fietstocht. Daarnaast zijn er ook verschillende speeltuintjes voor kinderen in de wijk te vinden waar ze veilig en vrij kunnen spelen, ééntje zelfs direct achter het huis!

### KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 126.80 m<sup>2</sup>
- Perceel: 208 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: 444.67 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1979
- Energielabel: B

### INDELING:

Begane grond:

ENTREE, hal met meterkast en toiletruimte. Aansluitend kom je binnen in de royale en lichte living van maar liefst 38.8 m<sup>2</sup>. Heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan zowel de voor- als achterzijde (voorzien van HR++ beglazing)

Een aangename en sfeervolle woonkamer met massief eikenhouten vloerdelen (afkomstig zijn uit oude Franse treinwagons). Een ruimte volop mogelijkheden voor een gezellig zitgedeelte en een ruime eethoek. De vloer is volledig na geïsoleerd.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken met een oppervlakte van 6.7m<sup>2</sup>, uitgerust met een 4-pits gasfornuis, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de diepe achtertuin, die gunstig is gelegen op het zonnige noordwesten. Hier kun je heerlijk genieten van de middag- en avondzon op 1 van de terrasjes. De tuin biedt voldoende ruimte voor speelruimte de kinderen.

### Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers van 8m<sup>2</sup>, 12.4m<sup>2</sup> en 12m<sup>2</sup>. De badkamer is vernieuwd en vergroot in 2012 naar 6.3m<sup>2</sup> en is voorzien van een royale inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

### Tweede verdieping:

Een voorzolder met een was-en droogaansluiting en een praktische berging voor extra opslag. Aansluitend 2 ruime slaapkamers van 12.2m<sup>2</sup> en 12.4m<sup>2</sup>, beide voorzien van een dakraam. Deze kamers zijn ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte.

### Vliering:

Deze vliering is middels vlizotrap bereikbaar vanaf de voorzolder. Een vliering voor extra bergruimte, ideaal voor het

opslaan van seizoensgebonden spullen.

#### BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerd huis met label B;
- 5 Ruime slaapkamers;
- Carport met oprit, geschikt voor 1 auto;
- Volledig voorzien van HR++ glas in 2022;
- De begane grond vloer is extra na geïsoleerd in 2018;
- HR combiketel van 2015;
- Badkamer vernieuwd en vergroot in 2012;
- Uitbouw van keuken is gerealiseerd in 1997;
- Keukenboiler is huur;
- Oplevering medio half juli.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 489.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	127 m²
Perceeloppervlakte:	208 m²
Inhoud:	445 m³
Externe bergruimte:	8 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder met een vliering

## Energie

Energietabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, hr-glas, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Elektrische boiler (huur)
Cv ketel:	Eco tec plus (gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	97 m² (15,93 meter diep en 6,07 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren



**Kruisbessengaard 102**  
Kruisbessengaard 102, 3962 JM Wijk bij Duurstede  
[Directions](#)  
[View larger map](#)

Lichen Planus Vereniging Nederland

Kersengaard

DefotoJonge

Kruisbessengaard

Schoonheidssalon La Vie

Interact, coaching, counselling & trainingen

Scoot bij Duurstede

Appelgaard

Moerbeingaard

Stichting Transmurale Gezondheidszorg

Kruisbessengaard

Zonnewijzer

Nieuwe Pyramide

PrinsFris

Leef je hart

Kinderdagverblijf Bikkeltje - Kind&co...

BSO De Breeje -

Map data ©2025 Google Report a map error

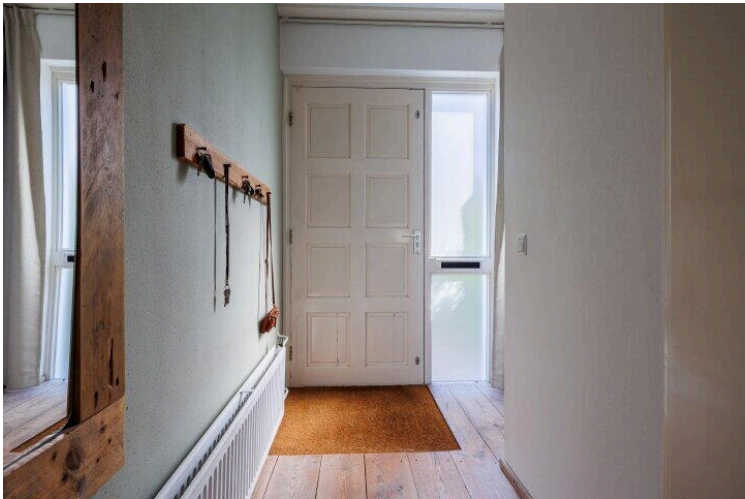
**Kruisbessengaard 102**  
Kruisbessengaard 102, 3962 JM Wijk bij Duurstede  
[Directions](#)

[View larger map](#)

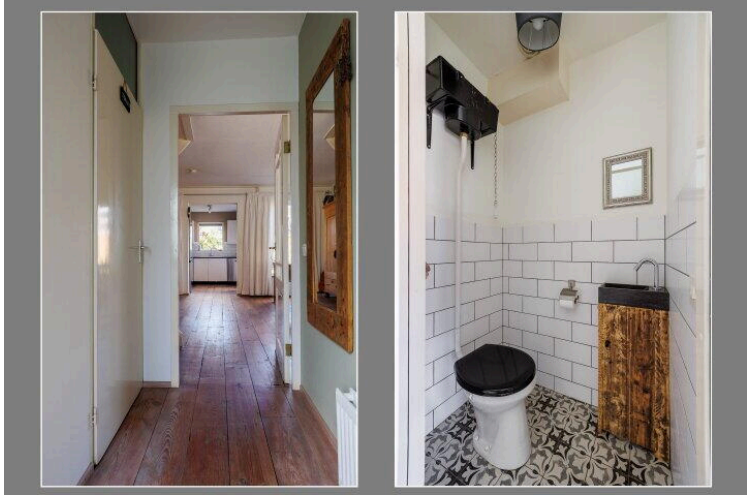
The map shows the location of Kruisbessengaard 102 in Wijk bij Duurstede, marked with a red pin. The area is situated between Utrecht and Amersfoort. Major roads like the A12 and A27 are visible, along with various local roads and waterways. The map also shows the borders of Utrecht and Gelderland provinces.

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)







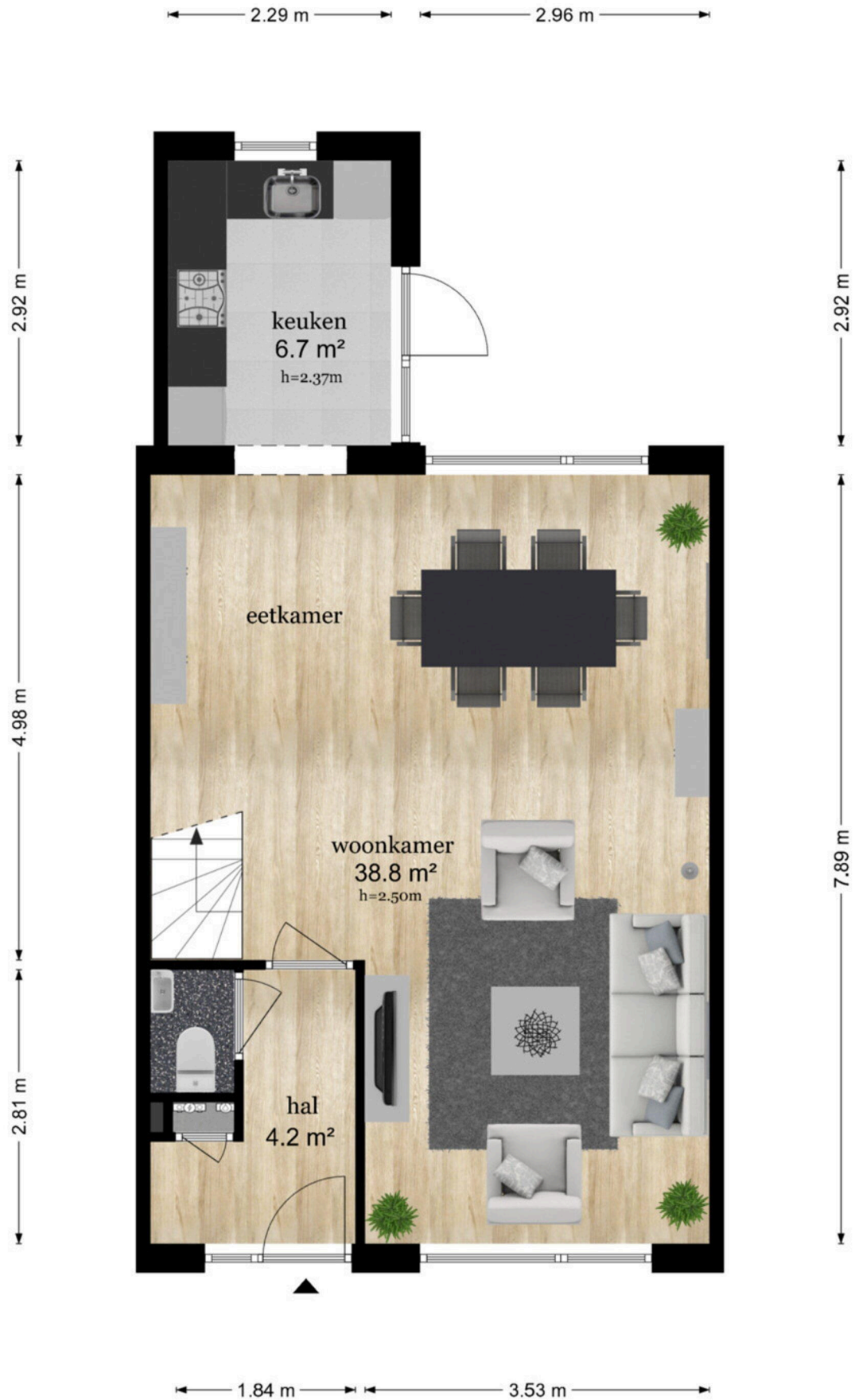








Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede  
Begane Grond



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

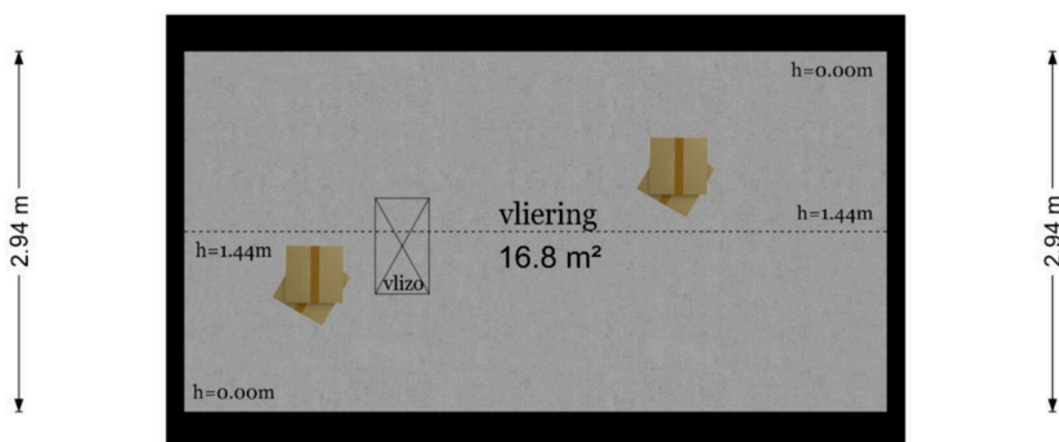




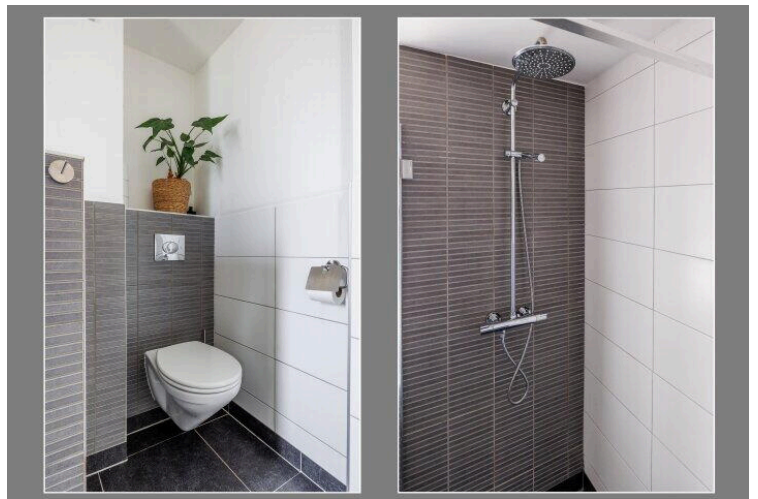
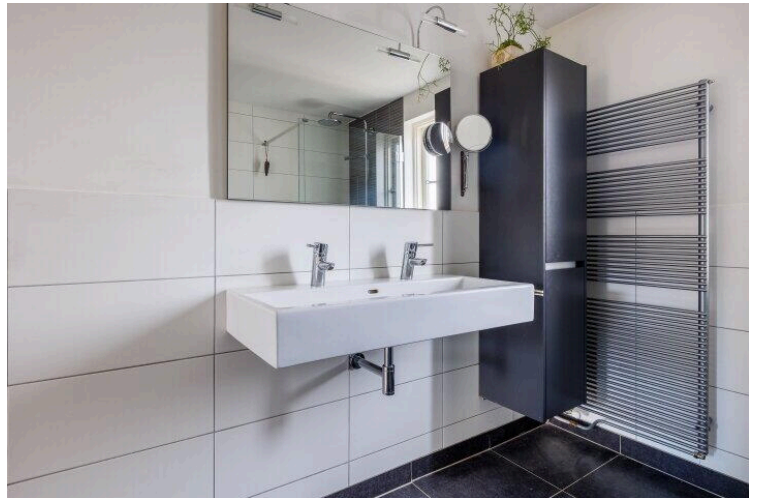


**Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede**  
**Vliering**

5.73 m



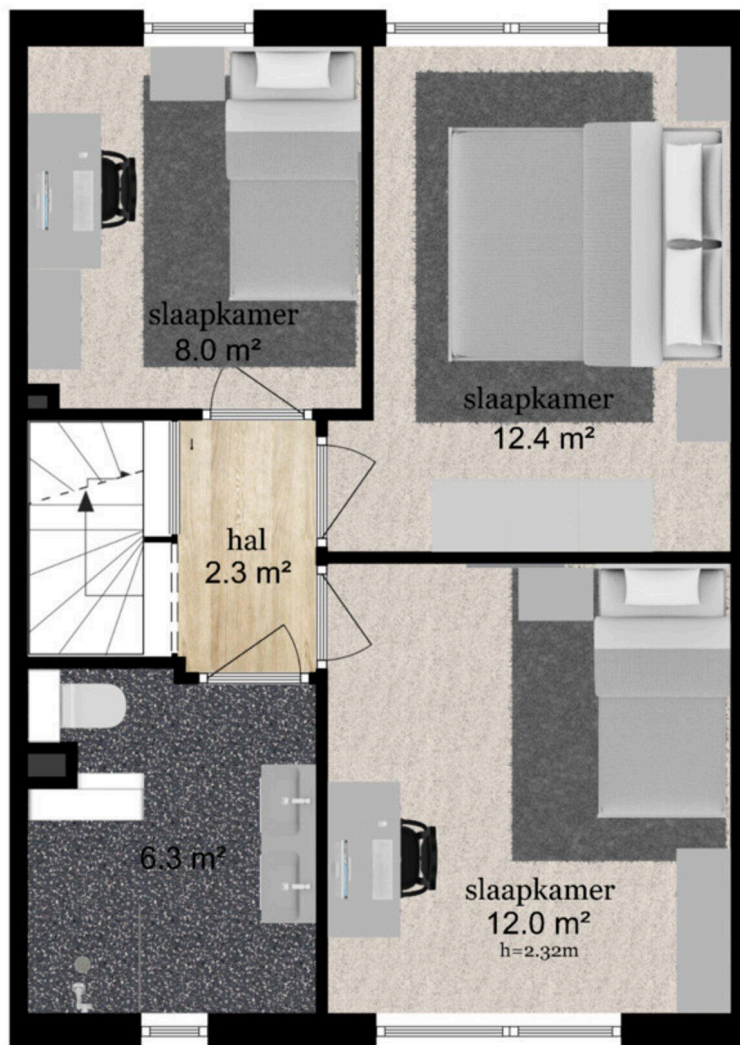
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede Eerste Verdieping

2.72 m 2.91 m

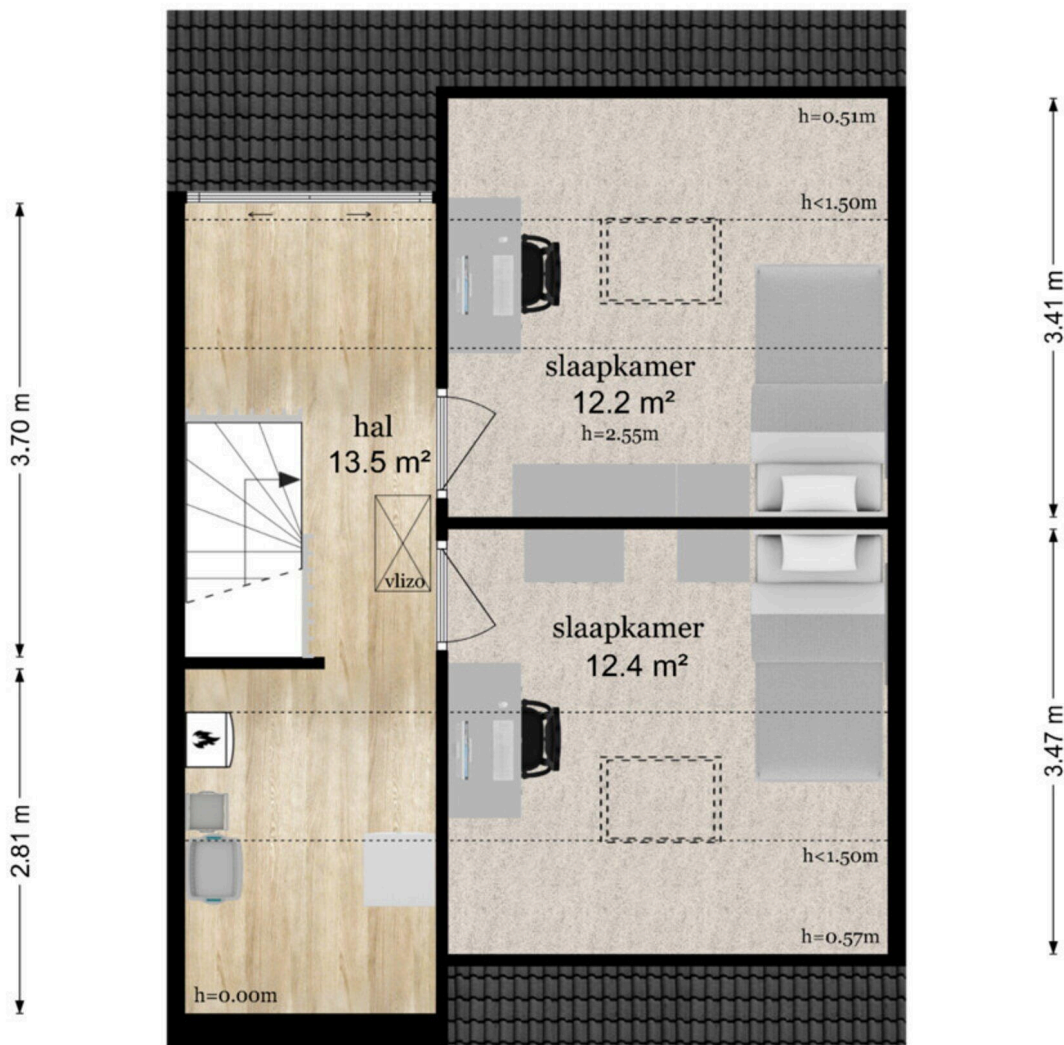


2.35 m 3.28 m

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

# Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede Tweede Verdieping

2.04 m 3.59 m



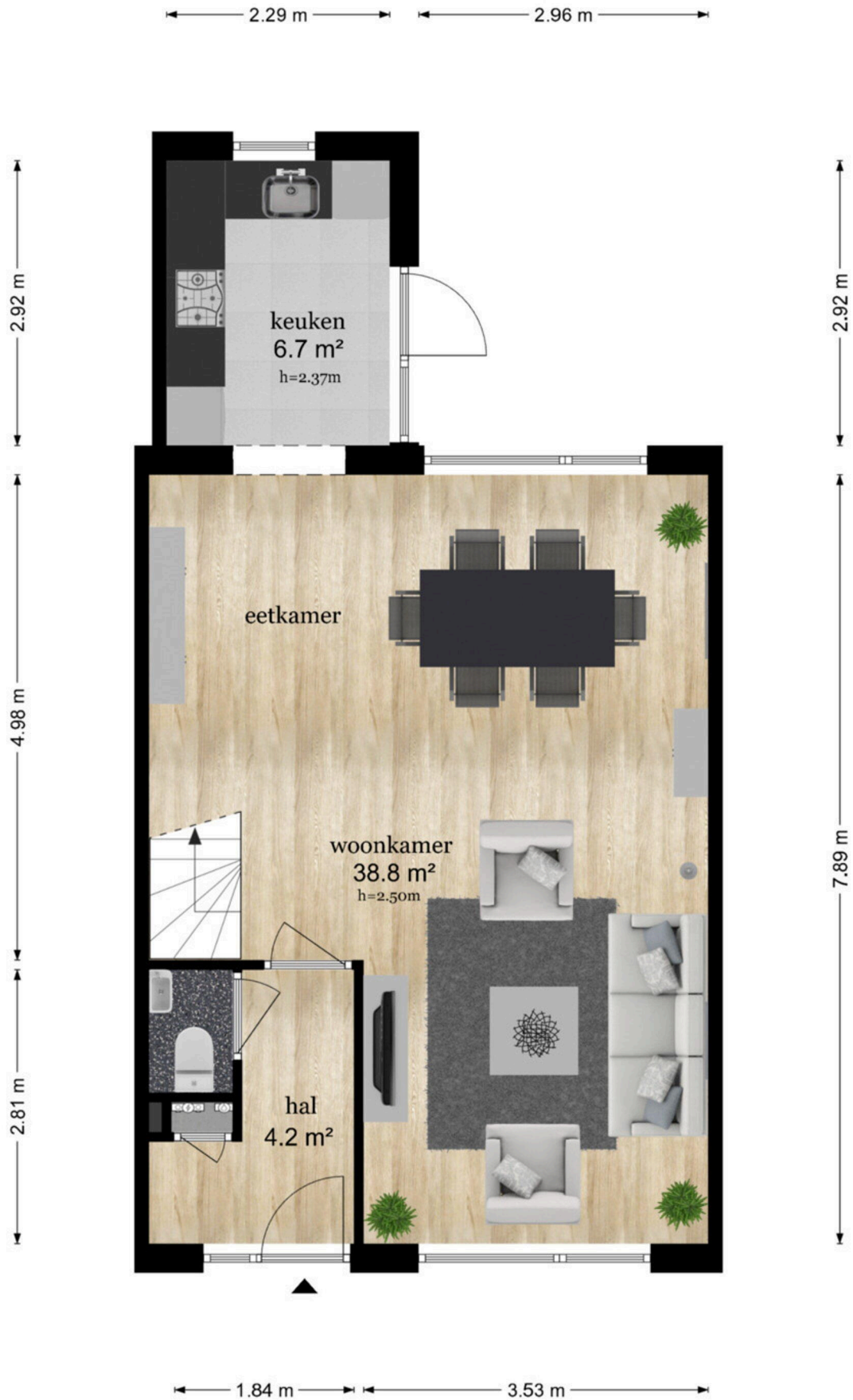
2.04 m 3.59 m

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





Kruisbessengaard 102 - 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



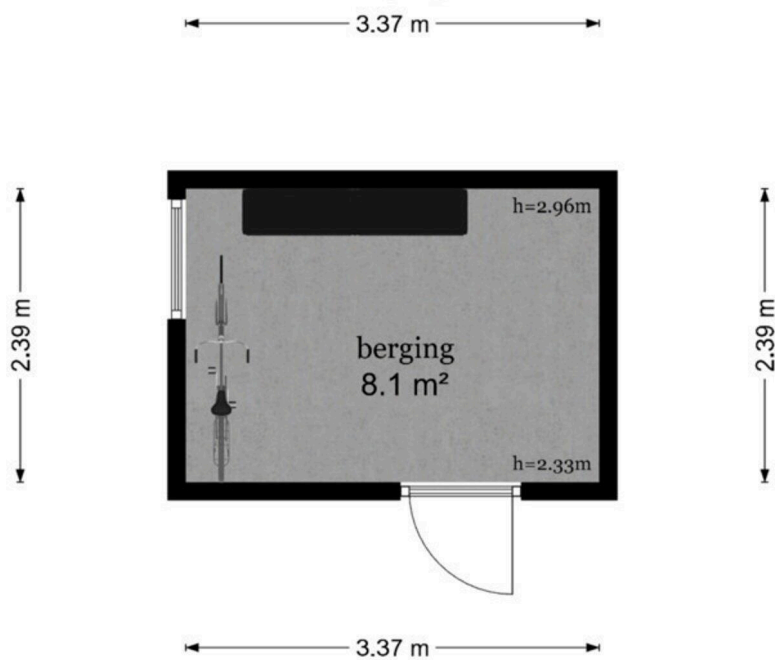




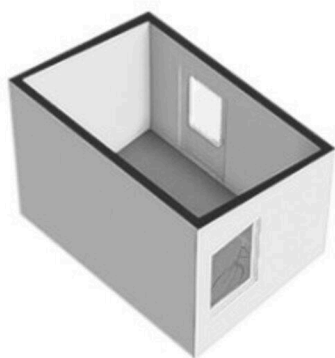




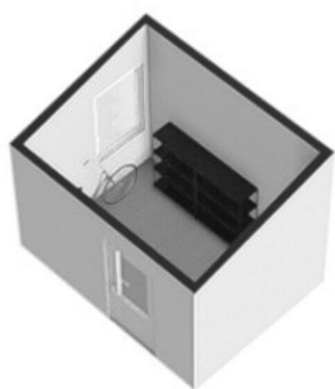
**Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede**  
**Berging**



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

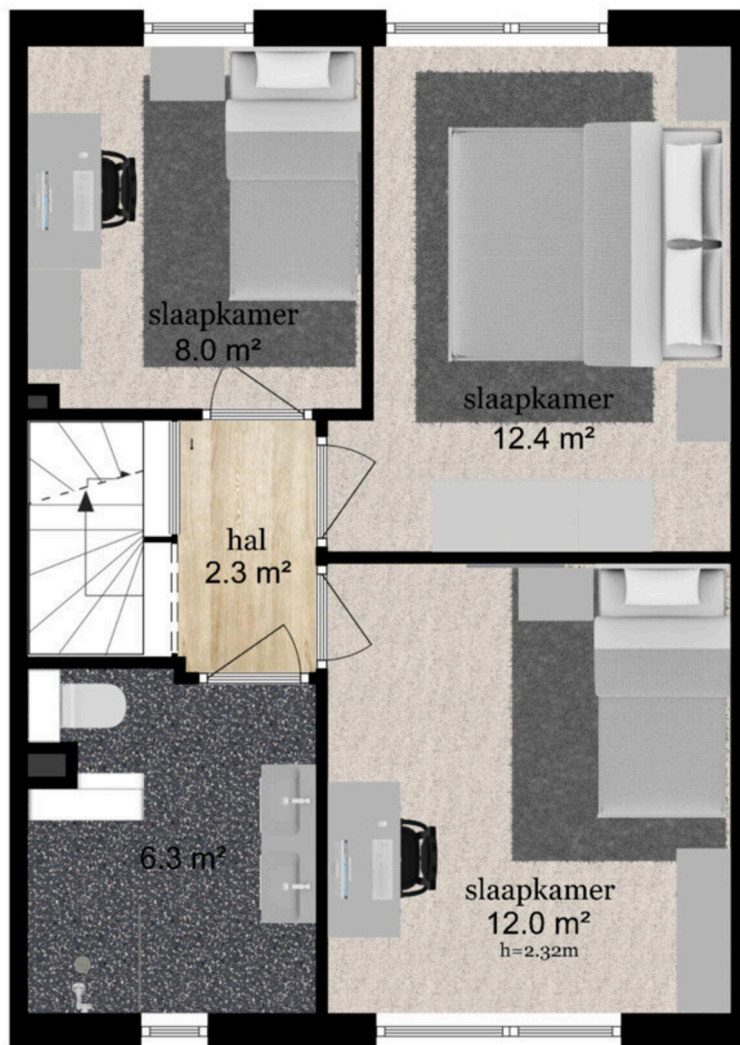






# Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede Eerste Verdieping

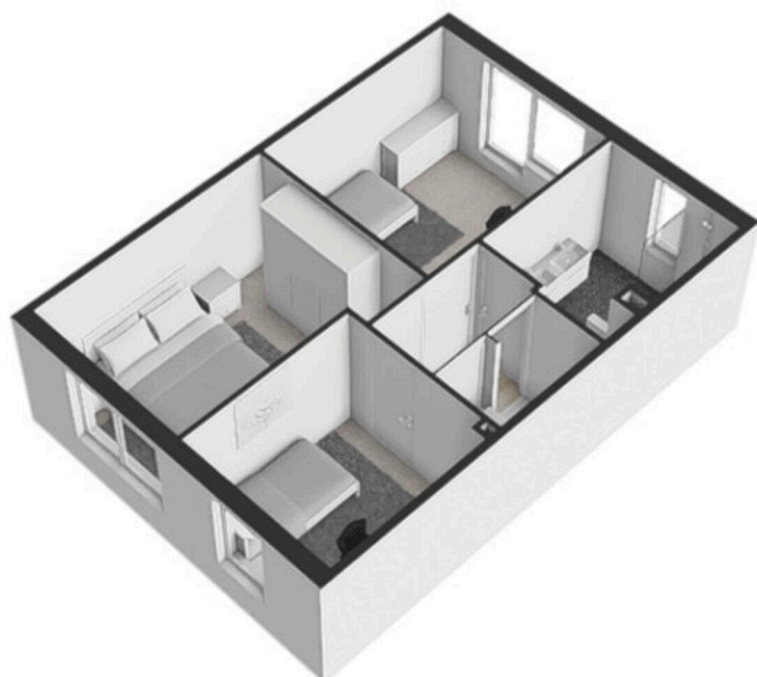
2.72 m 2.91 m



2.35 m 3.28 m

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



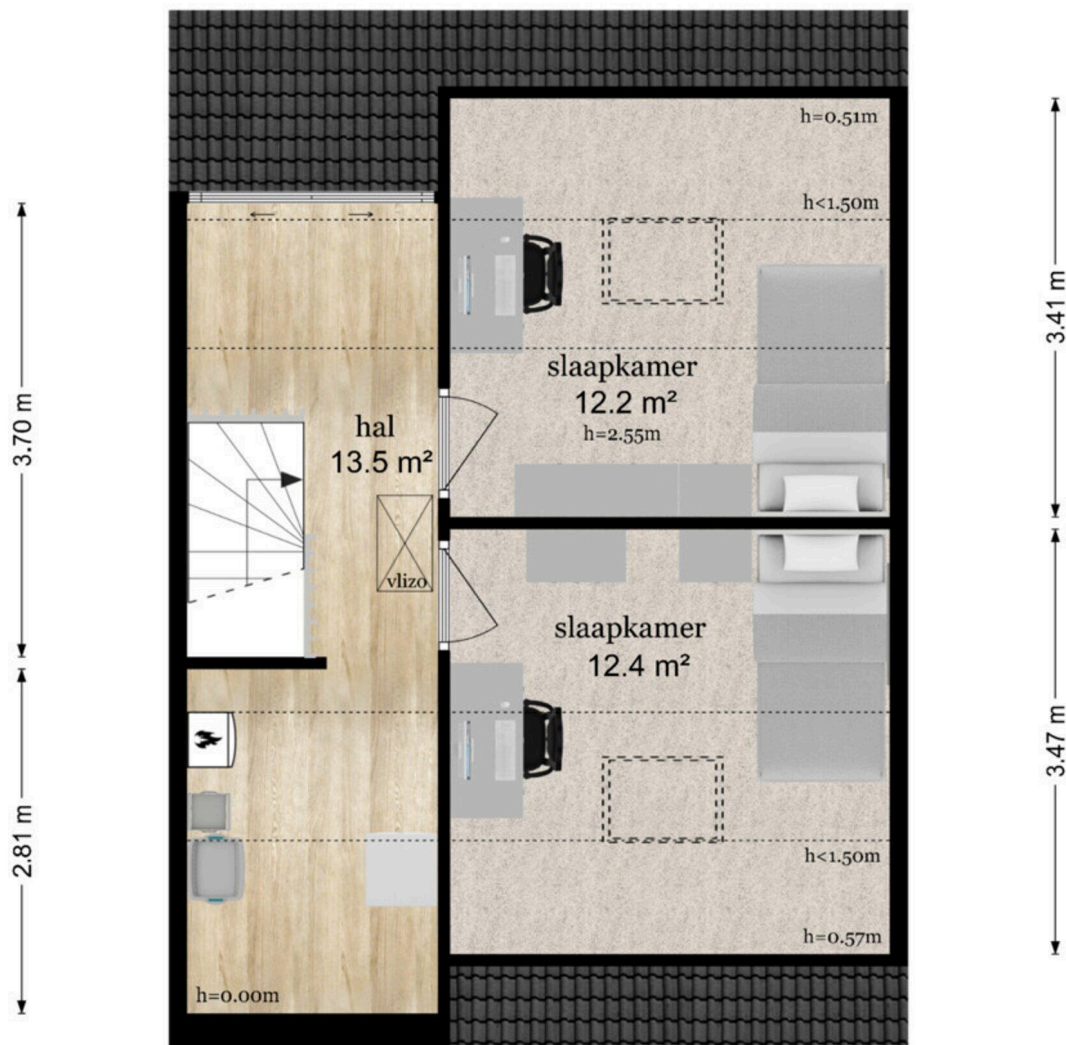






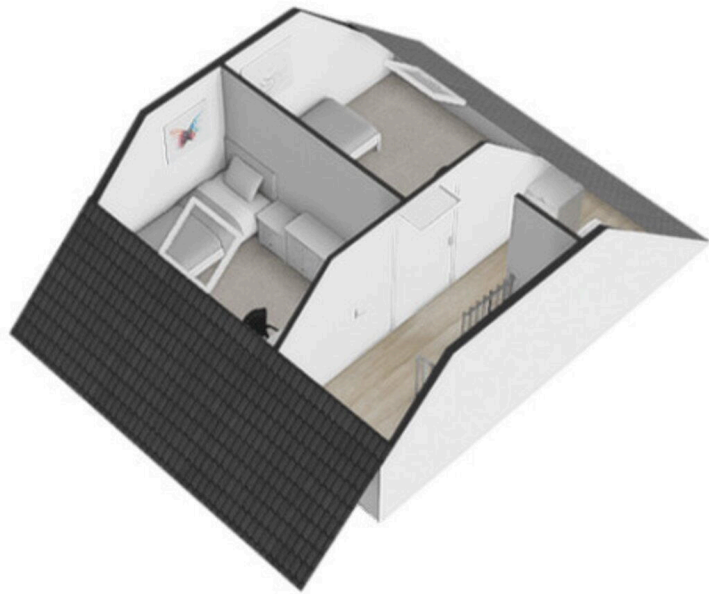
# Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede Tweede Verdieping

2.04 m 3.59 m

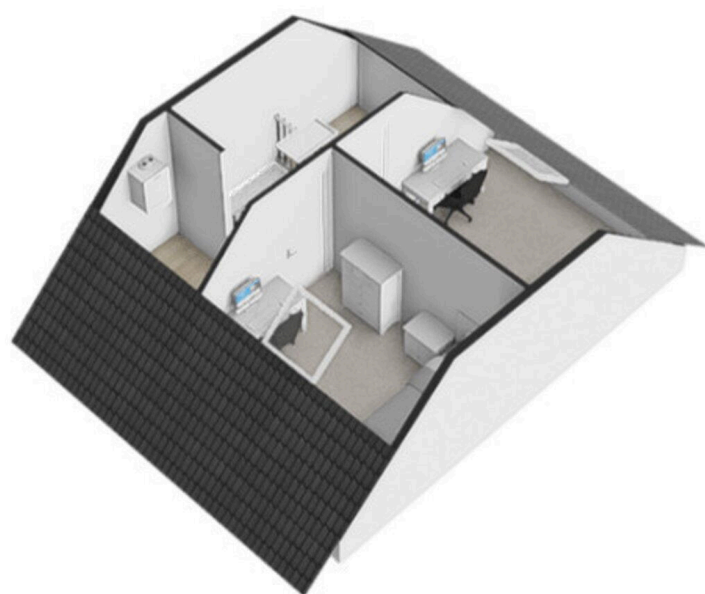


2.04 m 3.59 m

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

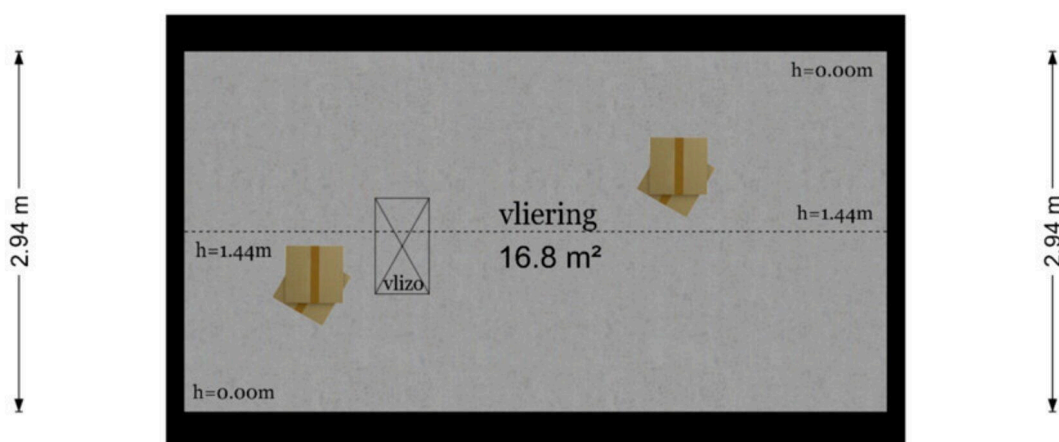






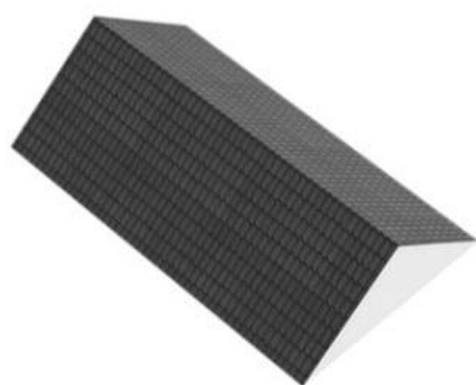
**Kruisbessengaard 102 - Wijk Bij Duurstede**  
**Vliering**

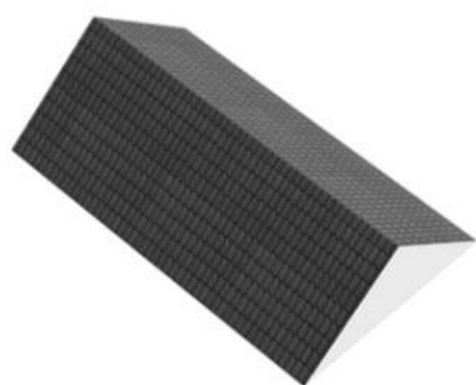
5.73 m



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









# Kruisbessengaard 102

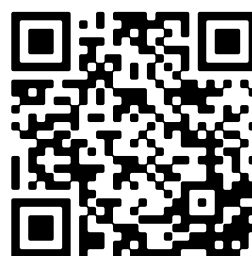
[www.kruisbessengaard102.nl](http://www.kruisbessengaard102.nl)



## ENTREE makelaars

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

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



📱 Scan Mij!