



DE GIER
makelaars &
bedrijfshuisvesting



Wijk bij Duurstede, Kompas 44 | Riant uitgebouwde en keurig onderhouden hoekwoning



Grenzend aan het groene 'Euvenpad' en op loopafstand van winkelcentrum De Horden.



Op een rustige locatie, in een fijne straat gelegen riant uitgebouwde en keurig onderhouden HOEKWONING met eigen parkeergelegenheid voor de deur en een royale, zonnige zij- en achtertuin met veranda, zonneterras, vrijstaande en volledig geïsoleerde berging/hobbyruimte en een vrijstaande stenen schuur aan de voorzijde. Deze verrassend ruime en sfeervolle woning is mooi gelegen, aan de achterzijde direct grenzend aan het groene 'Euvenpad' en op loopafstand van winkelcentrum De Horden, scholen, sportvoorzieningen en eveneens op korte afstand van de gezellige binnenstad.

ALGEMEEN:

- Bouwjaar: ca. 1984
- Perceelsoppervlakte: 213 m².
- Inhoud woning: ca. 441 m³.
- Woonoppervlakte: ca. 126 m²..
- Elektrisch zonnescherm en rolluiken aanwezig.
- Energielabel: C.
- Oplevering in overleg.

INDELING

Begane grond: Entree, ontvangsthal v.v. meterkast, luxe hangend toilet met fonteintje, trapopgang, vanuit de hal een fraaie glas-inlooddeur naar de royale, uitgebouwde woonkamer met trapkast, lichtstraat in de uitbouw en openslaande deuren naar de overkapping en de achtertuin. De luxe open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een moderne U-opstelling (d.d. 2019) v.v. de volgende inbouwapparatuur: koelkast met vriesvak, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigschouw. De begane grond is v.v. schitterende eikenhouten vloerdelen.

1e verdieping: Overloop v.v. laminaatvloer, luxe badkamer v.v. ligbad, douchecabine, 2e toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator, 2 (voorheen 3) royale slaapkamers v.v. laminaatvloer, waarvan de hoofdslaapkamer is v.v. een kastenwand.

2e verdieping: Vaste trap naar ruime overloop met toegang tot vliering, separate was-/stookruimte v.v. dakvenster, hobby-/slaapkamer v.v. dakkapel, riante 4e slaapkamer v.v. dakkapel, wastafelmeubel, dakvenster en bergruimte achter de knieschotten. De 2e verdieping is ook v.v. een laminaatvloer.

BUITEN/TUIN:

De zonnige en sfeervol aangelegde tuin is heerlijk ruim (ca. 10.00 mtr. diep x 9.00 mtr. breed) en v.v. een mooie veranda met elektrisch zonnescherm, fraaie berging/hobby-/praktijk- en/of atelierruimte (d.d. ca. 2019), welke is afgewerkt met gepotdekselde en geïsoleerde wanden en een geïsoleerd dak alsmede v.v. een kastenwand, inbouwspots en meerderere raamkozijnen met dubbele beglazing, waardoor deze ruimte een fijne lichtinval heeft.

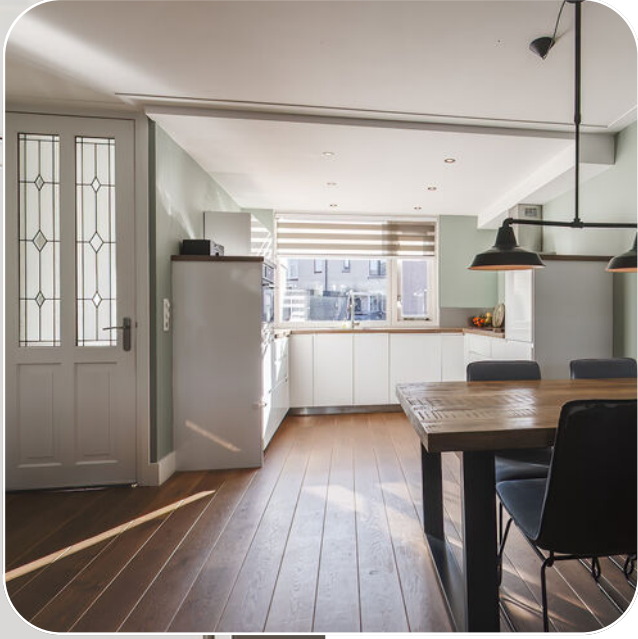
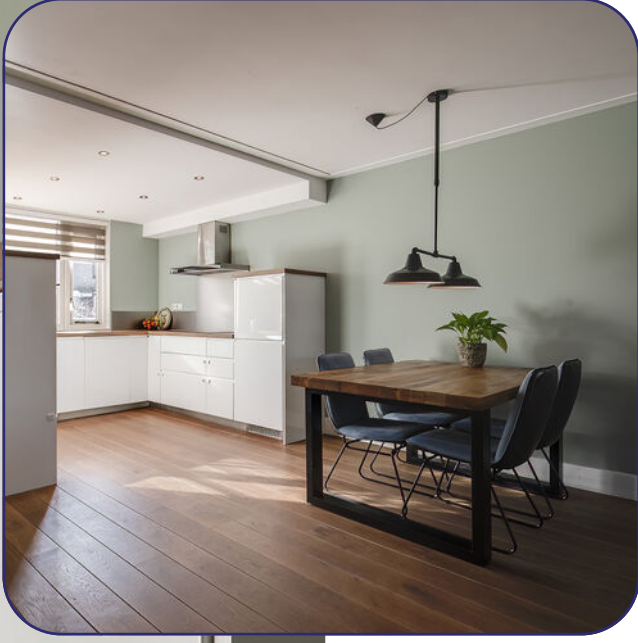
Door de heerlijke ligging en de flinke breedte én diepte van de tuin, kunt u de hele dag genieten van zowel de zon als ook van de schaduw. Aan de voorzijde heb je ruimschoots plaats om te parkeren op eigen terrein, maar ook op de nabijgelegen openbare parkeerplaatsen. De voortuin beschikt eveneens over een praktische stenen berging v.v. bergvliering.



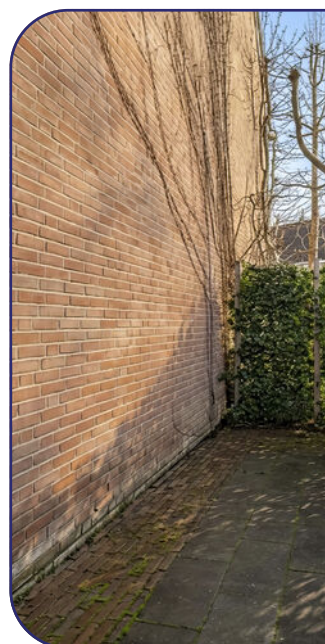


Royale, uitgebouwde woonkamer met trapkast, lichtstraat in de uitbouw en openslaande deuren naar de overkapping en de achtertuin.





De luxe open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een moderne U-opstelling (d.d. 2019) v.v. diverse inbouwapparatuur.





De zonnige en sfeervol aangelegde tuin is heerlijk ruim en v.v. een mooie veranda met elektrisch zonnescherm, fraaie berging/hobby-/praktijk- en/of atelierruimte.





1e verdieping met 2 (voorheen 3) royale slaapkamers v.v. laminaatvloer, waarvan de hoofdslaapkamer is v.v. een kastenwand.

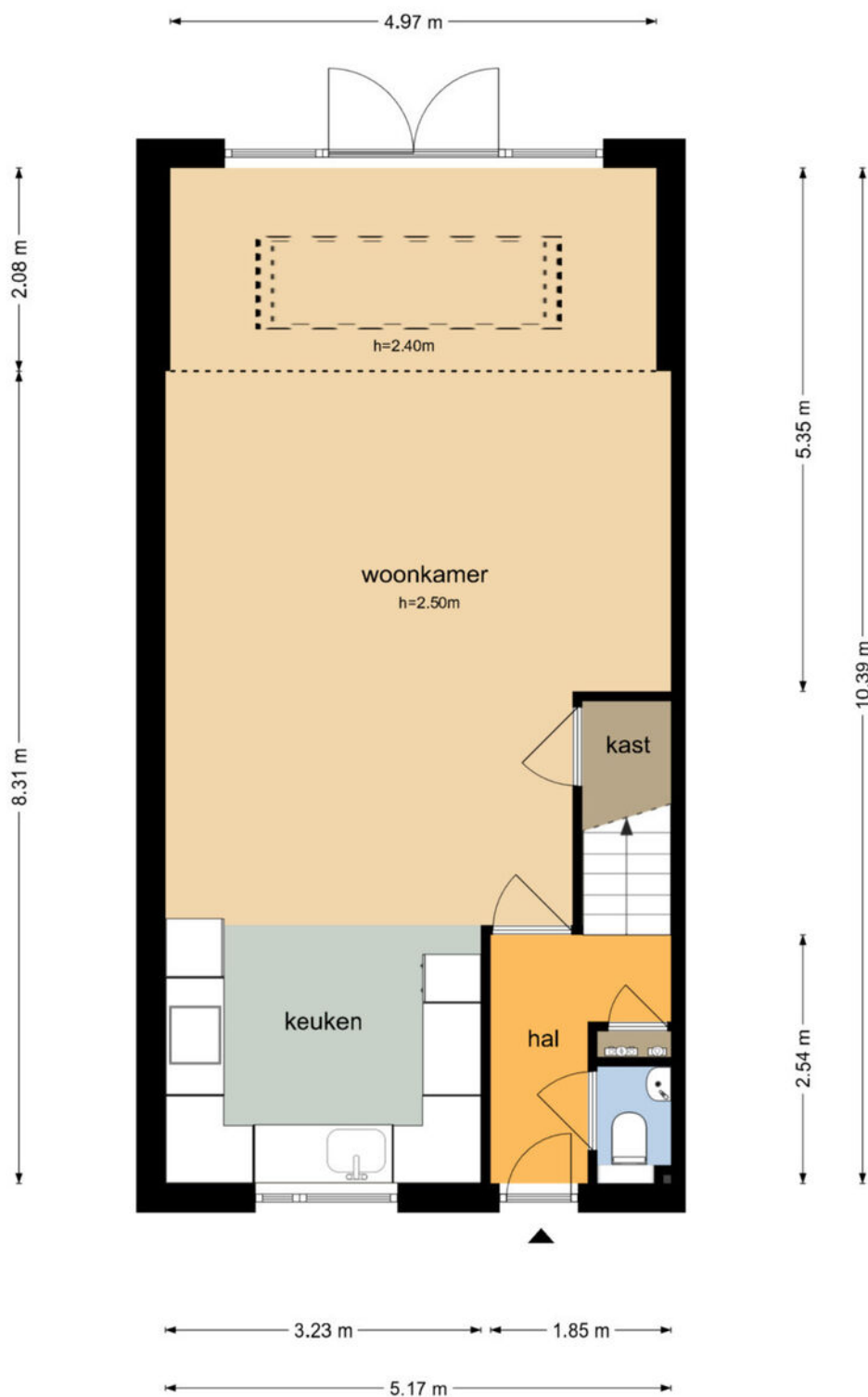




Luxe badkamer v.v. ligbad, douchecabine, 2e toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator.
2e verdieping met o.a. hobby-/slaapkamer v.v. dakkapel en riante 4e slaapkamer v.v. dakkapel.

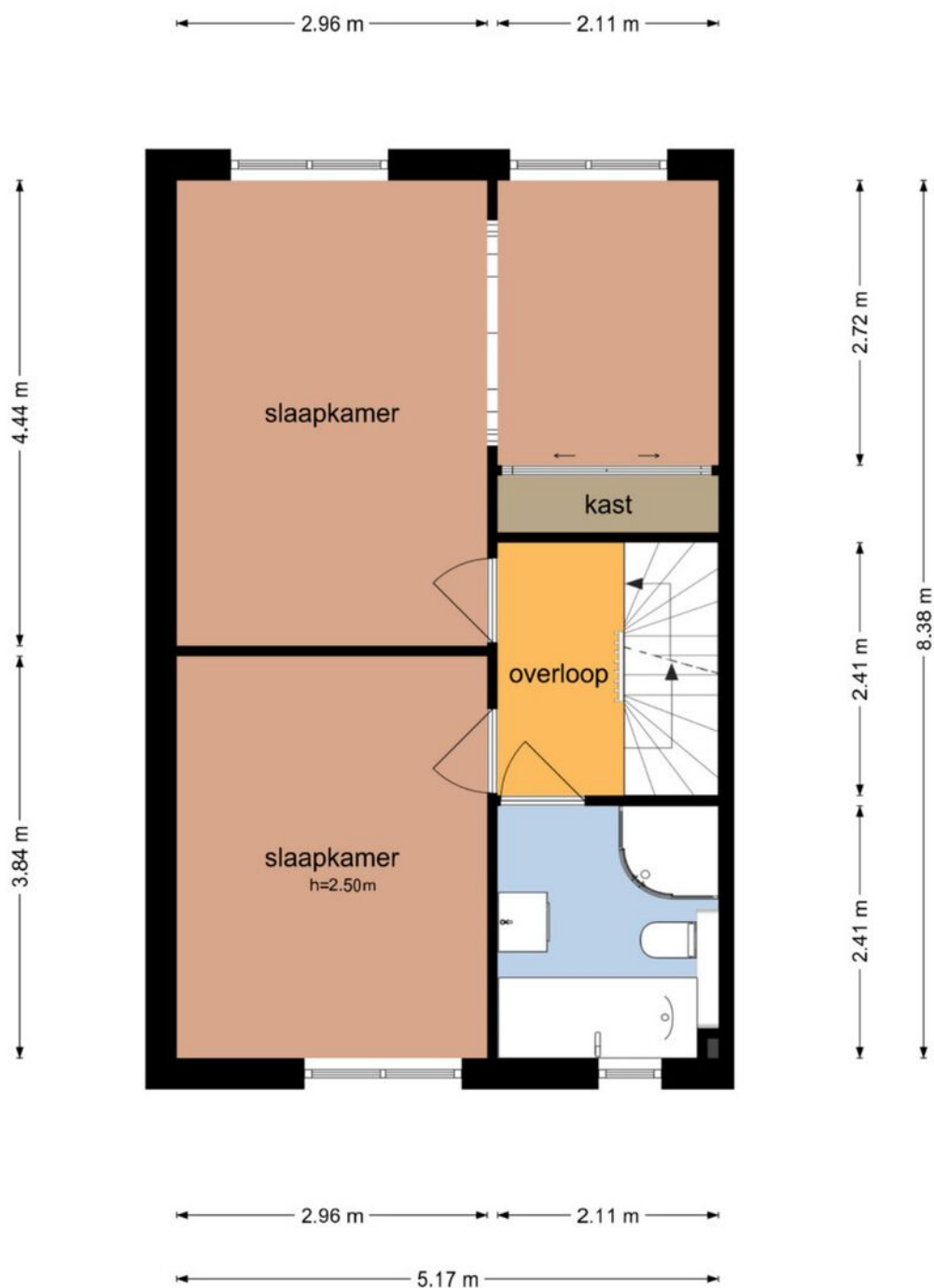
Begane grond

Kompas 44 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond



Eerste verdieping

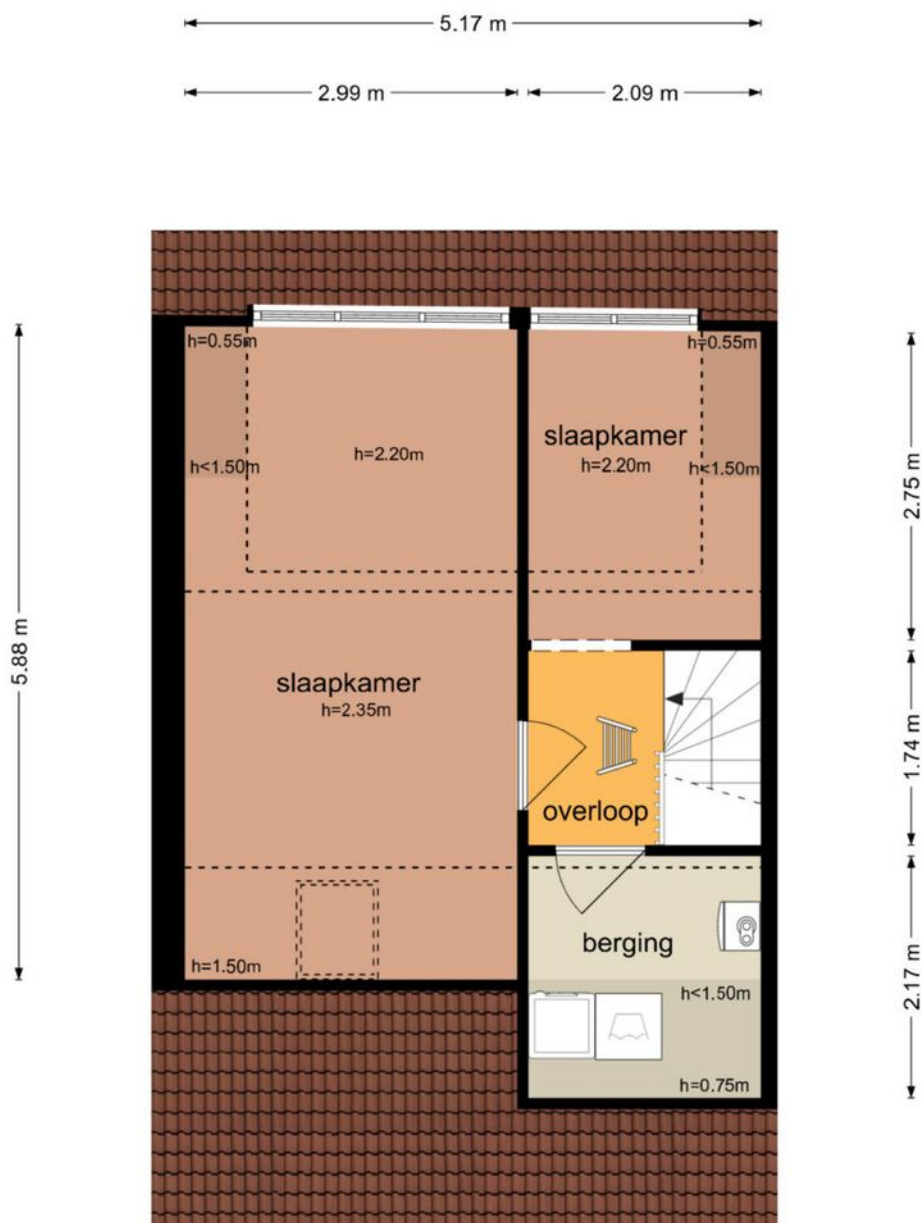
Kompas 44 - Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping



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

Tweede verdieping

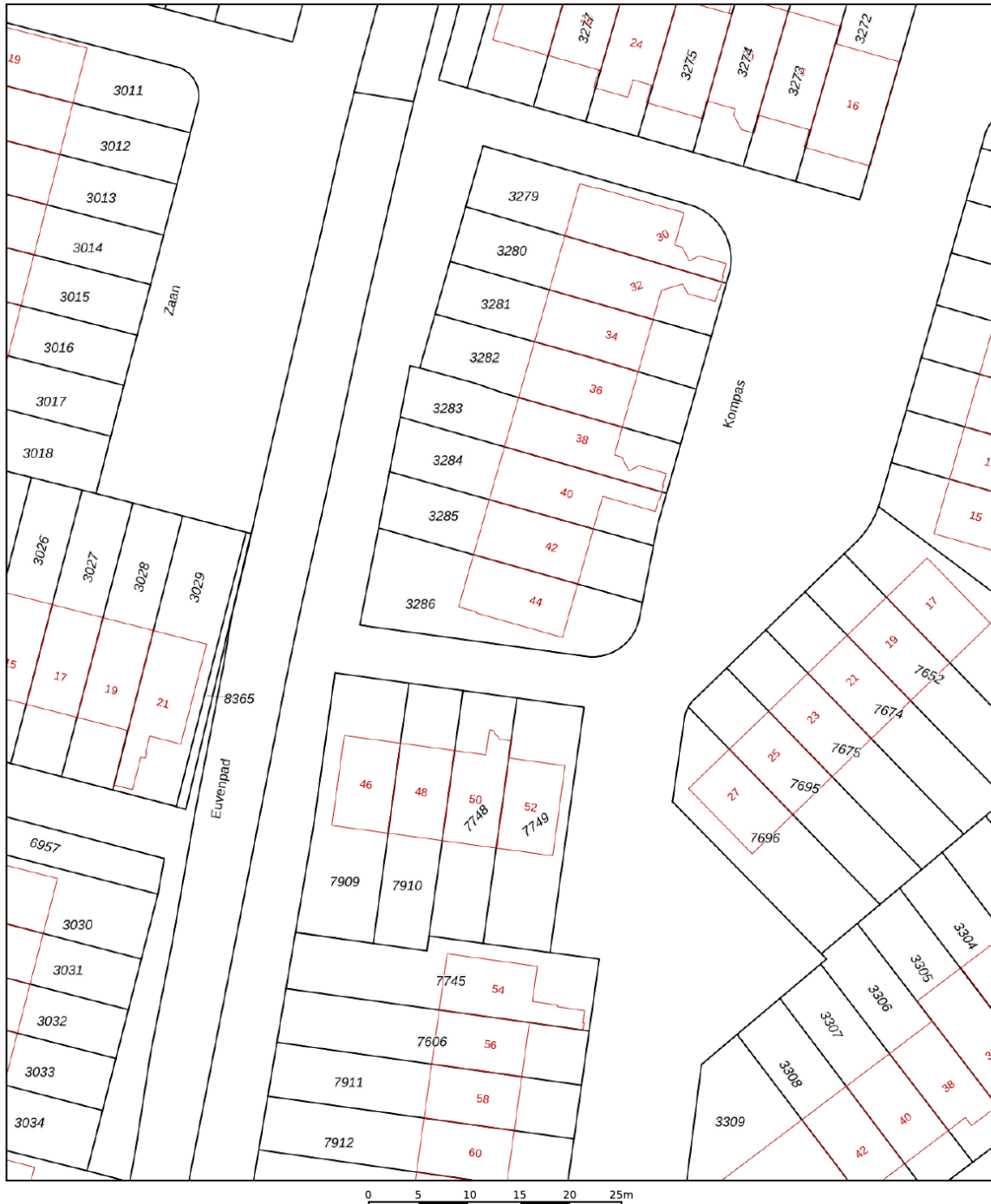
Kompas 44 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

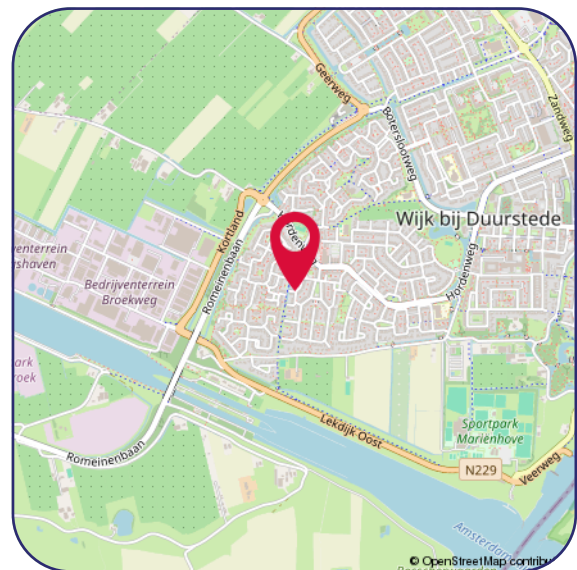
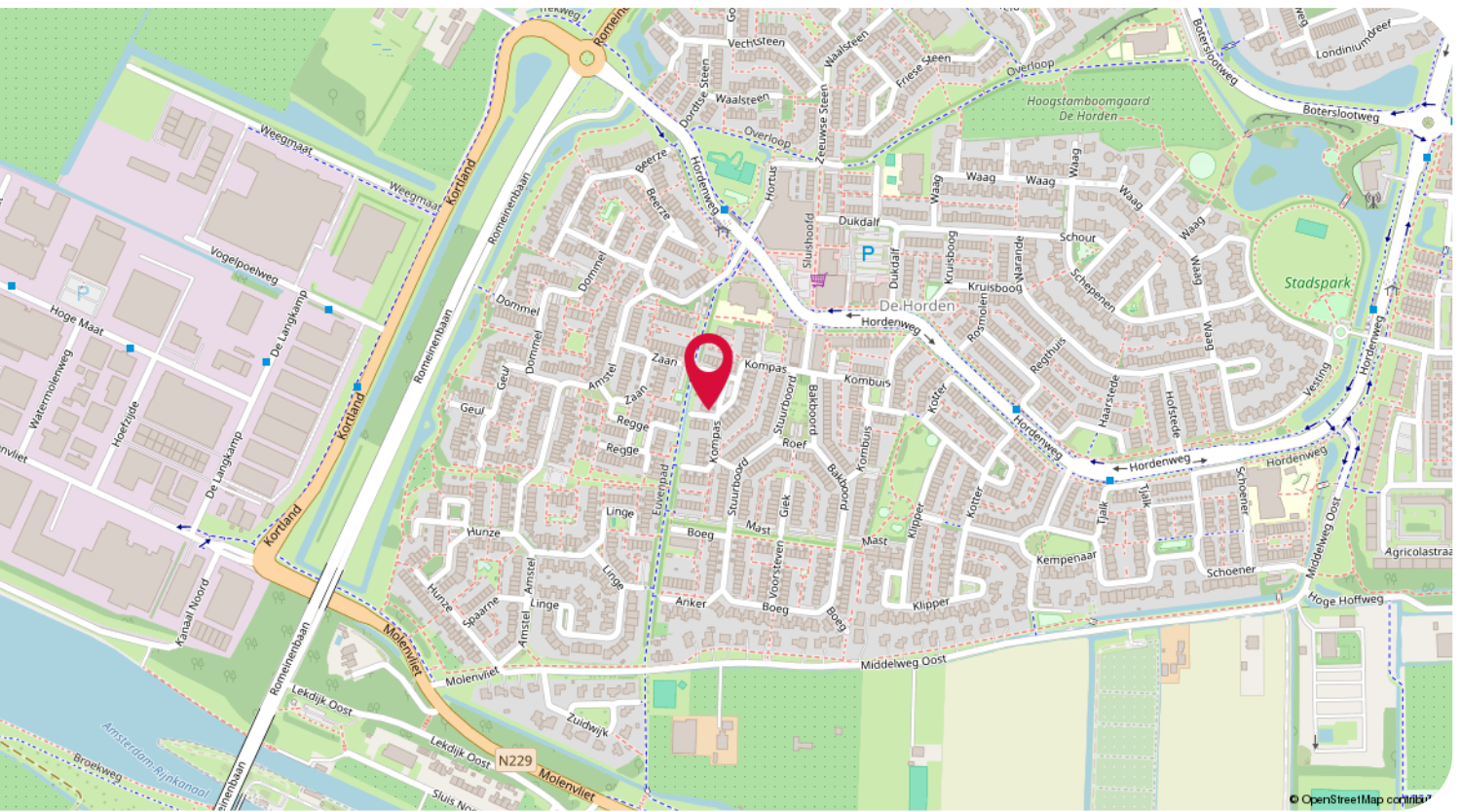
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wijk bij Duurstede
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3286
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 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

