



🏠 Langs de Wal 13, Wijk bij Duurstede

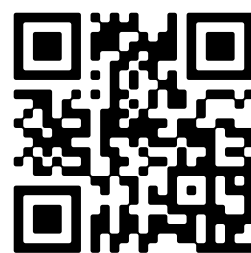
€ Vraagprijs: € 495.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 111 m²

📐 Perceeloppervlakte: 75 m²

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌿 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Langs de Wal 13, 3961 AB Wijk bij Duurstede

Bijzonder wonen op een werkelijk unieke locatie!

Wonen in het historische centrum van Wijk bij Duurstede met in de directe nabijheid het imposante Kasteel Duurstede! Een voorrecht dat maar weinigen gegund is!

Deze comfortabele en opvallend ruime hoekwoning ligt op één van de allermooiste plekken van de stad en combineert historische charme met hedendaags wooncomfort.

Hier woon je heerlijk rustig in de oude binnenstad, terwijl het kasteelpark, de sfeervolle stadshaven en het gezellige centrum zich allemaal op loopafstand bevinden. Een zeldzame combinatie van rust, ruimte en levendigheid. Met een parkeervergunning is het bovendien mogelijk om direct naast de woning te parkeren.

KENMERKEN:

Bouwjaar: 1978

Gebruiksoppervlakte wonen: 110,9 m²

Inhoud: 415 m³

Energie label: B

Volledig voorzien van dubbel glas en HR+++ glas

Begane grond:

Via de ENTREE met toilet en meterkast kom je in de royale woonkamer van circa 34 m². De lichte parketvloer, grote raampartijen en open keuken zorgen samen voor een ruimtelijk en prettig leef gevoel. Een uniek en slim detail van deze woning is de plaatsing van de trap in een zijaanbouw, buiten het hoofdvolume van het huis. Hierdoor blijft binnen meer leefruimte over en ontstaat er een rustige, open indeling op de begane grond. Een zeldzame en doordachte oplossing die het wooncomfort zichtbaar vergroot.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, lichte keuken. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de achtertuin.

1e verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. De royale master bedroom (ca. 13 m²) ligt aan de voorzijde. Daarnaast zijn er twee slaapkamers van ca. 6 m² en 8 m², beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en prettige lichtinval.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, douchecabine en toilet.

2e verdieping

Een absoluut hoogtepunt is de indrukwekkende zolderverdieping met voorzolder en een vierde

slaapkamer van circa 15,5 m². Dankzij de royale nokhoogte van circa 5 meter ervaar je hier een bijzonder ruimtelijk en licht gevoel.

Deze hoogte biedt bovendien uitstekende mogelijkheden om extra bergruimte of zelfs circa 9 m² extra woonoppervlak te creëren, bijvoorbeeld door het plaatsen van een vaste trap en een groter dakraam.

De knusse maar sfeervolle achtertuin beschikt over een achterom en een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in het historische centrum op steenworp afstand van het kasteelpark.
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- HR combiketel voor verwarming en warm water uit 2012.
- Parkeren direct naast de woning met parkeervergunning (€ 45,55 per jaar) mogelijk.
- nokvorst reparatie, dakgoot reparatie, branden dakleer, beide schoorstenen compleet gerenoveerd
- Twee dakkapellen aan de achterzijde van de woning.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: Niet bewoners clausule, ouderdoms- en asbestclausule.

Ben je benieuwd geworden naar deze unieke woning en haar bijzondere ligging? Neem direct contact met ons op voor het maken van een afspraak. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	111 m²
Perceeloppervlakte:	75 m²
Inhoud:	415 m³
Externe bergruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een zolder

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom

Buitenruimte

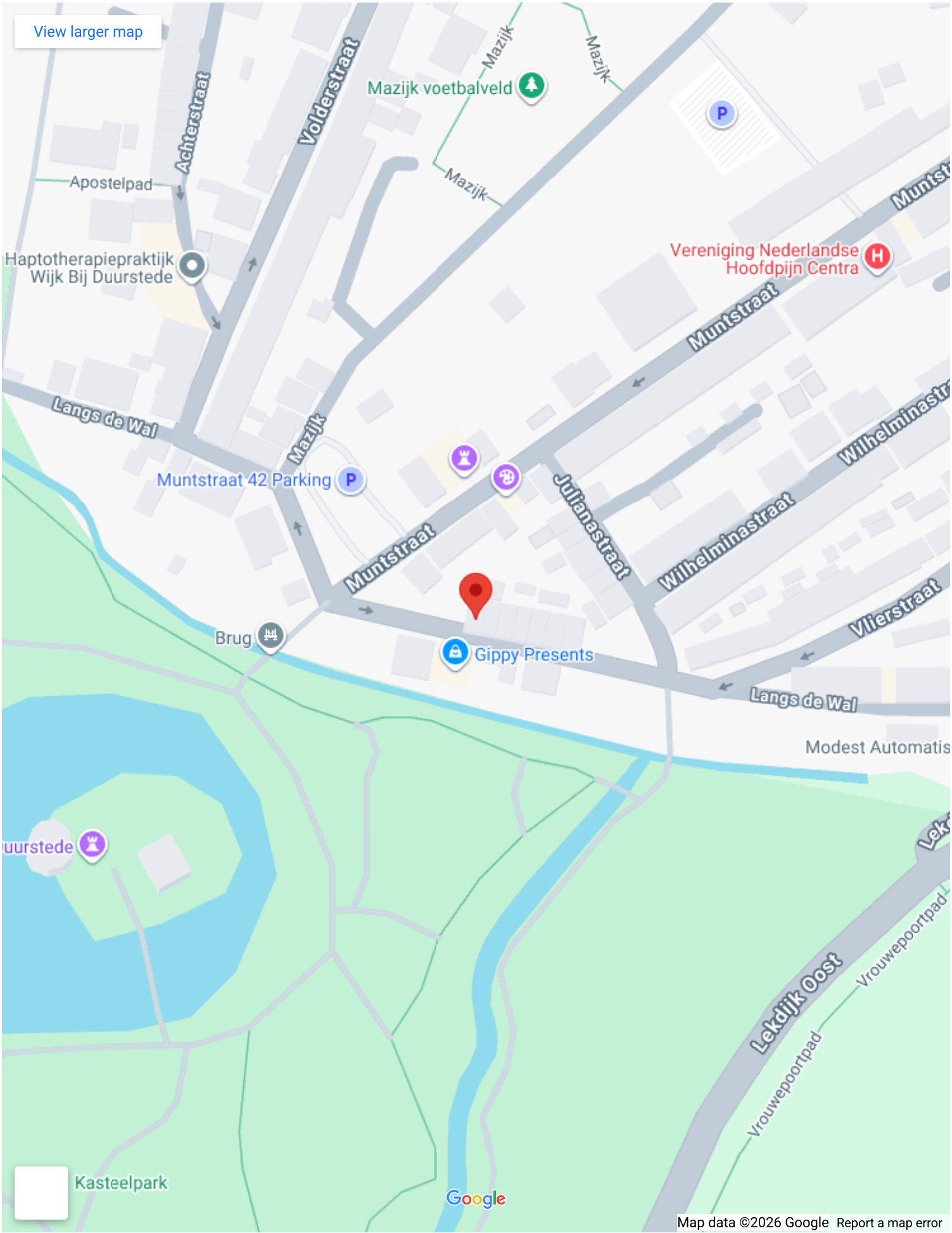
Ligging:	In centrum
Tuin:	Achtertuin

Achtertuin:	20 m² (6,00 meter diep en 5,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

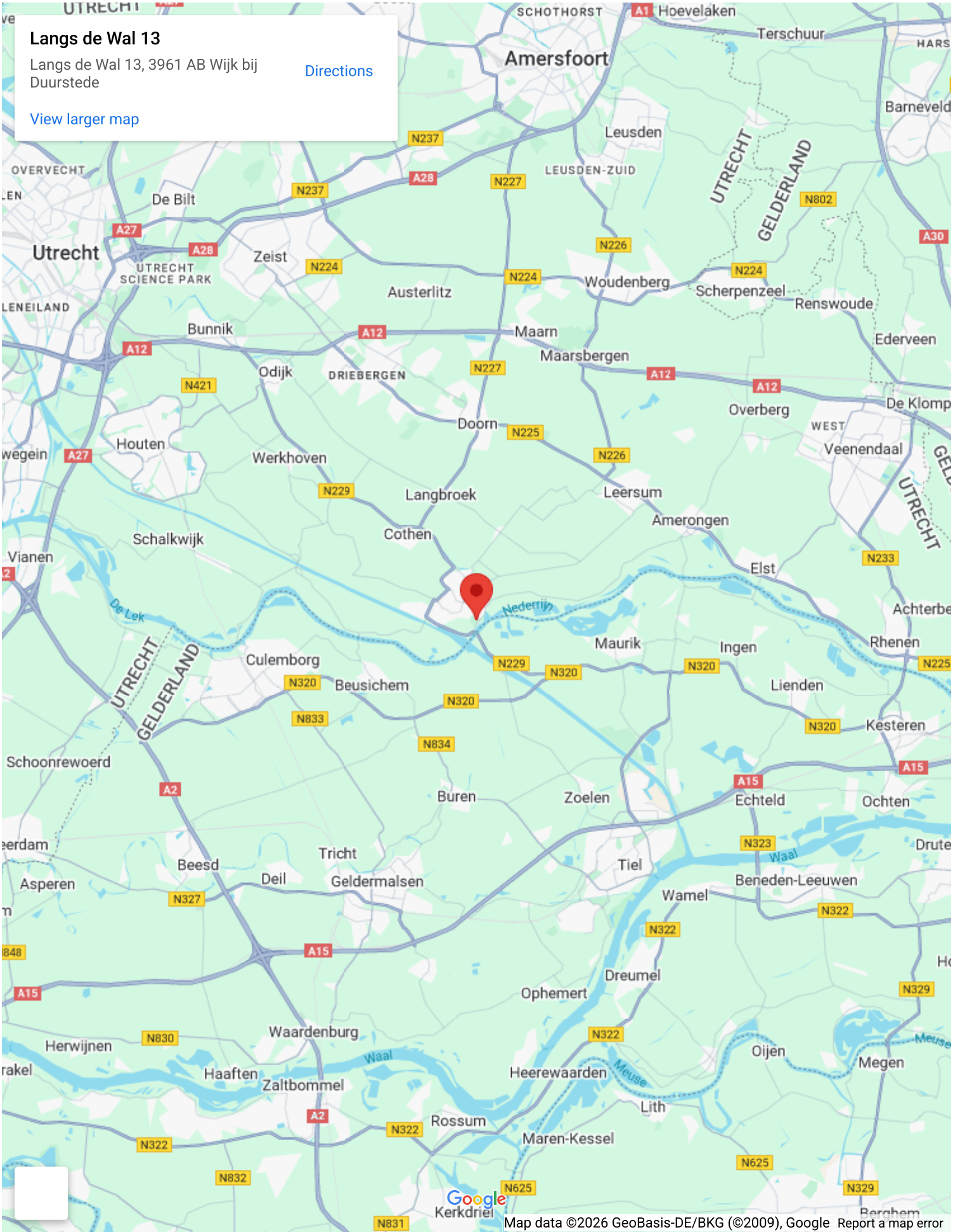
Bergruimte

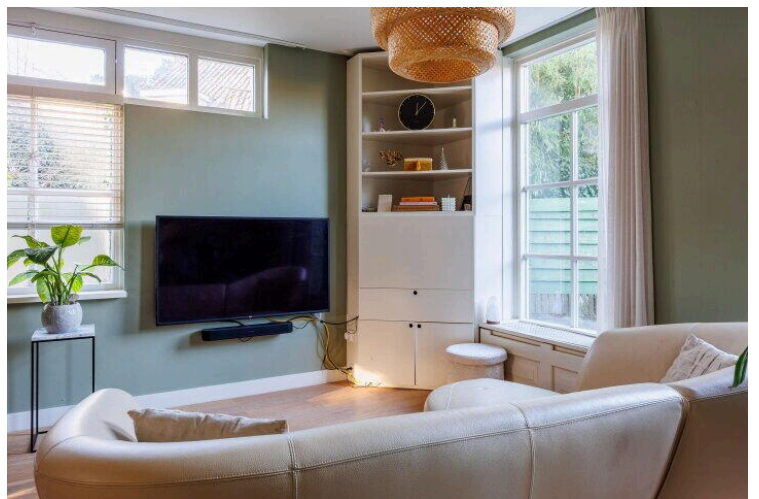
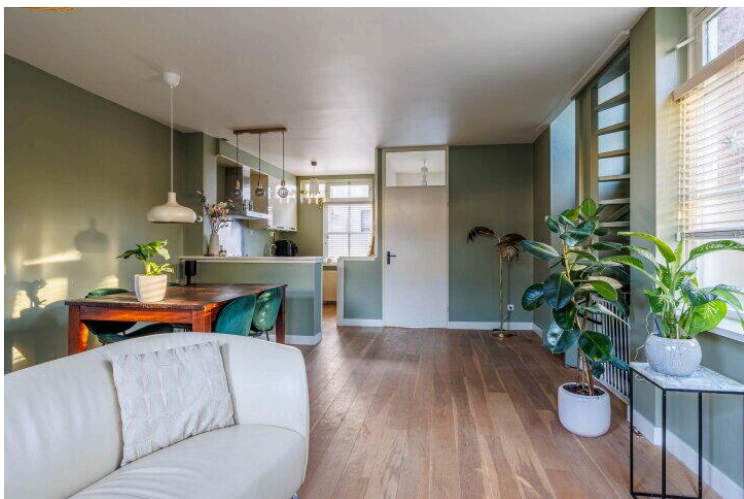
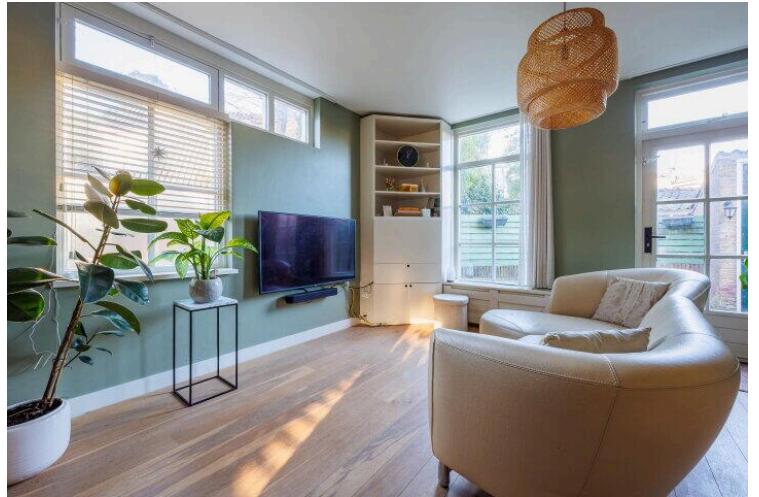
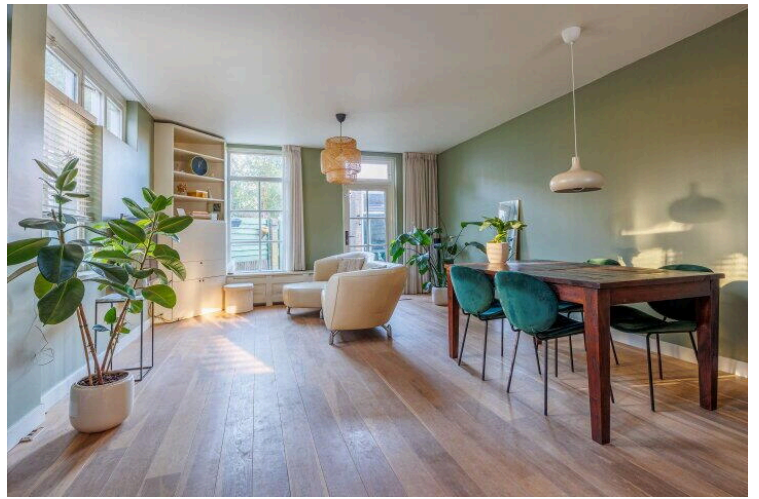
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Parkeervergunningen

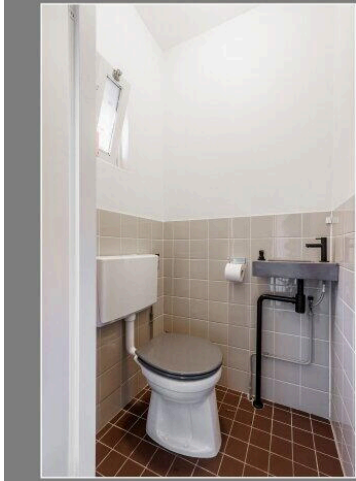
Op de kaart

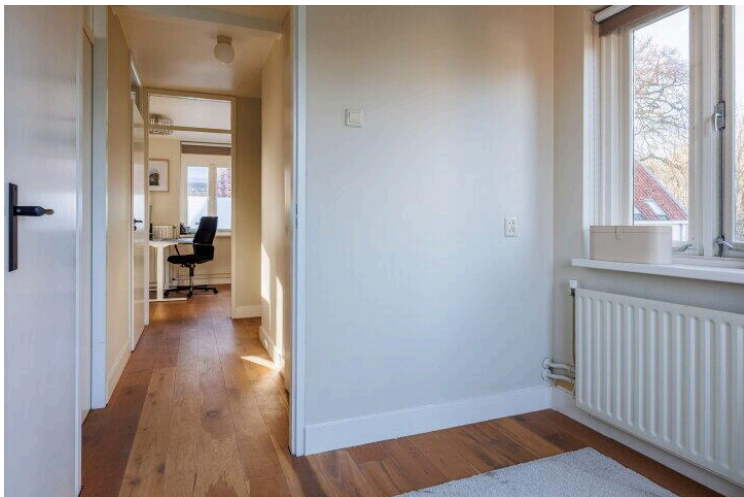
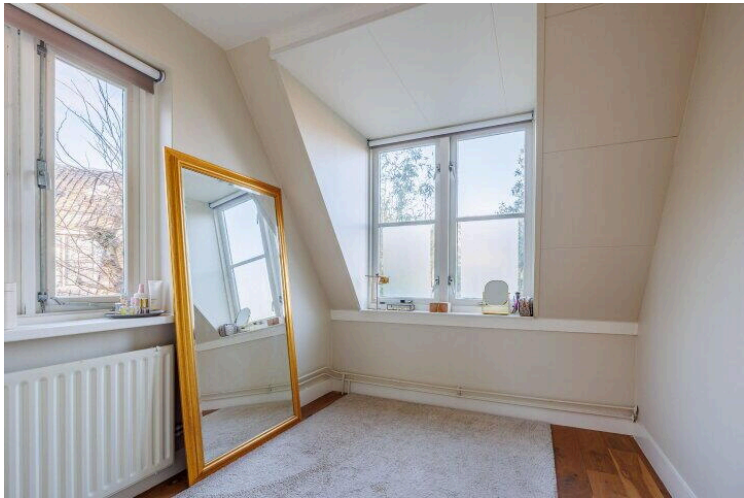
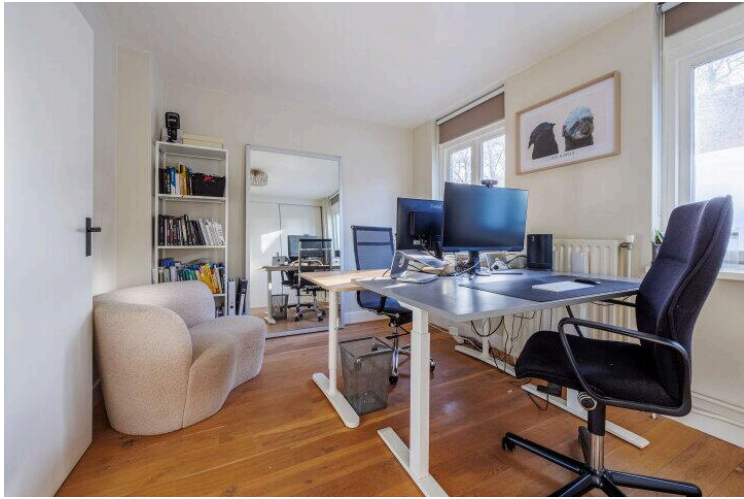
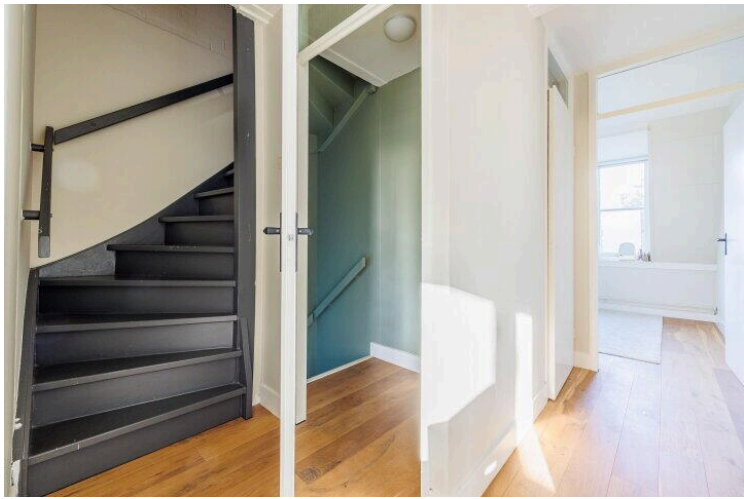


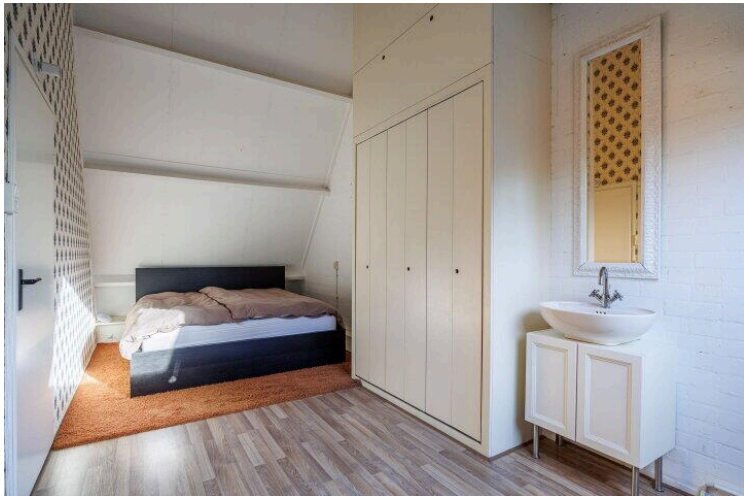
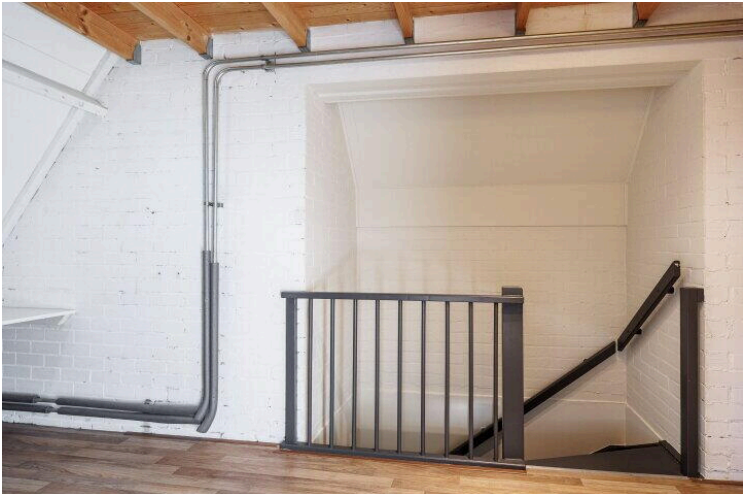
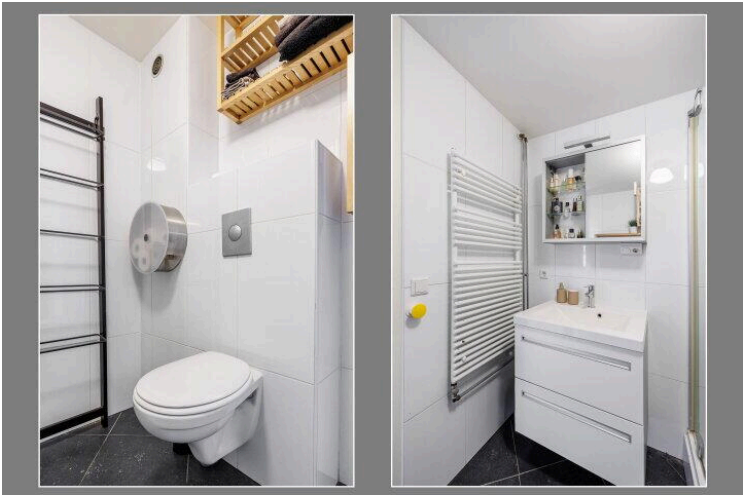
Op de kaart



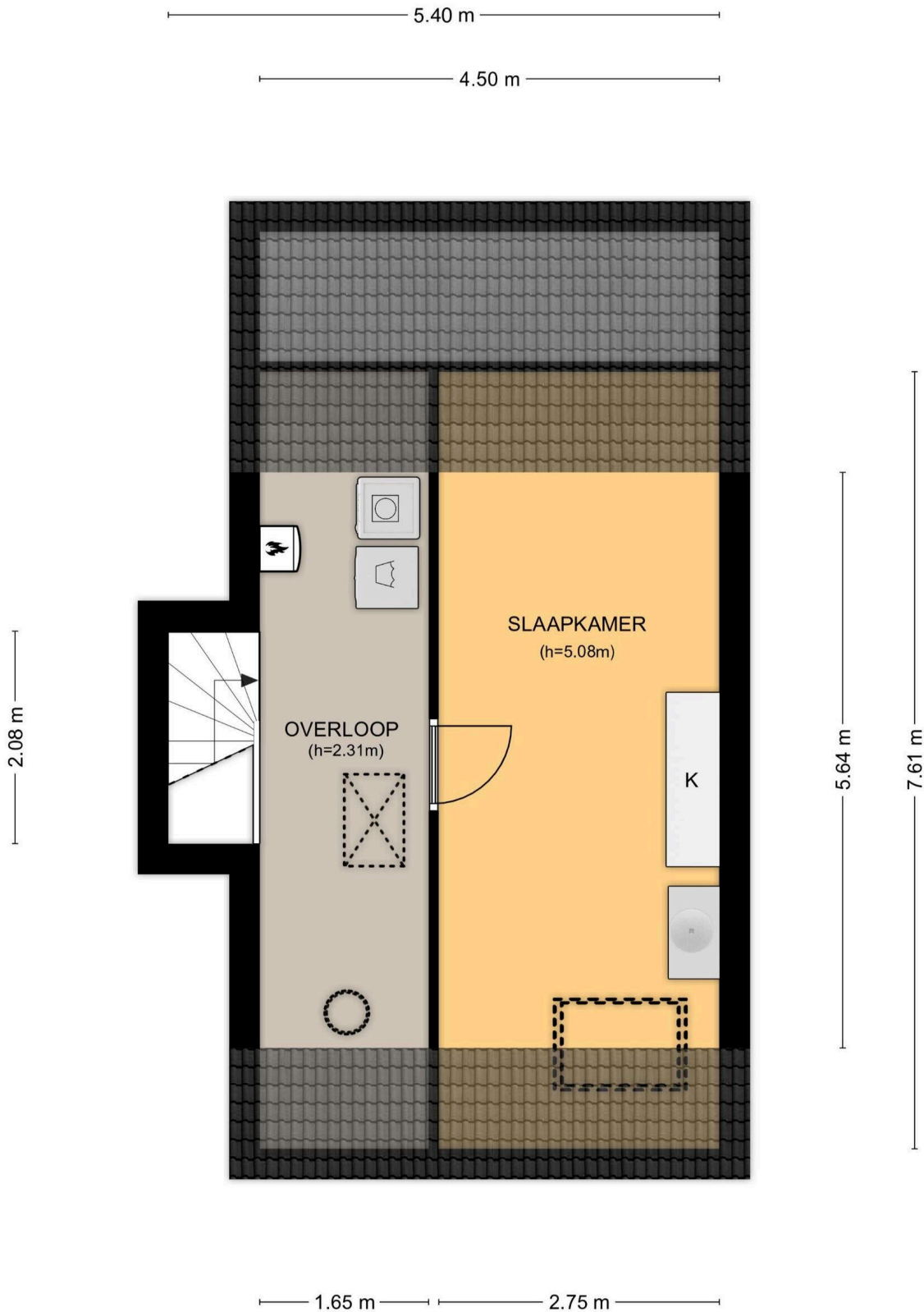








Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Tweede Verdieping



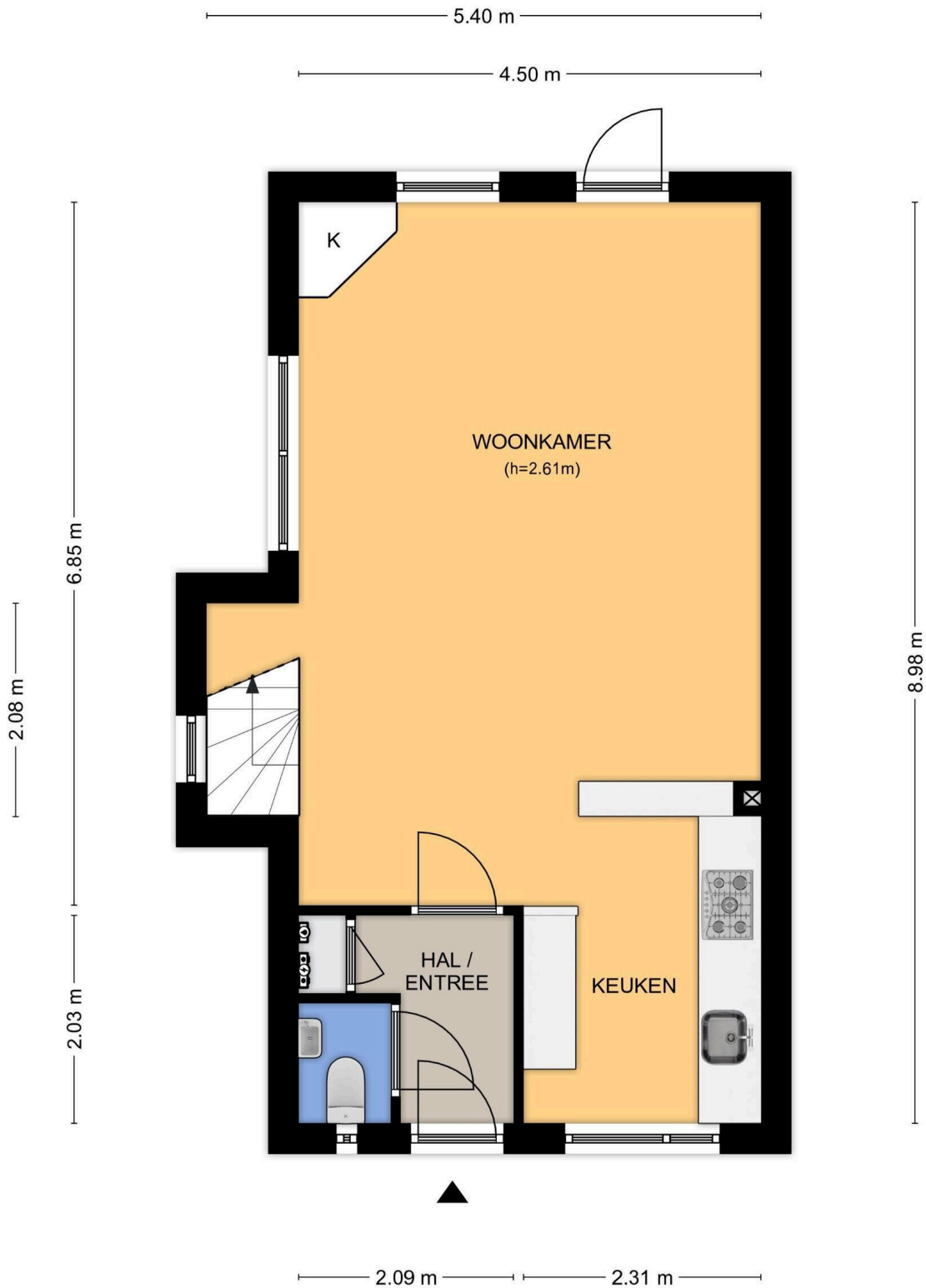
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie







Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Begane Grond

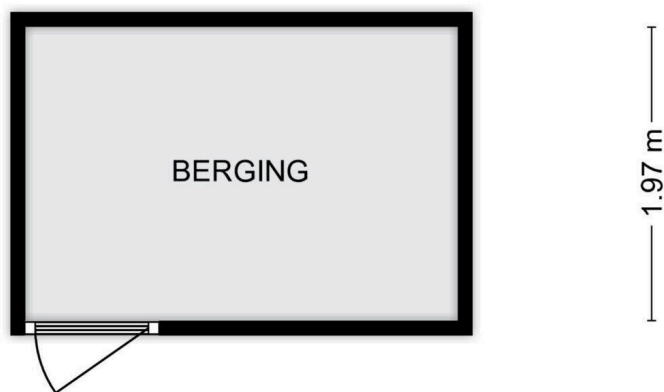


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede Berging

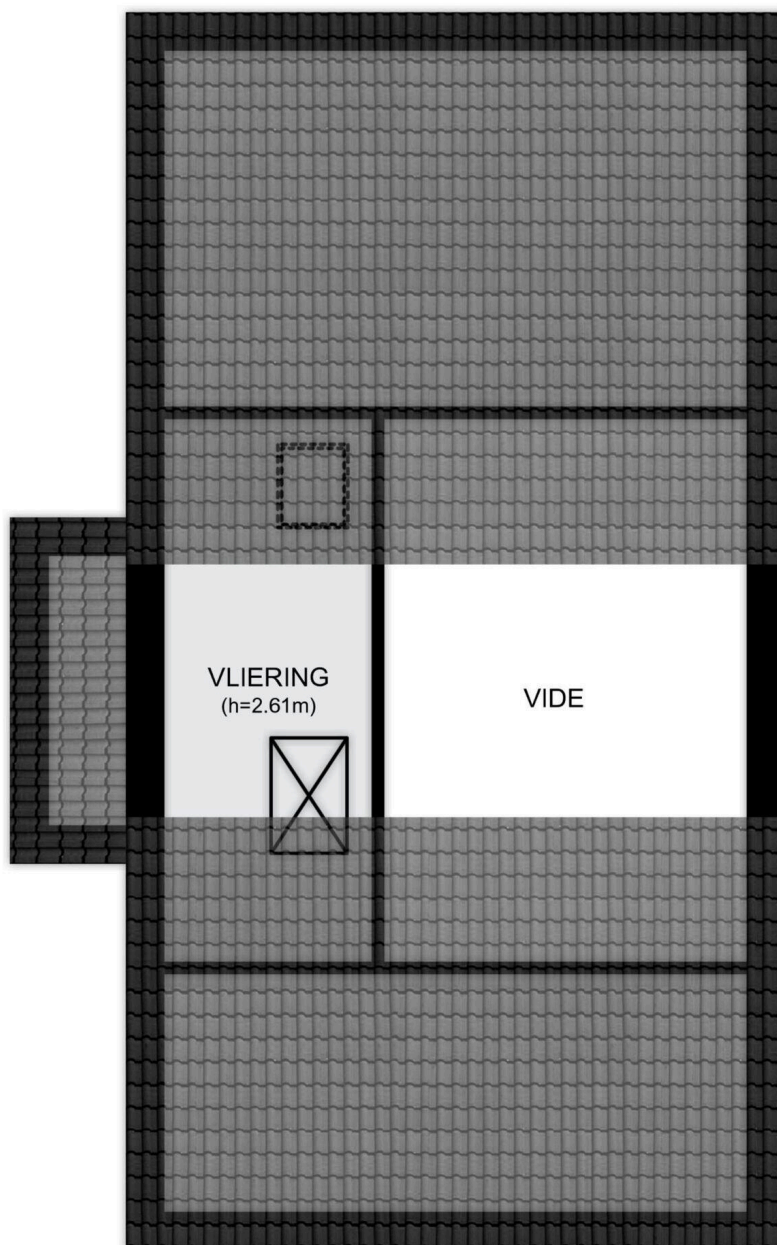
2.90 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Derde Verdieping

4.50 m



1.60 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

0m 5m

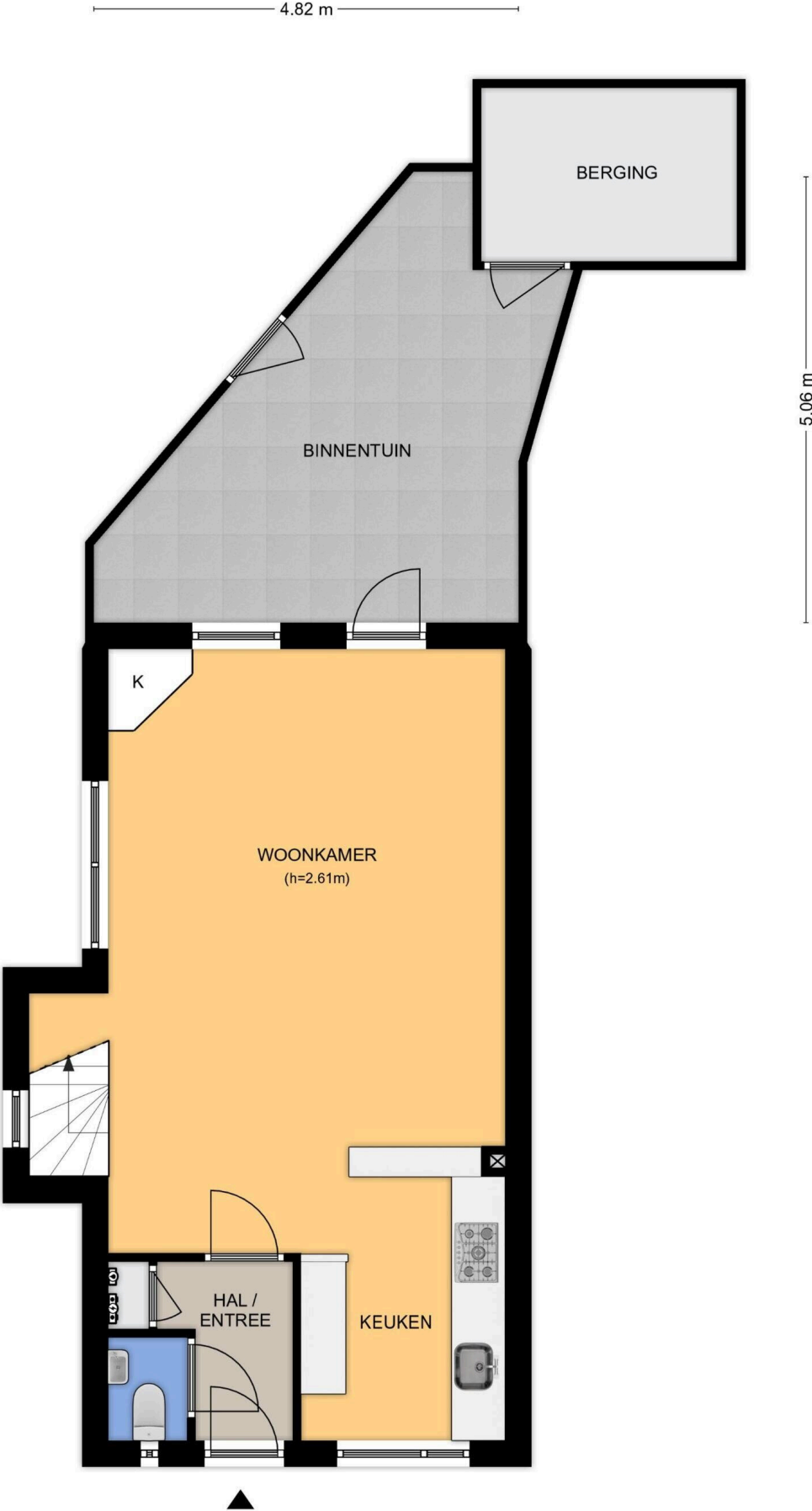
Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Begane Grond

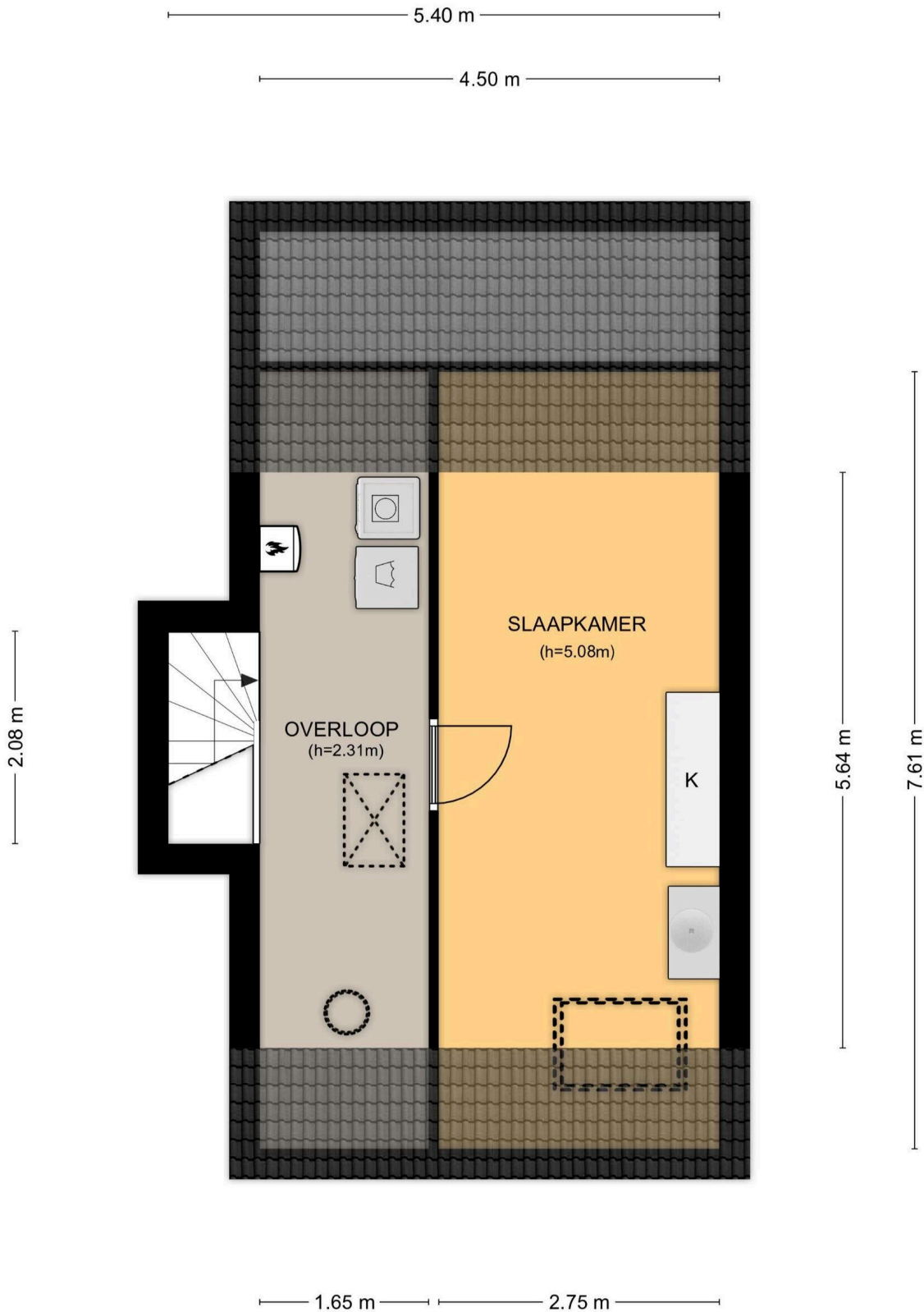


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Langs de Wal 13 te Wijk bij Duurstede
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Langs de Wal 13

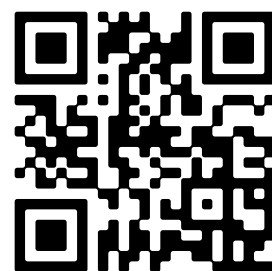
www.langsdewal13.nl



ENTREE makelaars

Zandweg 7
3962 EA, Wijk bij duurstede

www.entreemakelaars.nl
0343-575575



Scan Mij!