

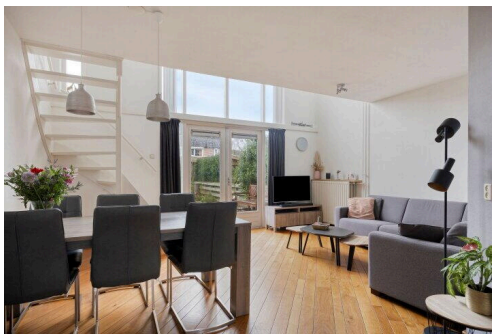
# Wijchen

Saltshof 1811 | Vraagprijs € 355.000 k.k.

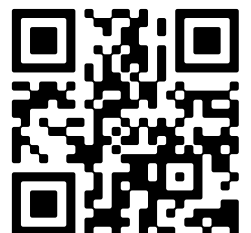


## BESCHIKBAAR

[WWW.SALTSHOF1811.NL](http://WWW.SALTSHOF1811.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1992
<b>Woonoppervlakte:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	311 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.saltshof1811.nl">www.saltshof1811.nl</a>



# Omschrijving

## Saltshof 1811, 6604 EN Wijchen

Lichte en sfeervolle woning met vide, vrij uitzicht en moderne afwerking!

Aan een rustige weg in een fijne woonwijk in Wijchen ligt deze verrassend lichte en sfeervolle woning met vide, drie slaapkamers en een verzorgde tuin. De woning beschikt over een open ligging aan de voorzijde met vrij uitzicht over een groene weide en een speeltuintje – een heerlijke plek om thuis te komen.

### Begane grond

Bij binnenkomst treft u de hal met meterkast, een moderne toiletruimte met fontein en toegang tot de ruime berging met cv-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De woonkamer is een echte eyecatcher: dankzij de vide, grote raampartijen en dubbele tuindeuren geniet u hier van een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De open trap versterkt dit effect en geeft de ruimte een speels karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, waar u tijdens het koken uitkijkt over het groen en het speeltuintje. De keuken is voorzien van een gasfornuis met oven en een geïntegreerde afzuigkap.

### Eerste verdieping

De overloop met vide biedt een mooi zicht op de woonkamer en de achtertuin. Op deze verdieping vindt u twee slaapkamers en de moderne badkamer (2019), uitgevoerd met een inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel met verwarmde spiegel en comfortabele vloerverwarming.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een grote zolderruimte met dakraam en praktische bergruimte onder de schuine kap. Deze ruimte is momenteel in gebruik als logeerkamer, maar biedt mogelijkheden: door het plaatsen van een iets groter dakraam krijgt u ± 15.7 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen erbij en door het plaatsen van een dakkapel kunnen hier eenvoudig twee slaapkamers worden gerealiseerd.

### Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met een klinkerpad en borders met siergrind.

De achtertuin is fraai en praktisch ingericht met een terras direct aan de woning, een gazon en borders met vaste planten. Achter in de tuin vindt u een pergola met tweede terras en de vrijstaande houten berging met overkapping en voorzien van elektra. Dankzij de dubbele achterom is de tuin goed bereikbaar.

### Bijgebouwen:

Vrijstaande houten schuur voorzien van elektra

### Wonen in Wijchen

Deze woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met voorzieningen zoals winkels, scholen en speelgelegenheden in de nabijheid. Dankzij de open ligging aan de voorzijde geniet u hier van een vrij en groen uitzicht.

### Overige informatie:

- Energielabel: B
- Vloerverwarming: Badkamer elektrisch
- Isolatie: Geheel geïsoleerd in bouwjaar
- Houten kozijnen
- Beglazing: Bijna volledig dubbelglas HR en HR+, slaapkamer en voordeur enkel glas
- Cv-installatie: Remeha Calenta 2010
- Voorzieningen: Glasvezel, tuinkraan voor- en achterzijde
- Badkamer: 2019
- Betonnen vloeren
- Kruipruimte aanwezig en toegankelijk bij de voordeur
- Schilderwerk buiten van 2020
- Parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
- De tweede verdieping is niet meegenomen in de gebruiksoppervlakte wonen omdat het dakraam iets te weinig lichttoetreding geeft. Met het plaatsen van een iets groter dakraam realiseert u  $\pm 15.7 \text{ m}^2$  extra gebruiksoppervlak wonen Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 355.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	72 m²
Perceeloppervlakte:	151 m²
Inhoud:	311 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, en mechanische ventilatie

## Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha calenta (gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
----------	---

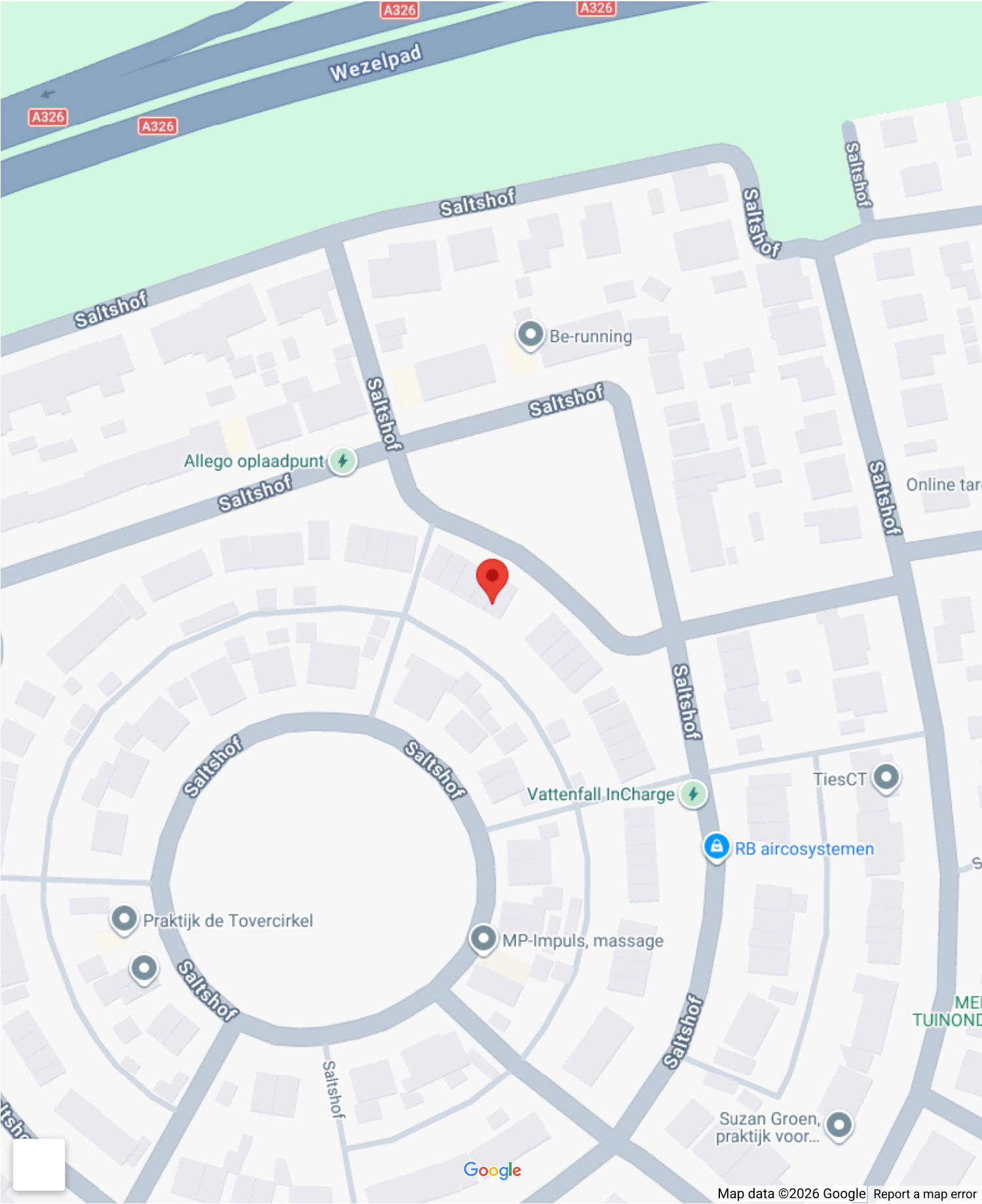
Tuin:	Achtertuintu en voortuin
Achtertuintu:	60 m² (11,14 meter diep en 5,40 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

**Berggruimte**

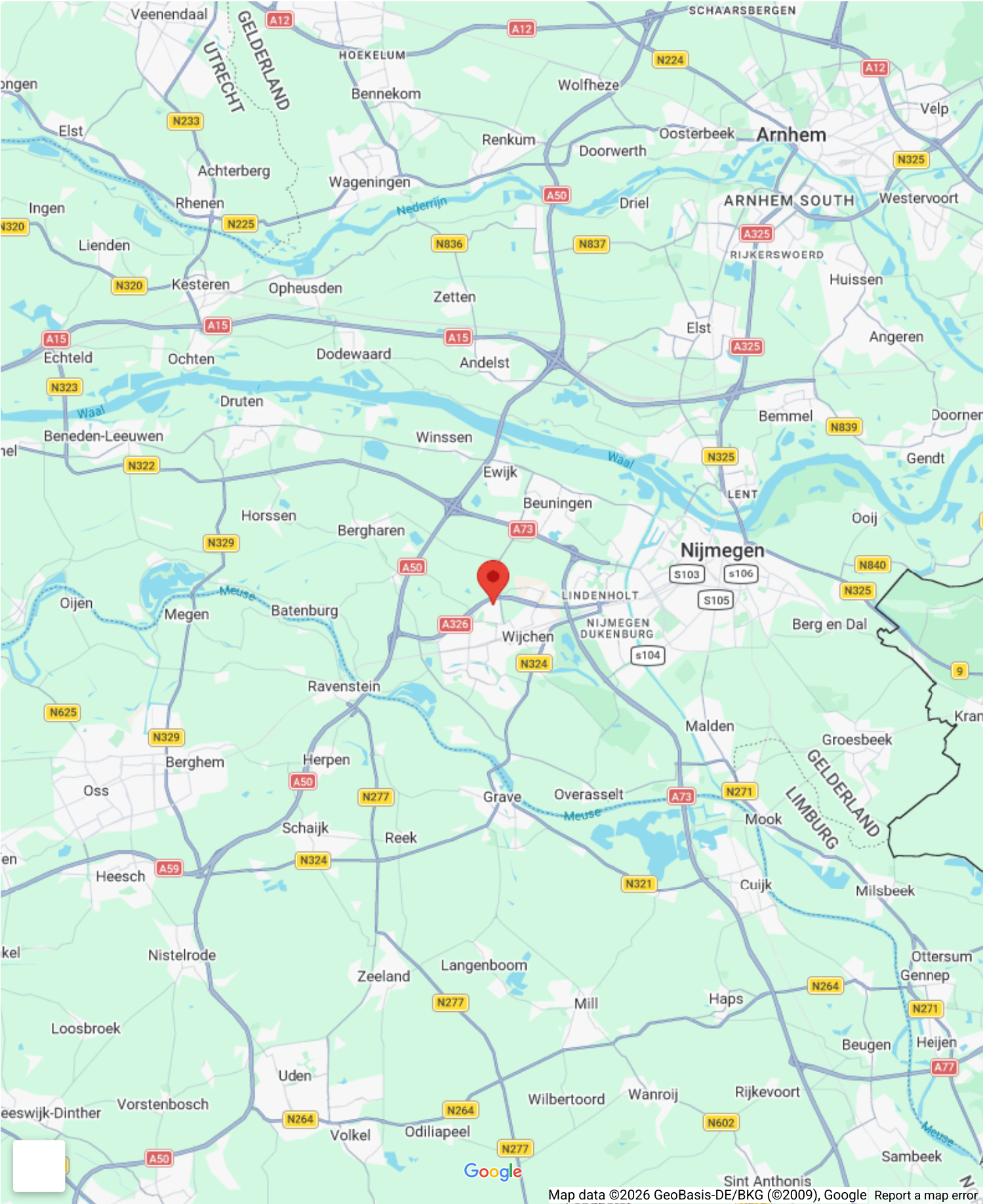
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren



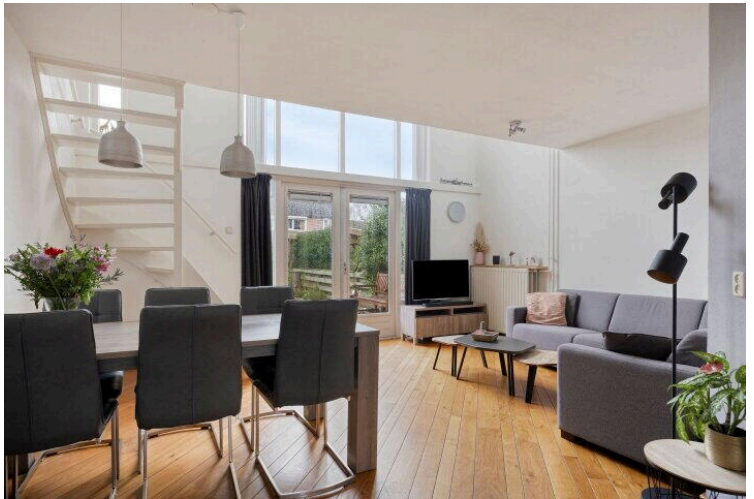
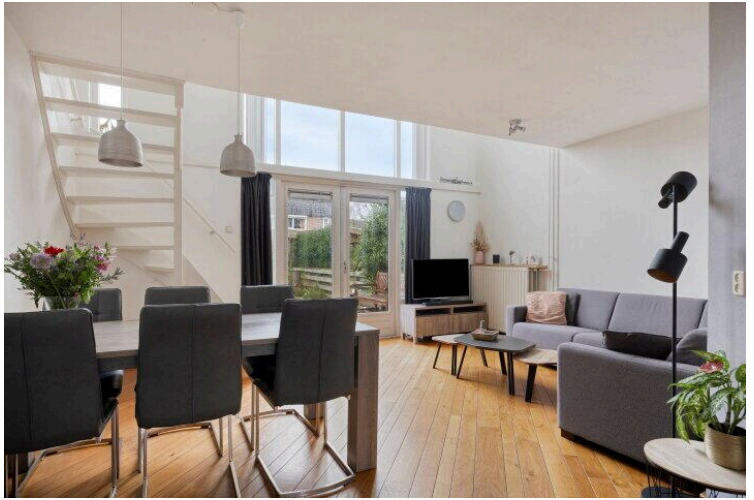
# Op de kaart



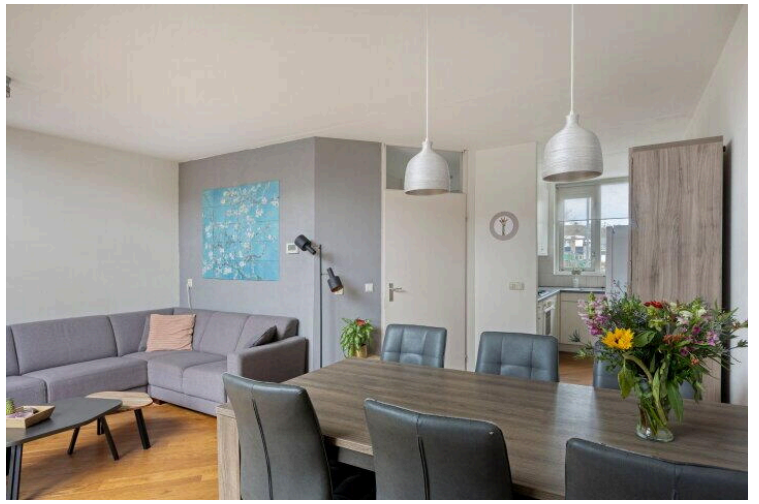
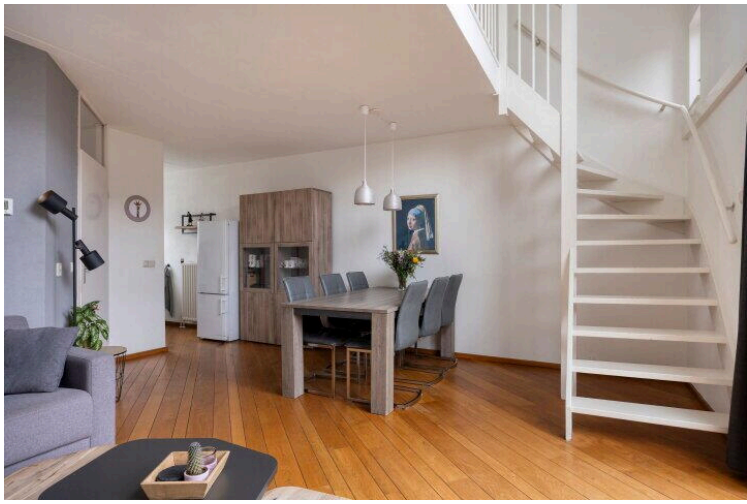
# Op de kaart



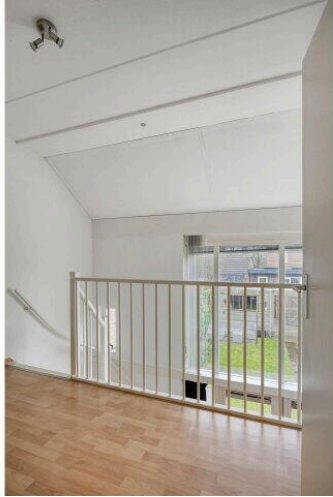








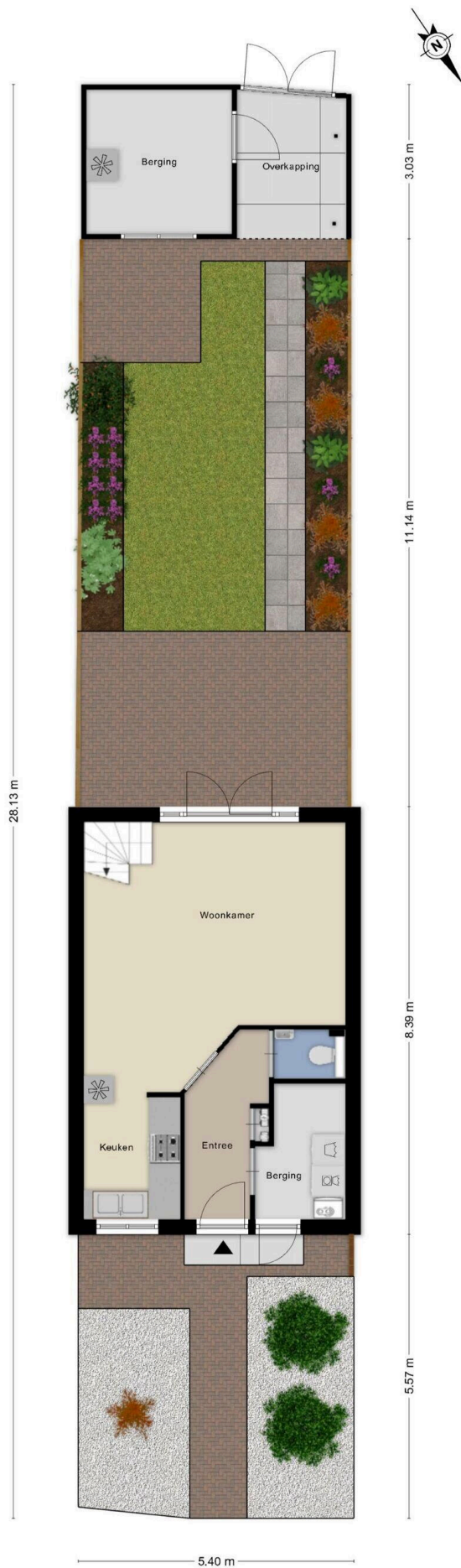












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



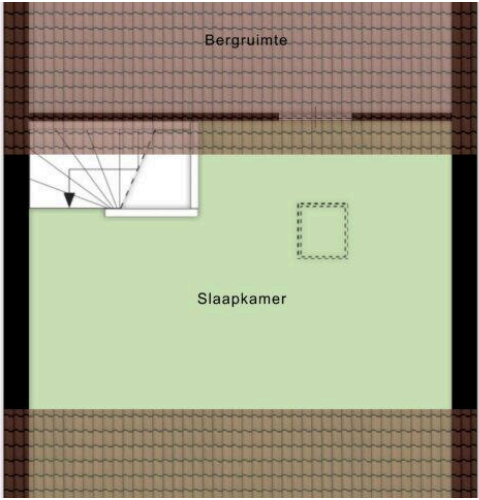
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



6.52 m



Bergruimte

Slaapkamer

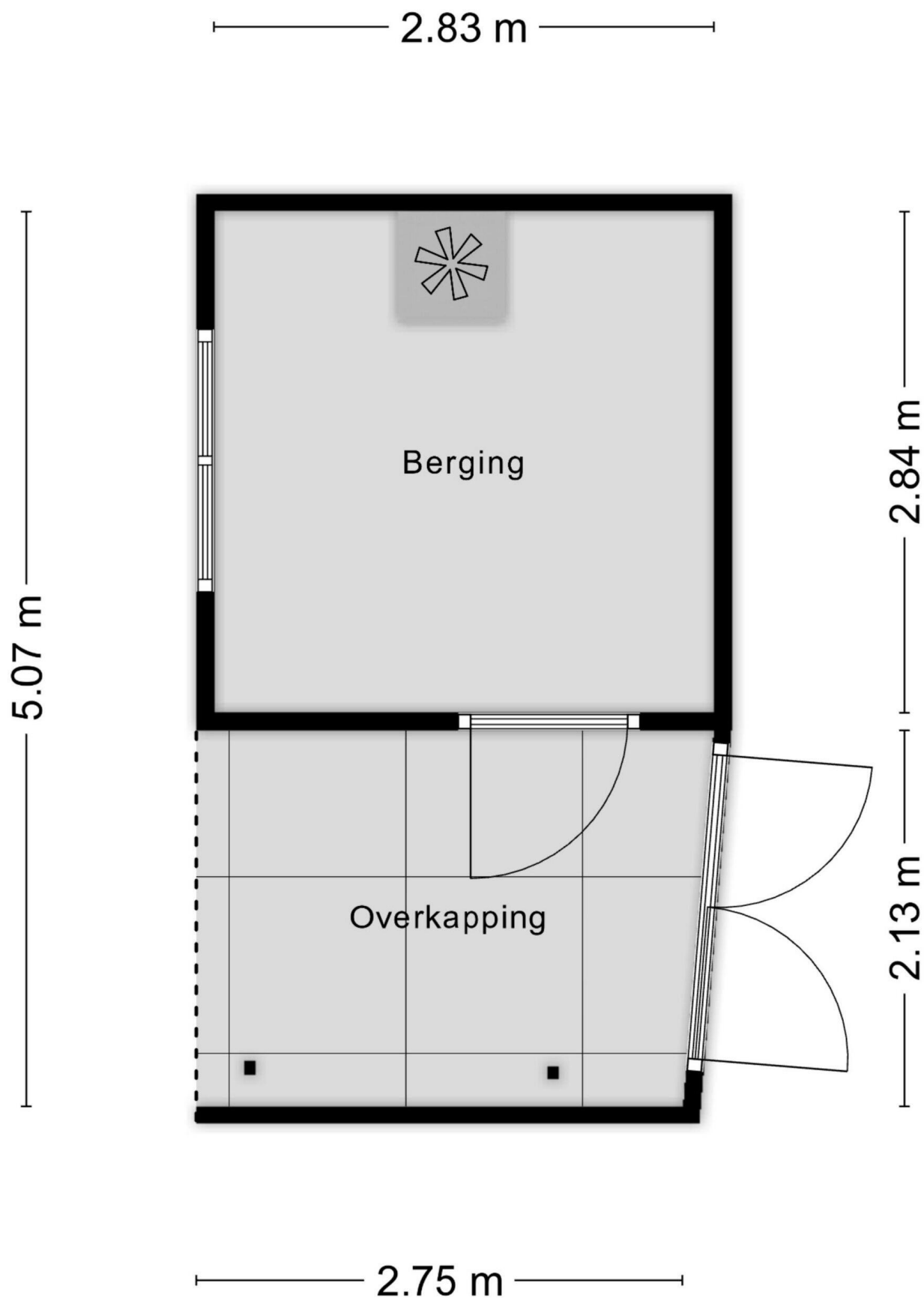
1,50m

3,07 m

1,50m

4,71 m

1,72 m



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

# Saltshof 1811

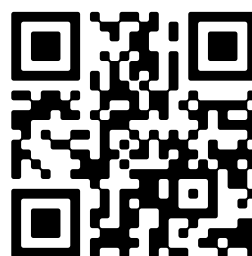
[www.saltshof1811.nl](http://www.saltshof1811.nl)



## HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5  
6601 CR, Wijchen

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



Scan Mij!