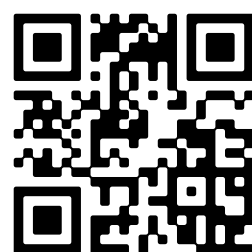




- 🏠 Saltshof 2808, Wijchen
- € Vraagprijs: € 535.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 276 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Saltshof 2808

## Wijchen

A++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Ruime 2/1-kapwoning met verzorgde tuin met veranda



Ruimte, comfort en duurzaamheid op een toplocatie in een groene woonomgeving.

In het hart van de geliefde wijk Saltshof, in een rustige cirkel met uitsluitend bestemmingsverkeer en veel groen, ligt deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. Met een woonoppervlakte van maar liefst 134 m<sup>2</sup>, een perceel van 276 m<sup>2</sup>, een A+ energielabel en diverse recente modernisering, biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en woonplezier.

De woning beschikt over een uitgebouwde woonkeuken, moderne voorzieningen en een fijne achtertuin met veranda en berging. Dankzij de vrije ligging aan de voorzijde geniet u hier van extra privacy en een open gevoel.

#### Bijzonderheden

- Energielabel A+
- 21 zonnepanelen (2022)
- Airconditioning (2022)
- Keuken vernieuwd in 2023
- Badkamer vernieuwd in 2019
- Cv-ketel uit 2018
- Schilderwerk uitgevoerd in 2024
- Nieuwe ventilatiebox (2023)
- Groepenkast vernieuwd (2023)
- Tussenportaal naar garage en bijkeuken (2014)

Kortom, een instapklare, energiezuinige en ruime twee-onder-een-kapwoning op een rustige en groene toplocatie in Wijchen. Deze woning combineert wooncomfort met een praktische indeling en een fijne leefomgeving.



# Woonkamer met gezellige gashaard en veel lichtinval

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlak: 134 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 276 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle U-vormige woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een gezellige gashaard, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Vanuit de woonkamer kijkt u vrij weg over het groen.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken, het echte hart van het huis. De moderne keuken (2023) is voorzien van hedendaagse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Dankzij de uitbouw is hier ruimte voor een royale eettafel met zicht op de tuin.

Via een tussenportaal zijn de garage en bijkeuken binnendoor bereikbaar. Dit maakt de woning zeer praktisch in gebruik.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer (uit 2019) is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Alle ruimtes zijn netjes afgewerkt en goed onderhouden.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich voorzolder en een vierde slaapkamer. Bovendien is er extra bergruimte onder de schuine kap.

Buitenruimte: de achtertuin is verzorgd aangelegd. Hier vindt u een fijne brede veranda met fietsenschuur (2010), perfect om het hele jaar door buiten te zitten. De tuin beschikt daarnaast over een achterom via de brandgang.







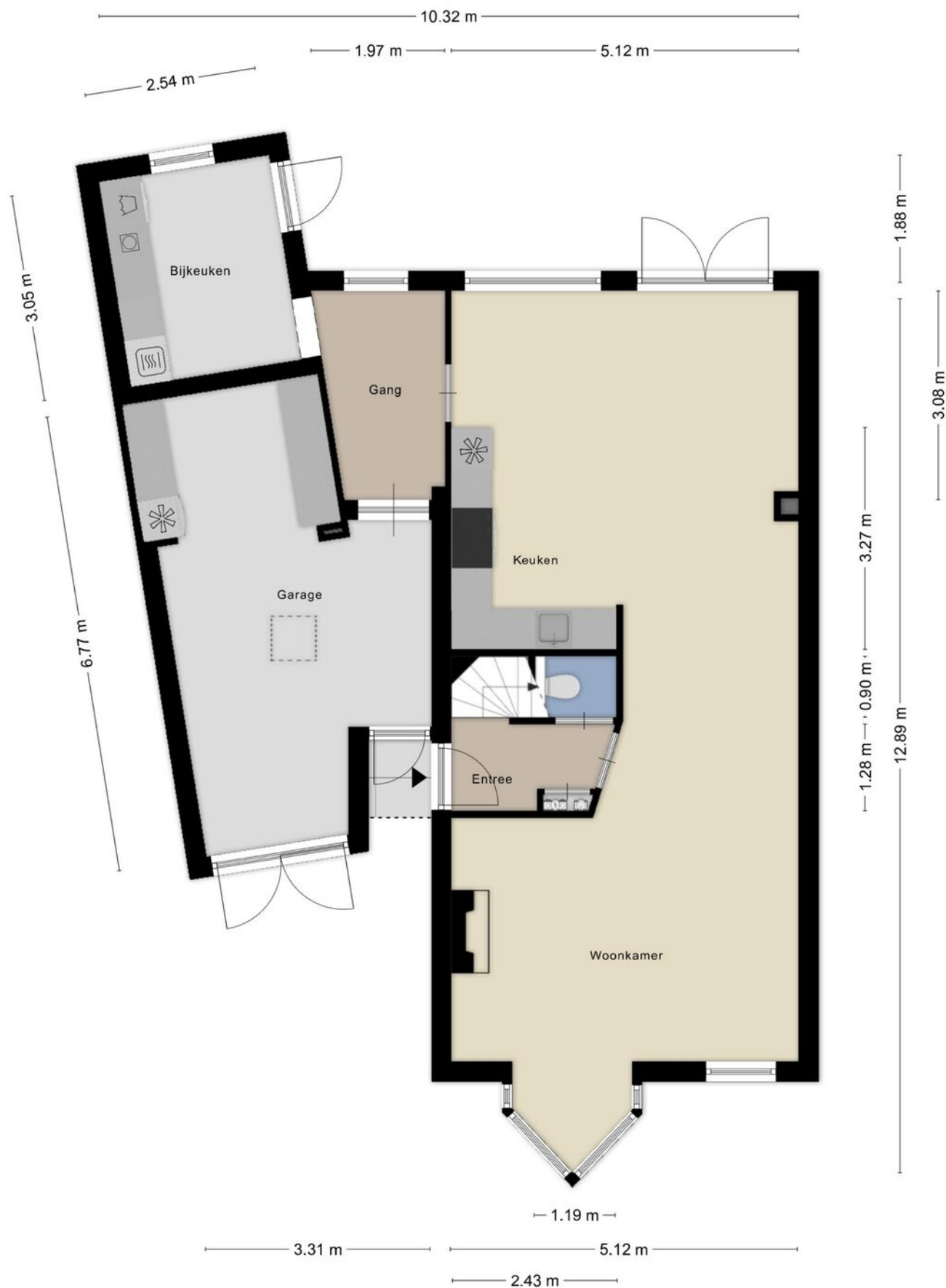
# Uitgebouwde moderne woonkeuken





# Plattegrond

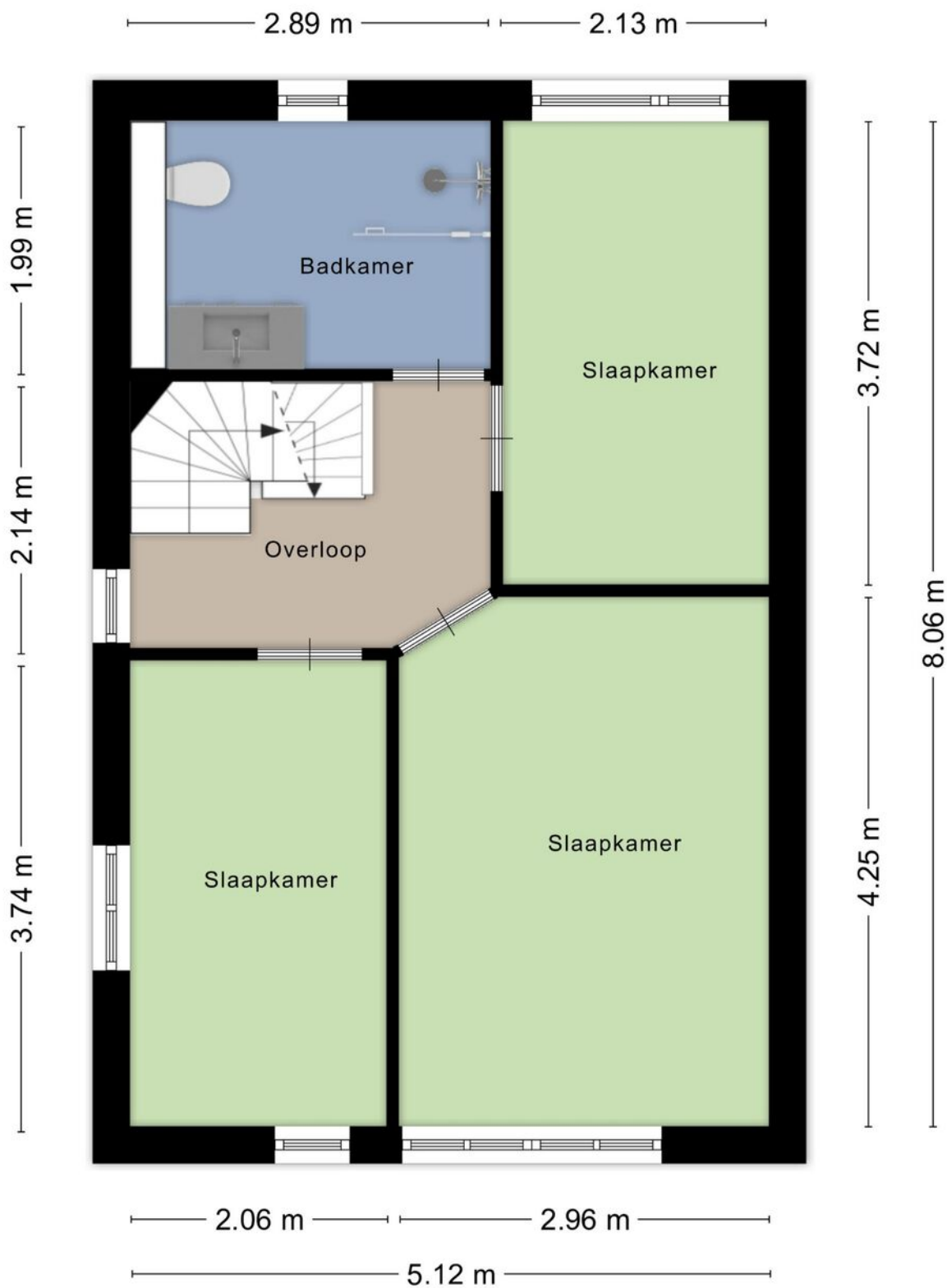
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







## Moderne badkamer en drie slaapkamers

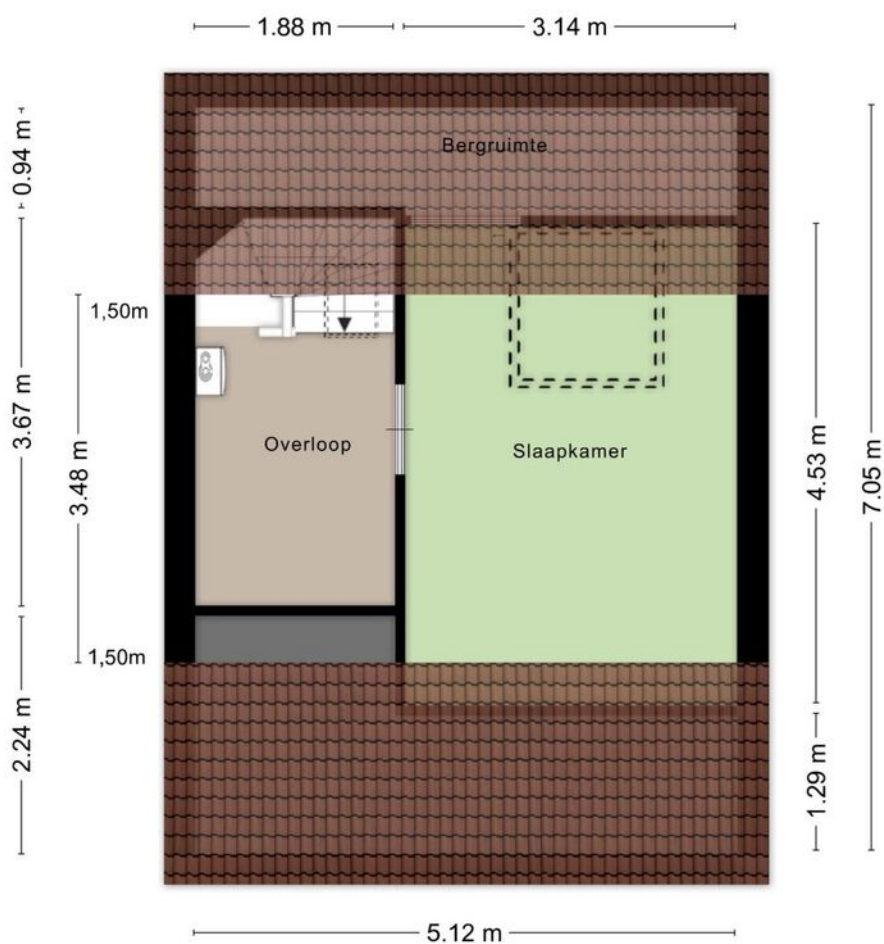






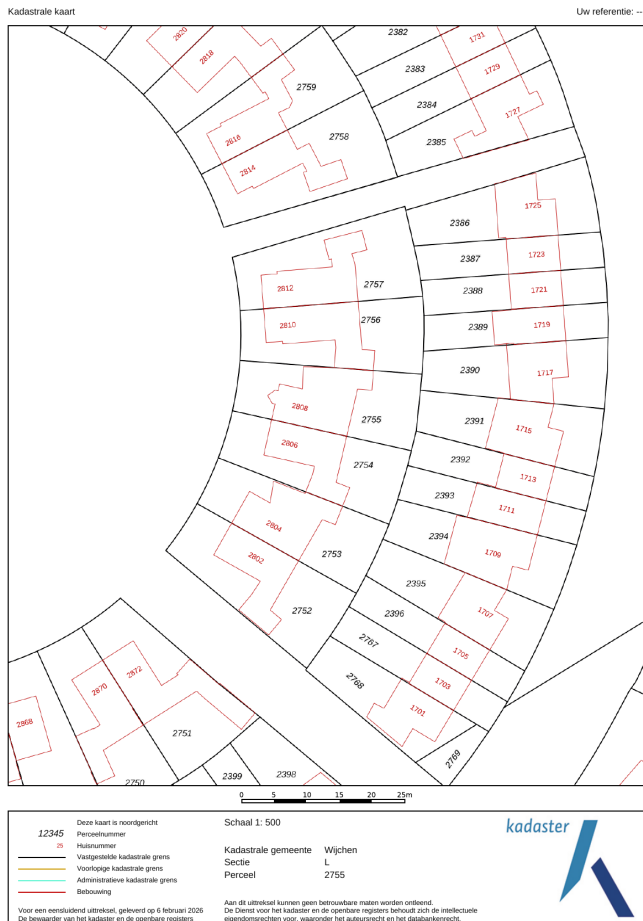
# Plattegrond 2e verdieping

## 4e Slaapkamer met dakraam



# 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.

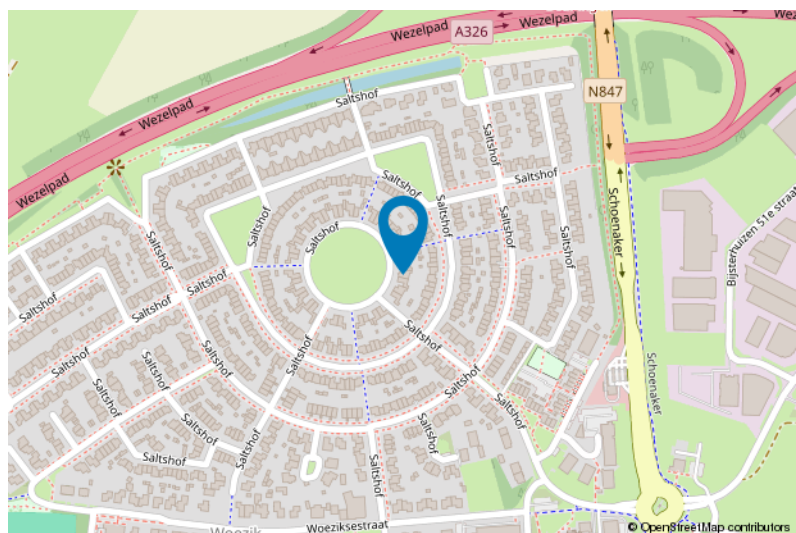
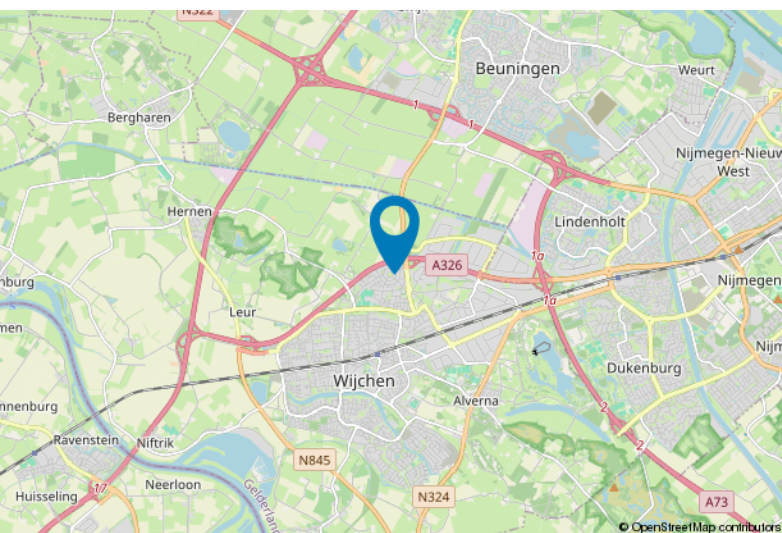
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2755  
**Perceeloppervlakte:** 276 m<sup>2</sup>

**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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hangkasten garage en bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
loungeset veranda			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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](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!*