

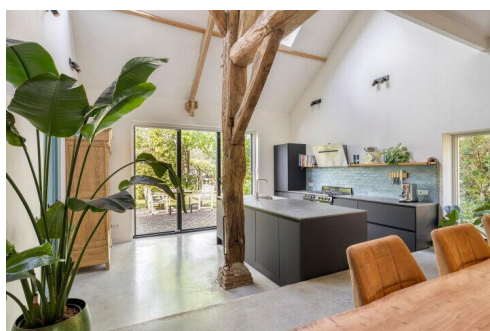
Balgoij

Houtsestraat 2 A | Vraagprijs € 875.000 k.k.

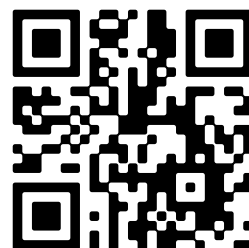


BESCHIKBAAR

WWW.HOUTSESTRAAT2A.NL



Type object:	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1850
Woonoppervlakte:	171 m ²
Perceeloppervlakte:	1330 m ²
Inhoud:	570 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.houtsestraat2a.nl



Omschrijving

Houtsestraat 2 A, 6613 AC Balgoij

Karaktervol wonen met modern comfort, in een woning die u niet iedere dag tegenkomt. Authentieke houten gebinten, behouden elementen en een royale vide worden hier gecombineerd met eigentijdse luxe, veel licht en een hoogwaardige afwerking. Tel daar een perceel van maar liefst 1.330 m² én een vrijstaande schuur van circa 393 m² bij op en u heeft een bijzonder object met ongekend veel mogelijkheden.

Deze karaktervolle woning uit 1850 is in 2019 volledig gerenoveerd en met veel gevoel voor het oorspronkelijke karakter naar deze tijd gebracht. Het resultaat is een verrassend ruime en volledig instapklare woning van circa 143 m², waarin oud en nieuw elkaar op indrukwekkende wijze versterken.

De eeuwenoude houten gebinten vormen het decor van de royale leefruimte en contrasteren prachtig met de strakke keuken, betonvloer, hoge witte wanden en grote glaspartijen. De open kapconstructie en vide zorgen voor een bijna loftachtige woonbeleving. Deze landelijk-moderne stijl is consequent doorgevoerd in de gehele woning, van de leefruimtes tot de slaapkamers en badkamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. De woning beschikt over energielabel A, is in 2019 volledig na-geïsoleerd en voorzien van HR++ en dubbele beglazing. De gehele begane grond en de badkamer zijn bovendien voorzien van vloerverwarming.

Omgeving

Gelegen in een rustig landelijk straatje in Balgoij. De ligging is ideaal voor wie landelijk wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. U wandelt of fietst zo richting de Maas en natuurgebied de Loonse Waard. Basisschool, dorpshuis en diverse sportverenigingen bevinden zich op korte fietsafstand. Winkelcentrum Wijchen-Zuid bevindt zich op circa 2 km en het gezellige centrum van Wijchen, met NS-station, scholen en horeca, ligt op slechts 3 km afstand. Ook het historische stadje Grave is nabij, evenals goede ontsluitingen richting Nijmegen en Den Bosch.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier betreedt u de indrukwekkende leefruimte, waar direct duidelijk wordt wat deze woning zo bijzonder maakt.

De houten gebinten lopen door tot in de hoge kap en vormen samen met de grote glaspartijen een sfeervol en imposant geheel. De woonkamer en open keuken staan volledig met elkaar in verbinding, waardoor een royale leefruimte is ontstaan met volop plaats om te koken, eten en ontspannen.

De moderne keuken is uitgevoerd met een kookeiland met spoelbak en voorzien van onder andere een Smeg-fornuis met oven en wokpit, koelkast, vaatwasser en afzuigkap.

Dankzij de openslaande deuren richting de voortuin en de aluminium harmonicapui aan de achterzijde staat het interieur op fraaie wijze in verbinding met de tuin. Op mooie dagen kan de achtergevel royaal worden geopend en worden binnen en buiten één geheel.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met keukenblok, wasopstelling, cv-kast, toiletruimte en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping

De vide vormt een echte blikvanger. Vanaf de overloop kijkt u uit over de keuken en richting de achtertuin en ervaart u opnieuw de indrukwekkende hoogte en bijzondere constructie van de woning.

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide uitgevoerd in dezelfde sfeervolle en eigentijdse stijl als de rest van het huis.

De luxe badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, hoekbad, toilet en een wastafel op een fraai eikenhouten meubel. Ook hier zorgen de combinatie van natuurlijke materialen en een moderne afwerking voor een rustige en stijlvolle uitstraling. De badkamer beschikt over vloerverwarming.

Tuin

Ook buiten past de sfeer volledig bij het karakter van de woning. Via een klinkerpad bereikt u de voordeur en zijtuin. Hier bevindt zich een fijn terras waar u al vroeg op de dag van de zon kunt genieten, omgeven door gazon, borders, een markante moerascipres en een beukenhaag.

Aan de achterzijde ligt direct aansluitend aan de woonkamer een groot terras. De harmonicapui zorgt hier voor een prachtige overgang tussen binnen en buiten. Verder bestaat de tuin uit gazon, borders met vaste beplanting, diverse volwassen bomen en een grindpad richting de straat.

Tegen de vrijstaande schuur bevindt zich nog een tweede terras, waardoor er gedurende de dag verschillende plekken zijn om van de tuin en het buitenleven te genieten.

Maar liefst circa 393 m² aan schuur- en werkruimte

Een absoluut onderscheidend onderdeel van het geheel is de vrijstaande schuur van circa 393 m², verdeeld over meerdere niveaus. Een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte die tal van mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een ondernemer, hobbyist, verzamelaar of iemand die simpelweg veel opslag-, werk- of stallingsruimte zoekt.

De schuur beschikt onder andere over een werk-/kantoorruimte en een grote werkplaats. Er zijn een schuifdeur, overheaddeur en separate loopdeur aanwezig. Daarnaast heeft het gebouw een eigen meterkast met krachtstroom en zijn er gas- en wateraansluitingen.

De grote werkruimte is uitgevoerd met een betonvloer en beschikt over een lift naar de eerste verdieping. Daarnaast zijn er betonnen ramen en een systeemplafond aanwezig. Ook is er een tweede verdieping die gebruikt kan worden voor opslag.

In combinatie met de ruime parkeergelegenheid voor circa zeven auto's op eigen terrein maakt dit het object extra interessant voor wie wonen en ruimte voor hobby of werkzaamheden wil combineren.

Overige informatie:

- Gemeentelijk monument
- Bouwjaar: 1850, in 2019 is de woning volledig gerenoveerd
- Energielabel A, geldig tot 28-08-2036
- Vloerverwarming: Gehele begane grond en badkamer.
- Isolatie: in 2019 zijn gevels en vloer na-geïsoleerd.
- Houten en kunststof kozijnen, aluminium harmonica-pui
- HR++ en dubbele beglazing
- Cv-installatie: Nefit 2019
- Krachtstroomaansluiting aanwezig
- Keuken: 2020
- Badkamer: 2020
- Vloeren: Betonnen begane grondvloer en houten eerste verdiepingsvloer

- Schilderwerk buiten: 2024
- Parkeergelegenheid: op eigen terrein circa 7 auto's

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 875.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1850
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	171 m²
Perceeloppervlakte:	1330 m²
Inhoud:	570 m³
Externe bergruimte:	393 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, ligbad, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
----------	--------------------------------

Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin en zijtuintuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin, voortuintuin en zijtuintuin 130 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

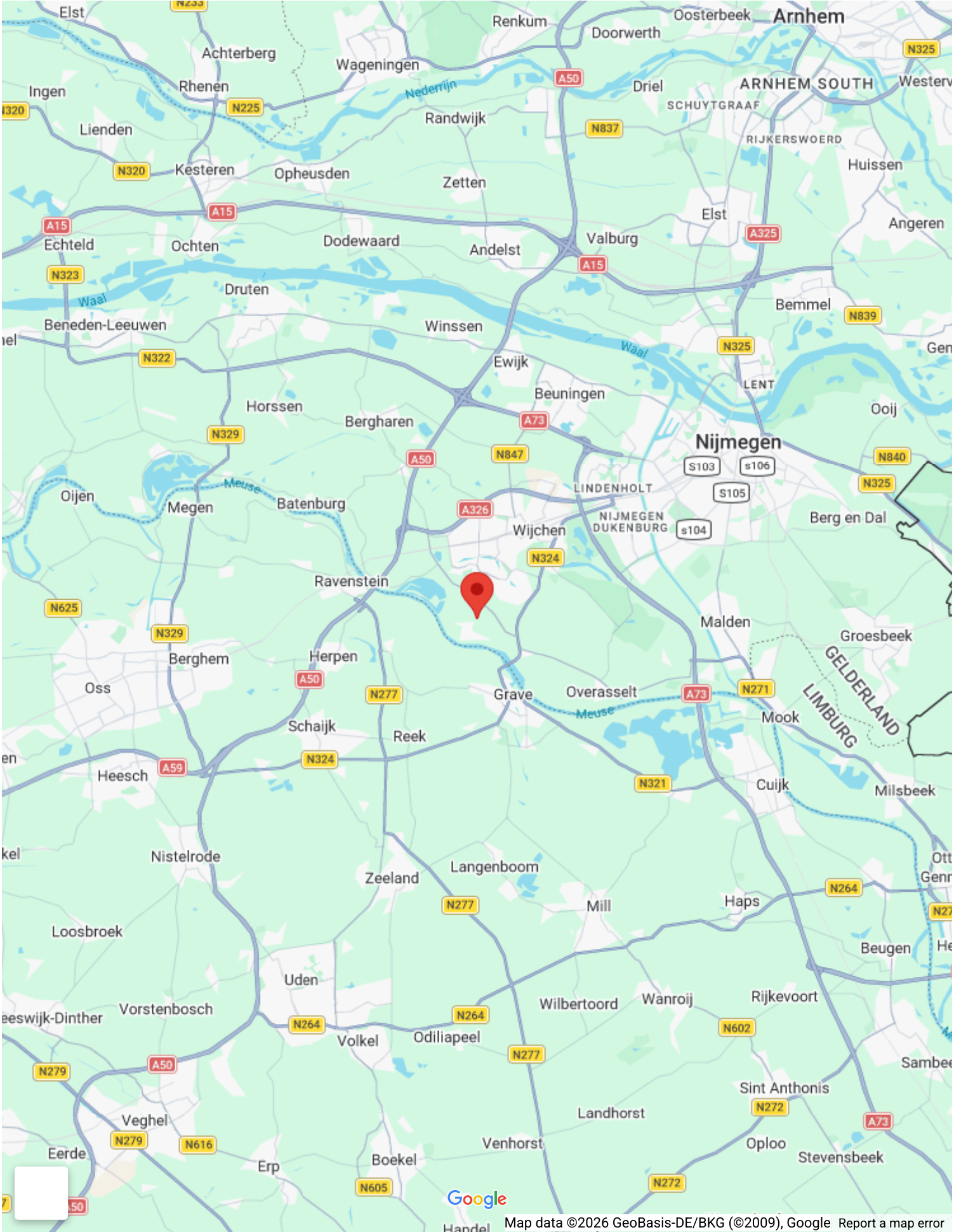
Garage

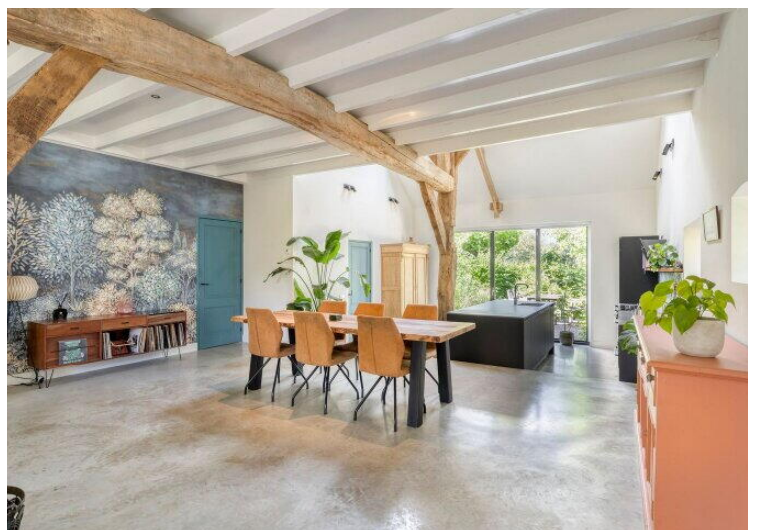
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	4
Voorzieningen garage:	Vliering, elektra, verwarming en stromend stromend water

Op de kaart

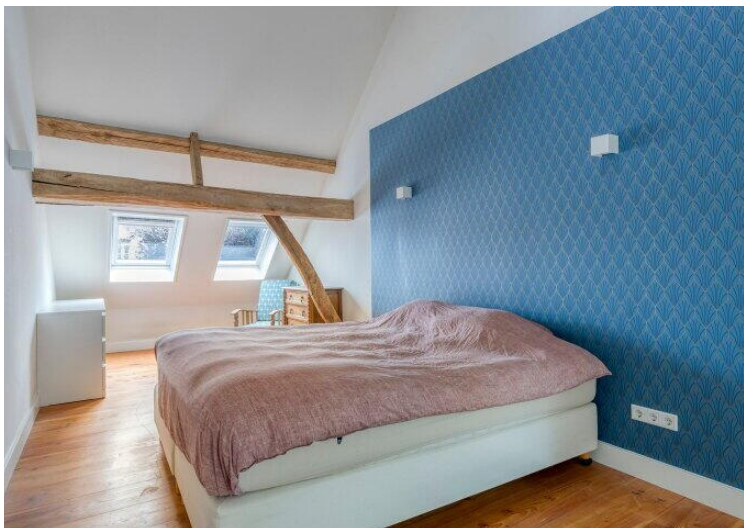


Op de kaart

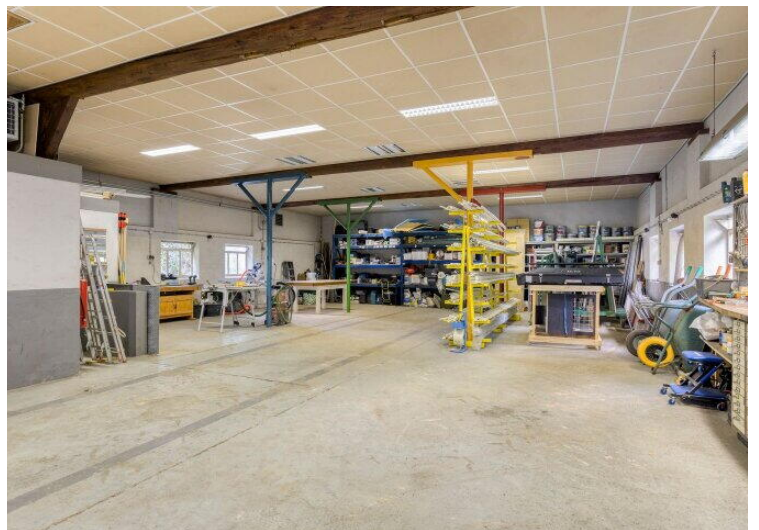
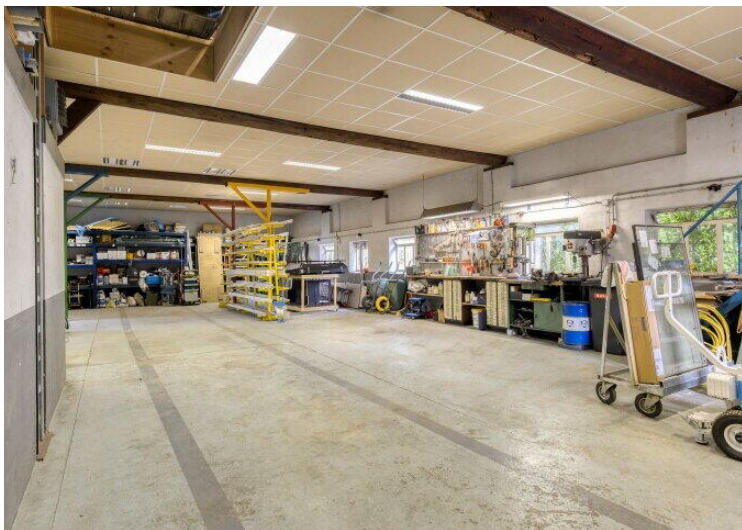
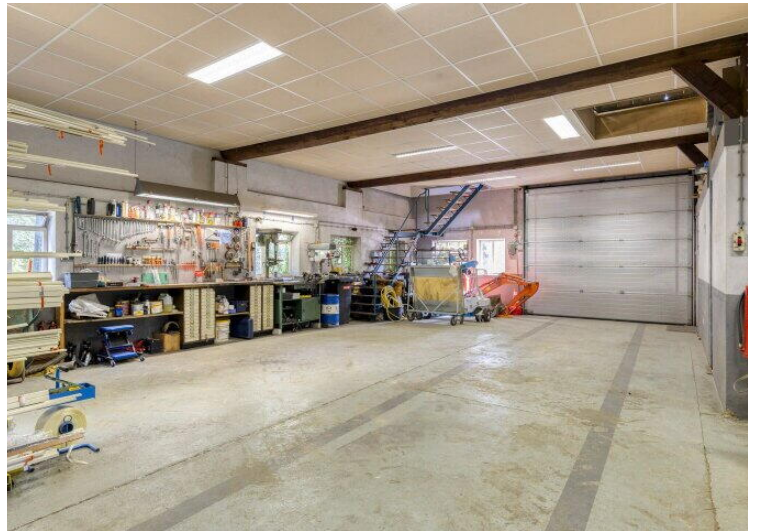


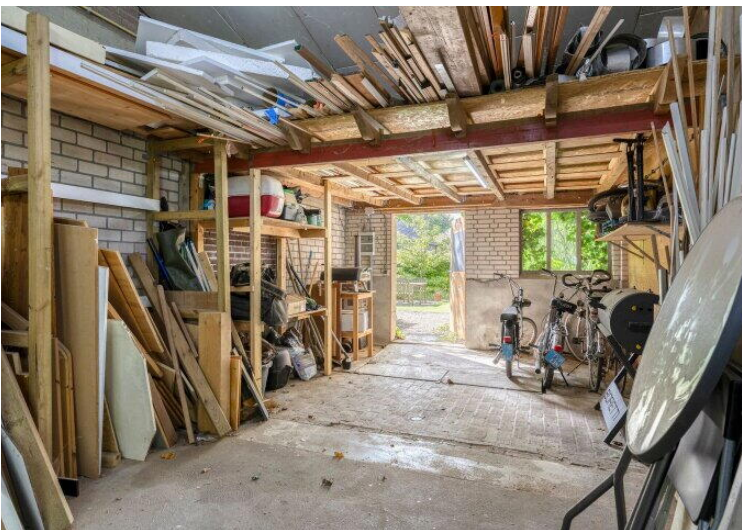
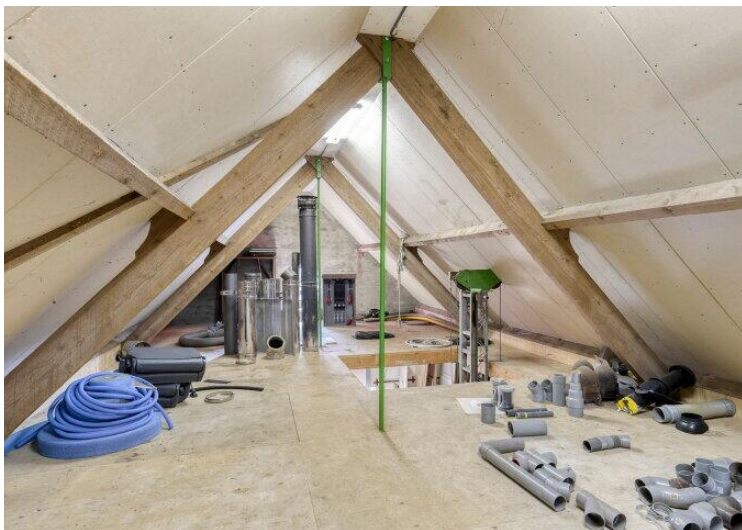
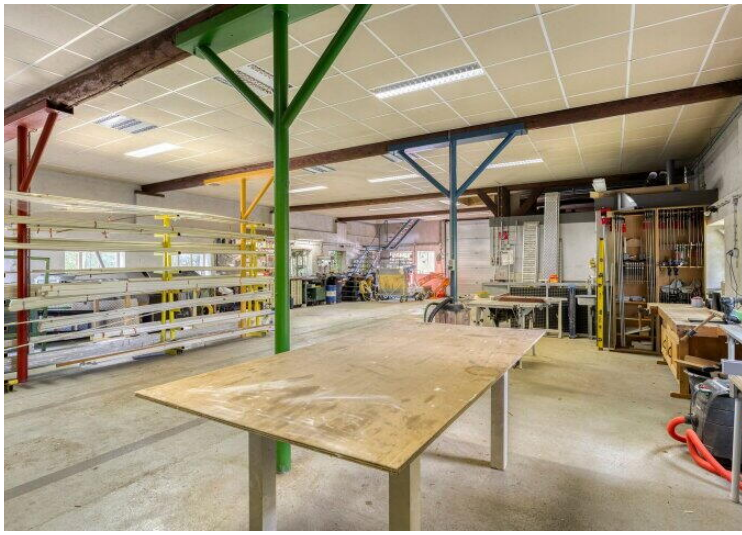


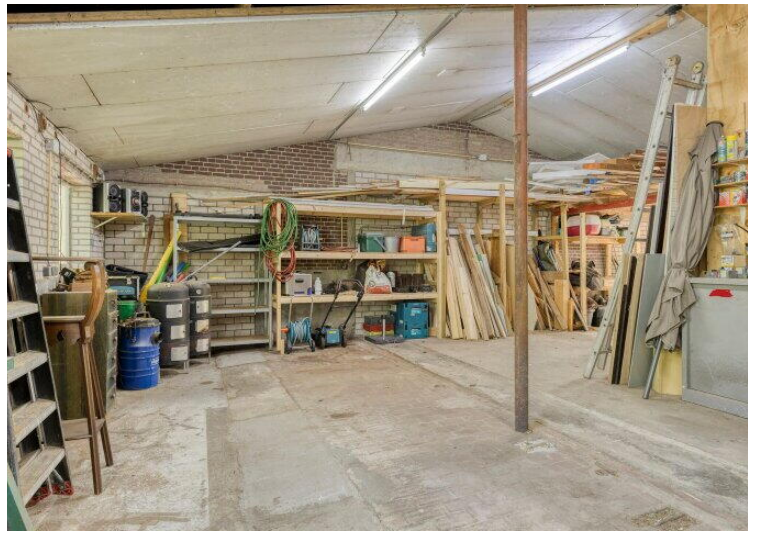






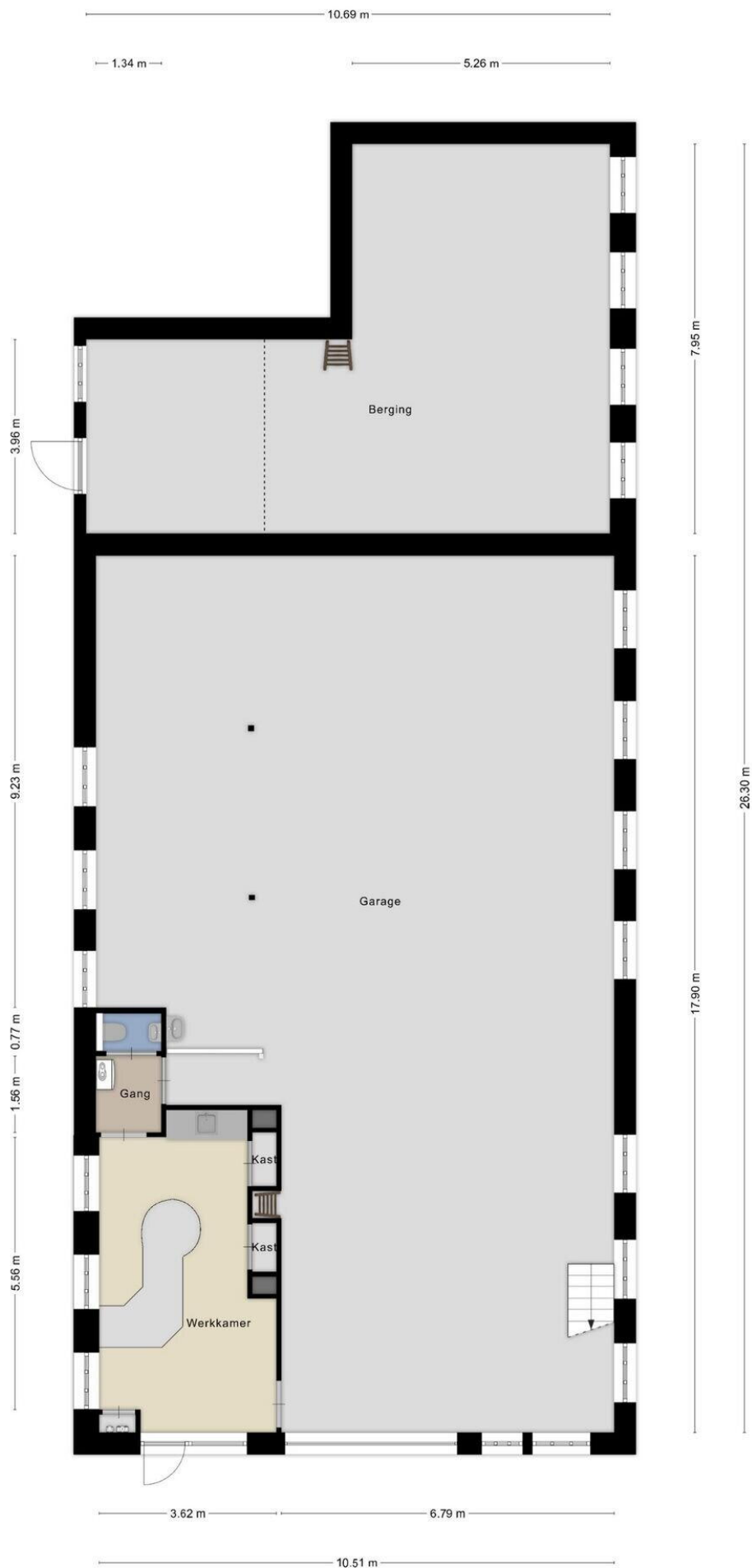


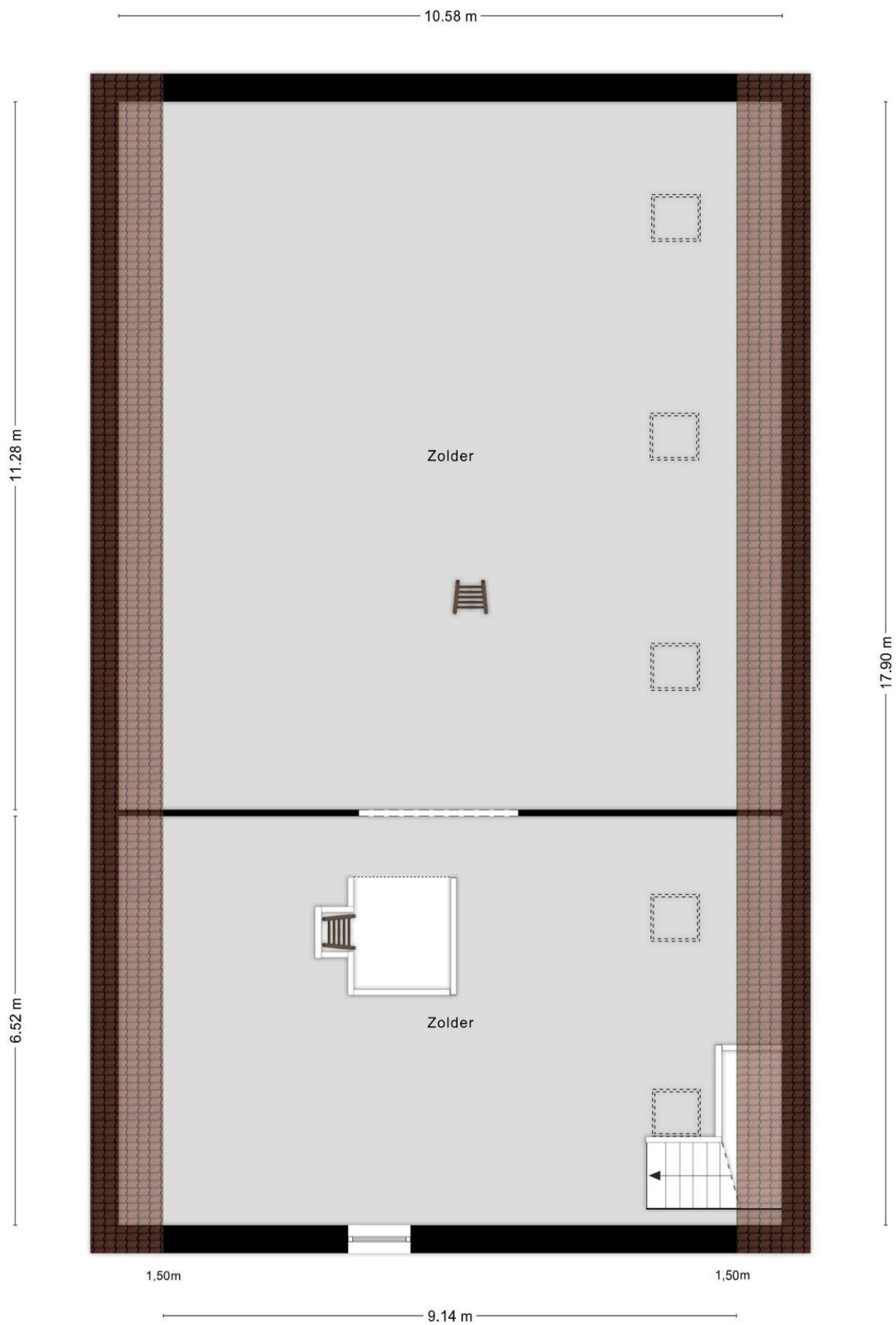


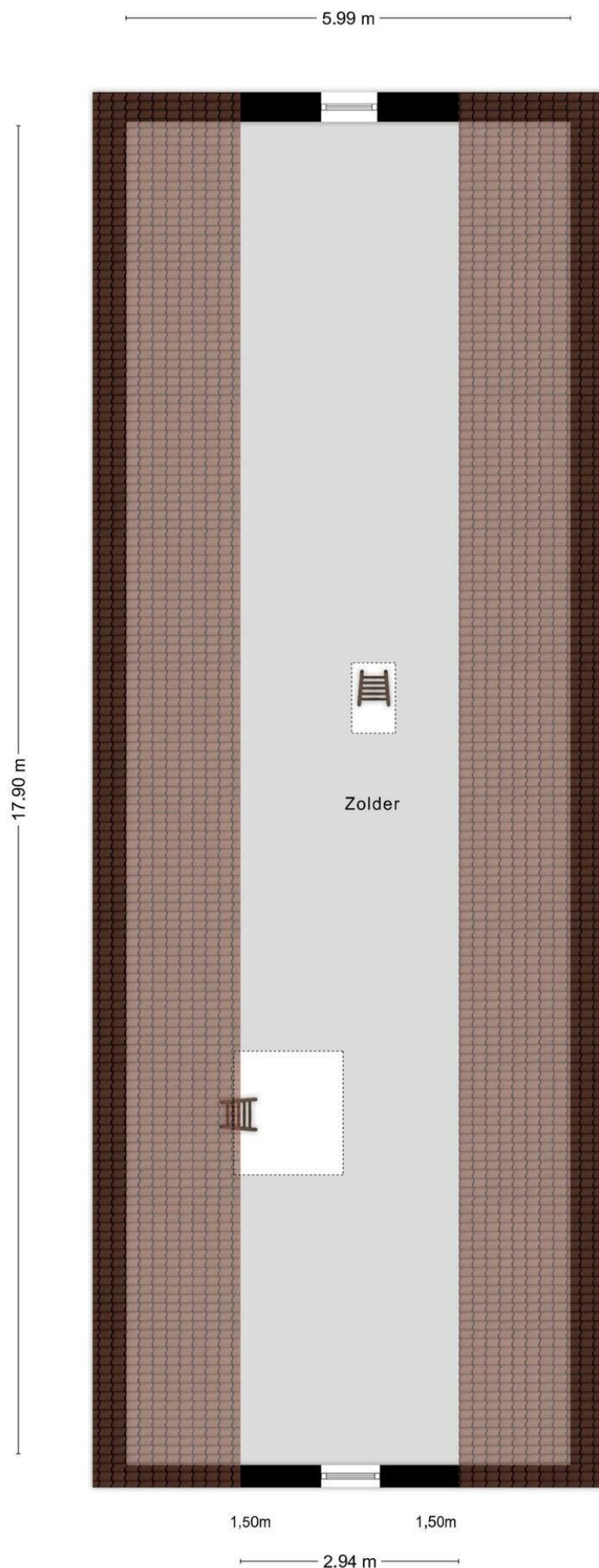












Houtsestraat 2 A

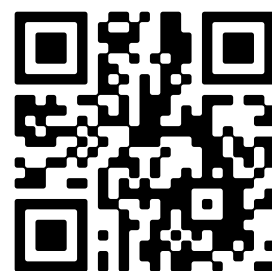
www.houtsestraat2a.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!