

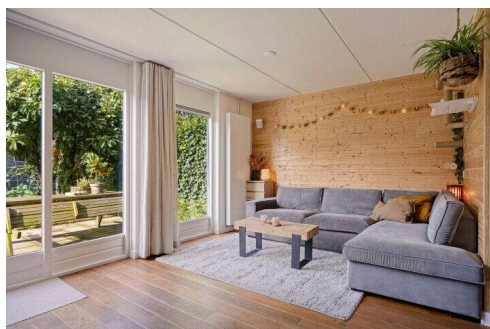
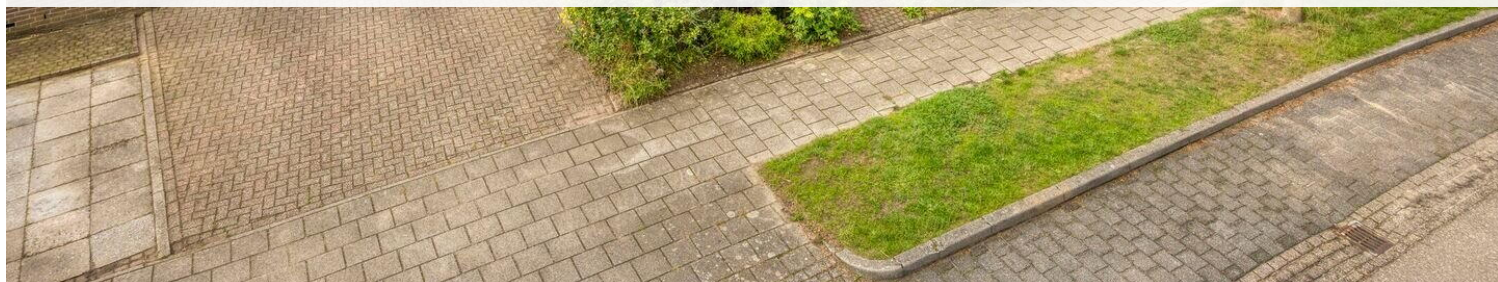
Wijchen

Saltshof 2041 | Vraagprijs € 498.000 k.k.

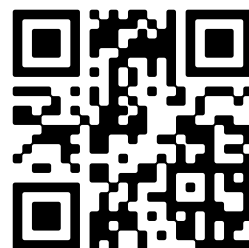


BESCHIKBAAR

WWW.SALTSHOF2041.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	261 m ²
Inhoud:	424 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.saltshof2041.nl



www.hwmakelaardij.nl | 024 - 642 2776

Omschrijving

Saltshof 2041, 6604 ER Wijchen

INSTAPKLAAR, RUIM EN GROEN WONEN IN DE SALTSHOF

Op zoek naar een ruime hoekwoning waar u zó in kunt, met volop leefruimte, een fijne tuin én parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein? Deze verzorgde hoekwoning in de geliefde Saltshof combineert een rustige, groene ligging met het gemak van alle voorzieningen van Wijchen binnen handbereik. Met circa 120 m² woonoppervlak, een perceel van 261 m², meerdere slaapkamers, een moderne badkamer uit 2025 en acht zonnepanelen biedt deze woning alles voor comfortabel gezinswonen. Dankzij de huidige indeling en de mogelijkheid om de samengevoegde slaapkamer weer op te splitsen, zijn er bovendien maar liefst vijf slaapkamers te realiseren. Ideaal voor een gezin, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte heeft.

WONEN IN DE GROENE SALTSHOF

En waar vindt u deze fijne woning? In de Saltshof!

De Saltshof is een groene, rustige en kindvriendelijke woonwijk in Wijchen. De basisschool ligt op loopafstand en ook een supermarkt, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij te vinden.

Voor liefhebbers van wandelen en fietsen ligt de Heerlijkheid Leur in de nabijheid, met prachtige routes door het groen. Ook het gezellige centrum van Wijchen is eenvoudig per fiets bereikbaar. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, lunchrooms en terrassen, maar ook onder andere een bioscoop en zwembad. Wijchen beschikt daarnaast over diverse basis- en middelbare scholen, een NS-station en goede busverbindingen. Via de A50, A73 en A326 zijn onder andere Nijmegen en de omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Loopt u mee door de woning?

BEGANE GROND

Via de eigen inrit en verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, cv-kast en een praktische voorraadkast.

Vanuit de hal komt u in de keuken, die in 2016 is geplaatst en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combioven, koelkast, vaatwasser en close-in boiler.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer, die in verbinding staat met de ruime, sfeervolle en lichte woonkamer. De prettige hoeveelheid daglicht en het zicht op de groene tuin zorgen hier voor een aangename woonsfeer.

Via de tussenhal bereikt u het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en de moderne badkamer.

De badkamer heeft in 2025 een update gehad en heeft een eigentijdse uitstraling. Deze is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Op deze verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer. Daarnaast zijn twee voormalige slaapkamers momenteel samengevoegd tot één royale kamer. Deze ruimte is desgewenst relatief eenvoudig weer terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers. Daarmee kan de woning uitstekend meegroeien met veranderende woonwensen.

TWEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Vanaf de overloop zijn nog twee kamers bereikbaar.

Eén kamer is momenteel ingericht als slaapkamer/kantoor en beschikt tevens over de wasopstelling. Daarnaast bevindt zich hier nog een volwaardige slaapkamer. Daarmee is er volop ruimte voor een groter gezin, een comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

TUIN

Ook buiten is het heerlijk wonen. De voortuin is verzorgd aangelegd met borders met vaste planten en heesters. De beklinkerde eigen inrit biedt plaats aan twee auto's, een bijzonder praktisch pluspunt.

De achtertuin biedt verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woonkamer ligt een terras, gevolgd door een gazon en een looppad richting de vrijstaande houten berging. Achter in de tuin bevindt zich nog een tweede terras, waardoor u eenvoudig verschillende zitplekken kunt creëren.

De tuin wordt omgeven door veel groen en beschikt over een achterom. De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Overige informatie

- Energielabel A
- Zonnepanelen: 8 panelen, ± 2000 kWh opbrengst, geplaatst in 2020
- Volledig in bouwjaar geïsoleerd
- Houten kozijnen, laatst geschilderd 2021
- Gehele woning HR++, behalve in de keuken daar dubbelglas
- Cv-installatie Vaillant 2013
- Elektrische boiler Pflieger 2023
- Glasvezel, tuinkraan
- Keuken en inbouwapparatuur uit 2016
- Badkamer uit 2025
- Betonnen vloeren
- Kruipruimte is aanwezig, toegankelijk bij de voordeur
- Openbaar parkeren en op eigen terrein voor 2 auto's

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 498.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	261 m ²
Inhoud:	424 m ³
Externe bergruimte:	9 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler
Cv ketel:	Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

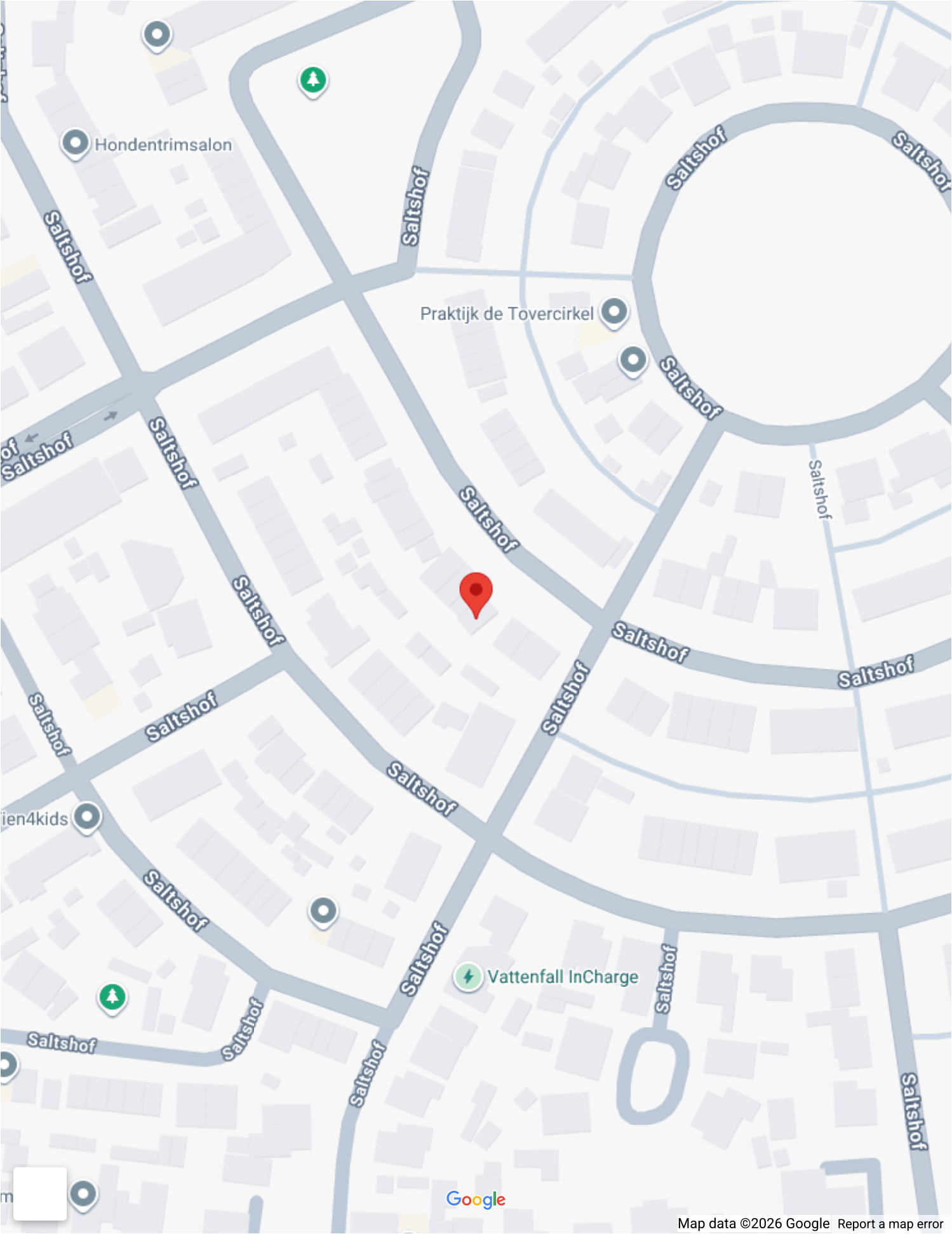
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 102 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

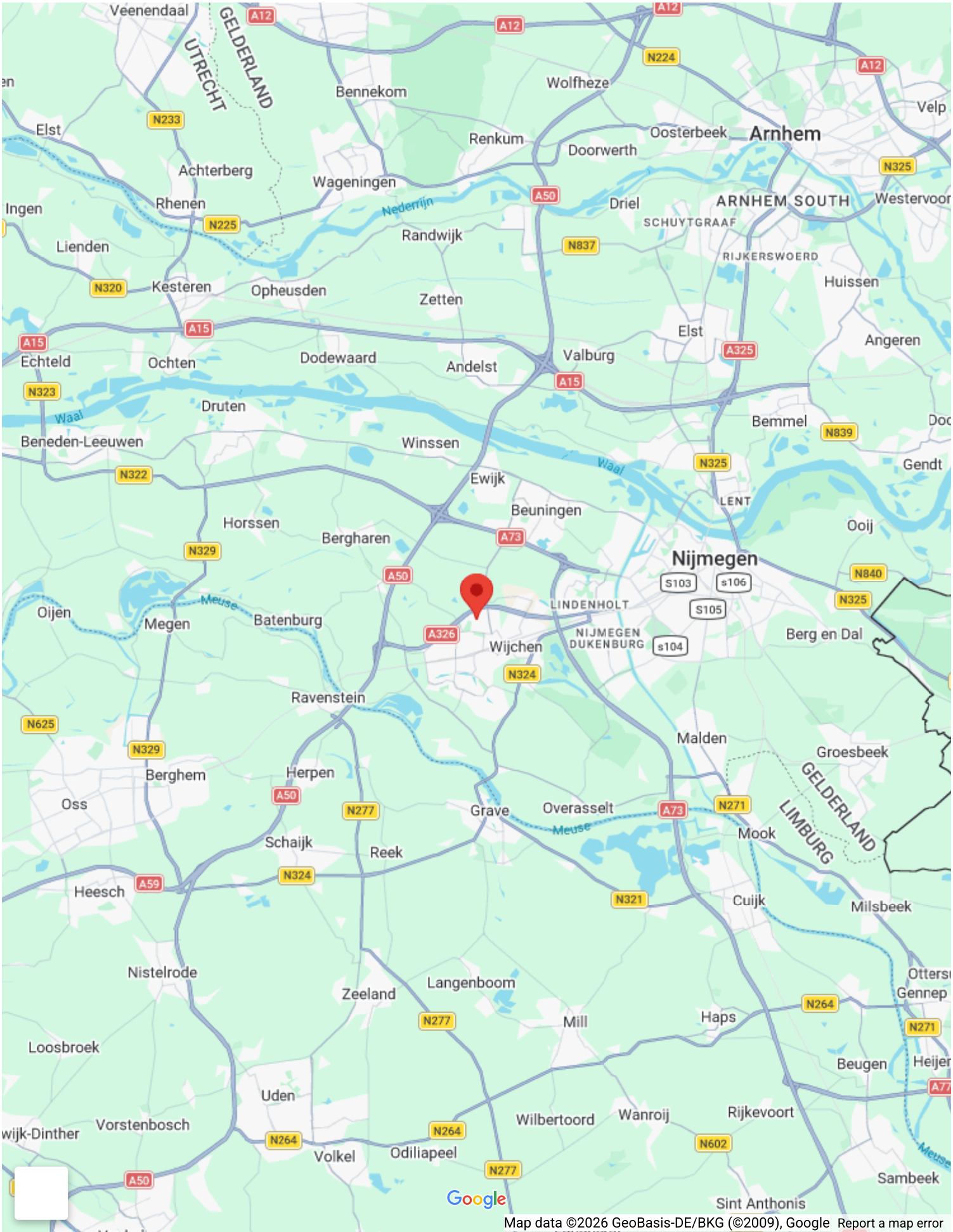
Bergruimte

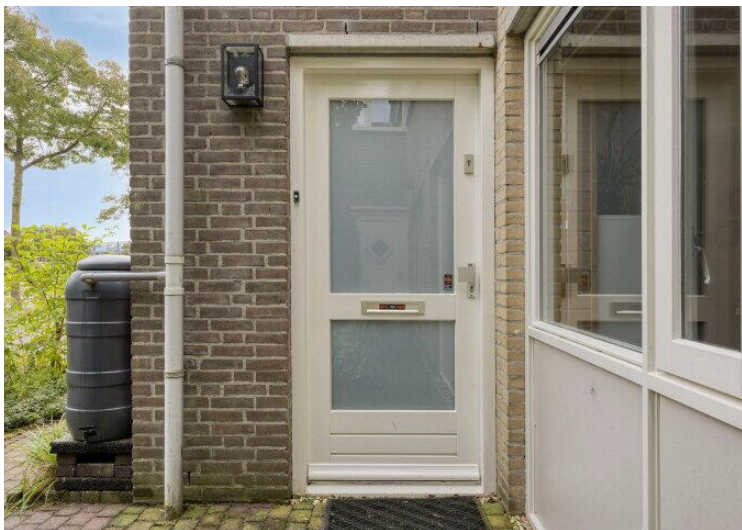
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

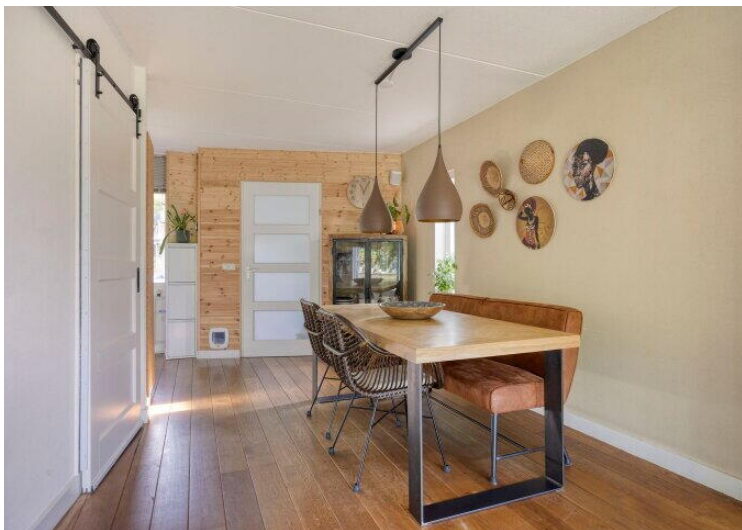
Op de kaart

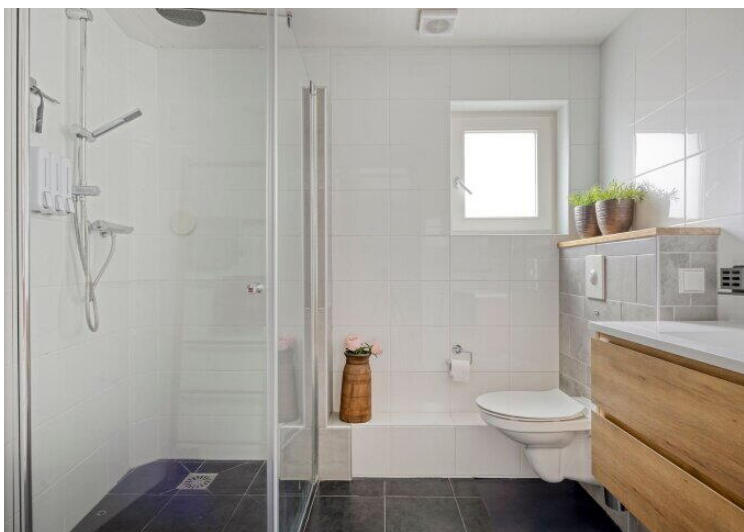
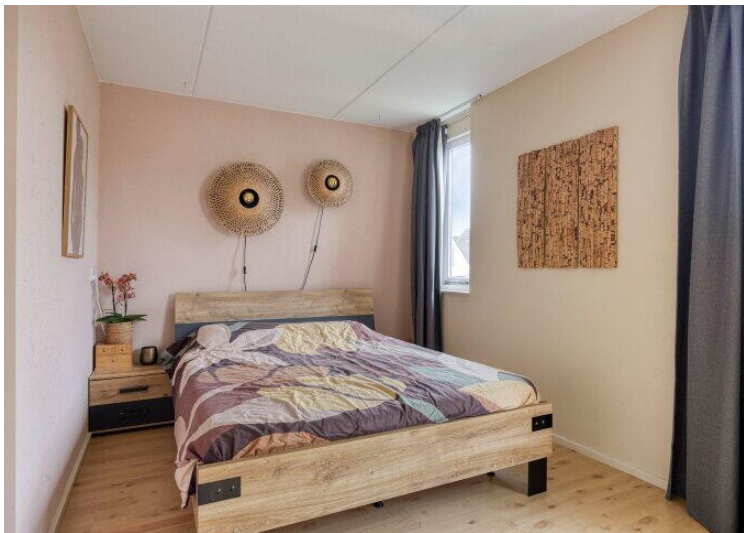


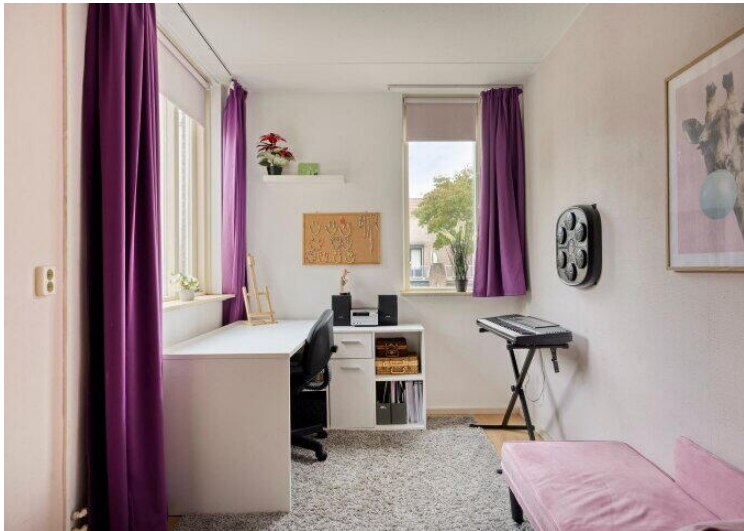
Op de kaart

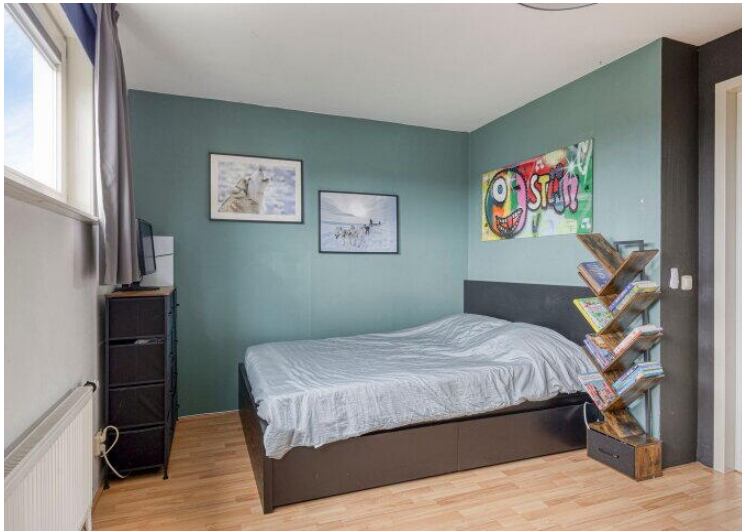










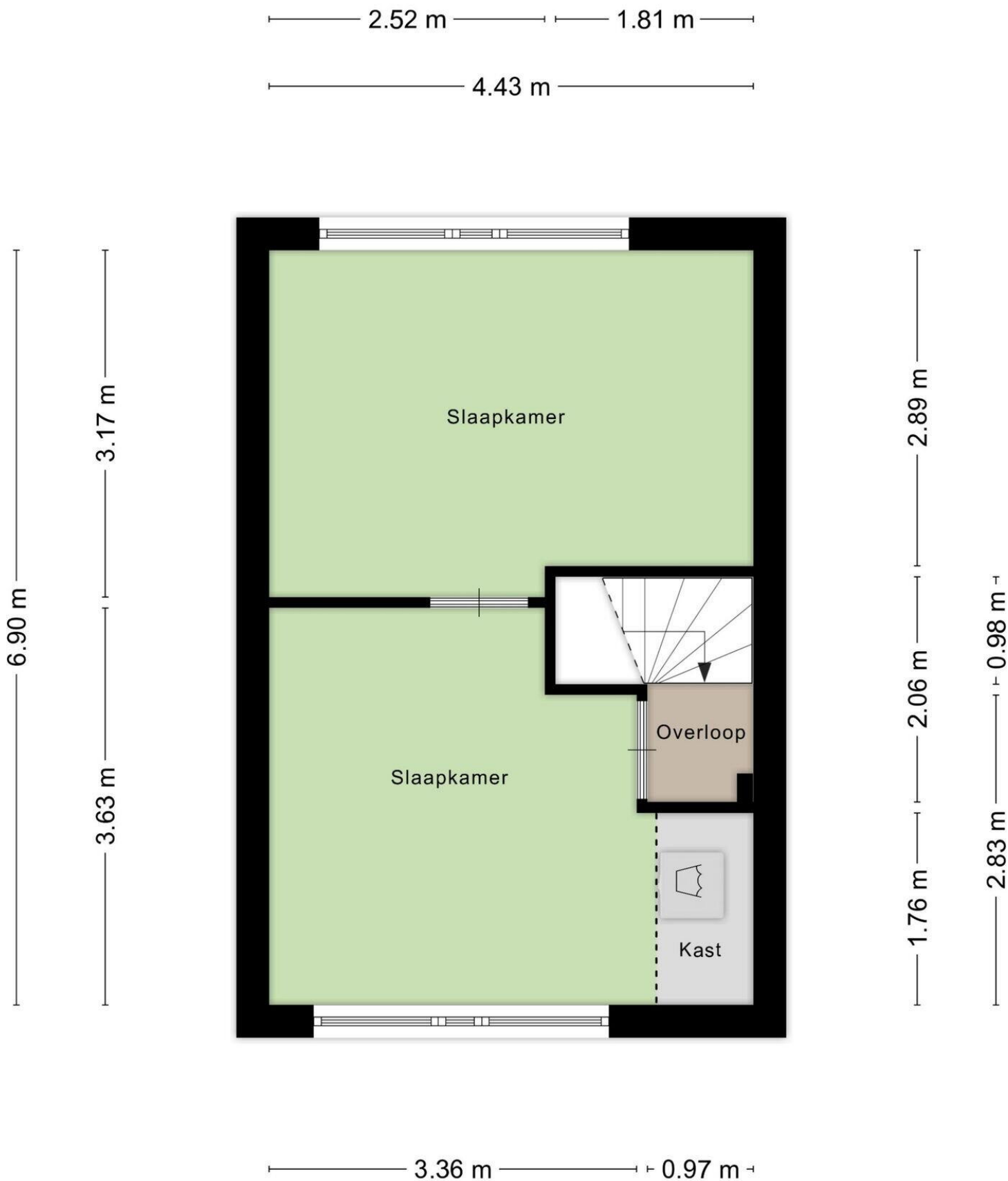




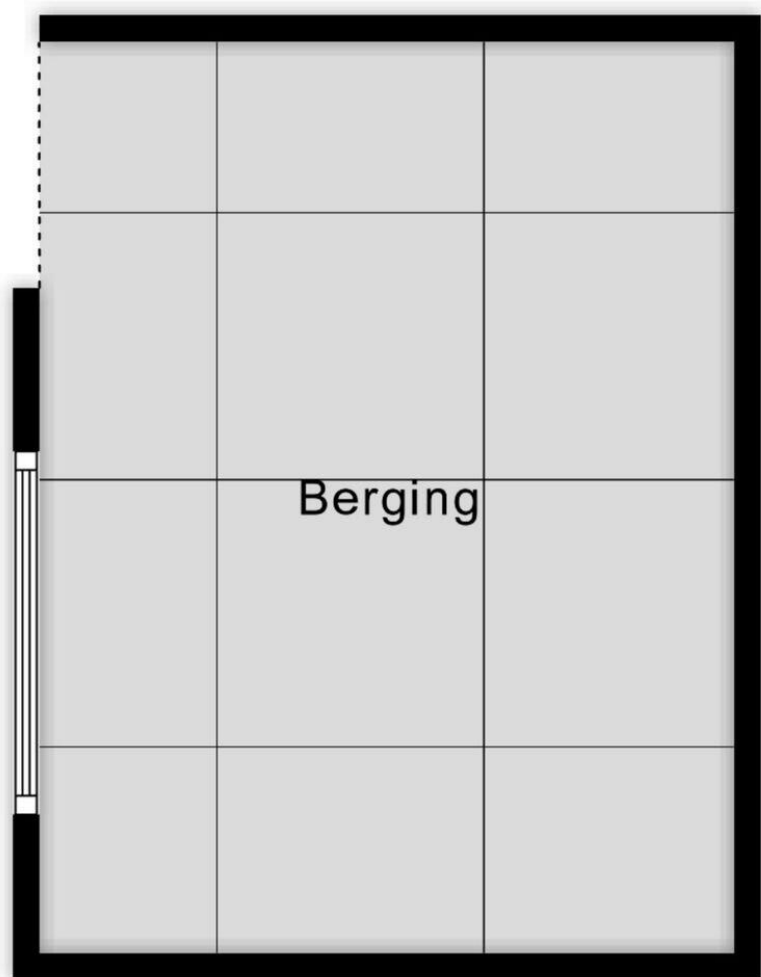








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Saltshof 2041

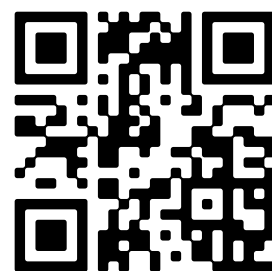
www.saltshof2041.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!