

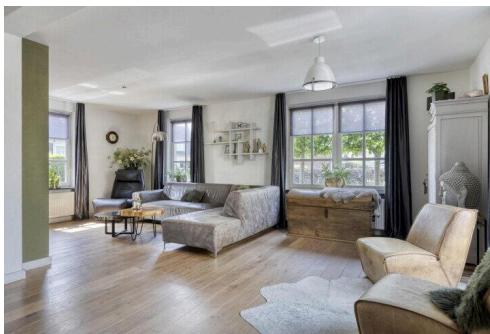
Bergharen

Molenweg 32 A | Vraagprijs € 839.000 k.k.

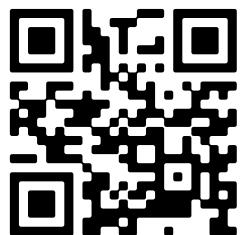


BESCHIKBAAR

WWW.MOLENWEG32A.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2000
Woonoppervlakte:	301 m ²
Perceeloppervlakte:	789 m ²
Inhoud:	1465 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.molenweg32a.nl



Omschrijving

Molenweg 32 A, 6617 BE Bergharen

Centraal in het land van Maas en Waal, ligt deze jonge vrijstaande woning met energielabel A++ en een bijgebouw dat ongekende mogelijkheden biedt. Op dit erf is bijna elk denkbare gebruiksvorm, in combinatie met wonen, mogelijk en toegestaan.

Eerst even wat getallen: De woning betreft een modern vrijstaand woonhuis in boerderijstijl met een woonoppervlak van 137 m² excl. vliering en een aangebouwde overkapping van 29 m². Het bijgebouw is qua bouwwerk zelfs groter en meet 182 m² op de begane grond en nog eens 63 m² aan berging en zolderkamer op de verdieping.

De woning is van alle gemakken voorzien inclusief een woonkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers, een uitgebreide badkamer én vliering. Het bijgebouw is thans in gebruik en uitgerust als chique kapsalon/beautysalon in combinatie met een stukje berging en werkruimte.

Wie op zoek is naar een woning met mogelijkheid voor beroep of bedrijf aan huis is dit een ideale kans. Maar ook dubbele bewoning, mantelzorg, bed & breakfast of een combinatie van voornoemde is feitelijk mogelijk. Wonen kinderen langer thuis? Dan kunnen zij in het bijgebouw toch zelfstandig wonen. Meerdere units zijn zelfs mogelijk.

Het bijgebouw heeft een detailhandel bestemming maar inmiddels loopt er een aanvraag voor een “kleine BOPA” zodat in strijd met het bestemmingplan ook het bijgebouw geheel als woning mag worden gebruikt. Omdat deze aanvraag als kansrijk wordt beschouwd, bieden wij de woning mét deze mogelijkheid thans al aan; binnen enkele weken valt het definitieve besluit. Het voordeel is dat later alsnog de bestemming van het bijgebouw “detailhandel” kan krijgen en daarmee is er een ultieme flexibiliteit t.a.v. het gebruik en bewoning.

Bergharen ligt centraal in het land van Maas en Waal en kent een goede aansluiting via de Maaswaalweg richting A50/A73 of via Hernen de oprit Wijchen naar de A326/A50. Steden als Nijmegen, Den Bosch en Tiel zijn makkelijk en snel bereikbaar. Bergharen kent diverse lokale (winkel)voorzieningen en een meer uitgebreid pakket aan winkels is in Wijchen en Druten nabij.

Indeling woning:

Begane grond: entree; hal met meterkast, garderobe en trap naar verdieping.

L-vormige woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar zijtuin.

De woonkeuken is door middel van schuifdeuren gescheiden van de woonkamer en is voorzien van een moderne en luxe hoogglans witte hoekopstelling. Uiteraard voorzien van ingebouwde gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser. Via een schuifdeur is de terrasoverkapping aan de achterzijde bereikbaar.

Aansluitend een bijkeuken met achterentree, extra keukenblok met spoelbak en witgoed aansluiting en voorts een modern toilet met hangend closet en handwasbakje.

?

Eerste verdieping: overloop van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. Drie slaapkamers met allen bergruimte achter de knieschotten en de master bedroom met heeft als extra een garderoberuimte.

Complete badkamer met ligbad, hangend tweede toilet, wastafelmeubel en separate douche.

Vliering: via vlizotrap bereikbare bergvliering.

Huidige indeling bijgebouw:

Begane grond: entree; ontvangstruimte; salon met grote vide; behandelruimte met keukenblok; separaat toilet; bijkeuken met zijentree; voorts een hal; twee kamers en een berging. En dan aan de voorzijde een inpandige berging met eigen toegang tot de bovengelegen zolderkamer.

Verdieping: achterste deel bergzolder; voorste deel de eerde vermelde zolderkamer.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR combiketel.
- De woning is geheel voorzien van vloerverwarming.
- Dak-, muur- en vloerisolatie.
- Volledig voorzien van isolatieglas.
- 55 zonnepanelen en 3 zonneboilers.
- Energielabel A++ (nieuw model).
- Begane grond woning voorzien van massief eiken vloer en verdieping voorzien van laminaatvloer.
- Schilderwerk woning 2024.
- Het salongedeelte van het bijgebouw is luxe afgewerkt in een hotelroom chique stijl.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 839.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	301 m²
Perceeloppervlakte:	789 m²
Inhoud:	1465 m³
Overige inpandige ruimte:	94 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	70 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, zonnecollectoren, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A++
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Warm water:	Cv-ketel, zonneboiler
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2000 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Tuin rondom

Ligging tuin:

En bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Vrijstaand steen

Voorzieningen schuur:

Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water, met vloering

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein

Garage

Soort garage:

Geen garage

Op de kaart

Molenweg 32A

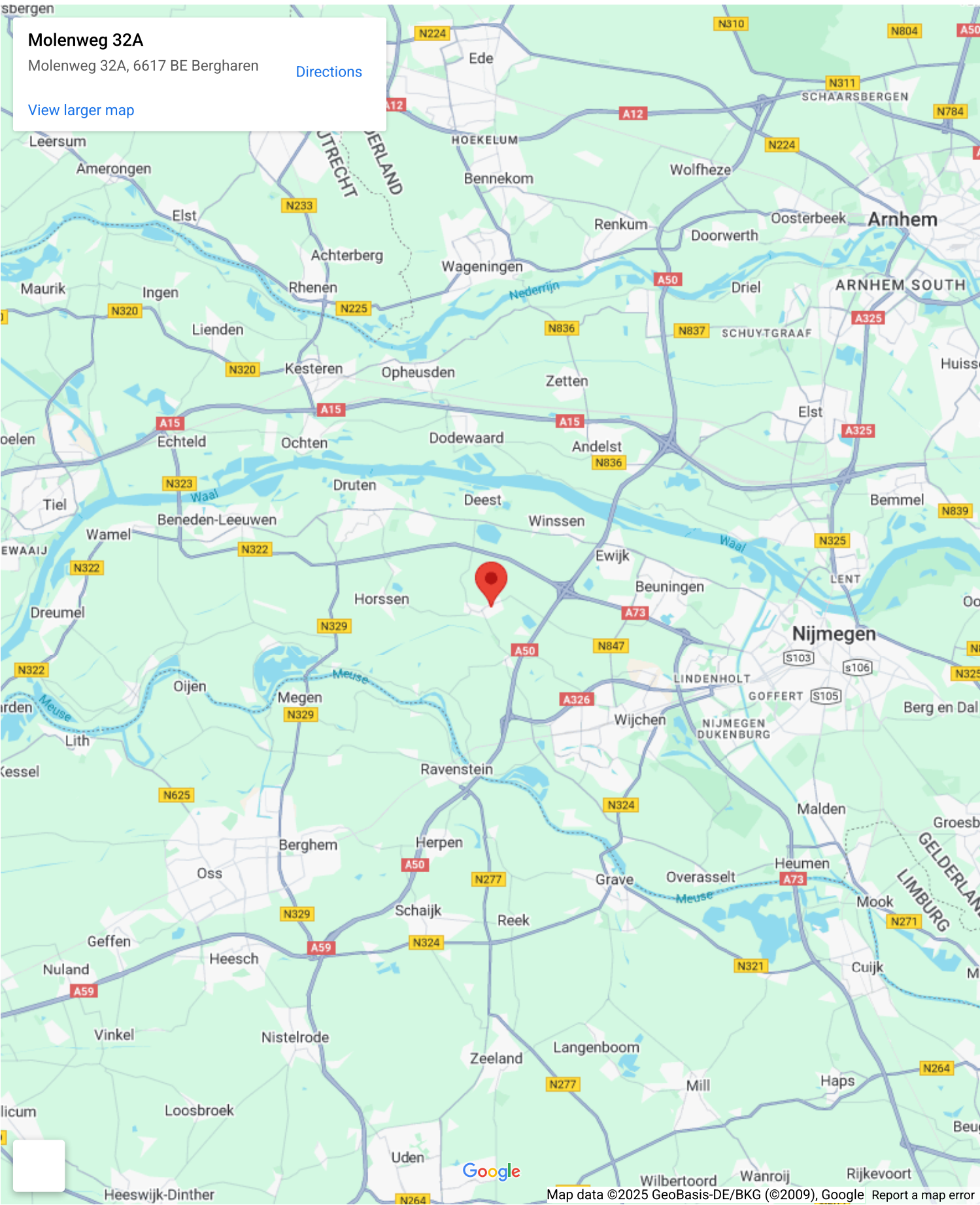
Molenweg 32A, 6617 BE Bergharen

[Directions](#)

[View larger map](#)



Op de kaart

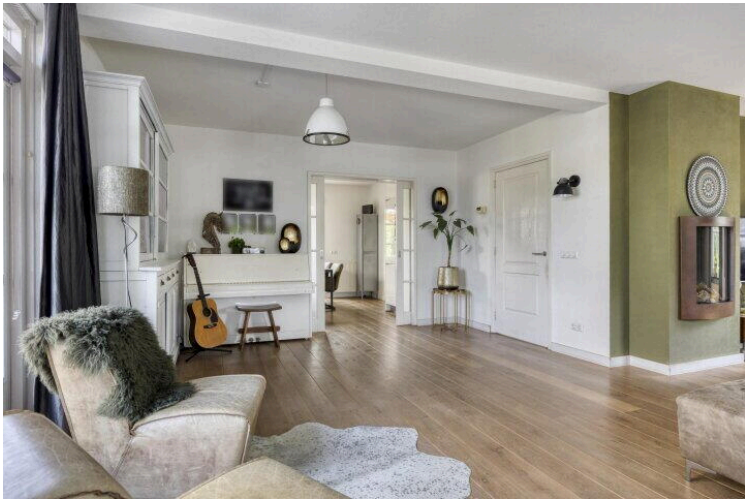
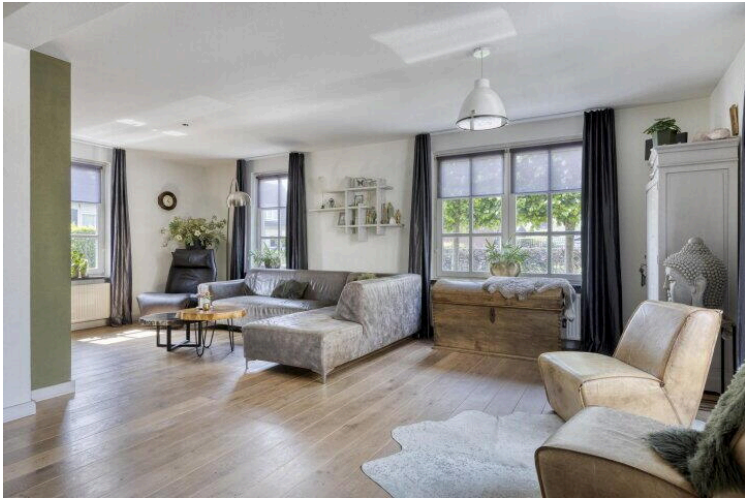


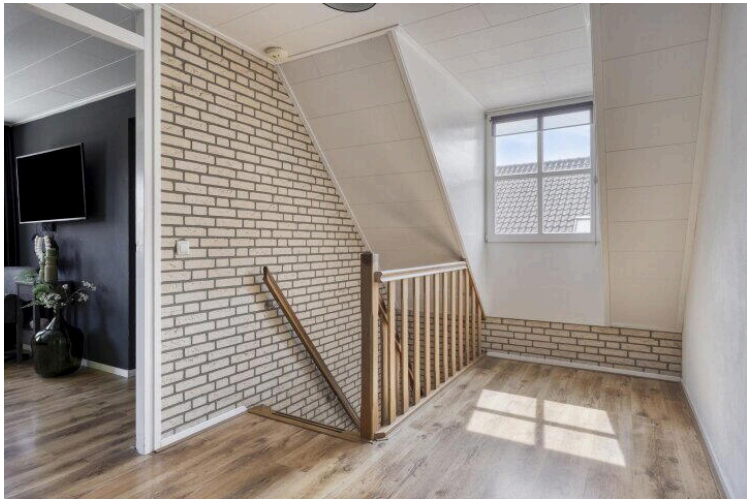
Molenweg 32A

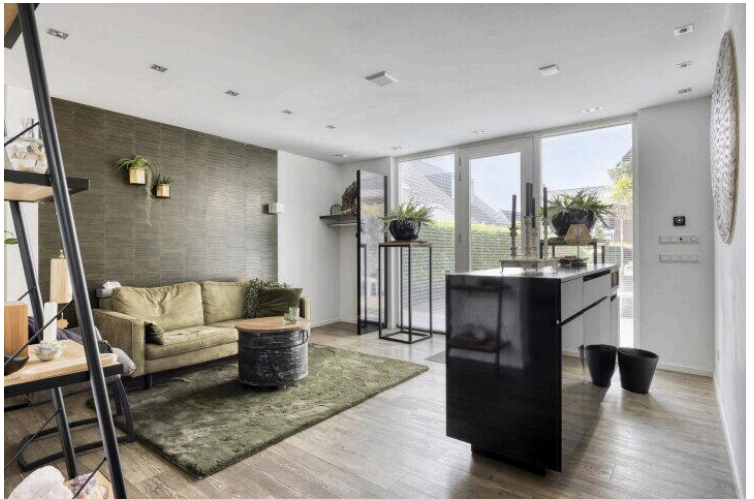
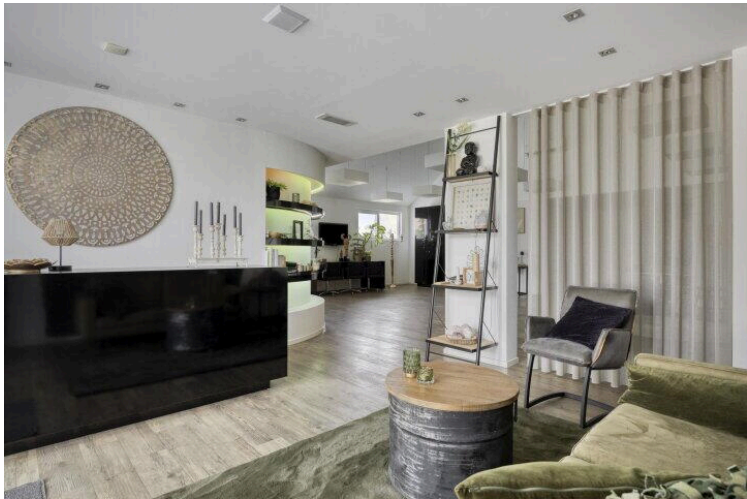
Molenweg 32A, 6617 BE Bergharen

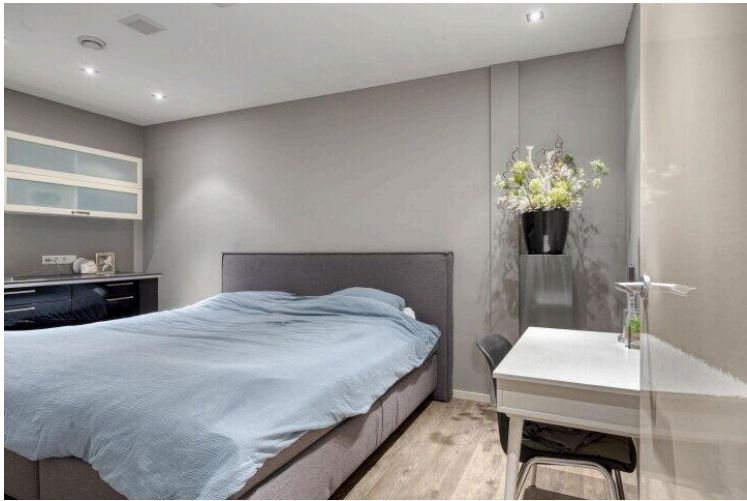
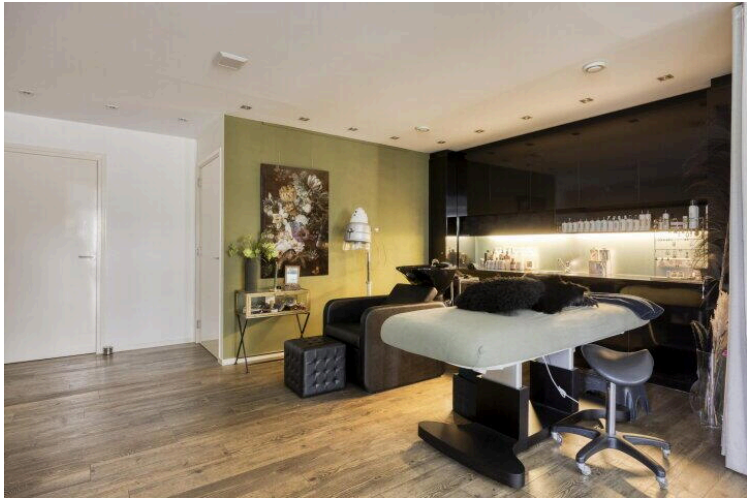
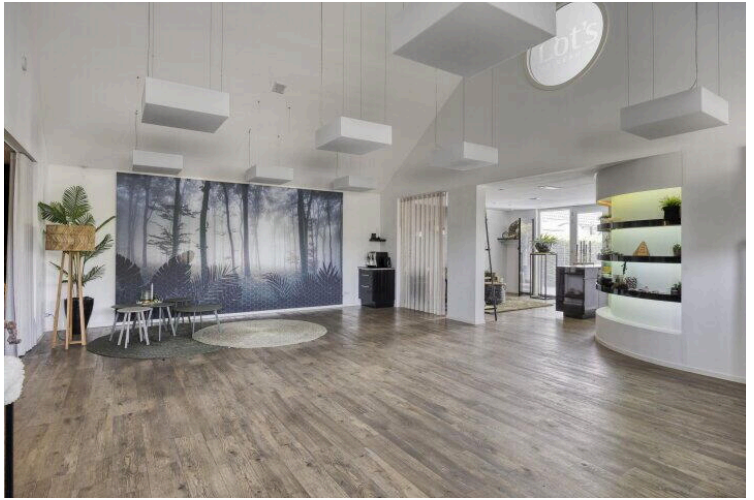
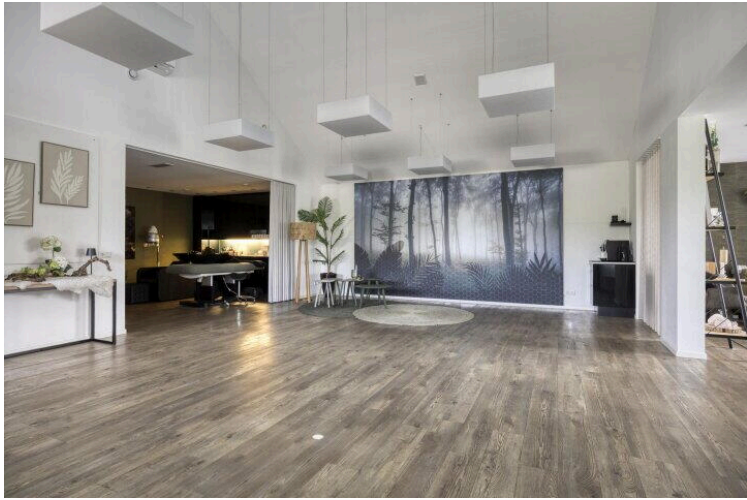
[Directions](#)

[View larger map](#)









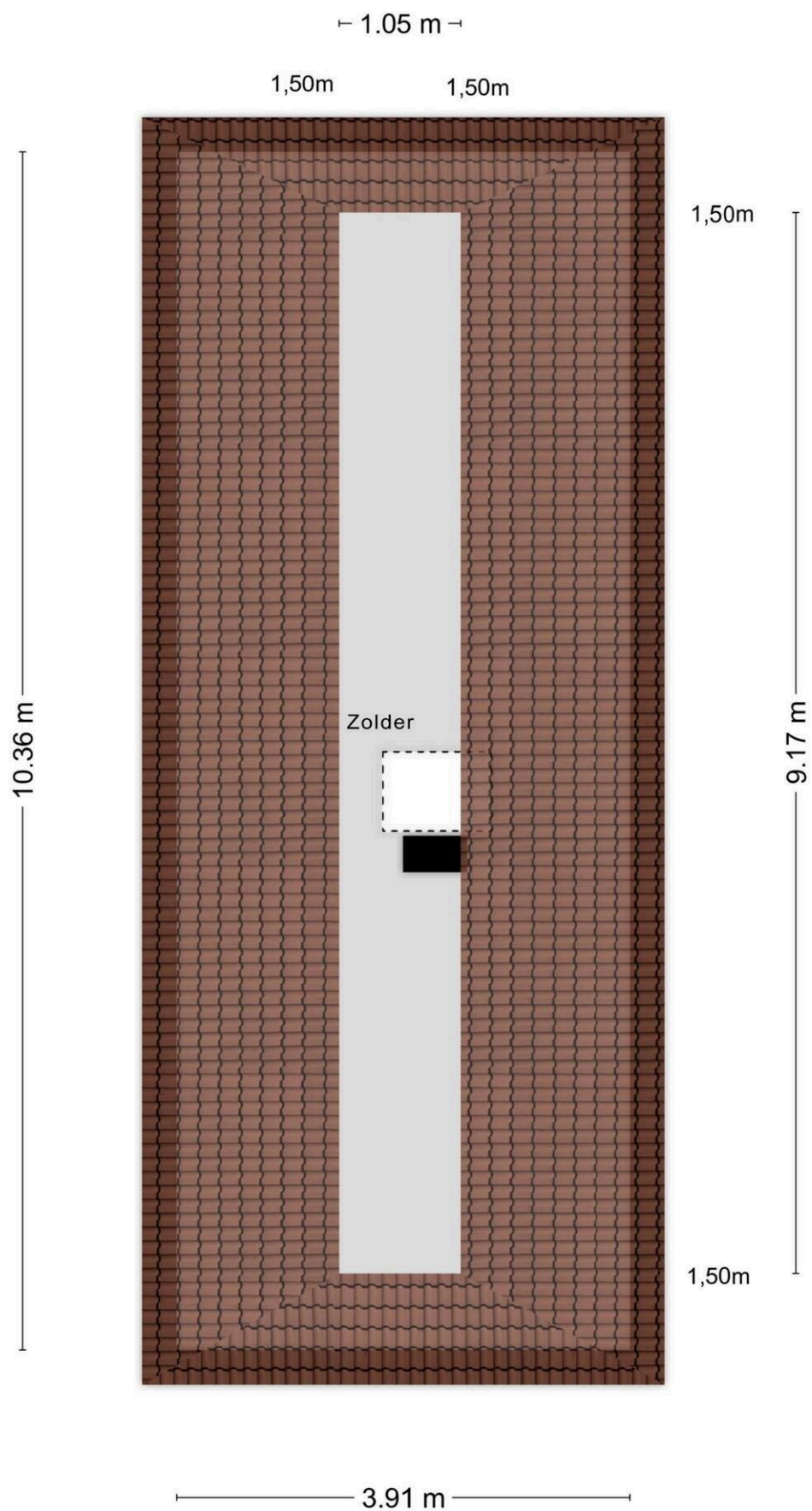






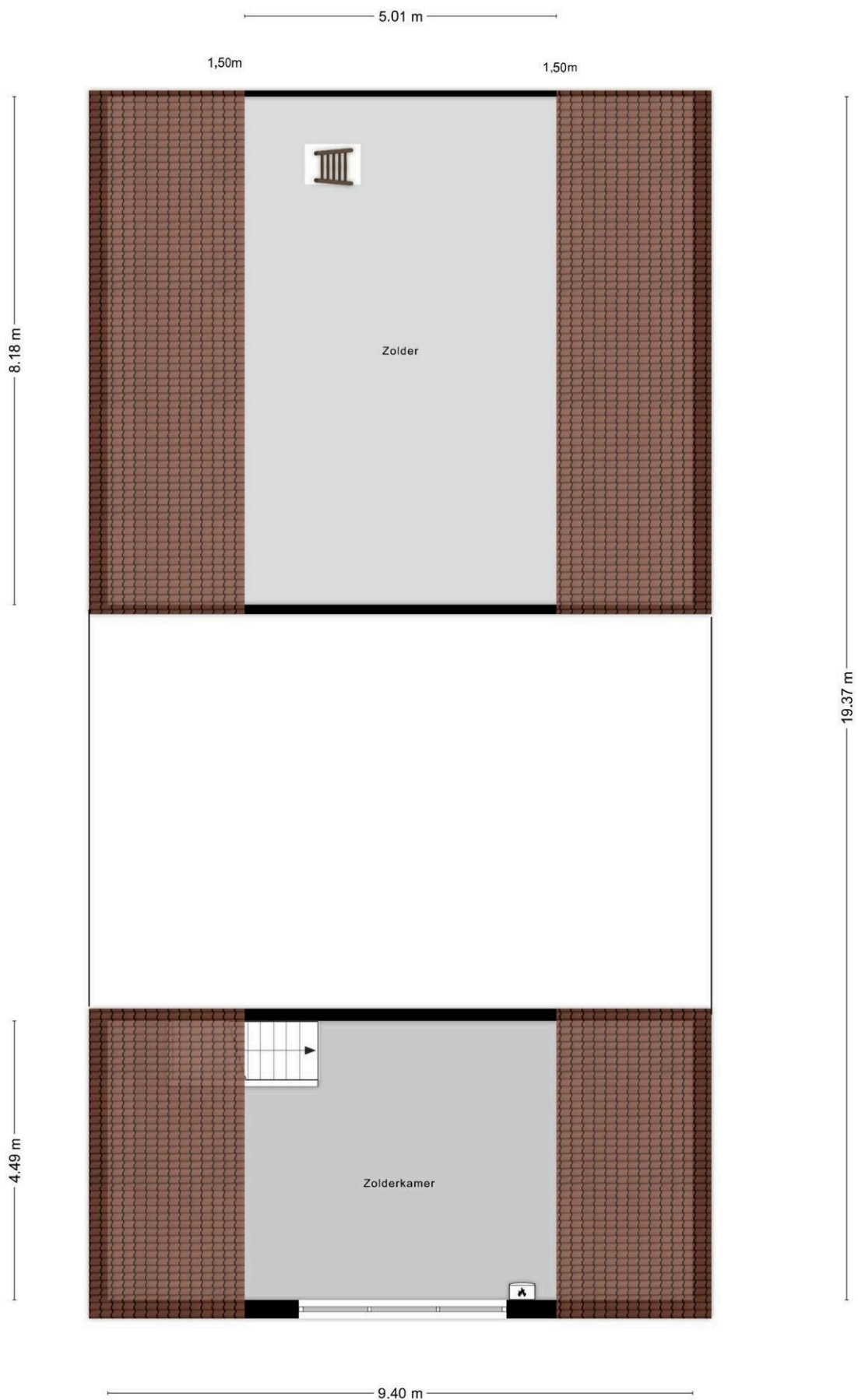


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Molenweg 32 A

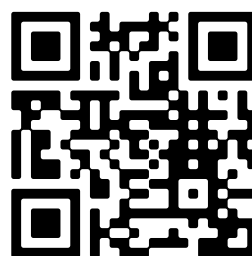
www.molenweg32a.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



📱 Scan Mij!