





*De maisonnette heeft een groot en breed balkon,  
gelegen op het oosten!*



Uitstekend onderhouden en bijzonder smaakvol ingerichte 4-KAMER MAISONNETTE met groot en breed balkon (opp. ca. 12 m<sup>2</sup>) op het oosten gelegen en een groot dakkapel op de 2e verdieping. Op de begane grond beschikt de woning over een privé (fietsen)berging.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex met beneden- en bovenappartementen (type: maisonnette), die royale ruimtes bieden en o.a. ideaal zijn voor starters, maar ook voor (kleine) gezinnen of alleenstaanden die dichtbij alle voorzieningen willen wonen.

#### LIGGING:

Deze fraaie maisonnette ligt in woonwijk De Heul. In deze wijk vind je o.a. veel groen (nabij Dorestad plantsoen), diverse speelplekken voor kinderen, basisscholen en wijkwinkelcentrum De Heul, welke binnenkort geheel nieuw gebouwd wordt met een supermarkt (Lidl) en een diversiteit aan overige winkels voor je dagelijkse boodschappen.

Andere voorzieningen zoals sportverenigingen, restaurants, openbaar vervoer, kinderboerderij, kinderdagverblijven en de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede met vele gezellige terrasjes en het winkelgebied liggen ook op loop-/fietsafstand. Wijk bij Duurstede heeft goede verbindingen met Utrecht (ca. 25 km), Zeist/Driebergen (ca. 10 km), Doorn (ca. 6 km) en de Rijksweg A12 (ca. 15 km). De Utrechtse Heuvelrug en het rivierengebied omarmen onze stad.

Ook is er vrijwel "voor de deur" voldoende parkeergelegenheid te vinden.

#### INDELING:

Begane grond:

Centrale entree met postbussen en bellen met intercomsysteem. Tevens is er een privé (fietsen)berging beschikbaar. Trappenhuis naar de 1e verdieping, alwaar u via de galerij toegang krijgt tot de maisonnette.

Woonverdieping (1e verdieping):

Ruime hal v.v. pvc-vloer (d.d. 2021), meterkast, provisiekast onder de trap, luxe toiletruimte (d.d. 2019/2020) met fraaie beton ciré wandafwerking en fonteintje, toegang tot een ruime lichte woonkamer (opp. ca. 26 m<sup>2</sup>) v.v. fraaie pvc-vloer (d.d. 2021) en aluminium schuifpui naar zonnig balkon (afm. ca. 5.04 x 2.36 mtr.) op het oosten v.v. antracietkleurige vloertegels en een praktische bergkast v.v. elektra. De open keuken aan de voorzijde (opp. ca. 8 m<sup>2</sup>) is v.v. een moderne keukenopstelling in een zwarte kleurstelling en v.v. de volgende (inbouw)apparatuur: inductiekookplaat (d.d. 2023), RVS recirculatie afzuigkap (d.d. 2023), losse RVS vaatwasser, koelkast, vriezer, stoomoven en combi-oven. Het raamkozijn in de keuken is in 2024 vervangen door een kunststof kozijn met dubbele beglazing.

2e verdieping:

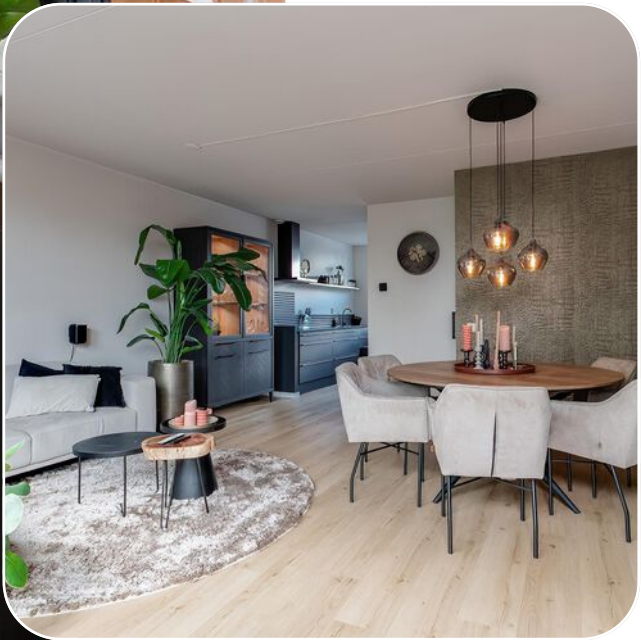
Overloop, 3 slaapkamers, waarvan 1 met groot dakkapel en de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Mooie badkamer, eveneens uitgevoerd met beton ciré en v.v. wastafelmeubel, inloofdouche, handdoekradiator, verwarmde en verlichte spiegel. Stookruimte met CV-combiketel.





Ruime hal met luxe toiletruimte en provisiekast onder de trap

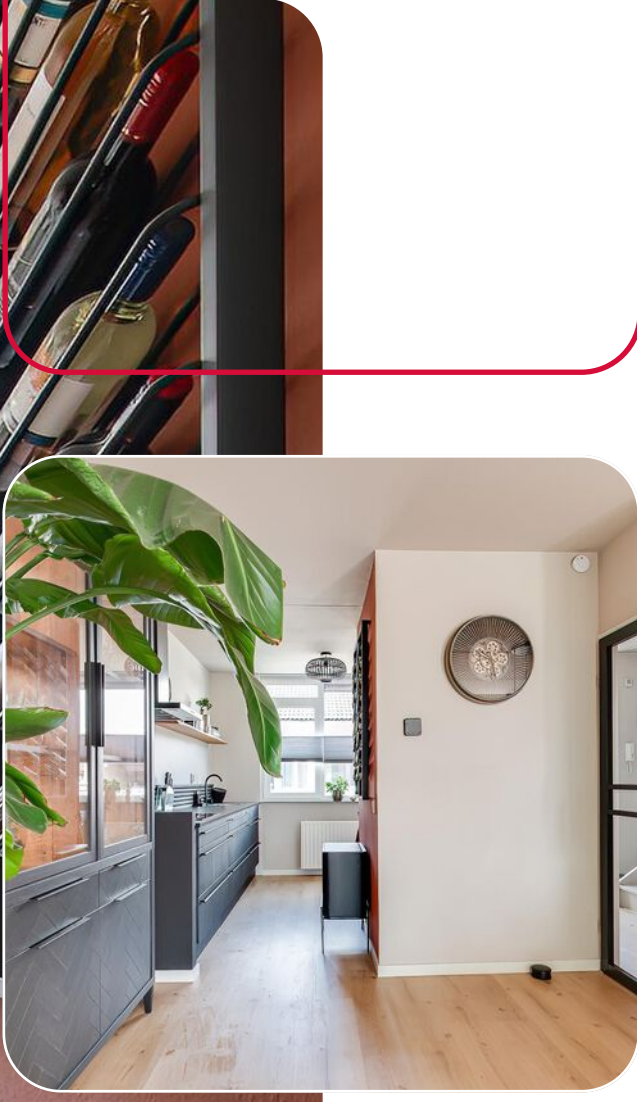




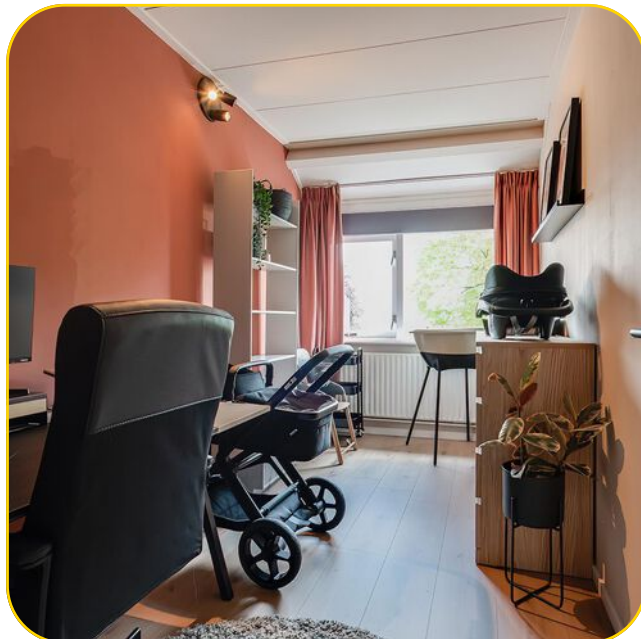
Ruime, lichte woonkamer met schuifpui naar het zonnige balkon

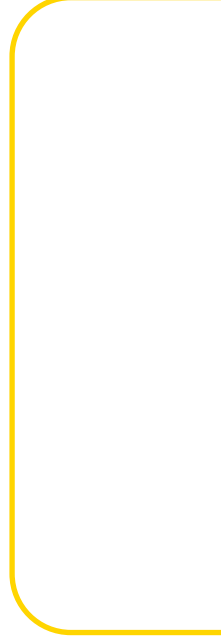






Open keukens voorzien van een moderne keukenuitrusting en diverse inbouwapparatuur

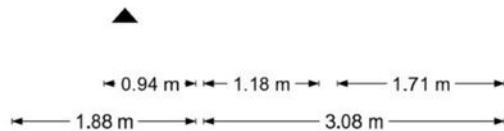
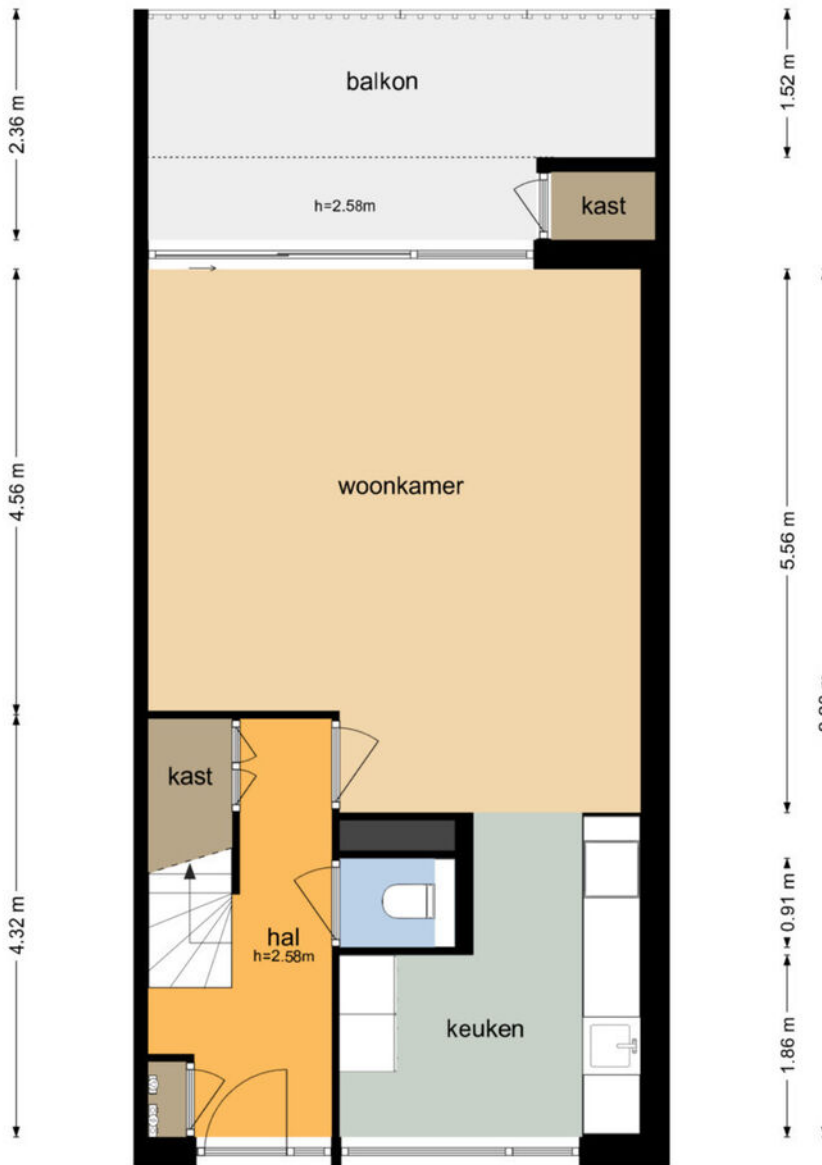
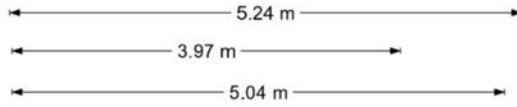




3 Slaapkamers , waarvan 1 met groot dakkapel, en de badkamer

# Eerste verdieping

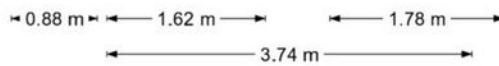
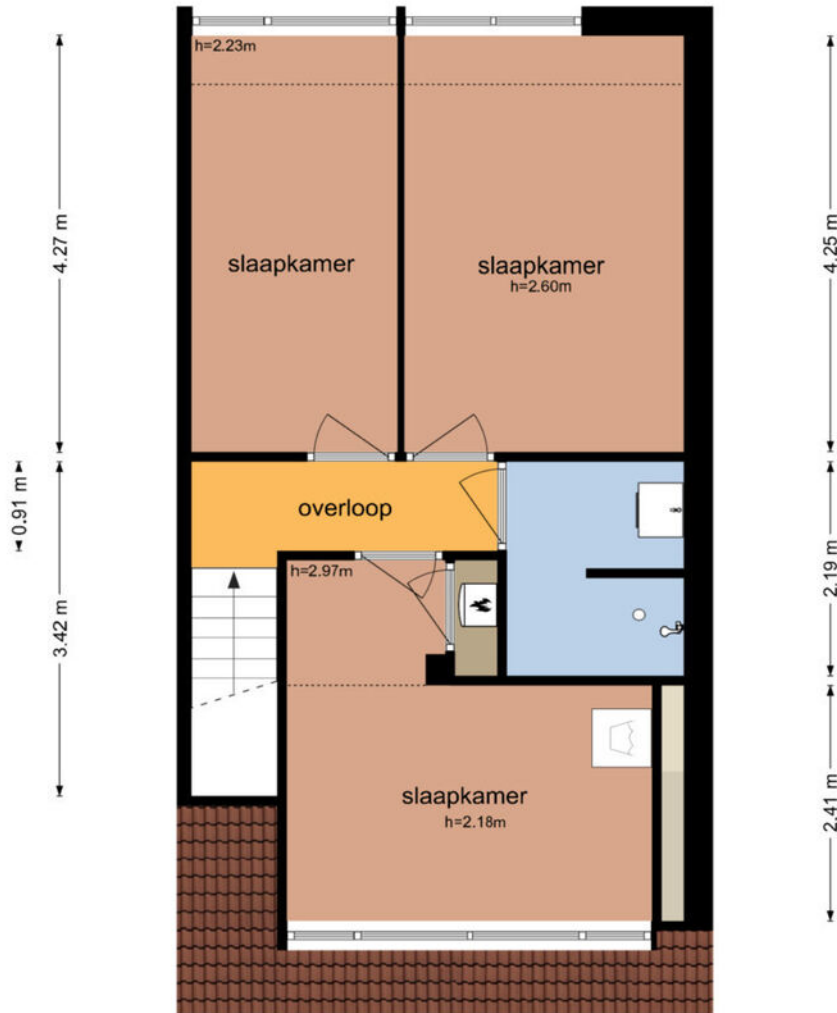
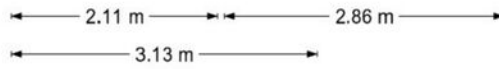
Madelinushof 18 - Wijk bij Duurstede  
Eerste Verdieping



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

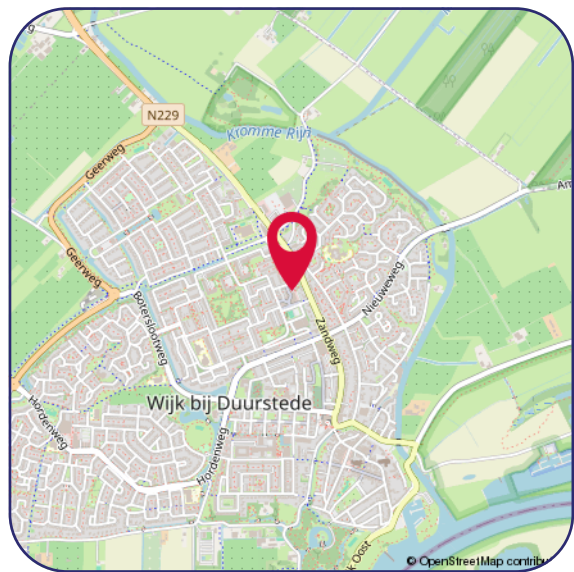
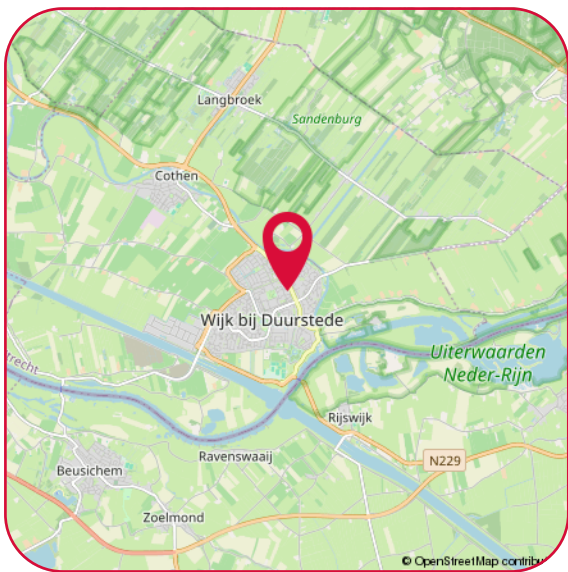
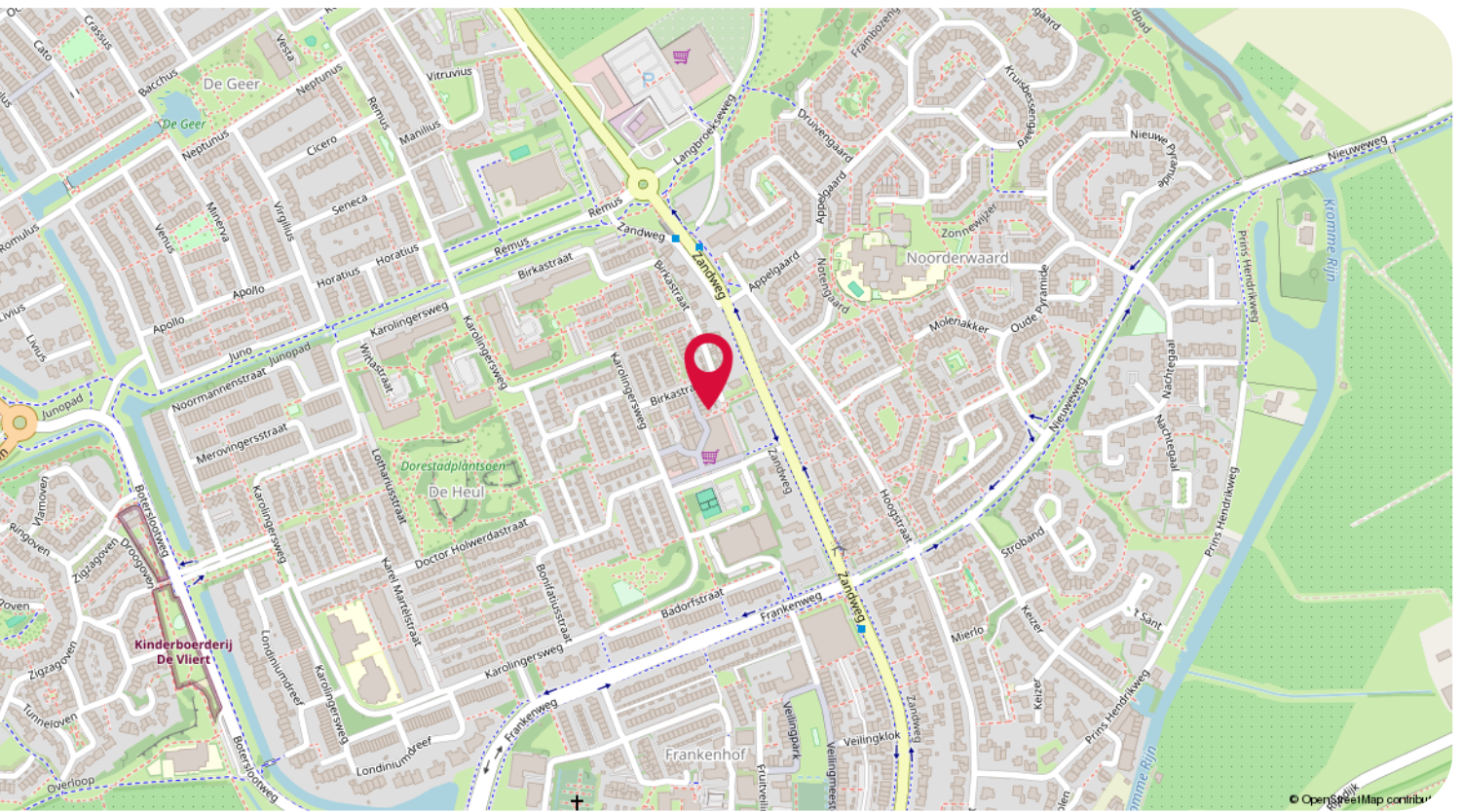
# Tweede verdieping

**Madelinushof 18 - 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

# Locatie



Hartelijk dank voor uw interesse in dit object.

Wij stellen het zeer op prijs om na een bezichtiging uw reactie te horen, positief of negatief; wij koppelen uw reactie, uiteraard anoniem, graag terug aan de verkopers.

- Voor het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- Voor het bespreken van de koop van het huis en het doen van een bod kunt u rechtstreeks contact opnemen met de makelaar.
- Wanneer u plannen heeft om uw huidige woning te verkopen, nodig ons dan gerust uit voor een vrijblijvend gesprek, want verkopen doen we graag en goed!

Een greep uit de Funda reviews:

*"Uitstekende service en begeleiding voor de gehele tijd van verkoop. Altijd bereikbaar en bereid alle mogelijke problemen te bespreken en oplossen. Goede begeleiding tijdens onderhandelingen met de koper"*

*"Het contact met beide betrokken makelaars was heel prettig en proactief. Ze hielden mij goed op de hoogte van de acties die gedaan zijn en de huisbezoeken. Verder waren ze goed bereikbaar en reageerden snel op e-mails en telefoontjes van mijn kant. Kortom een prettige samenwerkingspartner."*

#### Disclaimer

De informatie in deze brochure 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.

#### Privacy statement

De Gier Makelaars vindt de bescherming van uw persoonlijke gegevens belangrijk. Op onze website kunt u in ons privacy statement lezen hoe wij hiermee omgaan.



Jacqueline Avezaat-Vernooij  
Makelaar/Eigenaar  
M. 06 37 56 21 58



Natasja Tanis - Van Doorn  
Makelaar



Eline van den Berg-Drost  
Binnendienst



Linda Miltenburg  
Binnendienst

**De Gier Makelaars**  
Veldpoortstraat 6  
3961 BL Wijk bij Duurstede

Tel: (0343) 573 144  
info@degiermakelaars.nl  
www.degiermakelaars.nl



[www.degiermakelaars.nl](http://www.degiermakelaars.nl)

