





Vele voorzieningen zoals een supermarkt, scholen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik.

Dit is de ideale woning voor starters! Dichtbij het in aanbouw zijnde nieuwe winkelcentrum de Heul staat deze hoekwoning met een zonnige woonkamer, moderne open keuken aan de voorzijde, op het zuiden gesitueerde achtertuin met vrijstaande stenen berging, houten schuur/overkapping, 2 slaapkamers, badkamer en een mogelijkheid om een derde slaapkamer te creëren.

In de straat is voldoende parkeergelegenheid. Vele voorzieningen zoals een supermarkt, scholen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. De historische binnenstad met zijn gezellige terrasjes en winkels is binnen enkele minuten fietsen te bereiken.

INDELING:

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in een ruime hal (afm. ca. 4,24 x 1,88 mtr.) met meterkast, trapopgang met hardhouten trap en toegang tot het toilet met fonteintje en de ruime, lichte woonkamer (opp. circa 26 m²) met aluminium schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde is de open keuken van circa 8 m² te vinden, welke is v.v. een moderne keukenopstelling v.v. inductiekookplaat, rvs afzuigschouw, oven en vaatwasser (d.d. 2025).

De begane grond is v.v. een laminaatvloer.

De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en is grotendeels bestraat en heeft een achterom, tuinkast, een vrijstaande stenen berging en een houten schuur/overkapping.

Eerste verdieping:

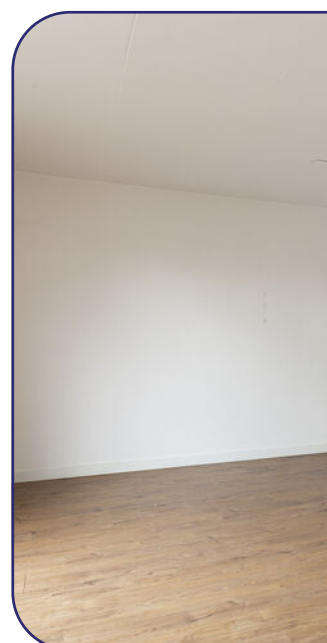
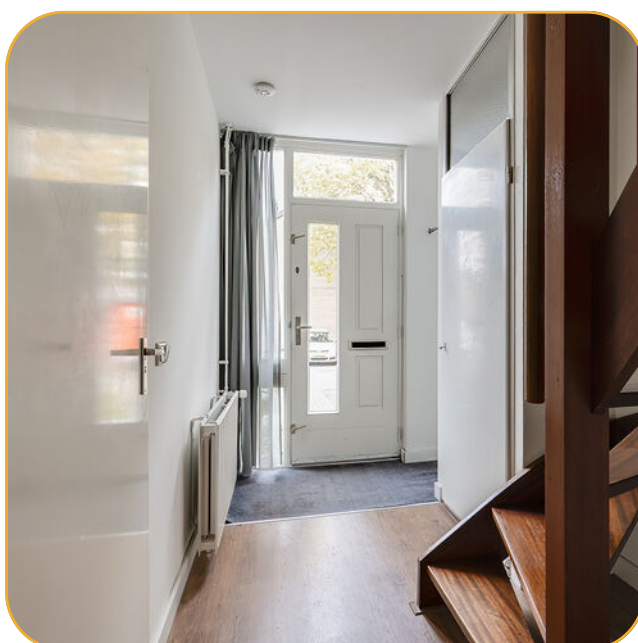
Overloop die toegang biedt naar de 2 slaapkamers van circa 9 m² en 12 m², de badkamer met douche en wastafel, het thans aanwezige sani-broyeur toilet is defect. Er zijn al woningen in de straat die een dakkapel aan de voorzijde hebben geplaatst en van de ruime opbergruimte (circa 8 m²) een leuke extra slaap-/werkkamer hebben gemaakt.

Middels een vlizotrap bereikbare bergverlating.

EXTRA INFO:

- Woonoppervlak: ca. 84 m²;
- Inhoud: ca. 340 m³;
- Perceel: 110 m²;
- Bouwjaar: ca. 1976;
- Energielabel D.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-combiketel (Intergas d.d. ca. 2024);
- Vrijwel gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing;
- Buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd;
- Openbare parkeergelegenheid is er voor de deur;
- De notaris (Projectnotaris: Abma Schreurs Notarissen) is ter keuze van de verkoper;
- Aanvaarding: kan direct.

Kortom: Een erg leuke woning met goede leefruimte en een zonnige tuin, voor starters een prima kans!





Lichte woonkamer (opp. circa 26 m²) met aluminium schuifpui naar de tuin.





Aan de voorzijde is de open keuken van circa 8 m² te vinden, welke is v.v. een moderne keukenopstelling v.v. inductiekookplaat, rvs afzuigschouw, oven en vaatwasser (d.d. 2025).





De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en is grotendeels bestraat en heeft een achterom, tuinkast, een vrijstaande stenen berging en een houten schuur/overkapping.

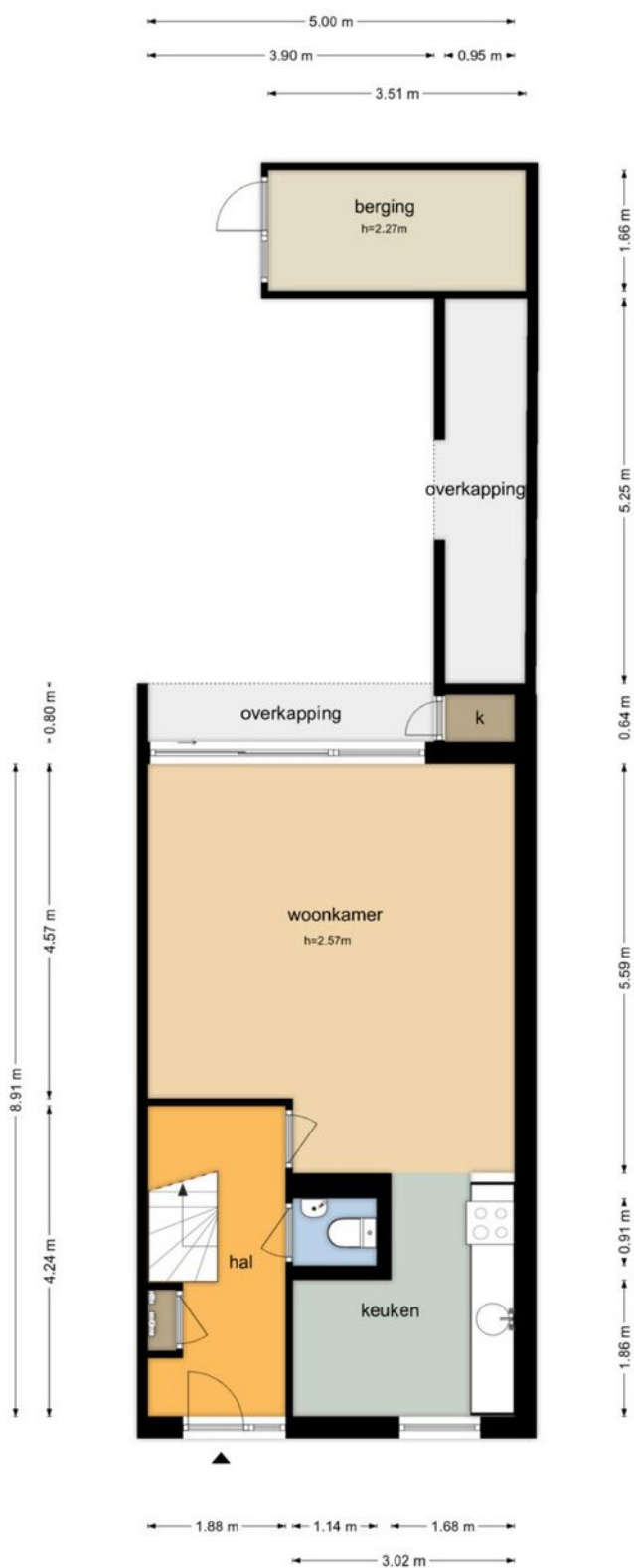




Eerste verdieping met 2 slaapkamers, badkamer met douche en wastafel en een ruime opbergruimte.

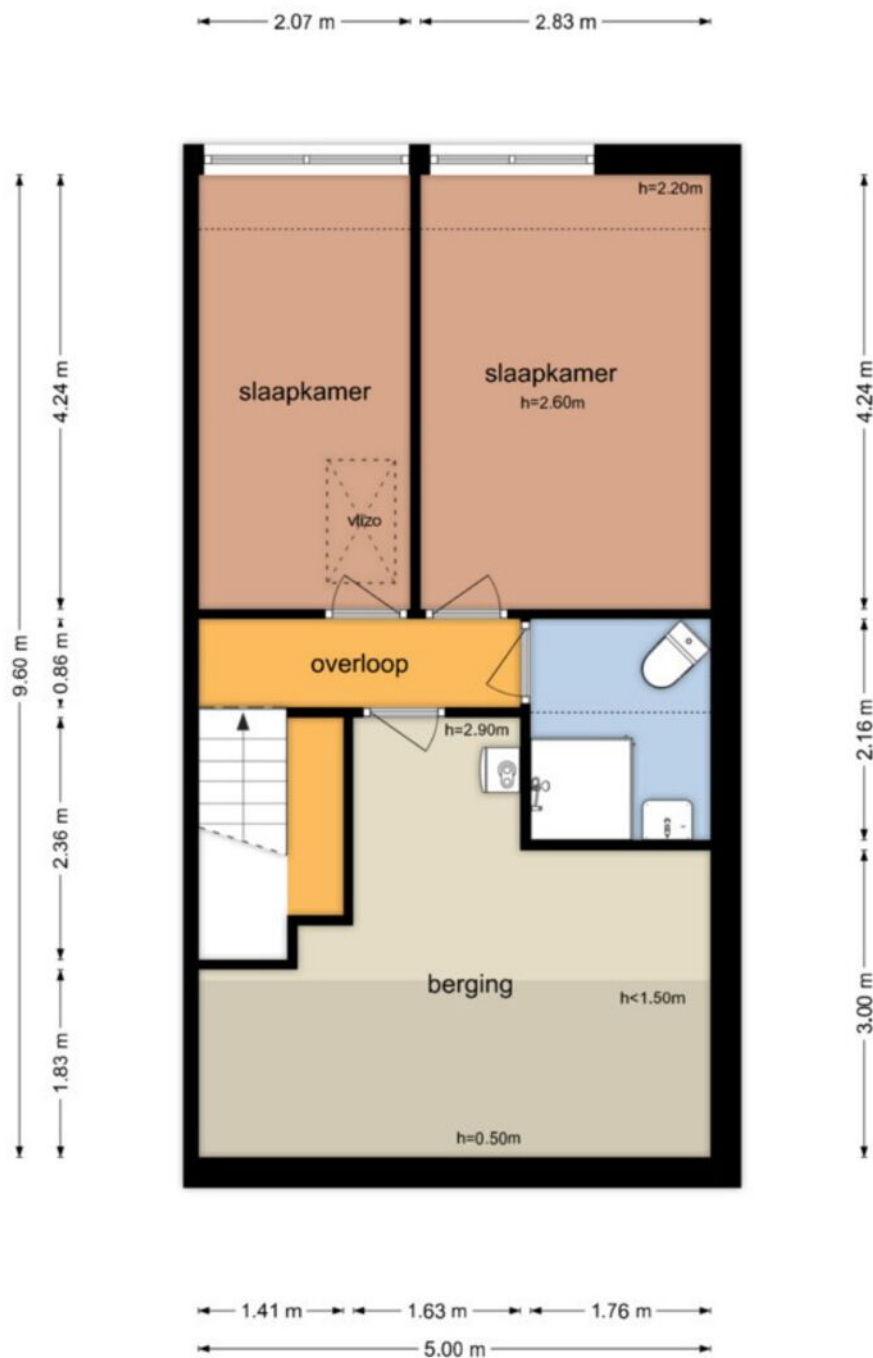
Begane grond

Birkastraat 2 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond



Eerste verdieping

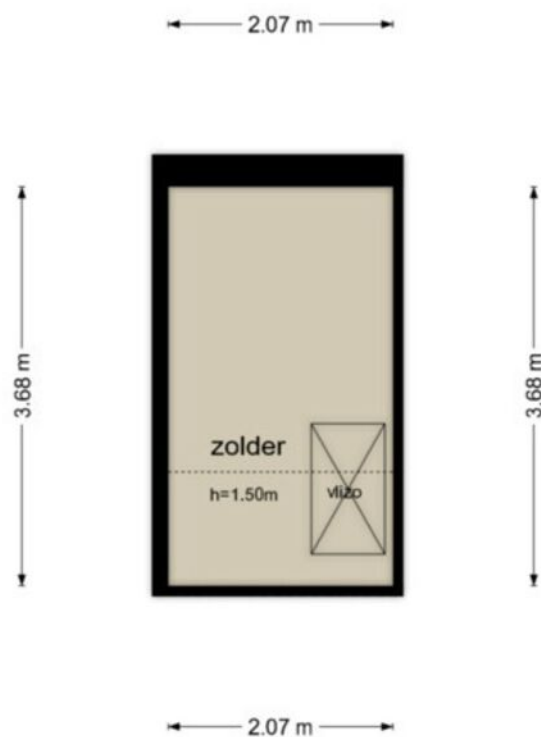
Birkastraat 2 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



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

Tweede verdieping

Birkastraat 2 - 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

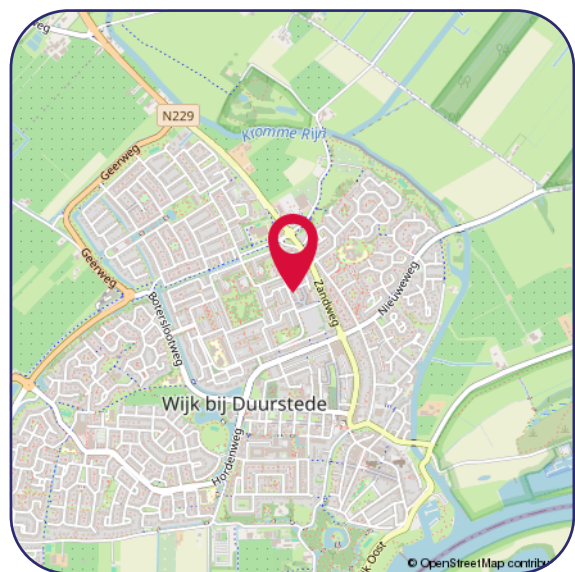
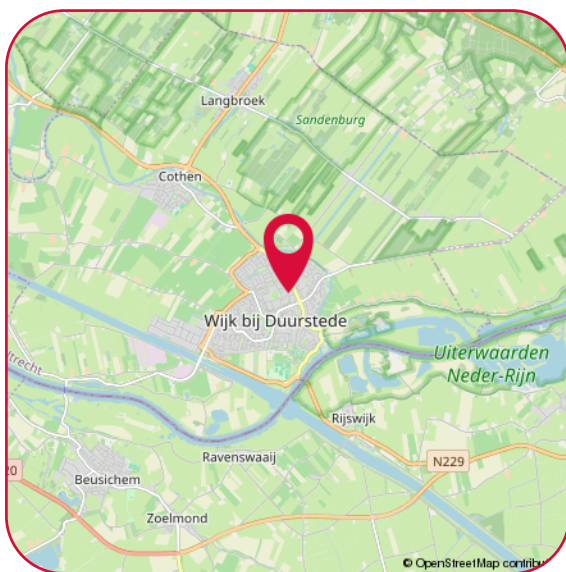
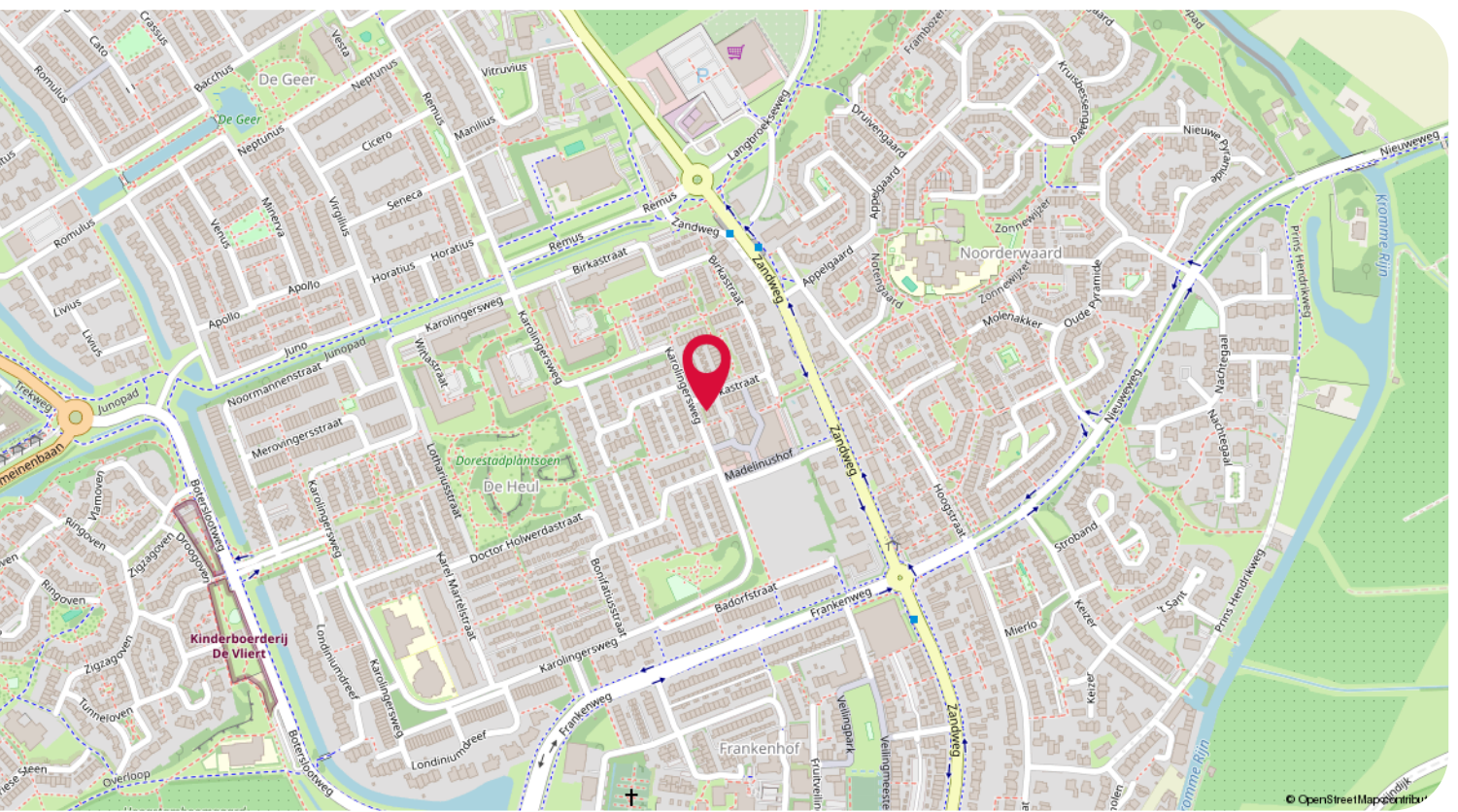
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijk bij Duurstede
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6900
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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



DE GIER

makelaars &
bedrijfshuisvesting

www.degiermakelaars.nl

