

te koop



Schoener 45

Wijk Bij Duurstede

Vraagprijs € 525.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
122 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
138 m²

INHOUD
440 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1988

ENERGIELABEL
A+





Omschrijving

Instapklare en duurzaam gemoderniseerde gezinswoning met energielabel A+, 18 zonnepanelen, eigen oprit voor twee auto's en zonnige tuin op het zuidwesten

Deze verrassend ruime tussenwoning combineert duurzaamheid, ruimte en een hoogwaardige afwerking op aantrekkelijke wijze. In 2022 is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor een eigentijdse en energiezuinige woonomgeving is ontstaan. Met een uitgebouwde woonkamer, drie volwaardige slaapkamers, de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer, een zonnige tuin op het zuidwesten én een eigen oprit met plaats voor twee auto's biedt deze woning alles wat nodig is voor aangenaam wonen.

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving van Wijk bij Duurstede, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen, winkels en de historische binnenstad. Dankzij de gunstige ligging nabij de N229 en de A12 woont u rustig, terwijl belangrijke uitvalswegen en voorzieningen in de regio binnen handbereik zijn.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree betreedt u de woning. De hal geeft toegang tot het gemoderniseerde toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De uitgebouwde woonkamer vormt een sfeervolle leefruimte met een prettige verbinding naar buiten. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in direct contact met de zonnige achtertuin. De vrijwel doorlopende tegelafwerking binnen en buiten versterkt het gevoel van één leefruimte, waardoor een bijzonder aangenaam binnen-buitengevoel ontstaat. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en de royale afmetingen creëren een fijne leefruimte met diverse indelingsmogelijkheden.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die naadloos aansluit op de woonkamer. De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een robuust Boretti-gasfornuis met royale oven, ideaal voor de kookliefhebber. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser (2022), combimagnetron, koelkast, vriezer en volop kastruimte. Voor wie in de toekomst elektrisch wil koken, biedt de vernieuwde meterkast voldoende mogelijkheden voor een inductieaansluiting.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met fraaie houtlook plavuizen, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie slaapkamers) en de badkamer.

De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een comfortabel infrarood verwarmingspaneel.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is vergroot en beschikt over een praktische inloopkamer met kastenwand en werkplek. Indien gewenst is de oorspronkelijke indeling relatief eenvoudig te herstellen, waardoor hier weer een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. In combinatie met de zolderslaapkamer biedt de woning daarmee de mogelijkheid voor vier slaapkamers.

De verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer. In de slaapkamers zorgen eikenhouten vensterbanken en een karakteristieke eikenhouten omlijsting naar de inloopkamer voor een stijlvolle afwerking.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder met de wasopstelling, cv-ketel en mechanische ventilatie-unit. Daarnaast bevindt zich hier een ruime zolderslaapkamer met dakkapel, airconditioning (voor zowel koelen als verwarmen) en een wastafel.

De dakkapel is voorzien van Luxaflex geïntegreerd in het glas en beschikt over een elektrisch bedienbaar screen, wat zorgt voor extra comfort, privacy en zonwering.

Boven de verdieping bevindt zich een praktische vliering over de volledige breedte van de woning, ideaal voor extra opslagruimte.

Tuin

De verzorgde achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor u vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een achterom en een stenen berging die is afgewerkt met onderhoudsarme kunststof gevelbekleding en voorzien van een geïsoleerde deur.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Duurzaamheid en modernisering

In 2022 is de woning ingrijpend verduurzaamd en gemoderniseerd. Hierbij zijn onder andere kunststof kozijnen met triple glas geplaatst, is de gevel geïsoleerd, zijn nieuwe dakpannen aangebracht en is de woning voorzien van kunststof gevelbekleding. Daarnaast zijn een dakkapel met elektrisch screen, 18 zonnepanelen, deels vernieuwde binnendeuren en een vernieuwde meterkast met extra groepen gerealiseerd, waaronder een aparte groep voor een laadpaal.

Deze investeringen resulteren in een uitstekend energielabel A+, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een woning die klaar is voor de toekomst

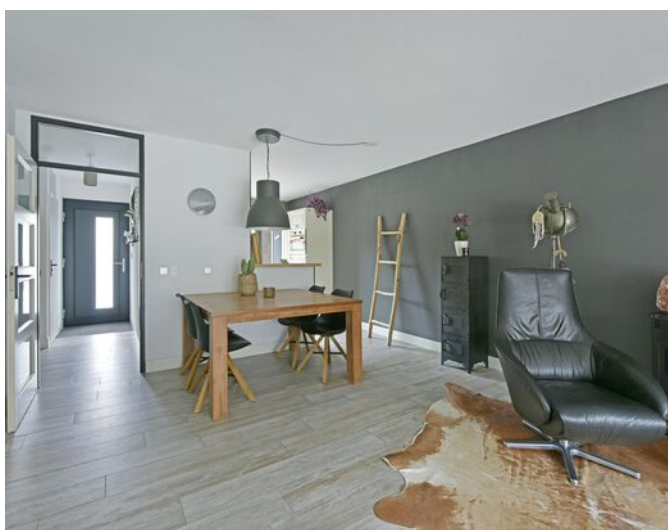
Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 122 m²;
- Inhoud ca. 440 m³;
- Berging ca. 6,2 m²;
- Perceeloppervlakte 138 m²;
- Bouwjaar 1988;
- Volledig geïsoleerd.

Tot slot

Een uitstekend onderhouden en grondig gemoderniseerde woning waar ruimte, kwaliteit en energiezuinig wonen op harmonieuze wijze samenkomen. Met drie volwaardige slaapkamers, de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer, een zonnige tuin op het zuidwesten, parkeergelegenheid op eigen terrein en een hoog afwerkingsniveau biedt deze instapklare woning alles voor jarenlang woonplezier.

Bent u benieuwd naar de ruimte, afwerking en sfeer van deze woning? Neem dan contact op voor een bezichtiging. Ik nodig u graag uit om deze woning zelf te komen ervaren.







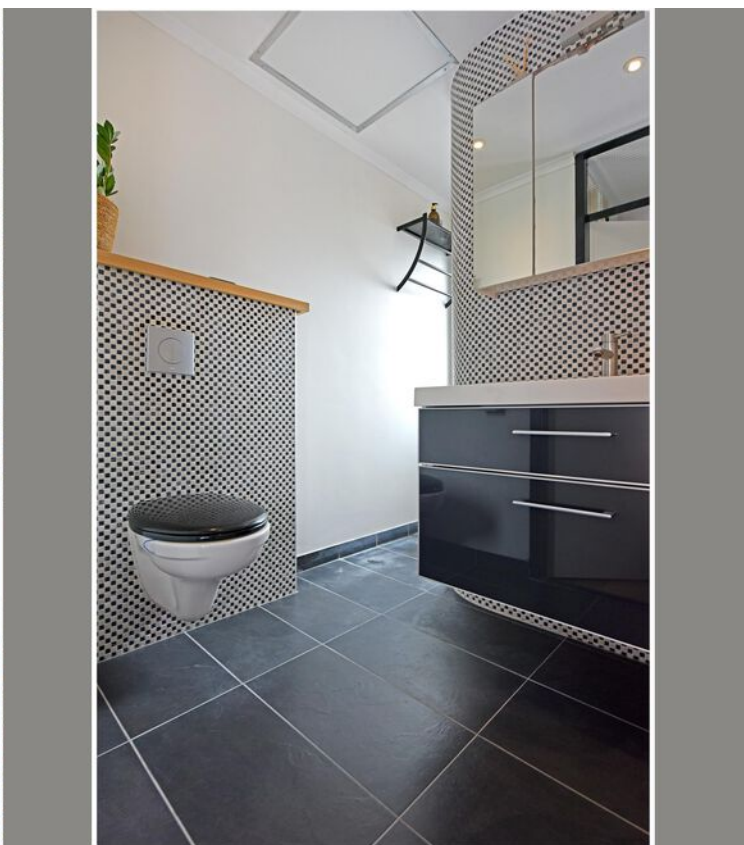












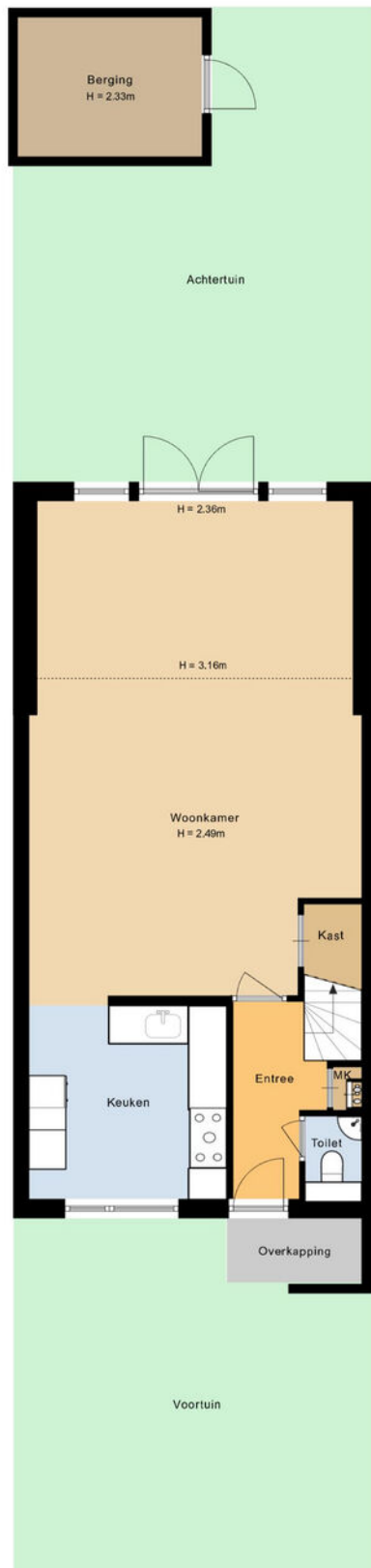




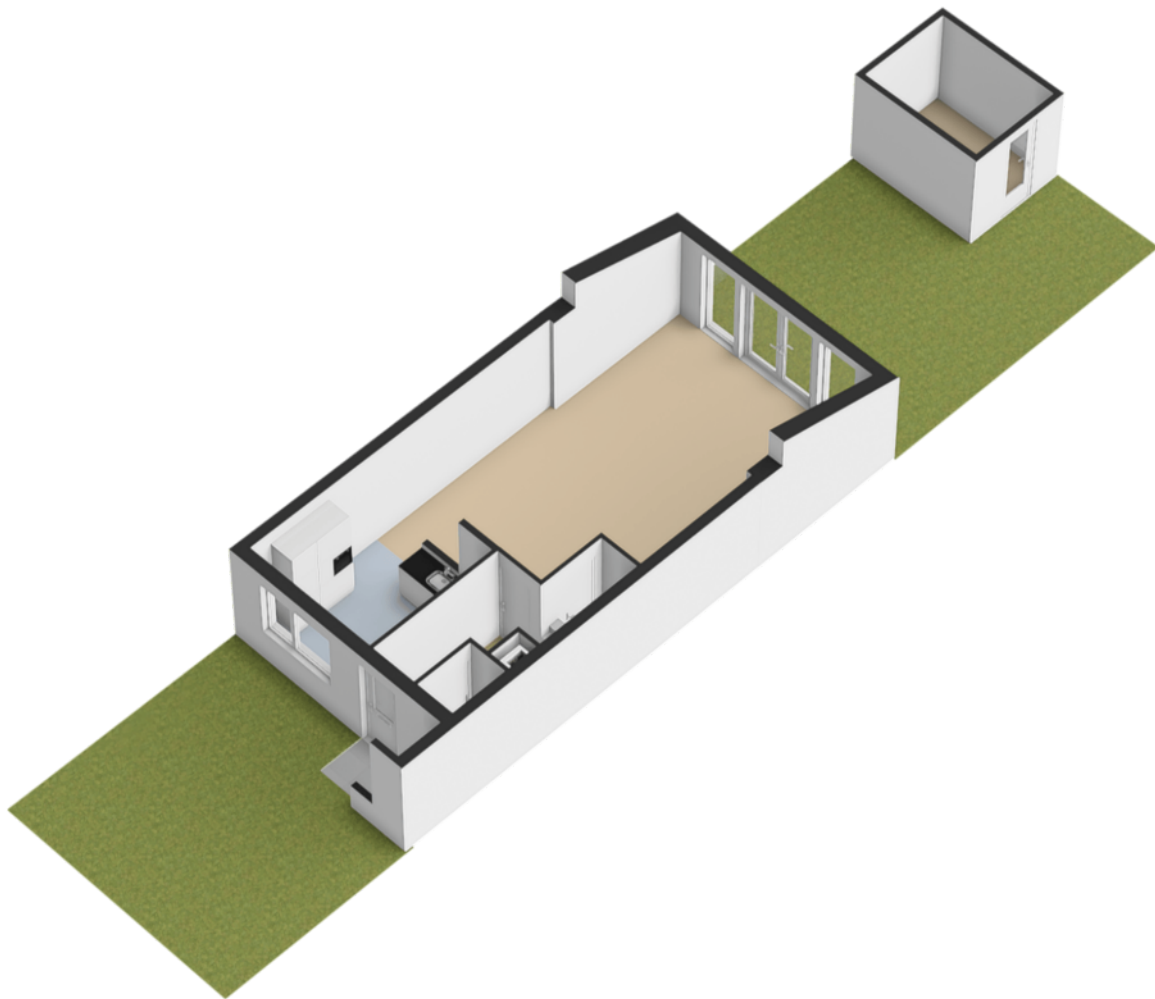




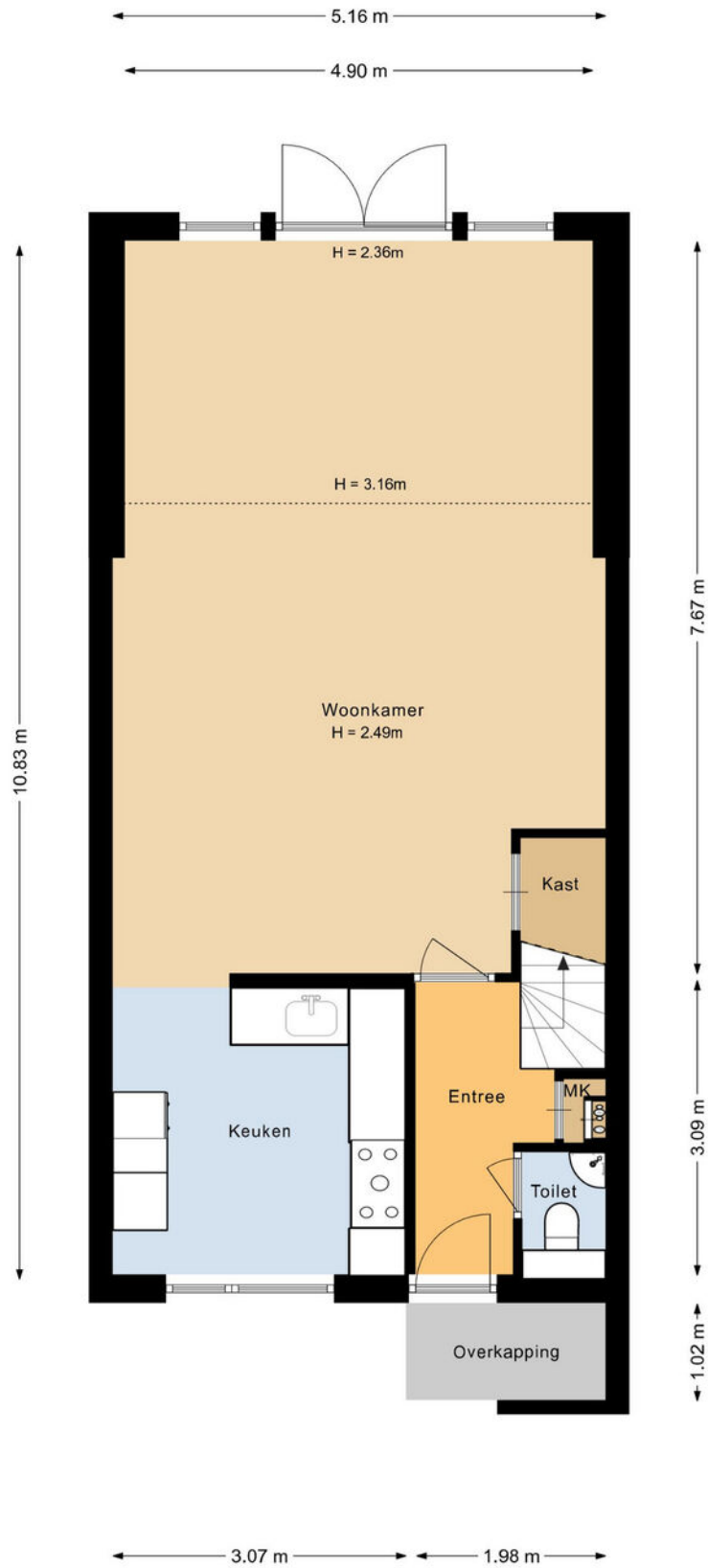
Plattegrond



Plattegrond



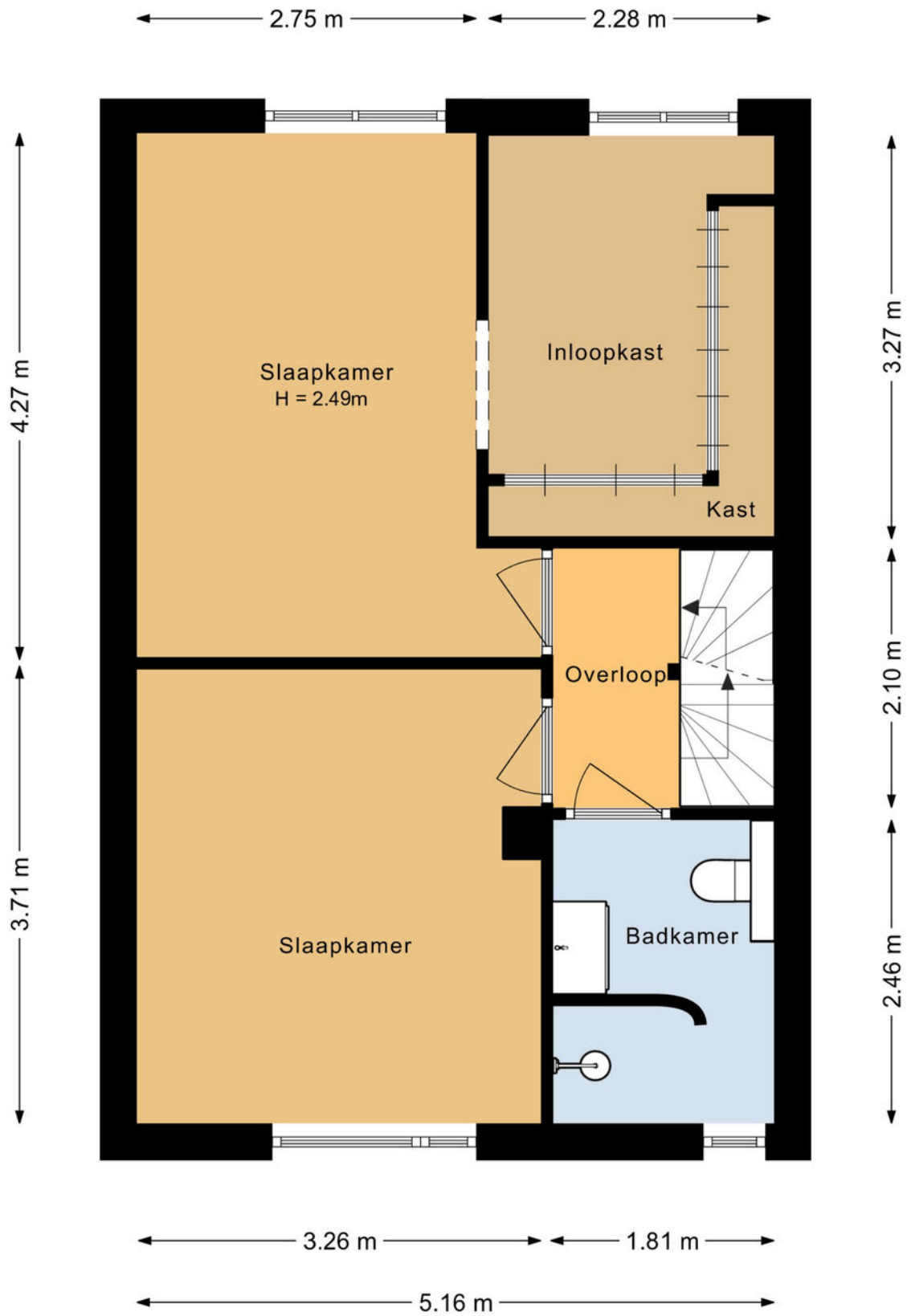
Plattegrond



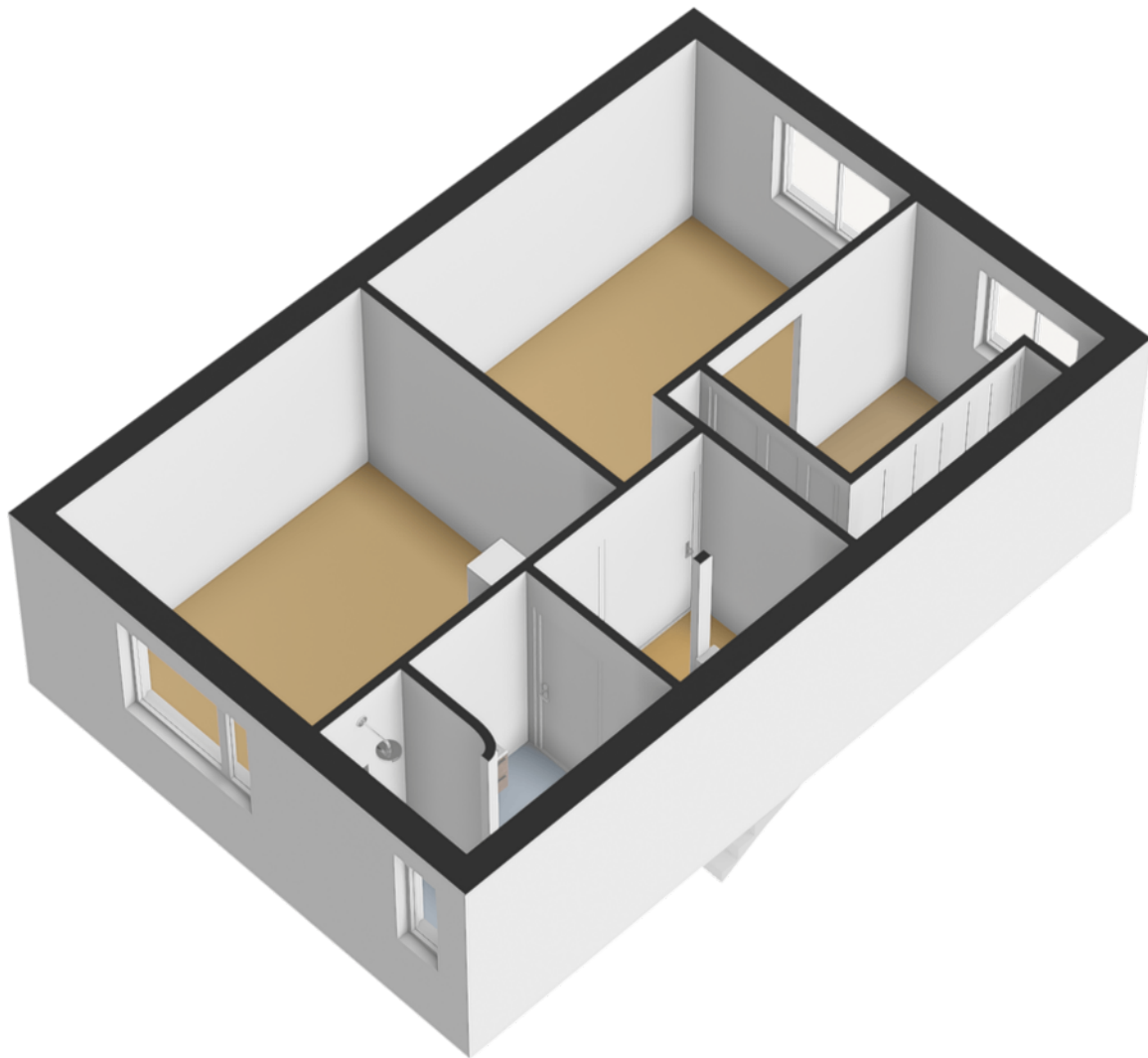
Plattegrond



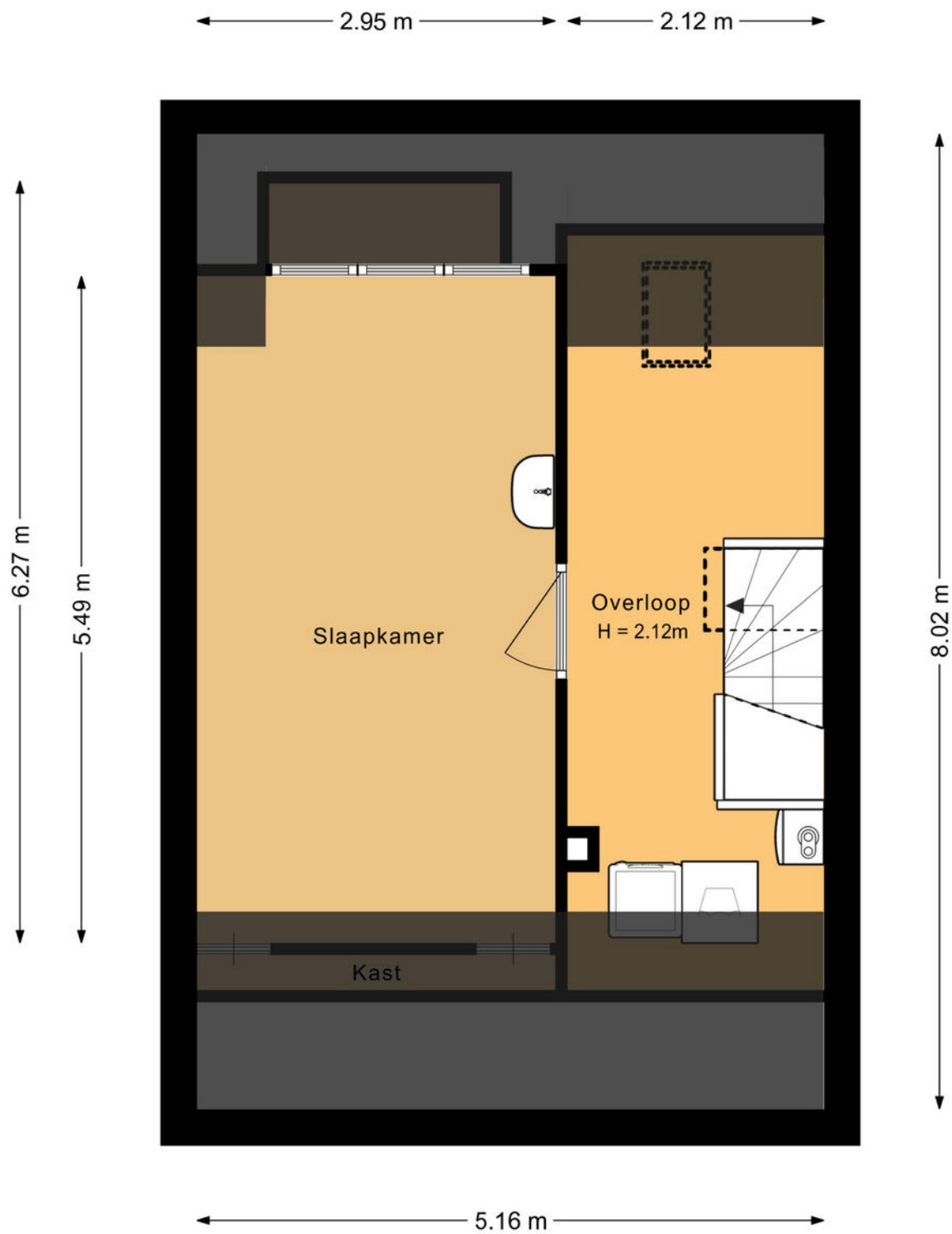
Plattegrond



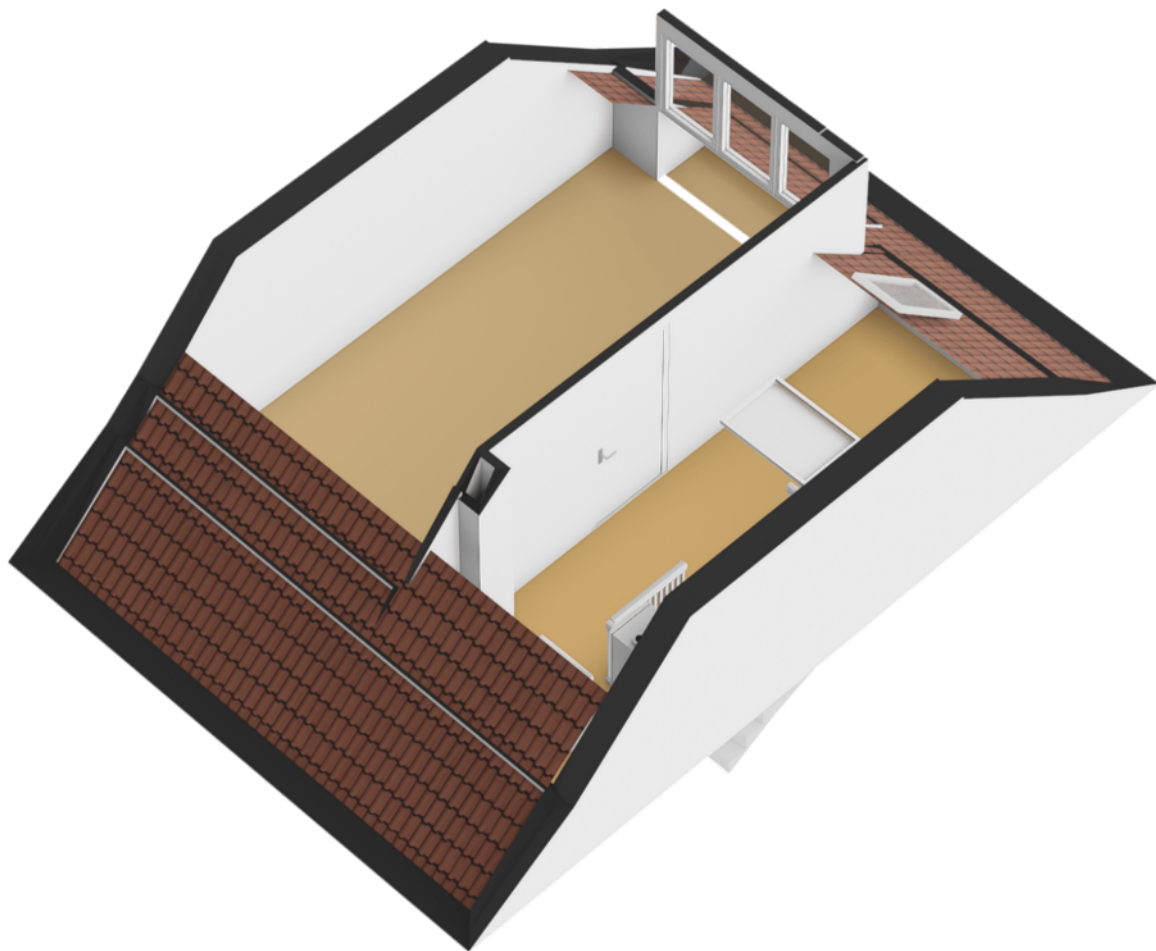
Plattegrond



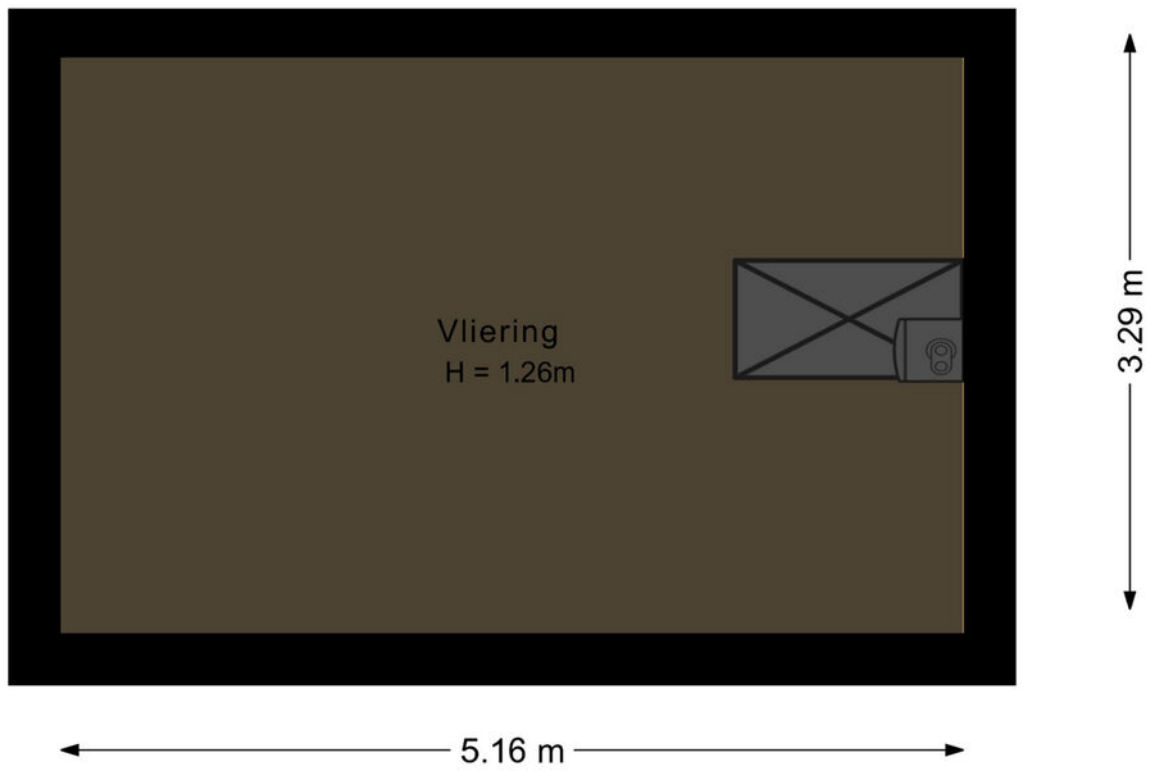
Plattegrond



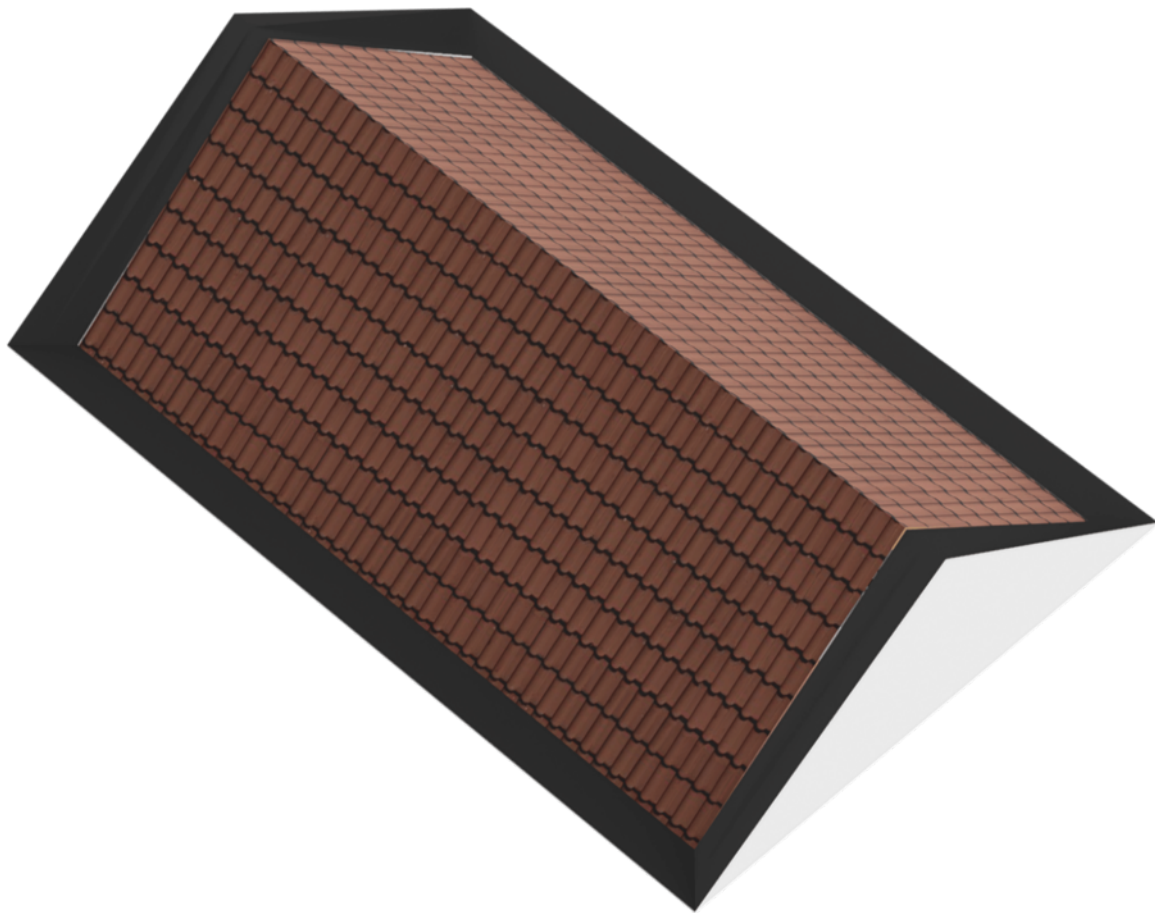
Plattegrond



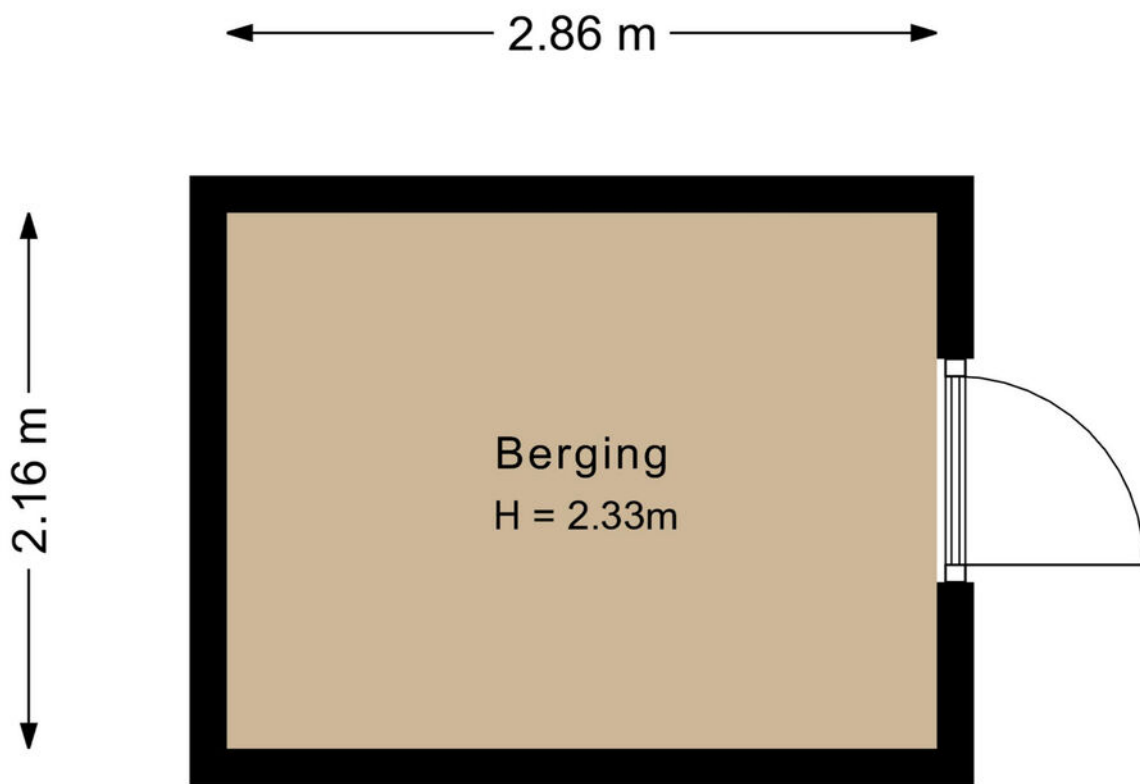
Plattegrond



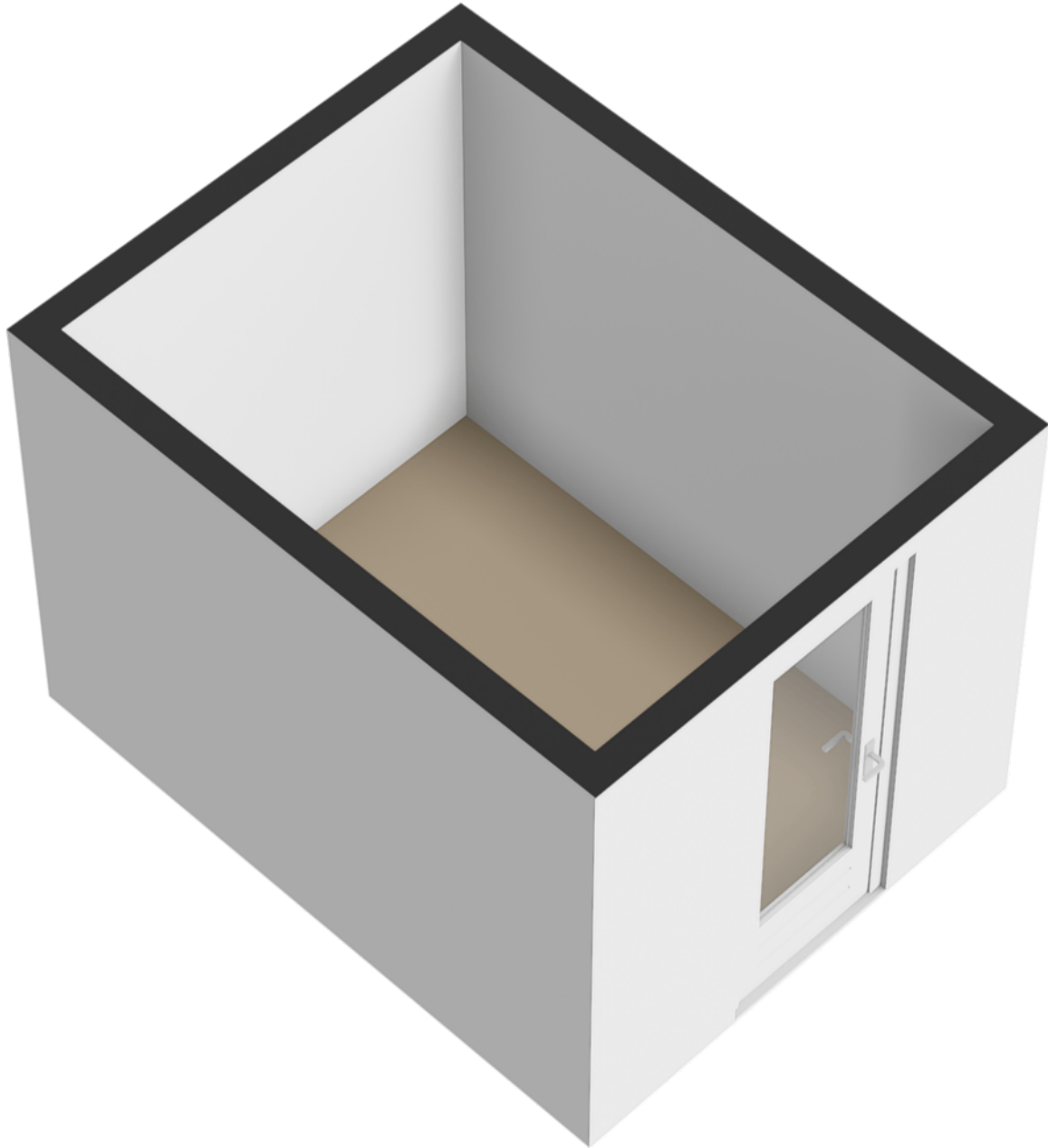
Plattegrond



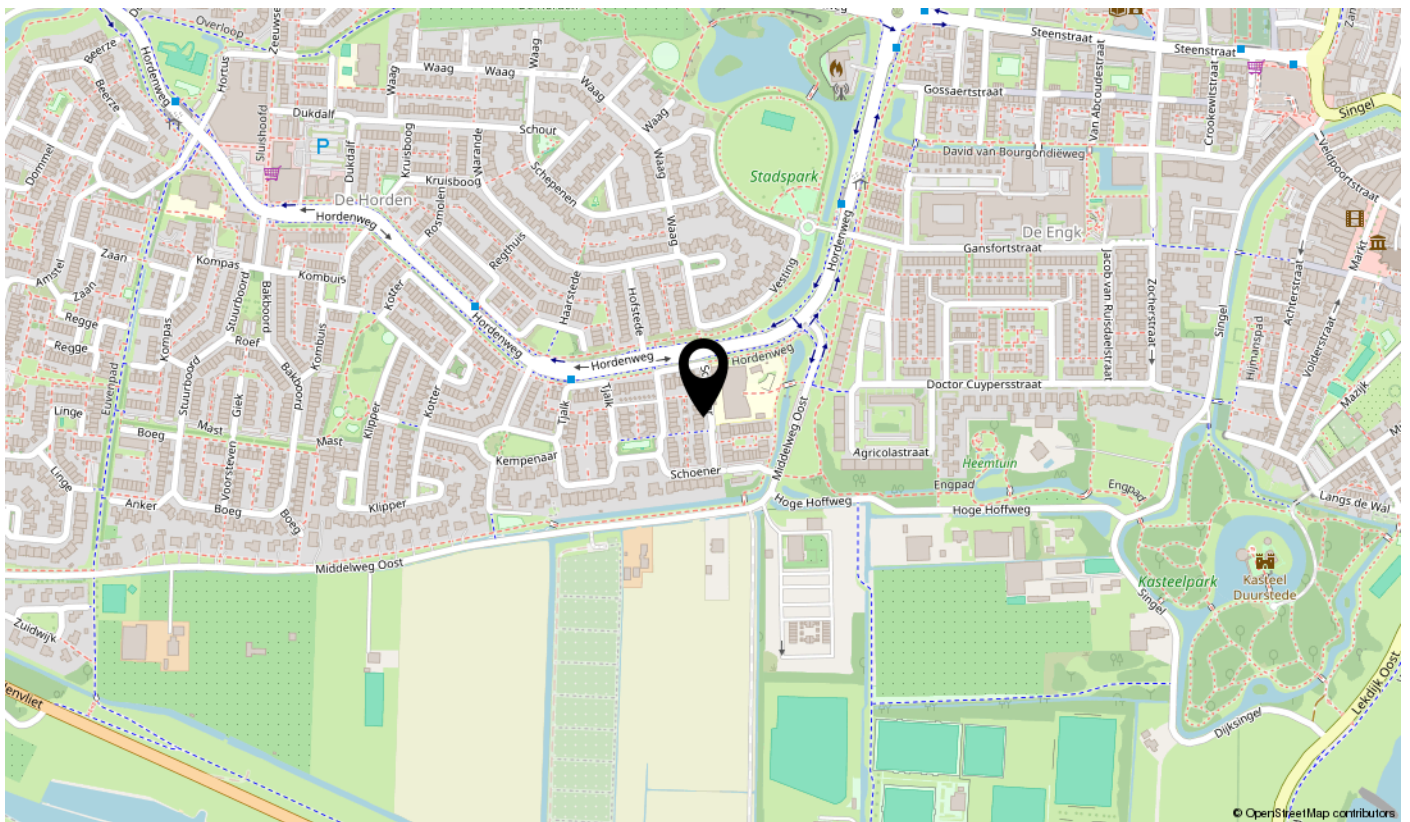
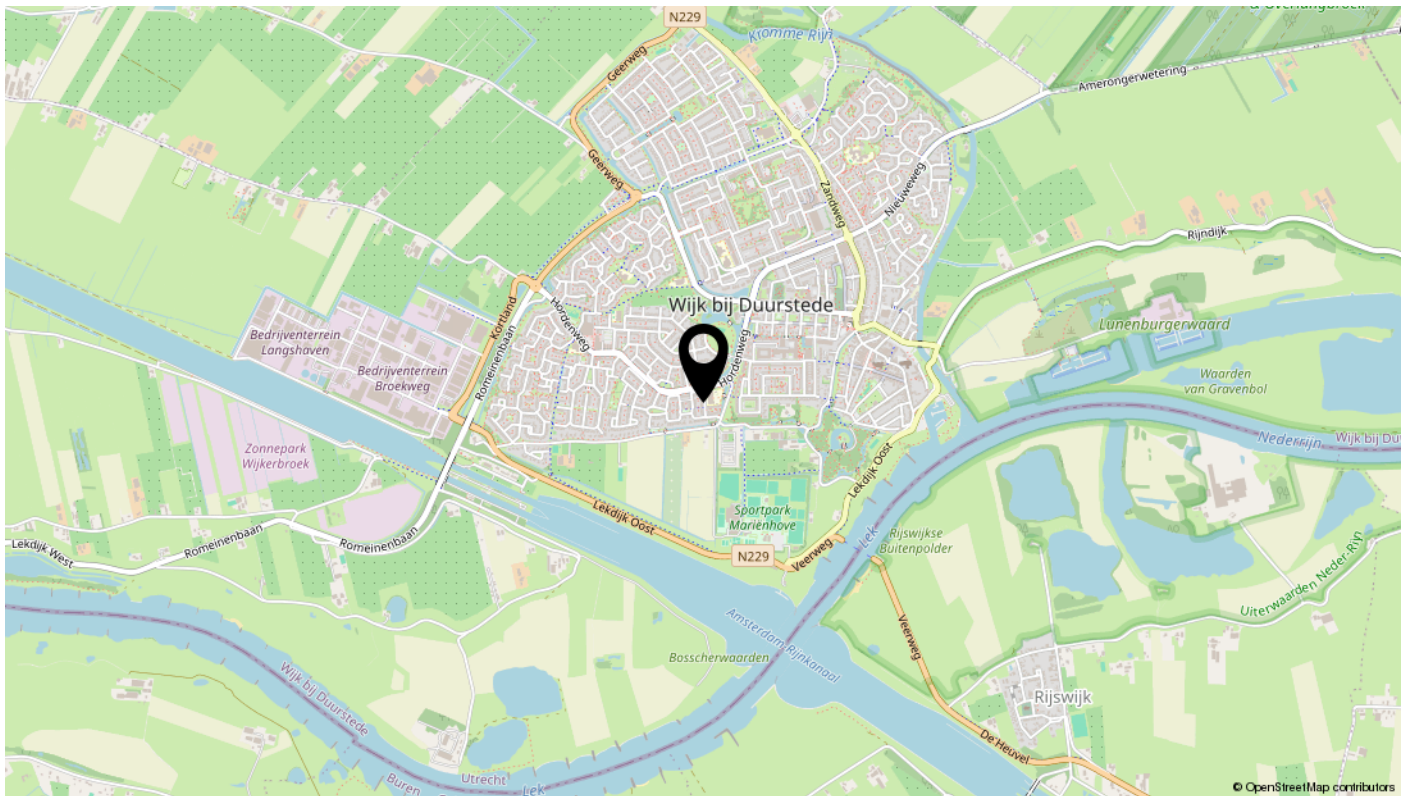
Plattegrond berging



Plattegrond



Locatie



Bekijk deze woning online!

www.vanloonmakelaardij.nl



Schoener 45, Wijk Bij Duurstedede



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze gezinswoning met energielabel A



Plattegrond

