

TE KOOP



LODEWIJK DE VROMESTRAAT 22

WIJK BIJ DUURSTED

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.





KENMERKEN



BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	114 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	159 M ²
INHOUD	350 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	29 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	42 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

OMSCHRIJVING

Fraaie eengezinswoning met serre en garage gelegen op een rustige en kindvriendelijke stek!

Deze leuke tussenwoning uit 1972 is de afgelopen 5 jaren flink aangepakt qua verbouwing! Het huis biedt je een heerlijke living met moderne open inbouwkeuken (van Tulp), recent geplaatste badkamer en toilet, nieuwe voordeur en meterkast en een fijne serre van hardglas! Het huis beschikt verder over 4 ruime slaapkamers, nog een extra toiletruimte en wasruimte. Ook de tuin is zowel aan voor- als achterzijde fraai aangelegd en biedt een fijne plek om te genieten van de zomerse dagen! Het geheel is gelegen aan een rustig, autovrij hofje, maar met de mogelijkheid om je auto veilig onder de afsluitbare carport aan de achterzijde te parkeren. Kortom, de perfecte plek voor zowel jonge starters, gezinnen of juist de 55+er...!

Het geheel is gelegen op mooie locatie nabij het park Dorestad in De Heul en op korte afstand van het gezellige centrum, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, uitvalswegen en andere voorzieningen.

KENMERKEN:

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: 114,40 m²

Inhoud: 401,36 m³

Perceel: 159 m²

Energielabel: C

INDELING:

Begane grond:

ENTREE met trapopgang, meterkast en een moderne toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de ruime living met houten vloer die een warmte en gezellige sfeer uitstraalt. Deze woonkamer heeft een grote raampartij aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor goede lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, die van alle gemakken is voorzien en ingericht in een praktische U-opstelling. De keuken is uitgerust met moderne apparatuur, zoals een inductiekookplaat, elektrische oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. De keuken maakt deel uit van de open woonruimte van samen maar liefst 35,6 m². Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar, waar je eerst een

prachtige serre/overkapping van 17,5 m² betreedt, volledig voorzien van hardglas waarvan het over de gehele breedte opengeschoven kan worden naar de tuin. Deze overkapping biedt niet alleen bescherming tegen verschillende weersomstandigheden, maar creëert ook een lichte en comfortabele buitenruimte. Het terras, gelegen op het oosten, beslaat de volledige achterzijde van de woning, zodat je een groot deel van het jaar door kunt genieten van je tuin.

Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging van 6 m², voorzien van elektra, ideaal voor extra opslag of als werkruimte. Daarnaast is er een carport van 23 m² met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, die toegang biedt tot de achtergelegen straat of achterom. Dit biedt niet alleen gemak, maar ook extra veiligheid en privacy voor je voertuig.

1e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot een separaat toilet en 3 mooie slaapkamers van respectievelijk 14,1 m², 12,8 m² en 8 m². De badkamer is recent gerenoveerd en met zorg afgewerkt. De badkamer is 3,5m², heeft een ruime inloopdouche, een designradiator en een strak wastafelmeubel met voldoende opbergruimte.

2e Verdieping:

De voorzolder met wasruimte van 6,5m² biedt voldoende ruimte voor c.v.-opstelling en heeft daarnaast plek voor een wasmachine en/of droger. Deze praktische ruimte is direct verbonden met de royale 4e slaapkamer van 18,9 m², die dankzij de twee grote dakramen heerlijk licht is. Een ideale plek voor een extra slaapkamer of een rustige werkkamer. 2023.

OMSCHRIJVING

BIJZONDERHEDEN:

- Kindvriendelijke buurt.
- Ruim woonoppervlak van 114,40 m².
- Voorzieningen zijn op korte afstand aanwezig.
- CV-combiketel Remeha Avanta HR.
- Meterkast vervangen in 2019.
- Badkamer vernieuwd in 2020.
- Keuken vernieuwd in 2023.
- Toilet beneden vernieuwd in 2023.
- Hal met plavuizenvloer uit 2023.
- Serre (gecoat aluminium profiel) van 17,5 m² voorzien van hard glas geplaatst in 2021.
- Ligging aan autovrij hofje.
- Grotendeels voorzien van houten kozijnwerk met isolerende beglazing.
- Voordeur en kozijn vernieuwd voor een kunststof.
- De garagedeur voor de carport is een elektrisch bedienbare sectionaldeur.
- Oplevering eind mei / begin juni 2025.





















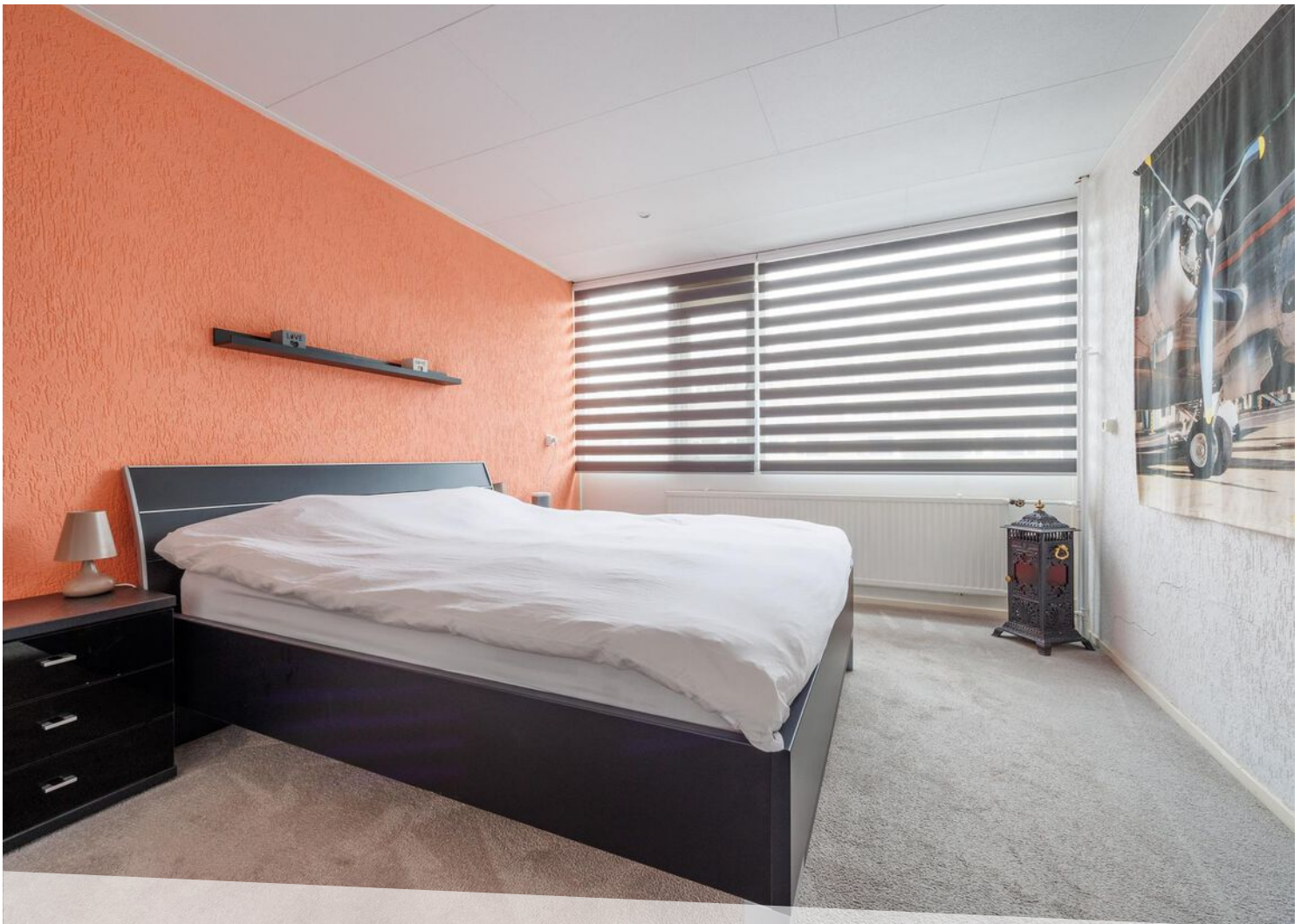
















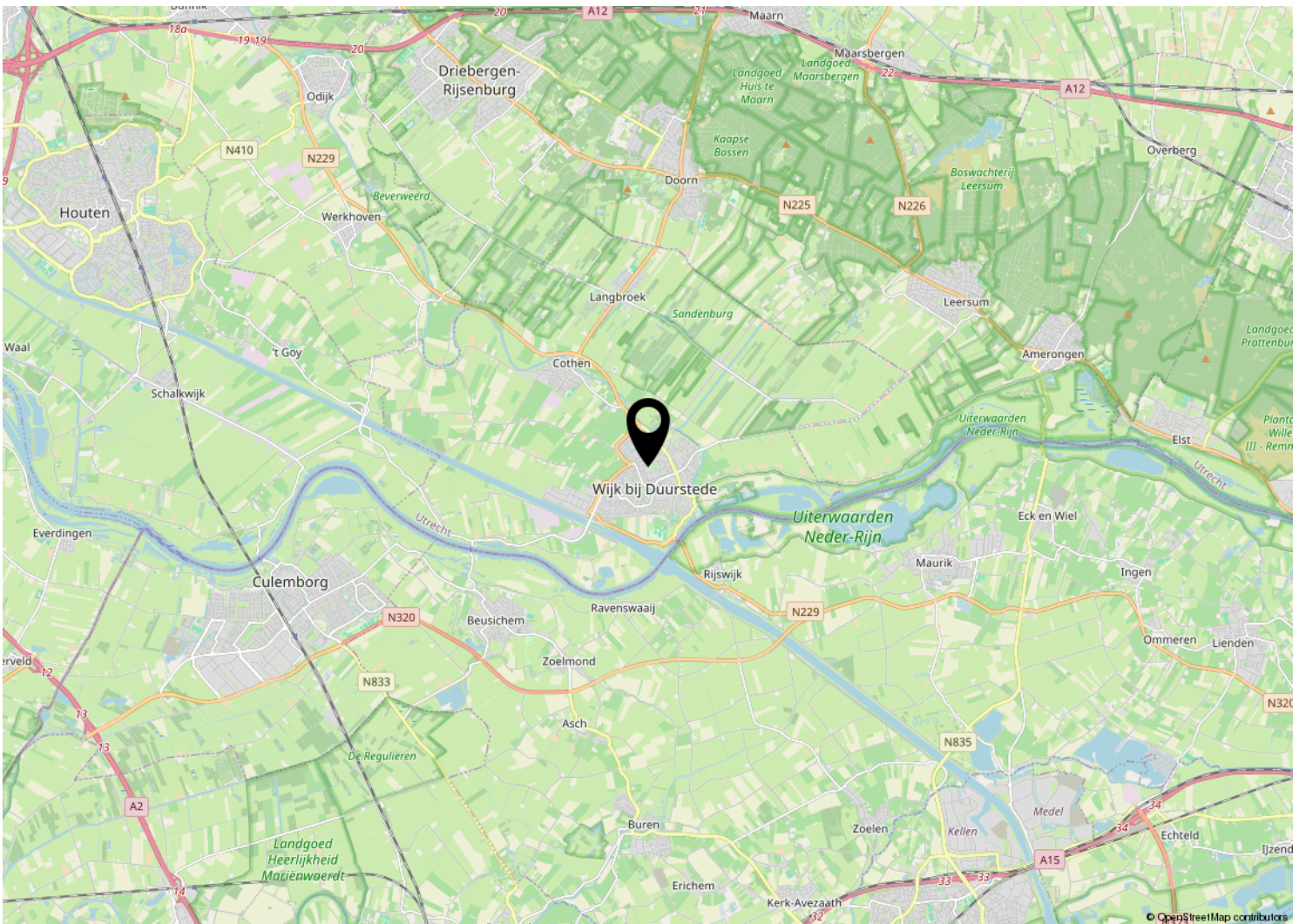
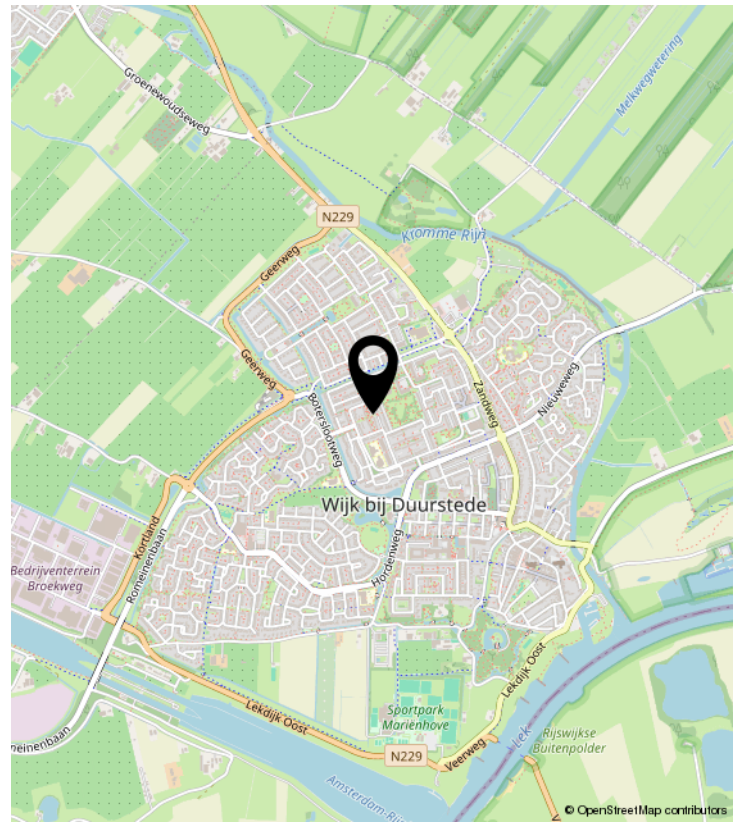
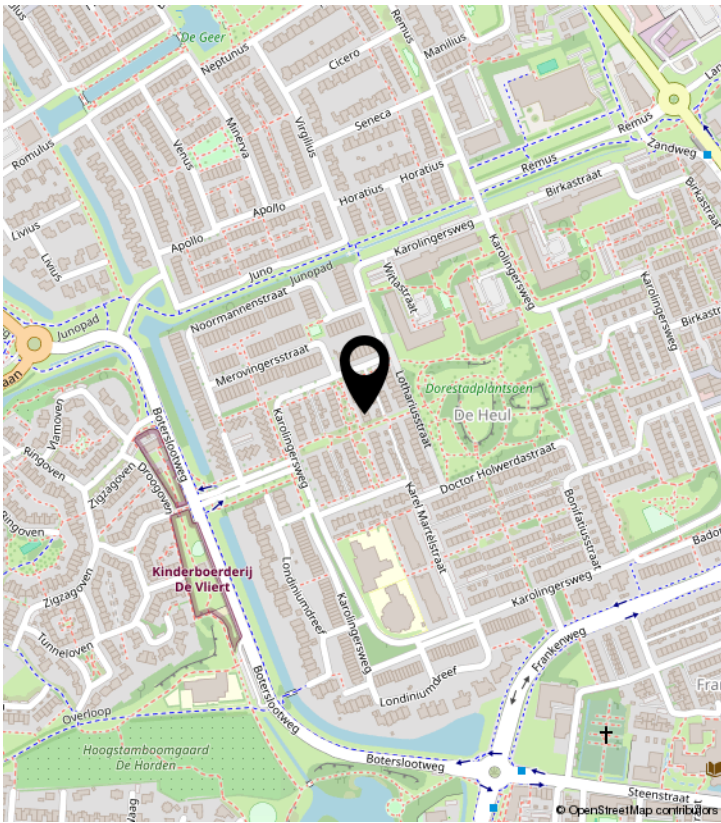






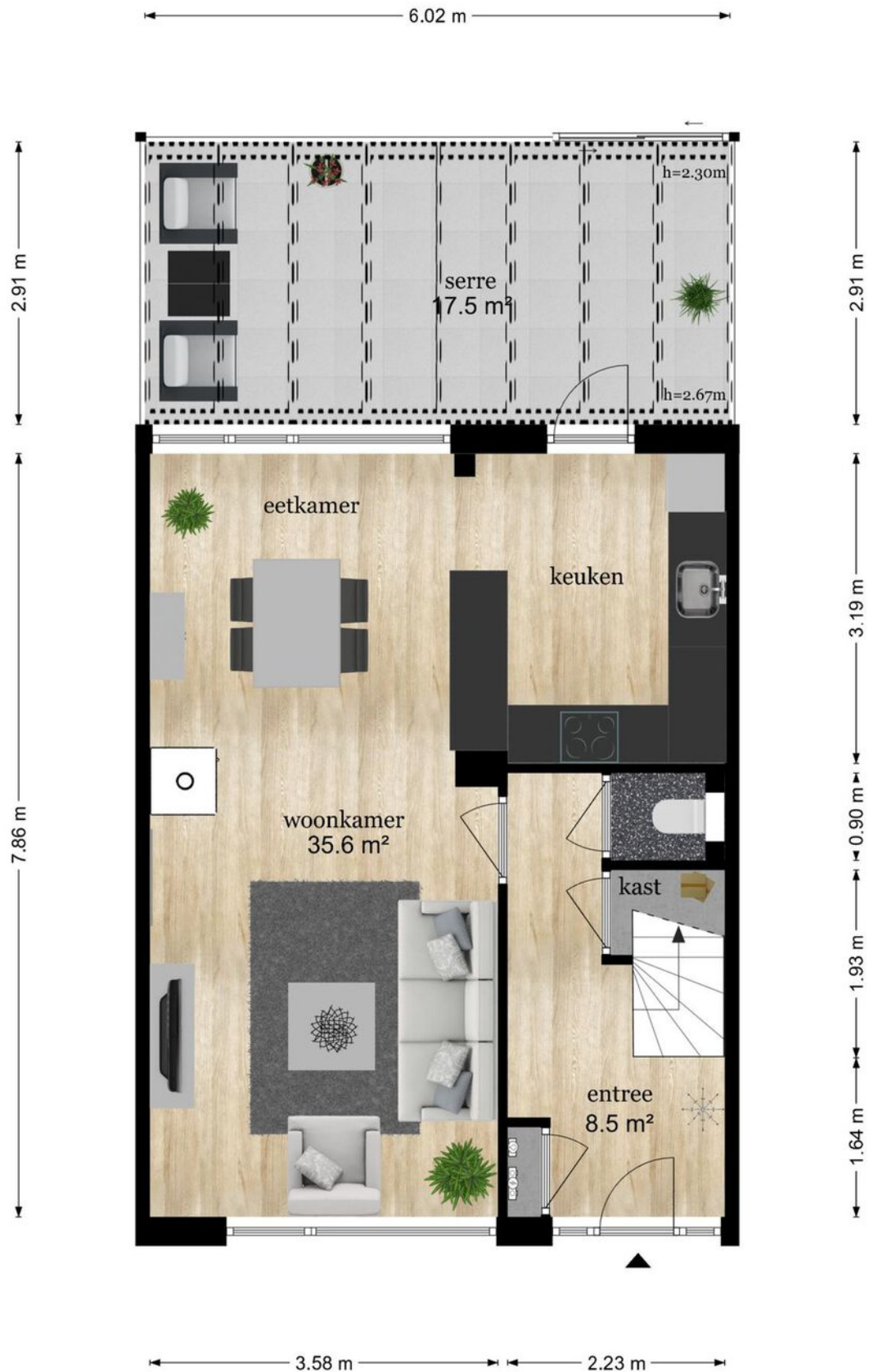


LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

Lodewijk de Vromestraat 22 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Lodewijk de Vromestraat 22 - Wijk bij Duurstede Berging

3.66 m 2.39 m

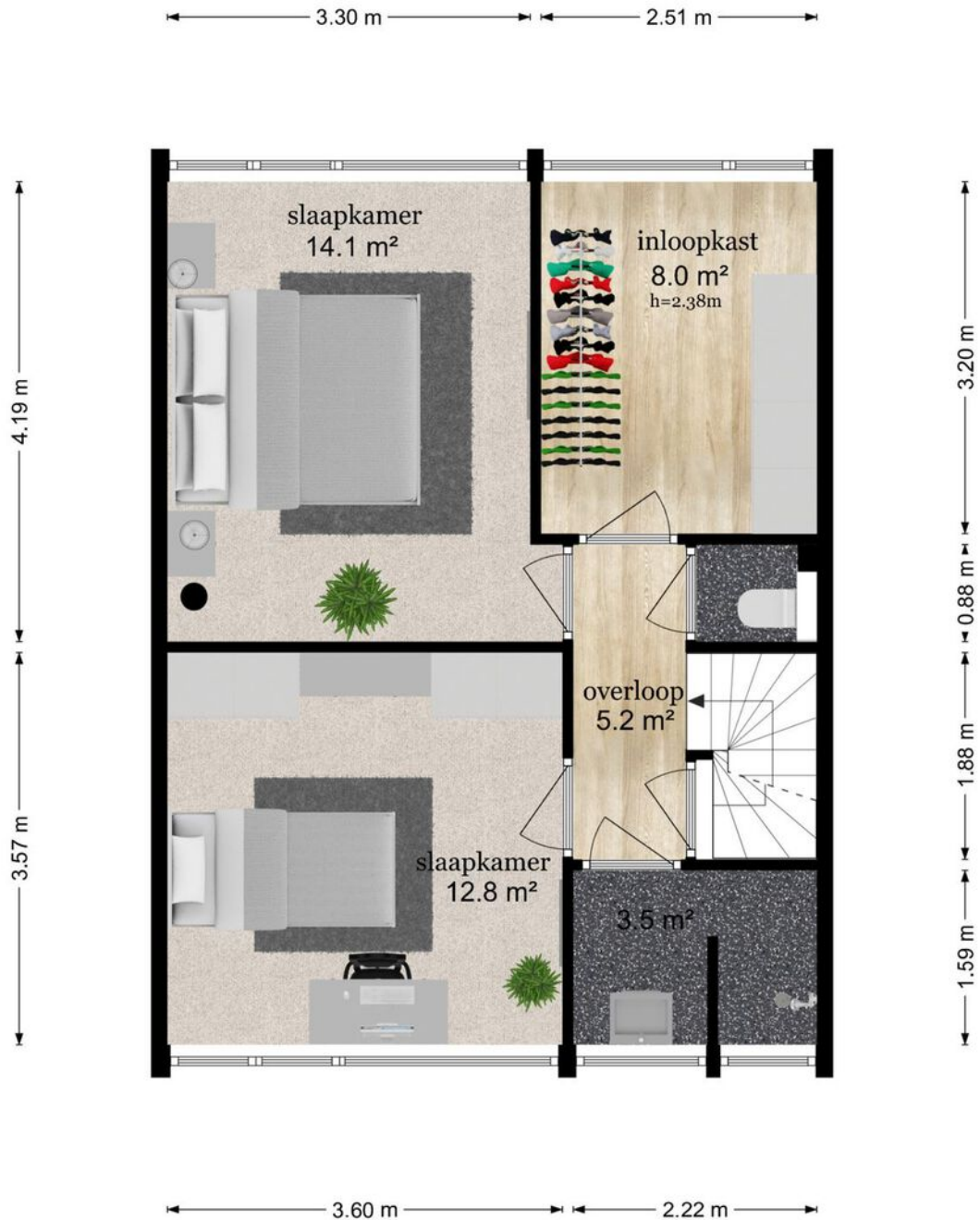


6.15 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

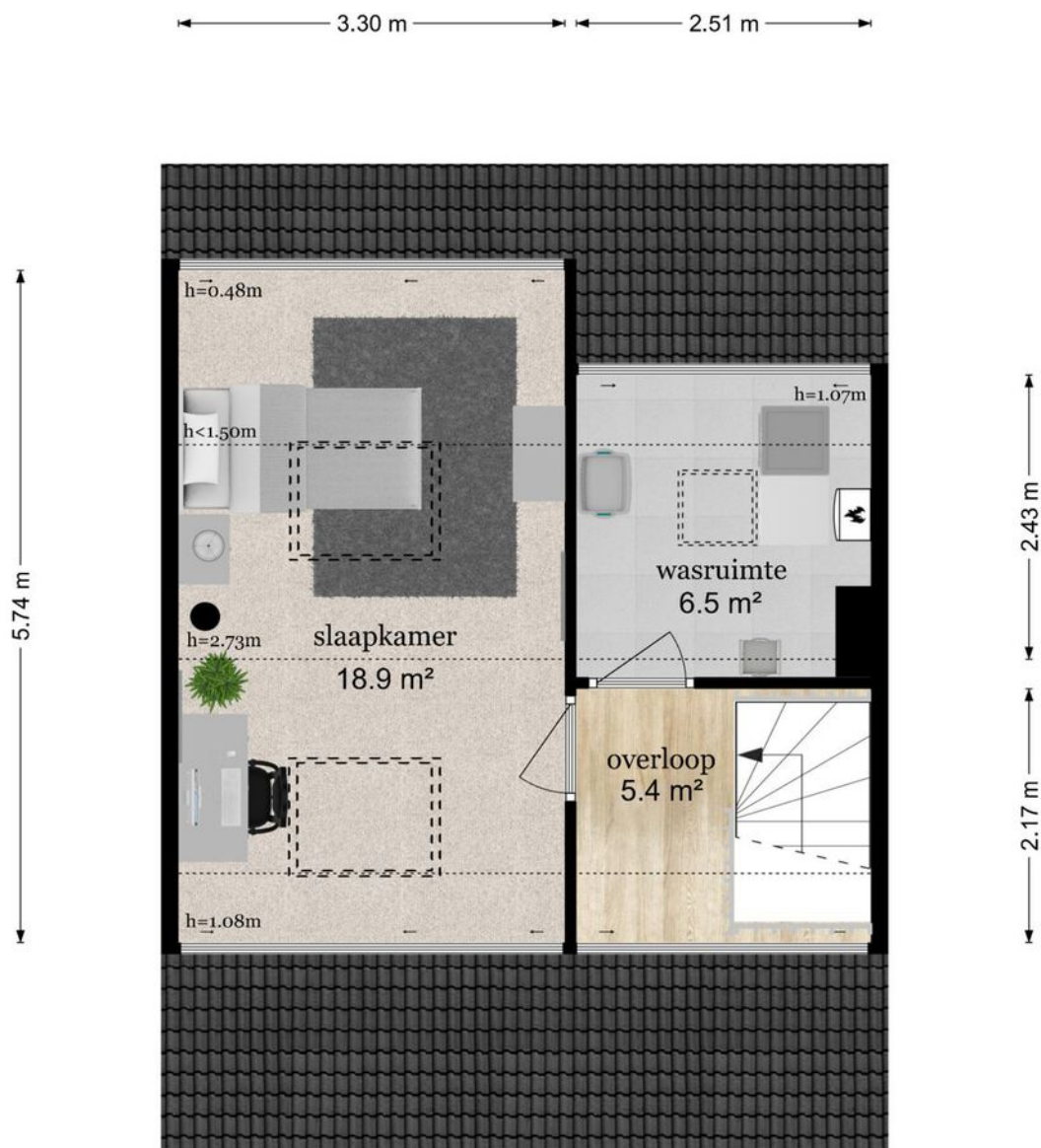
Lodewijk de Vromestraat 22 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Lodewijk de Vromestraat 22 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: LDV 22



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede Sectie C Perceel 5615</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

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.



Entree Makelaars
Kromme Rijnstreek
Zandweg 7
3962 EA Wijk bij Duurstede
0343- 57 55 75
wbd@entreemakelaars.nl

Volg onze socials om als eerste
op de hoogte te blijven van
nieuw aanbod!