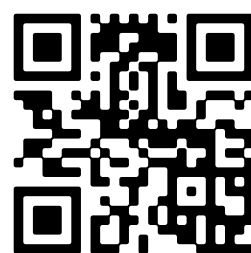




- 🏠 Oeverstraat 2, Wijk bij Duurstede
- 💶 Vraagprijs: € 795.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 178 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 173 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Oeverstraat 2, 3961 AN Wijk bij Duurstede

Wonen en/of werken op een unieke locatie in het historische hart van Wijk bij Duurstede, op steenworp afstand van de rivier de Lek en het sfeervolle centrum.

Dit prachtige Rijksmonument uit 1613 mogen wij jou met gepaste trots aanbieden. De stadswoning met winkel is in de loop der eeuwen verbouwd en heeft fraaie monumentale details. Het woon-winkelpand is al 3 generaties in de familie waardoor we terecht mogen benoemen dat zo'n bijzondere object maar zelden te koop komt!

De karaktervolle stadswoning met ondergelegen winkel aan de Oeverstraat ademt historie en charme. Gelegen in één van de oudste straatjes van de stad, woon je hier midden in het levendige, maar tegelijkertijd rustige stadscentrum. Authentieke details, een speelse indeling en verrassend veel ruimte maken dit een bijzonder object voor liefhebbers van karakteristiek wonen al dan niet gecombineerd met werk of hobby.

Door de ruime bestemming van deze locatie kan je desgewenst de voormalig winkelruimte op de begane grond ook inzetten als kantoor of als praktijk aan huis. Of wil je een extra begane grond woning met bovenwoning? Ook dat is volgens de bestemming mogelijk. Dankzij de centrale ligging wandel je zo naar gezellige restaurants, winkels, galeries en terrassen. Ook iconische plekken zoals Kasteel Duurstede en de Molen Rijn en Lek liggen op korte afstand.

### MONUMENT

De stadswoning met winkel is van origine uit 1613 en in de loop der eeuwen verbouwd. Het heeft fraaie monumentale details, zoals een gepleisterde voorgevel met een kroonlijst voorzien van gesneden consoles, een driedelige winkelpui kenmerkend uit het derde kwart van de 19e eeuw, een gebeeldhouwde cartouche met het jaartal 1613 en 2 gebeeldhouwde leeuwenmaskerkoppen. Verder is het pand voorzien van fraaie balkenpartij en een kenmerkend schilddak.

### KENMERKEN:

Gebruiksoppervlakte wonen: 178 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 21.9 m<sup>2</sup>

Dakterras: 55.8 m<sup>2</sup>

Inhoud: 793.83 m<sup>3</sup>

Perceel: 173 m<sup>2</sup>

### INDELING:

Begane grond: Via de prachtige, karakteristieke gevel betreed je ENTREE van de winkelruimte aan de voorzijde van het pand. Het eerste gedeelte van de winkel ligt iets lager dan het achtergelegen deel, wat zorgt voor een speelse indeling en een natuurlijke scheiding tussen bijvoorbeeld presentatieruimte en ontvangstruimte.

Middels een kleine opstap van één traprede bereik je het hoger gelegen deel van de winkel. De totale winkelruimte beslaat 61 m<sup>2</sup> en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden. Dankzij de authentieke uitstraling in combinatie met de praktische indeling is dit een aantrekkelijke ruimte voor wie een zicht locatie

zoekt met karakter.

Aanwezig zijn een eigen pantry/keukentje en een separate toiletruimte van 4.3m<sup>2</sup>, waardoor de ruimte volledig zelfstandig te gebruiken is.

Achter de winkel bevindt zich een verrassend royale berging van 33.6 m<sup>2</sup>. Ideaal voor opslag, voorraad of werkruimte. Vanuit deze berging is er directe toegang tot de achtertuin. De tuin is opvallend ruim voor een locatie midden in de binnenstad en biedt een fijne buitenruimte, een zeldzaamheid op dit soort centrumlocaties.

Vanuit de winkelruimte is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, waar zich de woonruimte bevindt. Hierdoor is het pand uitermate geschikt voor het combineren van wonen en werken op een unieke locatie in het historische centrum van Wijk bij Duurstede.

Eerste verdieping: Via een kleine tussenverdieping bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich een werkkamer/studeerkamer van 9.3m<sup>2</sup>, een prettige en rustige ruimte die zich uitstekend leent voor thuiswerken of als hobbykamer. Op deze verdieping is tevens een separaat toilet aanwezig.

Met een korte trap kom je in het hart van de woning: de royale woonkeuken van 19.1m<sup>2</sup>. Dit is een heerlijke leefruimte met volop plaats voor een grote eettafel, ideaal om uitgebreid te tafelen of gasten te ontvangen. De keuken biedt daarnaast voldoende werkruimte door de fijne indeling.

De openslaande deuren geven direct toegang tot het dakterras van maar liefst 55.8m<sup>2</sup>, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Een fijne plek om in alle rust te genieten van een kop koffie of een lange zomeravond. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, loungehoek of zelfs meerdere zitplekken en toch midden in de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede.

Vanuit de woonkeuken loop je door naar de sfeervolle woonkamer van 24.3m<sup>2</sup>. Hier komen alle karaktereigenschappen van het pand prachtig samen: charmant, knus en rijk aan authentieke details. De ruimte ademt historie en warmte. De aanwezige gashaard zorgt niet alleen voor extra comfort, maar versterkt ook de gezellige en intieme sfeer van deze bijzondere leefruimte.

De trapopgang naar de tweede verdieping bevindt zich eveneens in de keuken, waardoor de woonlagen logisch en praktisch met elkaar zijn verbonden.

Tweede verdieping: Via de vaste trap in de keuken bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers van 14.1m<sup>2</sup> en 13.2m<sup>2</sup> en een complete badkamer van circa 6m<sup>2</sup>. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel, waardoor deze verdieping van alle gemakken is voorzien.

Beide slaapkamers zijn licht dankzij twee dakramen per kamer. Eén van de kamers beschikt over een vaste kast. De authentieke zichtbare balken zijn in beide kamers behouden gebleven en zorgen voor extra sfeer en karakter.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Het object betreft een Rijksmonument uit 1613
- Veelzijdige indeling met mogelijkheden voor praktijk/kantoor/winkel aan huis

- Gelegen in het historische centrum van Wijk bij Duurstede
- Winkelruimte van 61 m<sup>2</sup> met eigen voorzieningen
- Royale berging van 33.6 m<sup>2</sup>
- Groot dakterras van 55.8 m<sup>2</sup> midden in de binnenstad
- Authentieke details zoals oude draagbalken en karakteristieke gevel
- Sfeervolle woonkamer met gashaard
- Aanbouw en platte daken geïsoleerd
- Kelder onder winkelruimte
- Schilder werkzaamheden buiten 2025 achterkant 2021 voorkant
- C.V.-Ketel uit 2000. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 795.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	Voor 1906
Soort dak:	Schilddak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	178 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	173 m <sup>2</sup>
Inhoud:	794 m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	56 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en TV kabel

## Energie

Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecoline hr (gas gestookt uit 2000, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In centrum
Tuin:	Achtertuin en zonneterras

Ligging tuin:

Gelegen op het zuidwesten

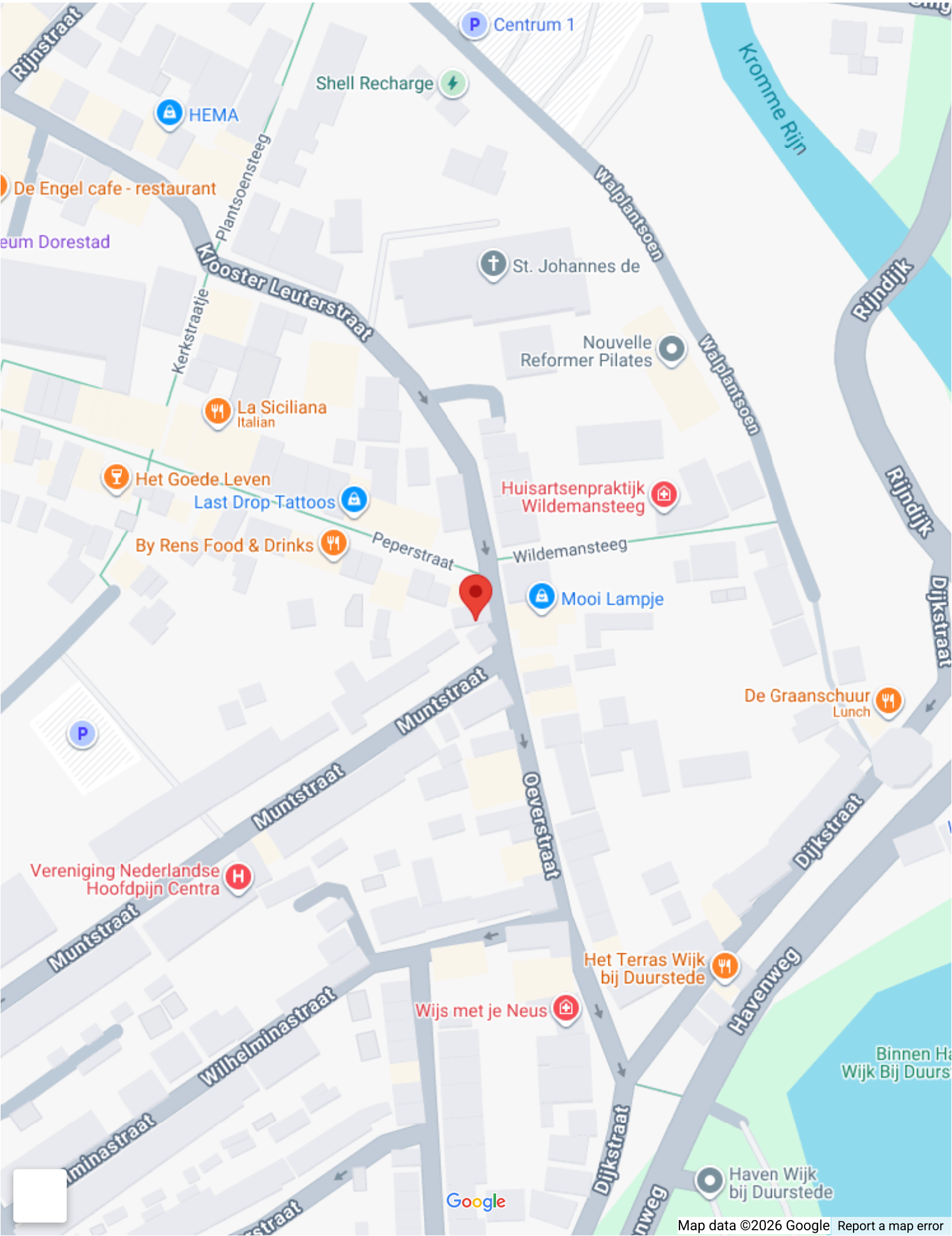
**Bergruimte**

Soort parkeergelegenheid:

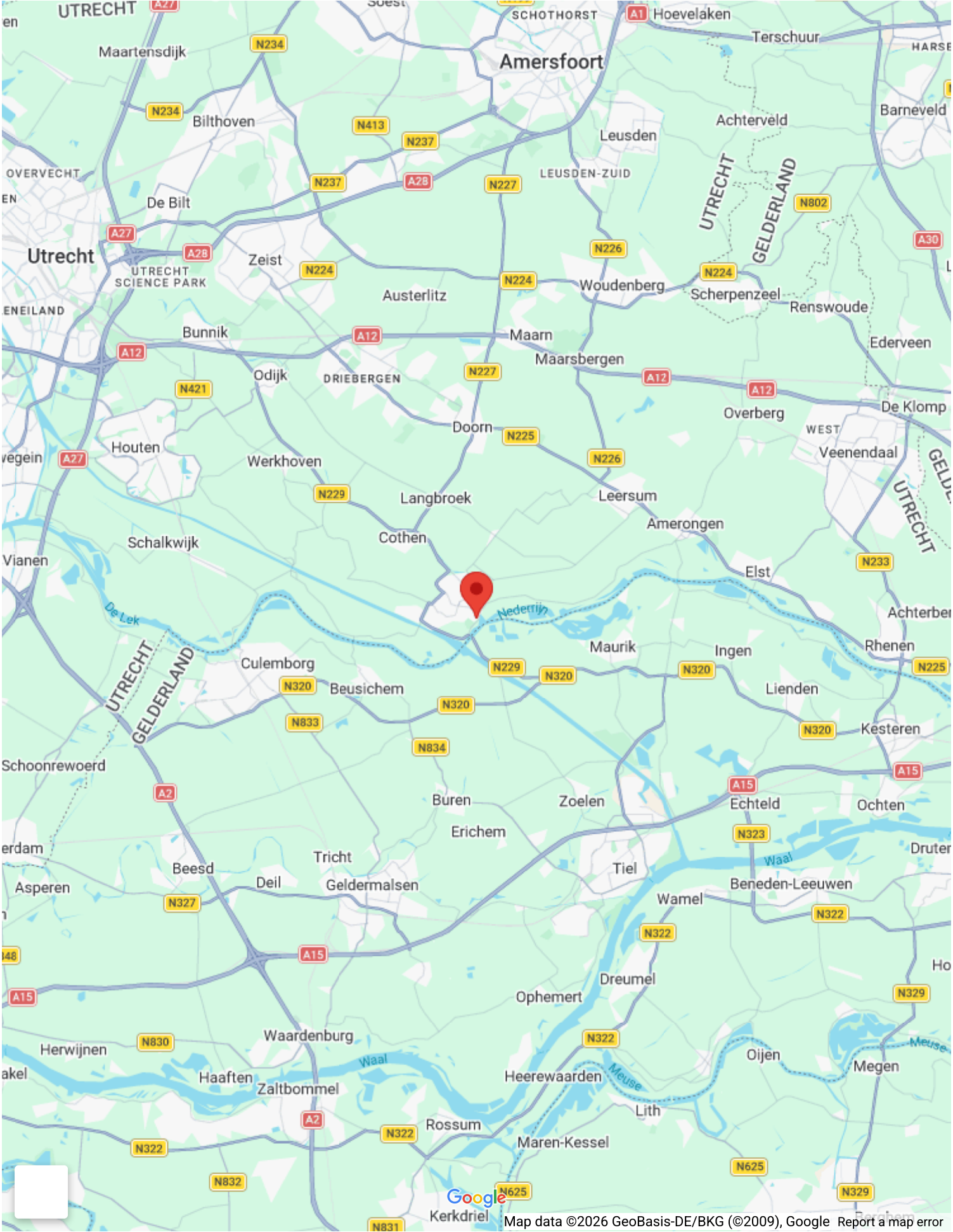
Openbaar parkeren en parkeervergunningen



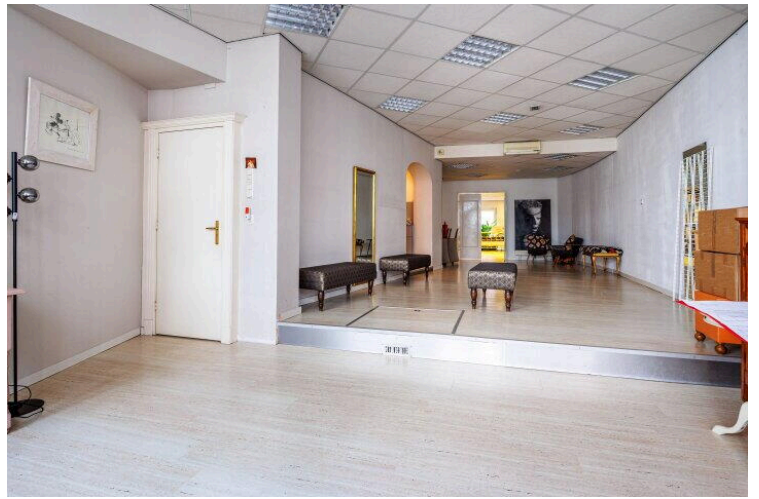
# Op de kaart



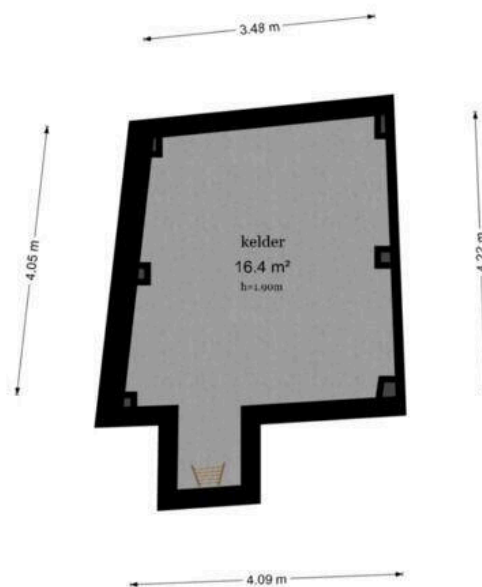
# Op de kaart





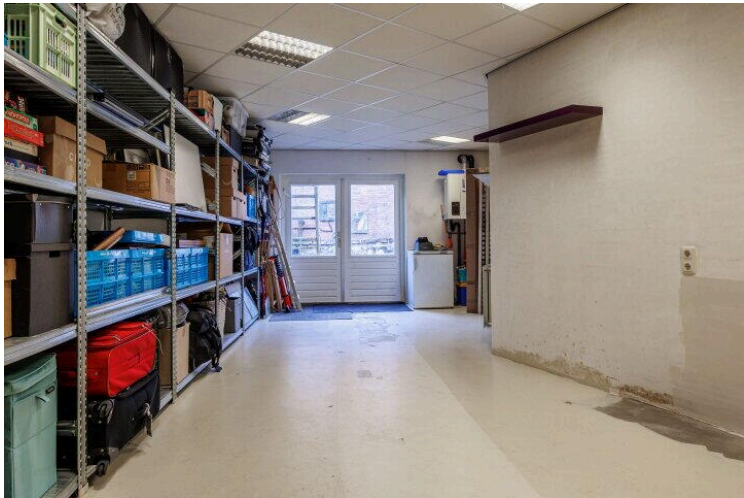
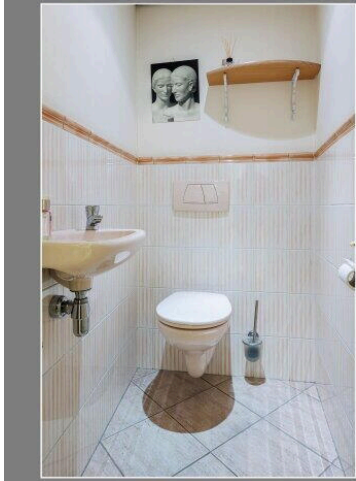
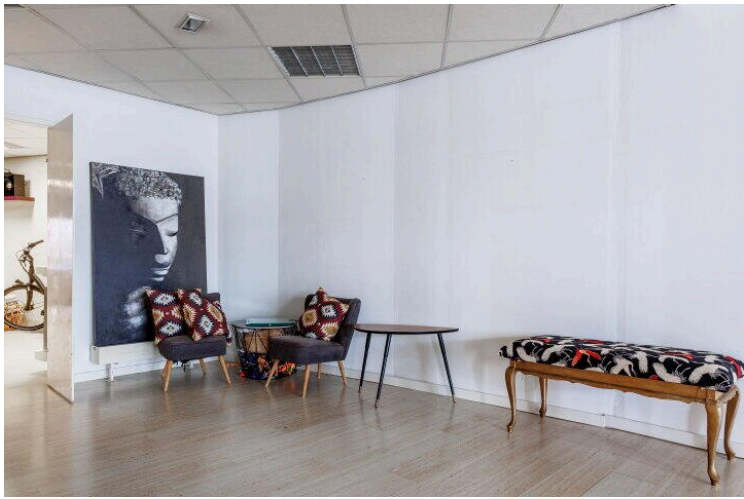


Oeverstraat 2 - Wijk bij Duurstede  
Kelder

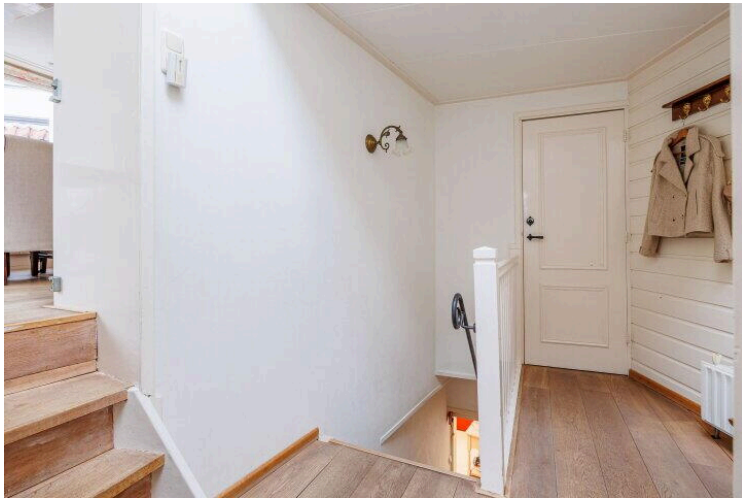
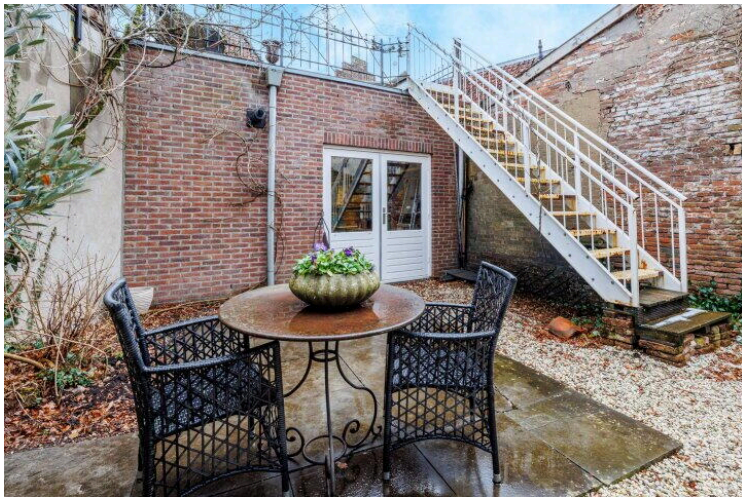


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenoo.nl

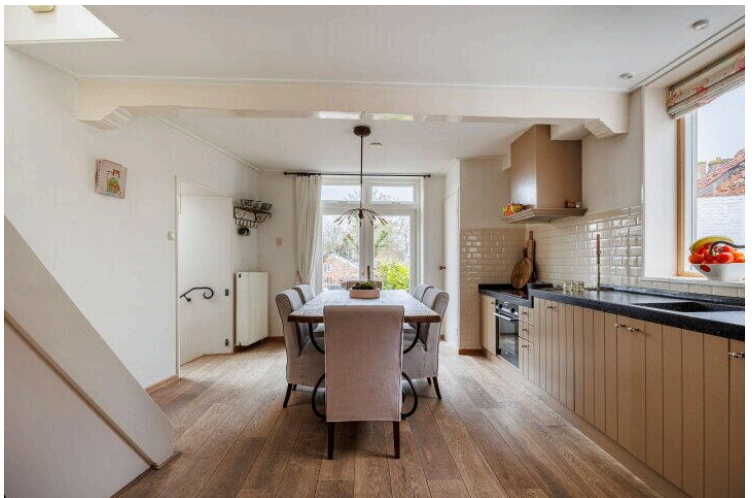




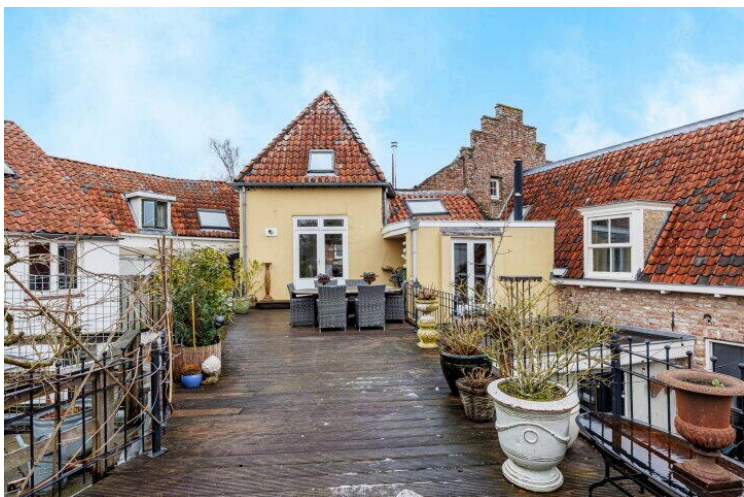




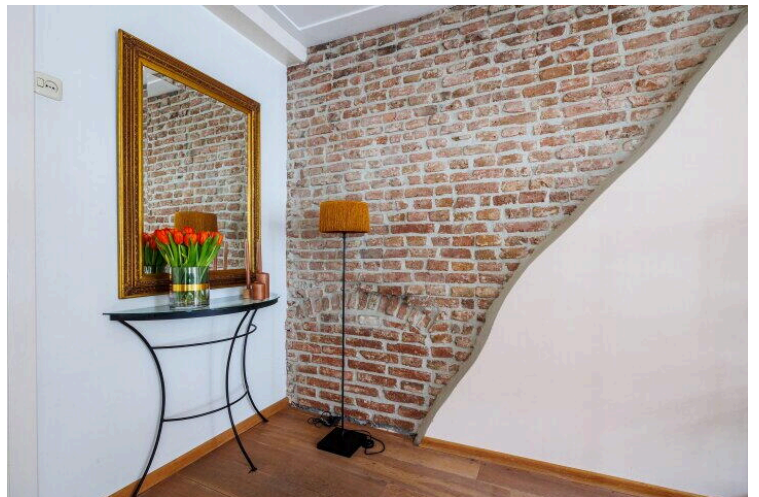
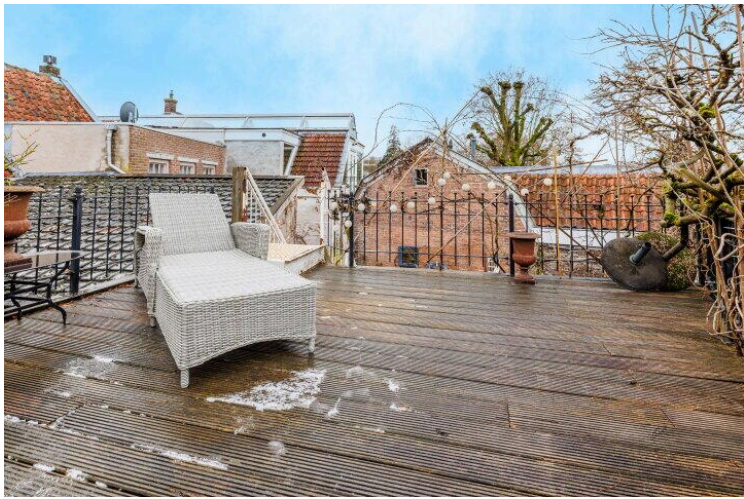








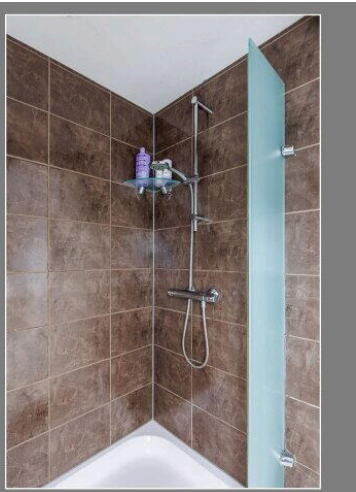
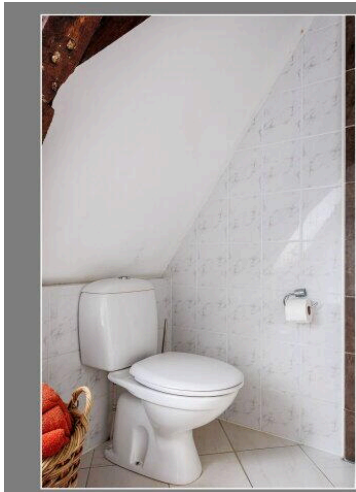








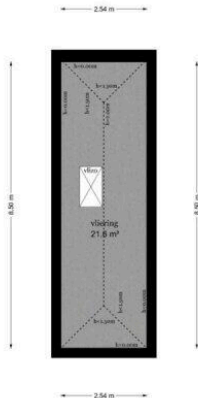








Overstraat 2 - Wijk bij Duurstede  
Derde Verdieping



De plattegrond is niet gegarandeerd naar gelang van de afmetingen en het materiaal.  
Het is de afmetingen van de bouwplaat te gebruiken.





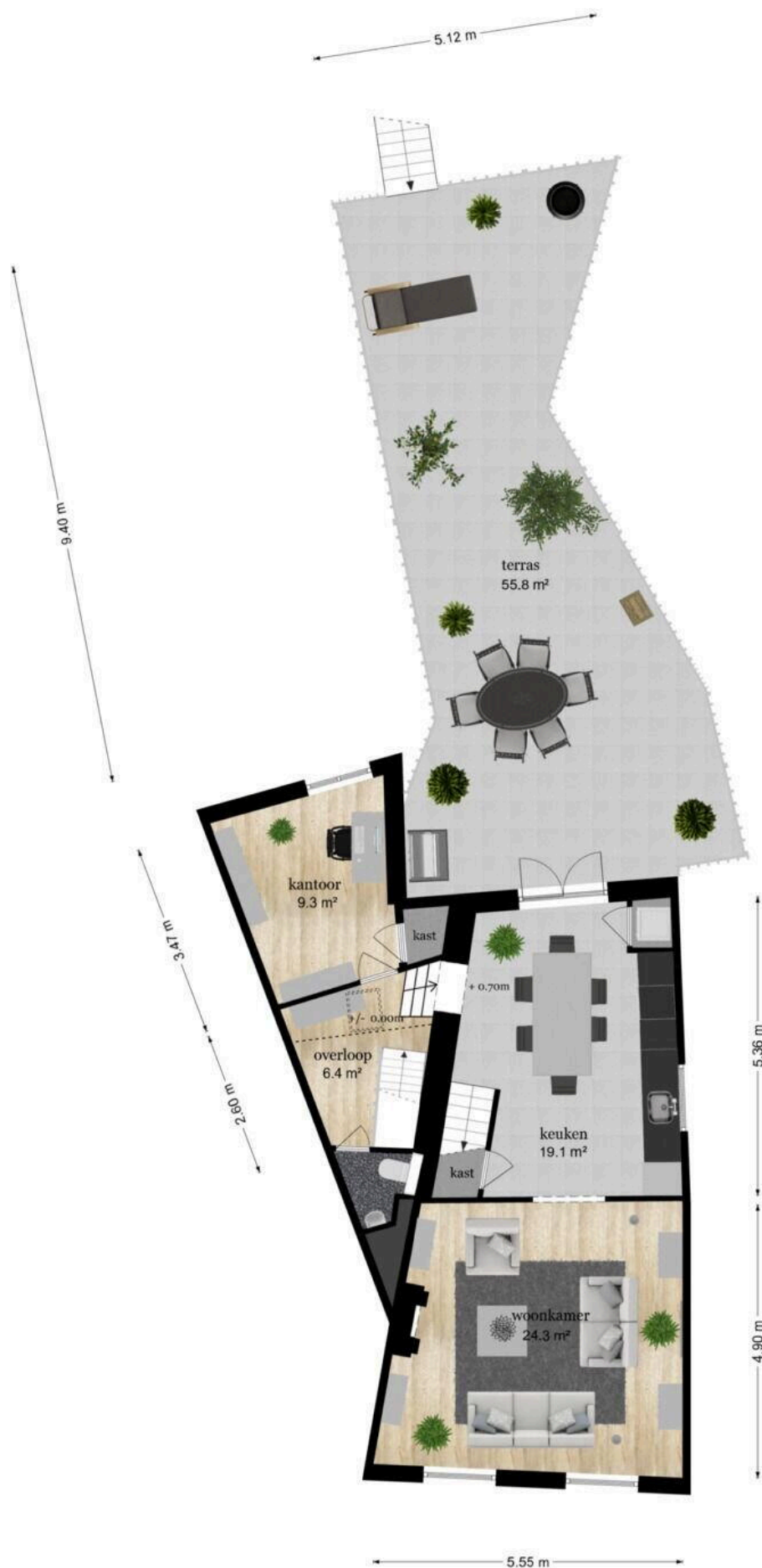
# Oeverstraat 2 - Wijk bij Duurstede Begane Grond







Oeverstraat 2 - Wijk bij Duurstede  
Eerste Verdieping



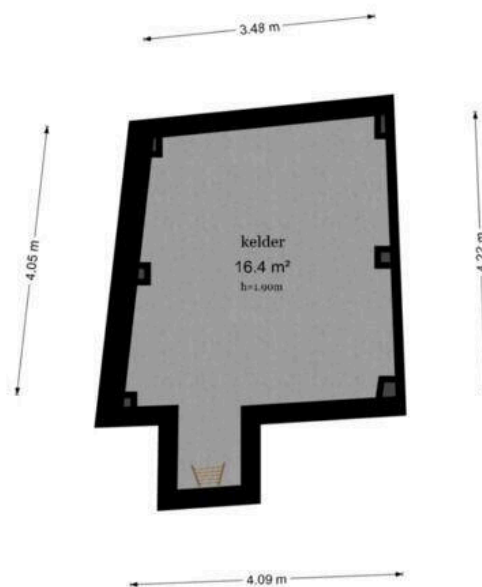
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl







Oeverstraat 2 - Wijk bij Duurstede  
Kelder

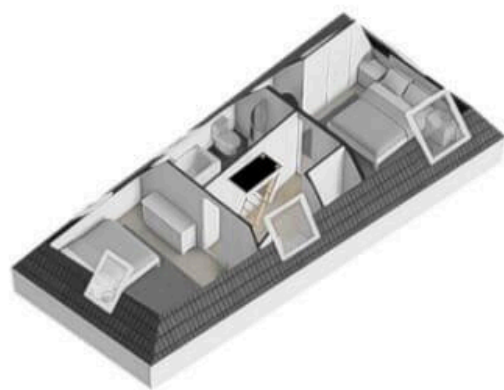


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

Oeverstraat 2 - Wijk bij Duurstede  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl









# Oeverstraat 2

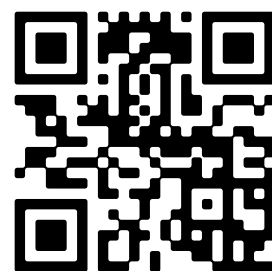
[www.oeverstraat2.nl](http://www.oeverstraat2.nl)



## ENTREE makelaars

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343-575575



Scan Mij!