

TE KOOP



OEVERSTRAAT 1

WIJK BIJ DUURSTEDÉ

VRAAGPRIJS € 1.150.000 K.K.

 **ENTREE**
makelaars
Kromme Rijnstreek

0343-575575 | wbd@entreamakelaars.nl | www.entreamakelaars.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	1898
WOONOPPERVLAKTE	255 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	202 M ²
INHOUD	973 M ³
AANTAL KAMERS	10
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	HERENHUIS
AANTAL WOONLAGEN	4
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
TUIN OPPERVLAKTE	104 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

OMSCHRIJVING

Magnifiek wonen 'op niveau' in dit stijlvolle, monumentaal herenhuis gelegen in het historische centrum van Wijk bij Duurstede!

Met gepaste trots bieden wij dit prachtig gerenoveerde monumentaal aan met een gebruiksoppervlakte van maar liefst circa 255 m² ! Doordat de woning centraal in de binnenstad is gelegen, woon je hier heel comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik. Horeca, winkels, supermarkten, Kasteel Duurstede met het kasteelpark, de Molen Rijn en Lek, de Uiterwaarden en nog veel meer is allemaal te bereiken op loopafstand.

Omstreeks 1898 is dit prachtige herenhuis gesticht. De woning is te herkennen aan de originele kenmerken en materialen zoals die in die tijd werden gebruikt: het hoge plafond in de vertrekken op de begane grond, de hoge raampartij, de granitovloer in de hal, het glas-inlood, de karakteristieke trapopgang en een fraaie gevel met muurankers. Het geheel is tussen 2020 en 2023 met veel zorg en passie stijlvol verbouwd, met onder andere een luxe keuken, moderne badkamer en toiletruimtes, fraai stucwerk en bijpassende kleurstellingen.

Het multifunctionele souterrain is na enkele aanpassingen uitstekend geschikt voor eventueel werken-aan-huis of Bed & Breakfast.

Kortom, exclusief wonen op een unieke locatie!

KENMERKEN:

Gebruiksoppervlakte wonen: 255 m²

Inhoud: 973 m³

Bouwjaar: 1898

Perceel: 202 m²

INDELING:

Begane grond: ENTREE met 5 treden naar het woonniveau, de begane grond met een markante voordeur, ruime ontvangsthal met hoog plafond, originele granitovloer en marmerlook geschilderde lambrisering. De hal heeft een prachtige trapopgang naar de andere woonlagen. Voorts is er in de hal een moderne toiletruime en meterkast aanwezig. De hal brengt je naar de knusse woonkamer/voorkamer met hogen raampartij en schouw. Vanuit deze woonkamer prachtig zicht op de historische Peperstraat met gezellige winkeltjes. In halfopen verbinding met deze woonkamer is een tussenruimte met vaste kasten de toegang naar de stijlvolle woonkeuken met aangebouwde serre/eetkamer. De luxe keuken is voorzien van alle gemakken, zoals Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De totale leefruimte is 54,2 m² (woon-/eetkamer en keuken gezamenlijk). Vanuit de eetkamer/serre is de achtertuin toegankelijk. Een fraai aangelegde stadstuin van circa 18,5 meter diep met diverse soorten groen, meerdere plekken om 's zomers heerlijk in de zon- of juist in de schaduw te genieten en een fraai zicht op de molen en de kerk. Middels een poort/achterom is de naastgelegen Wildemansteeg te bereikbaar.

1e Verdieping: ruime overloop met eveneens een moderne toiletruimte en toegang tot 3 charmante kamers, waarvan 2 royale slaapkamers van circa 22, 16 en een werkkamer van circa 6 m². De stijlvolle en moderne badkamer is ingericht met dubbele wastafelmeubel, inloopdouche, verwarmde spiegel en designradiator.

2e Verdieping: middels vaste trap bereikbare 2e verdieping met ruime overloop voorzien van lichtkoepel en ruimte voor het witgoed. Vanaf de overloop toegang naar 2 ruime slaapkamers van circa 21 en 17 m², beide met kleine dakkapel en een dakraam. Vanaf beide kamers is een inloopkast/berging/stookruimte te bereiken met de opstelling van de c.v.-ketel.

OMSCHRIJVING

Souterrain: middels vaste trap bereikbare royaal souterrain. Deze multifunctionele kelder heeft een hoogte van circa 2,25 meter en meerdere ramen. Er is een overloop, slaap-/hobbykamer van circa 18 m², 2 bergingen aan de voorzijde en aan de achterzijde nog een grote berging-/klusruimte van circa 21 m². Deze heeft een achterdeur met een trapje naar de achtertuin. Na enkele aanpassingen uitstekend geschikt voor eventueel werken aan huis of Bed & Breakfast.

BIJZONDERHEDEN:

- Stijlvol herenhuis met ruime stadstuin!
- Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht.
- Veel authentieke details zijn bewaard gebleven.
- Vanaf de achtertuin is het souterrain apart bereikbaar, ideaal geschikt voor eventueel werken aan huis Bed & Breakfast of inpandige berging.
- Grotendeels inpandig gerenoveerd in de periode van 2020-2023 met aanpassingen van c.v.-installatie en elektra.
- Bitumineuze dakbedekking serre vervangen in 2024.
- Luxe badkamer en toiletruimtes van 2023.
- Luxe keuken van 2020.
- Schuiframen aan voorzijde begane grond en 1e verdieping met isolerend monumentenglas.
- Grotendeels inpandig gerenoveerd in de periode van 2020-2023 met aanpassingen van c.v.-installatie en elektra.
- Bitumineuze dakbedekking serre vervangen in 2024.
- Luxe badkamer en toiletruimtes van 2023.
- Luxe keuken van 2020.
- Schuiframen aan voorzijde begane grond en 1e verdieping met isolerend monumentenglas.
- Bij 1 dakraam is condensvorming aanwezig op zolder, dit dakraam wordt nog vervangen op kosten verkoper.
- Enkele looddelen op het dak van de zolder wordt in het voorjaar van 2025 professioneel vervangen op kosten verkoper.
- Energielabel: vrijstelling door status gemeentelijk monument.
- Parkeren met vergunning mogelijk op de nabij gelegen parkeerplaatsen.
- Aanvaarding in overleg.











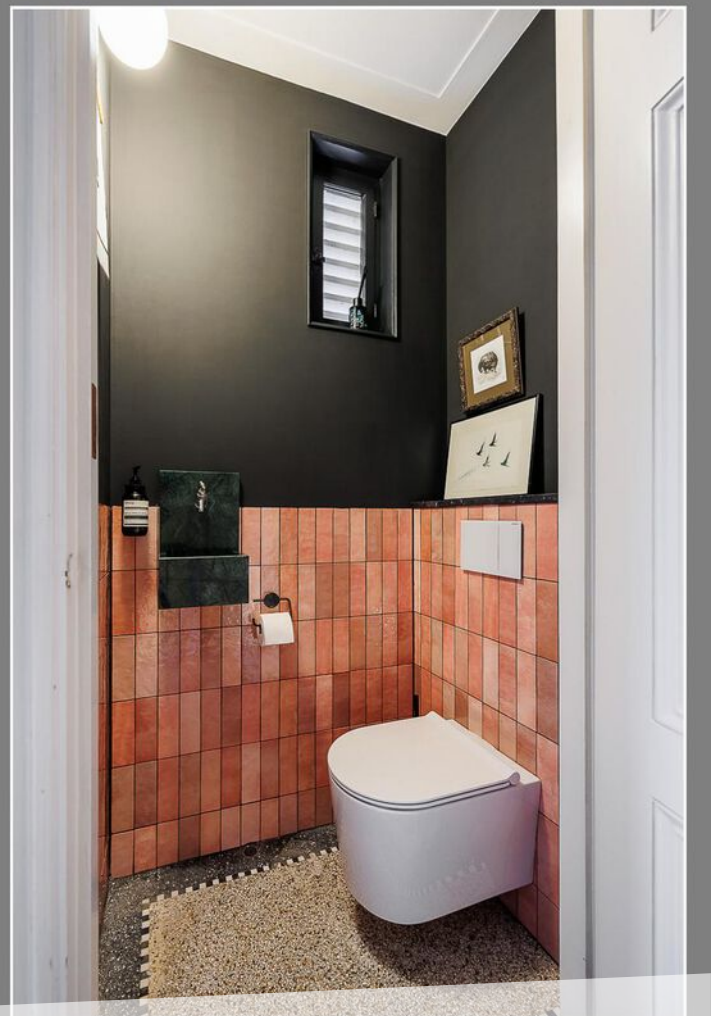


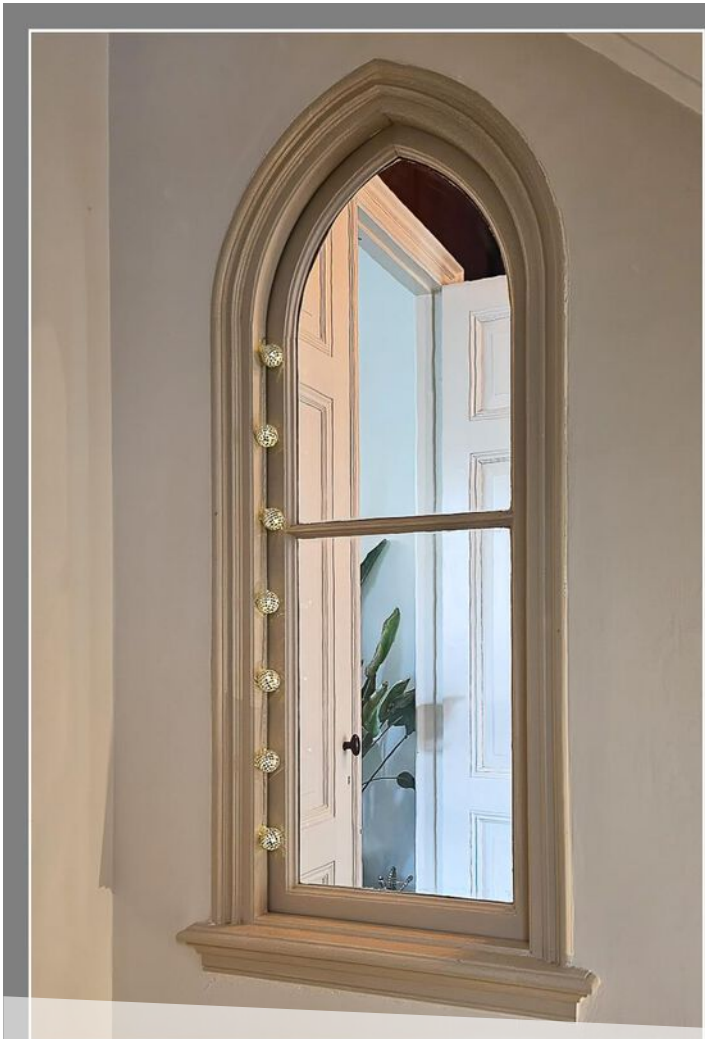


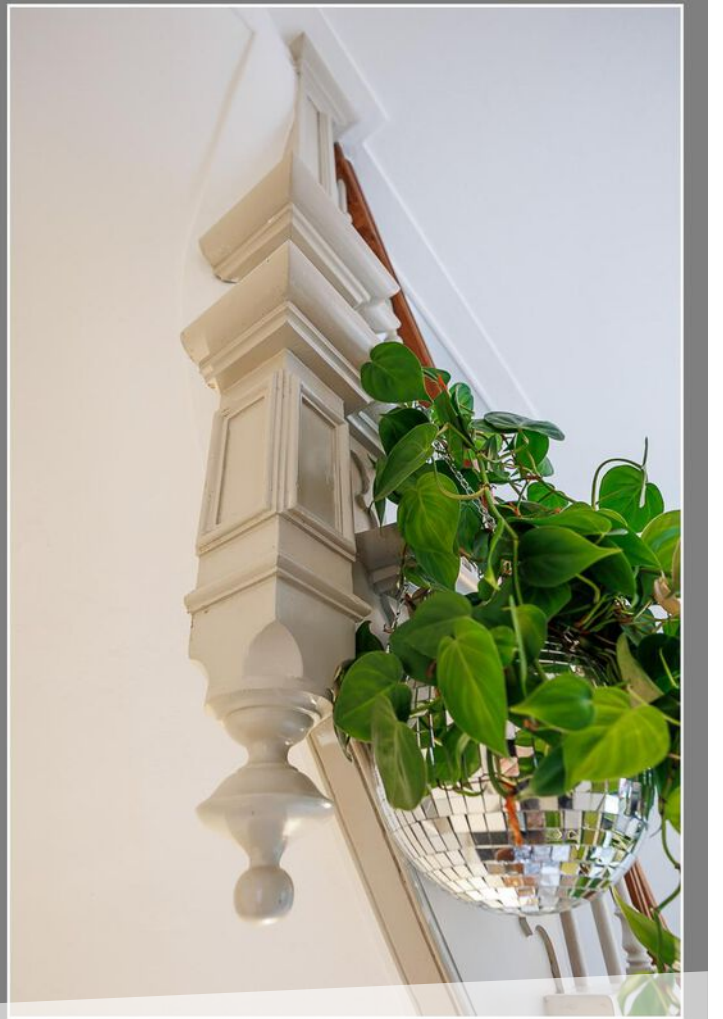
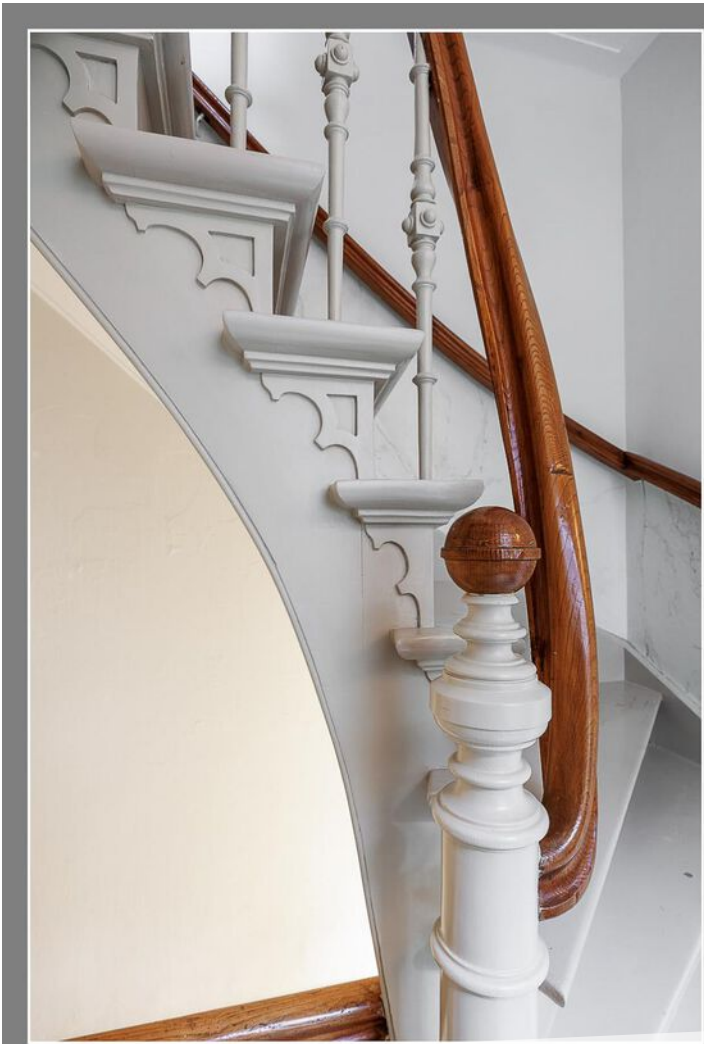
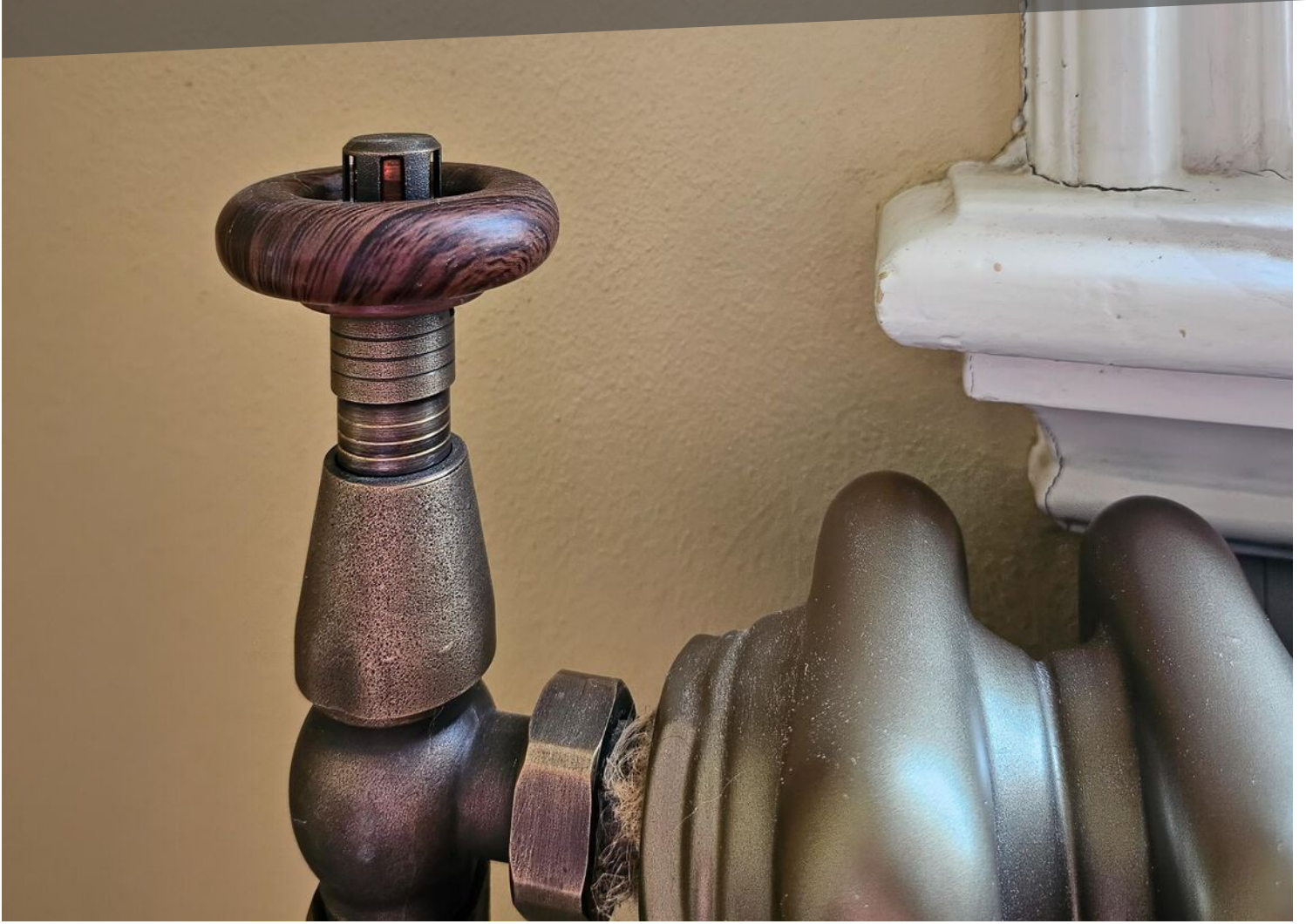














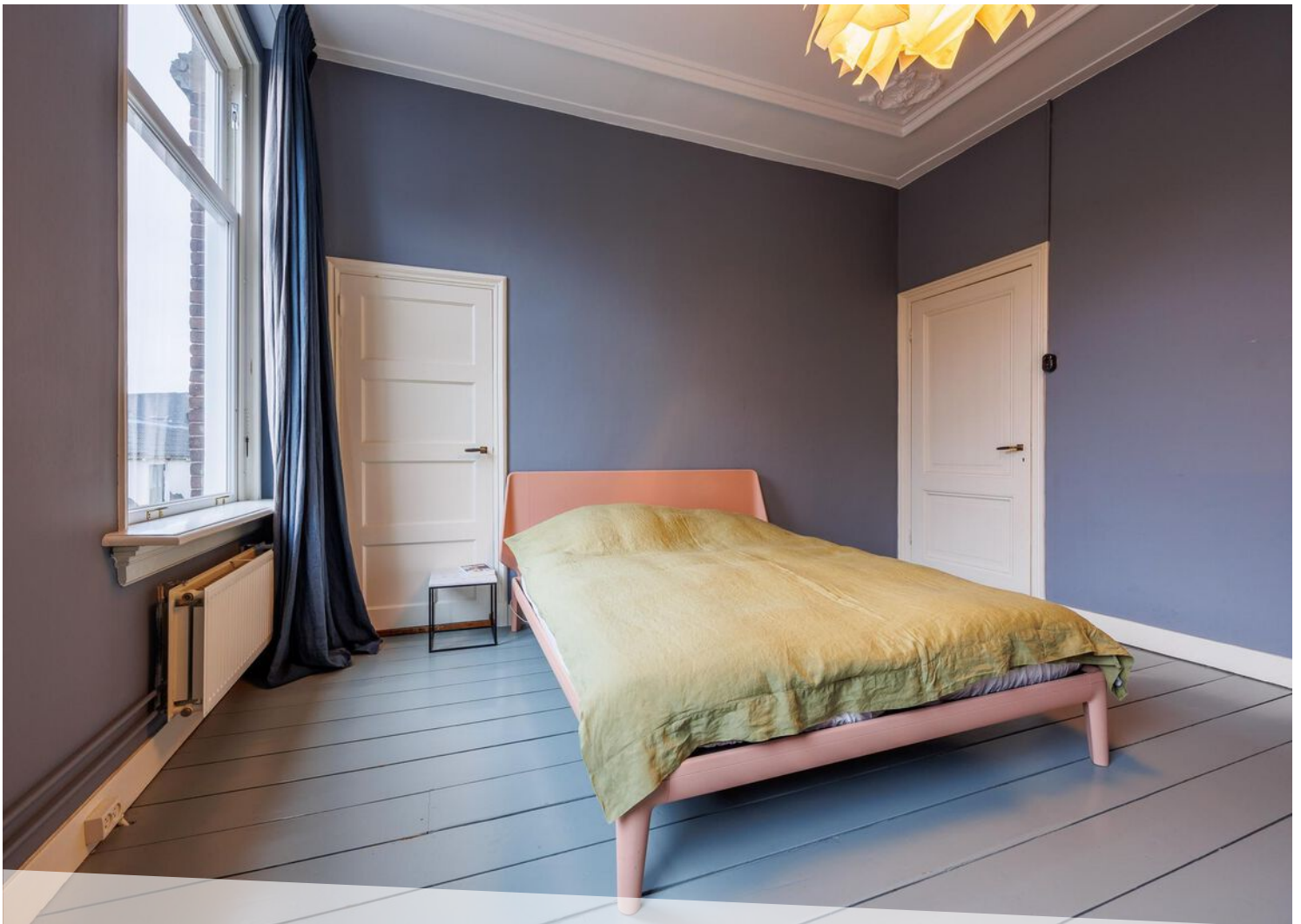






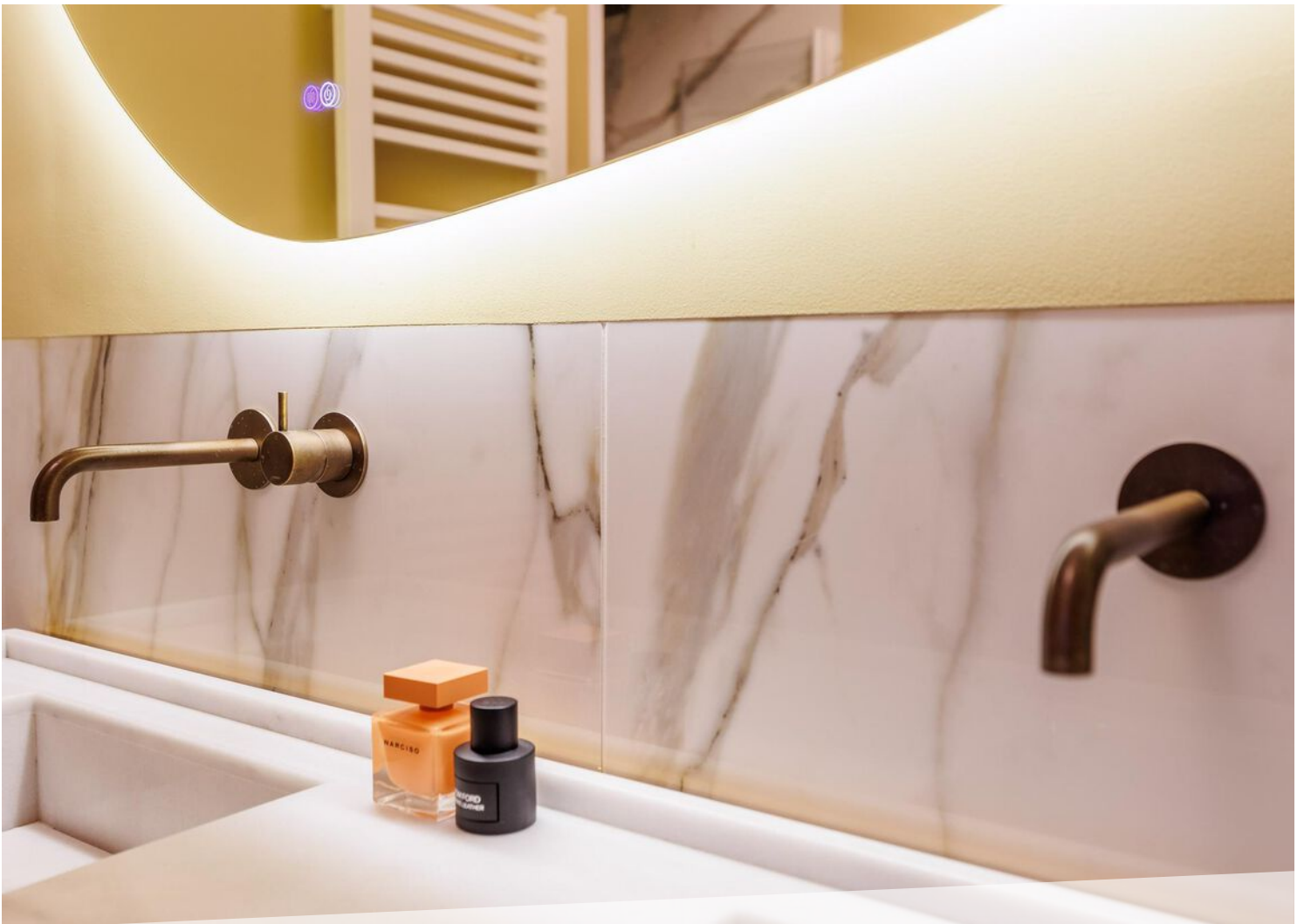




























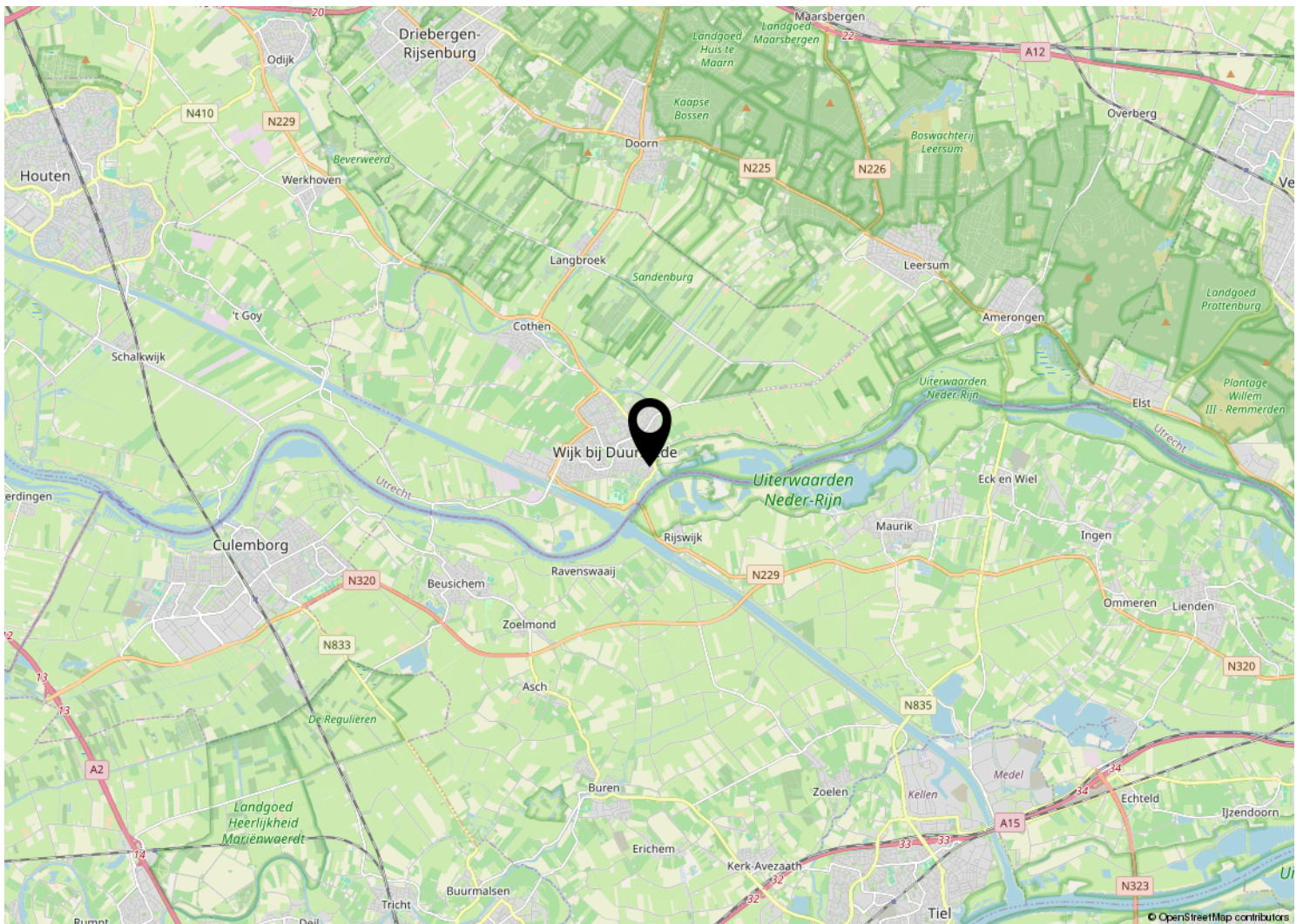
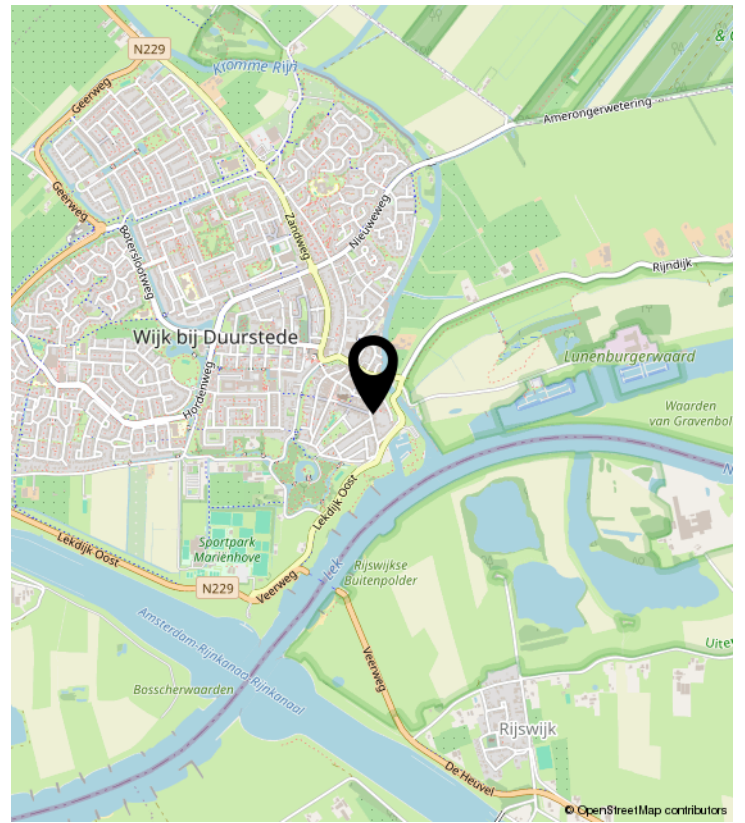
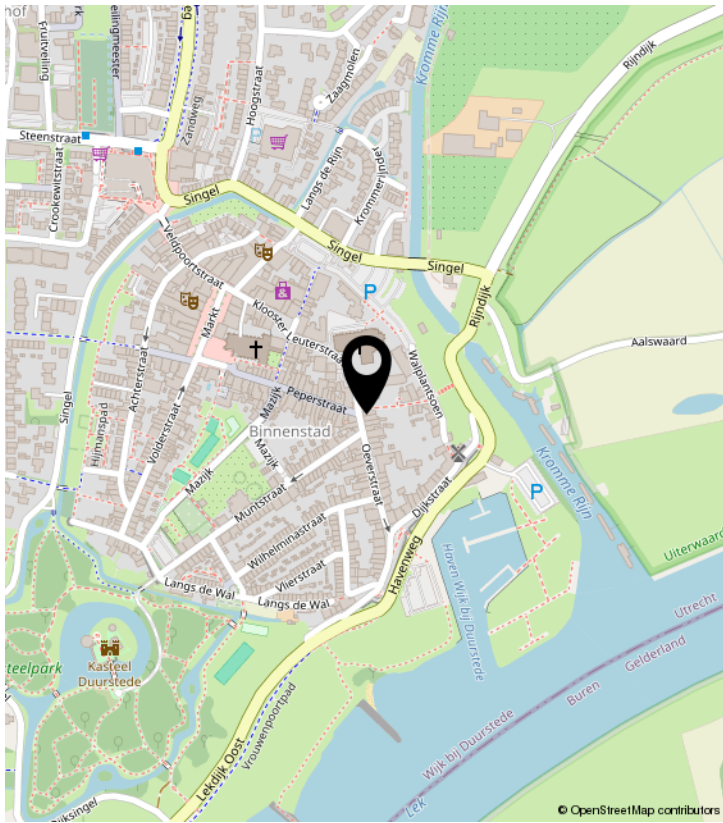






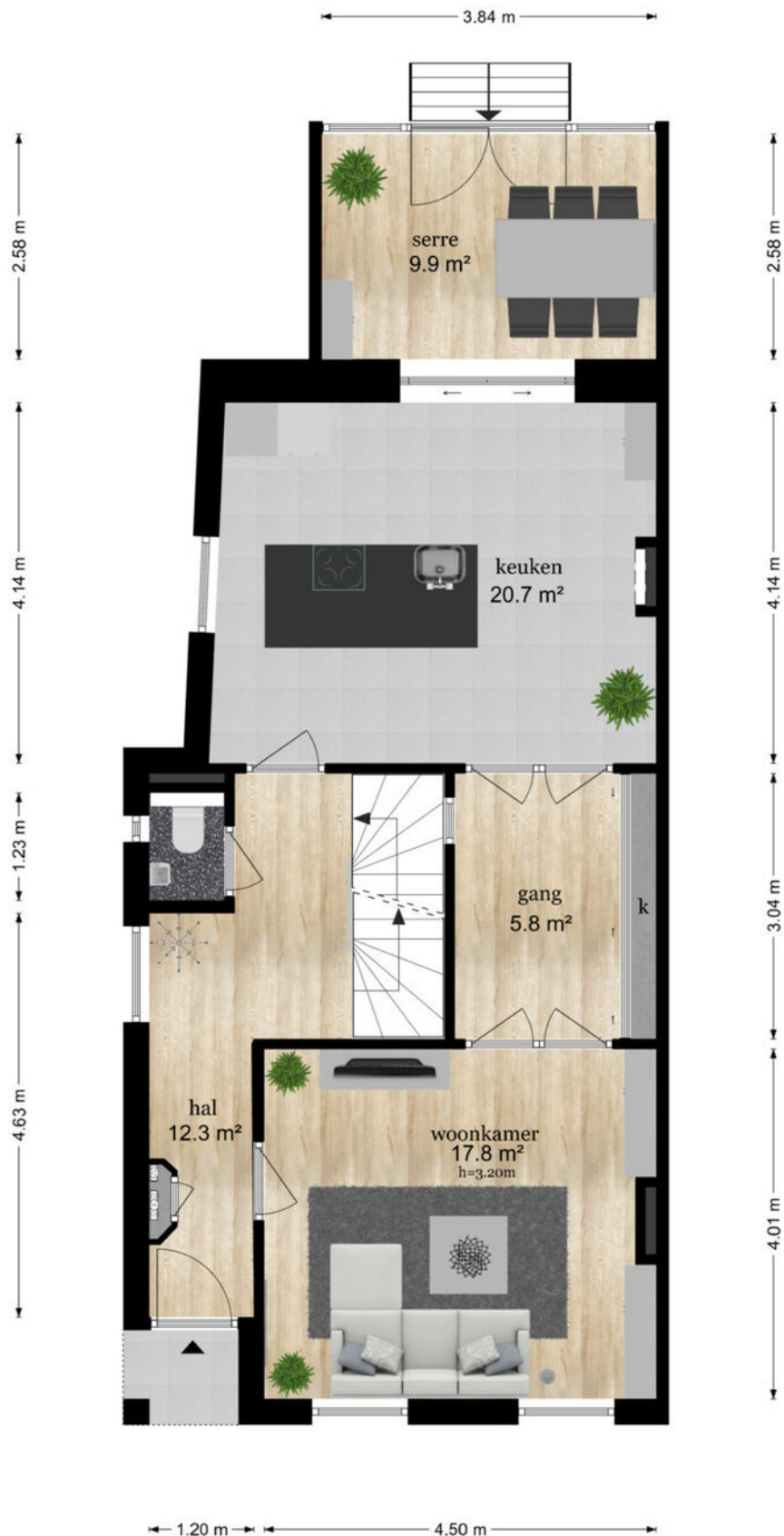


LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

Oeverstraat 1 - Wijk bij Duurstede Begane Grond



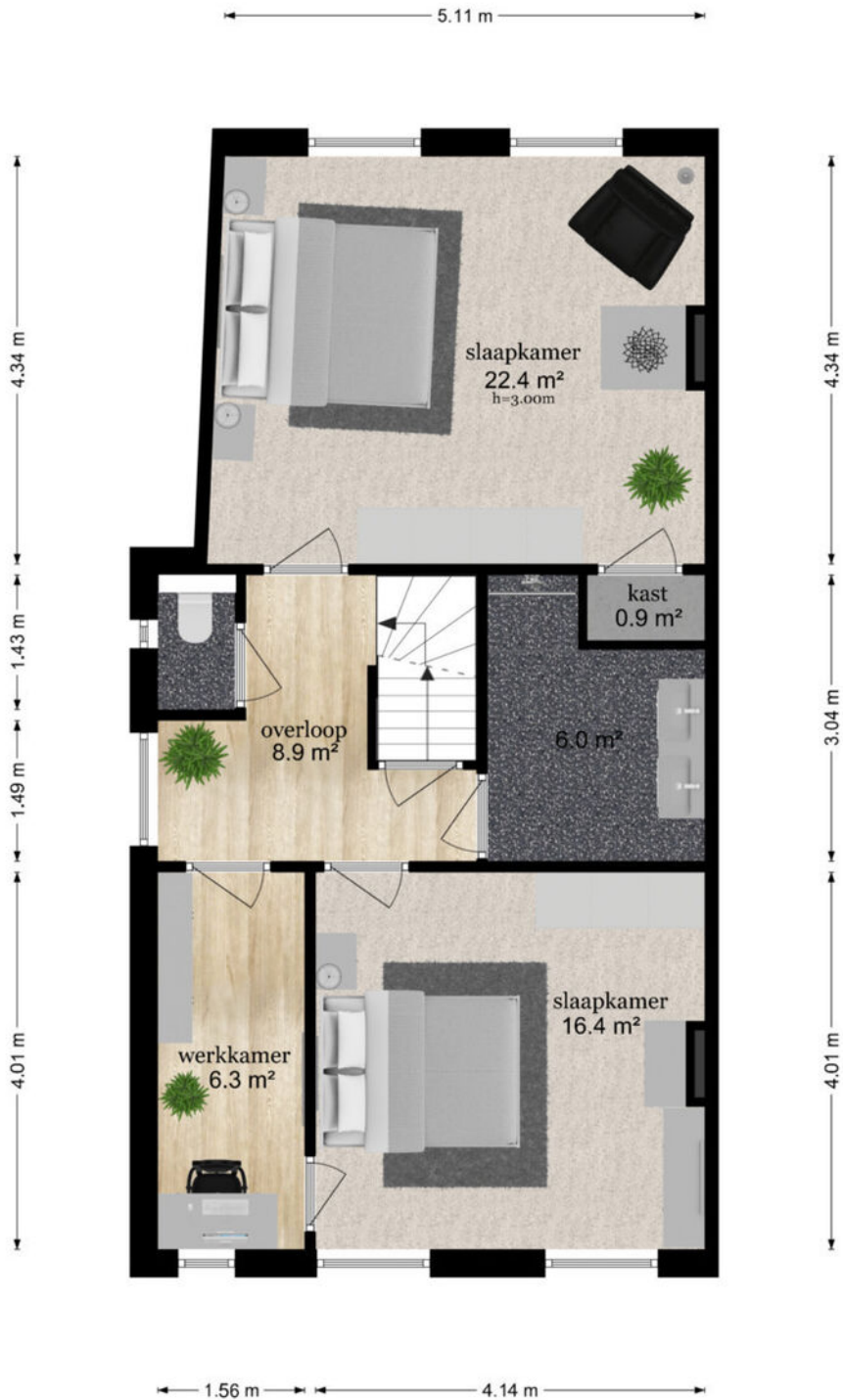
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oeverstraat 1 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



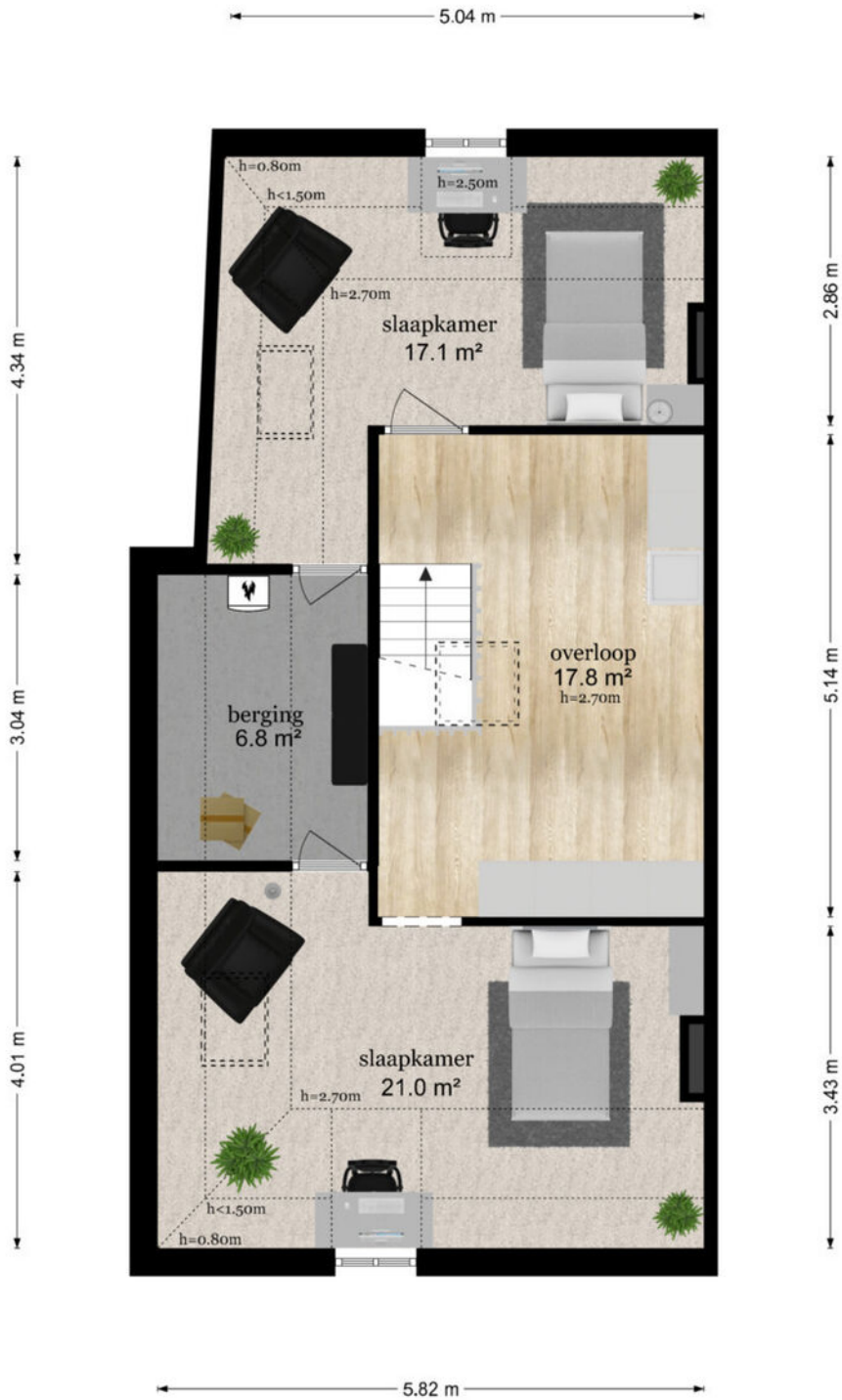
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oeverstraat 1 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping

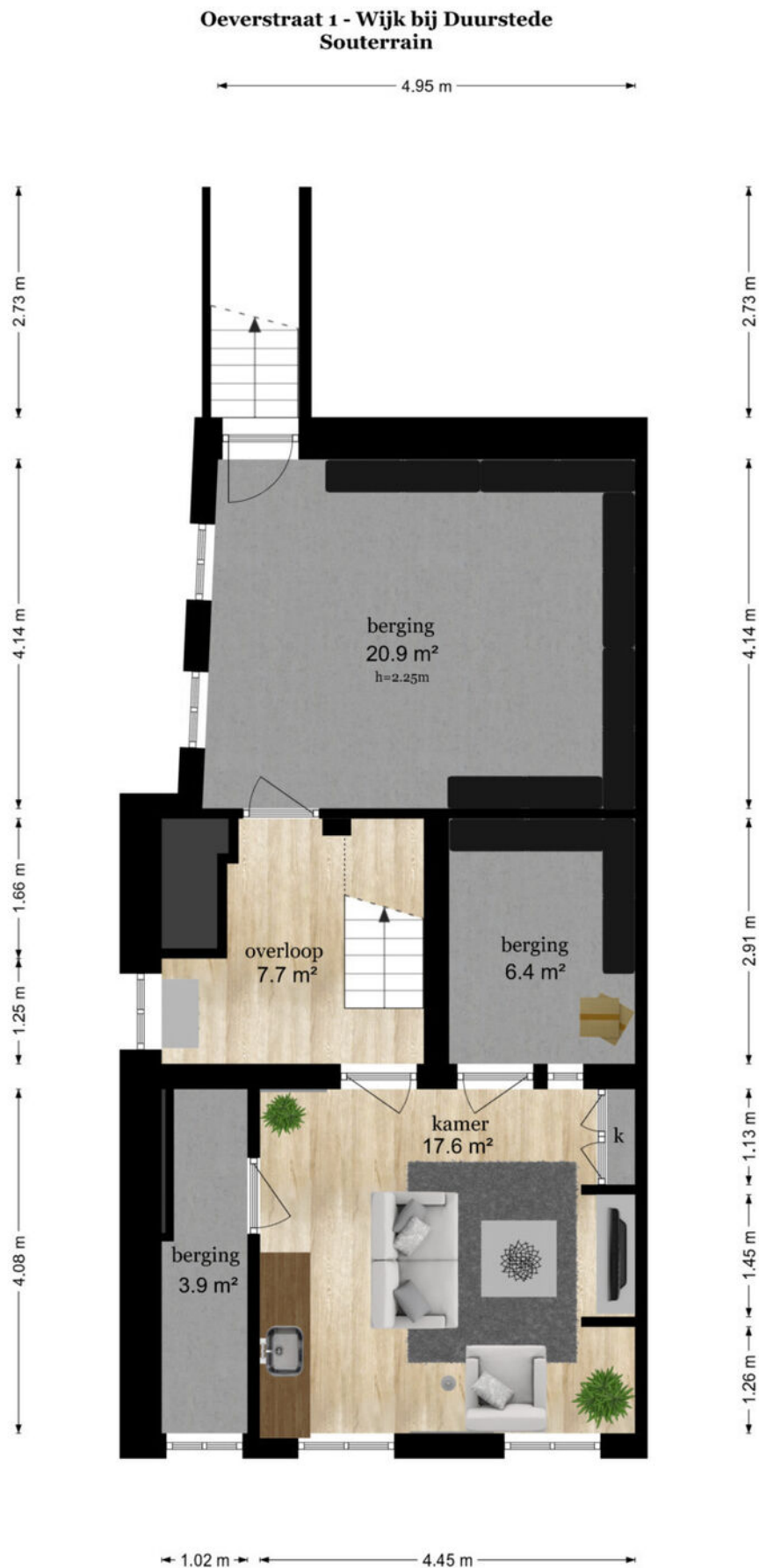


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Oeverstraat 1



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente	Wijk bij Duurstede
25 Huisnummer				
Vastgestelde kadastrale grens			Perceel	2184
Voorlopige kadastrale grens				
Administratieve kadastrale grens				
Bebouwing				

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten op zolder			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Waterontharder	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfbomen en losse potten gaan mee.		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Entree Makelaars
Kromme Rijnstreek
Zandweg 7
3962 EA Wijk bij Duurstede
0343- 57 55 75
wbd@entreemakelaars.nl

Volg onze socials om als eerste
op de hoogte te blijven van
nieuw aanbod!