

# Wijchen

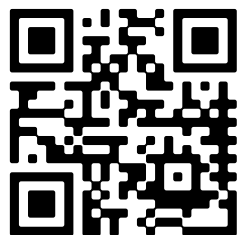
Saltshof 3214 | Vraagprijs € 659.000 k.k.

## BESCHIKBAAR

[WWW.SALTSHOF3214.NL](http://WWW.SALTSHOF3214.NL)



<b>Type object:</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1995
<b>Woonoppervlakte:</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	476 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	638 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.saltshof3214.nl">www.saltshof3214.nl</a>



# Omschrijving

## Saltshof 3214, 6604 GP Wijchen

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en groen uitzicht in Wijchen

In een rustige, groene straat staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met garage en carport, gelegen op een fijne plek waar u aan de voorzijde vrij uitkijkt over een speelweide met wandelpad. Dat maakt het een heerlijk groene en kindvriendelijk plek, die bijdraagt aan het gevoel van rust en privacy.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van energielabel A, beschikt over vier slaapkamers en een zonnige tuin met meerdere terrassen. Een ideale gezinswoning voor iedereen die ruimte zoekt met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning staat in een rustige woonwijk, zeer geschikt voor gezinnen. Scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen en winkels bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Wijchen – met een ruim aanbod aan winkels, restaurants, lunchrooms, cafés, bioscoop en zwembad – is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn het NS-station, goede busverbindingen en de uitvalswegen A50, A73 en A326 snel en gemakkelijk te bereiken.

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en praktische kelderkast. De ruime woon-/eetkamer is licht en sfeervol en beschikt over een gashaard van schoon metselwerk en openslaande deuren naar de tuin.

De nette woonkeuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, magnetron, oven, vaatwasser en koelkast. Aangrenzend bevindt zich de ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting, wasbak en een toilet met fontein. Vanuit hier is er toegang tot de aangebouwde garage, waar ook de cv-installatie is geplaatst.

### Eerste verdieping

De overloop met inbouwkast geeft toegang tot vier slaapkamers en een bergkast. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 ruime slaapkamers. Tegenover de trapopgang is toegang tot een slaapkamer met dakkapel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich een ruime slaapkamer en de ruime badkamer, die compleet is ingericht met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap te bereiken en momenteel in gebruik als praktische bergruimte.

### Tuin

Aan de voorzijde een mooi beklinterde inrit met grind/tegelpad rondom de woning en een nette border met vaste beplanting.

De open tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, border met vaste beplanting en meerdere terrassen, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon.

### Bijgebouwen

De aangebouwde stenen garage (ca. 25 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra, water en verwarming en biedt naast parkeergelegenheid ook extra opslag- of hobbyruimte.

Overige informatie:

- Energielabel: A
- Zonnepanelen: 12 stuks (2023), opbrengst in 2025 ca. 4500 kWh
- Vloerverwarming: Woonkamer, keuken, berging, toilet, badkamer
- Isolatie: Geheel geïsoleerd in bouwjaar
- Houten kozijnen
- Beglazing: HR dubbele beglazing
- Cv-installatie: Nefit 2014
- Voorzieningen: Glasvezel
- Vloeren: beton
- Kruipruimte aanwezig
- Schilderwerk buiten: ca. 2022
- Parkeergelegenheid: openbaar en op eigen inrit Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 659.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1995
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	136 m²
Perceeloppervlakte:	476 m²
Inhoud:	638 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Glasvezelkabel en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin

Achtertuint:	172 m <sup>2</sup> (12,00 meter diep en 18,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

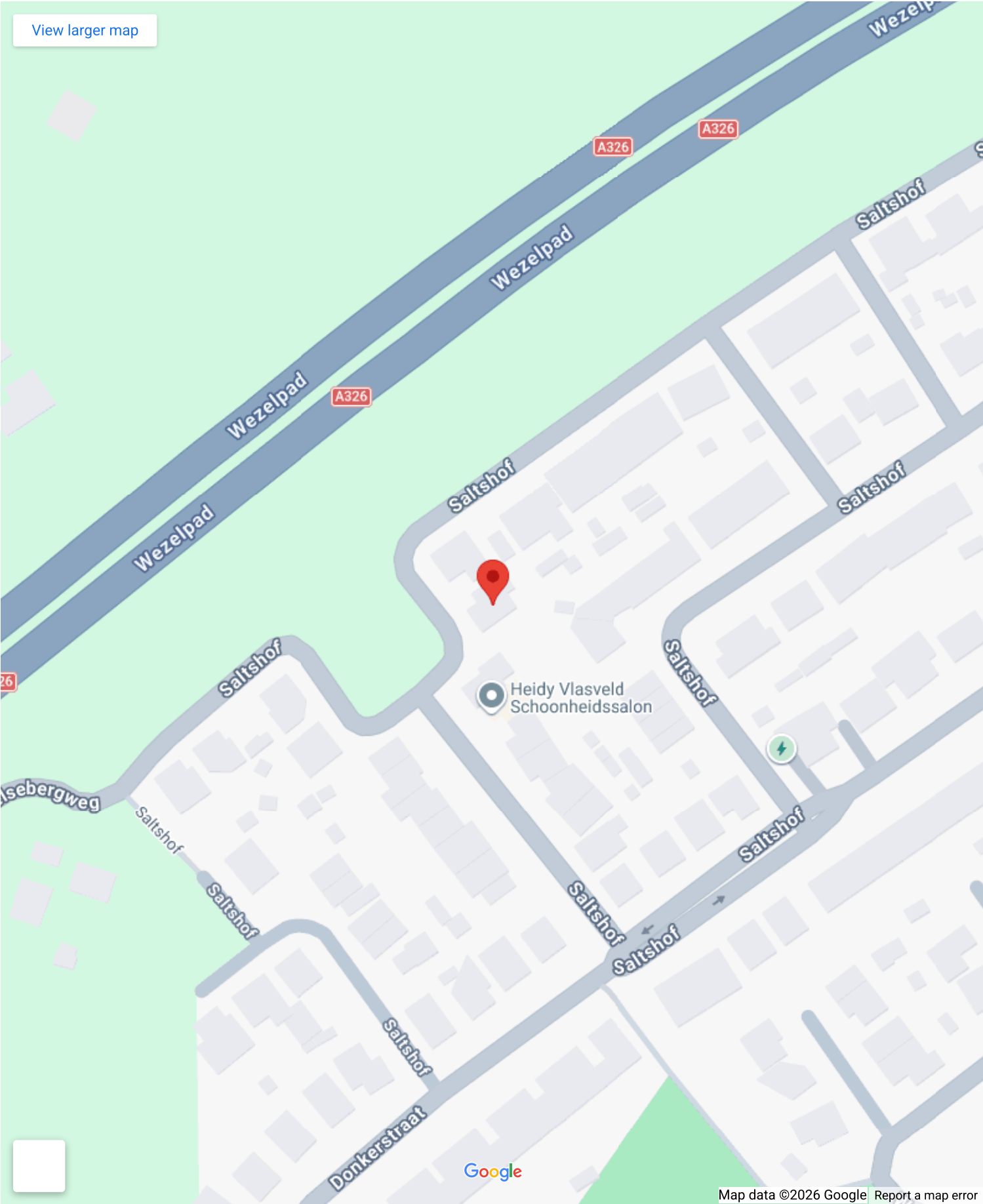
**Bergruimte**

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

**Garage**

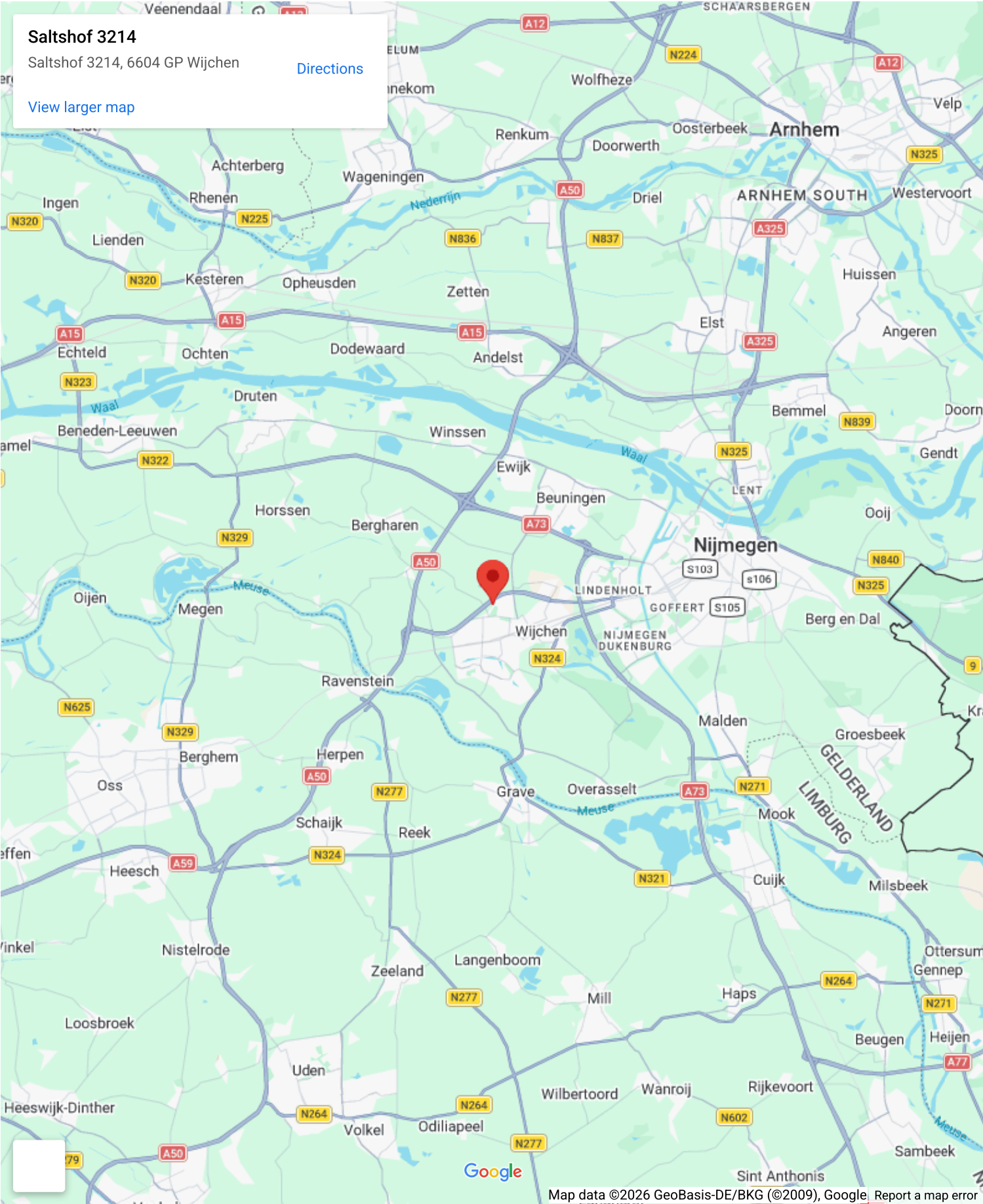
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, verwarming en stromend stromend water

# Op de kaart





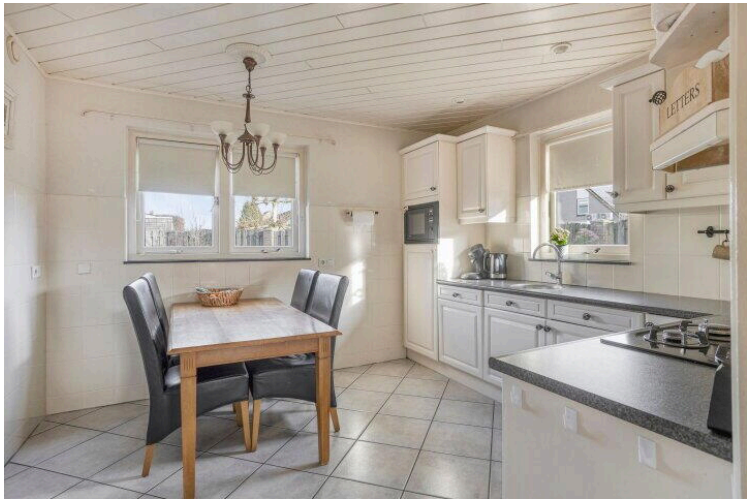
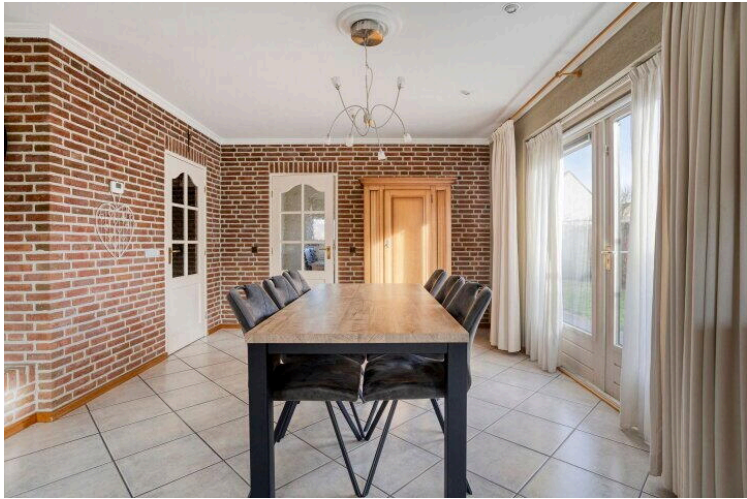
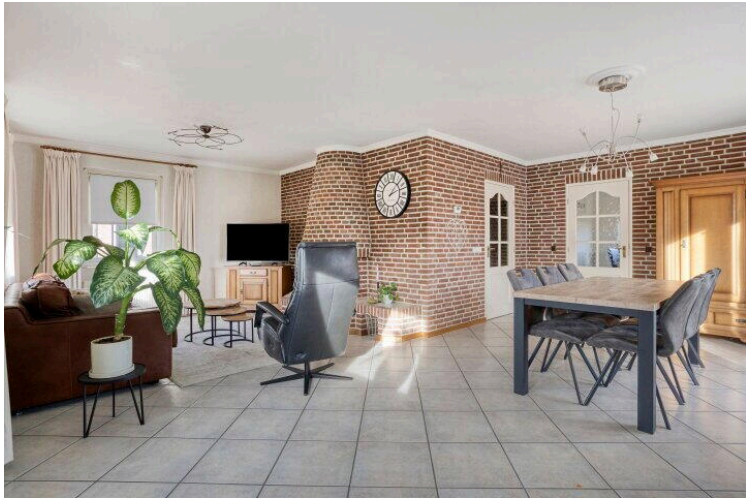
# Op de kaart







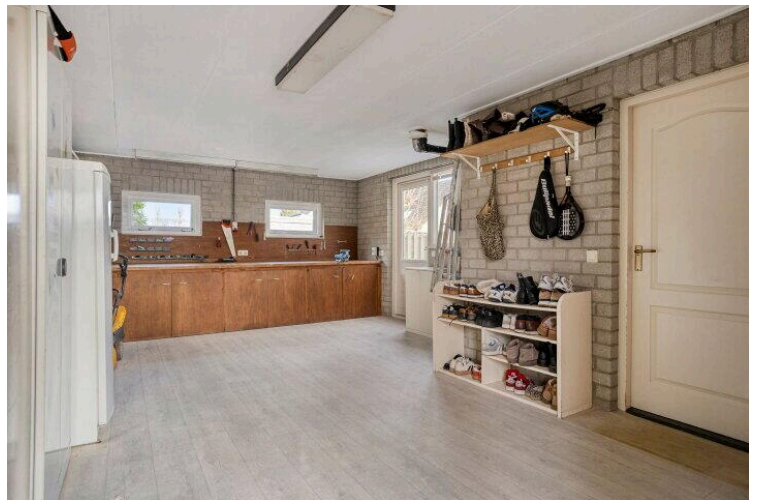
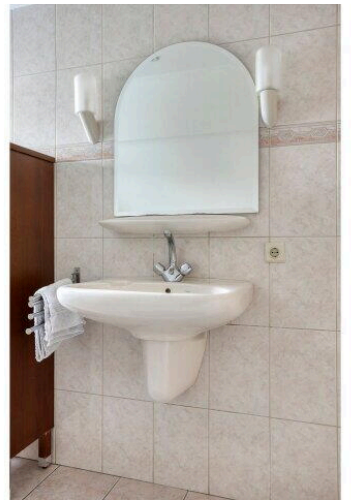
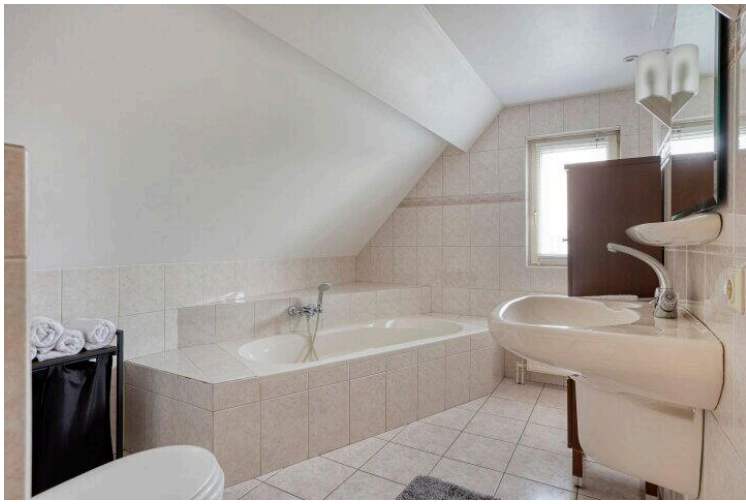








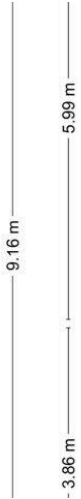
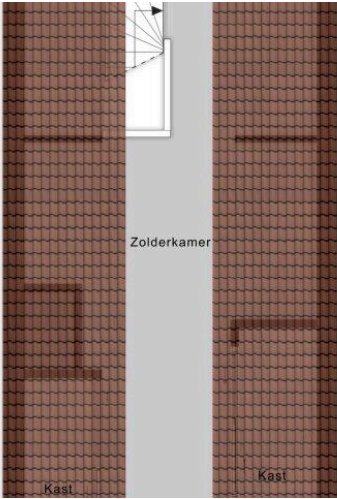












2011/6



13.99 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Saltshof 3214

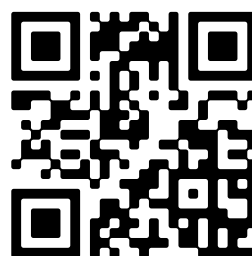
[www.saltshof3214.nl](http://www.saltshof3214.nl)



## HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5  
6601 CR, Wijchen

[www.hwmakelaardij.nl](http://www.hwmakelaardij.nl)  
024 - 642 2776



Scan Mij!