



# Saltshof 3316

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





## 2/1-kapwoning met garage

### Veel privacy in de tuin



Deze woning heeft het echt allemaal. Lekker veel woonoppervlak, een mooi groot kavel, inpandige garage én oprit zodat je altijd je auto's op eigen terrein kunt parkeren. Maar er is meer. De woning is namelijk van onder tot boven keurig afgewerkt en echt instapklaar. Luxe materialen, moderne voorzieningen met een eigentijdse uitstraling en dat ook nog eens met een energielabel A. Zowel de voor- als achtertuin is onder architectuur aangelegd en in complete synergie met de woning. De beplanting, het straatwerk en het lijnenspel klopt als een bus. En vergeet niet de luxe tuinkamer die dienst doet als overdekt terras en buitenkeuken; deze is zelfs van binnenuit via de garage bereikbaar. De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en biedt ultieme privacy.

#### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Vaillant combiketel.
- Mitsubishi airco/inverter uit 2021.
- Dak-, muur- en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van HR++ beglazing.
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2023 met nog 8 jaar garantie.
- Stroom opgewekt in 2024 4,5 MWh en in 2025 t/m 29-9: 4,6 MWh.
- Energielabel A volgens het laatste model.
- Royaal uitgebouwd over de volle breedte.
- Grote zolderkamer met flinke dakkapel.
- Moderne en comfortabele voorzieningen.
- Fantastische tuinkamer/buitenkeuken.
- Veel bergruimte en multifunctionele zolderetage met grote dakkapel.
- Aangelegde tuin met veel zonuren en privacy.
- Er zijn waterpunten aan de achter- en voorzijde van het huis (tuin en oprit).
- Echt instapklaar!



# Grote tuingerichte living met massief eiken vloer

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlak: 142 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 269 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: ruime entree; hal met garderobe, meterkast en modern toilet met hangend closet en fonteintje. De woning is over de volle breedte uitgebouwd waardoor er een riante tuingerichte living is ontstaan. Meer dan voldoende ruimte voor een grote zithoek en een lange eettafel. Afgewerkt met massief eiken vloer en voorzien van openslaande deuren naar het zonnige terras.

Aan de voorzijde is de keuken gepositioneerd. Hier is effectief gebruik gemaakt van de ruimte met deze maatwerk inrichting uit 2020 in trendy kleurstelling. Voorzien van ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-oven, koel-vriescombinatie en een Quooker.

Vanuit de uitbouw is via een gang, die tevens dienst doet als provisieruimte, de inpandige garage bereikbaar. De garage is keurig afgewerkt met een plavuizenvloer en natuurlijk is er elektriciteit.

Aansluitend de tuinkamer (terrasoverkapping met glazen schuifwand) die dienst doet als buitenkeuken.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers variërend van 6, 8 tot ruim 14 m<sup>2</sup>. De badkamer is met recht luxe te noemen met een inloopdouche met drain en zitmogelijkheid, een wastafelmeubel én een tweede hangend toilet, tevens is er een extra (handdoeken)kast.

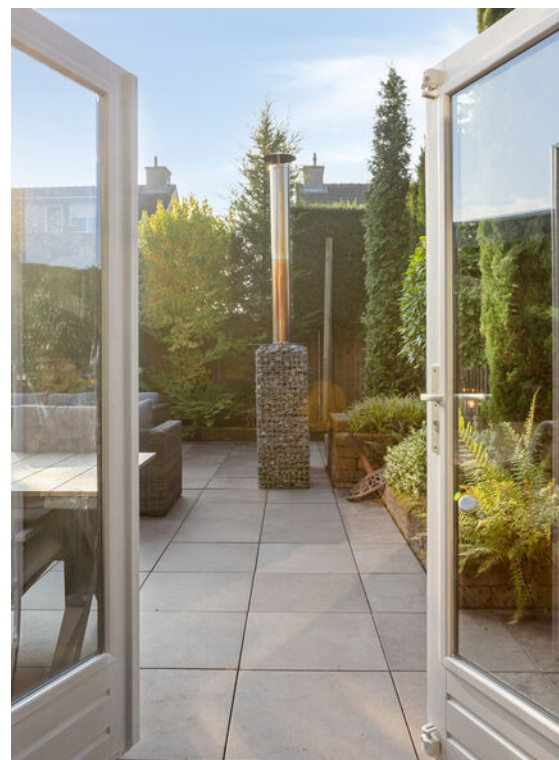
Tweede verdieping: grote open zolderetage met multifunctionele mogelijkheden. Werkplekken, slaapkamers en opbergmogelijkheden te over. Thans ingericht als één open ruimte met grote dakkapel, opstelling van de cv-ketel en de aansluiting van het witgoed.







# Moderne keukens voorzien van inbouwapparatuur





# Plattegrond

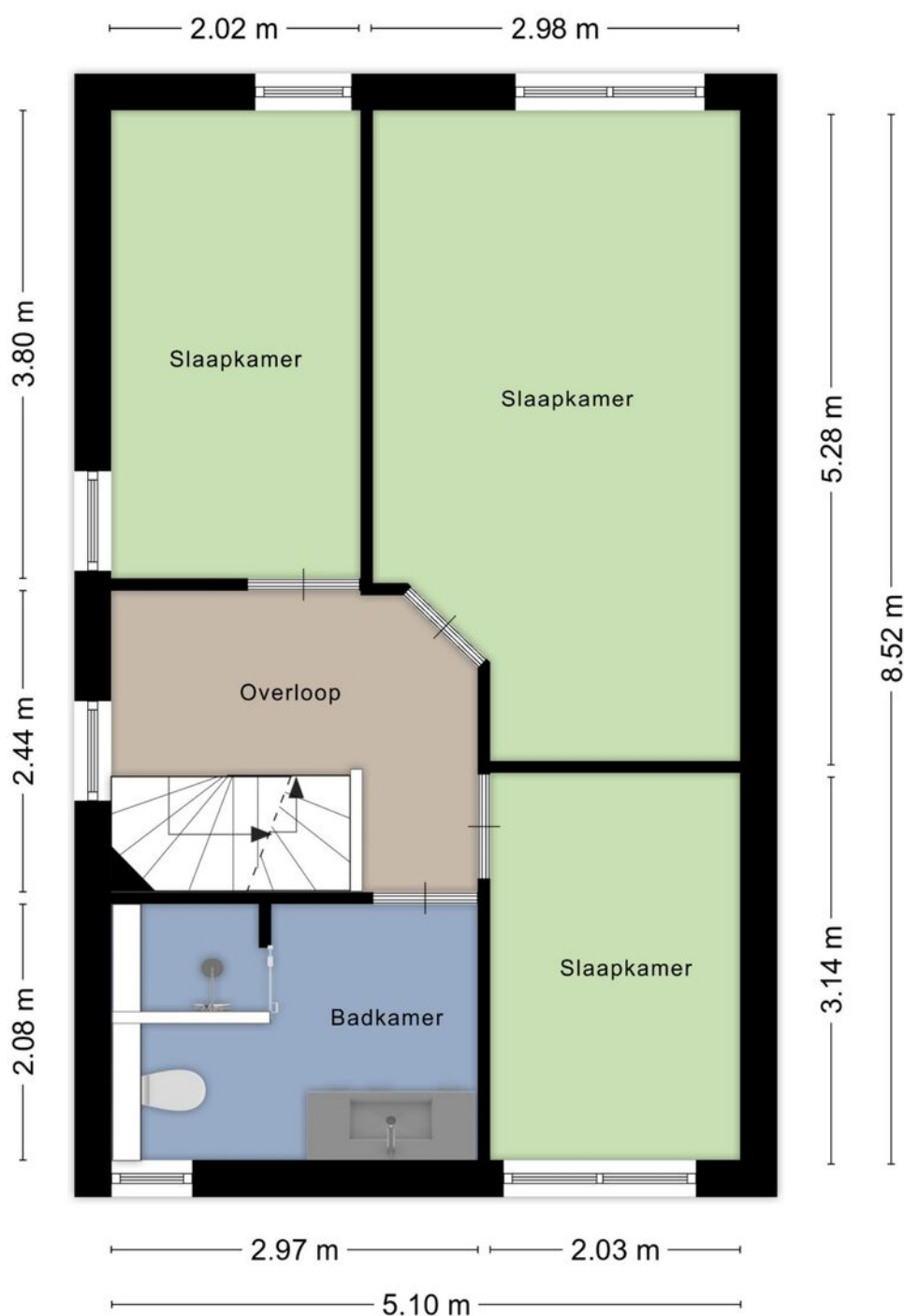
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





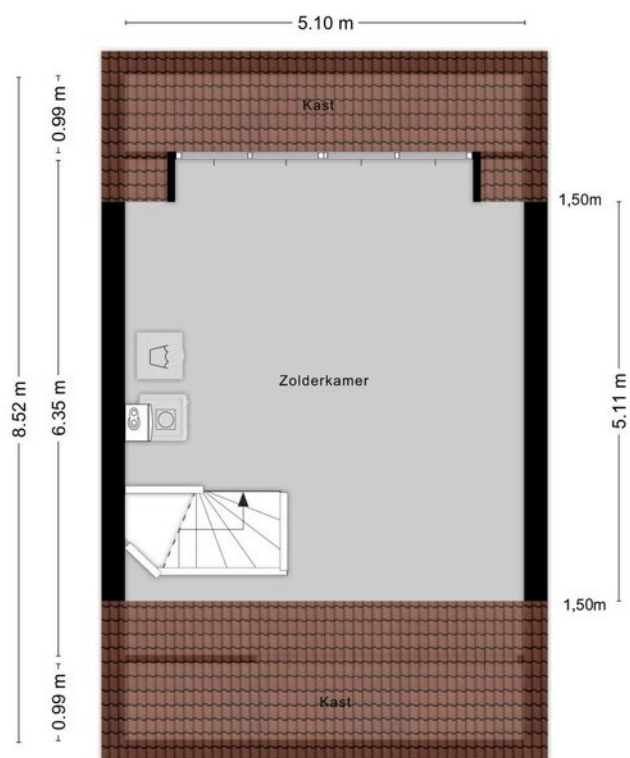


# Luxe badkamer en 3 ruime slaapkamers





## Plattegrond 2e verdieping Mogelijkheid voor kamer





# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

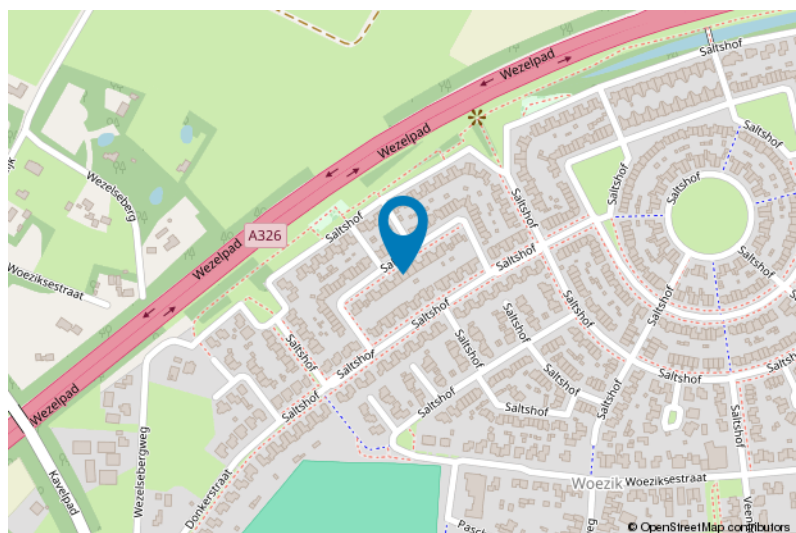
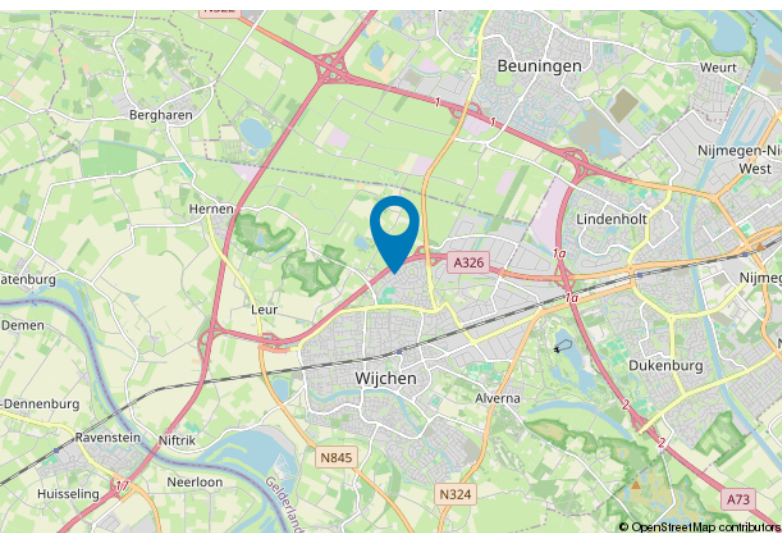
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 3034  
**Perceeloppervlakte:** 269 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen boven eettafel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoogslaper met kastruimte onder bed, Wasplank, tv-meubel, waskast zolder en 8x kastje, 2x legplank, werkbank en stellingkast garage, stellingkasten voorraadkast			X
- Kapstok met opbergbankje gang			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie in garage		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoekenkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in bakken, buitenkeuken en tuinhaard+hout		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Buitenverlichting		X	

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto: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!*