

te koop



Tacitus 47

Wijk bij Duurstede



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
119 m²

PERCEELOPPERVLAKE
303 m²

INHOUD
614 m³

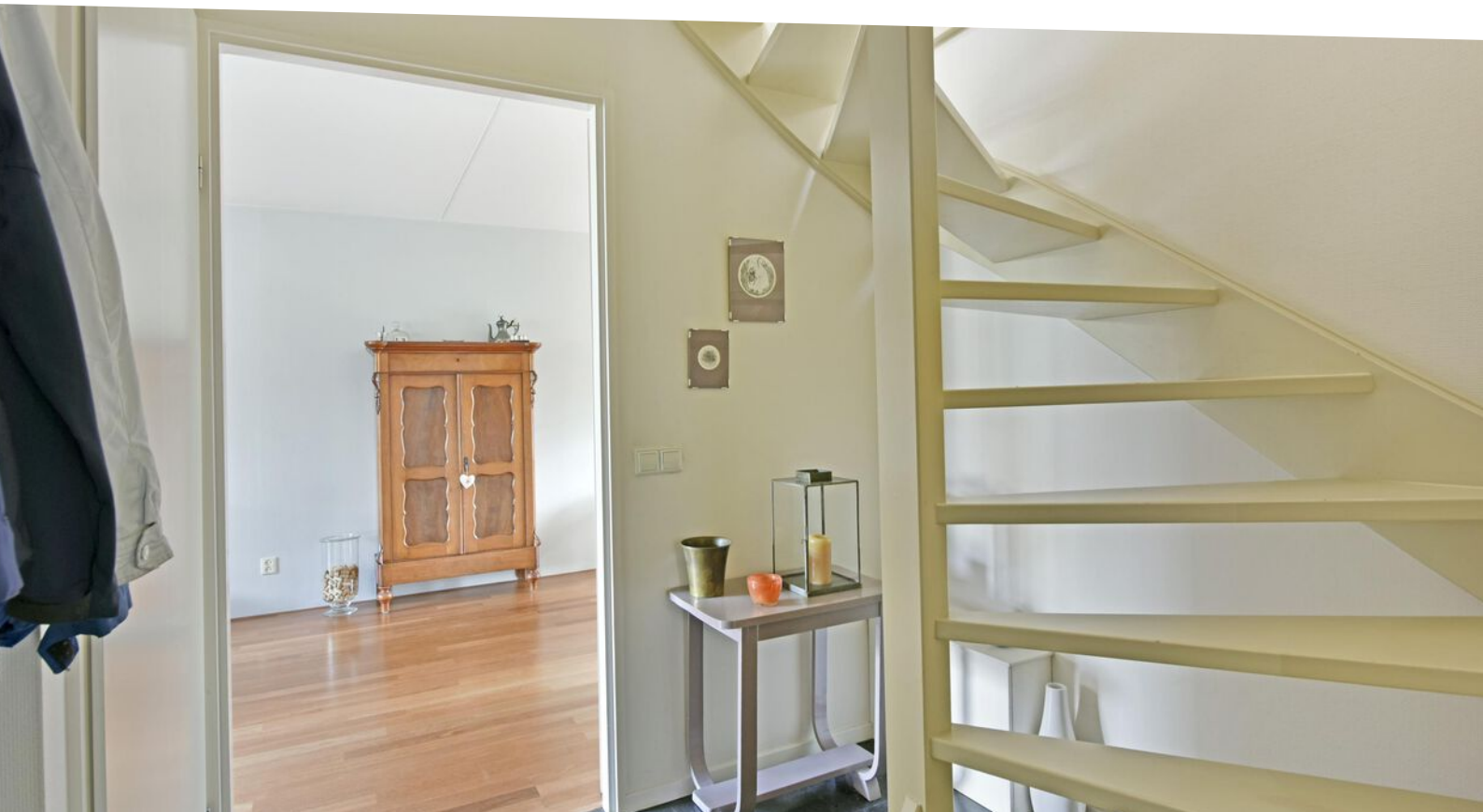
AANTAL SLAAPKAMERS
3, 4 mogelijk

ZOLDER / TWEEDE VERDIEPING
**ca. 25,7 m² overige inpandige
ruimte, niet inbegrepen in het
woonoppervlak**

BOUWJAAR
1997

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Je woont niet zomaar bijna 30 jaar op dezelfde plek...

De huidige bewoners wonen hier sinds 1997, het jaar waarin de woning werd gebouwd. En dat zegt eigenlijk al heel veel. Tacitus 47 is zo'n huis waar je je thuis voelt en waar je blijkbaar niet snel meer weg wilt. De woning ligt in een geliefd gedeelte van woonwijk De Geer: een groene en gemoedelijke woonomgeving met een prettige, ruim opgezette uitstraling.

Deze geschakelde woning is door de jaren heen met zorg bewoond en beschikt onder andere over een royale, uitgebouwde en geïsoleerde garage van maar liefst 30,5 m² / 8,21 meter diep. Een veelzijdige ruimte die volop mogelijkheden biedt voor het stallen van een auto, extra opslag of het creëren van een praktische werkruimte. Daarnaast zijn er drie ruime slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde, een complete badkamer en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten. Ook praktisch zit het goed: op de eigen oprit is ruimte voor meerdere auto's, de woning heeft energielabel A en het buitenschilderwerk is recent nog keurig uitgevoerd.

Indeling

Begane grond

Via de eigen oprit bereiken we de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de garderobe, de meterkast, de open trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonruimte. Op de vloer ligt Belgisch hardsteen.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft door de ligging aan de voortuin prettig zicht op de rustige, doodlopende straat. Een fijne ruimte met een warme uitstraling, waarbij de open haard direct in het oog springt en voor extra sfeer zorgt. De fraaie houten vloer van Afzelia bipindensis maakt het geheel compleet.

Aan de achterzijde vinden we de eethoek. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en maken het op zonnige dagen gemakkelijk om binnen en buiten in elkaar over te laten lopen.

De keuken staat in een praktische hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo is er een nieuw SMEG oven en AEG 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Het geheel is afgewerkt met een fraai Caesarstone werkblad. Vanuit de keuken is er eveneens een directe doorgang naar de achtertuin.

Tuin en garage

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is fraai aangelegd. Door de verschillende hoekjes is er altijd wel een fijne plek te vinden om te zitten: lekker in de zon of juist wat meer beschut. Direct achter de woning is een handmatig bedienbaar zonneschermbaan aanwezig.

Vanuit de tuin is de royale garage bereikbaar. En royaal is hier zeker op zijn plaats: de garage is uitgebouwd en is geïsoleerd. Daarnaast beschikt de ruimte over een werkbank over de gehele breedte van de garage, verwarming, elektra en een gootsteen met warm en koud water. De garagedeur is voorzien van een aparte loopdeur. Een bijzonder praktische ruimte met volop mogelijkheden voor de auto, fietsen, hobby's, klussen of extra opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komen we op een verrassend ruime overloop. De openslaande deuren met Frans balkon zorgen hier voor veel licht en geven de overloop nét dat beetje extra. Er is bovendien voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of een mooie kast, maar ook zonder verdere invulling is het een fijne, ruimtelijke plek. Op deze verdieping ligt een beuken lamellenparket.

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers bereikbaar. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, waarvan één is voorzien van een Frans balkon. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Ook de badkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, toilet, inloopdouche en ligbad.

Tweede verdieping

Via de open vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze verrassend ruime zolder bestaat momenteel uit één open ruimte van ca. 25,7 m², die is aangemerkt als overige inpandige ruimte en dus niet is meegerekend in het woonoppervlak.

Hier bevinden zich de cv-installatie, de mechanische ventilatie, de aansluitingen voor wasmachine en droger en een wastafel met warm en koud water.

En juist hier liggen nog mooie mogelijkheden! Met de juiste aanpassingen, zoals het plaatsen van één of meerdere dakramen en/of een dakkapel, kan deze verdieping worden omgetoverd tot een heerlijke vierde slaapkamer, een fijne thuiswerkplek of een combinatie daarvan. Bovendien kan hiermee extra woonoppervlakte worden gecreëerd.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 119,3 m²
- Zolder / tweede verdieping: ca. 25,7 m² overige inpandige ruimte, niet inbegrepen in het woonoppervlak, met mogelijkheden om extra woonoppervlakte te creëren
- Garage: ca. 30,5 m²
- Inhoud: ca. 614 m³
- Perceeloppervlakte: 303 m²
- Bouwjaar: 1997
- Energielabel A
- De cv-ketel betreft een Nefit Trendline met een 20-liter boiler en is circa 6 jaar oud.

Bezichtiging

Nieuwsgierig geworden naar Tacitus 47? Ik laat je deze fijne woning en alle ruimte die het huis te bieden heeft graag persoonlijk ervaren. Neem contact met mij op voor het maken van een bezichtigingsafpraak.

Wie weet voelt het hier voor jou net zo snel als thuis als voor de huidige bewoners, die hier al bijna 30 jaar wonen.

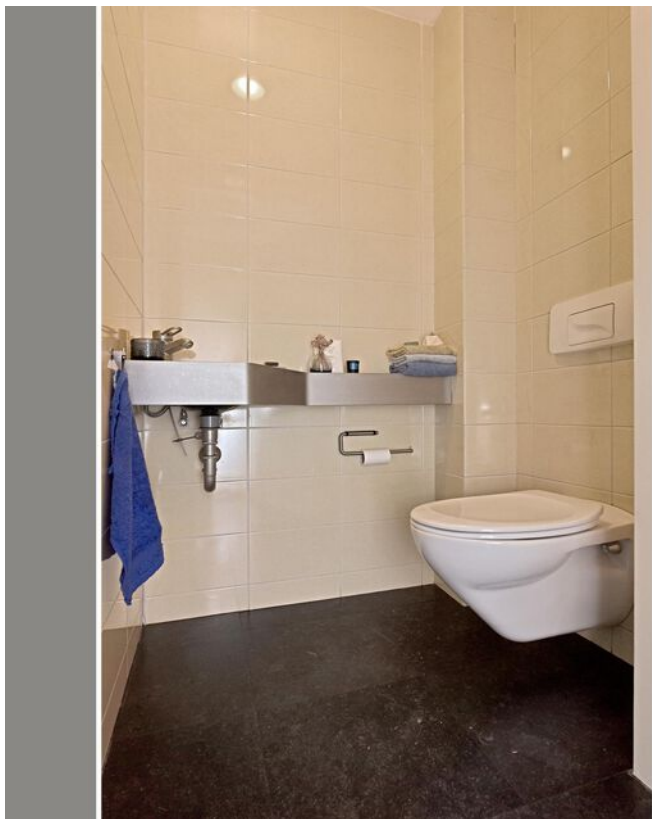
Disclaimer

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of onvolledigheden kunnen geen rechten worden ontleend.





























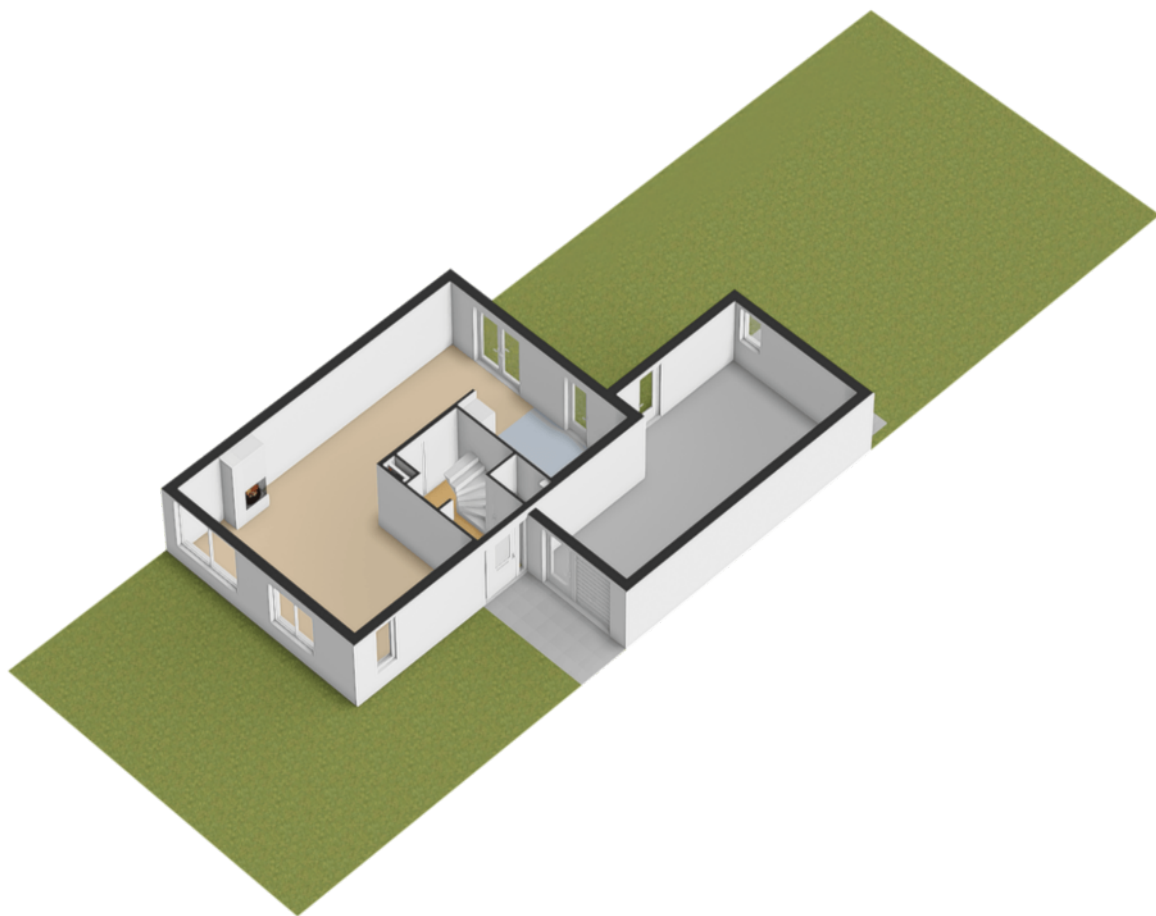




Plattegrond



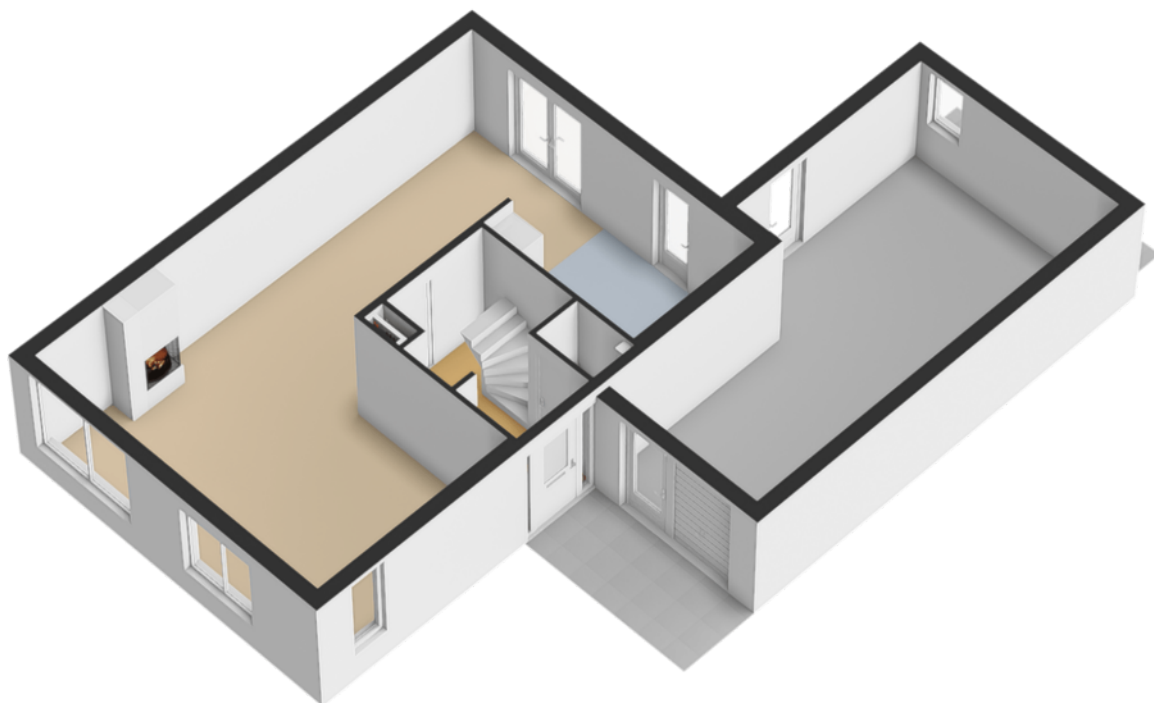
Plattegrond



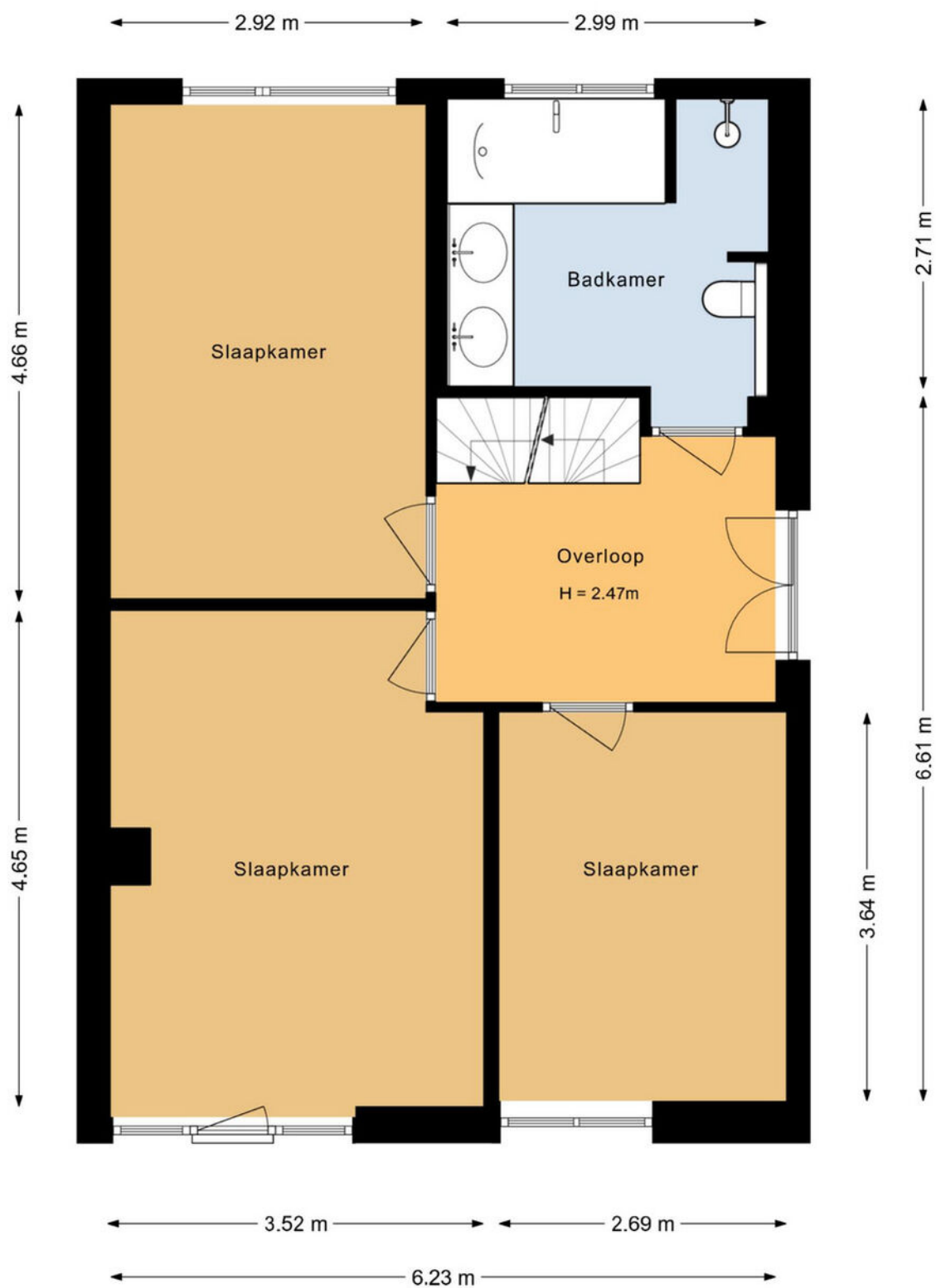
Plattegrond



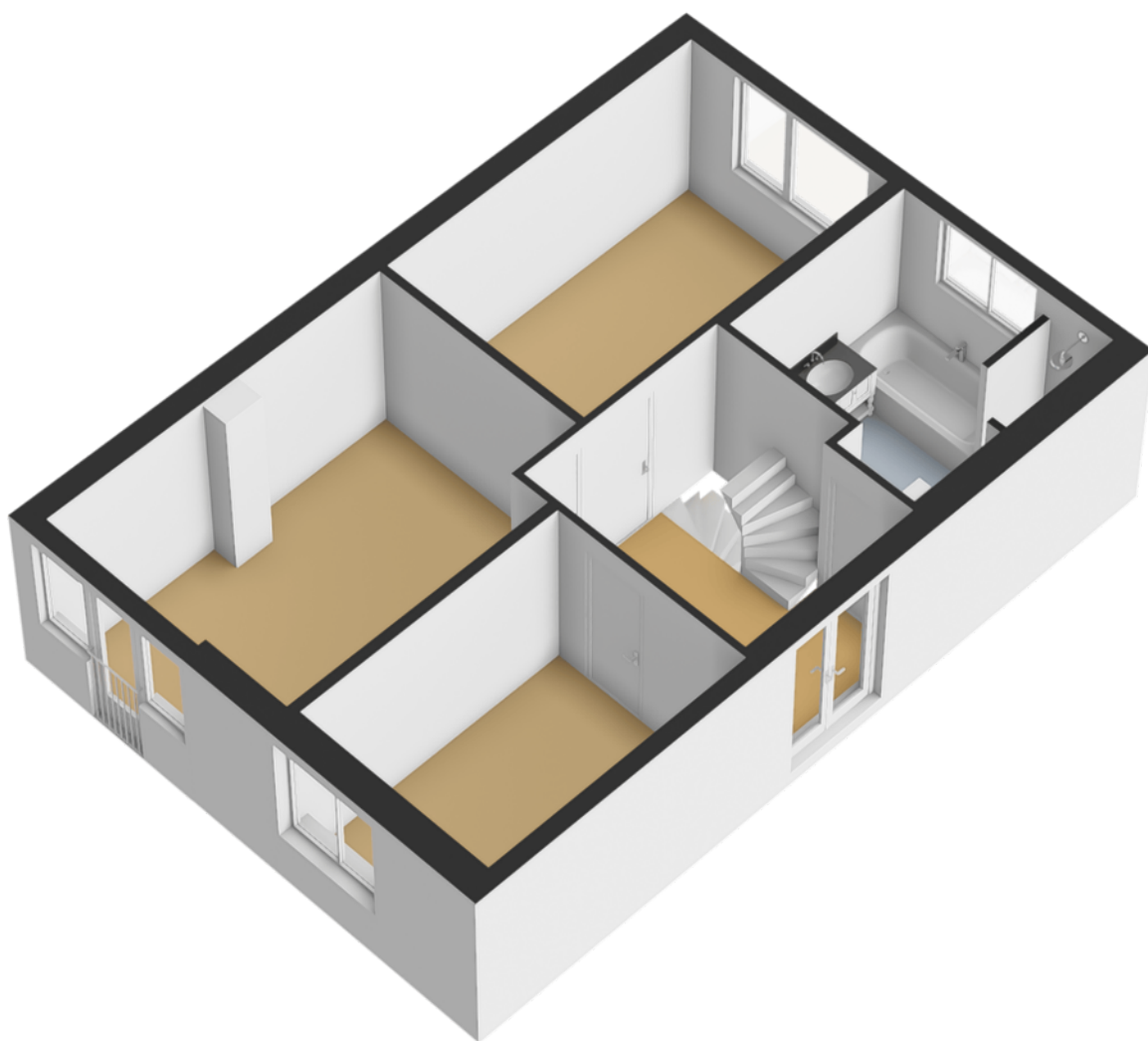
Plattegrond



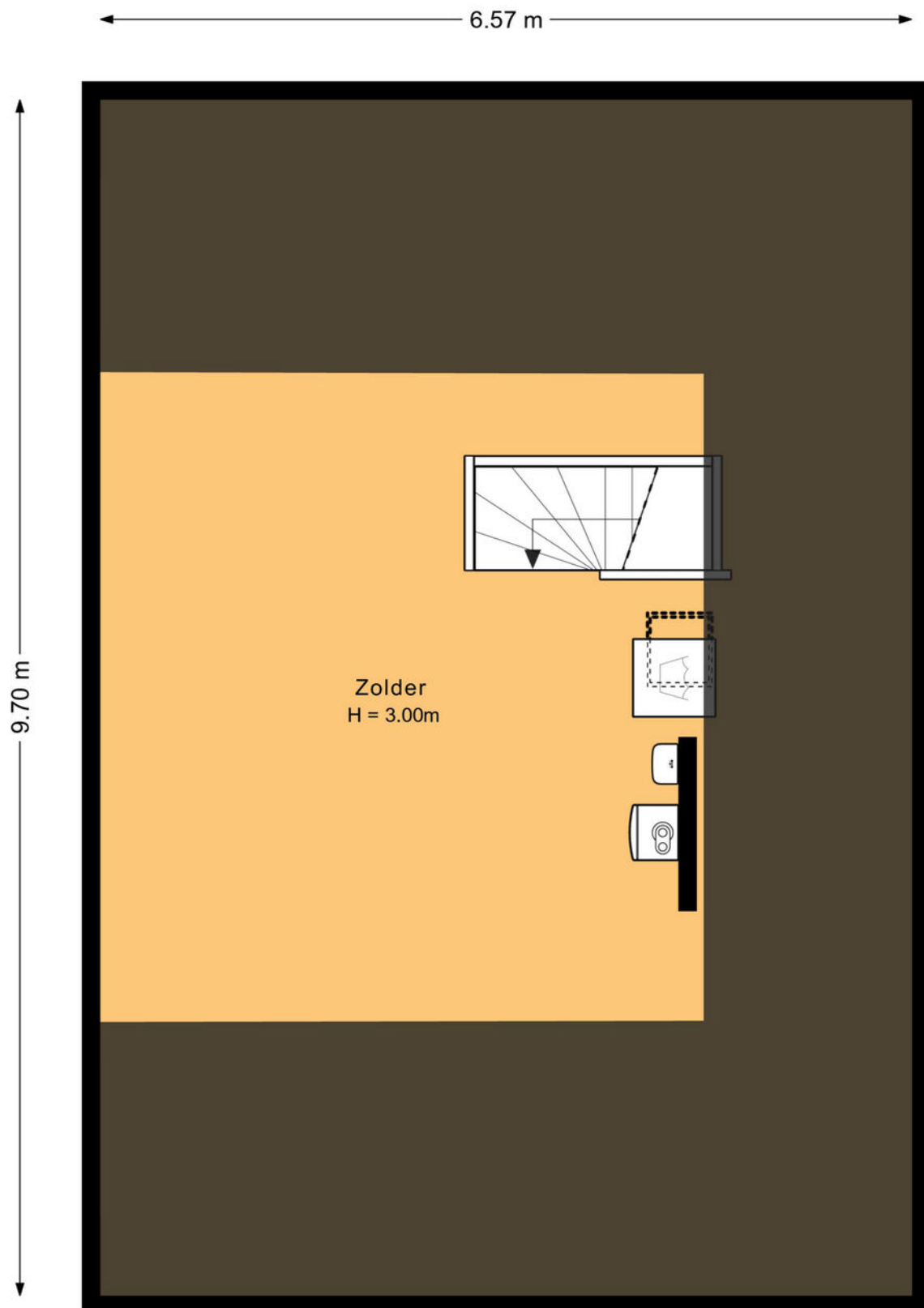
Plattegrond



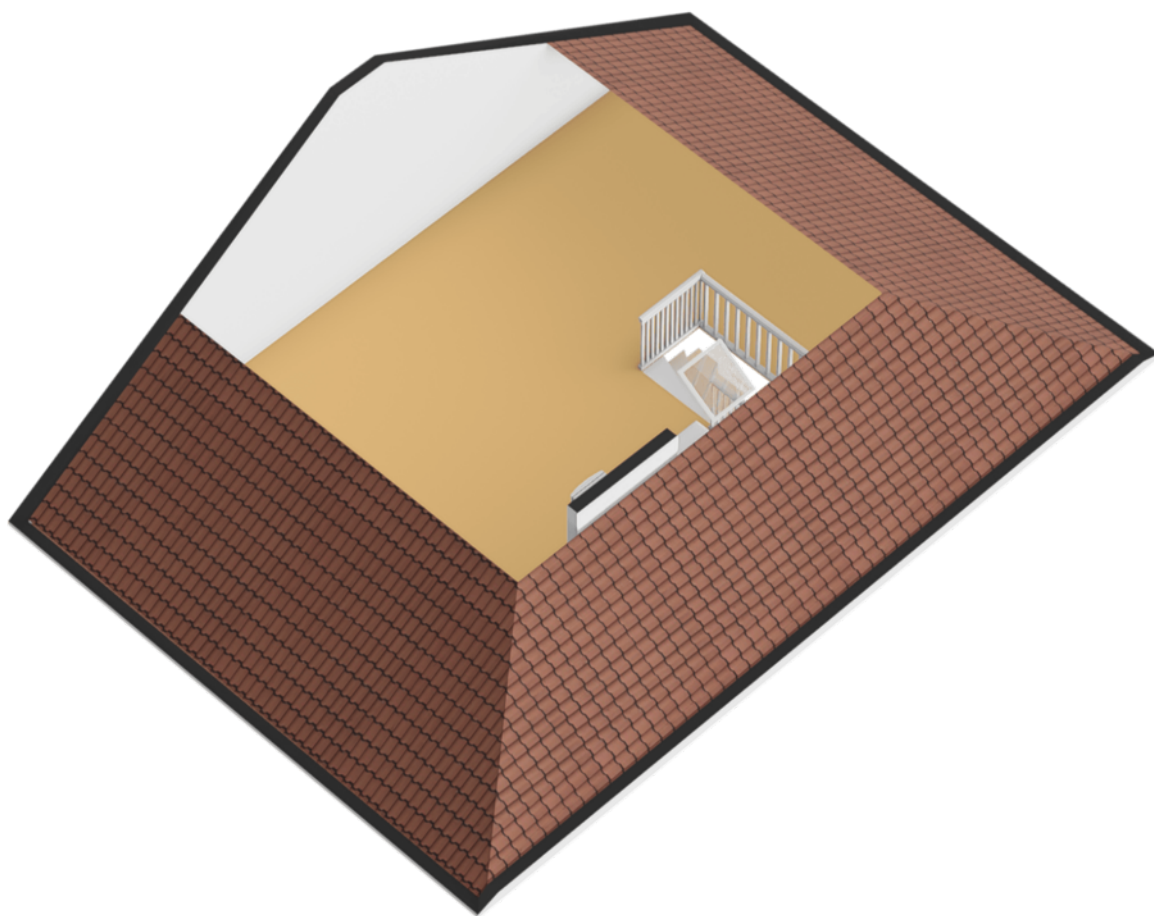
Plattegrond



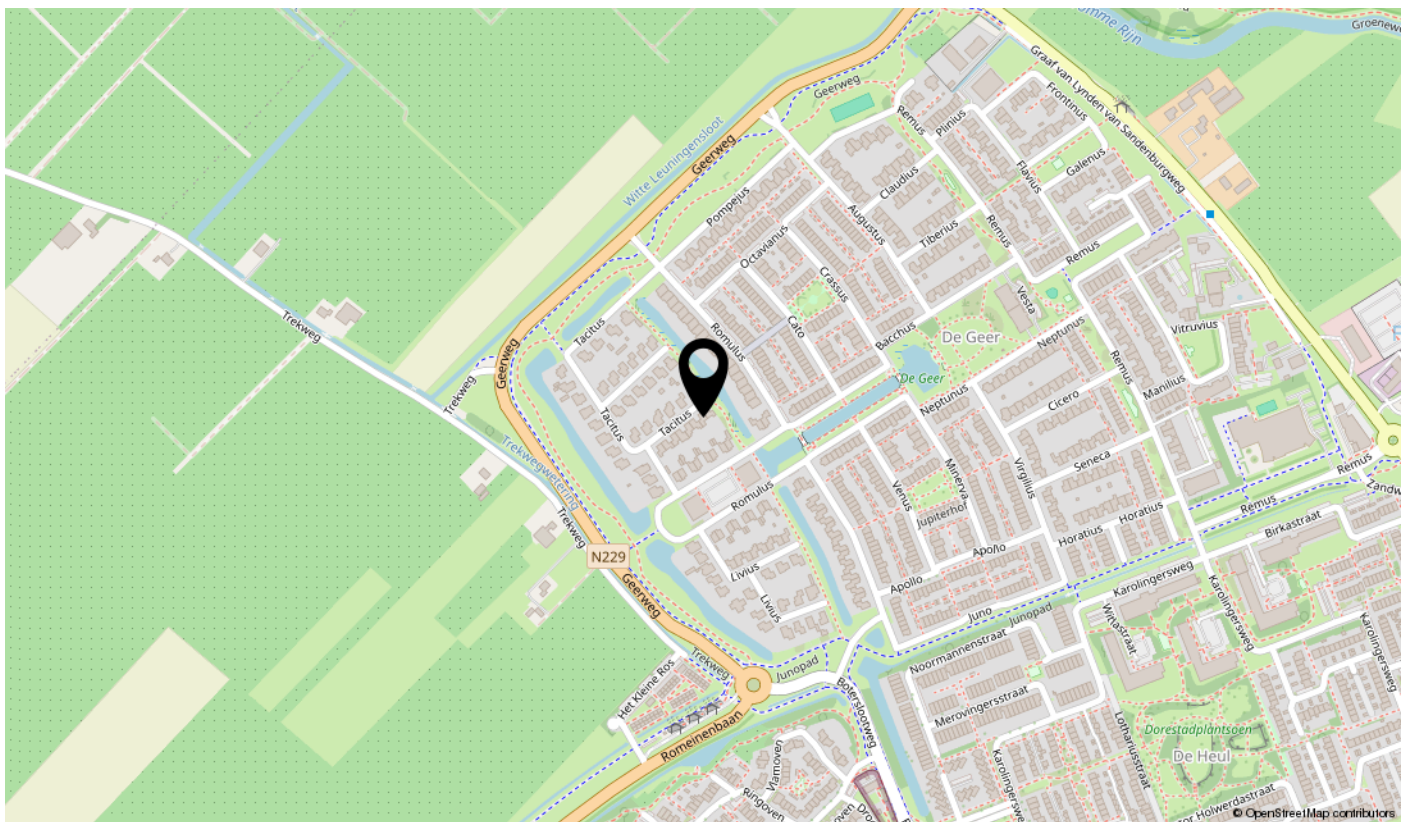
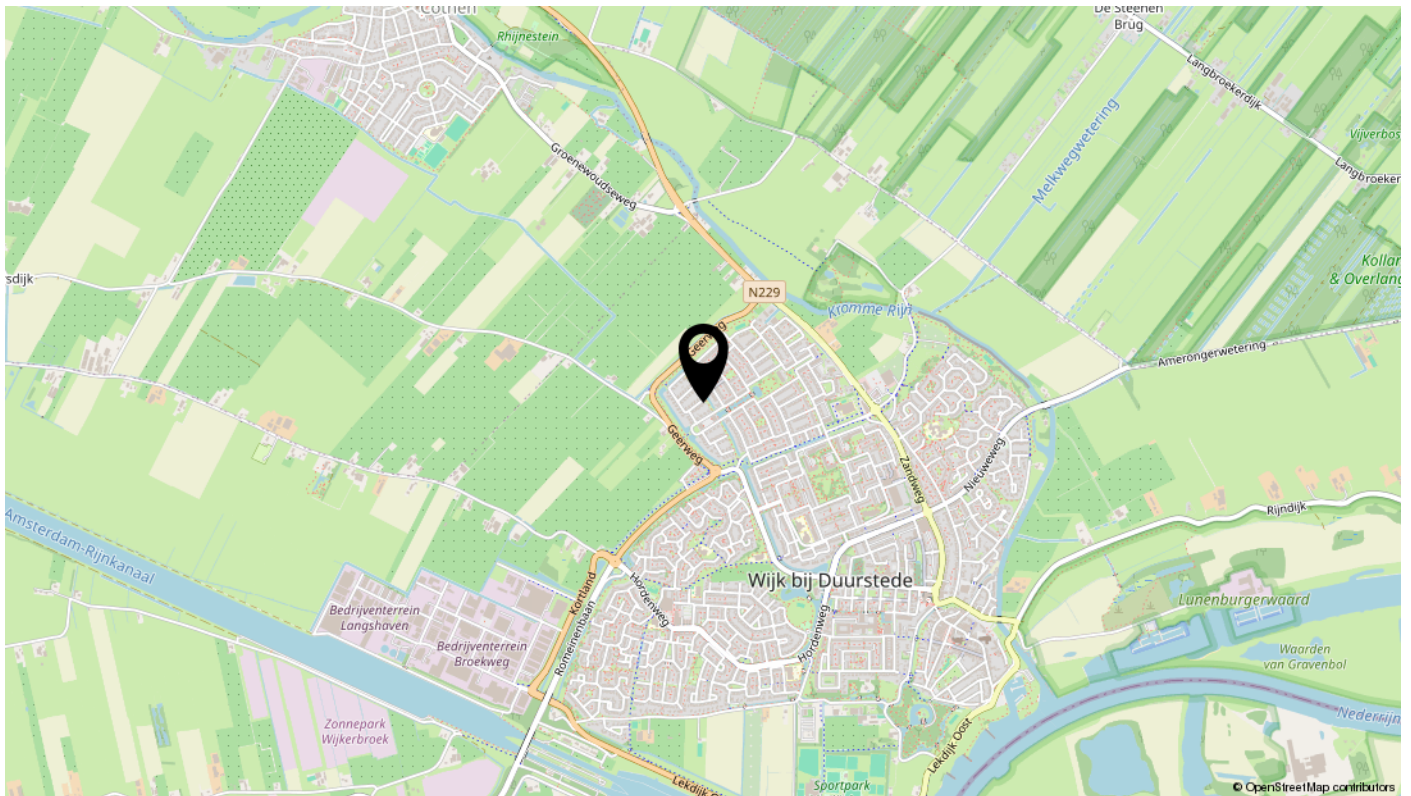
Plattegrond



Plattegrond



Locatie

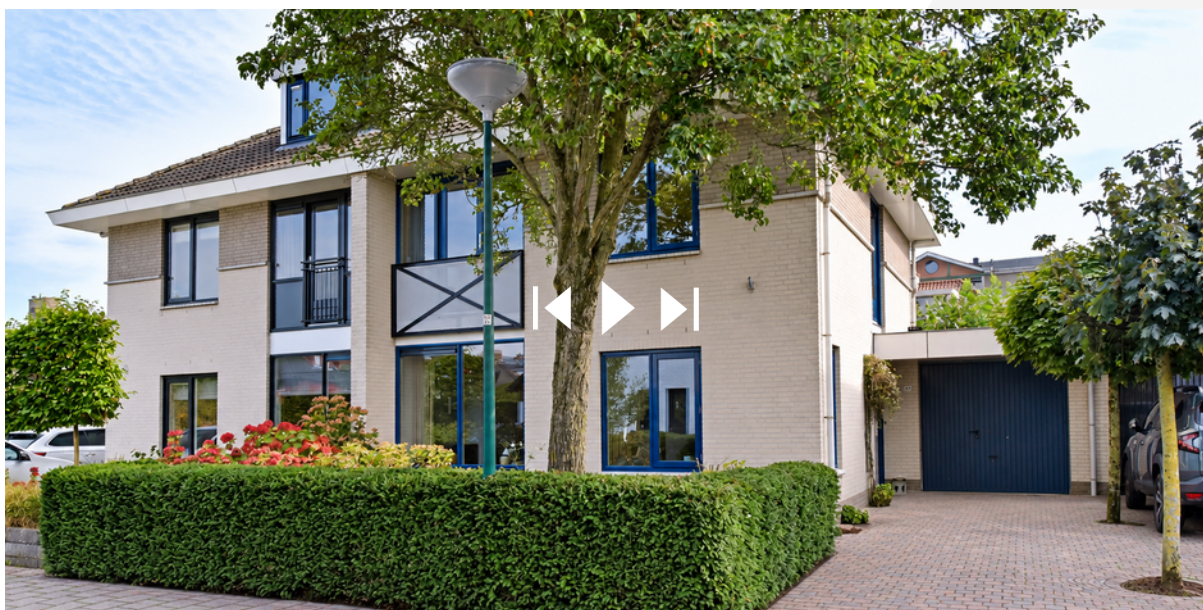


Bekijk deze woning online!

www.vanloonmakelaardij.nl



Tacitus 47, Wijk bij Duurstede



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze woning op een royaal perceel?

