



## Volderstraat 31, 3961 BA Wijk bij Duurstede

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

## Omschrijving

Wonen in het hart van de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede, in een van de meest geliefde en hechte straatjes? Dat kan aan de Volderstraat 31! Deze charmante woning van circa 81 m<sup>2</sup> biedt een mooie leefruimte op de begane grond en 3 slaapkamers op de verdieping. De tuin is zonnig gelegen en heeft een eigen berging van circa 10m<sup>2</sup> groot.

De Volderstraat staat bekend om haar gezellige karakter en betrokken burens. Hier woon je rustig, maar toch op loopafstand van de Markt, winkels, horeca en de Kromme Rijn.

Kenmerken:

- Bouwjaar: -1900
- Woonoppervlakte: ca. 81 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 320 m<sup>3</sup>
- Externe berging: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 88 m<sup>2</sup>

### INDELING

Begane grond:

Hal met toegang tot de woonkamer aan de voorzijde. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer op de begane grond.

Via de achterdeur bereik je de ruime patio-tuin van circa 34 m<sup>2</sup>. Een fijne, beschutte plek om buiten te zitten. In de tuin staat een ruime berging van circa 10 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslag.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van goed formaat. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte.

Vliering:

Middels een vlioztrap bereikbare bergvliering, perfect voor het opbergen van seizoenspullen.

Bijzonderheden:

- Dubbel glas aanwezig met uitzondering van de bovenverdieping en de voordeur
- Nefit cv-ketel uit 2015
- Mechanische ventilatie uit 2015
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2014
- Meterkast vernieuwd in 2013
- Dakbedekking keuken vernieuwd in 2013

Kortom: een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen in het centrum, met alle voorzieningen binnen handbereik en een fijne buitenruimte. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 320 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 88 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 81 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: -1906
Ligging	: In centrum
Tuin	: Patio/atrium
Hoofdtuin	: Patio/atrium 34 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Nefit (combiketel uit 2015, eigendom)

## Locatie

Volderstraat 31  
3961 BA WIJK BIJ DUURSTEDE



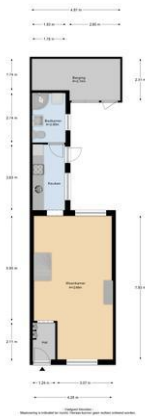
## Foto's



## Foto's



## Foto's



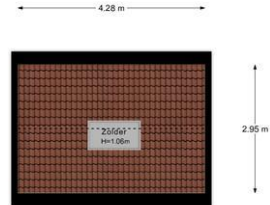
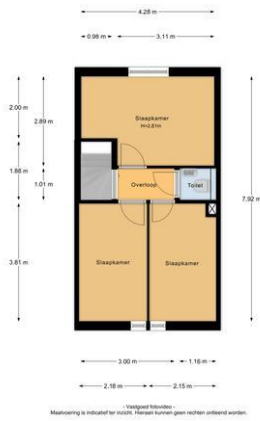
## Foto's



## Foto's



## Foto's



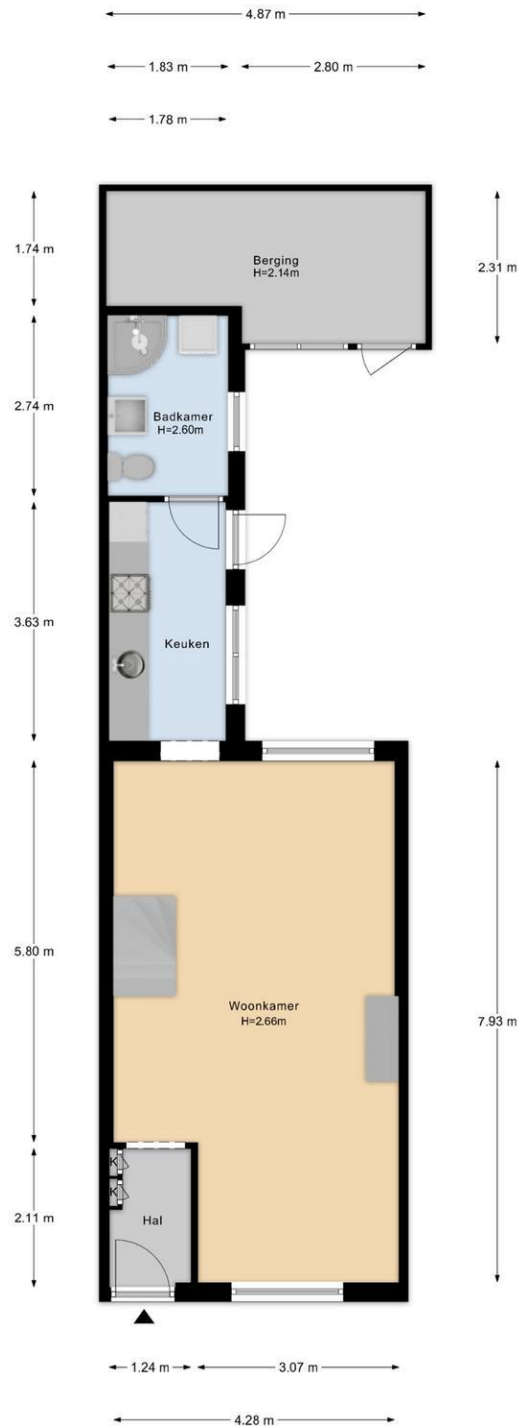
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



## Foto's

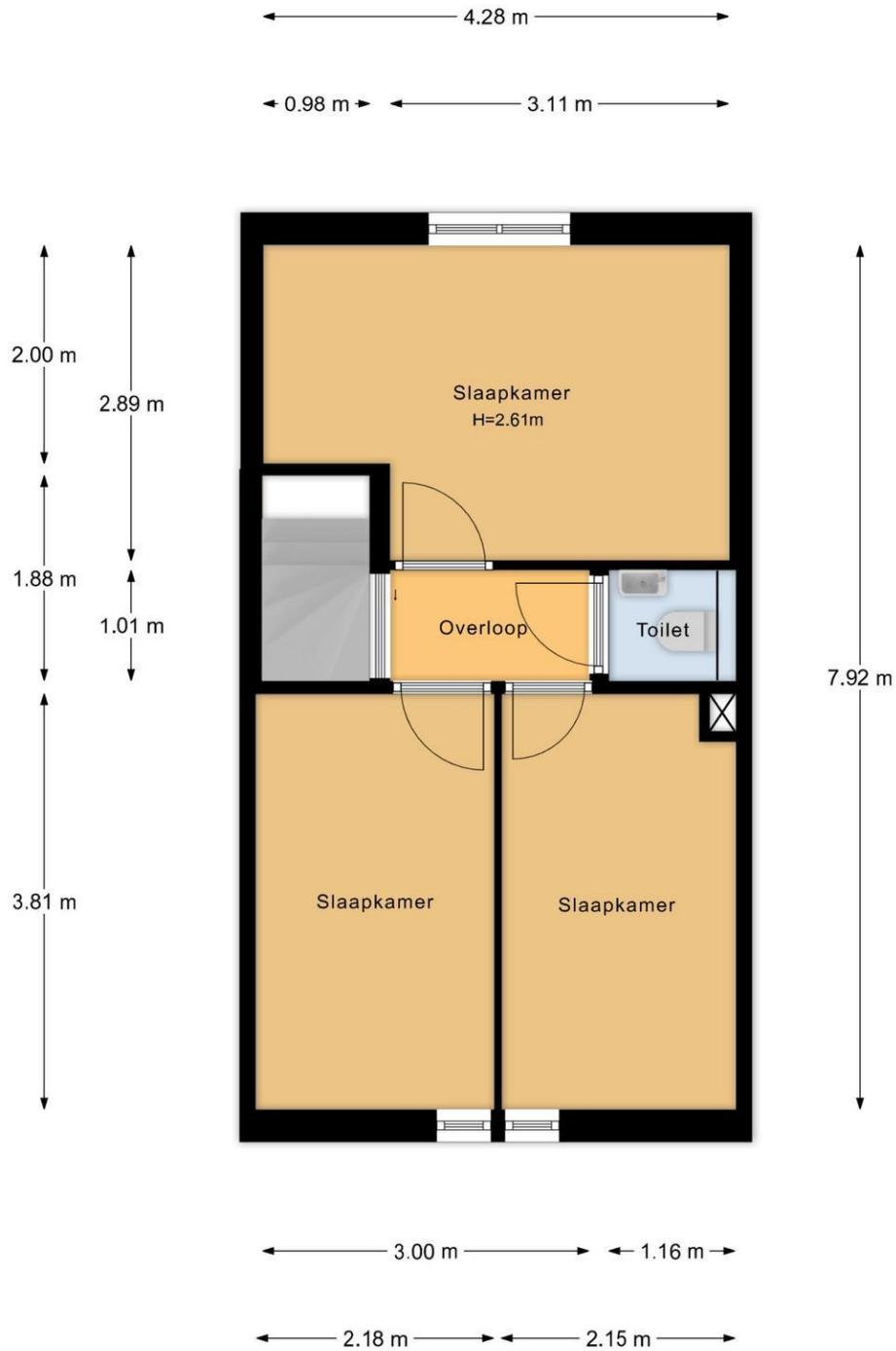


## Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

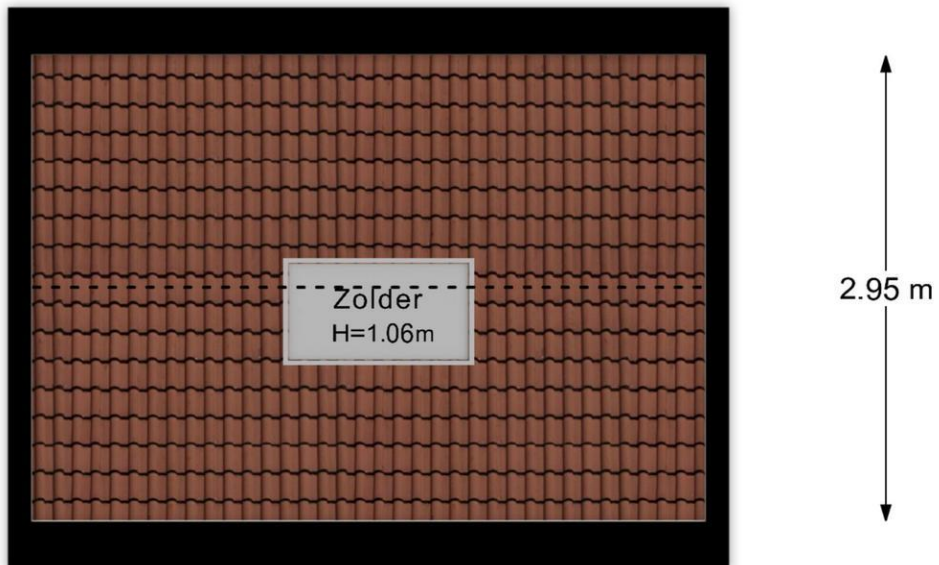
## Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

← 4.28 m →



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

**Bas & Ernst makelaars**  
Keulenaar 34  
3961 NM, WIJK BIJ DUURSTED  
Tel: 0343-78 11 11  
E-mail: [info@basenernstmakelaars.nl](mailto:info@basenernstmakelaars.nl)  
[www.basenernstmakelaars.nl](http://www.basenernstmakelaars.nl)

