



# Bredehof 4

## Batenburg

A++++



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Vrijstaand wonen met fantastisch uitzicht



Vrijstaand wonen met een fantastisch uitzicht, veel privacy en diverse gebruiksmogelijkheden!

Aan de rand van het historische stadje Batenburg, met vrij uitzicht, staat deze royale vrijstaande woning. Een huis dat rust en kwaliteit uitstraalt, waar de indeling logisch is en waar binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier in elkaar overlopen.

Met riante living, 6 (slaap)kamers, twee badkamers, een prachtige tuinkamer en een diepe tuin van ruim 27 meter is dit een woning die meegroeit met iedere levensfase. Samengesteld gezin, werken aan huis of mantelzorg? De woning is er al op ingericht en voor uitgerust.

De woning is zorgvuldig onderhouden en verduurzaamd, met onder andere 21 zonnepanelen, slimme thermostaatkranen, energielabel A en volledige dak-, muur- en vloerisolatie aangevuld met HR- en dubbele beglazing. Comfortabel wonen met lage energielasten en oog voor de toekomst.

De woning heeft een bestraat voorterrein als oprit met laadpaal richting de voordeur en voorts een aangeplante voor-, zij en achtertuin. De achtertuin is met meer dan 27 meter diep en circa 15 meter breed een heerlijke plek om te genieten van rust, ruimte en privacy. Er is een houten bijgebouw aanwezig voor de opslag van fietsen, tuinspullen of hobbybenodigdheden. Aan deze berging zit ook een overstek met daaronder een terras dat is ingericht als buitenkeuken met een Boretti barbecue, perfect voor lange zomeravonden.



# Riante living

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlak: 198 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 764 m<sup>2</sup>

Begane grond: je stapt binnen in een heerlijk lichte hal met een praktische garderobenis, meterkast en een modern toilet met hangend closet met fontein. De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich eveneens in de hal. De zeer royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waar je heerlijk tot rust komt. De erker aan de zijkant zorgt voor een prettige lichtinval rondom de eettafel. Hier past met gemak een groot formaat eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. De woon- en eetkamer zijn afgewerkt met een houten vloer, wat bijdraagt aan de warme en tijdloze uitstraling van de ruimte. Via de en-suite deuren bereik je de tuinkamer, zonder twijfel één van de meest bijzondere ruimtes van de woning. Dit is een ruimte waar je elk seizoen wilt zijn. De lichtstraat zorgt voor prachtige lichtinval en de grote schuifdeuren naar het overdekt terras laten binnen en buiten in elkaar overvloeien. De houtkachel voegt warmte en sfeer toe, waardoor dit een heerlijke plek is voor rustige ochtenden, lange avonden en alles daartussenin. Naast de schuifdeuren richting het terras kun je ook via een portiek met vaste kast de tuin bereiken. De keuken is uitgevoerd in een royale hoekopstelling en praktisch ingericht. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2025), koelkast, combi-oven, afzuigkap en gaskookplaat. Vanuit de keuken bereik je een tussenhal met vaste kasten en de witgoedaansluiting. Vanuit deze hal is er toegang tot de slaapkamer op de begane grond met aangrenzend een badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het ventilatieraam met daglicht en de royale opzet is dit een comfortabele ruimte, wat de woning uitermate geschikt maakt voor alle levensfasen. Eerste verdieping: op de overloop is toegang tot de vlizotrap naar de vliering en een vaste kast met daarin de opstelling van de Nefit cv-ketel uit 2019. Deze verdieping kent oorspronkelijk al vier slaapkamers maar één van de kamers is tevens als verkeersruimte in gebruik om een vijfde slaapkamer te ontsluiten.







# Zeer royale woonkamer en een keuken in hoekopstelling







# Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



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





# Eerste verdieping met royale slaapkamers en een badkamer





# Kadastrale kaart

## Batenburg



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.

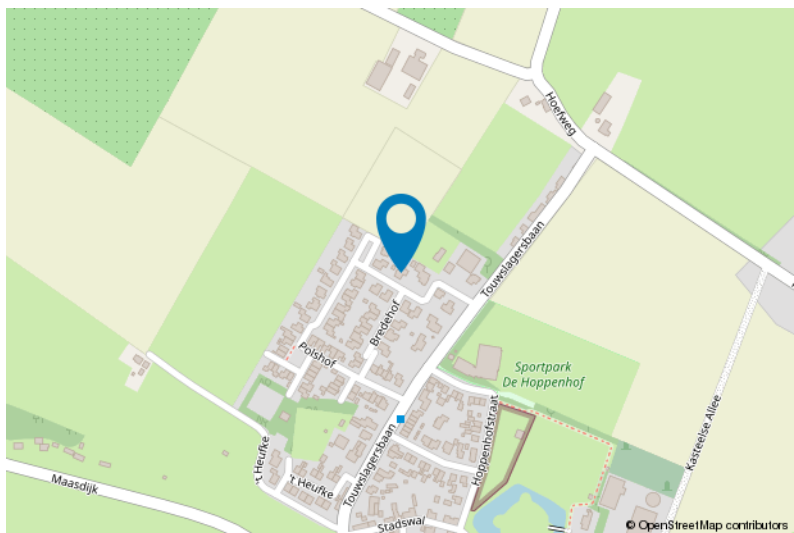
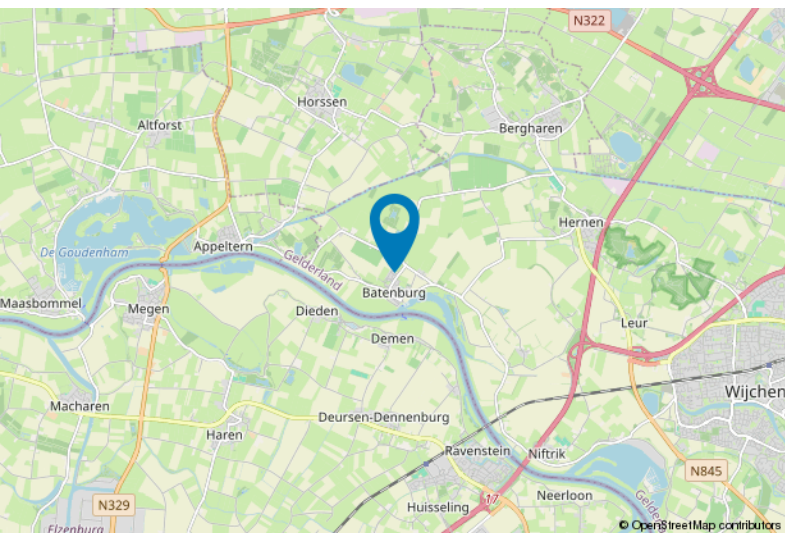
**Kadastrale gemeente:** Batenburg  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 444 en 604  
**Perceeloppervlakte:** 764 m<sup>2</sup>

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>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Blauwe maatwerk boekenkasten (2x) woonkamer + bovenkasten bijkeuken	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel toilet hal begane grond		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel badkamer begane grond	X		
- Alle badkamerkasten (met/zonder spiegel)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Trampoline	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Elektrische terrasverwarmers (2x)	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Metalen bovenkasten en groene kast in berging	X		
Surplus hardhout, olie parketvloer, tegels, plinten, bakstenen, parket, dakpannen	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Barbecue (Boretti) + meubel & koelkast + natuurstenen tuintafel	X		
- 8 tuinstoelen (4 Seasons) + 2 twee loungestoelen (4 Seasons)			X

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 50 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!*