CAROLE
VAN DEN BOGERD



WIJK BIJ DUURSTEDE, Klooster Leuterstraat 28
VRAAGPRIJS € 1.099.000,- k.k.

NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Exclusief en royaal wonen in een voormalig pakhuis in hartje Wijk bij Duurstede!

Een bijzonder woonhuis waar historie, ruimte en hoogwaardige afwerking op prachtige wijze samenkomen!

Midden in de sfeervolle, historische binnenstad van Wijk bij Duurstede bevindt zich dit indrukwekkende voormalige pakhuis, dat in 2008 met veel aandacht voor kwaliteit en behoud van karakter is getransformeerd tot een uitzonderlijk royaal woonhuis met energielabel A. Met maar liefst circa 241m² woonoppervlak, een fantastische woonkeuken, een bijzonder ruime woonkamer, vijf slaapkamers, een werkkamer, een waskamer en een heerlijke, besloten stadstuin biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en karakter.

Bij de transformatie is veel zorg besteed aan de hoogwaardige afwerking en de fraaie architectonische details. Authentieke elementen, waaronder de karakteristieke houten balkenconstructies en halfronde raampartijen, zijn behouden en vormen een prachtig contrast met de stijlvolle, eigentijdse inrichting. De royale maatvoering, hoge mate van afwerking en bijzondere indeling geven het huis een geheel eigen uitstraling.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de uitzonderlijk ruime leefvertrekken. De indrukwekkende woonkeuken op de begane grond en de royale woonkamer op de eerste verdieping bieden ieder een heerlijke plek om te verblijven. Een ideale plek om een gezin groot te brengen waarbij er meer dan genoeg ruimte is voor verschillende activiteiten en dagbestedingen met én naast elkaar. De verschillende woonlagen zorgen voor een verrassende indeling, waarbij iedere ruimte zijn eigen sfeer en karakter heeft.

En dat alles midden in de historische binnenstad, met gezellige terrassen, restaurants, winkels en de prachtige oude straatjes op loopafstand. Een bijzondere plek waar je volop kunt genieten van het stadsleven, terwijl je in de besloten stadstuin juist alle rust en privacy ervaart.

BESCHRIJVING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime, statige ontvangsthal die direct een indruk geeft van de bijzondere maatvoering en uitstraling van het pand. Vanuit de hal zijn de werkkamer aan de voorzijde en de inpandige berging bereikbaar. De berging beschikt bovendien over een eigen deur naar buiten, bijzonder praktisch voor het stallen van fietsen.

Verder bevinden zich in de hal de trapopgang, een garderobekast en de toiletruimte.

Via fraaie deuren bereik je de indrukwekkende woonkeuken, zonder twijfel een van de absolute blikvangers van deze woning. De royale afmetingen bieden volop ruimte voor een grote eettafel en een gezellige zithoek, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen met familie en vrienden.

De prachtige, op maat gemaakte keuken is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur. De keuken vormt een stijlvol geheel met de ruimte en sluit prachtig aan bij het karakter van het pand. Daarnaast is er een praktische inloop-provisiekast aanwezig.

De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de besloten stadstuin. Deze is gunstig gelegen ten opzichte van de zon en biedt een heerlijke plek om in alle privacy buiten te zitten. Een bijzonder fijne buitenruimte, zeker midden in de historische binnenstad.

De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

CAROLE
VAN DEN BOGERD













NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD









NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

BESCHRIJVING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer. Een fantastische leefruimte met een goede maatvoering, karakteristieke details en een sfeervolle gashaard met schouw. De fraaie raampartijen met Franse balkons geven deze verdieping een bijzondere uitstraling en zorgen voor een prettige lichtinval.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de ruime ouderslaapkamer met een eigen inloopkast. Aansluitend ligt de comfortabele badkamer, compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en bidet.

Daarnaast is vanaf de overloop een separate toiletruimte bereikbaar.





CAROLE
VAN DEN BOGERD













NVM NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

BESCHRIJVING

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping kenmerkt zich door de verrassend royale indeling en de vele gebruiksmogelijkheden.

Vanaf de ruime overloop zijn maar liefst vier goed bemeten slaapkamers bereikbaar. Deze kamers zijn flexibel in te richten en bieden volop mogelijkheden voor een groot gezin, logees, thuiswerken of hobby's.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel met meubel en toilet.

Op de overloop bevindt zich nog een separate toiletruimte.

Daarnaast is er een separate wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger, een uitstortgootsteen en ruimte voor droogrekken en opslag.





CAROLE
VAN DEN BOGERD











NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A





Bergzolder

Boven de tweede verdieping bevindt zich een verrassend ruime bergzolder met een royale stahoogte. Deze verdieping biedt bijzonder veel praktische bergruimte. De cv-installatie is op de bergzolder geplaatst.





NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • TEL 06 22 333 667 • E-MAIL info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

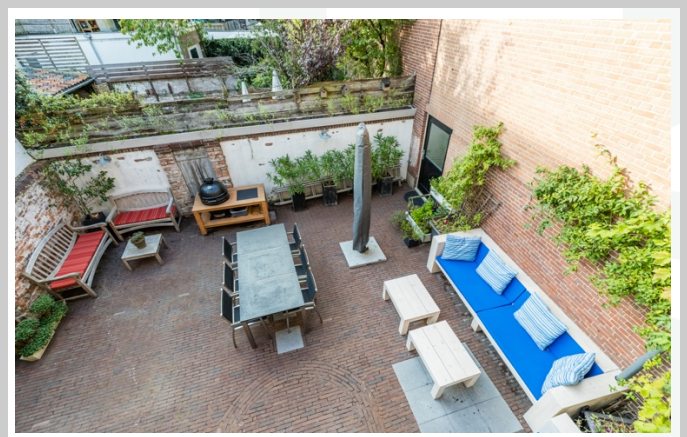
CAROLE VAN DEN BOGERD

BESCHRIJVING

Buitenruimte

Een heerlijke, besloten stadstuin midden in de binnenstad: een combinatie die je niet vaak tegenkomt!

De tuin is gunstig op de zon gelegen en vormt een fijne verlenging van de woonkeuken. Dankzij het omsloten karakter geniet je hier van veel privacy en een beschutte sfeer. Een heerlijke plek om buiten te eten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te komen.





CAROLE
VAN DEN BOGERD









NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Ligging

De woning is gelegen op een prachtige locatie in het historische centrum van Wijk bij Duurstede. Deze charmante vestingstad staat bekend om haar sfeervolle straatjes, monumentale panden, gezellige Markt en het fraaie kasteelpark.

Op korte loopafstand vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen. Ook de rivier de Lek, de haven en de omliggende natuur liggen binnen handbereik.

Hier woon je midden in het levendige stadscentrum, met alle voorzieningen dichtbij, maar geniet je tegelijkertijd van de rust en privacy van je eigen woning en stadstuin.









Bijzonderheden

- Karakteristiek voormalig pakhuis, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1850;
- Gemeentelijk monument;
- In 2008 volledig getransformeerd tot een bijzonder en royaal woonhuis;
- Hoogwaardige afwerking met behoud van fraaie authentieke details;
- Maar liefst circa 241 m² woonoppervlak, plus een multifunctionele ruimte aan de voorzijde van circa 16,7 m²;
- Perceeloppervlakte 170 m²;
- Indrukwekkend royale woonkeuken met op maat gemaakte keukeninrichting;
- Bijzonder ruime woonkamer met sfeervolle gashaard en Franse balkons;
- In totaal vijf slaapkamers en een separate werkkamer;
- Twee badkamers en drie extra toiletruimtes;
- Besloten, zonnig gelegen stadstuin met veel privacy;
- Praktische inpandige fietsenberging met eigen buitendeur;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 16 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Cv-ketel vernieuwd in 2022;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in oktober 2025;
- Onder het kookeiland zijn gas-, water- en elektra-aansluitingen aanwezig;
- Royale bergzolder met veel bergruimte en een goede stahoogte;
- Gelegen midden in de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede;
- Ten aanzien van de bodem zijn door het bevoegd gezag beperkingenbesluiten genomen. De aanwezige verharding maakt onderdeel uit van de saneringsmaatregelen. Het aanbrengen van zaken in de volle grond is niet toegestaan. Nadere informatie hierover is op te vragen bij de verkopend makelaar;
- Oplevering in overleg, indicatie juli 2027.

Een uitzonderlijk royaal en karaktervol woonhuis op een prachtige locatie in de historische binnenstad. Een woning die je van binnen moet ervaren om de bijzondere ruimtes, hoogwaardige afwerking en unieke sfeer volledig te kunnen waarderen!

CAROLE VAN DEN BOGERD

Wijk bij Duurstede
Klooster Leuterstraat 28

Voorwaarden

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door het kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om mij te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande inte- resse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij deze brochure is toegevoegd.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeks- plicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ik stel daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kan ik samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u bij mij informeren.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan mij doorgeven. Mocht u uw bod aan mij per e-mail willen doorgeven dan verzoek ik u dat via uw move-account uit te brengen zodat dit in het biedingsproces wordt vastgelegd in het Biedlogboek. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zal ik zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

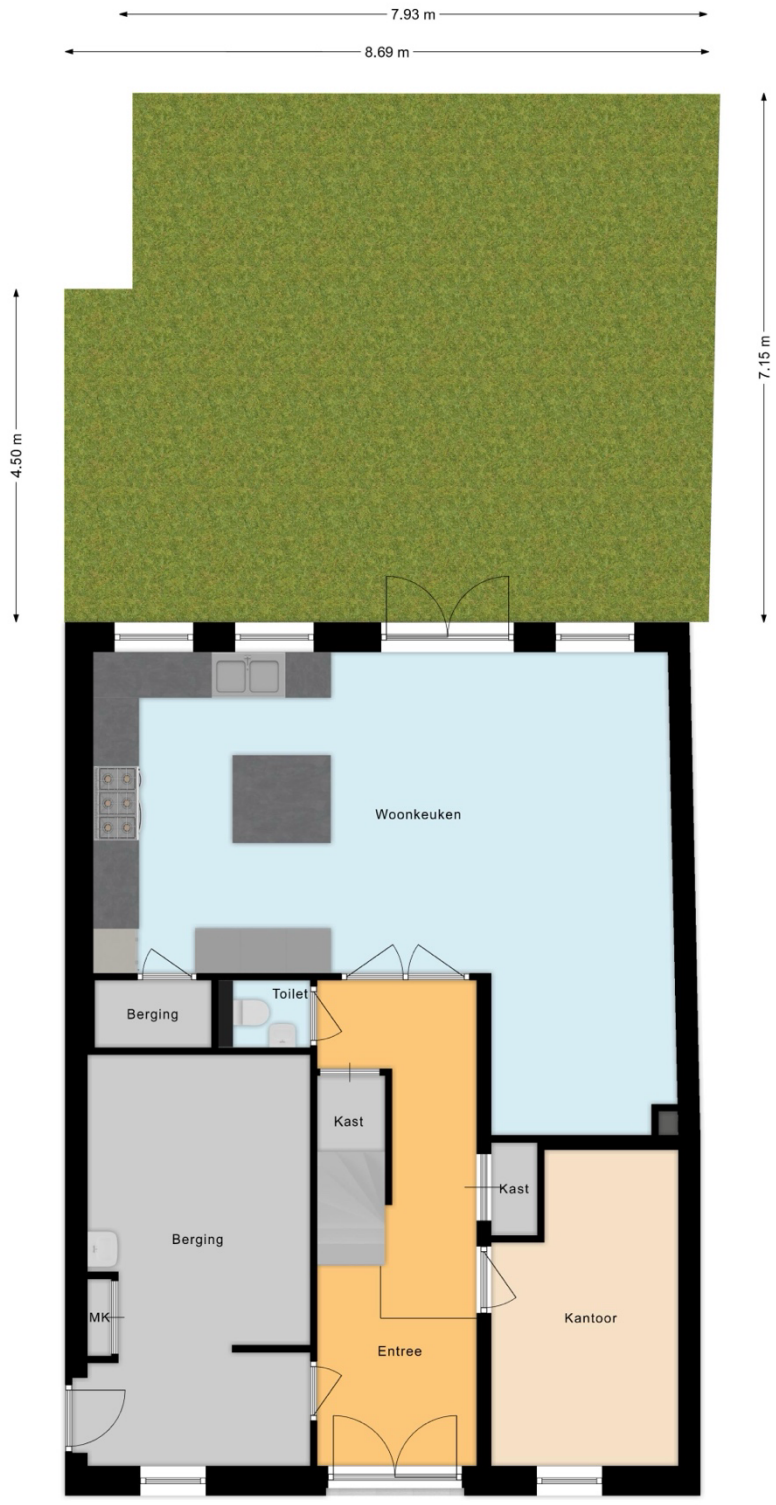
Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontlenen. Nadere informatie is te verkrijgen via telefoonnummer 06-22333667

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



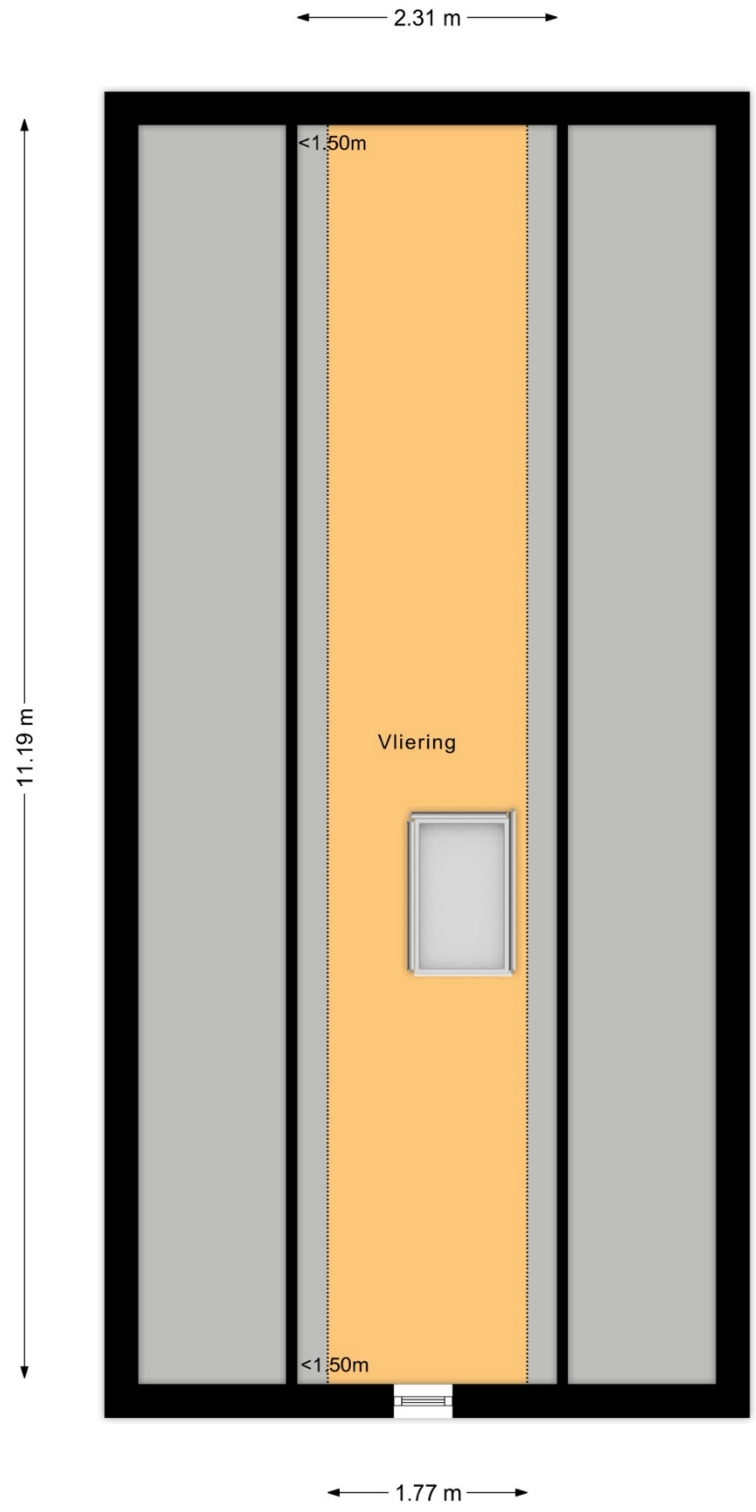
NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A