DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen
024 64 90100
www.driessenmakelaardij.nl







- Saltshof 1211, Wijchen
- € Vraagprijs: € 375.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 85 m²
- Perceeloppervlakte: 151 m²
- Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- Energielabel: B

Scan Mij!

Saltshof 1211
WIJCHEN



Scan mij voor meer info!

DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Ruime tussenwoning met diepe achtertuin





Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een prettige locatie? Dan is deze tussenwoning aan de Saltshof 1211 in Wijchen zeker een bezichtiging waard! De woning is gebouwd in de jaren negentig, beschikt over drie slaapkamers, een in 2021 vernieuwde keuken en een verrassend diepe achtertuin op het noordwesten. Bovendien is de woning vanuit de bouw geïsoleerd en voorzien van energielabel B. Een heerlijke plek om thuis te komen!

De woning is gelegen in de wijk Saltshof, een prettige en kindvriendelijke woonomgeving in Wijchen. De wijk kenmerkt zich door een rustige opzet, veel groen en diverse speelvoorzieningen voor kinderen. In de directe omgeving bevinden zich verschillende dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, basisscholen en sportverenigingen. Ook het gezellige centrum van Wijchen is op korte afstand gelegen, waar je terechtkunt voor een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Daarnaast zijn het NS-station en de uitvalswegen richting Nijmegen en omliggende plaatsen goed bereikbaar, waardoor de woning ook qua bereikbaarheid op een gunstige locatie ligt.

Bijzonderheden:
- Drie slaapkamers;
- Keuken vernieuwd in 2021; toilet vernieuwd in 2026
- Energielabel B;
- Geïsoleerd vanuit de bouw;
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Intergas cv-installatie uit 2016;
- Airconditioning op de overloop,
- Diepe achtertuin op het noordwesten;
- Houten berging met elektra.

Woonkamer voorzien van een laminaatvloer

Bouwjaar: 1992 | Woonoppervlak: 85 m² | Perceeloppervlak: 151 m²

Indeling:
Via de entree, waar zich het in 2026 vernieuwde toilet bevindt, kom je in de woonkamer.
De woonkamer vormt samen met de open keuken een prettige leefruimte en is afgewerkt met een laminaatvloer. De keuken is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een frisse witte kleurstelling met een grijs kunststof werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van glasvliesbehang en vloerbedekking. De badkamer is uitgevoerd in een lichte witte kleurstelling en beschikt over een douche, toilet, wastafel en mechanische ventilatie. Op de overloop is bovendien airconditioning aanwezig.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met de cv-installatie en praktische bergruimte. Daarnaast is er een derde slaapkamer, voorzien van vloerbedekking en een dakkapel, waardoor ook deze verdieping op een prettige manier als volwaardige woonruimte kan worden benut.

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning! De tuin is lekker diep, gelegen op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten. Het handmatig bedienbare zonnescherm zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Achter in de tuin staat een houten berging, voorzien van elektra.



Keuken in 2021 vernieuwd

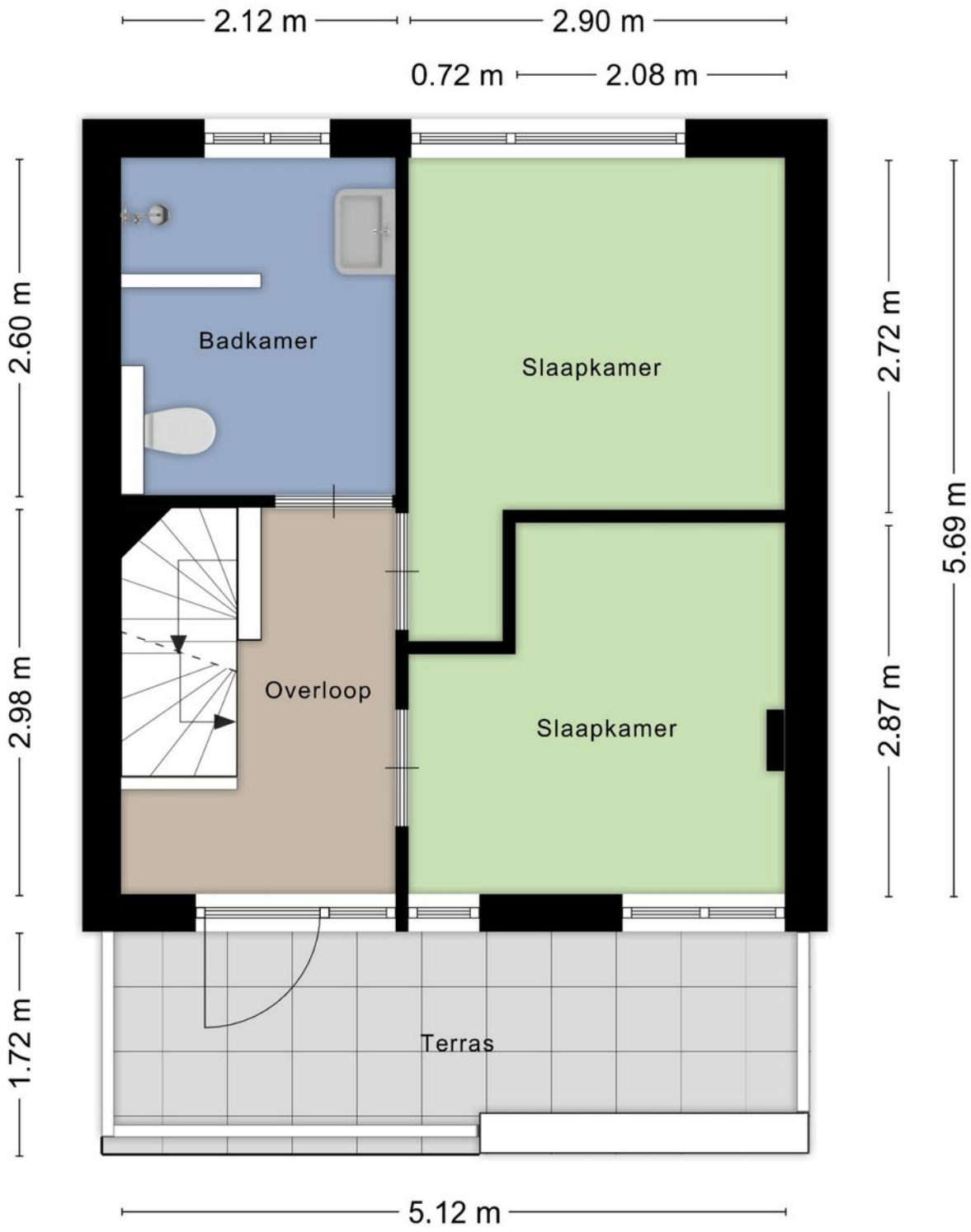




Plattegrond
Begane grond



Plattegrond
1e verdieping



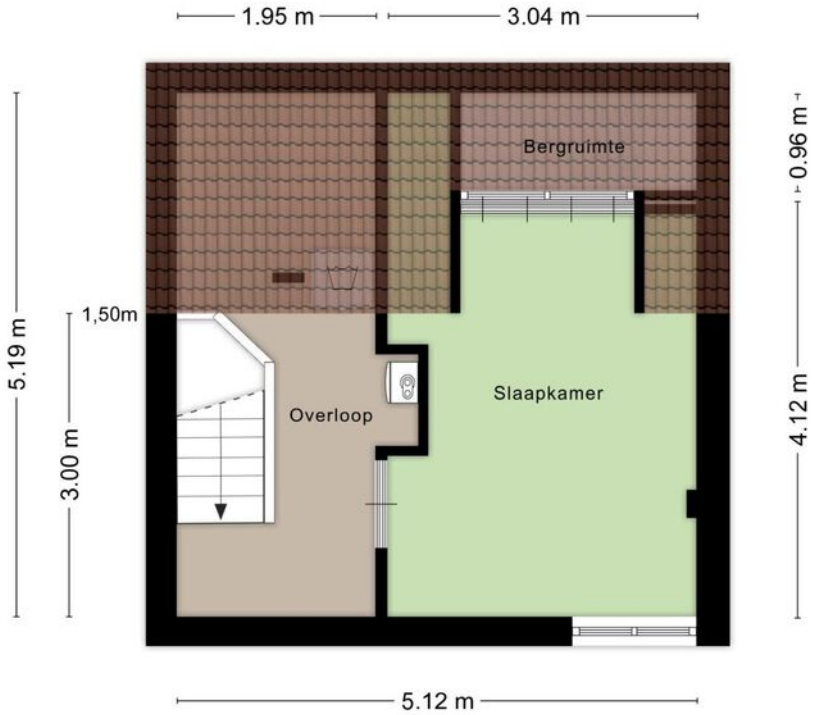
Twee slaapkamers en de badkamer op de verdieping







Plattegrond 2e verdieping
Derde slaapkamer





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.

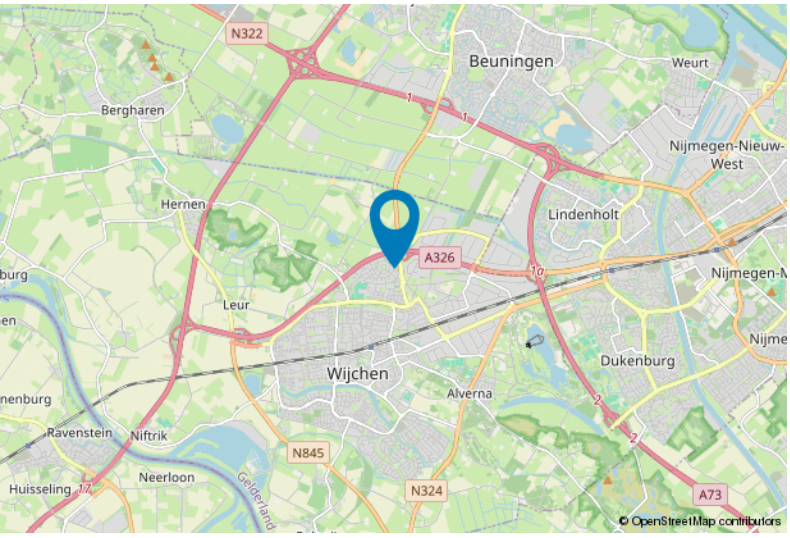
Kadastrale gemeente:	**Wijchen**
Sectie:	**L**
Perceelnummer:	**2519**
Perceeloppervlakte:	**m²**

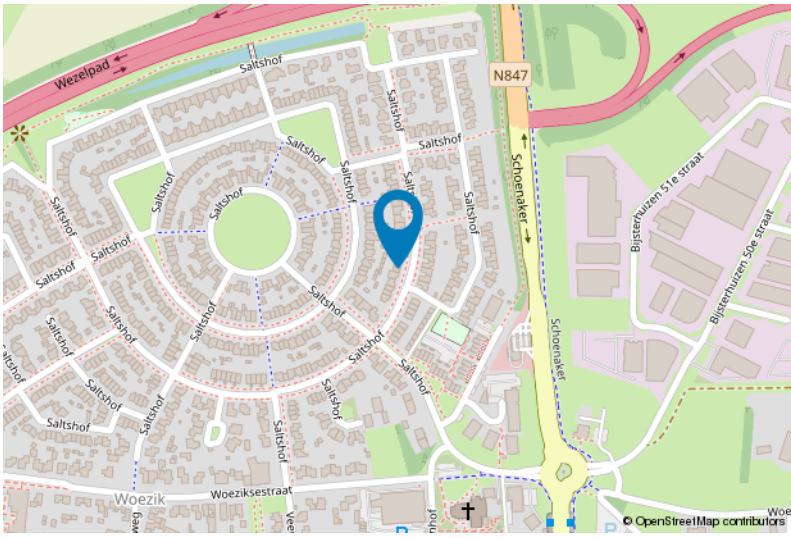
Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenplanken zolder	X		
- meubels woonkamer: buffetkast, tv meubel, eettafel, eetkamerstoelen, witte kastje			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Halfhoogslaper kleine kamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse bloempotten en kweekbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
kliko ombouw	X		
konijnenren	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

DE HYPOTHEEK SHOP Duidelijk verhaal

- 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.

Het eerste gesprek is kosteloos!

De Hypotheekshop Wijchen
Kasteellaan 25, Wijchen | T. 024 64 901 01 | E. wijchen1377@hypotheekshop.nl | I. www.hypotheekshop.nl/wijchen