TE KOOP

Zandweg 172

Wijk bij Duurstede

Vraagprijs

€ 815.000

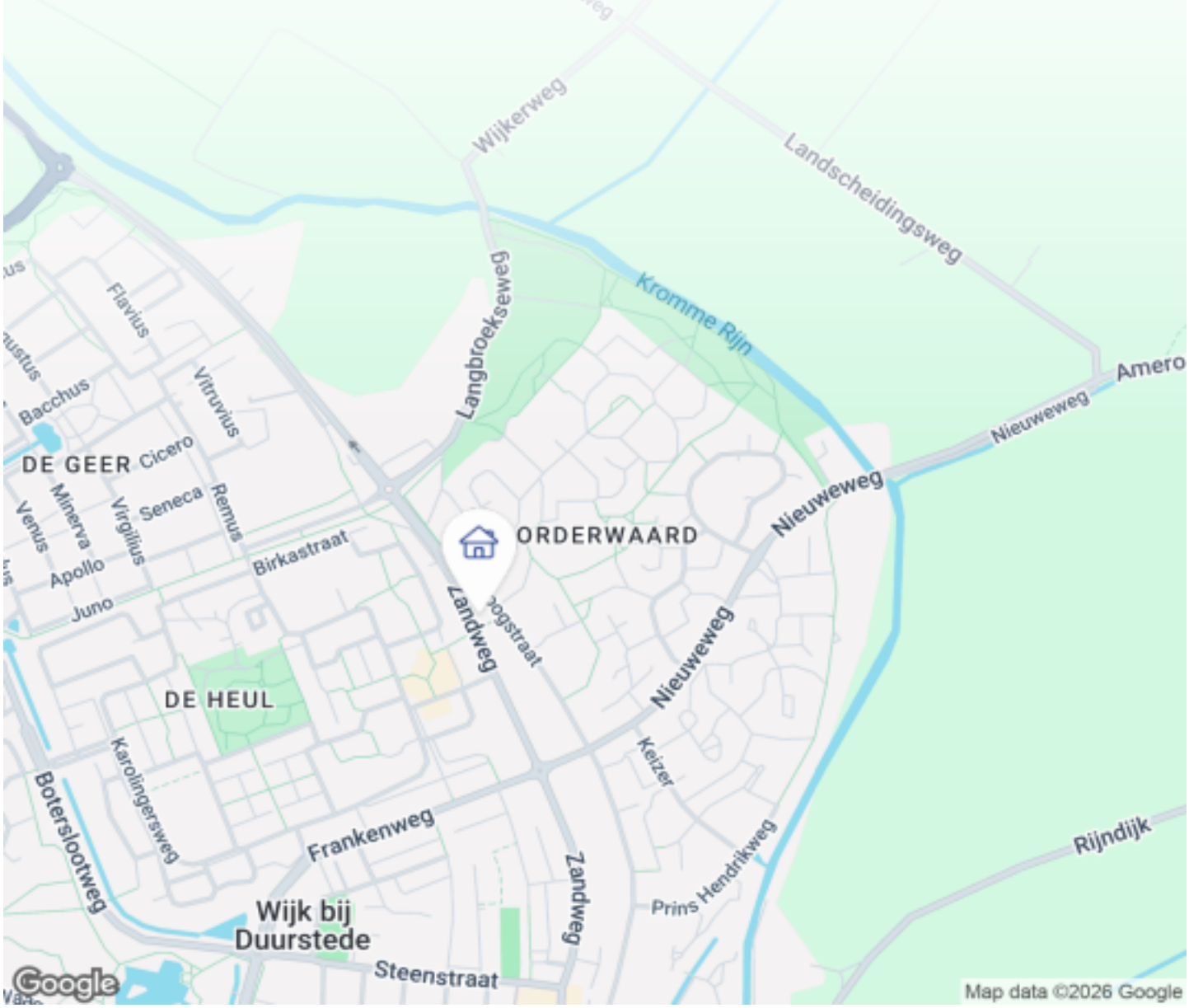
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25

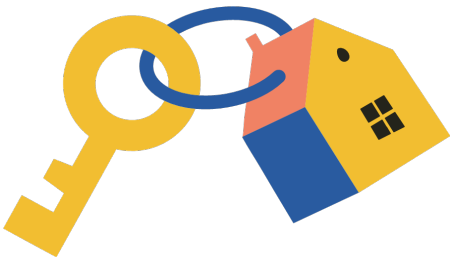


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zandweg 172 is een heerlijk huis om in te wonen, werken en leven. Deze lichte en ruime woning moet je echt komen kijken en ervaren! De riante op het zuiden liggende, onderhoudsvriendelijke en geheel vrije tuin maakt dit huis extra aantrekkelijk.
De woning beschikt aan de Hoogstraat-zijde over een bedrijfs-/praktijkruimte met een zelfstandige, eigen ingang en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ideaal om wonen en werken te combineren! Ook heel geschikt voor een gezin met opgroeiende kinderen!

Zeker in deze tijd interessant dat de combinatie van zonnepanelen en warmtepomp zorgen voor een zeer lage energierekening.

In het voorhuis aan de kant van de Zandweg bevindt zich de lichte woonkamer met aansluitend een eetkamer/woonkeuken, die met een schuifpui verbonden is met de veranda. Op de verdieping bevinden zich hier twee slaapkamers en een badkamer.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In het tussenhuis bevindt zich op dit moment een hobbykamer op de begane grond en een slaapkamer op de verdieping.

In de tuin staat een 7 jaar geleden volledig nieuwgebouwde en geïsoleerde werkplaats. Dit gebouw is ook prima te gebruiken als muziekstudio, atelier of chique fietsenschuur. Onder de veranda geniet je van het vroege voorjaar tot het late najaar van de zon.
Het ruime eigen parkeerterrein aan de Hoogstraat biedt ook de mogelijkheid tot het stallen van caravan/camper en heeft een oplaadpunt voor een elektrische auto.

Bent u op zoek naar een ruime half vrijstaande woning met veel ruimte zowel in als rondom het huis, dan nodigen we u uit om een bezichtigingsafspraak te maken.

Informatie over het huis:
- Woonoppervlakte: 195 m2, waarvan 40-55 m2 geschikt voor bedrijfsruimte
- Aantal kamers: woonkamer, 4 slaapkamers, kantoorruimte en hobbykamer
- Gebouwgebonden buitenruimte (veranda): 16 m2
- Losse werkplaats/ schuur: 27 m2
- Inhoud: 723 m3
- Perceeloppervlakte: 472 m2
- Bouwjaar 1930, verbouwjaar 2010 en 2022
- Energielabel: C

Beschrijving van de indeling
Begane grond Zandweg-zijde:
Binnenkomst (voorhuis) in een lichte hal met geheel vernieuwde meterkast (2021) en een ruim toilet.
Woonkamer, eetgedeelte en keuken staan in open verbinding met elkaar, zonder dat het één grote open ruimte is (totaal 52 m2). De woonkamer heeft goed geïsoleerde ramen, waardoor geluid van de Zandweg nauwelijks hoorbaar is.
De open woonkeuken ligt aan het overkapte deel van de tuin en maakt verbinding door een schuifdeur van glas. Bij mooi weer is dit een heerlijke plek om het huis mee uit te breiden! In de keuken staat een keukenblok centraal met diepe laden en een extra koelkast.
Naast de woonkeuken en aan de veranda bevindt zich de hal met een deur naar de tuin. In deze hal ook een kast met plaats voor wasmachine, droger en cv-ketel.
De hal verbindt het voorhuis met het tussenhuis en de achterbouw en kan aan beide zijden met in de wand wegschuivende deuren worden afgesloten.

Begane grond Hoogstraat-zijde:
In het tussenhuis een fijne hobbyruimte, die eerder in gebruik was als games-room voor de kinderen, een modern toilet en een vrije trap naar de slaapverdieping. Er zijn tekeningen om van deze ruimte een tweede badkamer te maken.
De achterbouw, momenteel voornamelijk in gebruik als kantoor, heeft grote ramen met zicht op het parkeerterrein en een eigen ingang. De hobbyruimte en het toilet kunnen gemakkelijk bij de bedrijfs-/praktijkruimte getrokken worden, waarmee het bedrijfsdeel los van het woongedeelte gebruikt kan worden.
De kantoorruimte en de huidige bergruimte /slaapkamer zijn uitstekend geschikt als master-bedroom en een te realiseren lichte en ruime badkamer. Dit gedeelte van het huis is natuurlijk ook geschikt voor een gym, huisbioscoop, atelier, etc.

Verdieping voorhuis:
Twee slaapkamers, een badkamer en een hal. Alle ramen zijn in de afgelopen vijf jaar voorzien van nieuw dubbel glas.

Verdieping tussenhuis:
Slaapkamer onder schuine kap met een dakraam en een zijraam en ingebouwde kledingkasten.

Buitenruimte/tuin:
Over de hele lengte van het huis is een beschutte tuin (160 m2), waar de hele dag door zon gevangen wordt (ZZO). De tuin is makkelijk bereikbaar via de parkeerplaats (90 m2) aan de Hoogstraat. De vijver, volledig herontworpen door een vijver-architect in 2023, is de blikvanger van de tuin.
Opvallend is de veranda met de twee grote dakkoepels, wat het mogelijk maakt om door het jaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

heen gemakkelijk buiten te zitten en te eten.
De werkplaats maakt de tuin naar de Zandweg dicht, dit zorgt voor nog meer privacy. De werkplaats is goed geïsoleerd en kan daarom voor meerdere hobby-doeleinden dienen. Omdat de werkplaats helemaal vrij staat, is overlast nooit een issue.

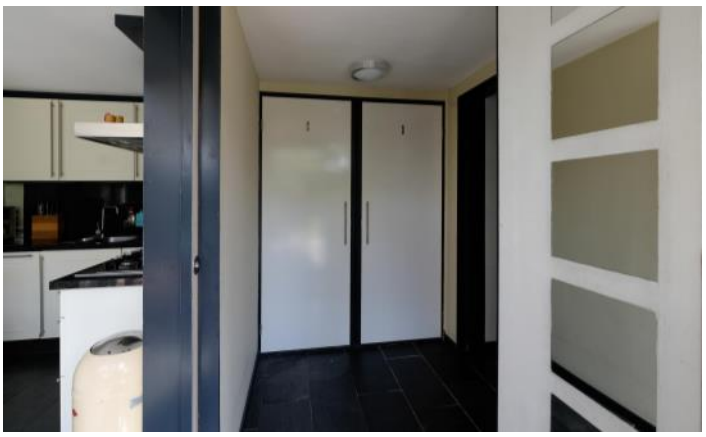
Over de omgeving :
De woning staat op loopafstand van de gezellige historische binnenstad van Wijk bij Duurstede met tal van winkels, supermarkten, restaurants, cafés, terrasjes, het fraaie oude stadhuis, de Markt, het Kasteelpark en de Oude Kerk.

FOTO'S

Keuken
Hal
WC
Hobbykamer
Kantoor
Kamer
Slaapkamer
veranda/terras
Hal
WC
Zwem
Schuur
HOOGSTR

FOTO'S

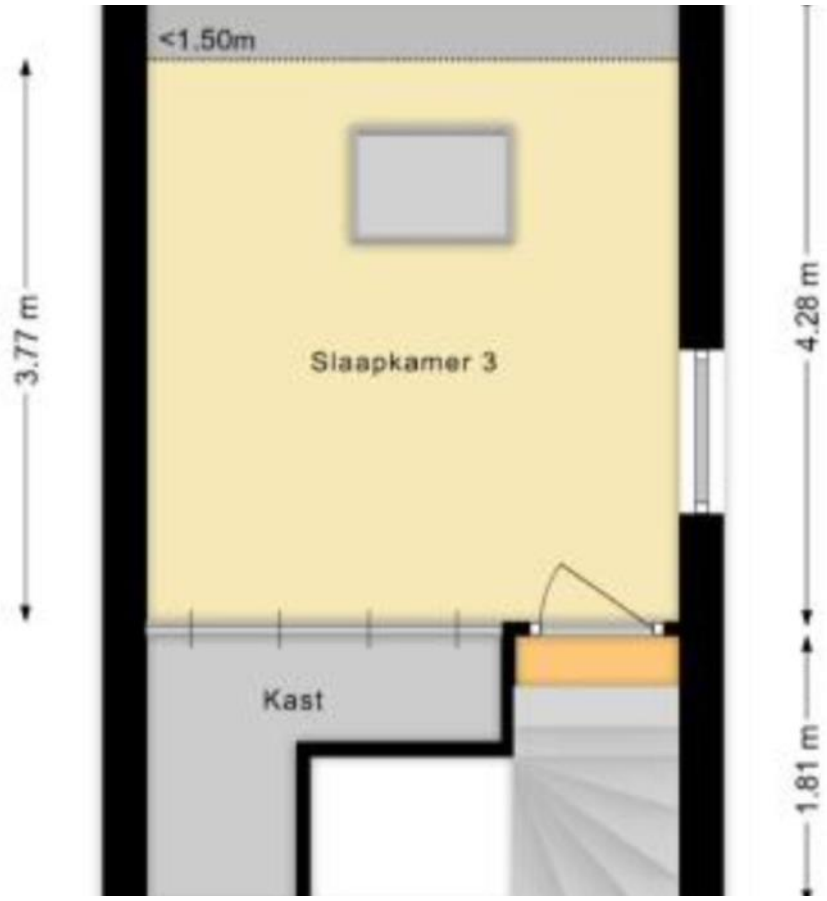
FOTO'S



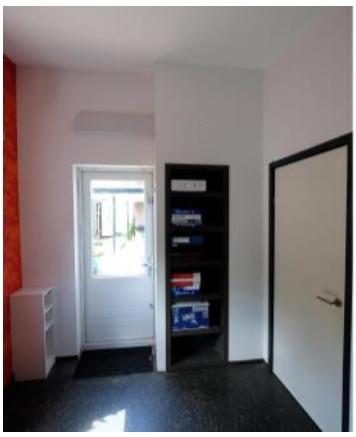
FOTO'S

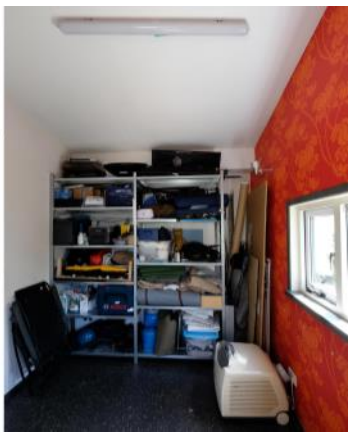
Wasma
Droger
CV ketel
Hal
Veranda
Keuken
Hal
Eetkamer
Kelder
Werkplaats
Toilet
Entree
Woonkamer

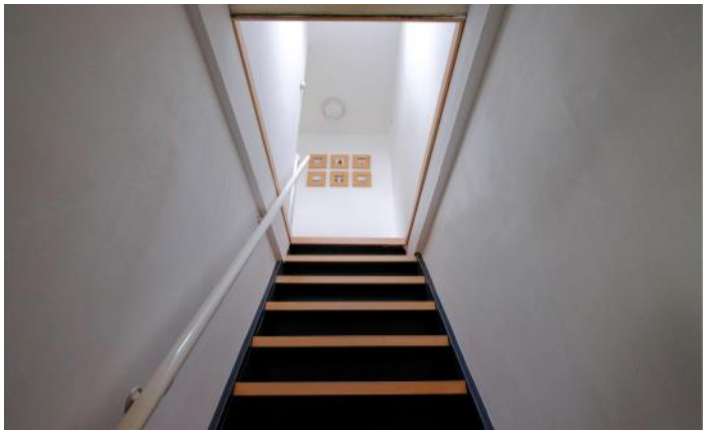
FOTO'S



FOTO'S







FOTO'S

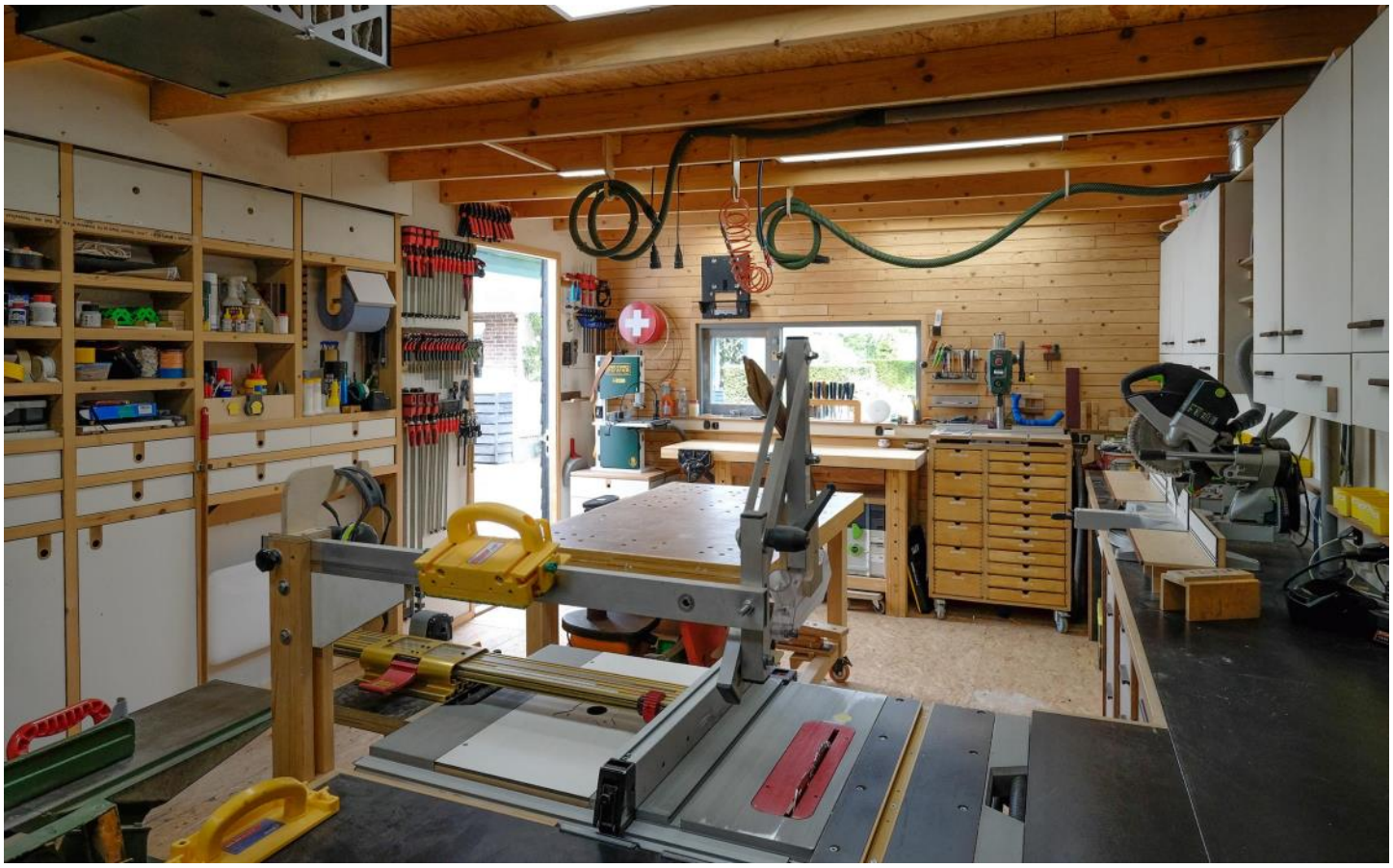
3.42 m
Multi functionele ruimte
Kast
Slaapkamer
Kast
Kast
Hobby kamer
6.56 m
4.32 m
8.16 m

FOTO'S

Badkamer
Kast
Slaapkamer 2
K
Overloop
Slaapkamer 1
<1.50m
2.44 m
1.63 m
3.98 m
3.00 m
2.35 m
1.65 m

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

VERDIEPING
KELDER
BEGANEGROND
Zandweg 172 Wijk bij Duurstede, woonoppervlak 195 m2, perceel 472m2

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1930**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**472 m²**
Inhoud	**723 m³**

Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	**195 m²**
Overige inpandige ruimte	**8 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**16 m²**
Externe bergruimte	**27 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas**
Verwarming	**Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**147 m² (21m diep en 7m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Bedrijfsruimte

Type	**Kantoorruimte**
Situatie	**Aangebouwd**
Status	**Aanwezig**

Kadastrale gegevens

Wijk bij Duurstede C 1778

Oppervlakte	**472 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing (zie kadastraal bericht voor gehele omschrijving)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen			●
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wijk bij Duurstede
Sectie	C
Perceel	1778

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

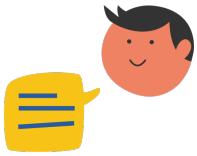
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.