

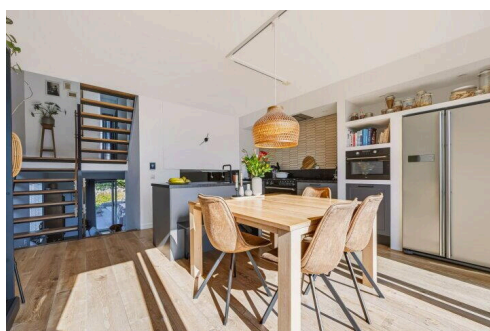
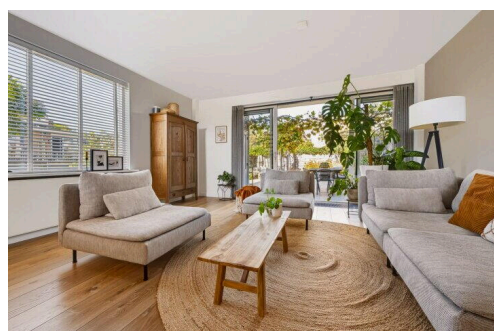
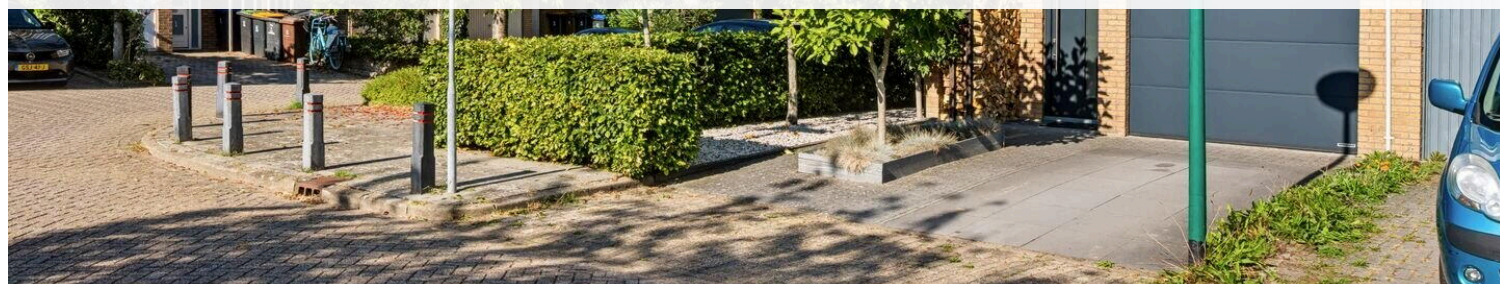
Wijk bij Duurstede

Merovingersstraat 36 | Vraagprijs € 585.000 k.k.

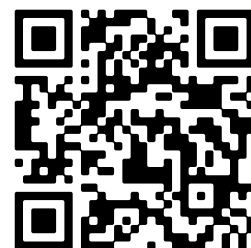


BESCHIKBAAR

WWW.MEROVINGERSSTRAAT36.NL



Type object:	Hoekwoning (split-level woning...
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	146 m ²
Perceeloppervlakte:	212 m ²
Inhoud:	579 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.merovingersstraat36.nl



Omschrijving

Merovingersstraat 36, 3962 AS Wijk bij Duurstede

Stijlvolle splitlevel hoekwoning met garage en heerlijke tuin!

Aan een rustig en ruim opgezet woonerf in de geliefde wijk De Heul staat deze royale split-level hoekwoning. Een woning met karakter, volop leefruimte en nét even anders dan anders. Met 146 m² woonoppervlakte, 579 m³ inhoud, vier slaapkamers én de mogelijkheid voor een vijfde kamer is hier verrassend veel ruimte voor wonen, werken en leven.

De woning is de afgelopen jaren op veel fronten fraai verbouwd. Zo is de keuken vernieuwd, zijn het sanitair en de badkamer gemoderniseerd en is de woning zowel van binnen als buiten uitstekend onderhouden, waarbij de buitenkozijnen grotendeels onderhoudsvriendelijk zijn (aluminium gecoat kozijnwerk met dubbele beglazing). De speelse split-level indeling zorgt daarbij voor een mooie verdeling van de verschillende leefruimtes. Van de lichte woonkamer en royale woonkeuken tot de ruime kamers op de bovenliggende verdiepingen: iedere woonlaag heeft zijn eigen functie en sfeer.

En ook buiten is er volop ruimte. De woning beschikt over een ruime tuin rondom, een achtertuin met veel privacy, twee balkons en een oprit aan de voorzijde. Tel daar de inpandige garage en de gunstige ligging in De Heul bij op en je hebt een woning die veel te bieden heeft!

Wie pakt deze prachtige kans?!

KENMERKEN:

Perceeloppervlakte: 212 m²

Bouwjaar: 1974

Gebruiksoppervlakte wonen: 145,70 m²

Inhoud: 579 m³

Energie label: C

Omschrijving

Begane grond: ENTREE, hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang naar de inpandige garage. Een moderne deur met glas vormt de verbinding naar de tussenhal en zorgt tegelijkertijd voor een mooie, open uitstraling.

Souterrain (halve verdieping lager): Vanuit deze tussenhal bereik je het souterrain, waar zich een ruime kamer van 19,8 m² bevindt. Een veelzijdige ruimte die je naar eigen wens kunt gebruiken, bijvoorbeeld als werk-, hobby-, speel- of slaapkamer. Ook de separate cv-ruimte en bergruimte bevindt zich op deze verdieping.

Woonkamer (halve verdieping hoger): Een halve verdieping boven de entree ligt de woonkamer. Dankzij de grote raampartij en het zijraam valt hier veel daglicht naar binnen. De woonkamer beschikt over een mooie parketvloer en open haard. Via de aluminium schuifpui stap je zo de prachtig aangelegde tuin in. Vanuit de woonkamer is er bovendien een mooie verbinding met de woonkeuken.

Woonkeuken (eerste verdieping): Hier bevindt zich een royale woonkeuken welke is voorzien van een geheel vernieuwde luxe keukenopstelling afgewerkt met diverse inbouwapparatuur, zoals een 5 pits gasfornuis met wokbrander en elektrische oven, plafondunit afzuigkap, vaatwasser en inbouwcombi-oven en een quooker. Vanuit de keuken heb je via de schuifpui toegang tot het op het zuidoosten gelegen balkon.

Slaapverdieping 1 (anderhalve verdieping): Op deze woonlaag bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers van 11,5 en 8,8 m². Beide kamers zijn strak afgewerkt en beschikken over een deur naar het balkon aan de noordwestzijde. Eén van de kamers is ook voorzien van een praktische slaapvliding. Ook de badkamer is op deze verdieping gesitueerd. Deze is gemoderniseerd en uitgevoerd met een inloofdouche, vaste wastafel en toilet.

Slaapverdieping 2 (tweede verdieping): Overloop met toegang tot nog een royale slaapkamer aan de voorzijde van 20,4 m²

De woning staat mooi vrij op het perceel en beschikt over een tuin rondom. De achtertuin is circa 7 meter breed en 10 meter diep en ligt op het noordwesten/westen. De groene hagen zorgen voor een prettige mate van privacy en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar. Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met aangelegde tuin. De twee balkons van 6,4 m² bieden daarnaast op verschillende momenten van de dag een fijne plek om buiten te zitten.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is gesitueerd aan een ruim opgezet kindvriendelijk woonerf;
- Dakbedekking is geïsoleerd en vervangen in met natuurlijk nieuwe bitumen in 2023;
- De woning beschikt over een inpandige garage;
- Moderne aluminium voordeur (Hörmann);
- Garage voorzien van elektrisch bedienbare geïsoleerde sectionale (Hörmann) garagedeur;
- Woning grotendeels voorzien van aluminium kozijnen en HR++ beglazing;
- Woonkeuken met recent vernieuwde keukenopstelling en inbouw apparatuur;
- 4 slaapkamers met de mogelijkheid tot 5 op de bovenste etage;
- De gehele woning is zowel in als extern recent professioneel geschilderd;
- De boeiboorden van de woning zijn geheel gerenoveerd en voorzien van een Trespa afwerking;
- 12 zonnepanelen;
- Garantie op de betonnen vloer tot 26-03-2037;
- De CV ketel is een Nefit Topline HR Combi bouwjaar 2011;
- Voorzijde voorzien van elektrische screens.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 585.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning (split-level woning)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	146 m²
Perceeloppervlakte:	212 m²
Inhoud:	579 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	5 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, beschutte ligging en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin

Achtertuint:	Achtertuint en voortuint 70 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

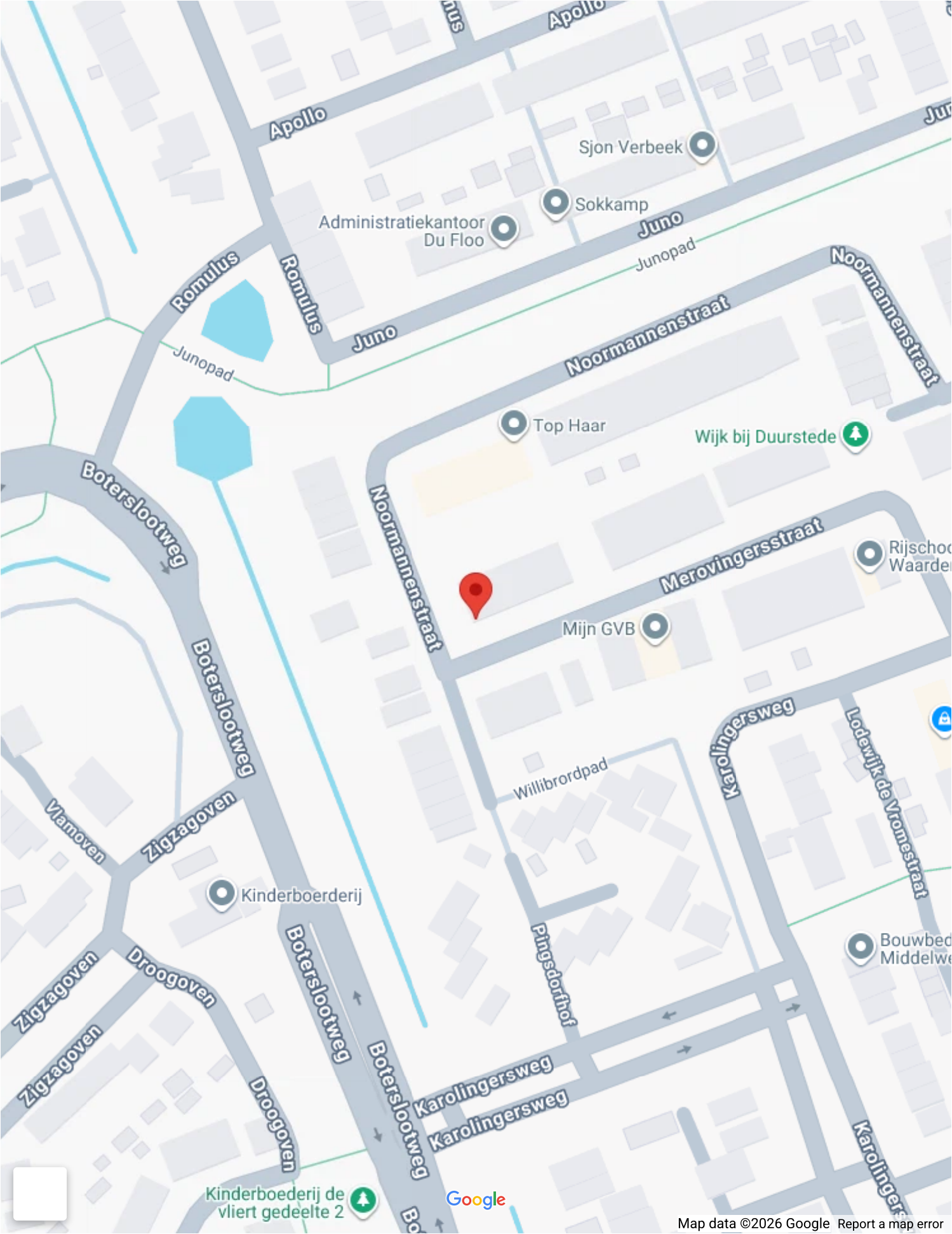
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

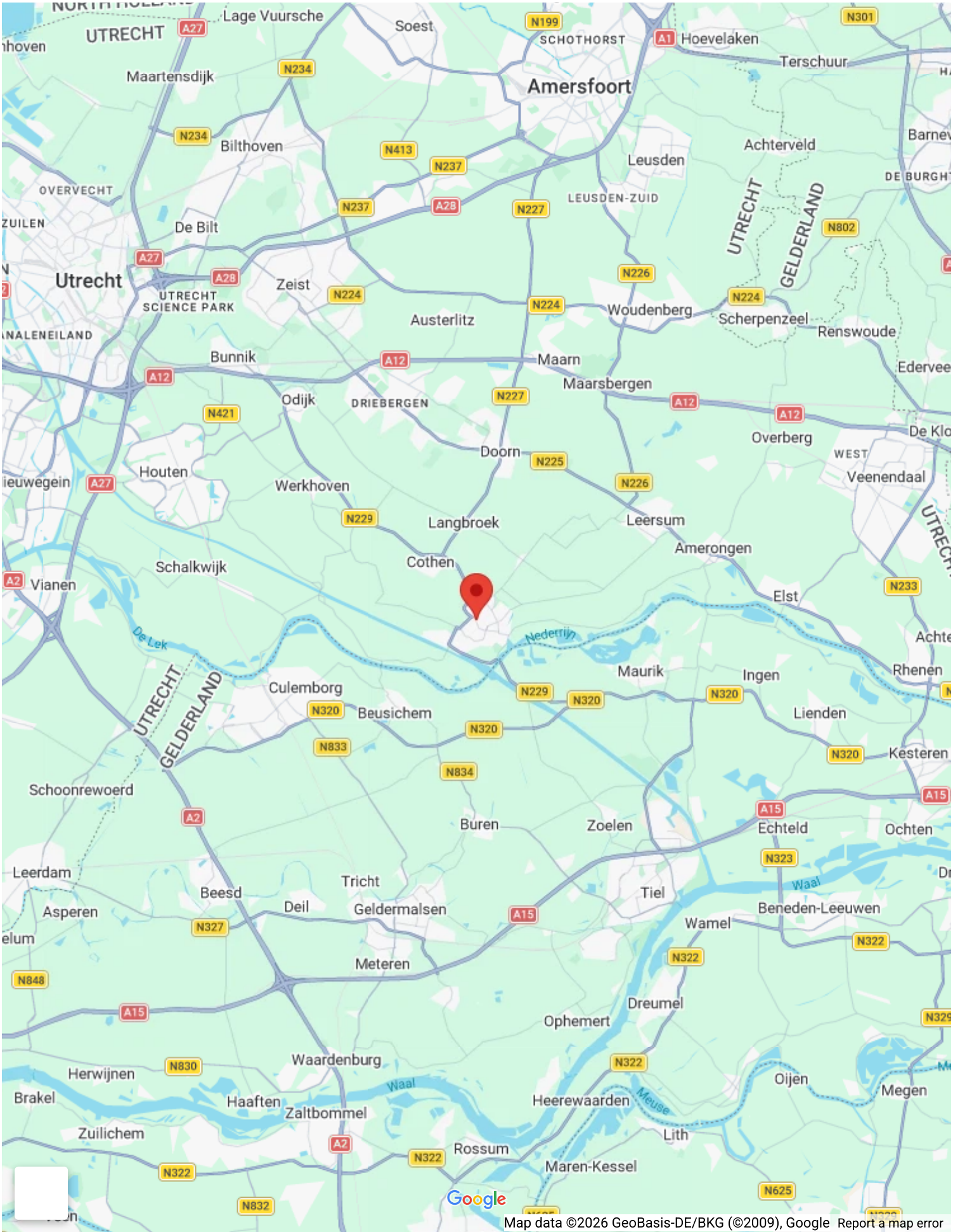
Garage

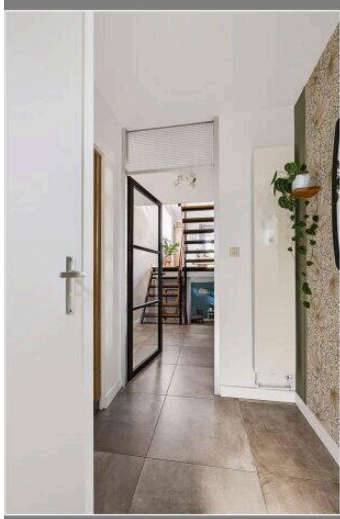
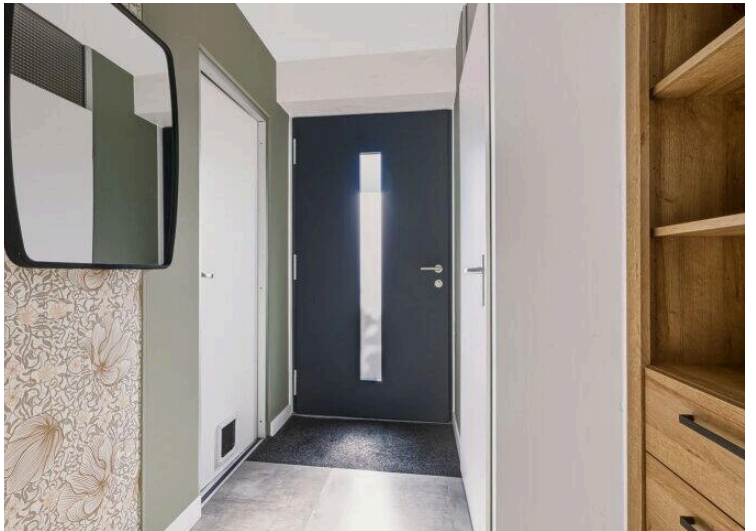
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra en verwarming

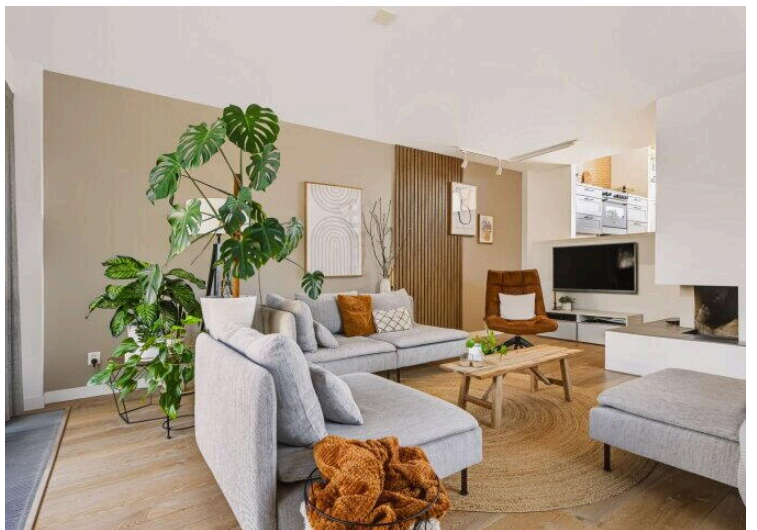
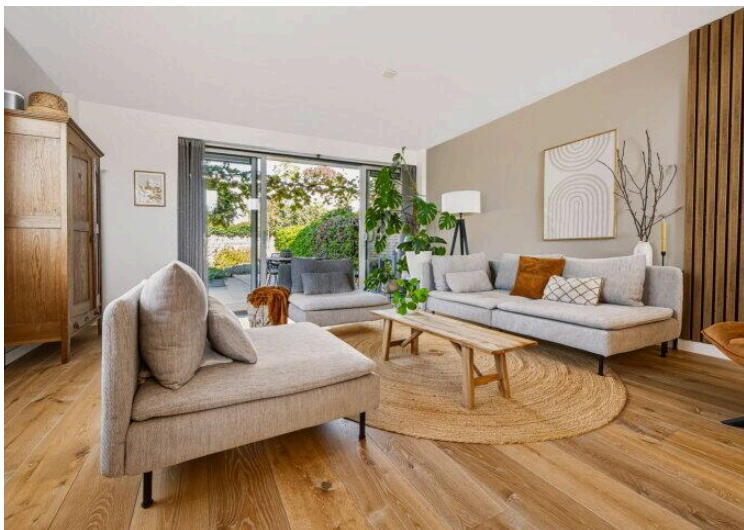
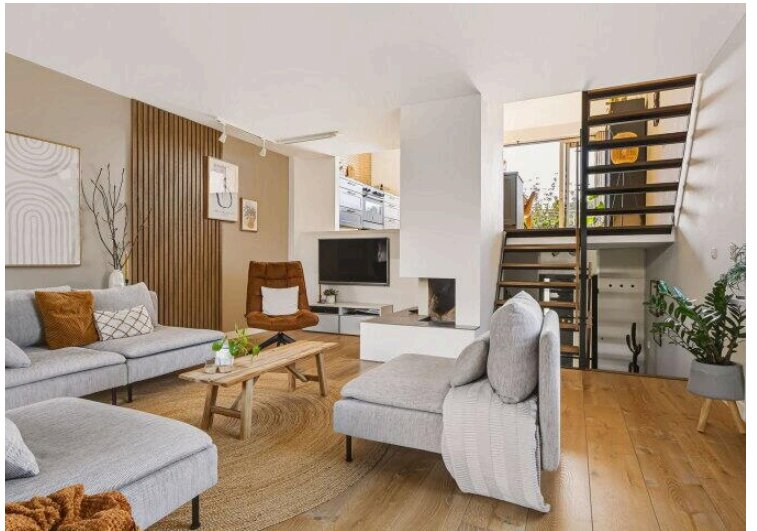
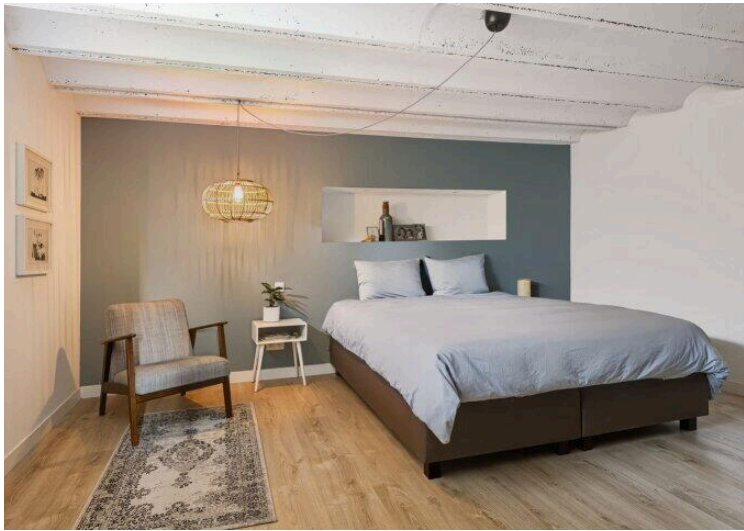
Op de kaart

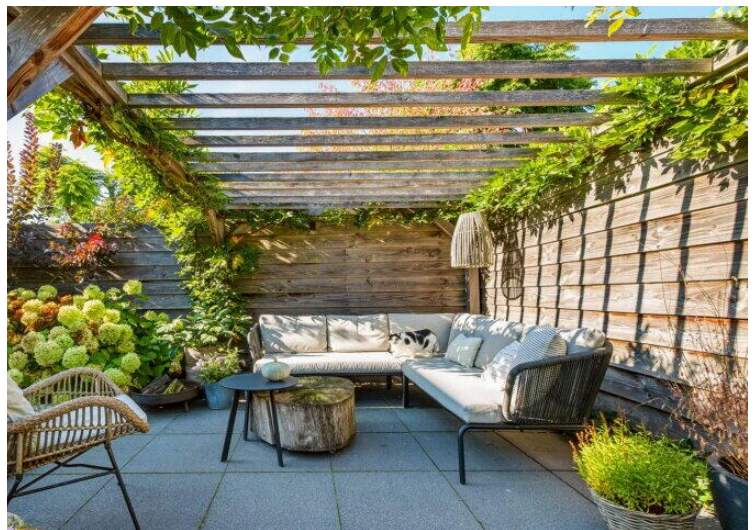
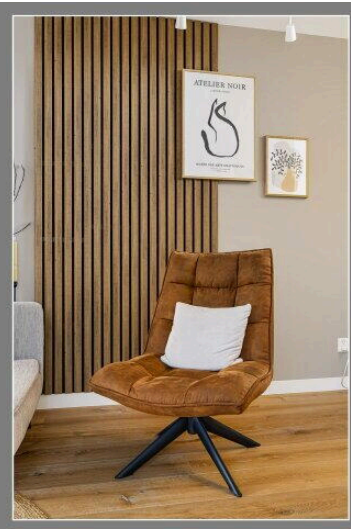
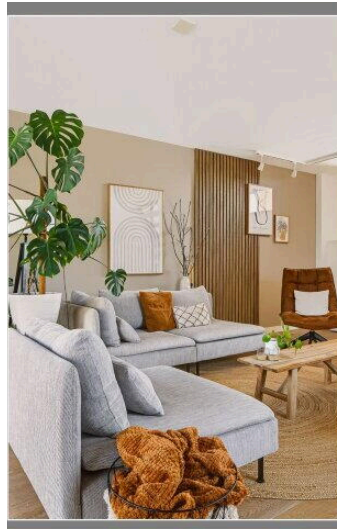


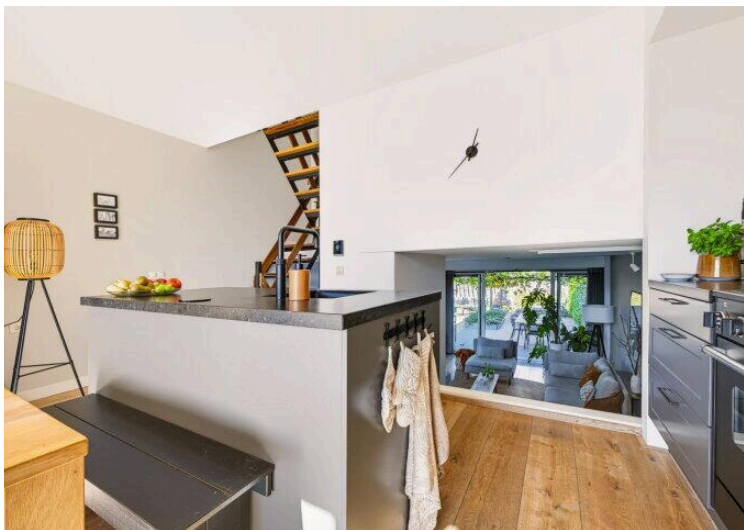
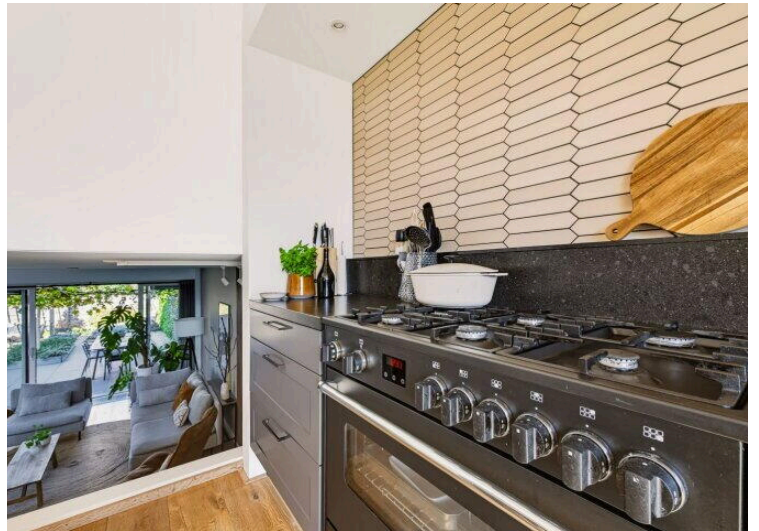
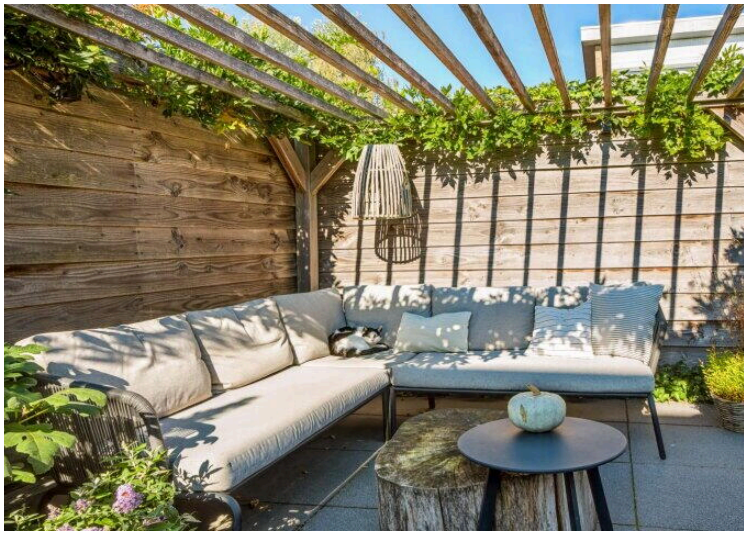
Op de kaart

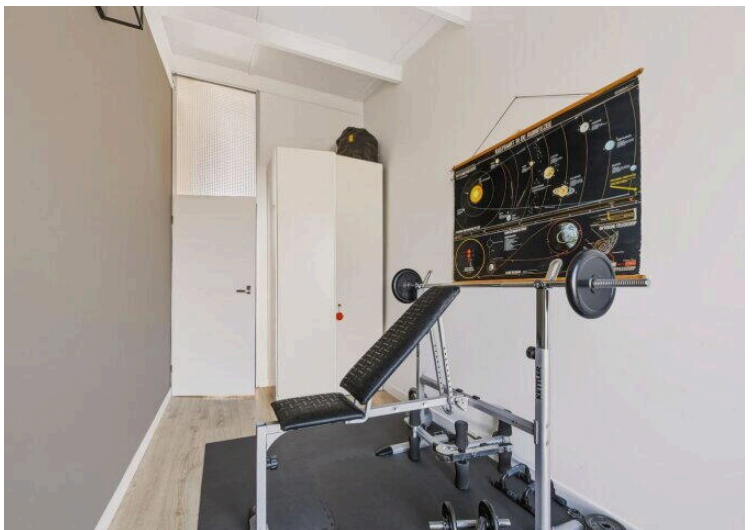
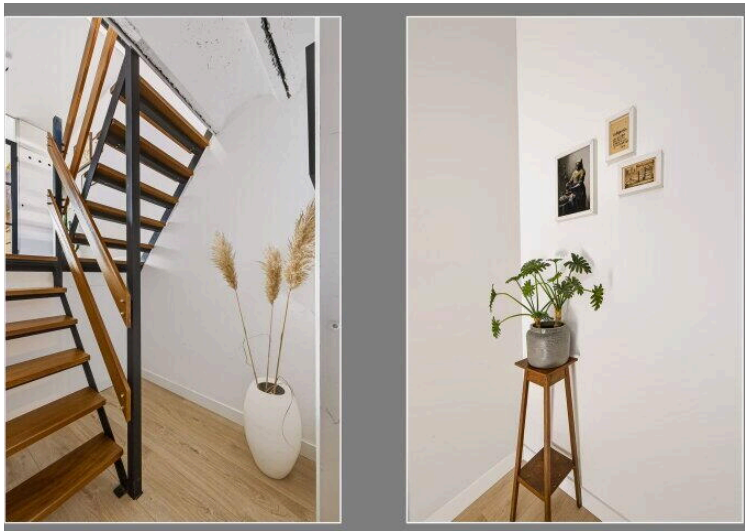
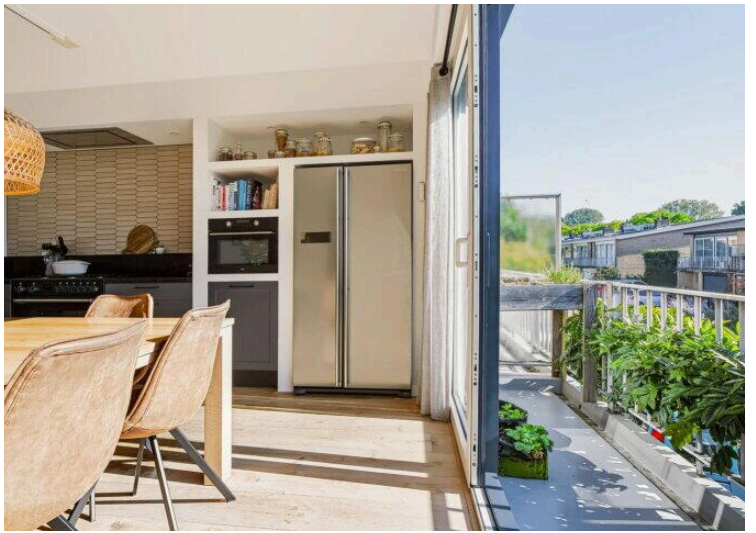


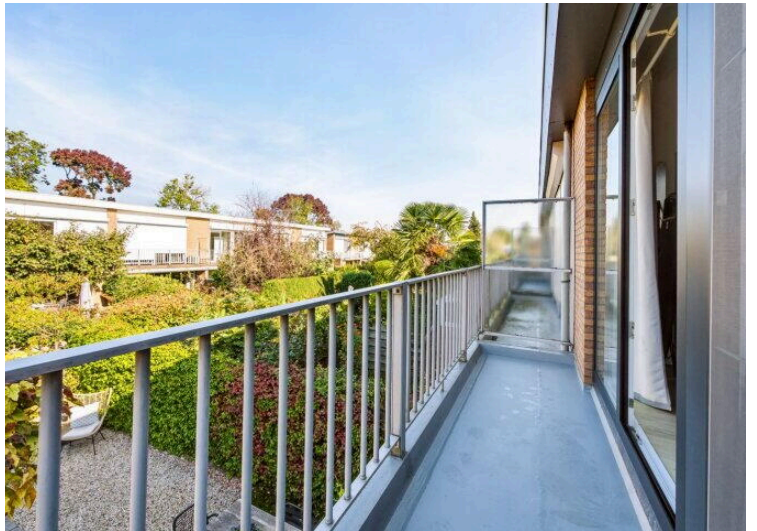


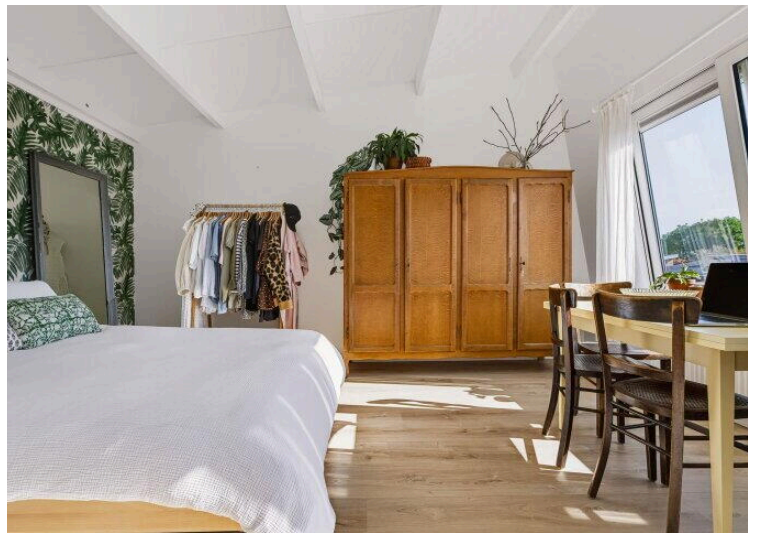
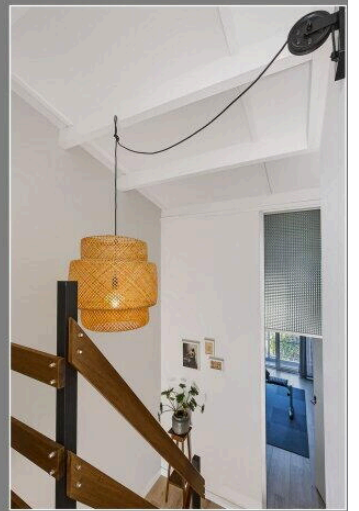
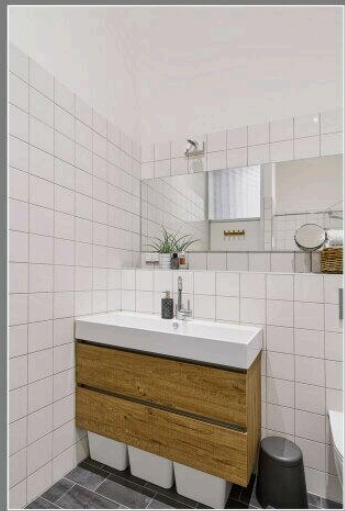
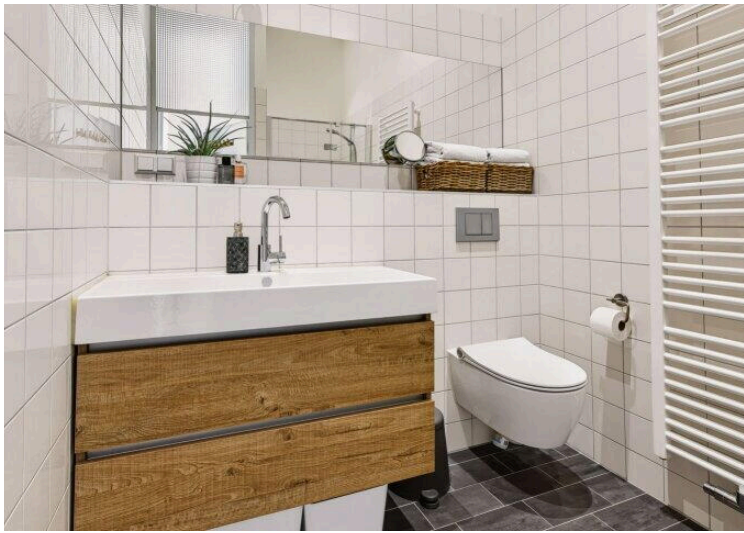


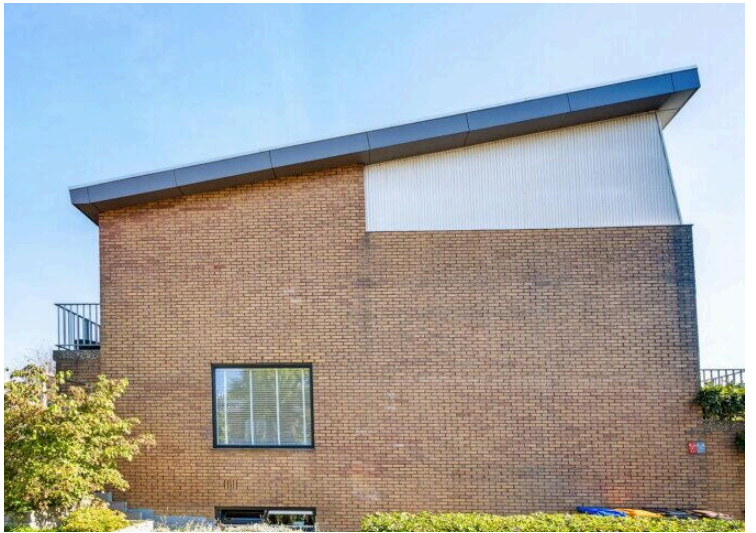
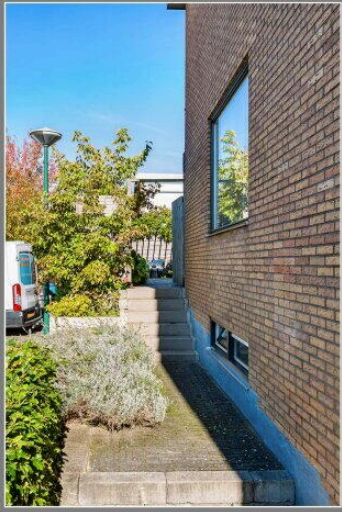












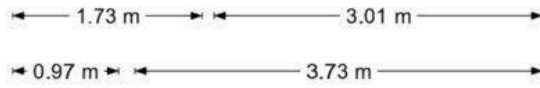
Merovingerstraat 36 - Wijk bij Duurstede Begane Grond







Merovingerstraat 36 - Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping

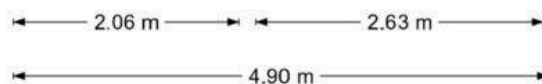


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Merovingerstraat 36 - 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





Merovingersstraat 36

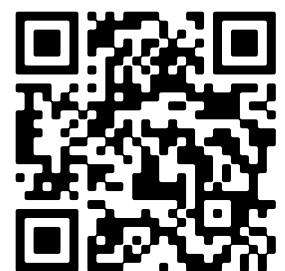
www.merovingersstraat36.nl



ENTREE makelaars

Zandweg 7
3962 EA, Wijk bij duurstede

www.entreemakelaars.nl
0343-575575



Scan Mij!