



# Saltshof 2502

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verdere gegevens



Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning ligt niet alleen zeer gunstig in deze fijne wijk maar heeft diverse extra's waardoor de extra gebruiksmogelijkheden legio zijn. Daarnaast is de woning goed onderhouden, heeft een moderne keuken en toilet en een luxe badkamer. Maar er is meer.... ook aan duurzaamheid is gedacht: energielabel A! Werkplekken, hobbyruimte(s), semi-zelfstandige woonunit; het is allemaal mogelijk. Auto parkeren op eigen terrein een luxe? Hier kun je er met gemak 3 kwijt en mogelijk nog een vierde achter in de tuin.

De woning beschikt over een in pandige (voormalige)garage die reeds in gebruik is geweest als woongedeelte met eigen badkamer. Deze ruimte maakt voor 25 m<sup>2</sup> deel uit van het totale in pandige oppervlak. Buiten dat is er nog een separate garage in de achtertuin die thans in gebruik is als tuinkamer in combinatie met sauna. Ontsluiting naar deze "garage" voor de auto in de zijstraat is mogelijk. Voorts heeft de woning nog een overdekt terras en een separate tuinberging voor de fietsen en/of je gereedschap.

Intern is de woning licht, fris en modern afgewerkt. Met een keuken voorzien van inbouwapparatuur uit 2018, een modern toilet en een badkamer uit 2023 is de woning cosmetisch up-to-date.

Wijchen ligt gunstig en centraal t.o.v. voorzieningen en infrastructuur. Er is een kloppend winkelhart met alle denkbare winkelvoorzieningen, horeca en bijvoorbeeld een bioscoop. Op korte afstand van de woning zijn enkele wijkwinkels gelegen. Er is een treinstation op de lijn Nijmegen-Den Bosch en de aansluiting op de A50 en A73 is binnen 5 minuten bereikbaar. In de omgeving prachtige natuur van het rivierenlandschap en natuurlijk volop sportfaciliteiten.



# Kenmerken en verdere gegevens

## Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet voorzien van hangend closet en fonteintje; ruime uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en fraai element waarin de televisie en de gashaard zijn verwerkt. Vanuit de woonkamer heb je een heerlijk breed blikveld naar je tuin.

Aan de voorzijde is de open keuken en het eetgedeelte gesitueerd. De moderne keuken in hoekopstelling met Siemens inbouwapparatuur is voorzien van een inductie kookplaat met afzuigkap, combioven, koelkast, vaatwasser en een Quooker.

Vanuit de hal bij de entree is de (voormalige) garage bereikbaar. In een vaste kast in de hal is de cv-ketel t.b.v. de volgende ruimte gepositioneerd. Deze geïsoleerde ruimte is thans (weer) voorzien van een roldeur maar met het plaatsen van een pui is het bruikbaar als verblijfsruimte. Aansluitend aan deze ruimte een eenvoudige badkamer en een berging.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van 7, 8 en 15m<sup>2</sup> waarvan de grootste is voorzien van een rolluik; de luxe badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede hangend toilet en een wastafelmeubel met lades en twee waskommen.

Tweede verdieping: grote open zolderruimte (zolderkamer) met 2 Velux dakramen uit 2021, opstelling van de cv-ketel en aansluitingen witgoed. Deze verdieping is eenvoudig op te delen in een voorzolder met één of twee separate slaapkamers. Met een dakkapel erbij kun je deze verdieping tot enorme proporties uitbreiden en zelfs een vliering is mogelijk vanwege de hoge nok.





# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlak: 155 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 337 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR combiketel uit 2023. Er is een tweede ketel van het merk AWB t.b.v. de garage/aanbouw; deze combiketel is uit 2008 en wordt thans alleen voor verwarming van genoemde ruimte gebruikt.
- De woning heeft dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning is geheel voorzien van isolatieglas.
- Er zijn 14 zonnepanelen uit 2016 van het merk LG.
- Energielabel A.
- Ontelbaar veel gebruiksmogelijkheden.
- Zeer rustig en kindvriendelijk gelegen.
- Vernieuwde groepenkast en krachtstroom aanwezig.
- Er is een puls met pomp voor het oppompen van grondwater.
- In Wijchen zijn alle denkbare voorzieningen voorhanden en Nijmegen is op korte afstand.
- Zeer goed bereikbaar met de trein (station Wijchen en Nijmegen-Dukenburg), met de auto (A50 en A73) en natuurlijk ook per fiets.
- Meer lenen en/of rentekorting met label A!.
- Instapklaar!







# Foto's





# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





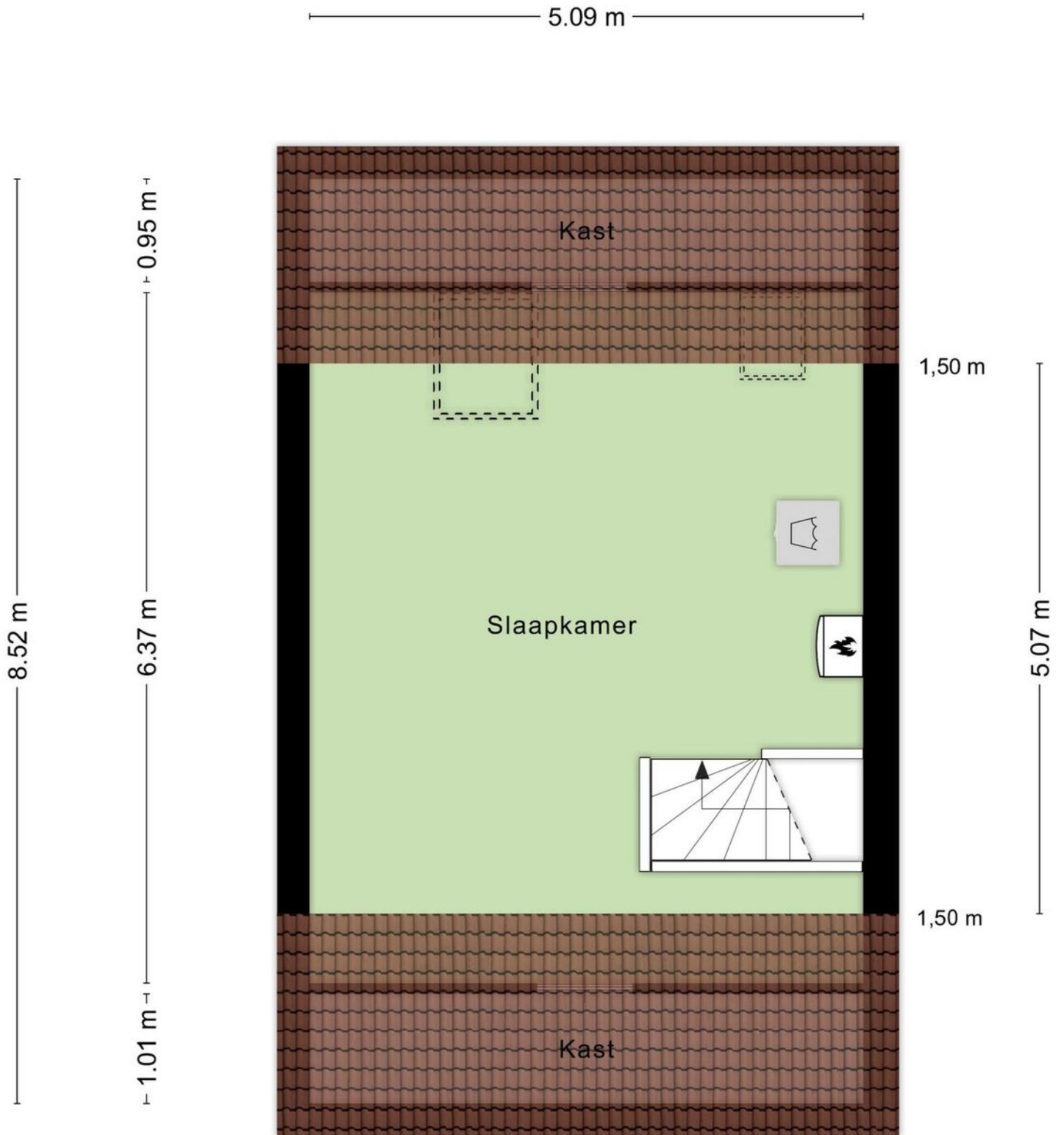
# Foto's







# Plattegrond Zolderruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





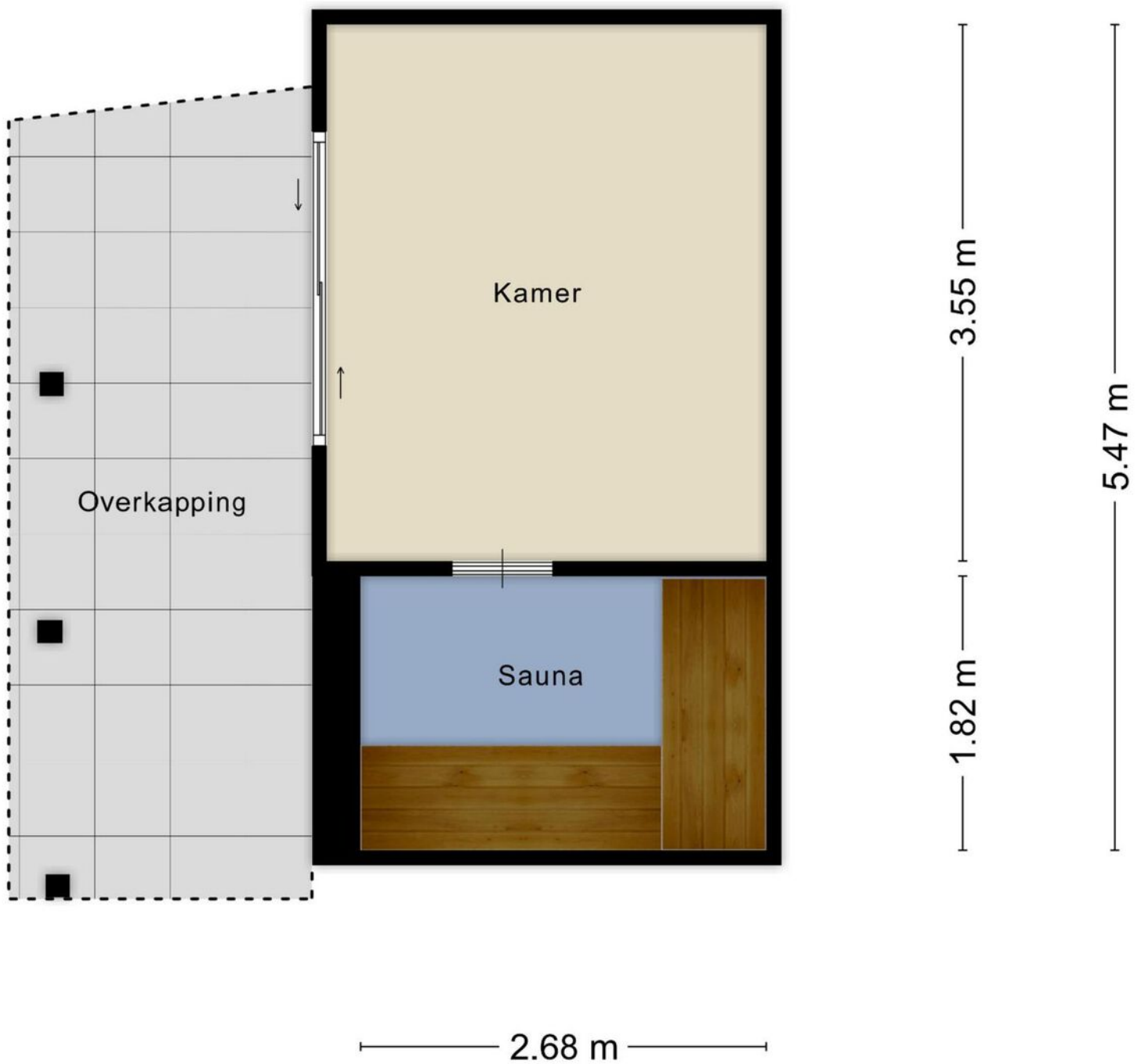
# Foto's







# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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.

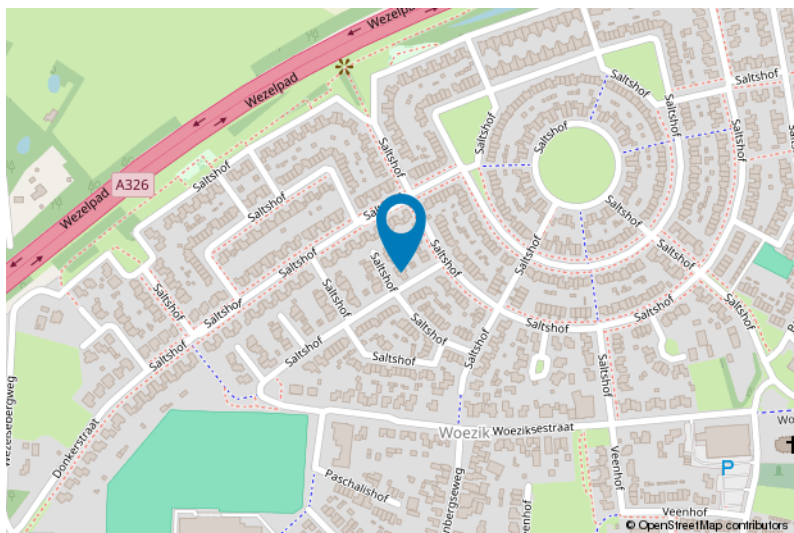
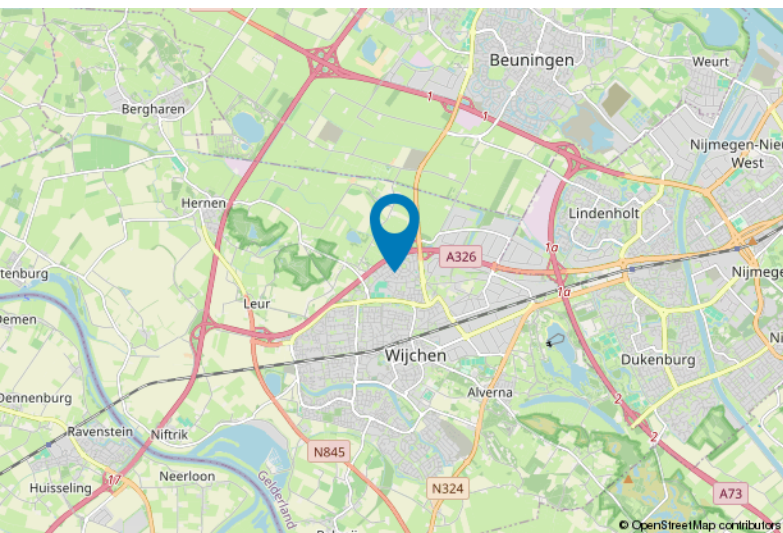
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2935  
**Perceeloppervlakte:** 337m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Rubberen matten garage		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Grondwaterpomp	X		





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 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!

- 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.



Duidelijk verhaal



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!