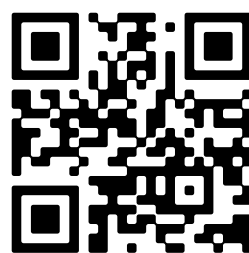




- 🏠 Zandweg 172, Wijk bij Duurstede
- 💶 Vraagprijs: € 815.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 195 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 472 m²
- 🛏️ Kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Zandweg 172, 3962 EG Wijk bij Duurstede

Een unieke combinatie van wonen, werken en genieten!

Op een royaal kavel van 472 m² is deze half vrijstaande woning gesitueerd, met prachtige uitbouw, bedrijfsruimte, werkplaats en veranda! Het geheel is in moderne stijl, speels gecombineerd met de jaren 30 bouw.

Met een lichte woonkamer, praktische indeling, multifunctionele ruimtes én een zonnige tuin op het zuiden, is dit een woning die u echt zelf moet komen ervaren.

Aan de Hoogstraatzijde beschikt de woning over een bedrijfs-/praktijkruimte met eigen entree en maar liefst drie privéparkeerplaatsen. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Deze ruimte kan worden benut als kantoor, atelier of praktijk, maar ook bij de woonruimte getrokken worden. De mooie parkeergelegenheid op eigen terrein aan de Hoogstraatzijde heeft ruimte om caravan of camper te stallen, alsmede een laadpunt voor een elektrische auto.

Het voorhuis aan de Zandwegzijde biedt een lichte woonkamer met aansluitend een eetkamer/woonkeuken (totaal ca. 52 m²). Via de schuifpui loopt u zo door naar de veranda: een heerlijke plek om binnen en buiten met elkaar te verbinden. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Het tussenhuis herbergt momenteel een hobbykamer op de begane grond en een extra slaapkamer op de verdieping.

In de achtertuin staat een recent (2017) nieuwgebouwde en geïsoleerde werkplaats. Deze is veelzijdig inzetbaar als muziekstudio, atelier, werkplaats of luxe fietsenberging. Onder de royale veranda met dakkoepels geniet u van de eerste voorjaarszon tot diep in het najaar. De beschutte, onderhoudsvriendelijke tuin van ca. 160 m² is gelegen op het zuiden/zuidoosten en biedt de hele dag door zon.

Het geheel staat op loopafstand van de gezellige historische binnenstad van Wijk bij Duurstede met tal van winkels, supermarkten, restaurants, cafés, terrasjes, het fraaie oude stadhuis, de Markt, het Kasteelpark en de Oude Kerk.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 195 m², waarvan 40-55 m² geschikt voor bedrijfsruimte
- Gebouw gebonden buitenruimte (veranda): 16 m²
- Losse werkplaats/ schuur: 27 m²
- Inhoud: 723 m³
- Perceeloppervlakte: 472 m²
- Bouwjaar 1930, verbouwjaar 2010 en 2022
- Energielabel: C

INDELING:

Begane grond – Zandwegzijde

Via de ENTREE komt u binnen in een lichte hal met vernieuwde meterkast (2021) en een ruim toilet. De woonkamer, eetkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar (totaal ca. 52 m²), maar vormen toch duidelijke, sfeervolle leefruimtes. De open woonkeuken grenst aan de overkapte tuinzijde en is met een glazen schuifpui verbonden met de veranda – een heerlijke plek om in de zomermaanden het binnen leven naar buiten uit te breiden. Het centraal geplaatste keukenblok met diepe laden en extra koelkast maakt de keuken praktisch en modern.

Aansluitend bevindt zich een tweede hal met toegang tot de tuin. Hier is tevens ruimte voor wasmachine, droger en cv-installatie. Deze hal vormt de verbinding tussen het voorhuis, het tussenhuis en de achterbouw, en kan desgewenst met schuifdeuren in de wand worden afgesloten.

Begane grond – Hoogstraatzijde

In het tussenhuis vindt u een multifunctionele hobbyruimte, een modern toilet en een trap naar de verdieping.

De achterbouw is momenteel ingericht als kantoor en beschikt over grote ramen met uitzicht op het parkeerterrein én een eigen entree. Indien gewenst kan dit gedeelte eenvoudig los van het woongedeelte gebruikt worden, ideaal voor praktijk of bedrijf aan huis. De kantoorruimte en de aangrenzende berg-/slaapkamer zijn functioneel en naar wens in te richten.

Verdieping voorhuis

Hier bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een hal. Alle ramen zijn de afgelopen vijf jaar vervangen door nieuw dubbel glas.

Verdieping tussenhuis

Een charmante slaapkamer onder de schuine kap, met dakraam, zijraam en praktische ingebouwde kasten.

De zonnige, beschutte tuin van ca. 160 m² strekt zich uit over de gehele lengte van het huis en is gelegen op het zuidzuidoosten. De tuin is ook bereikbaar via de ruime parkeerplaats aan de Hoogstraat. De fraai aangelegde vijver, ontworpen door een vijverarchitect in 2023, vormt een prachtig middelpunt en een echte eyecatcher in de tuin. Blikvanger is de royale veranda met twee dakkoepels, waar u vrijwel het hele jaar door beschut buiten kunt zitten en dineren. Achterin de tuin staat een volledig geïsoleerde werkplaats, die zich uitstekend leent voor uiteenlopende hobby's, een atelier of muziekstudio. Doordat dit gebouw los van de woning staat, is privacy gegarandeerd en eventuele geluidsoverlast geen enkel probleem.

Mogelijkheid om wonen en werken te combineren dankzij praktijk-/kantoorruimte met eigen entree en parkeerplaatsen!

BIJZONDERHEDEN:

- In totaal 4 slaapkamers en een badkamer, met mogelijkheden voor uitbreiding.
- Hobbyruimte die ook kan dienen als speelkamer of extra werkplek.

- Vrijstaande, volledig geïsoleerde werkplaats (27 m²), ideaal als atelier, studio of hobbyruimte.
- Zonnige, beschutte tuin (ca. 160 m²) op het zuid(zuid)oosten met recent aangelegde vijver.
- Royale veranda met dakkoepels: het hele jaar door buiten genieten.
- Eigen parkeerterrein met ruimte voor meerdere auto's, caravan/camper en laadpunt voor elektrische auto.
- Op loopafstand van de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede met winkels, horeca en voorzieningen.

Bent u op zoek naar een ruime half vrijstaande woning met veel ruimte zowel in als rondom het huis, kom dan snel kijken!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 815.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	195 m²
Perceeloppervlakte:	472 m²
Inhoud:	723 m³
Externe bergruimte:	27 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie en grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	160 m² (21,00 meter diep en 7,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

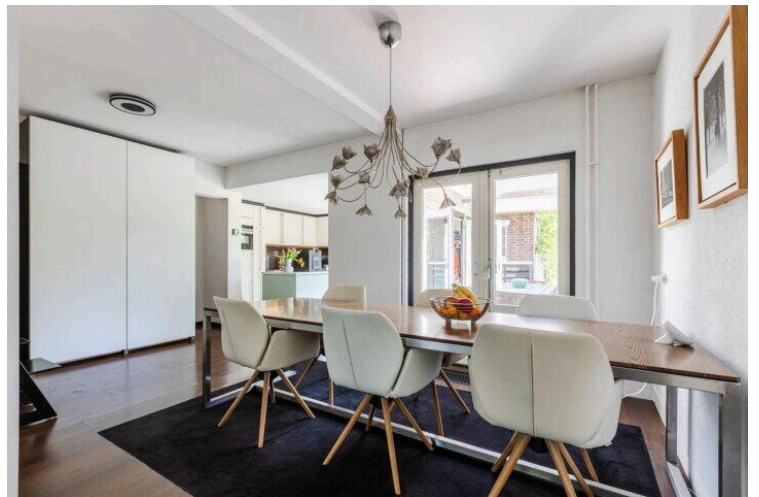
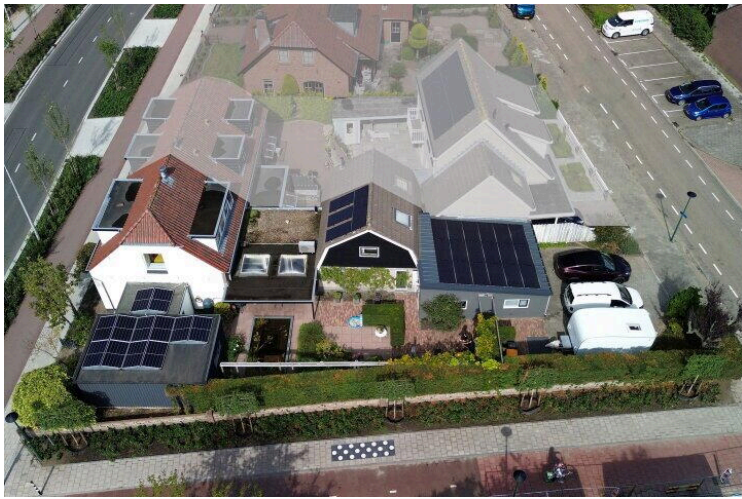
Garage

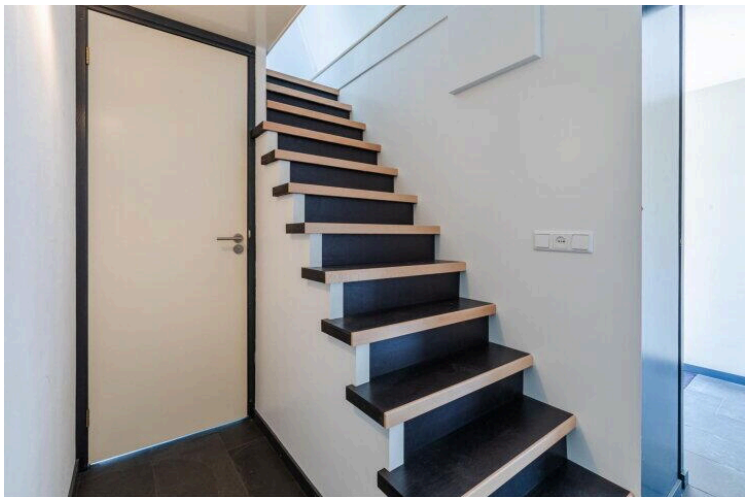
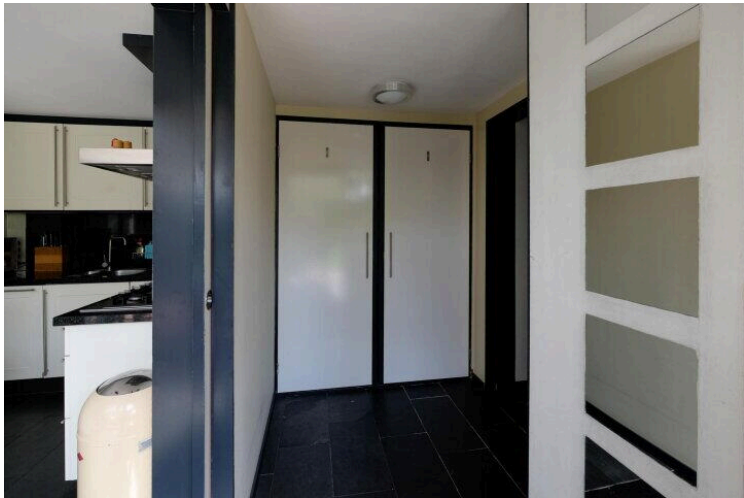
Soort garage:	Garage mogelijk en parkeerplaats
---------------	----------------------------------

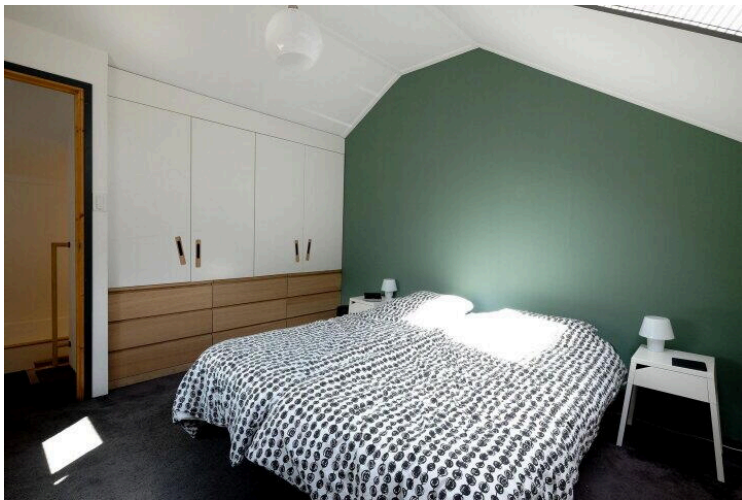
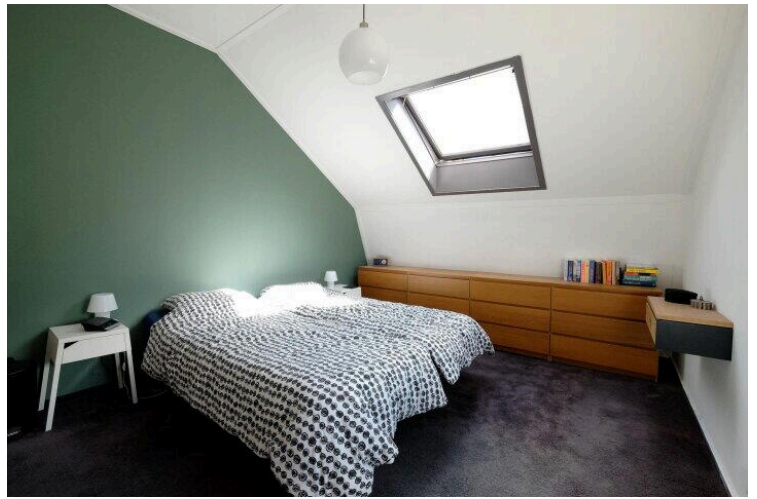
Op de kaart

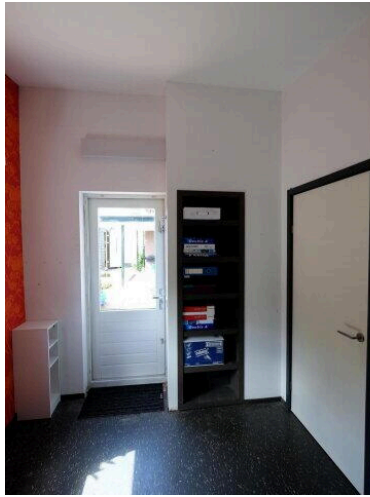


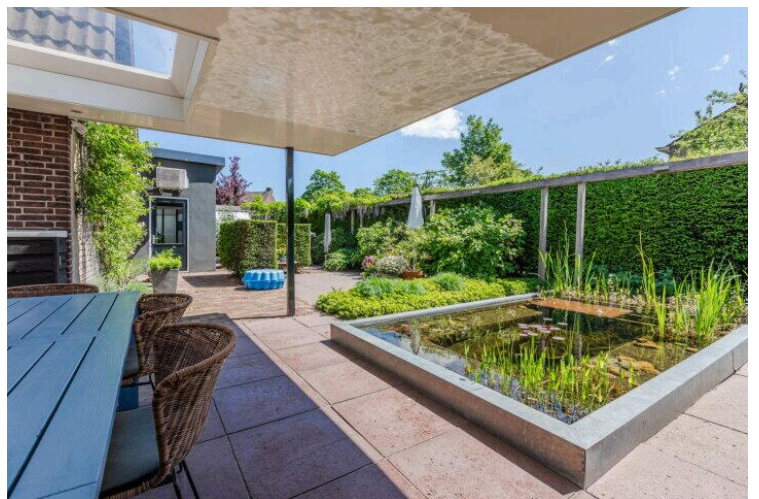
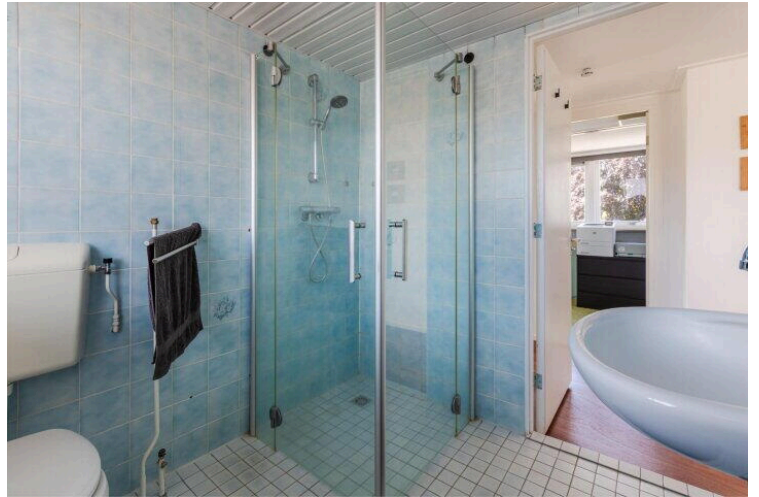
Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

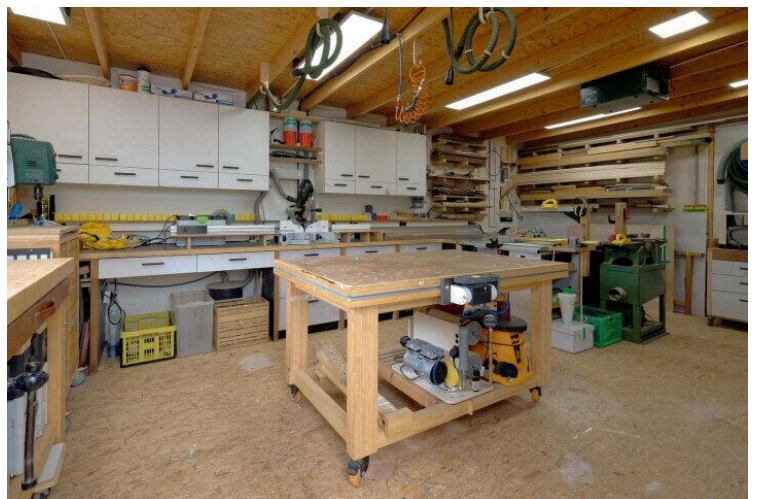
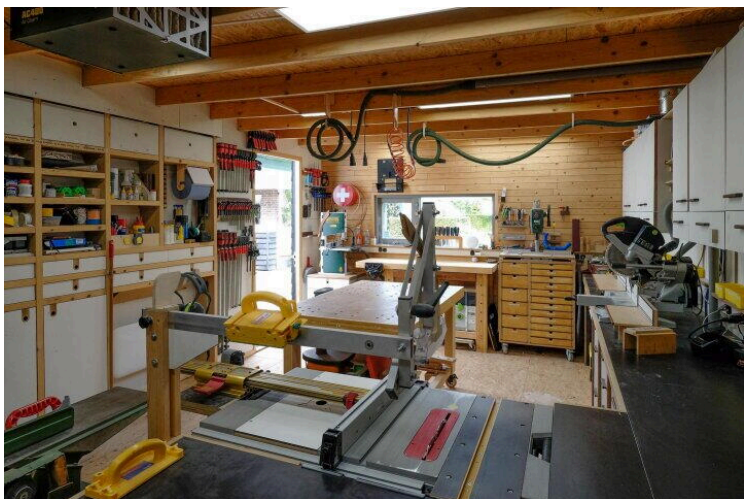




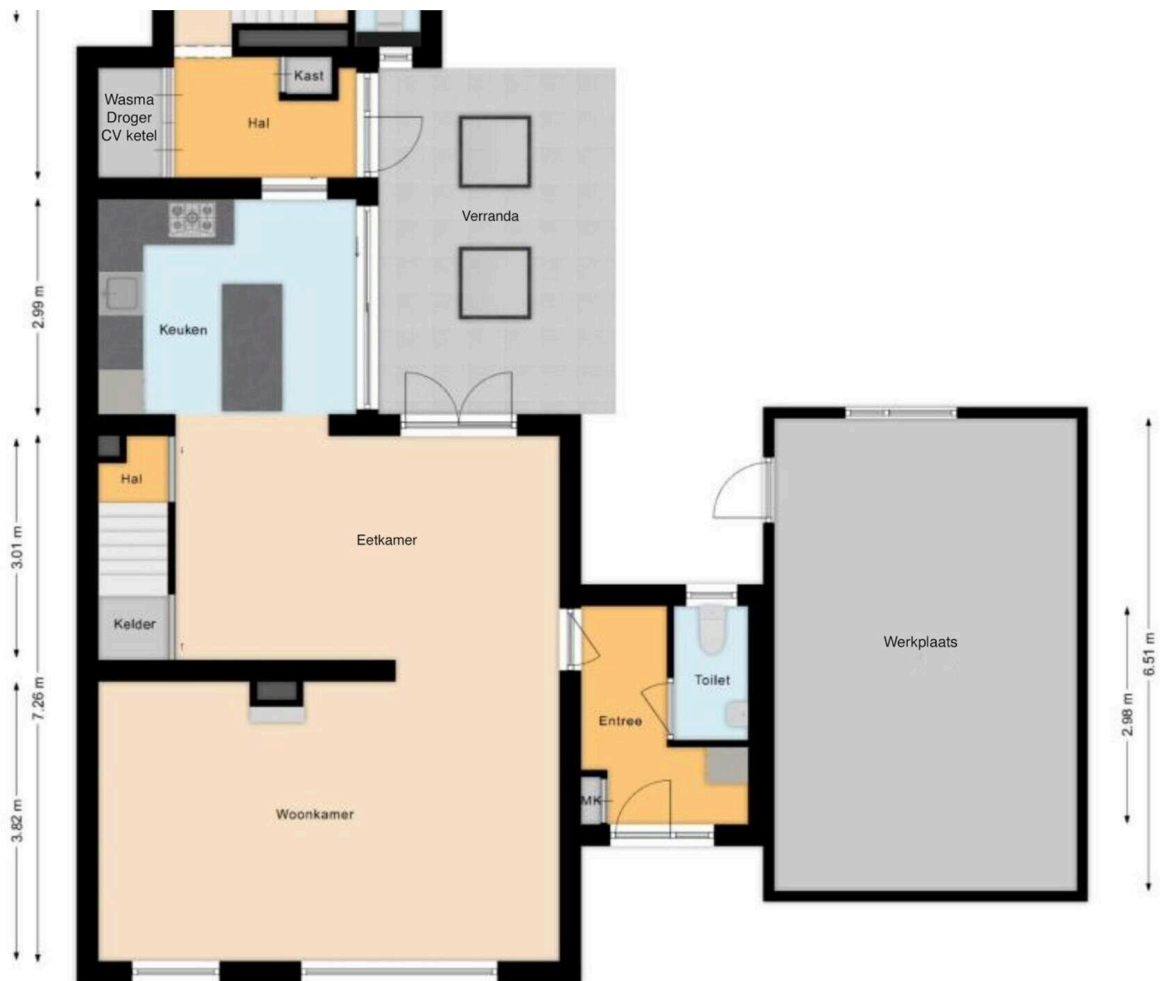


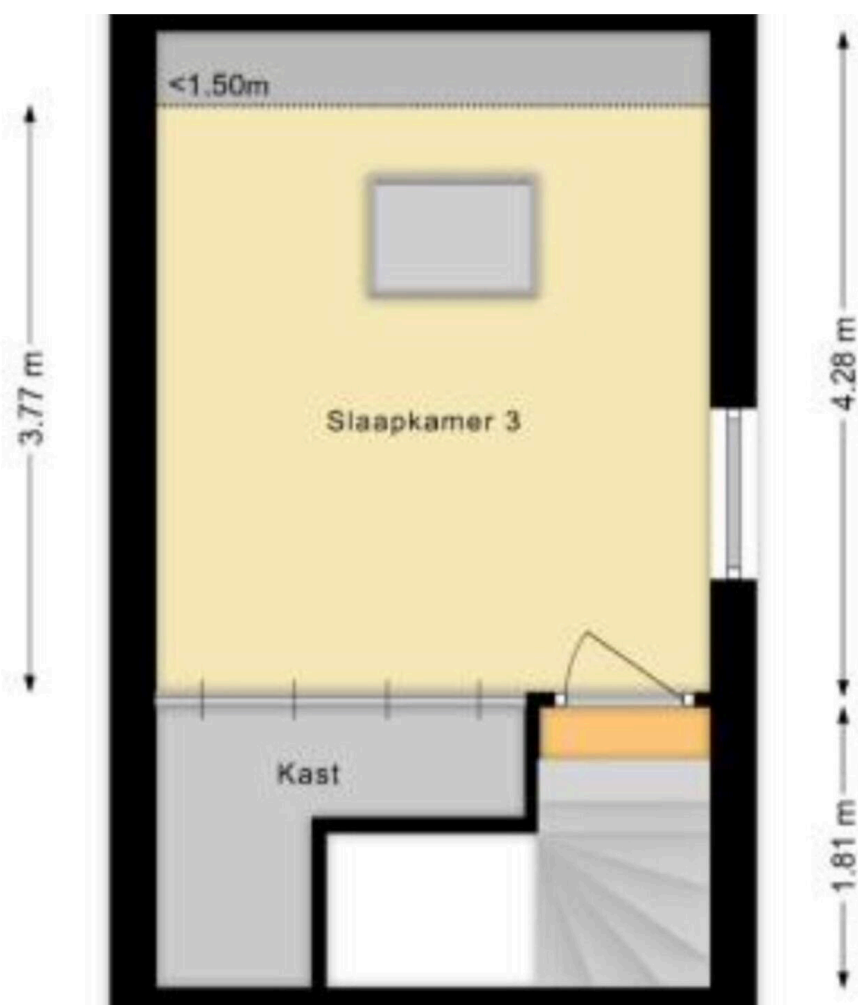


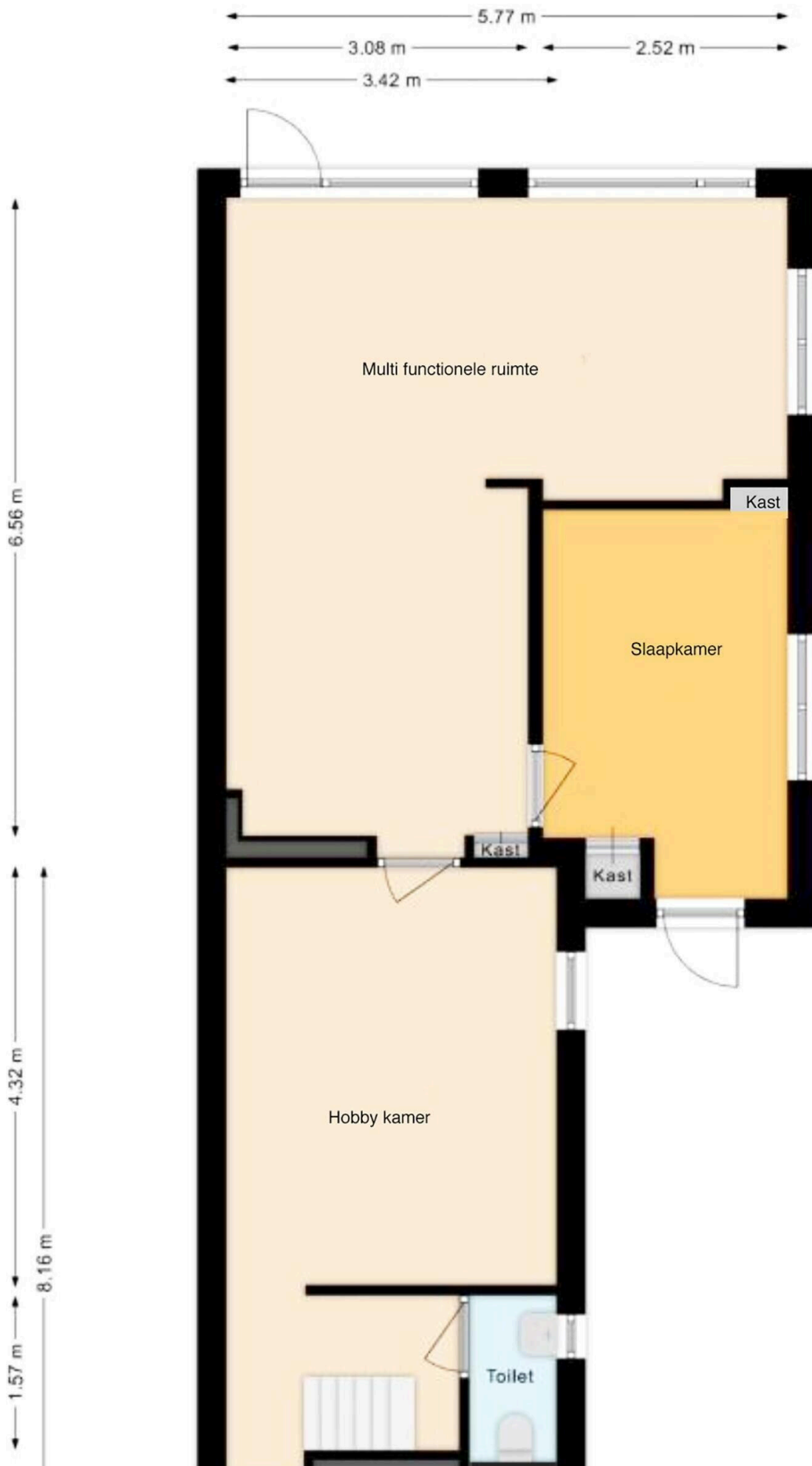


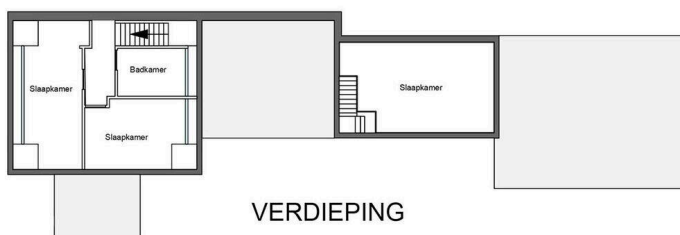




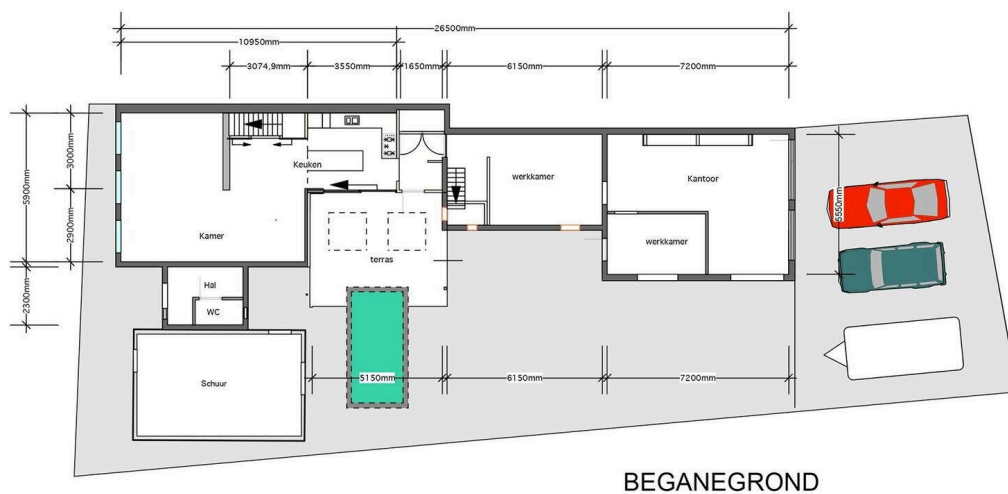




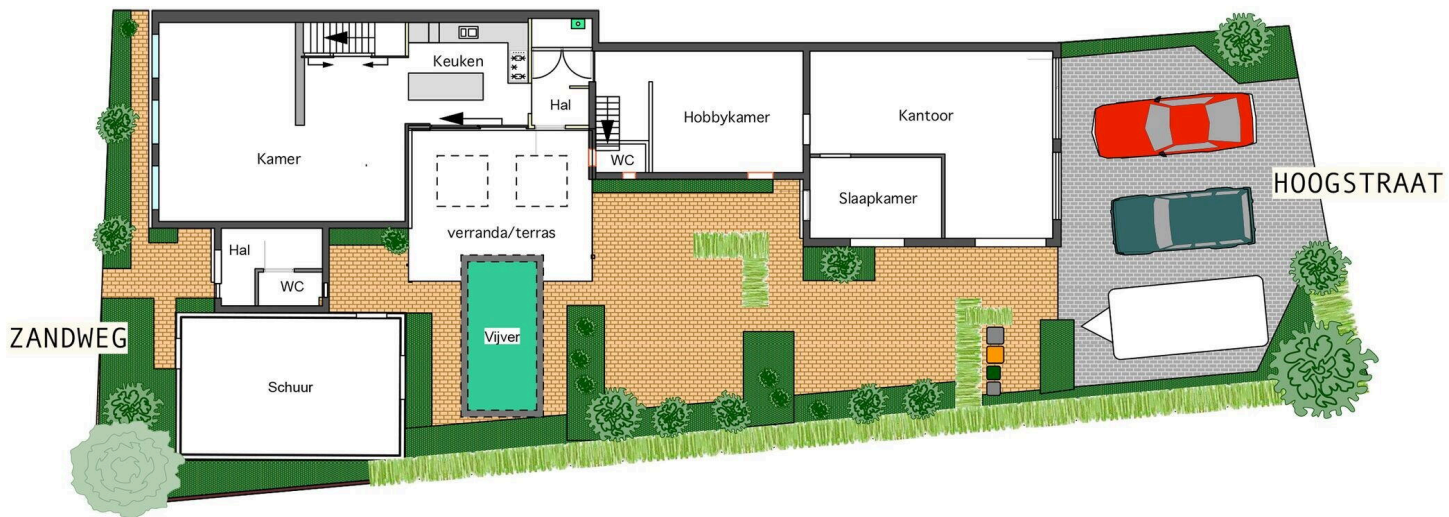




8,5 m²
KELDER



Zandweg 172 Wijk bij Duurstede. woonoppervlak 195 m² perceel 472m²



Zandweg 172

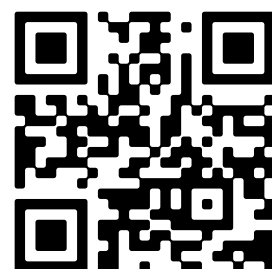
www.zandweg172.nl



ENTREE makelaars

Zandweg 7
3962 EA, Wijk bij duurstede

www.entreemakelaars.nl
0343-575575



Scan Mij!