CAROLE
VAN DEN BOGERD



Wijk bij Duurstede, Amstel 4
VRAAGPRIJS € 595.000,- 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

Fraaie hoekwoning met ruime garage, vrij uitzicht en volop privacy!

Op een heerlijke, vrije locatie aan de rand van de wijk De Horden staat deze goed onderhouden hoekwoning met een ruime, geïsoleerde garage, vier slaapkamers en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 244 m² en beschikt over een fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin met een gezellige overkapping. Dankzij de vrije ligging geniet je hier van veel privacy, een prettig uitzicht en volop zon rondom de woning.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse onderdelen verbeterd en vernieuwd. Met name aan de buitenzijde is veel aandacht besteed aan de uitstraling en kwaliteit, met onder andere hardhouten kozijnen met HR++ veiligheidsglas, fraaie dakoverstekken en zinken hemelwaterafvoeren. Ook beschikt de woning over een keuken uit 2020 met een aangebouwde erker, vloerverwarming op de begane grond en een in 2025 geheel gerenoveerde tweede verdieping met twee dakkapellen.

Een absoluut pluspunt is de ruime, geïsoleerde garage met elektrische garagedeur, water, elektra, krachtstroom en een extra verdieping met stahoogte. Een bijzonder veelzijdige ruimte met volop mogelijkheden! Denk bijvoorbeeld aan een fijne plek voor de hobbyist of klusliefhebber, extra opslag of wellicht een praktijk of salon aan huis. Met de juiste aanpassingen en benodigde toestemmingen behoort mogelijk zelfs het realiseren van een mantelzorgwoning tot de mogelijkheden.

Ligging

De woning ligt aan de rand van de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Horden in Wijk bij Duurstede. Hier woon je heerlijk vrij, met een groen en open uitzicht en veel privacy rondom de woning.

Winkelcentrum De Horden bevindt zich op loopafstand, waardoor je de dagelijkse boodschappen eenvoudig dichtbij huis kunt doen. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse faciliteiten zijn goed bereikbaar. Bovendien bevindt zich op slechts circa 50 meter afstand een bushalte, waardoor ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend is.

Daarnaast ligt de gezellige historische binnenstad van Wijk bij Duurstede op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en het gemak van voorzieningen dichtbij huis samenkomen**.**

BESCHRIJVING

Begane grond

Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte, tuingerichte woonkamer biedt een prettige leefruimte met een fijne verbinding naar buiten. Via de deur in de woonkamer bereik je de fraai aangelegde tuin met een gezellige, aangebouwde overkapping, waar je heerlijk beschut en met veel privacy kunt zitten.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2020 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een royale U-opstelling en beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Bij de verbouwing is tevens een erker aan de voorzijde gerealiseerd, waardoor een prettige en lichte keukenruimte is ontstaan. Vanuit de keuken geniet je van een mooi, vrij uitzicht op de omgeving.

De hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming (als bijverwarming).






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

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers, waardoor een bijzonder royale kamer is gecreëerd. Indien gewenst, is het mogelijk om hier weer twee afzonderlijke slaapkamers van te maken.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. De ruimte biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen aan te passen of te moderniseren.





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
In 2025 is deze verdieping volledig gerenoveerd en is de bruikbare ruimte aanzienlijk vergroot door het plaatsen van twee dakkapellen, zowel aan de voor- als achterzijde.

Hierdoor zijn twee volwaardige slaapkamers ontstaan, beide met een prettige lichtinval en extra gebruiksruimte. De dakkapellen zijn bovendien voorzien van rolluiken.

Op de overloop bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Boven deze verdieping bevindt zich bovendien nog een vliering, die bijzonder veel extra bergruimte biedt. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.





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

BESCHRIJVING

Tuin en garage

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden!

Door de hoekligging beschikt de woning over een royale voor-, zij- en achtertuin, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. Onder de aangebouwde overkapping is het heerlijk vertoeven en kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar genieten van het buitenleven.

Aan de voorzijde bevinden zich een praktische berging en parkeergelegenheid voor maar liefst twee auto's op eigen terrein.

Een bijzonder waardevolle toevoeging is de ruime, geïsoleerde garage. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare
garagedeur, elektra, water en krachtstroom. Daarnaast beschikt de garage over een royale zolder met stahoogte en vliering, waardoor er bijzonder veel aanvullende bergruimte en gebruiksmogelijkheden zijn.

De garage biedt daarmee niet alleen volop ruimte voor het stallen van een auto, maar ook interessante mogelijkheden voor hobby's, werkzaamheden aan huis of een andere invulling, afhankelijk van de benodigde voorzieningen en geldende regelgeving.





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

Bijzonderheden

- Goed onderhouden hoekwoning op een royaal perceel van 244 m²;
- Vrije ligging aan de rand van de wijk De Horden;
- Vrij uitzicht, veel privacy en zon rondom de woning;
- Vier slaapkamers, met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren;
- Ruime, geïsoleerde garage met elektrische garagedeur, elektra, water en krachtstroom;
- Garage met royale zolder met stahoogte en vliering;
- Diverse gebruiksmogelijkheden voor de garage, waaronder hobbyruimte, opslag of mogelijk een praktijk of salon aan huis;
- Ruime extra vliering boven de tweede verdieping;
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
- Fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin met aangebouwde overkapping;
- Gebruik van duurzame materialen in tuin, waaronder gebakken stenen en natuurstenen;
- Hardhouten kozijnen met HR++ veiligheidsglas;
- Fraaie dakoverstekken en zinken hemelwaterafvoeren;
- 2016: cv-ketel;
- 2020: keuken in U-opstelling geplaatst en erker aan de voorzijde gerealiseerd;
- 2021: kozijnen 1e verdieping vernieuwd naar hardhouten kozijnen;
- 2025: twee dakkapellen geplaatst aan de voor- en achterzijde;

- 2025: tweede verdieping volledig gerenoveerd en ingedeeld met twee slaapkamers;
- 2025: mechanische ventilatie vernieuwd;
- 2025: dakkapellen voorzien van rolluiken;
- 2026: plat dak van de erker/entree vernieuwd;
- 2026: plat dak van de veranda vernieuwd;
- Comfortabele vloerverwarming in de hal, keuken en woonkamer;
- Winkelcentrum De Horden op loopafstand;
- Bushalte op circa 50 meter afstand.

Kortom: een goed onderhouden hoekwoning met een verzorgde uitstraling, een royale tuin, vier slaapkamers en een bijzonder ruime garage met volop gebruiksmogelijkheden. De vrije ligging, het perceel van 244 m², de praktische extra bergruimte en de vele verbeteringen die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, maken dit een aantrekkelijk geheel.

Benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? We nodigen je graag uit om tijdens een bezichtiging zelf de ruimte, de vrije ligging en de vele pluspunten te komen ervaren!

CAROLE VAN DEN BOGERD

Wijk bij Duurstede
Amstel 4

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



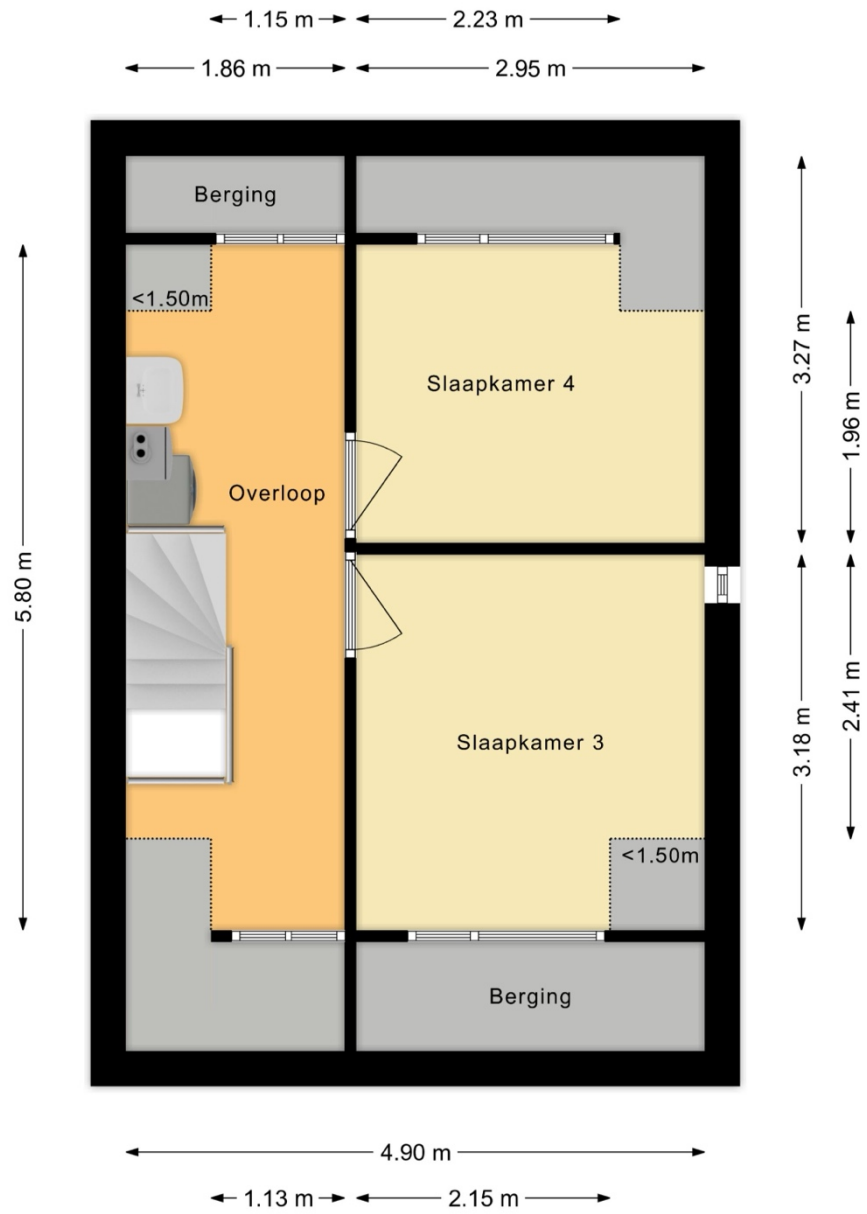
NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

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 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