

De Koning makelaars presenteren

Ruime hoekwoning met garage in Wijk bij Duurstede



Woondromen waarmaken

Frankenweg 47, Wijk Bij Duurstede

Vraagprijs € 479.000 k.k.

De Koning makelaars



Goed onderhouden woning met 4 slaapkamers & zonnige tuin

In het historische en sfeervolle Wijk bij Duurstede staat deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met maar liefst vier slaapkamers, een zonnige tuin en een vrijstaande garage. De woning combineert comfortabel wonen met praktische indeling en ligt in een groene, kindvriendelijke omgeving. Dankzij de gunstige ligging op loopafstand van het centrum en met goede bereikbaarheid van uitvalswegen is dit een ideale gezinswoning!

Via de verzorgde voortuin, met een groene heg die extra privacy biedt, bereik je de woning. De ruime entree zorgt voor een prettige binnenkomst en vanuit hier bereik je de woonkamer. De woonkamer heeft veel daglicht en is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin, waardoor een prettige overgang ontstaat tussen de binnenruimte en het buitenleven. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en dankzij de airconditioning geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam klimaat. De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur en grenst direct aan de woonkamer, ideaal voor het dagelijks gezinsleven.

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een praktische wasruimte en de ruime badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met inbouwkasten, evenals de aparte wasruimte; een zeer praktische toevoeging. Aan de achterzijde ligt de comfortabele master bedroom, voorzien van airconditioning. De naastgelegen badkamer is compleet uitgerust met een toilet, douche, dubbele wastafel en een heerlijk ligbad.

Op de tweede verdieping vind je nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van airconditioning. De overloop beschikt over de cv-opstelling en biedt extra bergruimte. Aan de achterzijde is een slaapkamer met dakkapel gerealiseerd, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte slaapkamer met dakraam. Dankzij de knieschotten is er volop praktische opbergruimte. Deze verdieping maakt de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt volop zon en privacy. Met maar liefst twee overkappingen is er altijd een fijne plek te vinden om te ontspannen en te genieten. De tuin is hiernaast via de zijkant van de woning bereikbaar, wat extra praktisch is. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage, bereikbaar via een achterom of via de tuin. De voortuin ligt op het noordwesten en vormt een prettige, groene entree van de woning.



Omgeving & alle feiten op een rij

De woning ligt in een groene en kindvriendelijke woonomgeving in het historische Wijk bij Duurstede. Alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe nabijheid. Het gezellige en karakteristieke centrum is op loopafstand gelegen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A12, A27 en A28 eenvoudig en snel bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio.

Alle feiten op een rij:

- Sfeervolle hoekwoning gelegen in het historische Wijk bij Duurstede
- Woonoppervlakte van 117 m²
- Vier ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met twee overkappingen, perfect om het hele jaar door buiten te genieten
- Tuin bereikbaar via de zijkant van de woning
- Vrijstaande stenen garage met achterom
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en HR+ en HR++ beglazing
- Airconditioning (2022) in de woonkamer en slaapkamers voor extra comfort
- Vloerisolatie en na-isolatie van de zijgevel
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving
- Uitstekende bereikbaarheid van de uitvalswegen A12, A27 en A28

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Wonen & koken

- De woonkamer heeft veel daglicht en is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin
- prettige overgang tussen binnen en buiten, met de mogelijkheid om heerlijk beschut onder de overkapping te zitten en het hele jaar door van het buitenleven te genieten
- De woonkamer is voorzien van airconditioning voor optimaal comfort
- De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur en beschikt over een extra deur naar de entree



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Slapen & douche

- De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een praktische wasruimte en de ruime badkamer
- De royale badkamer met bad, douche, toilet en dubbele wastafel
- Aan de achterzijde is een slaapkamer met dakkapel gerealiseerd, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval
- Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met inbouwkasten, evenals een aparte wasruimte, een zeer praktische toevoeging



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Slapen

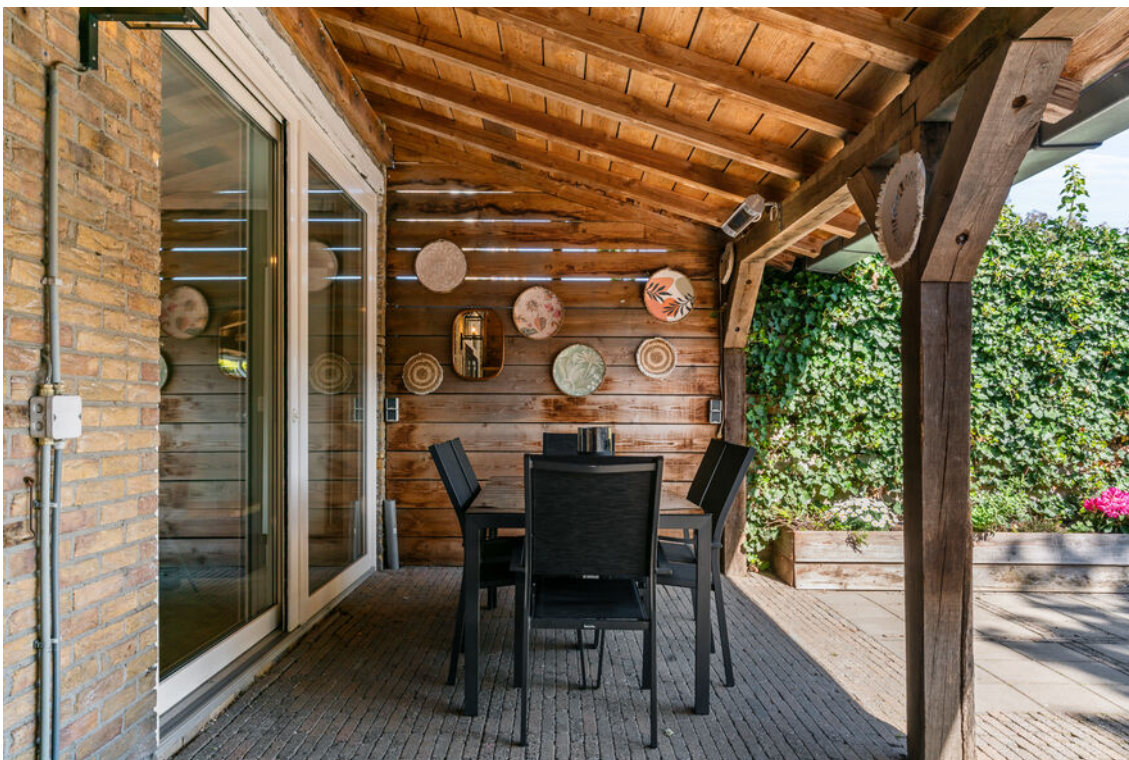
- Overloop met cv-opstelling en extra opbergmogelijkheden. Verder zijn er twee fijne slaapkamers, beide voorzien van airconditioning
- Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval
- Lichte slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een dakraam dat zorgt voor extra daglicht
- Veel bergruimte dankzij praktische knieschotten



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Buitenleven en omgeving

- De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van twee overkappingen
- Twee overkappingen voor optimaal buiten genieten
- Achtertuin ook bereikbaar via zijkant van de woning
- Vrijstaande stenen garage met achterom
- Gelegen in groen en kindvriendelijk Wijk bij Duurstede. Historisch en sfeervol centrum op loopafstand





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 479.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1970
Volledig geïsoleerd
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

253 m²
117 m²
396 m³
18 m²
14 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha 2017
2017
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuint, voortuint, zijtuint
zuidoost
ja

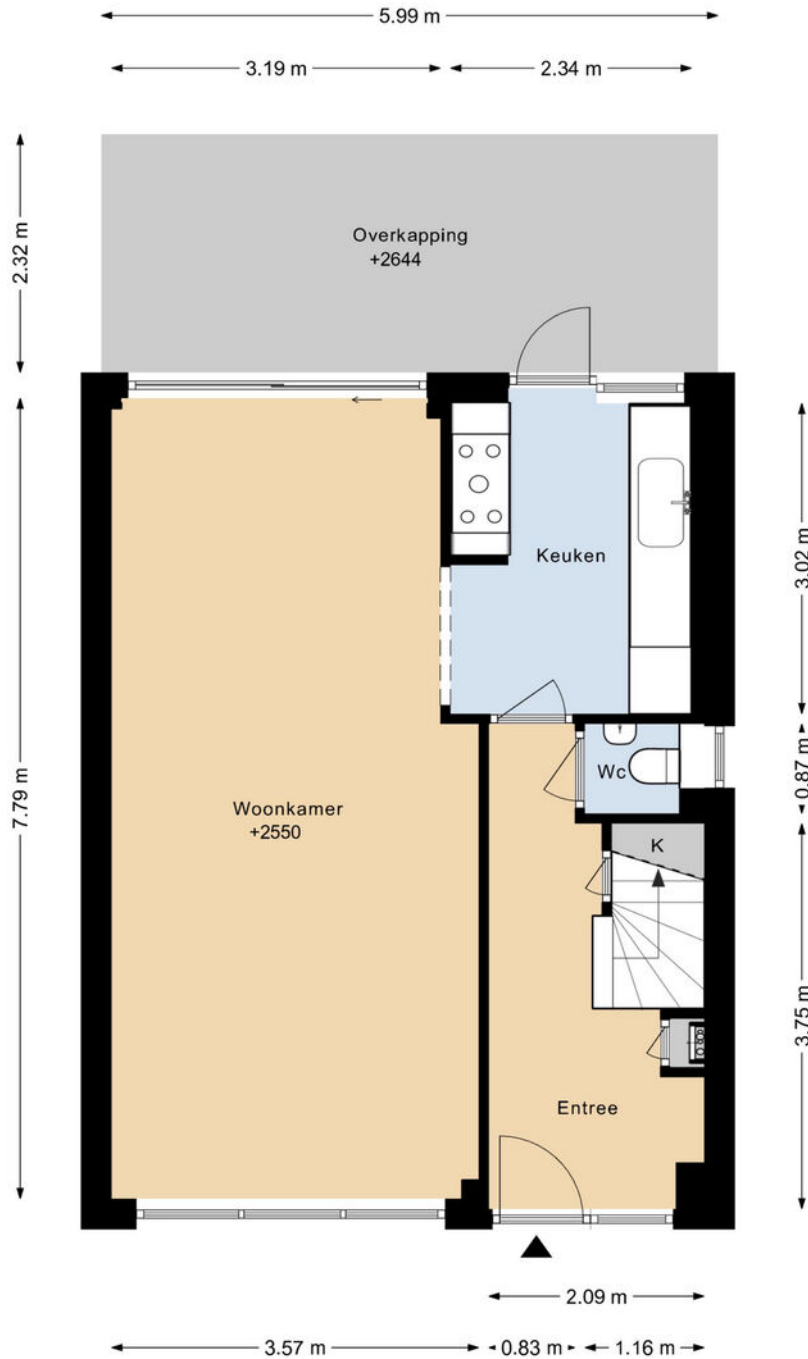
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Plattegrond

FRANKENWEG 47 BEGANE GROND

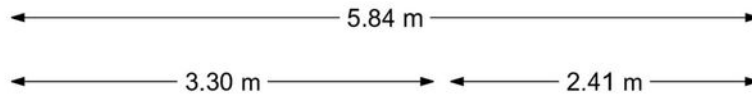


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

FRANKENWEG 47 1E VERDIEPING



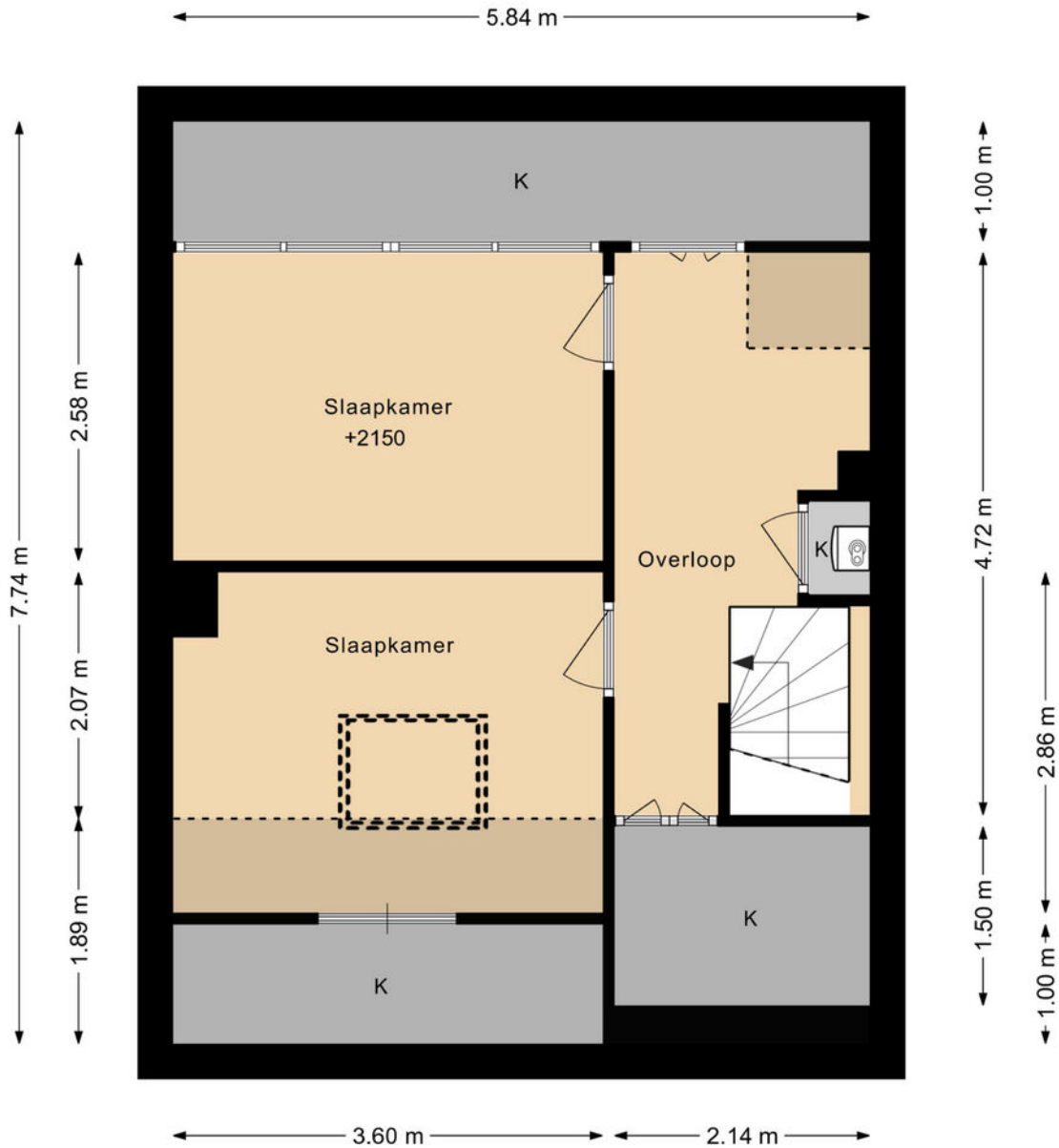
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

FRANKENWEG 47 2E VERDIEPING

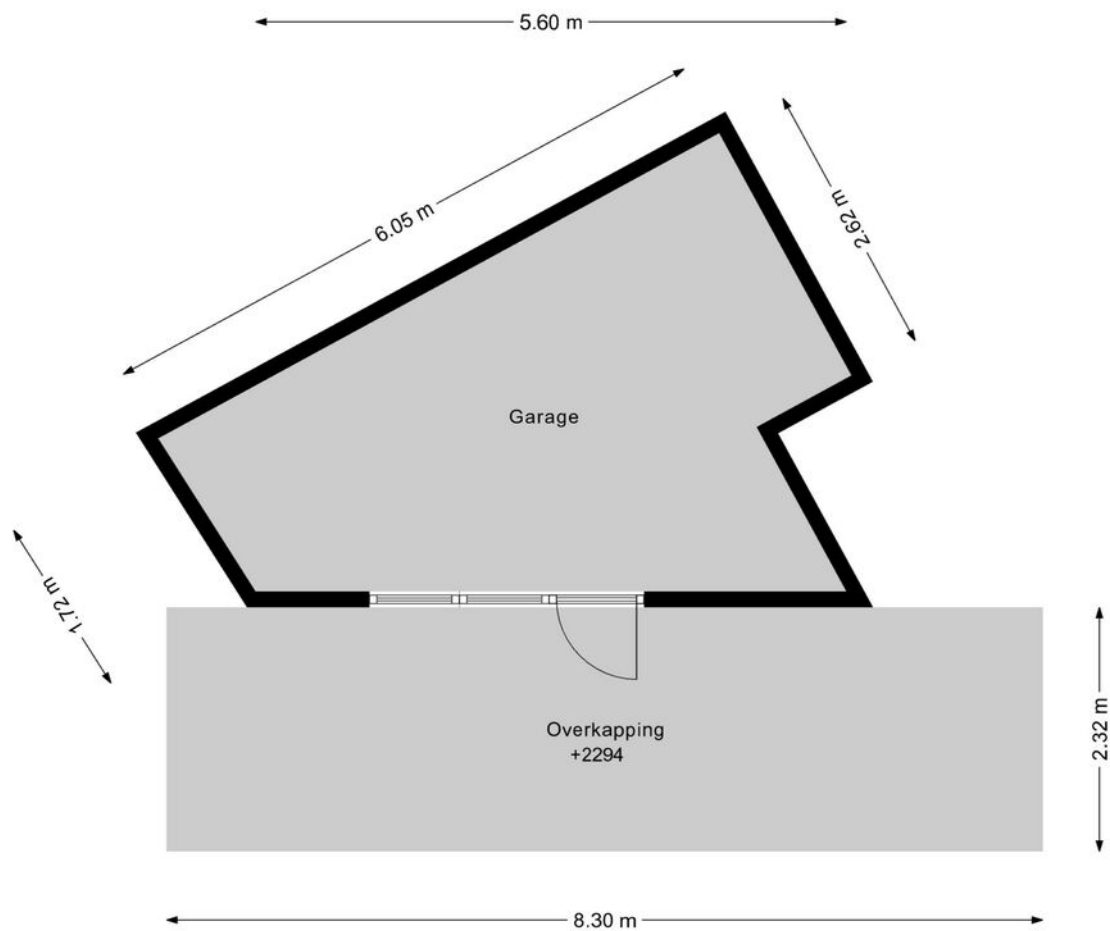
Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

FRANKENWEG 47 GARAGE



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

FRANKENWEG 47 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT.
ER KAN EN GEEN RIJCHTEWISSELIJKE ONTLEEND.
© WWW.DROOMPHOTON.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne		X		
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

@ [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars