



Molenweg 32 A

Bergharen

A ++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



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.



Kenmerken en verdere gegevens

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 witgoedaansluiting 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.





Kenmerken: Bijzonderheden:

Bouwjaar: 2000

Woonoppervlak: 301 m

Perceeloppervlak: 789 m

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 eerder 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.





Foto's





Plattegrond

Begane grond



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



Plattegrond

1e verdieping



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



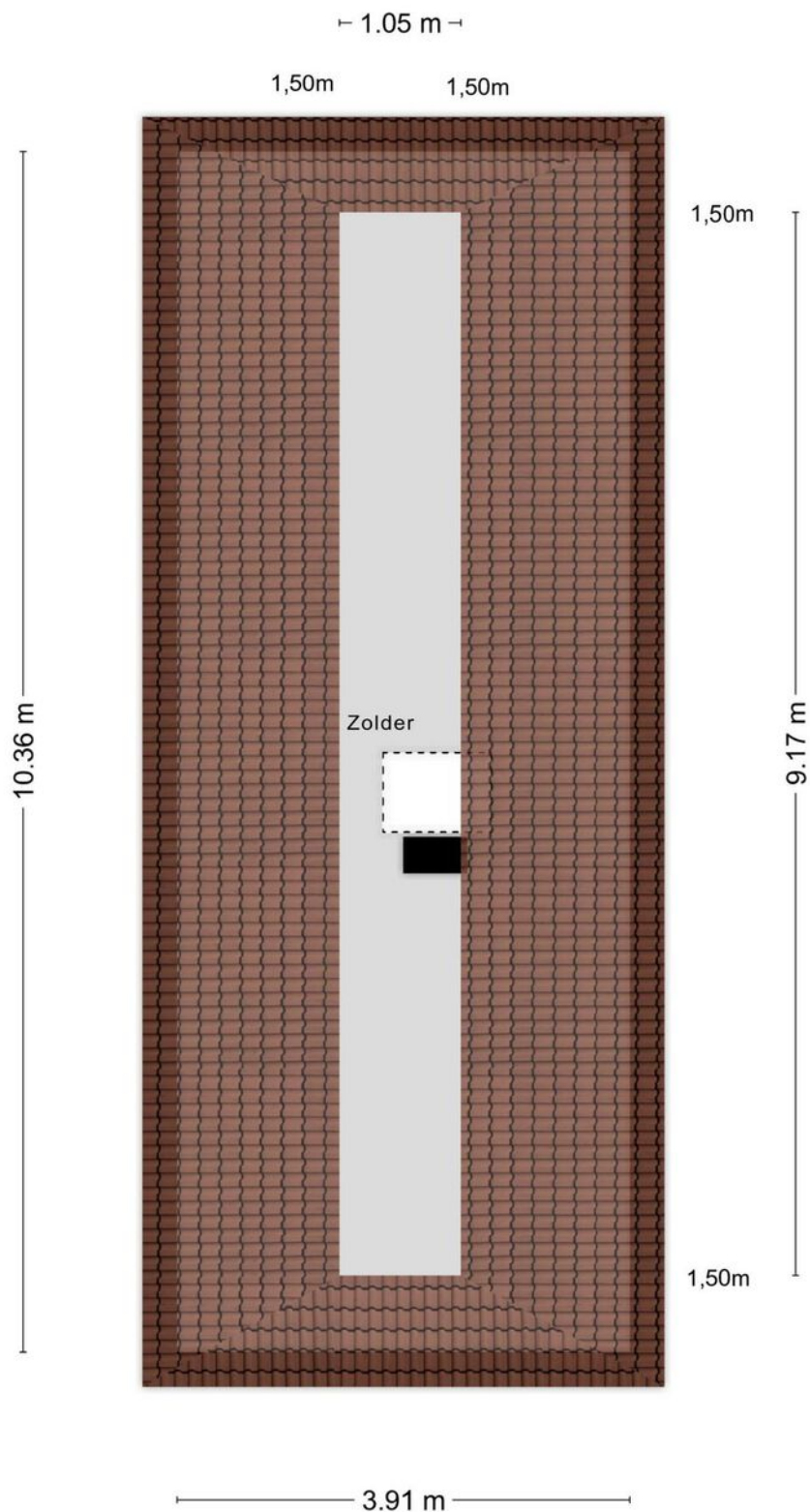
Foto's





Plattegrond

Zolder



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



Plattegrond Bijgebouw



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



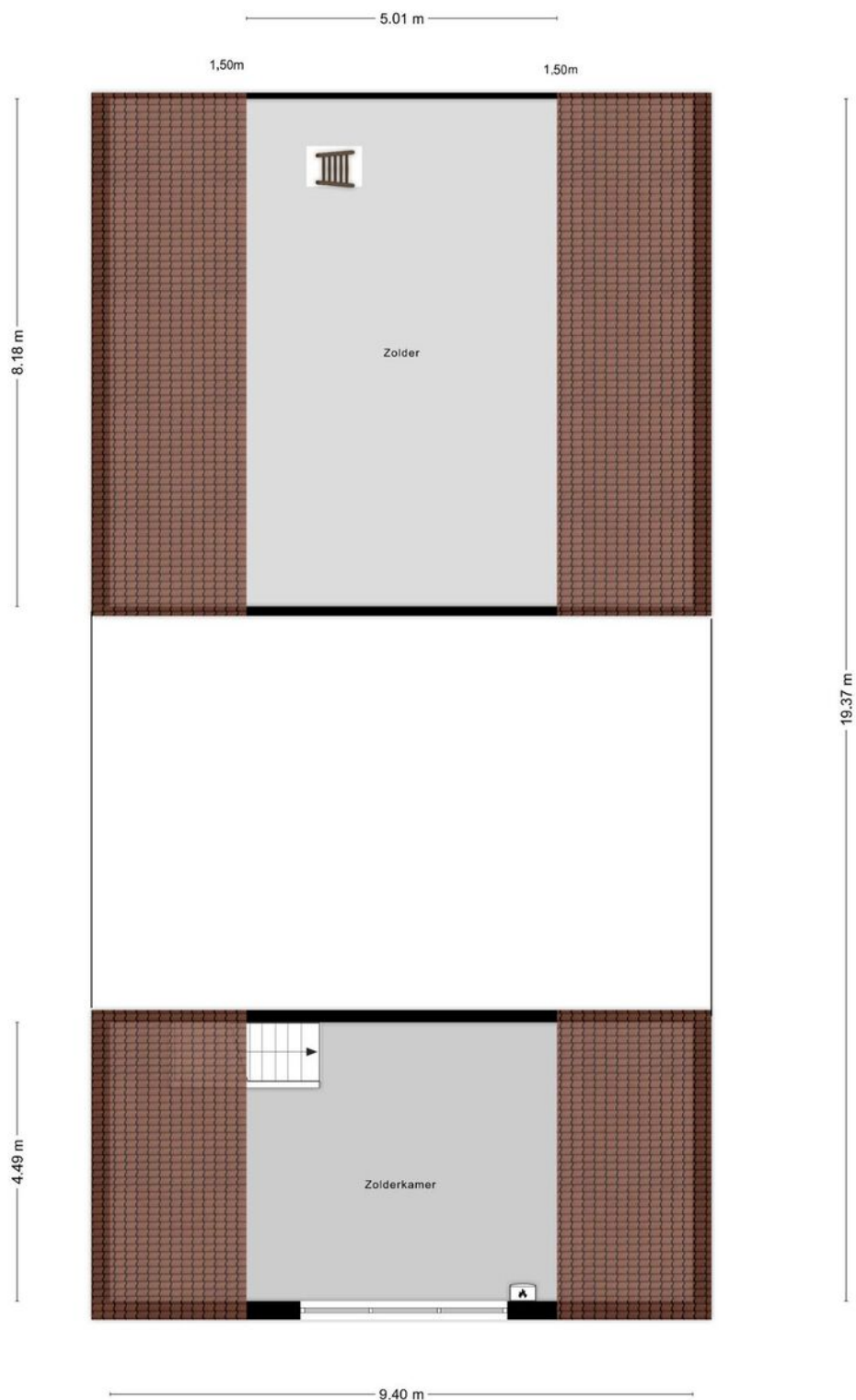
Foto's



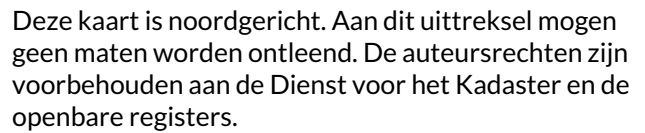


Plattegrond

Zolder bijgebouw



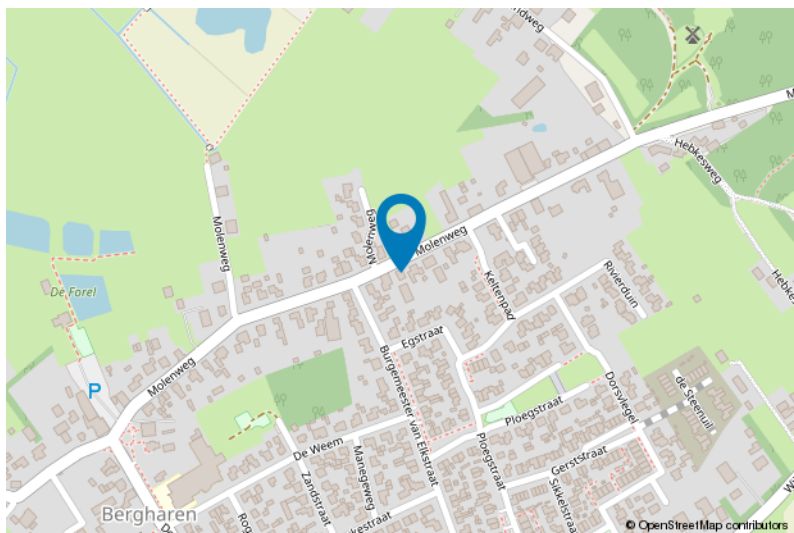
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboilers 3x	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Grondwaterpomp incl slangen en sproeiers			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

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!*