



**DE GIER**

makelaars &  
bedrijfshuisvesting



Wijk bij Duurstede, Moerbeigaard 7 | Royaal en instap klaar gezinshuis gelegen in geliefde woonwijk 'De Noorderwaard'





*Gelegen in een rustig gedeelte van de zeer geliefde en aantrekkelijke woonwijk "De Noorderwaard".*





Een royaal en instap klaar gezinshuis (energielabel A+)gelegen in een rustig gedeelte van de zeer geliefde en aantrekkelijke woonwijk "De Noorderwaard" met o.a. een ruime tuin, grote schuur, moderne keuken, luxe en complete badkamer, 3 riante slaapkamers, inloopgarderobe, werk-/hobbyruimte, 2 dakkapellen op zolder en 14 zonnepanelen.

**LOCATIE:**

In deze straat komt eigenlijk alleen maar bestemmingsverkeer en dat maakt het aantrekkelijk om hier te wonen met kinderen. Naast de rustige ligging is de woning ook nog eens vlakbij de basisschool en een speelplantsoen en kan je heerlijk wandelen in het nabijgelegen natuurgebied langs de Kromme Rijn. Winkels, bushalte, kinderopvang en overige voorzieningen liggen eveneens op korte afstand. De gezellige Wijkse binnenstad bevindt zich op fietsafstand. Hier vindt je ook alle denkbare voorzieningen zoals winkels, een keur aan gezellige horecagelegenheden, kerken, cultuur, natuur, haven en recreatie. Daarnaast zijn er vele fietsroutes in de prachtige omgeving te vinden langs landerijen, weilanden, boomgaarden, dijken en kastelen. De uitvalswegen zijn ook niet al te ver, zo ben je binnen 20 autominuten in Utrecht.

Voldoende parkeergelegenheid aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

**ALGEMEEN:**

Bouwjaar: 1977.

Woonoppervlakte: ca. 119 m<sup>2</sup>.

Inhoud: ca. 446 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 133 m<sup>2</sup>.

Energielabel A+.

**EXTRA INFORMATIE:**

- Verwarming en warm water via cv-combiketel (merk: Intergas d.d. ca. 2024 en een zonneboiler).
- Zowel op de begane grond als op de beide verdiepingen is airconditioning aanwezig. Deze kunnen koelen, maar ook verwarmen.
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2023 met een opbrengst van ca. 4.700 kWh per jaar.
- Vloer-, gevel- en dakisolatie alsmede v.v. dubbele beglazing.
- Buitenschilderwerk d.d. 2023.





*Een royaal en instap klaar gezinshuis!*





#### INDELING:

##### Begane grond:

Entree, hal, meterkast met vernieuwde groepenkast, Z-vormige woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. De open keuken met moderne U-opstelling (d.d. 2016) is v.v. de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven, gaskookplaat, afzuigschouw en Quooker. Vanuit de keuken is de diepe tuin bereikbaar, deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een royaal zonneterras, kunstgazon, grote schuur en een achterom naar een rustig pleintje met parkeermogelijkheid. In deze ca. 12 meter diepe achtertuin is het volop genieten van zowel de zon als de schaduw. Via de hal met luxe toiletruimte in het midden van de woning is de eerste verdieping bereikbaar. De begane grond is v.v. airco, laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond.

1e verdieping: overloop, nieuw luxe toilet (d.d. 2026), 2 grote slaapkamers met airco en laminaatvloer, de hoofdslaapkamer is v.v. een inloopgarderobe. De oorspronkelijk 3e slaapkamer is in 2019 omgebouwd tot een riante en luxe badkamer v.v. ligbad, grote inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, handdoekradiator, afzuiging en natuurlijke ventilatie middels een raam. De badkamer is geheel voorzien van grijs tegelwerk en heeft een verlaagd plafond met inbouwspots. De overloop en slaapkamers zijn v.v. een laminaatvloer.

2e verdieping: via een vaste trap is de fraaie zolderverdieping bereikbaar, welke is uitgerust met airco en 2 grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Hier bevindt zich een mooie grote zolderkamer met praktische kastenwand en speelgoed opbergbakken. Aan de achterzijde is een fraaie werk-/hobbyruimte gerealiseerd, ook met praktische bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping zijn eveneens de cv-installatie en zonneboiler geplaatst evenals de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Ook deze verdieping is v.v. een laminaatvloer.









Entree, hal, meterkast met vernieuwde groepenkast. Z-vormige woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning.









De open keuken met moderne U-opstelling (d.d. 2016) is v.v. diverse inbouwapparatuur.  
De begane grond is v.v. airco, laminaatvloer en glad gestuikte wanden en plafond.



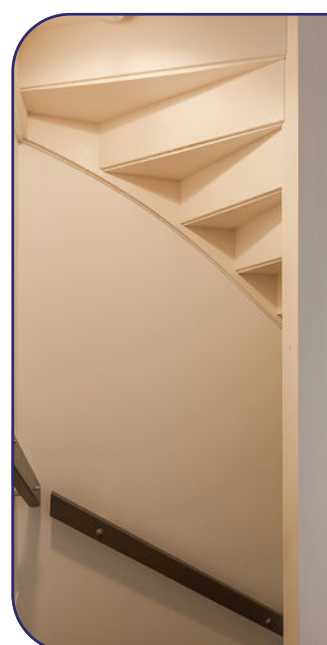






Diepe onderhoudsvriendelijke tuin met een royaal zonneterras, kunstgazon, grote schuur en een achterom naar een rustig pleintje met parkeermogelijkheid.









1e Verdieping met o.a. 2 grote slaapkamers met airco en laminaatvloer, de hoofdslaapkamer is v.v. een inloopgarderobe. Op deze verdieping is ook een nieuw luxe toilet (d.d. 2026).









Riante en luxe badkamer v.v. ligbad, grote inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, handdoekradiator, afzuiging en natuurlijke ventilatie middels een raam.







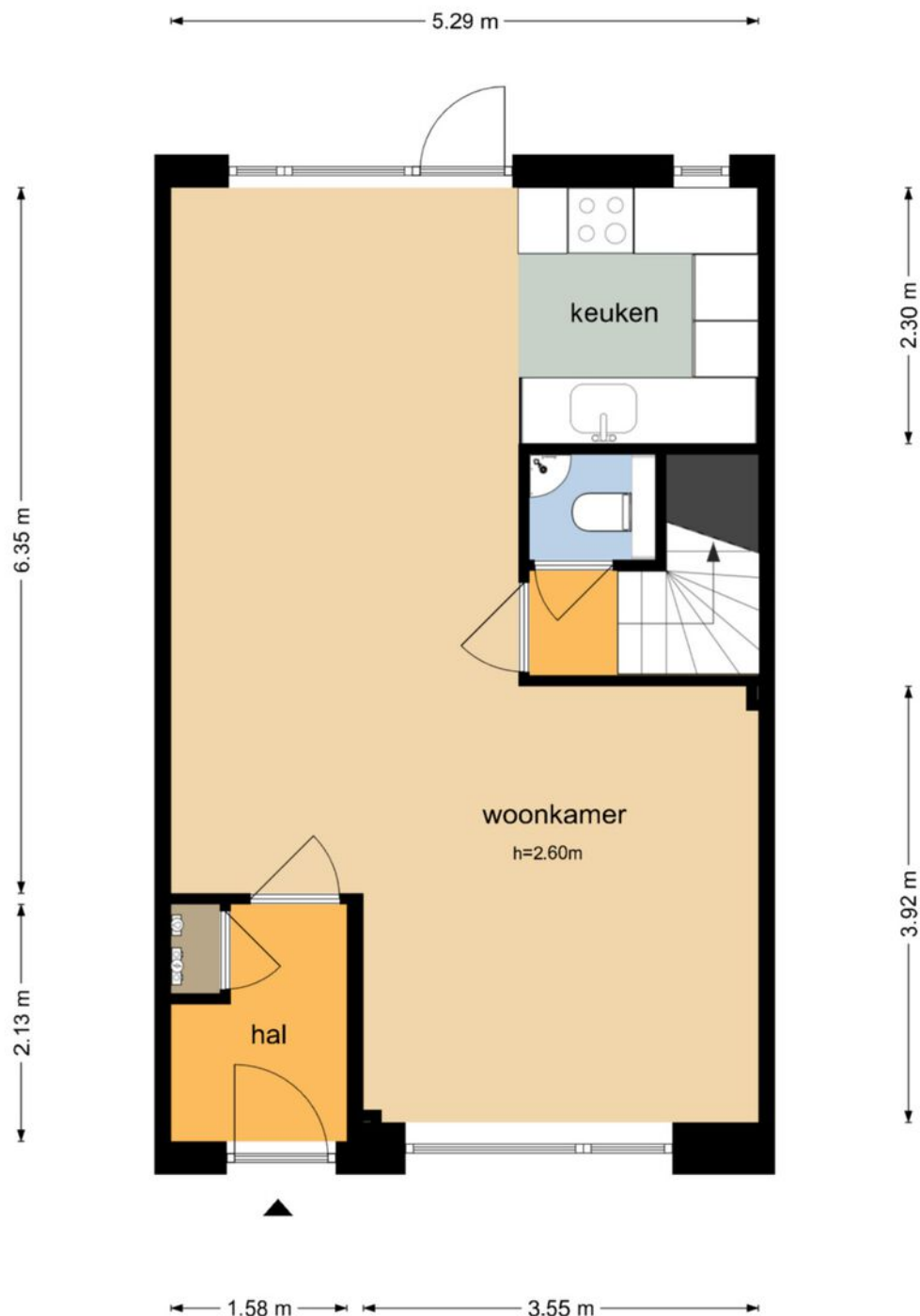


2e Verdieping met airco en 2 grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde.  
Hier bevindt zich o.a. een mooie grote zolderkamer en een fraaie werk-/hobbyruimte.



## Begane grond

### Moerbeingaard 7 - Wijk bij Duurstede Begane Grond





## Eerste verdieping

### Moerbeingaard 7 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping





## Tweede verdieping

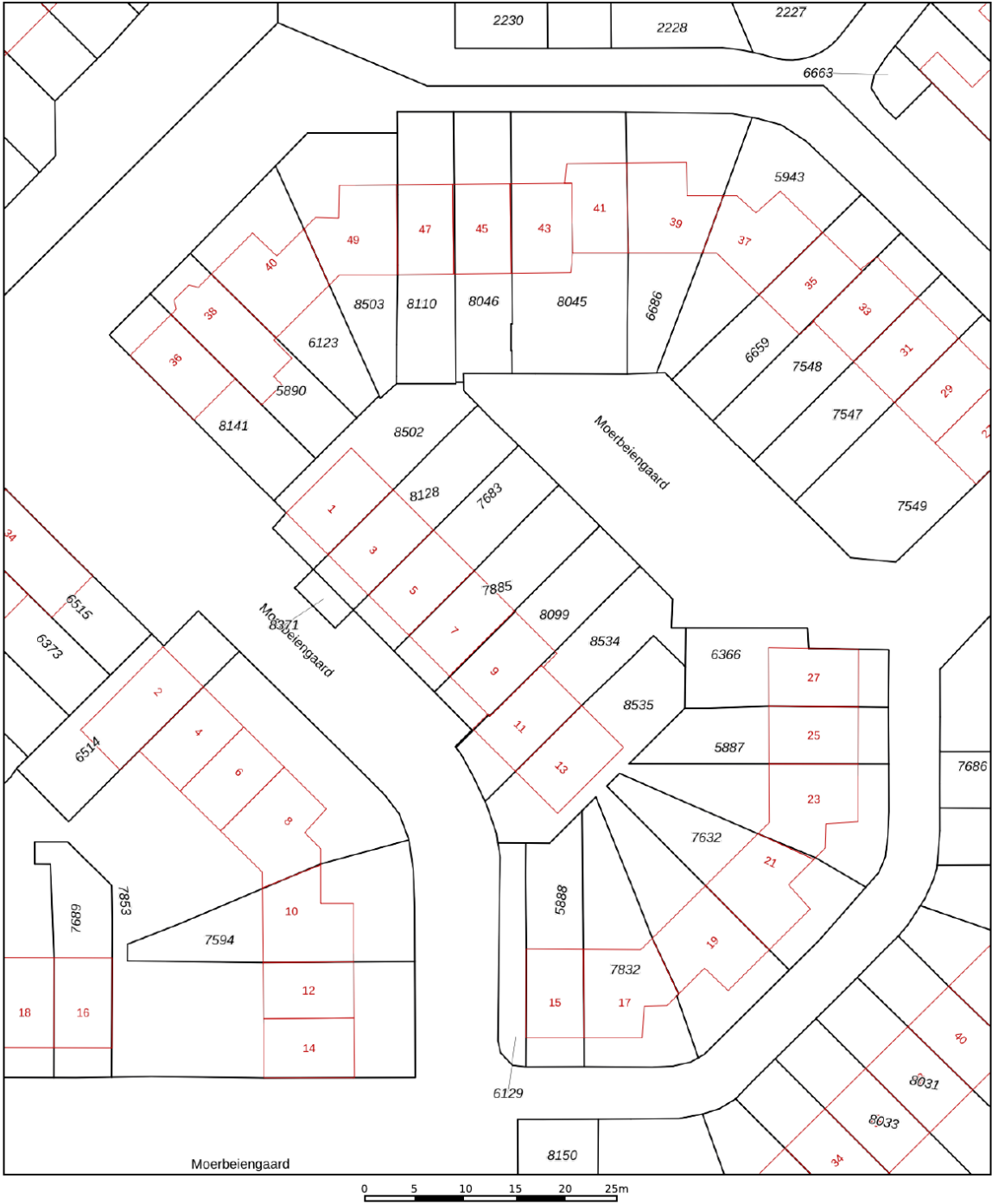
### Moerbeingaard 7 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping





## Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Kadastrale gemeente | Wijk bij Duurstede |
| Sectie              | C                  |
| Perceel             | 7885               |

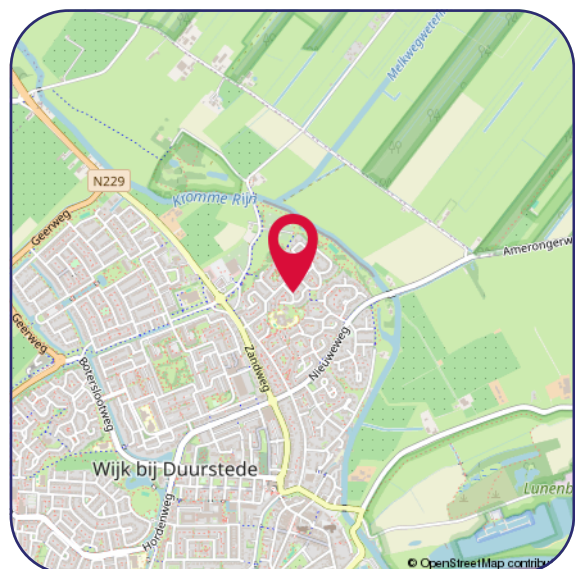
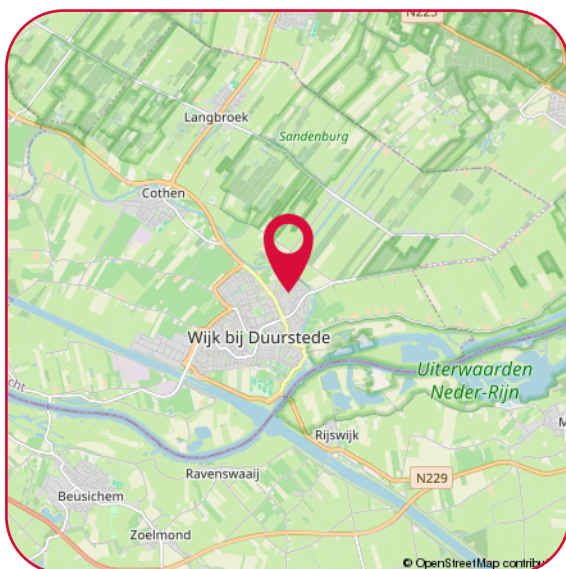
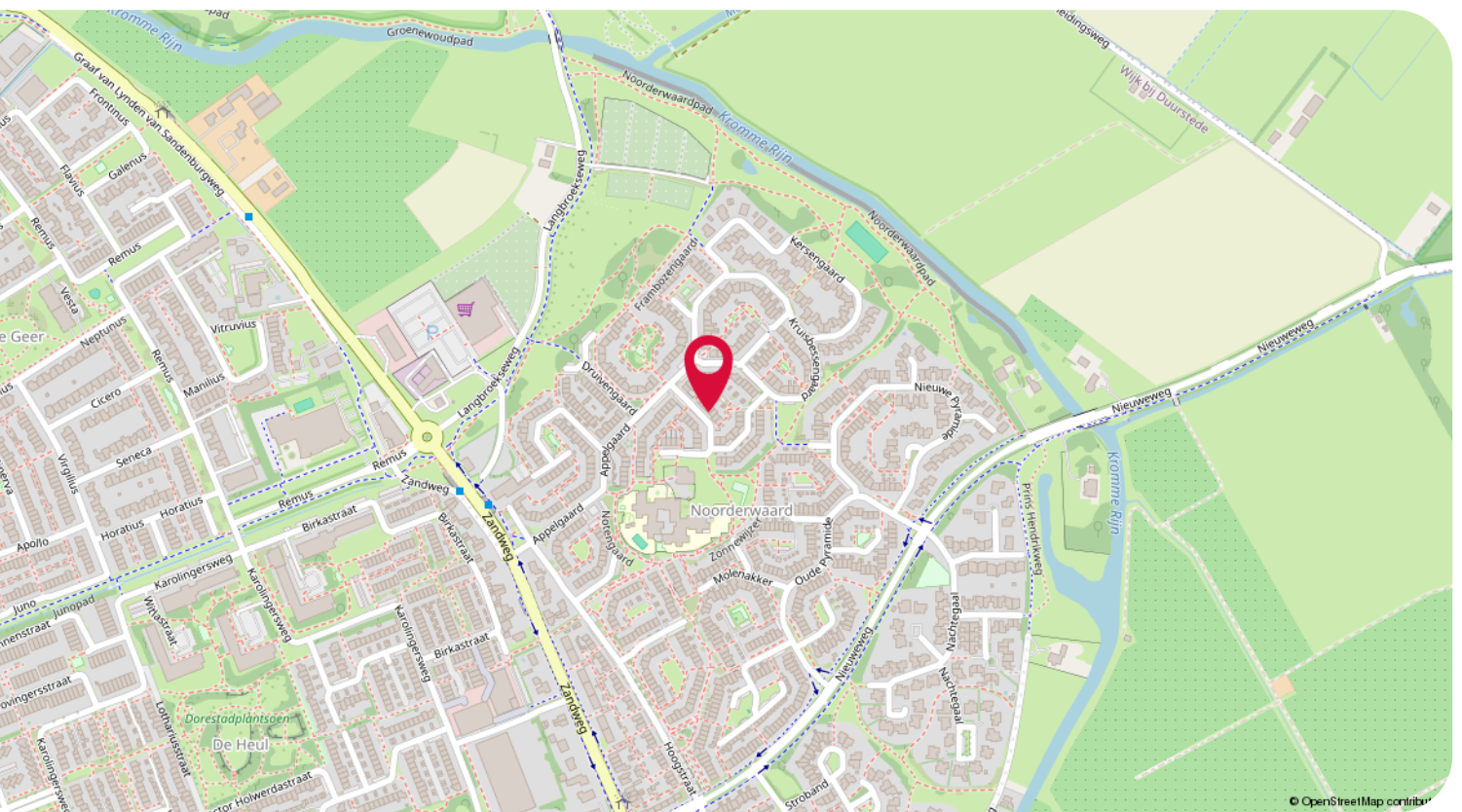
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





## Locatie



Hartelijk dank voor uw interesse in dit object.

Wij stellen het zeer op prijs om na een bezichtiging uw reactie te horen, positief of negatief; wij koppelen uw reactie, uiteraard anoniem, graag terug aan de verkopers.

- Voor het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- Voor het bespreken van de koop van het huis en het doen van een bod kunt u rechtstreeks contact opnemen met de makelaar.
- Wanneer u plannen heeft om uw huidige woning te verkopen, nodig ons dan gerust uit voor een vrijblijvend gesprek, want verkopen doen we graag en goed!

Een greep uit de Funda reviews:

*"Uitstekende service en begeleiding voor de gehele tijd van verkoop. Altijd bereikbaar en bereid alle mogelijke problemen te bespreken en oplossen. Goede begeleiding tijdens onderhandelingen met de koper"*

*"Het contact met beide betrokken makelaars was heel prettig en proactief. Ze hielden mij goed op de hoogte van de acties die gedaan zijn en de huisbezoeken. Verder waren ze goed bereikbaar en reageerden snel op e-mails en telefoontjes van mijn kant. Kortom een prettige samenwerkingspartner."*

#### Disclaimer

De informatie in deze brochure 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.

#### Privacy statement

De Gier Makelaars vindt de bescherming van uw persoonlijke gegevens belangrijk. Op onze website kunt u in ons privacy statement lezen hoe wij hiermee omgaan.



Jacqueline Avezaat-Vernooij  
Makelaar/Eigenaar  
M. 06 37 56 21 58



Eline van den Berg-Drost  
Binnendienst



Linda Miltenburg  
Binnendienst

#### De Gier Makelaars

Veldpoortstraat 6  
3961 BL Wijk bij Duurstede

Tel: (0343) 573 144  
[info@degiermakelaars.nl](mailto:info@degiermakelaars.nl)  
[www.degiermakelaars.nl](http://www.degiermakelaars.nl)





**DE GIER**

makelaars &  
bedrijfshuisvesting

[www.degiermakelaars.nl](http://www.degiermakelaars.nl)

