



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WIJK BIJ DUURSTEDEN, DIJKSTRAAT 5

Stadsvilla 't Schippershuys (ca. 1650) in vestingstad Wijk bij Duurstede

WWW.DRIEKLOMP.NL

STADSVILLA

Aan een charmant, zonnig pleintje genaamd 'Het Klokkengeslag', direct achter de oude stadswal van Wijk bij Duurstede die sinds jaar en dag de stad beschermt voor hoog water, staat deze indrukwekkende zeventiende-eeuwse stadsvilla. Hier wordt het beste van twee werelden gecombineerd: de levendige sfeer van de historische binnenstad en de rust en ruimte van het omliggende rivierenlandschap.

Er zijn maar liefst vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond), twee badkamers, een kantoorruimte en een gezellige stadstuin met veel privacy. Dankzij de bestemming Centrum-2 is het pand niet alleen geschikt als woonhuis, maar biedt het ook uitstekende mogelijkheden voor (gedeeltelijk) zakelijk gebruik, zoals een atelier, detailhandel of kantoorruimte.





HISTORISCH CENTRUM

't Schippershuys is een markant pand met drie woonlagen, een zolder en een kelder. Aan de voorzijde bevindt zich een balkon over de volle breedte, rustend op fraaie gietijzeren kolommen. In de 19e eeuw deed het pand dienst als hotel, wat op de oude archiefbeelden nog terug te zien is. In de afgelopen jaren is 't Schipperhuys gerenoveerd waarbij de originele sfeer en de detaillering van het interieur en exterieur daarbij bewaard gebleven zijn en, waar nodig, teruggebracht.

Zo is er een werkelijk unieke stadsvilla ontstaan: volledig in lijn met de hedendaagse wensen die men kan hebben voor een fijn woonhuis, maar met een eigentijdse afwerking die knipoogt naar de historie die honderden jaren teruggaat.

De woning maakt momenteel deel uit van een beschermd stadsgezicht, maar heeft geen monumentale status. Desgewenst kan bij de gemeente een aanvraag worden ingediend voor aanwijzing als gemeentelijk monument, of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor rijksmonumentstatus, wat mogelijk recht geeft op subsidie.

De villa ligt midden in het historische centrum, tegenover de haven en op enkele minuten lopen van alle dagelijkse voorzieningen. Winkels, gezellige terrasjes, restaurants, cafés, galeries, sportfaciliteiten en parkeergelegenheid (vergunning) bevinden zich binnen handbereik. Voor kunstliefhebbers is er een extra reden om hier te wonen: sinds 1986 organiseert de Wijkse binnenstad iedere eerste zondag van de maand het Cultureel Rondje, waarbij tal van galeries en culturele instellingen hun deuren openen. Zo geniet u van het bruisende stadsleven, terwijl de rust van de uiterwaarden, rivier de Lek, dijken, weilanden, boomgaarden en het schilderachtige kasteelpark op korte loopafstand te vinden zijn. De grotere steden zoals Amersfoort en Utrecht zijn beide per auto in zo'n 30 minuten bereikbaar.





KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1650
Woonoppervlakte	ca. 339 m ²
Inhoud	ca. 1588 m ³
Overige inpandige ruimte	ca. 58 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 16 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Energie label	B



BEGANE GROND

U betreedt de woning in de centrale hal met toegang tot de sfeervolle opkamer met vaste kasten. Deze ruimte leent zich perfect als werk- of speelkamer. De eetkamer loopt over in naar de royale, moderne Arclinea-keuken. Hier zorgen een stoere Daacha design gietvloer met vloerverwarming en een royaal kookeiland voor een luxe uitstraling. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een hogedruk stoomoven, combimagnetron, extra brede inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en een Quooker. Dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.

Een hal biedt toegang tot het gastentoilet, extra kastruimte, de kelder op stahoogte (6 m²) en een kast met aansluitingen voor wasapparatuur. Op de begane grond is een slaapkamer met dubbele openslaande deuren naar de tuin en een luxe ensuite badkamer met dubbele wastafel, stortdouche (Vola) en een separaat toilet.







OPKAMER













EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping ligt aan de achterzijde een ruime kantoorruimte met inbouwkasten en hardstenen vloer. Via schuifdeuren is de kamer verbonden met de woonkamer. Deze lichte ruimte heeft een hoog plafond, een klassieke schouw met houtkachel en vijf dubbele deuren naar het brede balkon over de gehele voorzijde, een plek met een fenomenaal uitzicht over de rivier. Vanaf de overloop is de pantry met koelkast en Quooker bereikbaar en een toilet.













TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten en uitzicht over de haven. De royale badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en een wastafelmeubel. Aan het einde van de hal bevindt zich een berging met technische ruimte en een vlizotrap naar de grote bergzolder van circa 37 m².













TUIN

De besloten stadstuin ligt op het noordwesten en is een heerlijke plek om te ontspannen in alle privacy. De tuin is sfeervol aangelegd met diverse planten, bloemen en boompjes, waardoor er in elk seizoen iets moois te zien is. Achter in de tuin bevindt zich een gezellige loungeplek, ideaal om in alle rust van de zon of een zomeravond te genieten. Verder is er een ruime berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Ook is er een houtopslag van cortenstaal voor het hardhout.



BIJZONDERHEDEN

- Vier slaapkamers, twee badkamers en royaal kantoor;
- Kozijnen zijn zeer recent geschilderd (achterzijde 2024, voorzijde 2025), buitenzijde woning geschilderd met Keim, bekend om de lange levensduur;
- Het geheel is buitengewoon goed onderhouden;
- Gedeeltelijk HR++-glas, twee Cv-installaties (2016) en energielabel B;
- Unieke locatie achter de oude stadswal van vestingstad Wijk bij Duurstede;
- Meerdere gebruiksmogelijkheden dankzij bestemming 'Centrum-2';
- Parkeren in centrum met vergunning, gratis plaatsen en laadpunten nabij;
- In de NVM-koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

BEGANE GROND



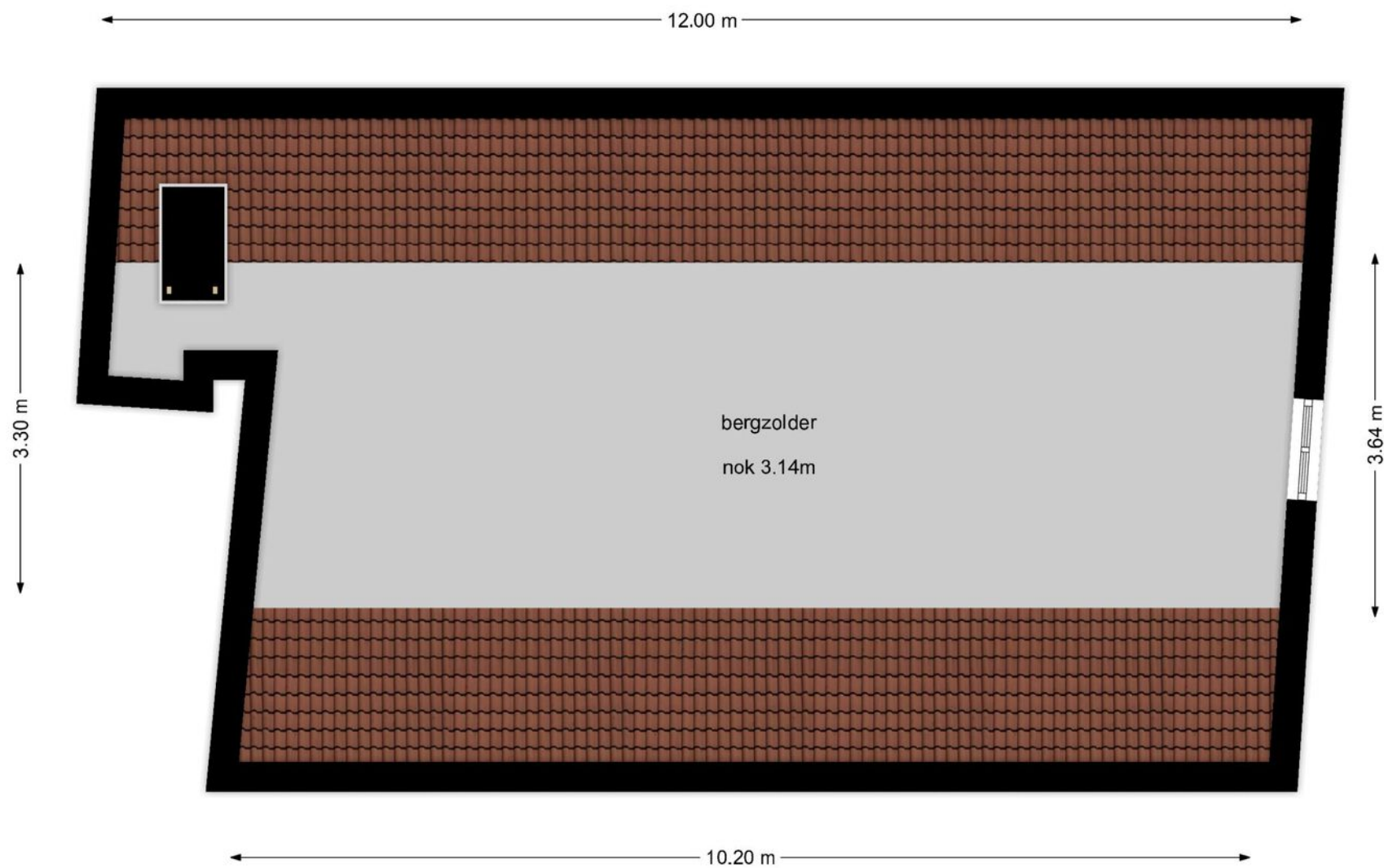
EERSTE VERDIEPING



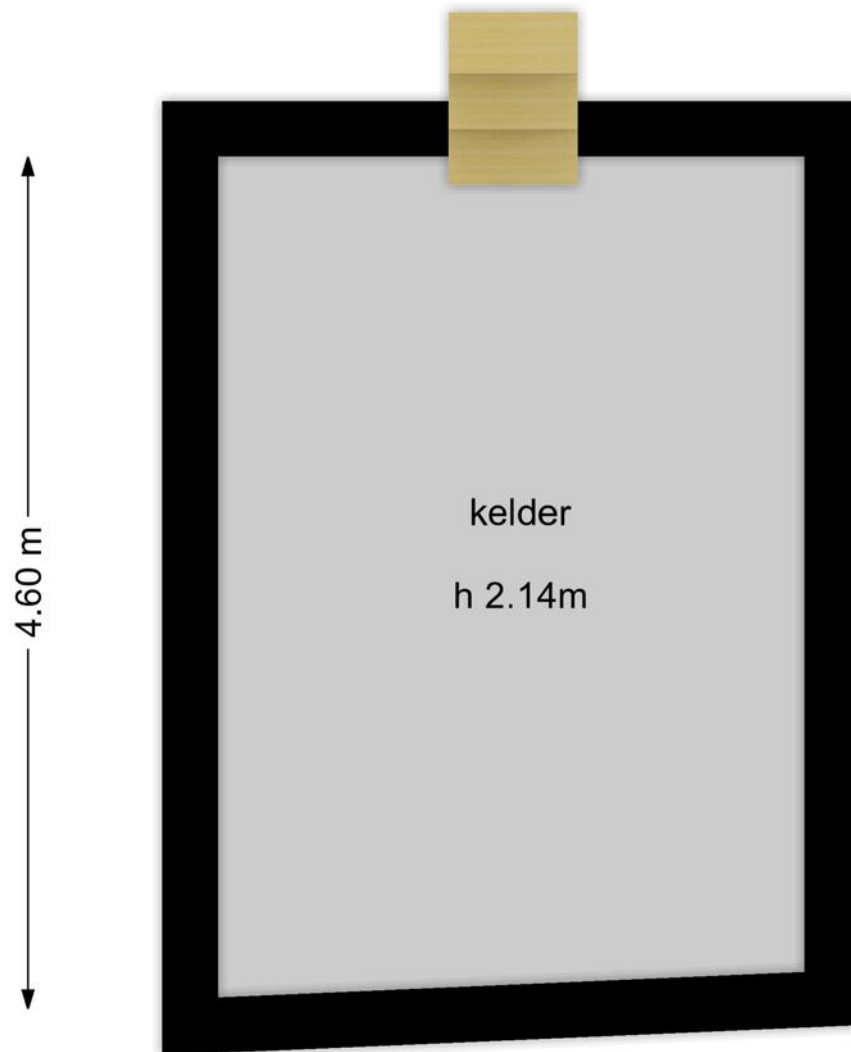
TWEEDE VERDIEPING



ZOLDER



KELDER



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede Sectie B Perceel 2314	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
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.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL