



Bredehof 4

Batenburg

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Royaal vrijstaand wonen met volop mogelijkheden



Vrijstaand wonen met ruimte voor gezin, werk én toekomst

Ruimte, vrijheid en een bijzondere ligging aan de rand van dit levendige stadje. Aan de Bredehof 4 in het karakteristieke Batenburg staat deze royale vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 764 m². Met circa 198 m² woonoppervlakte, zes (slaap)kamers en twee badkamers biedt de woning volop mogelijkheden voor wonen en werken met levensloopbestendige functies. Het royale perceel biedt rust en privacy. Er is een vrijstaande berging die ook zeer geschikt is als hobbyruimte en natuurlijk hoort bij vrijstaand wonen parkeren op eigen terrein.

De combinatie van ruimte en een flexibele indeling maakt deze woning geschikt voor verschillende woonwensen en levensfasen. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk en bieden daarnaast mogelijkheden voor mantelzorg of een inwonende ouder of kind. Ook ideaal voor een groot (samengesteld) gezin en/of werkplek aan huis; het gebruik en het bewonen van dit fijne thuis laat deze functies eenvoudig combineren.

De woning wordt met zorg bewoond en het onderhoud is netjes op peil. Het dak, de gevels en de vloer zijn geïsoleerd en de begane grond is voorzien van HR-beglazing. Op de verdieping is dubbele beglazing aanwezig en in 2019 zijn 21 zonnepanelen geplaatst en mede daardoor beschikt de woning over energielabel A. Er is een laadpaal en de HR ketel van Nefit is uit 2019. Ook diverse onderdelen van het interieur zijn in de loop van de jaren vernieuwd, waaronder het toilet op de begane grond en de badkamer op de eerste verdieping.



Lichte eethoek in sfeervolle zij-erker

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlak: 198 m²

Perceeloppervlak: 764 m²

Batenburg is een beschermd stadsgezicht met eeuwenoude kasteelruïne, witgepleisterde boerderijtjes en een eigen jachthaventje aan de Maas. De uiterwaarden trekken vogelspotters en wandelaars, en Maasbommel en Appelteren liggen op fietsafstand. Er is een multifunctioneel centrum (het MFA) waar sport, basisonderwijs en opvang zijn ondergebracht maar dat ook fungeert als een “dorpshuis” met activiteiten voor jong en oud.

Wijchen, Nijmegen en de A50/A73 zijn snel bereikbaar. Zo heb je de perfecte combinatie van de landelijke rust met de voorzieningen van enkele grote plaatsen en de stad binnen handbereik.

Indeling begane grond:

Via de lichte hal met garderobenis, meterkast en toilet met hangend closet kom je de woning binnen. De lichte en royale living biedt ruimte aan een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De zij-erker zorgt rondom de eettafel voor extra daglicht en een prettige ruimtelijke beleving. De houten vloer geeft de woon- en eetkamer een warme en verzorgde uitstraling.

Via suitedeuren staat de woonkamer in verbinding met de tuinkamer. Deze sfeervolle ruimte vormt een natuurlijke overgang tussen wonen en buitenleven. De lichtstraat zorgt voor veel daglicht, terwijl de grote schuifdeuren een directe verbinding maken met het overdekte terras en de tuin. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer.





Praktische hoekkeuken met volop werkruimte

De keuken is uitgevoerd in een royale hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2025), koelkast, combi-oven, afzuigkap en gaskookplaat. Vanuit de keuken is een praktische tussenhal bereikbaar met vaste kasten en de aansluitingen voor het witgoed.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met direct aangrenzende badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad met douchefunctie, wastafelmeubel, hangend toilet en daglicht komt binnen via het zijraam.

Eerste verdieping: De ruime overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot vijf (slaap)kamers waarvan er 2 in elkaars verlengde liggen. Voorts een luxe badkamer, een vaste kast met de Nefit Trendline cv-ketel uit 2019 en de vlizotrap naar de vliering.

De kamers hebben lekker veel daglicht en zijn naar eigen inzicht in te richten als slaapkamers, rustige werkplek, hobby- of studeerkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Twee kamers beschikken over dakramen, waardoor ook hier prettig veel natuurlijk licht binnenvalt. De eikenhouten parketvloer zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

De tweede badkamer is in 2013 vernieuwd en beschikt over een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en ook hier een hangend toilet. Mede dankzij de dakkapel lekker ruim en licht.

Vliering: Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Een ideale plek voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.





Lichte en ruime woonkamer met fijne zithoek





Lichte entree met garderoberuimte



Buitenleven:

De tuin is een van de grote kwaliteiten van deze woning die hiermee beschikt over een royale buitenruimte met verschillende terrassen, een gazon, groene borders en plekken om te verblijven. De verschillende terrassen maken het mogelijk om gedurende de dag steeds een prettige plek in de zon of juist de schaduw te vinden.

Volop speelruimte voor kinderen en onder de overkapping van de vrijstaande berging een buitenkeuken voorzien van een Boretti barbecue en koel-/vriescombinatie (2017).

Bijzonderheden op een rijtje:

- Circa 198 m² woonoppervlakte en een perceel van 764 m².
- Levensloopbestendig.
- Perfecte mogelijkheden voor combinatie wonen, werken en/of groot gezin.
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd.
- 21 zonnepanelen en eigen laadpaal.
- Vrijstaande houten garage/berging met aangebouwde buitenkeuken.
- Veel groen, vrijheid en privacy.
- Prachtig aangelegde tuin met gazon, hagen, bomen, struiken en planten.
- In nabijheid van Wijchen met treinstation, zwembad en oprit A50. Maar ook Nijmegen, Druten en Beuningen met alle denkbare (winkel)voorzieningen.
- Nefit HR ketel met CW5 uit 2019, inverter/airco in de woonkamer, houtkachel tuinkamer.
- Goed onderhouden en instapklaar.



Volop daglicht dankzij royale lichtstraat





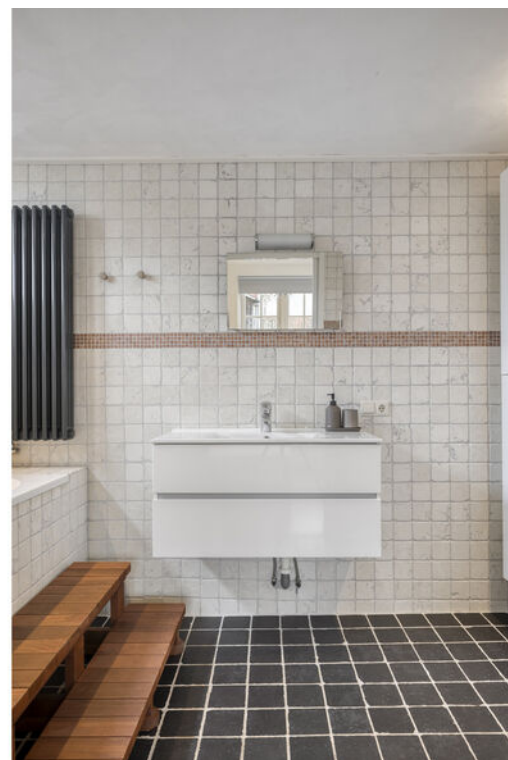
Plattegrond

Begane grond





Slaapkamer + badkamer op de begane grond





Plattegrond

1e verdieping





Vijf kamers op de 1e verdieping





Veel ruimte voor een groot gezin





Luxe badkamer en thuiskantoor





Royale groene tuin

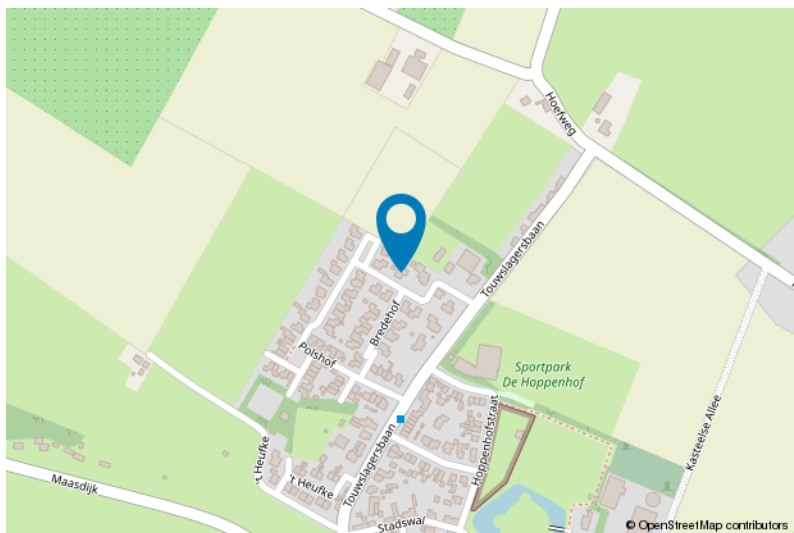




Sfeervolle buitenkeuken onder de overkapping



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bovenkasten bijkeuken	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel toilet hal begane grond		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel badkamer begane grond	X		
- Alle badkamerkasten (met/zonder spiegel)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
Tuin - Verlichting/installaties			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Elektrische terrasverwarmers (2x)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Metalen bovenkasten en groene kast in berging	X		
Surplus haardhout, olie parketvloer, tegels, plinten, bakstenen, parket, dakpannen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Barbecue (Boretti) + meubel & koelkast + natuurstenen tuintafel	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



Driessen Makelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen
T (024) 649 01 00
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



Duidelijk verhaal



*Het eerste
gesprek is
kosteloos!*