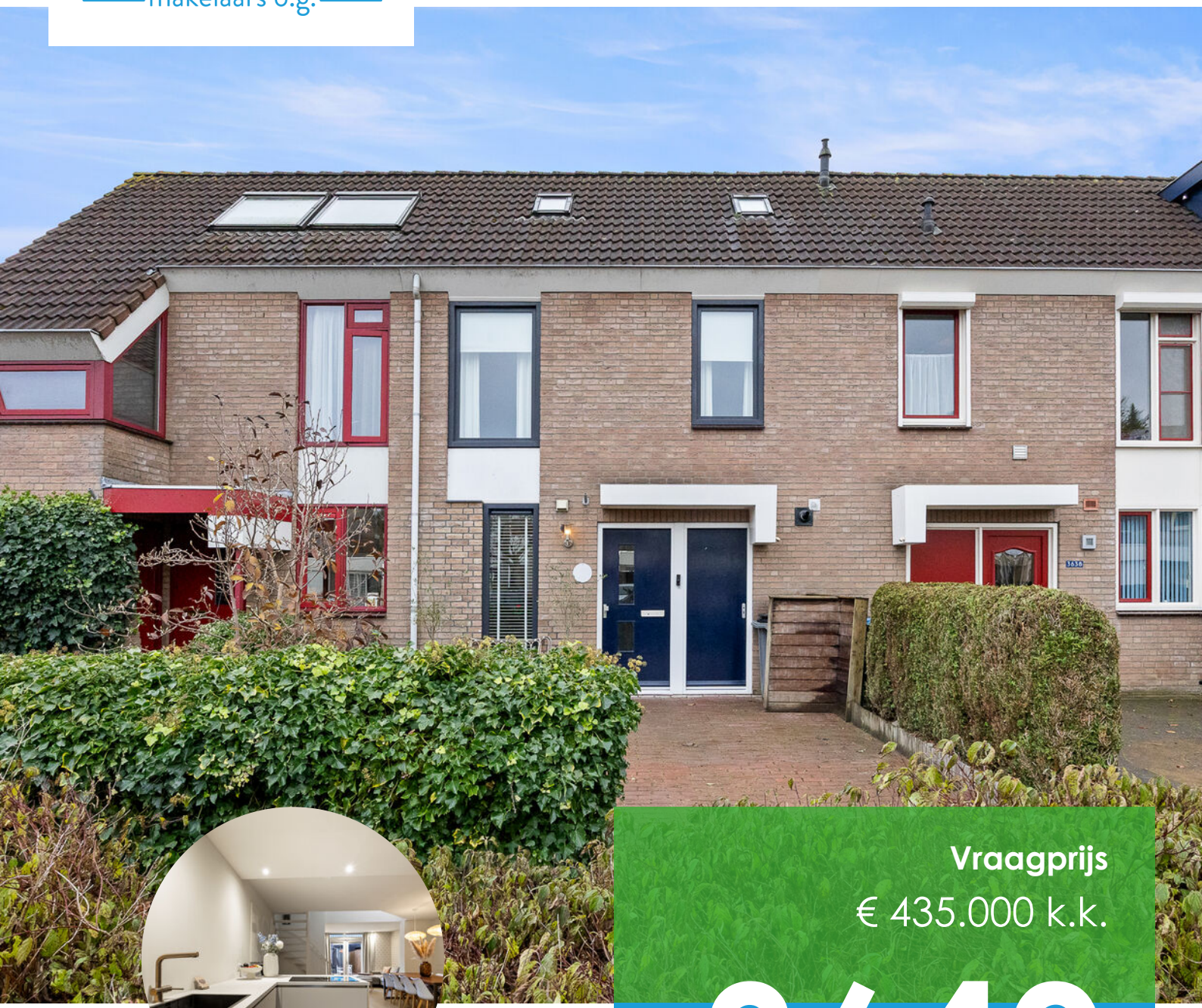
DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

3640

SALTSHOF

WIJCHEN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
105 m²

INHOUD:
374 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
151 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	B
BOUWJAAR	1993
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN:	41 m²
BERGING:	vrijstaand steen
VERWARMING:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

Omschrijving

RECENT GEMODERNISEERDE TUSSENWONING MET UITBOUW EN ZONNIGE TUIN IN WIJCHEN

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar de afgelopen tijd flink is gemoderniseerd? Dan is Saltshof 3640 in Wijchen zeker een kijkje waard! Deze sfeervolle tussenwoning beschikt over een uitgebouwde, lichte woonkamer, moderne keuken, luxe badkamer en drie slaapkamers. In 2025 is de woning op verschillende punten vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer en vloeren.

Ook aan comfort is gedacht: de begane grond is voorzien van vloerverwarming en de woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie. Daarnaast is in 2026 de cv-ketel vernieuwd.

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk. Een supermarkt bevindt zich op loopafstand, winkels en scholen zijn op korte fietsafstand bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen liggen dichtbij.

DE HOOGTEPUNTEN OP EEN RIJ

- Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne keuken vernieuwd in 2025
- Luxe badkamer met ruime inloopdouche, vernieuwd in 2025
- Drie slaapkamers, waaronder een ruime slaapkamer op zolder met dakkapel
- Nieuwe tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond (2025)
- Plak-PVC vloer op de eerste verdieping (2025)
- Stuc- en schilderwerk op de begane grond en eerste verdieping vernieuwd in 2025
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing in de keuken en slaapkamers (2025)
- Cv-ketel vernieuwd in 2026
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- Zonnige achtertuin op het zuiden met vrijstaande stenen berging en achterom

BEGANE GROND – UITGEBOUWD EN VEEL LICHTINVAL

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en praktische kastruimte. Vanuit de hal loop je door naar de keuken en woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en vormt een fijne plek om uitgebreid te koken.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft dankzij de uitbouw extra leefruimte gekregen. Door de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en maken het eenvoudig om op zonnige dagen binnen en buiten met elkaar te combineren.

Ook de afwerking is recent aangepakt. Zo is in 2025 een nieuwe tegelvloer met vloerverwarming gelegd en zijn de wanden en plafonds opnieuw gestuct en geschilderd. Hierdoor heeft de begane grond een frisse en verzorgde uitstraling.

EERSTE VERDIEPING – TWEE SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en praktische indeling. Daarnaast is er op de overloop vaste kastruimte aanwezig.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Vervolg omschrijving

Ook op deze verdieping is recent geïnvesteerd in de afwerking. De vloer is voorzien van PVC en het stuc- en schilderwerk is vernieuwd. De verwarming vindt hier plaats via radiatoren.

TWEEDE VERDIEPING – DERDE SLAAPKAMER MET DAKKAPEL
Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, die dankzij de dakkapel over een prettige hoeveelheid licht en ruimte beschikt. Een goede plek als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

TUIN – ZONNIG OP HET ZUIDEN
Ook buiten is het prettig vertoeven. De ruime achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. De tuin is volledig bestraat, wat zorgt voor een praktische inrichting.

Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

SALTSHOF EN OMGEVING
De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in Wijchen. In de wijk zijn diverse speelgelegenheden en ook scholen zijn op fietsafstand bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: een supermarkt bevindt zich op loopafstand en overige winkels zijn binnen enkele minuten fietsen te bereiken.

Ook het centrum van Wijchen met zijn winkels, restaurants en andere voorzieningen is goed bereikbaar. Wil je richting Nijmegen? Dankzij de nabijgelegen aansluiting op de snelweg ben je ook daar snel op weg.

SAMENGEVAT
Een sfeervolle en recent gemoderniseerde tussenwoning met een uitgebouwde woonkamer, moderne keuken, luxe badkamer en drie slaapkamers. Met de zonnige tuin op het zuiden, de recente vernieuwingen en de rustige, kindvriendelijke ligging is dit een woning waar je je snel thuis zult voelen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van Saltshof 3640 in Wijchen!

Hal & toilet









Keuken











Woonkamer





















Trapopgang







Slaapkamers 1e verdieping











Badkamer















Tweede verdieping









Tuin op het zuiden









Aanzicht woning





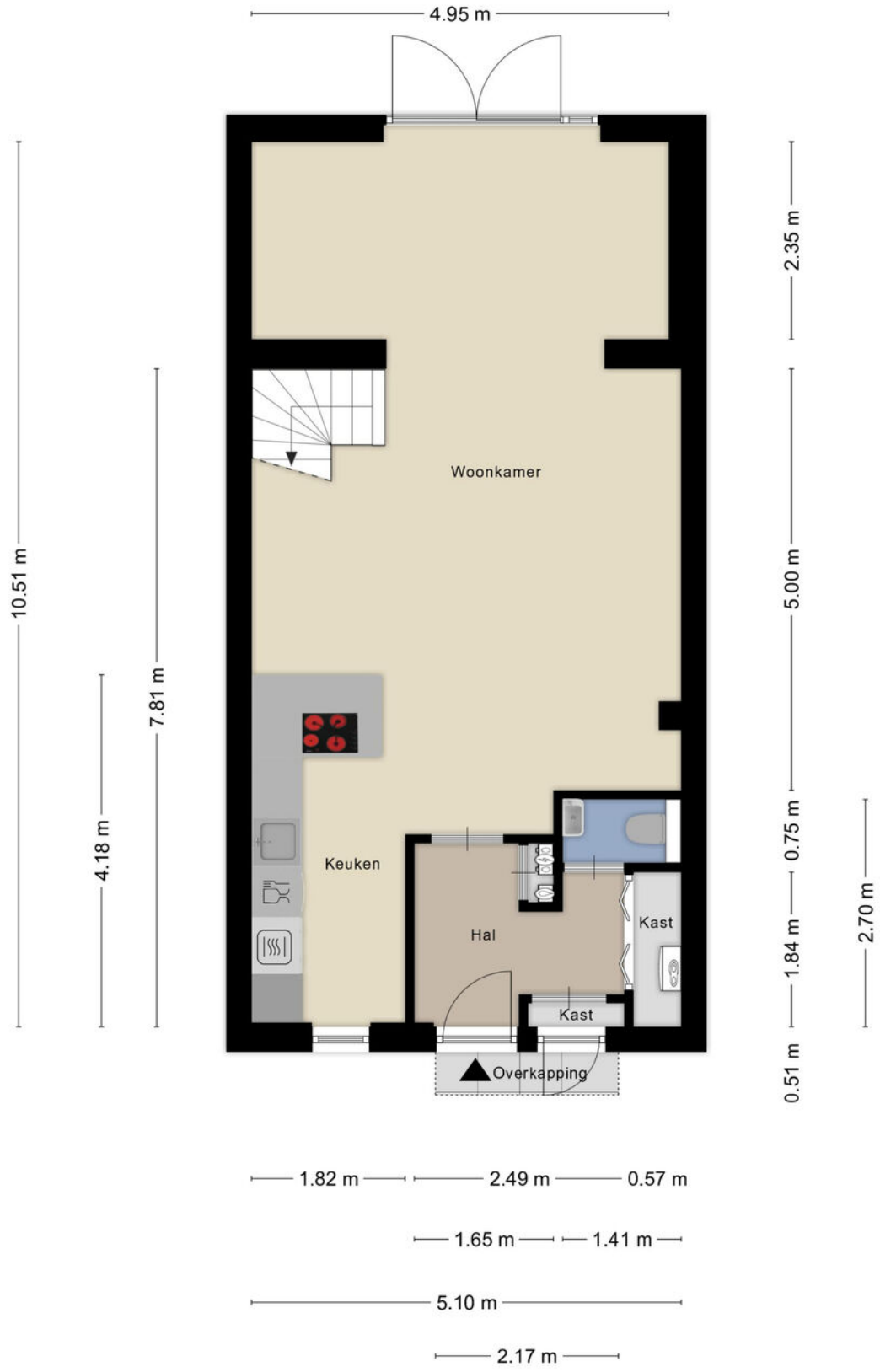








Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

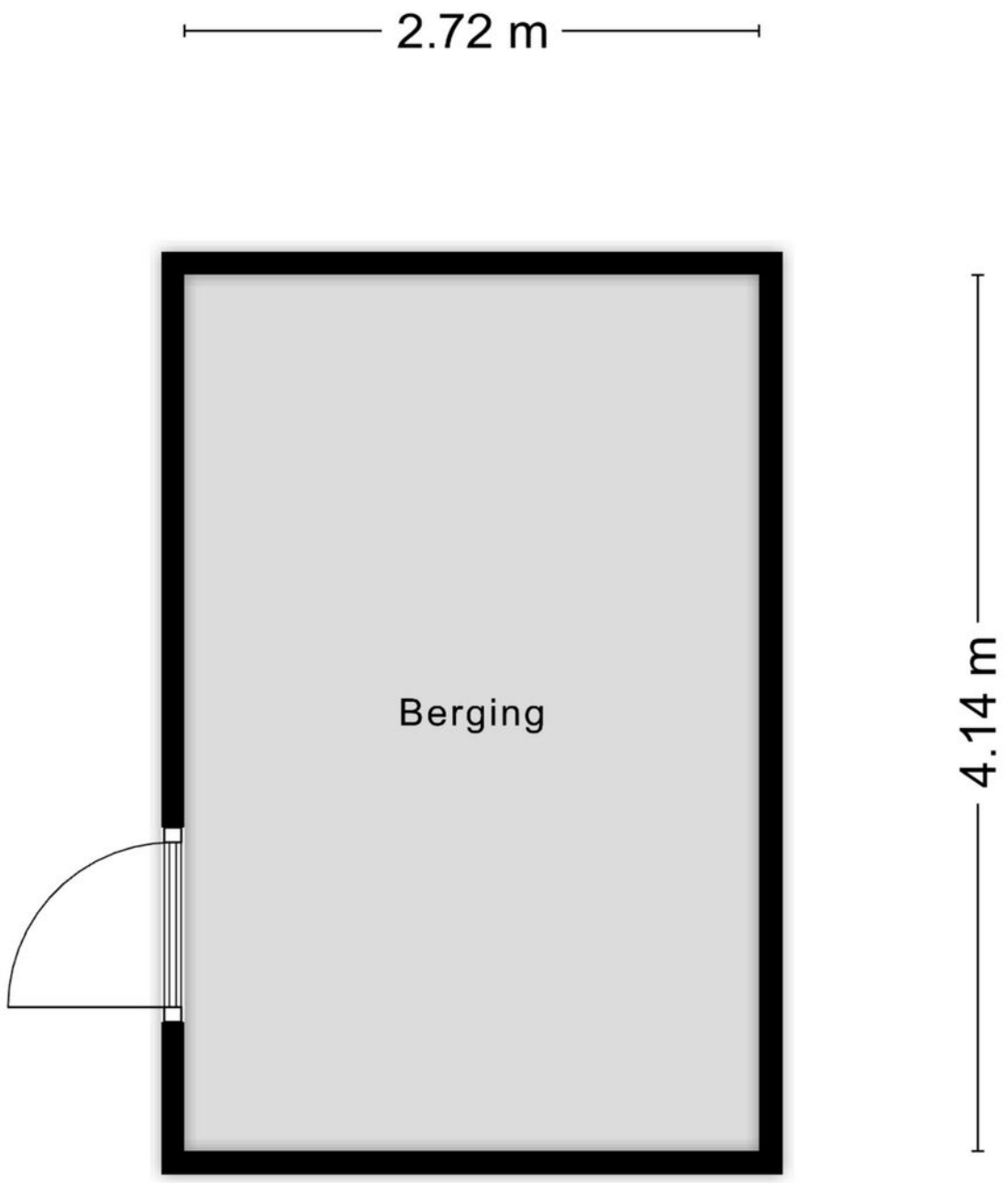
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Saltshof 3640
Postcode/plaats	6604GZ, Wijchen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	12-11-2026
Datum meetrapport	13-11-2026
Certificaatnummer	1700961

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	105,20	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,30	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	1,10	M^2
Externe bergruimte	11,20	M^2

Bruto vloeroppervlak	139,90	M^2
Bruto inhoud woning	373,65	M^3

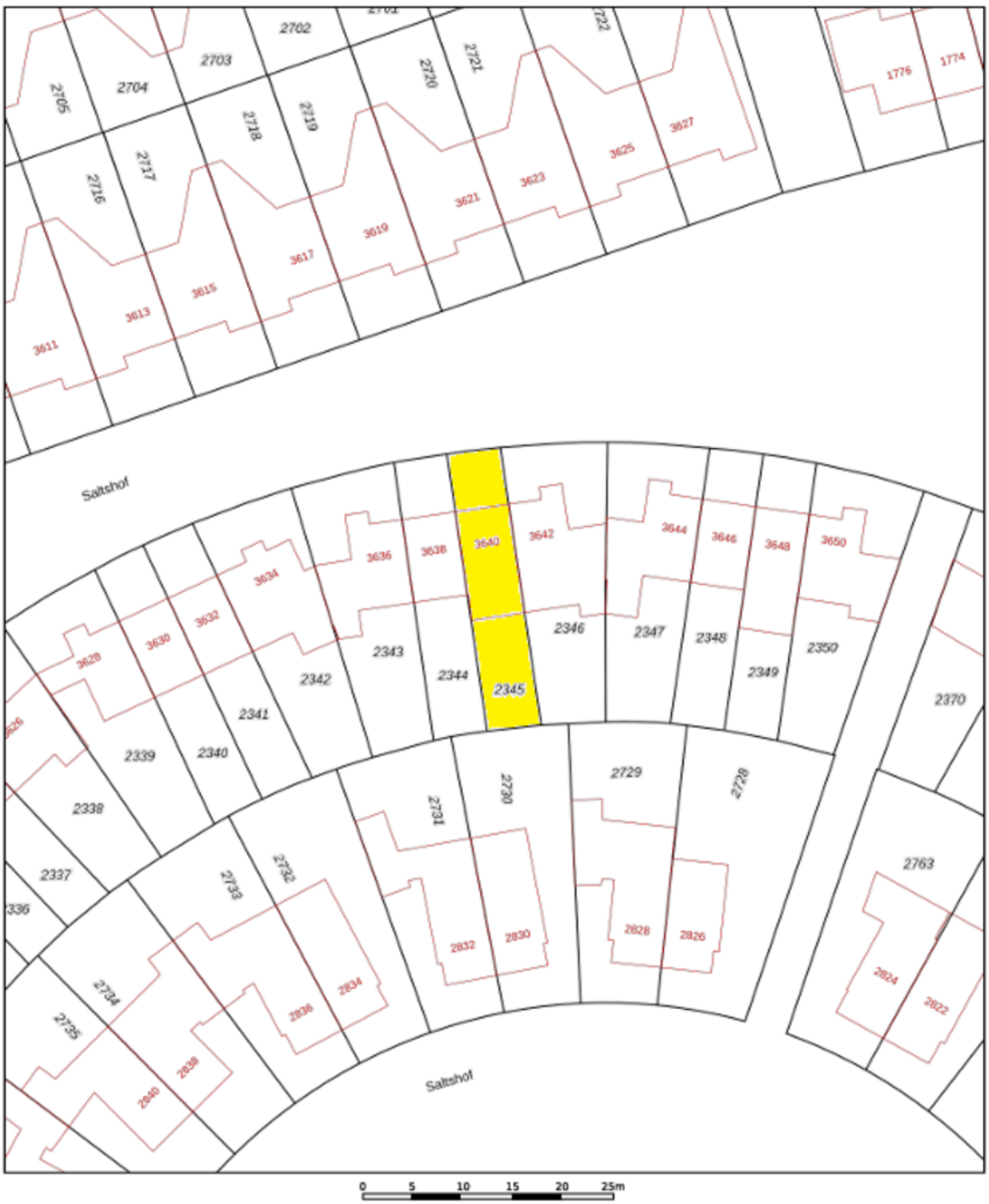
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rpv-



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

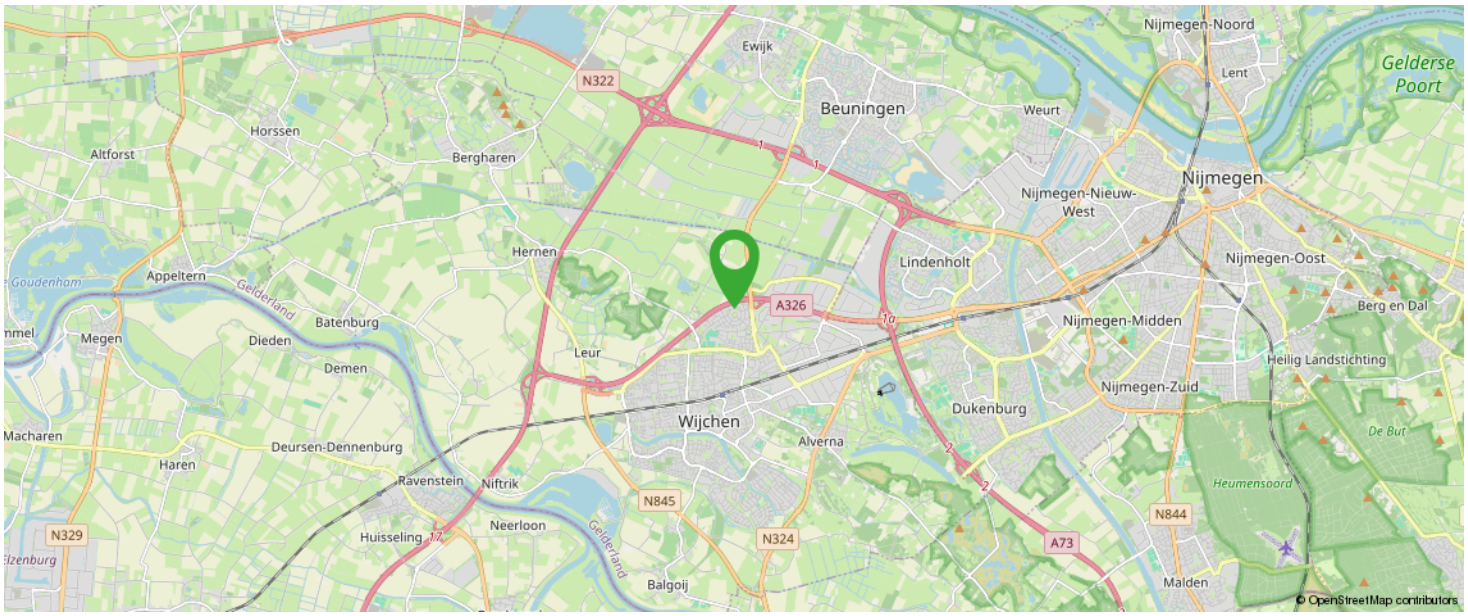
Kadastrale gemeente	Wijchen
Sectie	L
Perceel	2345

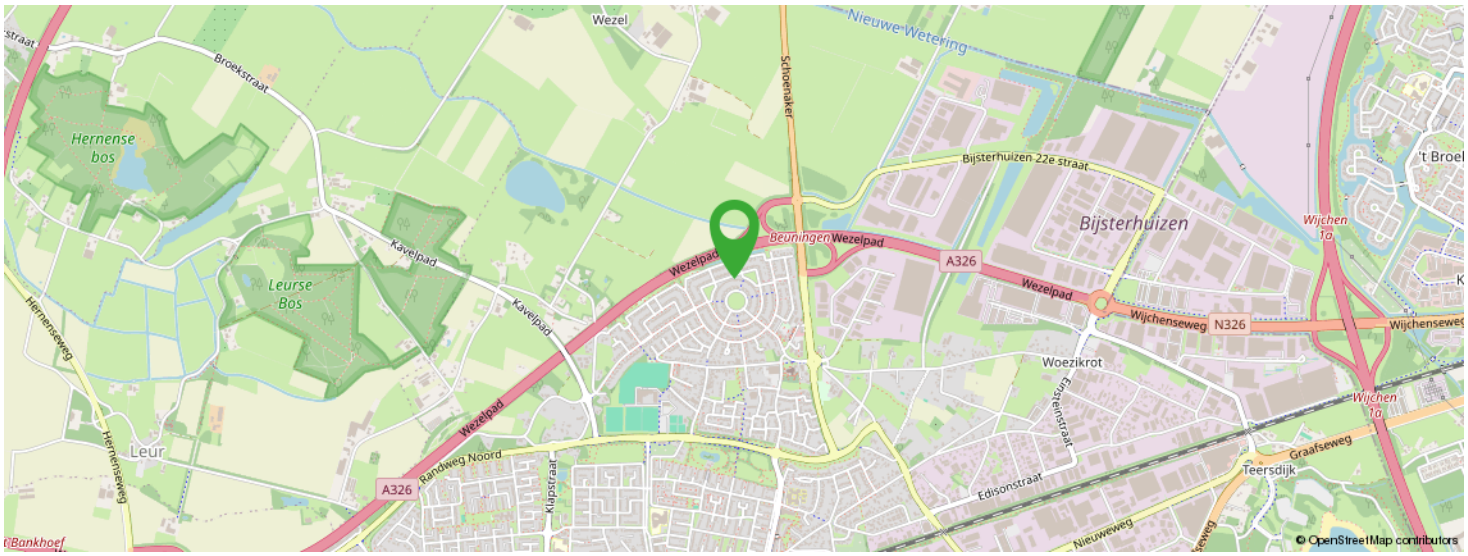
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

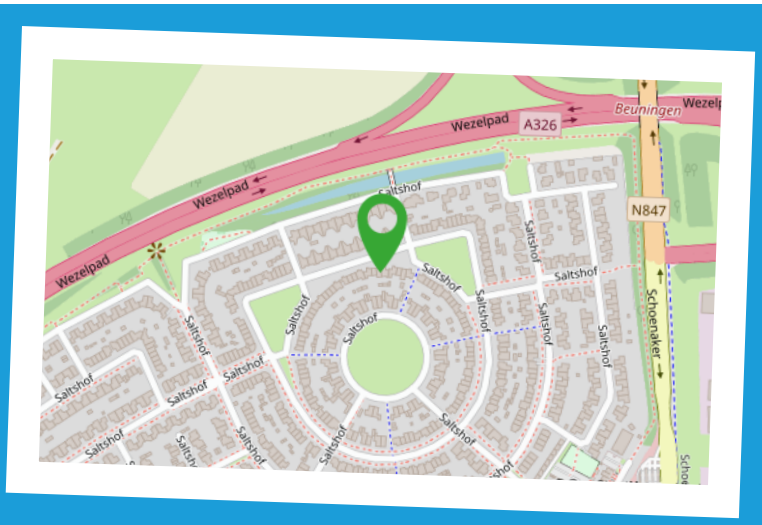
kadaster

Locatie op de kaart





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.
De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.
De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kostenkoper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leverings-akte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht
Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons





De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe.
Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

DE LORIJN

makelaars o.g.