

te koop



Middelweg 3

Rijswijk (Gld)

Vraagprijs € 950.000 k.k.


VANLOON
MAKELAARDIJ

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
146 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
1.160 m²

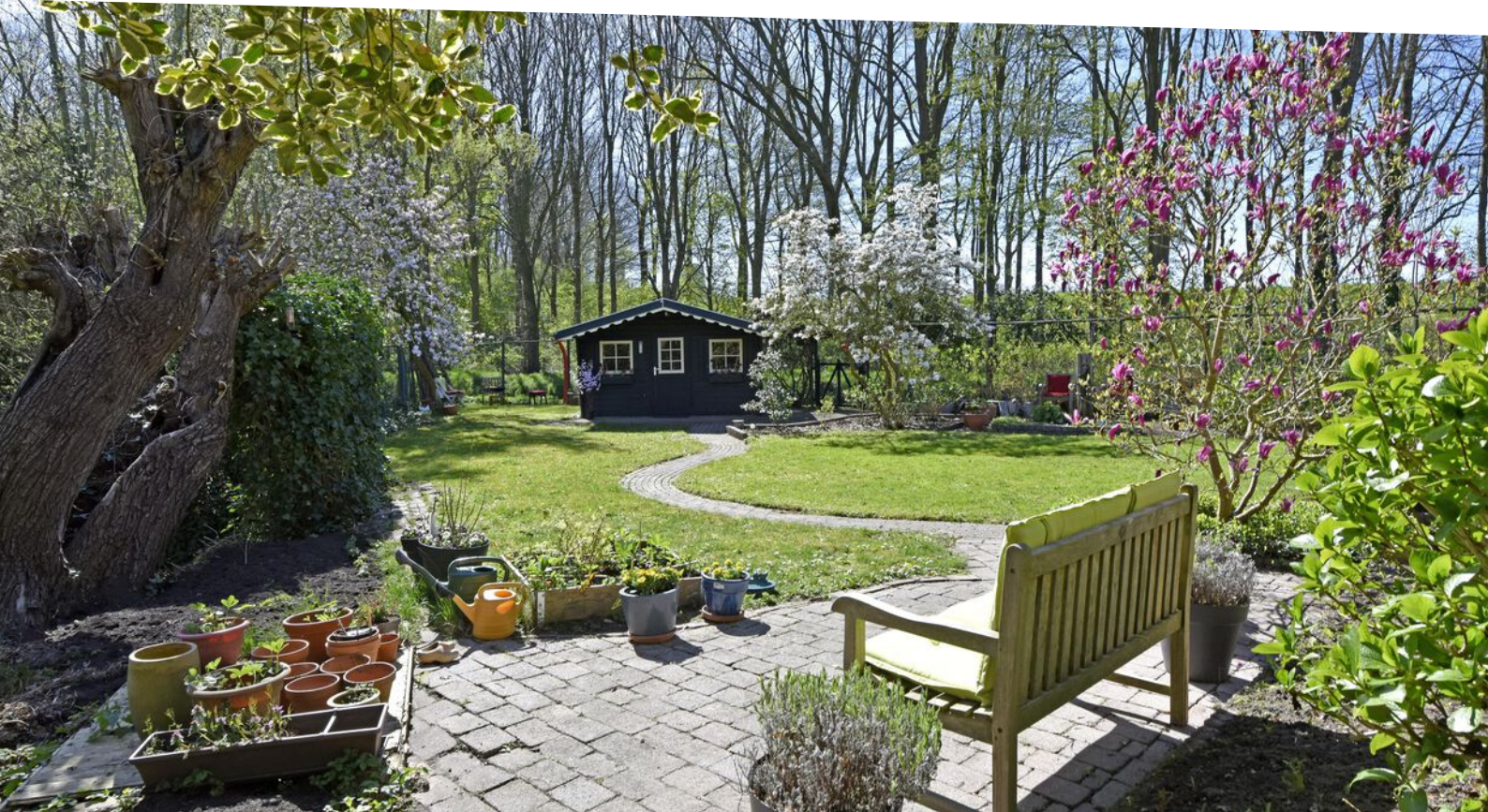
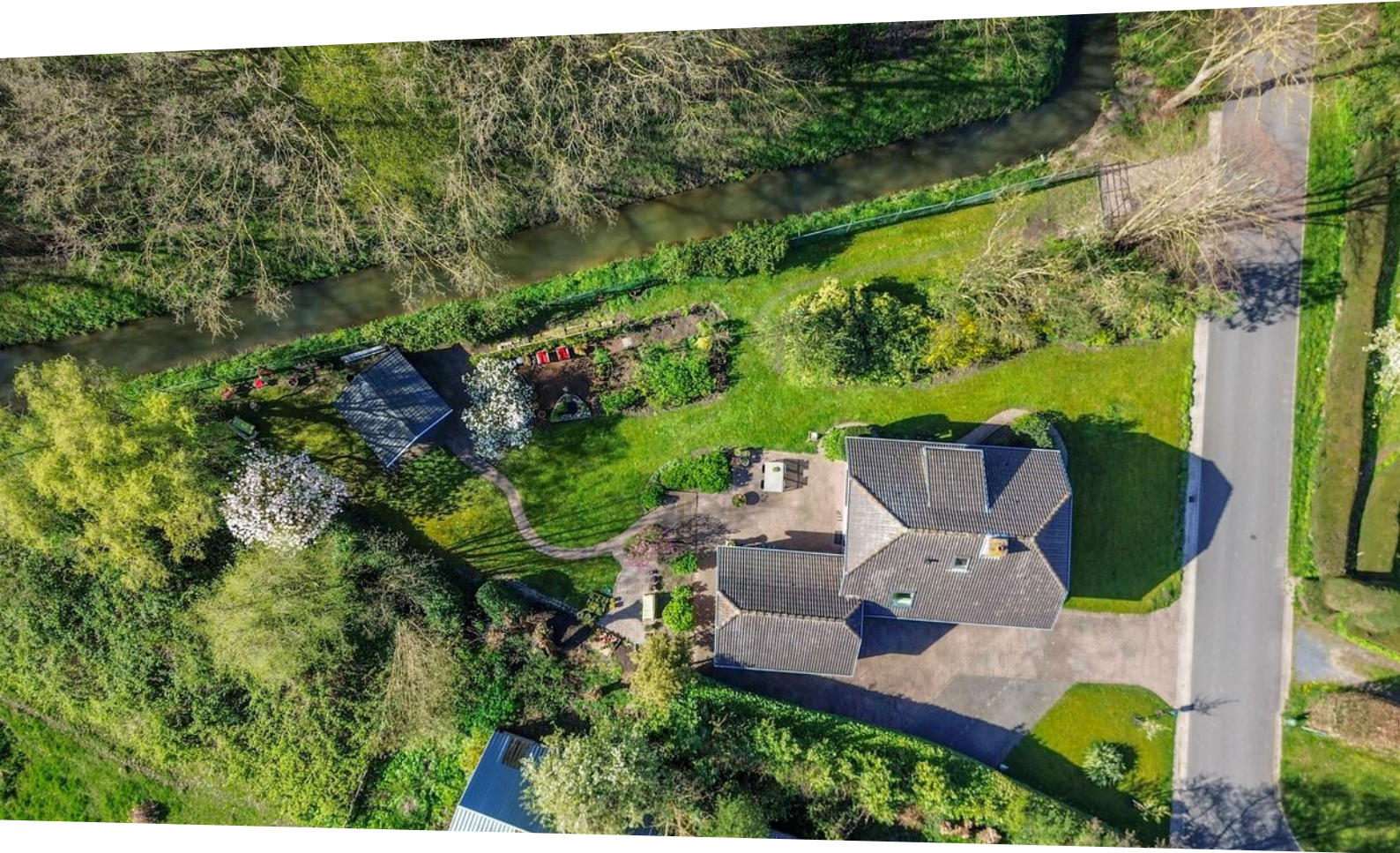
INHOUD
679 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1989

ENERGIELABEL
B





OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in alle rust en privacy — met de stad binnen handbereik

Wakker worden in alle rust, omringd door groen, met alleen het geluid van vogels en de ruimte om je heen. Aan de Middelweg 3 in Rijswijk ervaar je elke dag dat gevoel van vrijheid en privacy — een plek waar je echt kunt thuiskomen.

Deze vrijstaande woning ligt op een royaal perceel van 1.160 m² eigen grond, beschermt en zonder inkijk. Hier woon je vrij, met de natuur letterlijk om je heen. Tegelijkertijd is de ligging verrassend centraal: steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Arnhem zijn goed bereikbaar en voor ontspanning liggen de dijk, het water én een golfbaan op slechts vijf minuten afstand.

De woning, gebouwd in 1989 en uitstekend onderhouden, biedt een comfortabele en instapklare basis met een woonoppervlakte van circa 146 m², vijf slaapkamers en een royale garage van circa 45 m². Een plek waar ruimte, rust en praktisch wooncomfort samenkomen.

Wonen met licht, ruimte en comfort

Bij binnenkomst ervaart u direct de ruimte. De hal met toiletruimte, garderobe en trapopgang vormt een prettige entree en geeft toegang tot de leefruimte.

De royale L-vormige woonkamer met open keuken biedt vrij zicht op de tuin rondom, waarbij binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier leeft u met het ritme van de dag en de seizoenen.

De begane grond is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds en voorzien van een duurzame PVC-vloer. De moderne keuken is compleet uitgevoerd met inbouwapparatuur en een hardstenen werkblad met bijpassende spoelbak.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur, de cv-installatie en extra bergruimte, met directe toegang tot zowel de tuin als de garage.

Recent gemoderniseerd en comfortabel

In 2024 is de woning op de belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere een nieuwe keuken, badkamer en een moderne cv-installatie (Intergas HRE) gerealiseerd, geschikt voor aansluiting op een hybride warmtepomp.

Daarnaast is de woning voorzien van isolerende beglazing en is het binnen- en buitenschilderwerk volledig vernieuwd in rustige, natuurlijke kleuren die passen bij de omgeving.

Met energielabel B is de woning comfortabel, met mogelijkheden om verder te verduurzamen richting energielabel A, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

De woning beschikt tevens over een waterontharderinstallatie en een meterkast die is voorbereid op een laadpaal en zonnepanelen.

Garage en parkeergelegenheid

De royale garage is voorzien van elektra, water en verwarming en beschikt over een brandwerende toegangsdeur vanuit de woning. De ruimte is multifunctioneel en geschikt als garage, werkruimte, kantoor of praktijk aan huis. Daarnaast biedt deze ruimte, in combinatie met de indeling en voorzieningen, mogelijkheden voor het realiseren van een mantelzorgwoning.

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een moderne badkamer met toilet, ruime inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming en een nieuw kunststof dakvenster.

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en vormt een open ruimte met daglichttoetreding. Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als berg- en logeerruimte en biedt mogelijkheden voor een extra kamer of werkruimte. Tevens bevindt zich op deze verdieping de elektrische mechanische ventilatie-installatie.

Een tuin als verlengstuk van het wonen

De tuin rondom de woning biedt optimale privacy en vormt een groene, beschutte plek waar u moeiteloos de dag doorbrengt, van koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden buiten.

Het royale perceel en de volwassen beplanting, met onder andere fruitbomen, frambozenstruiken en bloeiende hortensia's, zorgen voor een natuurlijke en ontspannen sfeer. Achter op het perceel bevindt zich een houten tuinhuis van circa 12 m². De tuin biedt daarnaast volop ruimte om naar eigen wens extra buitenvoorzieningen te realiseren, passend bij uw manier van wonen en genieten van het buitenleven.

Langs de zijkant van het perceel bevindt zich een deels verhard pad met toegangshek. Dit biedt een praktische achterom en ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld een aanhanger, camper of caravan op eigen terrein.

Ligging

De woning is gelegen in het landelijke Rijswijk (gemeente Buren), een kleinschalige en rustige woonomgeving met een karakteristiek en gemoedelijk dorpsgevoel. De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Voorzieningen en omliggende plaatsen zoals Maurik, Tiel, Culemborg en Wijk bij Duurstede zijn goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting de A2 en A15 (Utrecht, Den Bosch en Arnhem).

Extra uitbreidingsmogelijkheden

Er is een definitief ontwerp opgesteld door een architect voor uitbreiding van de woning aan de westzijde en vergroting van de garage.

Daarnaast is bevestigd dat aan de westzijde van het perceel vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd kan worden (conform de geldende regelgeving).

Deze plannen sluiten aan bij het bestemmingsplan en bieden kopers de mogelijkheid om de woning verder naar eigen wens uit te breiden. Aanvullende informatie is op aanvraag beschikbaar.

Een vrijstaande woning voor wie waarde hecht aan rust, privacy en ruimte zonder afstand te doen van bereikbaarheid en comfort.

Wij nodigen u graag uit om deze plek zelf te ervaren.















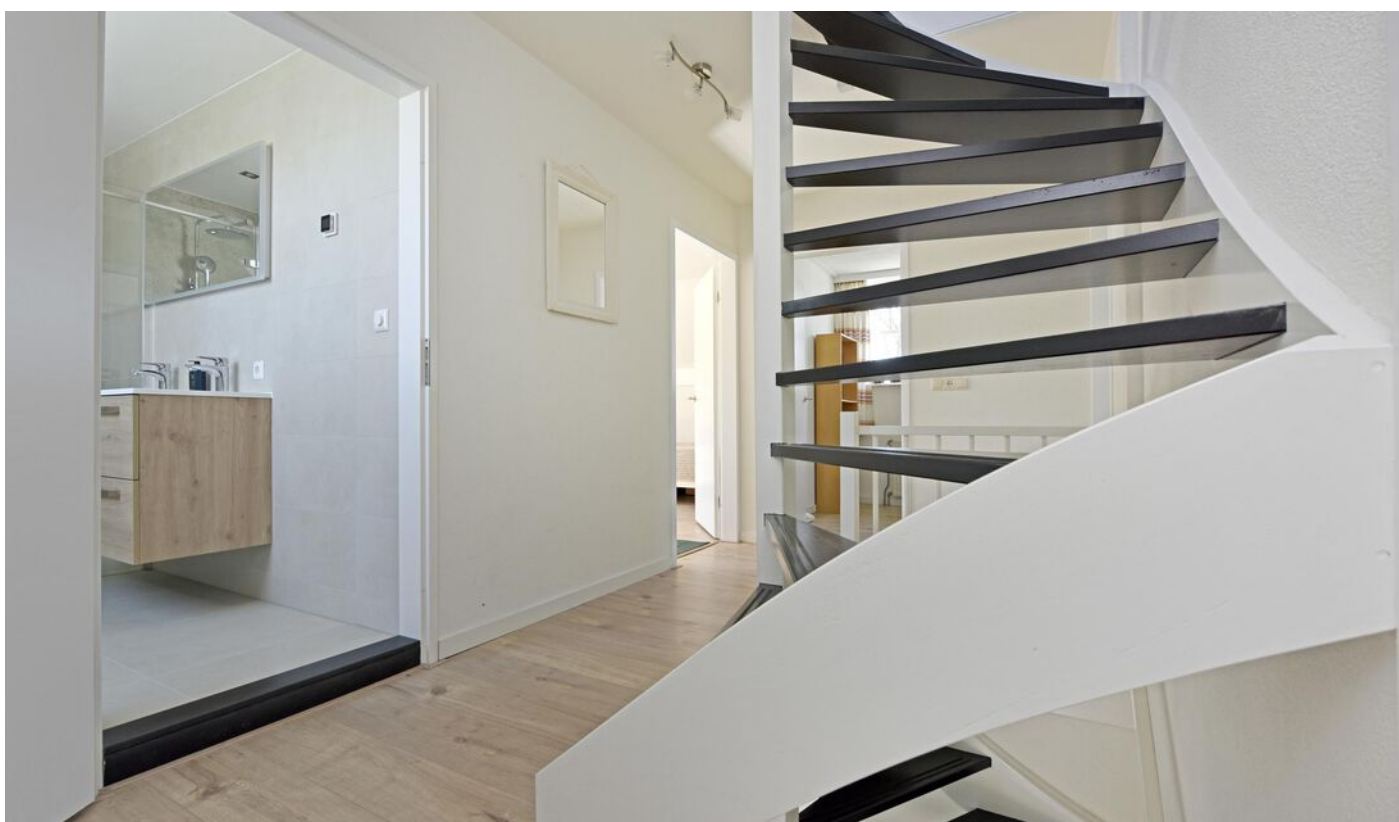






























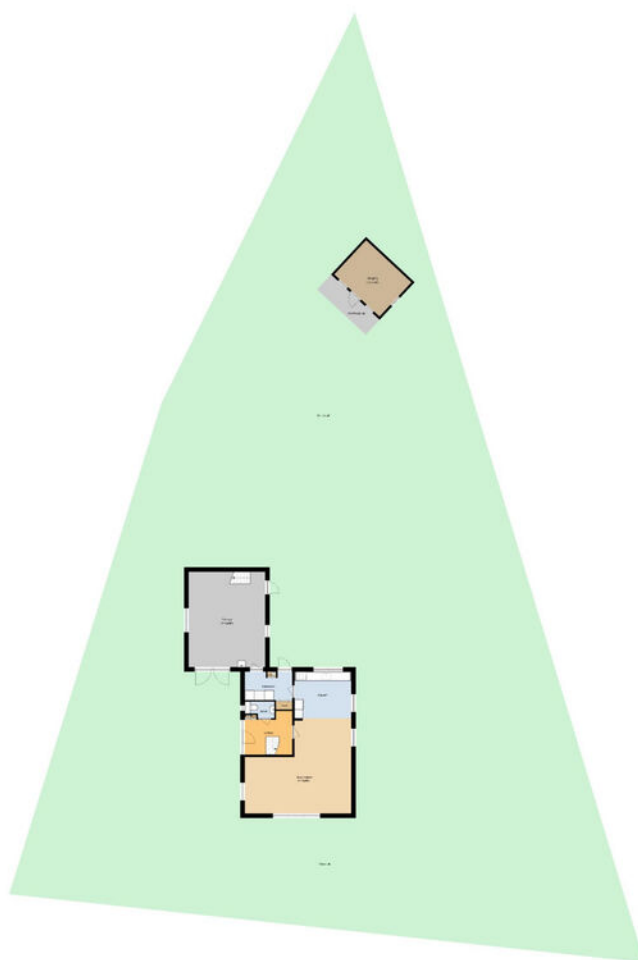




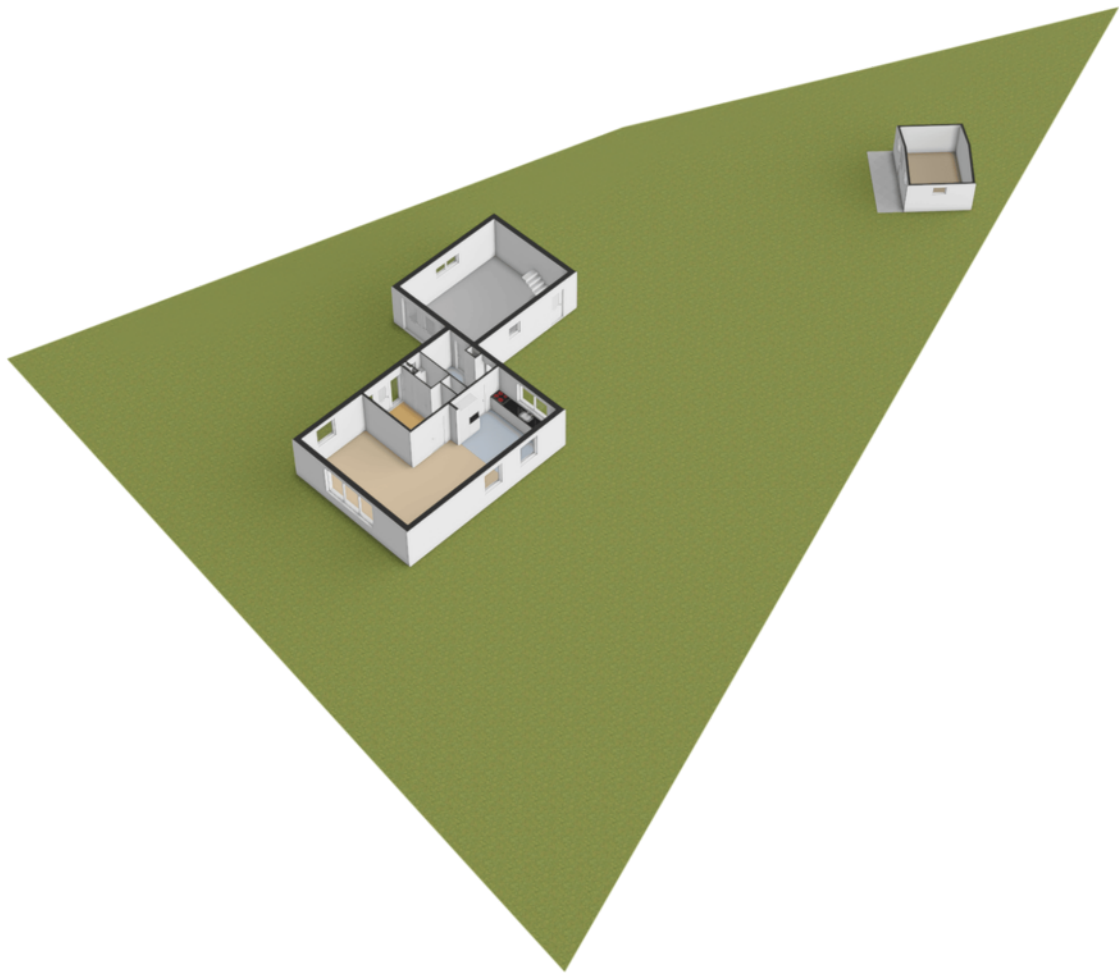




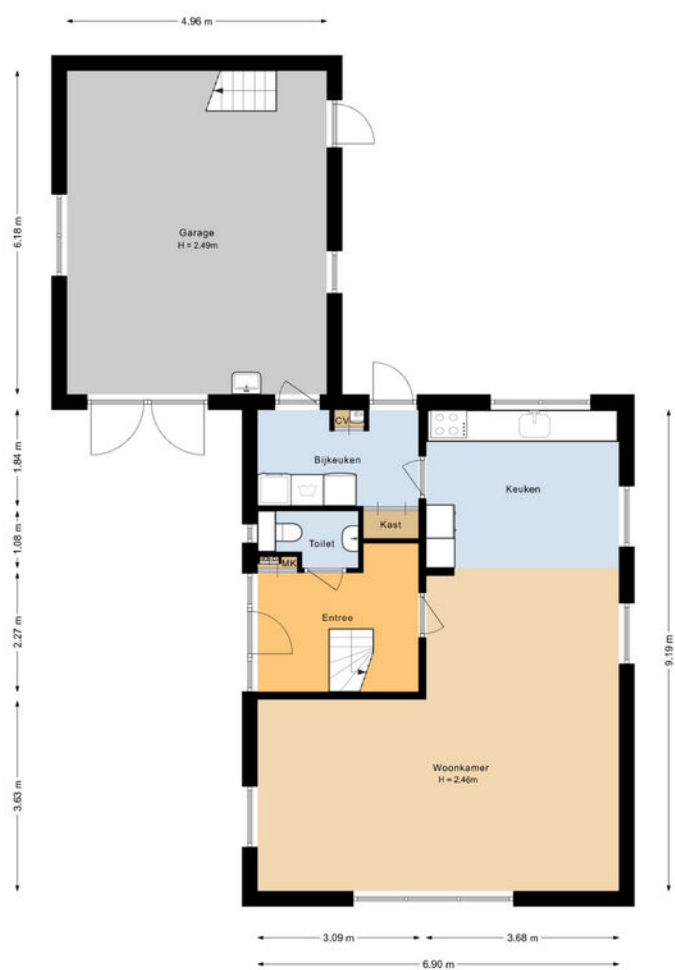
Plattegrond begane grond



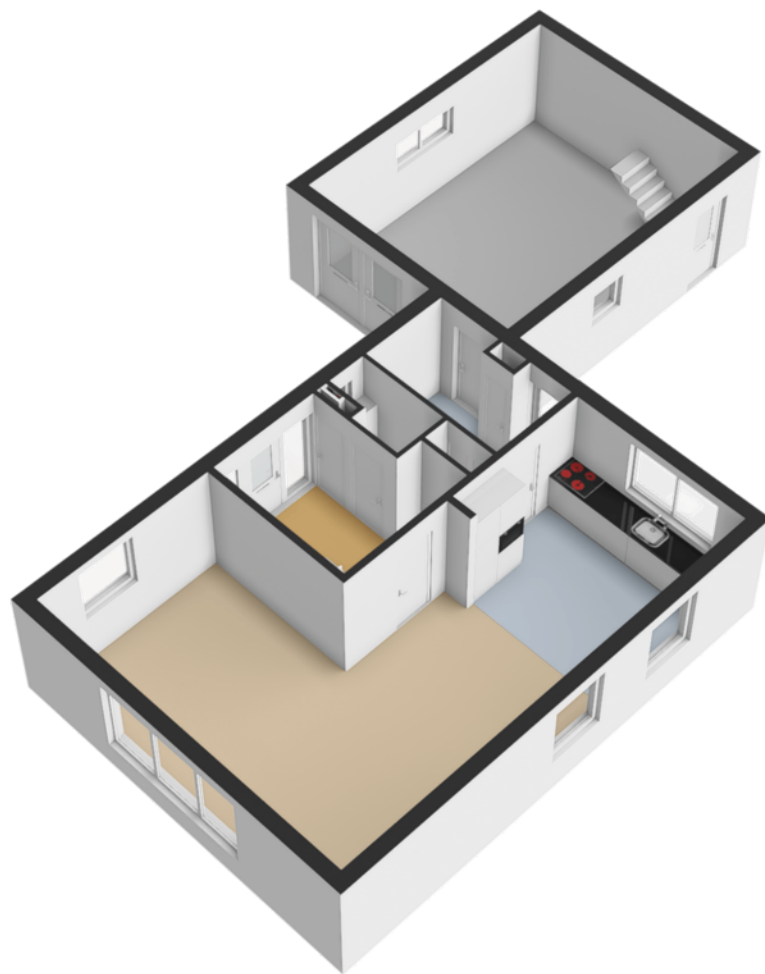
3D plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond



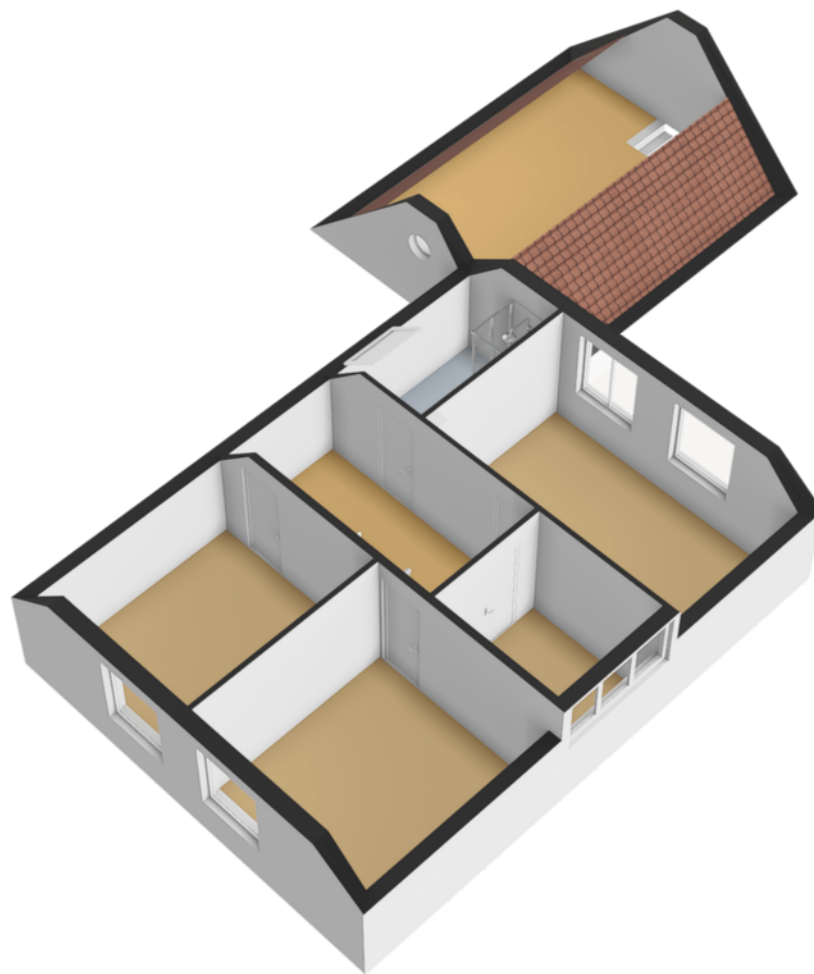
3D plattegrond begane grond



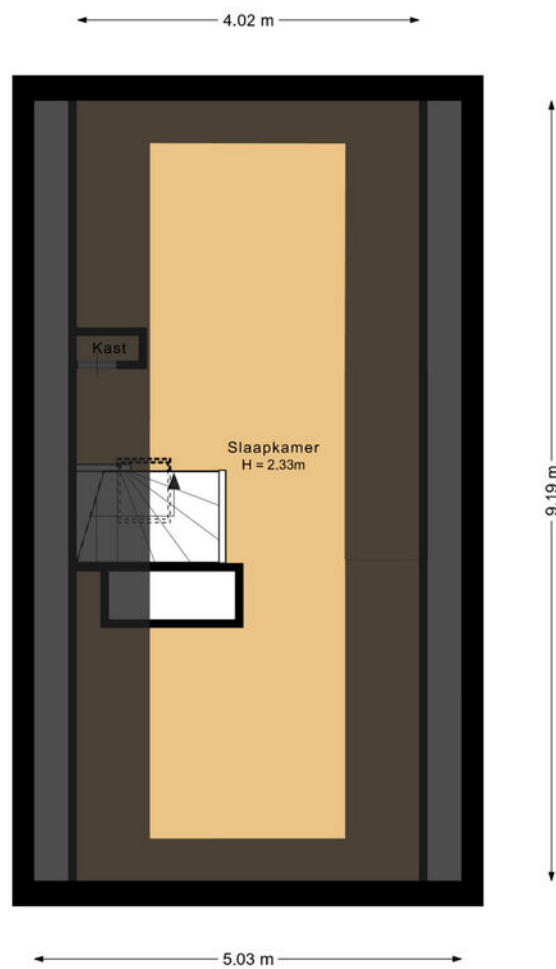
Plattegrond eerste verdieping



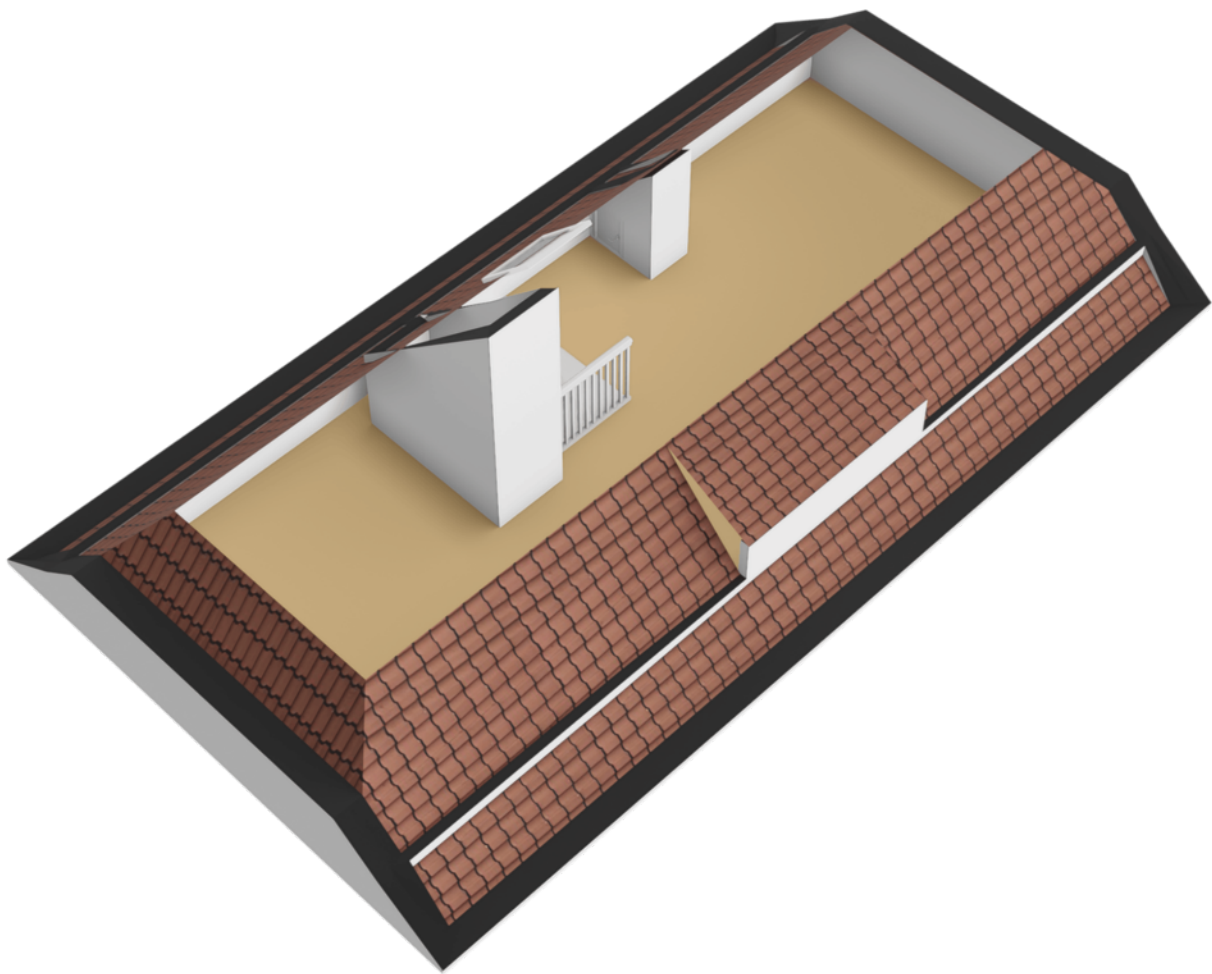
3D plattegrond eerste verdieping



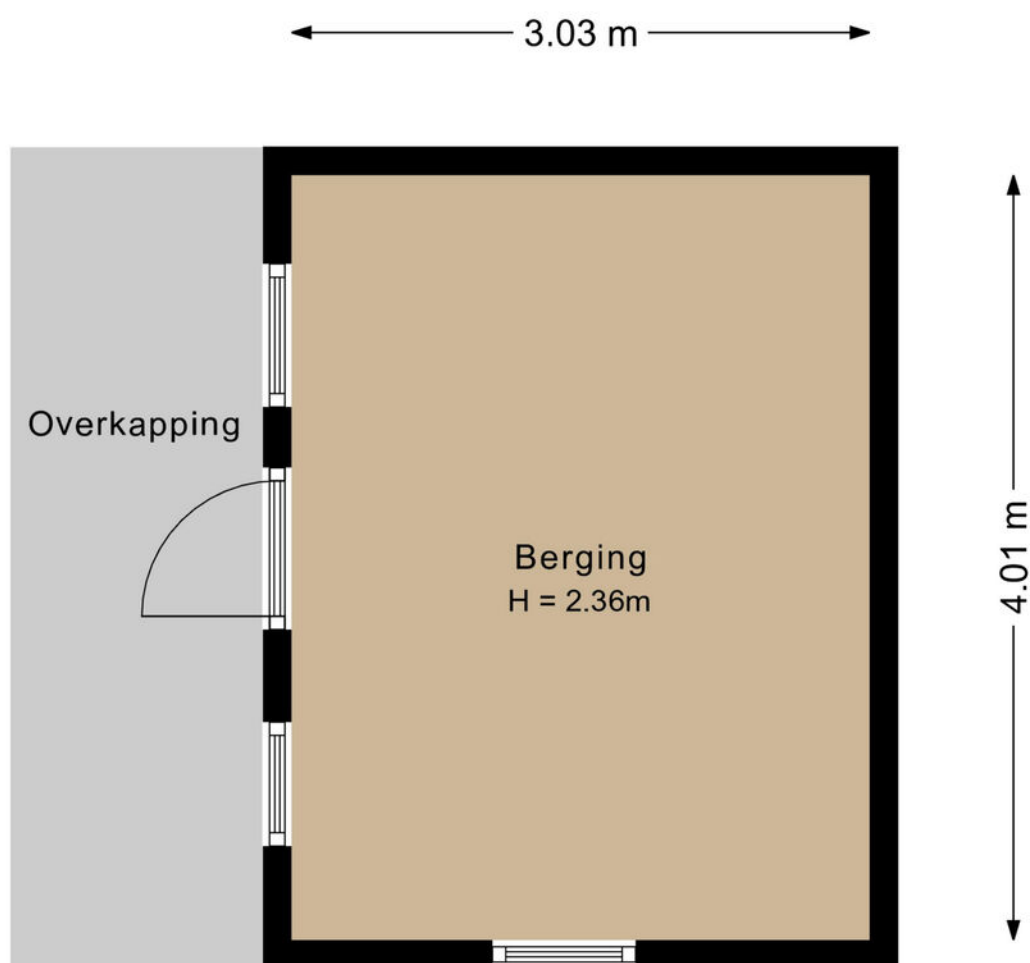
Plattegrond tweede verdieping



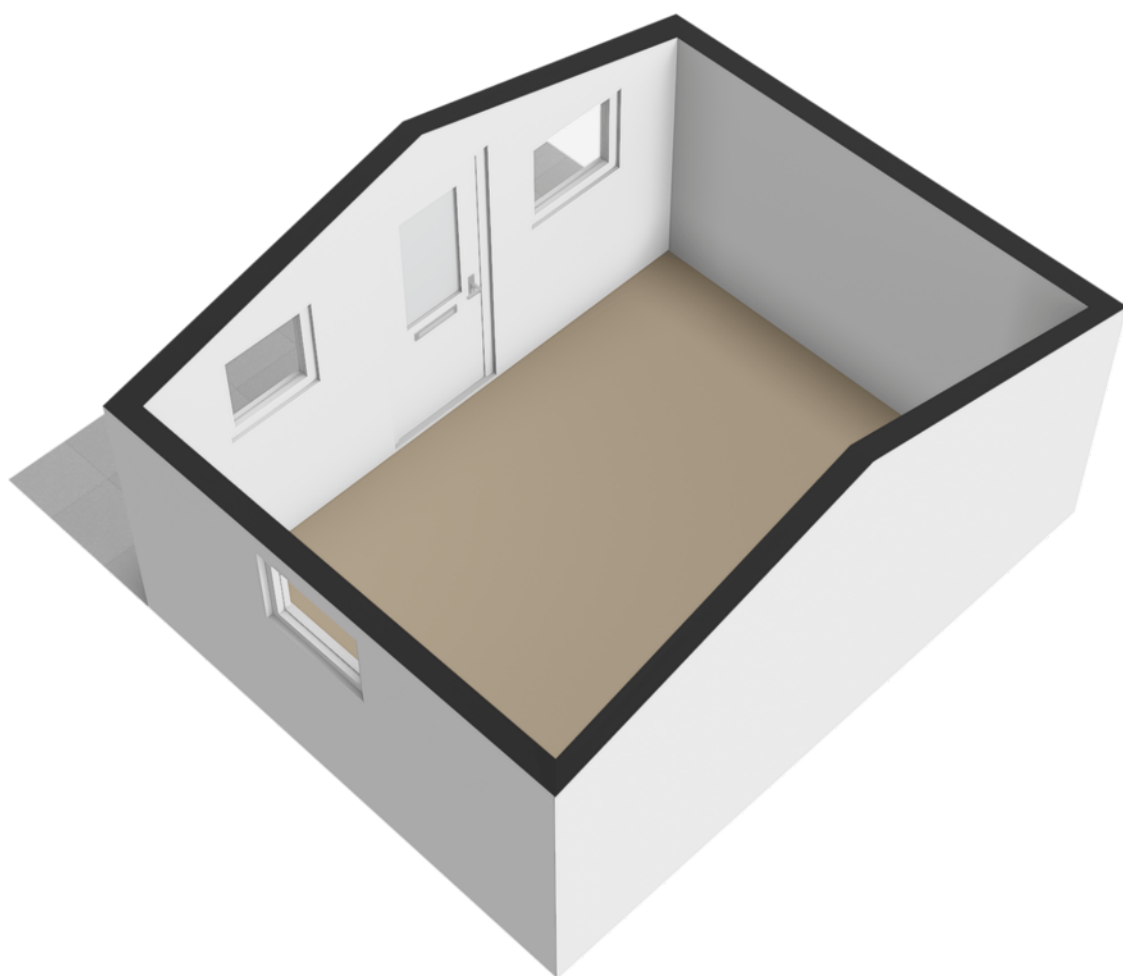
3D plattegrond tweede verdieping



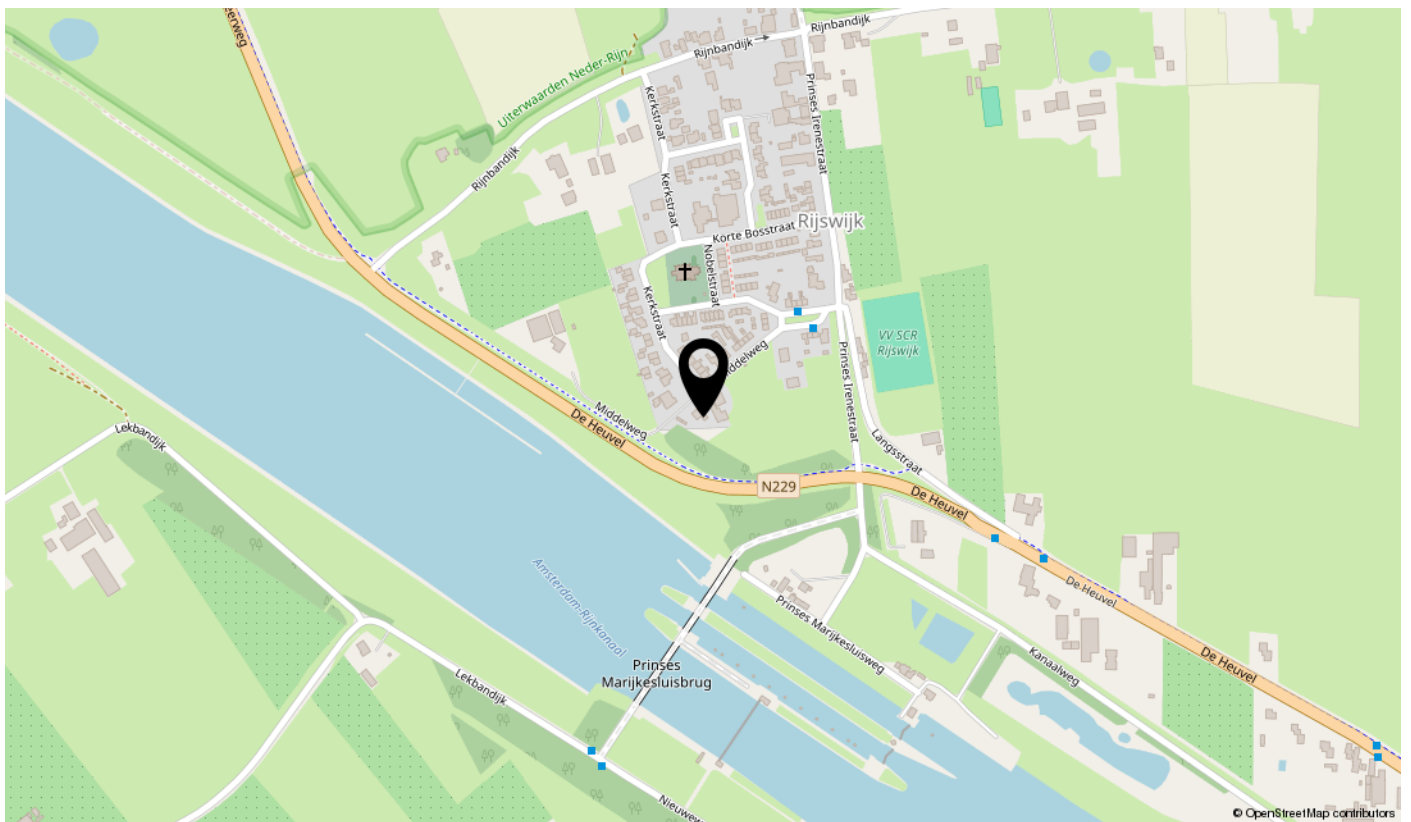
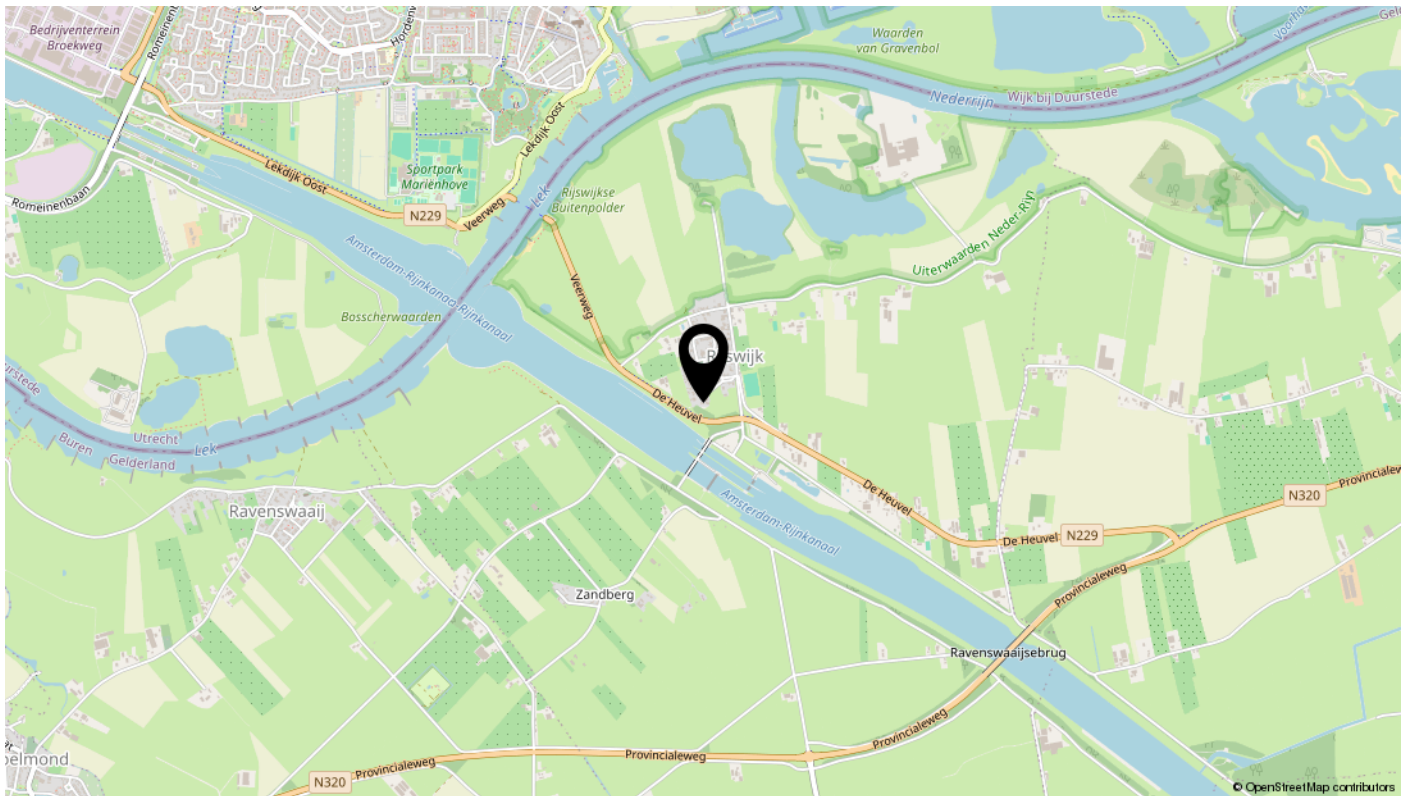
Plattegrond berging



3D plattegrond berging



Locatie



Bekijk deze woning online!

www.vanloonmakelaardij.nl



Middelweg 3, Rijswijk (Gld)



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



Vrijstaand wonen

in alle rust en privacy?



**VANLOON**
MAKELAARDIJ