



Saltshof 2409

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Uitgebouwde 2/1-Kapwoning met veranda in de achtertuin



Saltshof 2409 is een instapklare twee-onder-een-kapwoning die uitblinkt in afwerking, ruimte en wooncomfort. Alles aan deze woning klopt: van de royale uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming op de gehele begane grond en sfeervolle gashaard, tot de moderne keuken met schiereiland en de recent vernieuwde badkamer (2023). De woning beschikt bovendien over een eigen oprit, ligt op een royaal perceel en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van vier volwaardige slaapkamers. De fraaie overkapping met glazen schuifwanden (2021) maakt het geheel compleet — een woning waarin stijl, comfort en leefruimte perfect samenkomen.

De woning ligt in de wijk Saltshof, een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving in Wijchen. Hier woon je rustig en ruim, met volop parkeergelegenheid en veel groen in de directe omgeving. Scholen, speelvoorzieningen en buurtwinkels zijn op loop- of fietsafstand bereikbaar. Binnen enkele minuten sta je bovendien in het centrum van Wijchen, met winkels, restaurants en het NS-station. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen en de A50/A73 liggen vlakbij, waardoor de woning uitstekend bereikbaar is. Een heerlijke locatie voor wie het gemak van voorzieningen wil combineren met de rust van een fijne woonwijk.

Een aantal van de pluspunten op een rij:

- Instapklaar en tot in detail afgewerkt
- Airco (koelen en verwarmen, ca. 2020)
- 13 zonnepanelen (eigendom, 2021)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Royale uitbouw met gashaard en schuifpui naar de tuin
- Moderne badkamer uit 2023
- Eigen oprit en ruime tuin met veranda (2021)
- Plat dak aan de zijkant volledig vernieuwd in 2023



Vloerverwarming op de gehele begane grond

Bouwjaar: 1991

Woonoppervlak: 117 m²

Perceeloppervlak: 280 m²

Begane grond: De entree verwelkomt je met een nette hal voorzien van meterkast, een modern afgewerkte toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een stijlvolle zwarte binnendeur betreed je de woonkamer — een royale, tuingerichte leefruimte die in 2015 is uitgebouwd. Dankzij de grote schuifpui is het hier heerlijk licht, terwijl de gashaard zorgt voor een warme sfeer in de koudere maanden. De PVC-vloer met vloerverwarming over de gehele begane grond maakt het wooncomfort compleet. De woonkamer beschikt daarnaast over een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van dagelijkse benodigdheden. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met een strakke kastenwand en een schiereiland met barretje — een stijlvolle en functionele plek om gezellig aan te zitten tijdens het koken. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en zelfs een wijnklimaatkast.

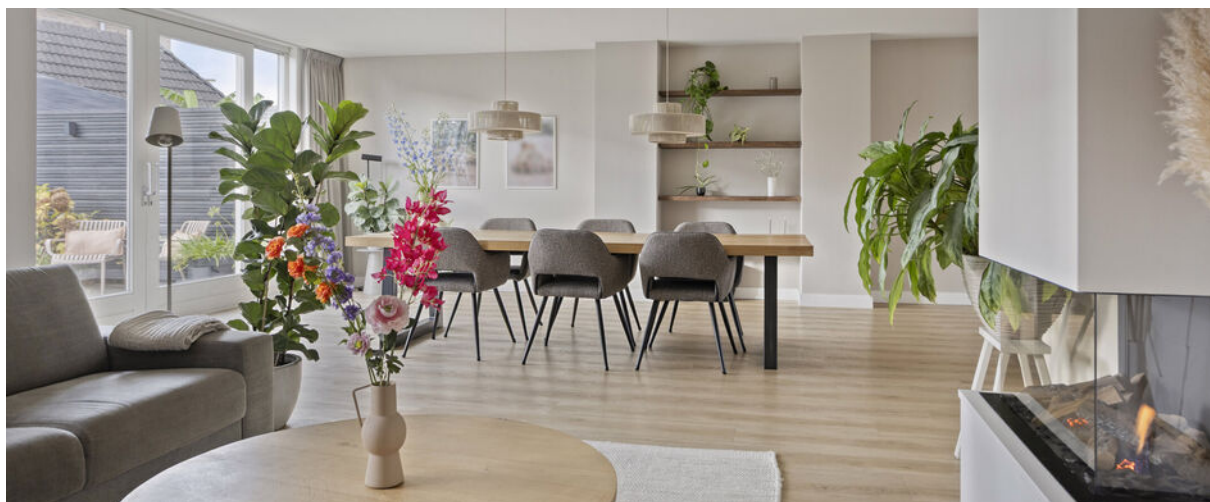
Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, alle voorzien van een nette laminaatvloer. De grote dakkapel aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde zorgen voor extra ruimte en veel daglicht. De badkamer (2023) is modern en verzorgd, voorzien van ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. Dankzij het raam geniet je hier van natuurlijk daglicht en ventilatie.

Zolder: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je de voorzolder met raam in het trappengat, de cv-ketel (Nefit, eigendom, 2024), de omvormer van de zonnepanelen (2021) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een extra kamer, thans in gebruik als werkkamer — eenvoudig aan te passen tot een volwaardige vierde slaapkamer.





Door de uitbouw is er een royale leefruimte ontstaan





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Moderne badkamer en 3 slaapkamers

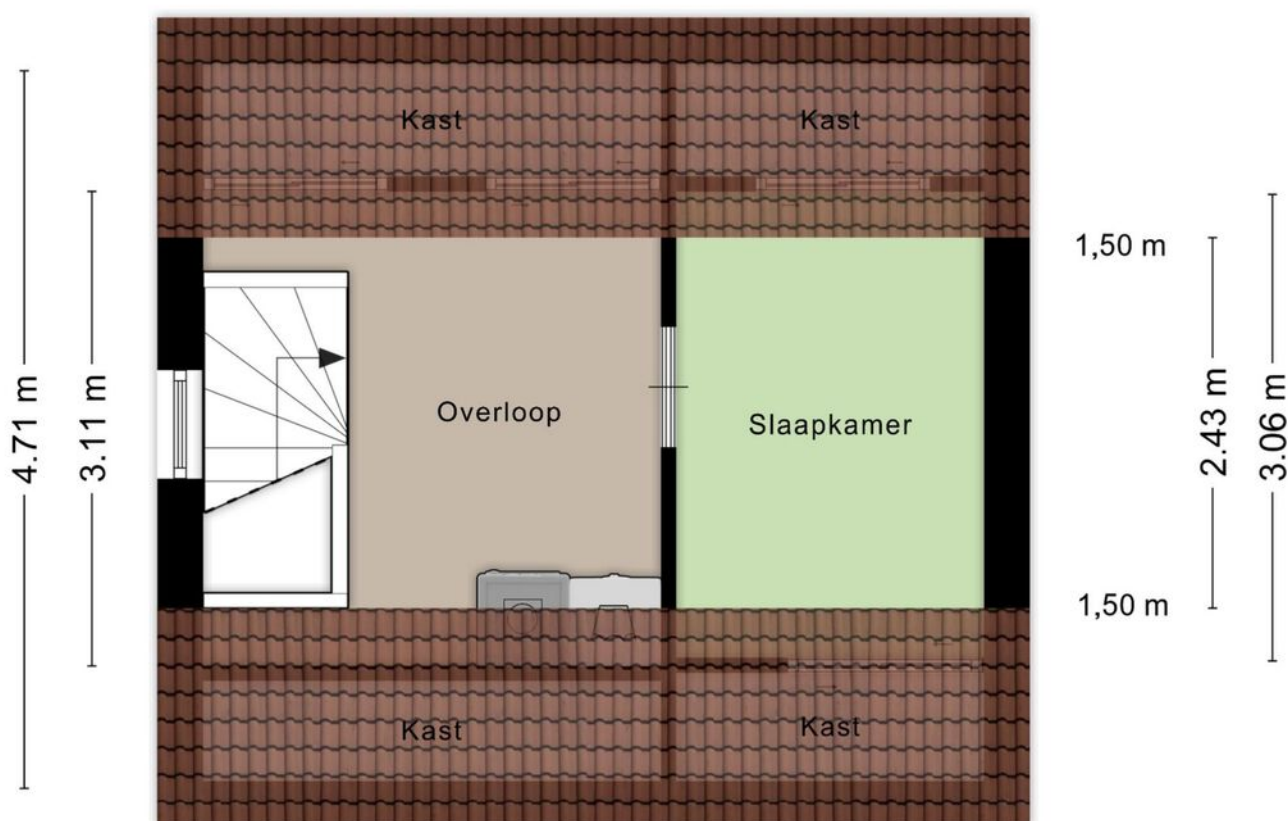




Plattegrond 2e verdieping Voorzolder en extra kamer



3.01 m 2.02 m



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.

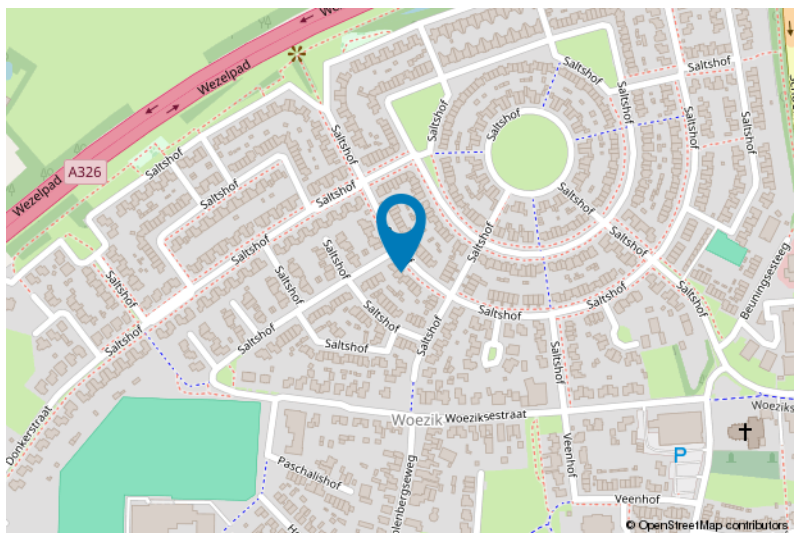
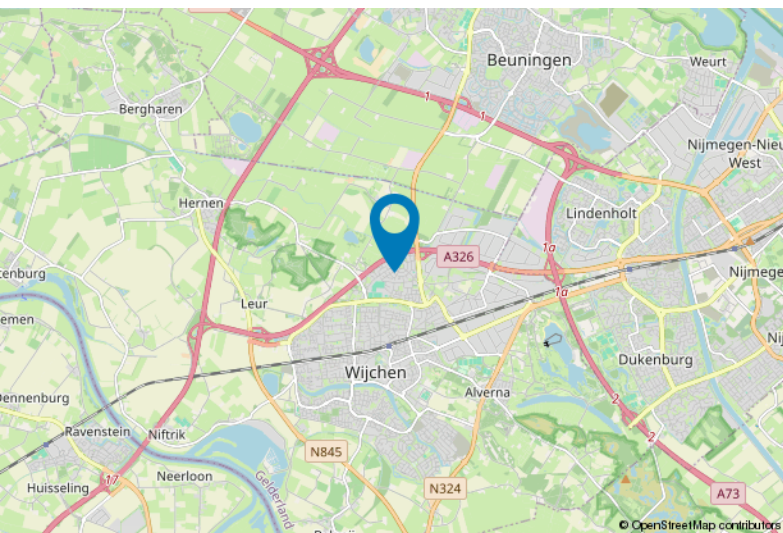
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 2309
Perceeloppervlakte: 280 m²

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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten (potten)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Heater overkapping			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Koel-vriescombinatie tuinhuis		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline			X
- Speelhuisje		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!*