



DE GIER
makelaars &
bedrijfshuisvesting



Wijk Bij Duurstede, Rosmolen 1 | Keurig onderhouden hoekwoning met grote aangebouwde garage



Er is ruime parkeergelegenheid voor ca. 4 auto's op eigen terrein !



Op een schitterend en ruim bemeten perceel van maar liefst ca. 283 m² staat deze keurig onderhouden hoekwoning met grote aangebouwde garage (opp. 37 m²) v.v. extra zolderverdieping, verwarming en airco, parkeergelegenheid voor maar liefst 4 auto's, fraai aangelegde, royale en zonnige achtertuin met veel privacy, groot zonneterras, zitkuil, gazon en achterom. Ideaal voor het gezin wat nét wat extra ruimte wil hebben bij of om het huis.

LOCATIE:

Gunstige ligging met alle voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, sportverenigingen, openbaar vervoer en het (buurt)winkelcentrum in de directe nabijheid. De bourgondische Wijkse binnenstad bevindt zich op korte fietsafstand. Hier vindt u alle denkbare voorzieningen zoals winkels, een keur aan gezellige horecagelegenheden, kerken, cultuur, natuur, haven en recreatie. Daarnaast zijn er vele fiets- en wandelroutes in de prachtige omgeving te vinden langs landerijen, weilanden, boomgaarden, dijken en kastelen. De uitvalswegen zijn ook niet al te ver, zo ben je binnen 20 autominuten in Utrecht.

KENMERKEN:

- Grondoppervlakte ca. 283 m².
- Woonoppervlakte ca. 103 m².
- Oppervlakte garage ca. 37 m².
- Inhoud woning ca. 352 m³.
- Inhoud garage ca. 143 m³.
- Bouwjaar ca. 1989.
- Energielabel A.

INDELING:

Begane grond:

Entree, hal met plavuizenvloer v.v. elektrische vloerverwarming (verbouwd in 2024), m.k. (groepenkast vernieuwd), moderne toiletruimte (d.d. 2024). Vanuit de hal middels een stijlvolle glas in lood deur toegang tot de sfeervolle woonkamer met eikenhouten parketvloer, trapkast, airco en toegang tot de riante en fraai aangelegde achtertuin, de open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en v.v. een moderne keukenopstelling met de volgende inbouwapparatuur: 5 pits gaskookplaat, afzuigschouw, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De begane grond is v.v. een mooie eikenhouten parketvloer.

ACHTERTUIN:

De heerlijke achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot zonneterras, zitkuil, gazon en diverse borders. Door de breedte en diepte van de tuin is het hier fijn vertoeven in zowel de zon als in de schaduw.

1e Verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers v.v. een laminaatvloer, luxe badkamer v.v. grote inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast, handdoekradiator, 2e toilet en vloerverwarming.

2e verdieping:

Vaste trap naar de overloop met dakkapel, was-/stookruimte, mooie 4e slaapkamer met 2 dakkapellen v.v. elektrische zonwering, bergruimte en airconditioning. De 2e verdieping is v.v. en laminaatvloer.



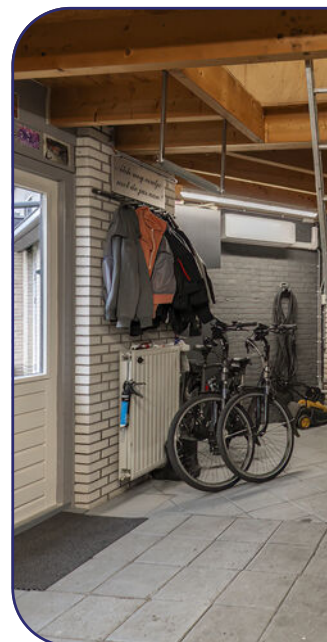


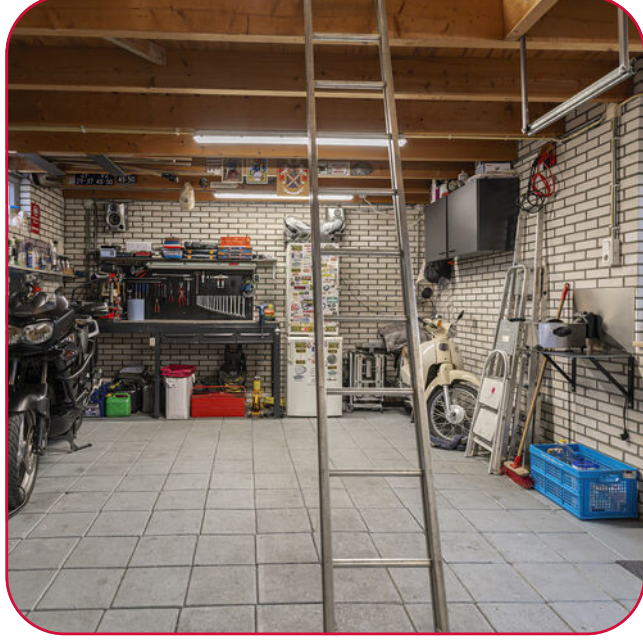
Hal voorzien van moderne toiletruimte.
Vanuit de hal is middels een stijlvolle glas in lood deur toegang tot de sfeervolle woonkamer.





Open keuken v.v. een moderne keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur.





Heerlijke achtertuin met een groot zonneterras, zitkuil, gazon en diverse borders.
Aangebouwde en in spouw uitgevoerde garage v.v. o.a. grote geïsoleerde zolderverdieping.





Luxe badkamer v.v. grote inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast, handdoekradiator, 2e toilet en vloerverwarming.





3 Ruime slaapkamers op de 1e verdieping.

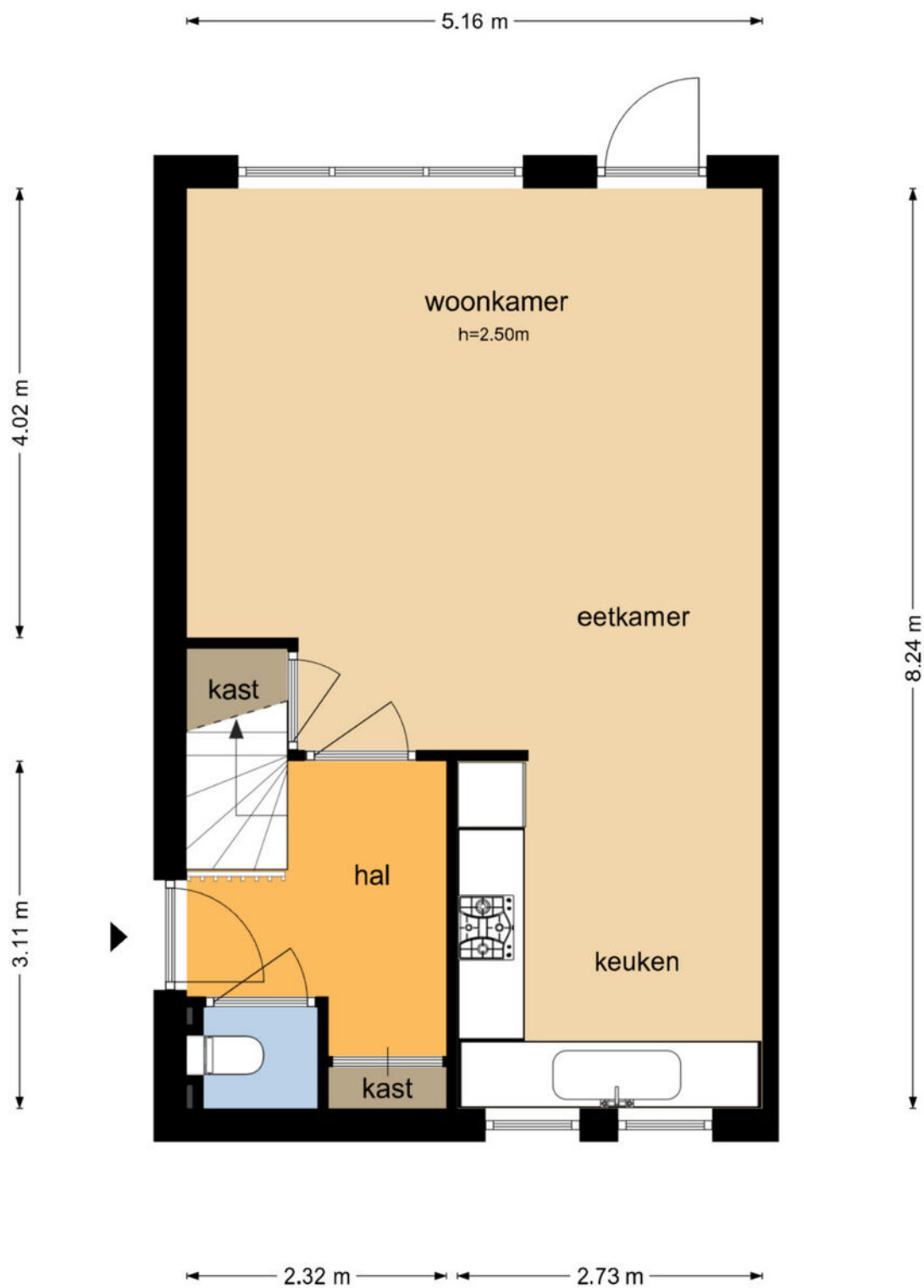




Overloop met dakkapel, was-/stookruimte en mooie 4e slaapkamer met 2 dakkapellen
op de 2e verdieping

Begane grond

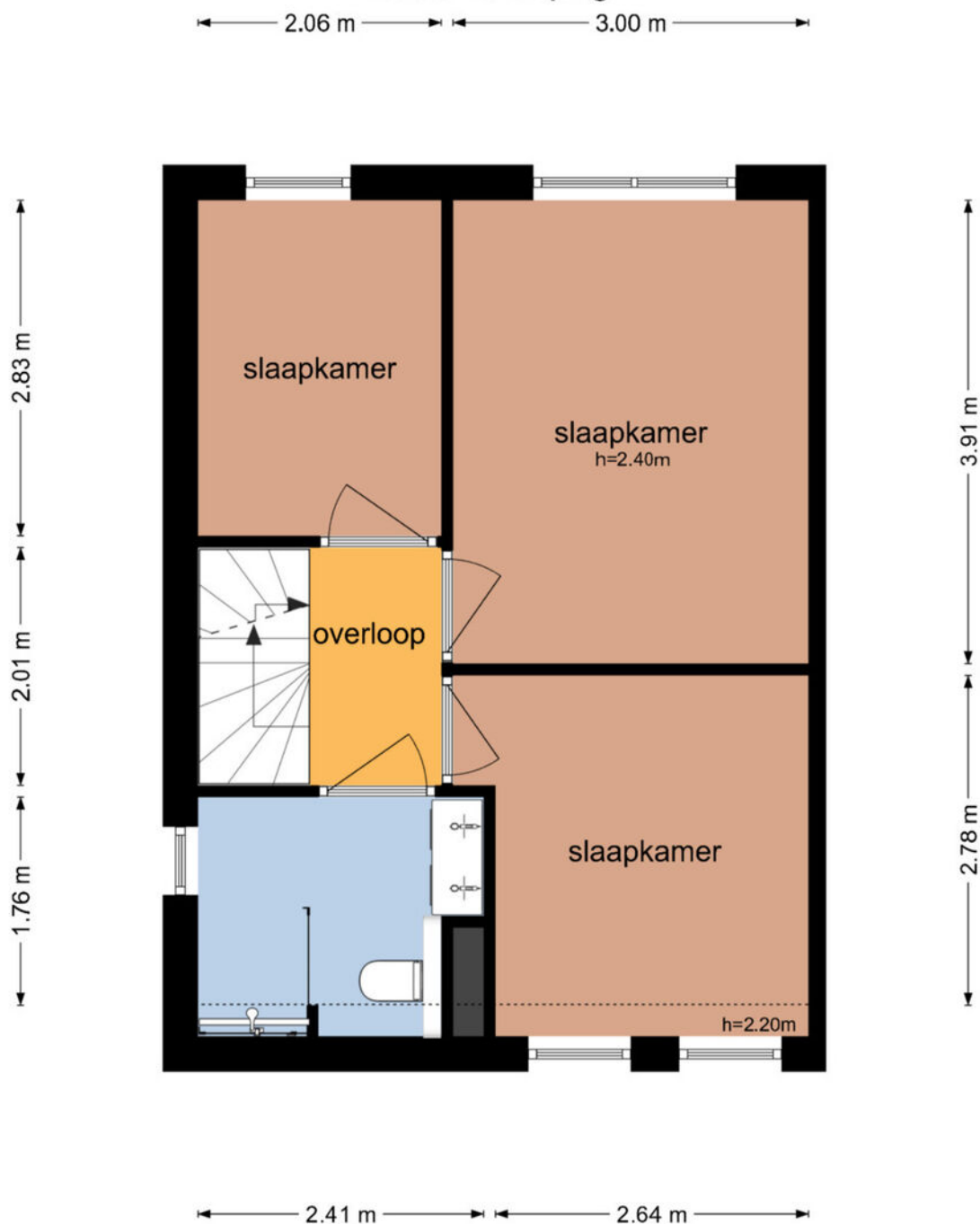
Rosmolen 1 - Wijk bij Duurstede Begane Grond



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

Eerste verdieping

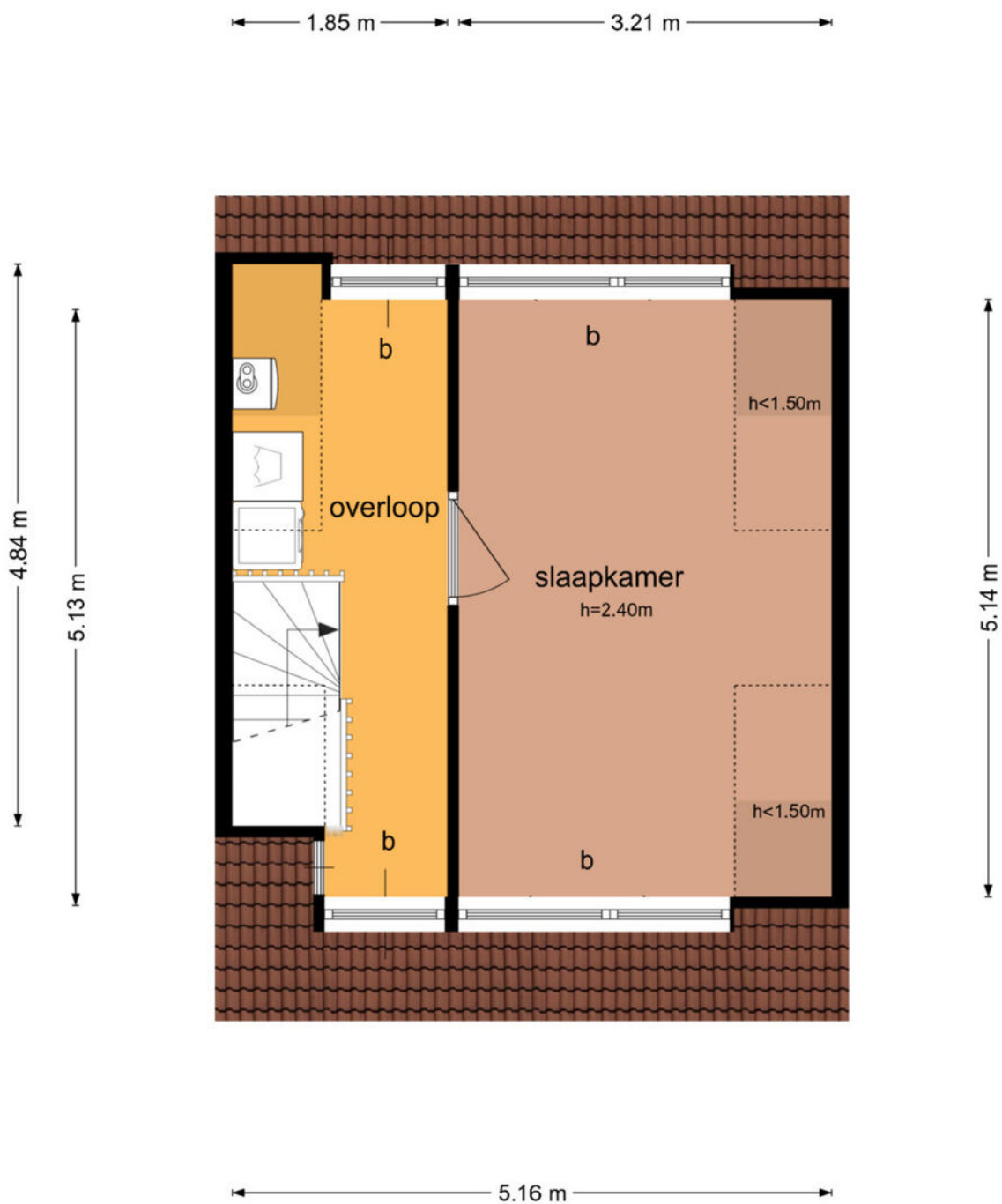
Rosmolen 1 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



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

Tweede verdieping

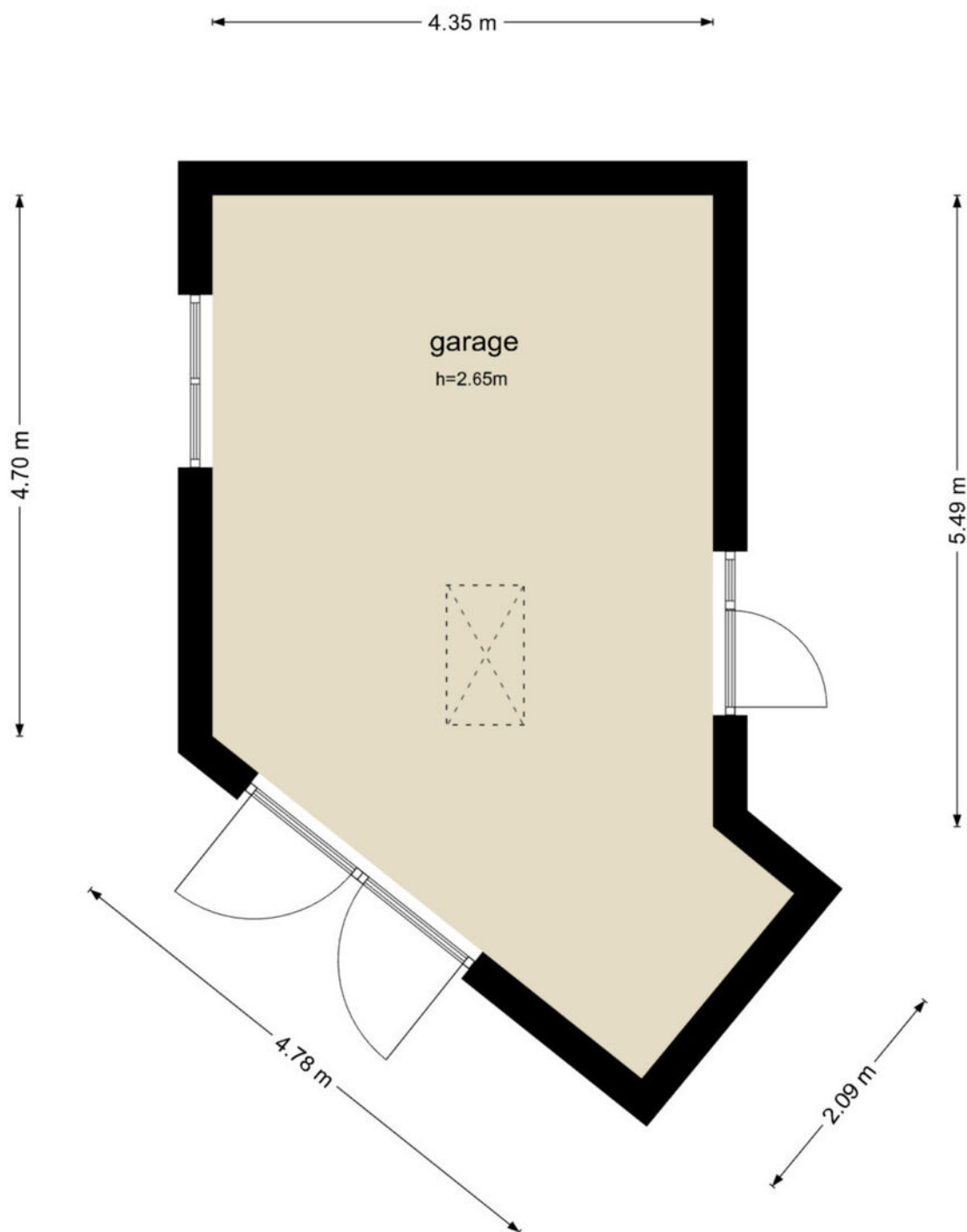
Rosmolen 1 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping



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

Garage

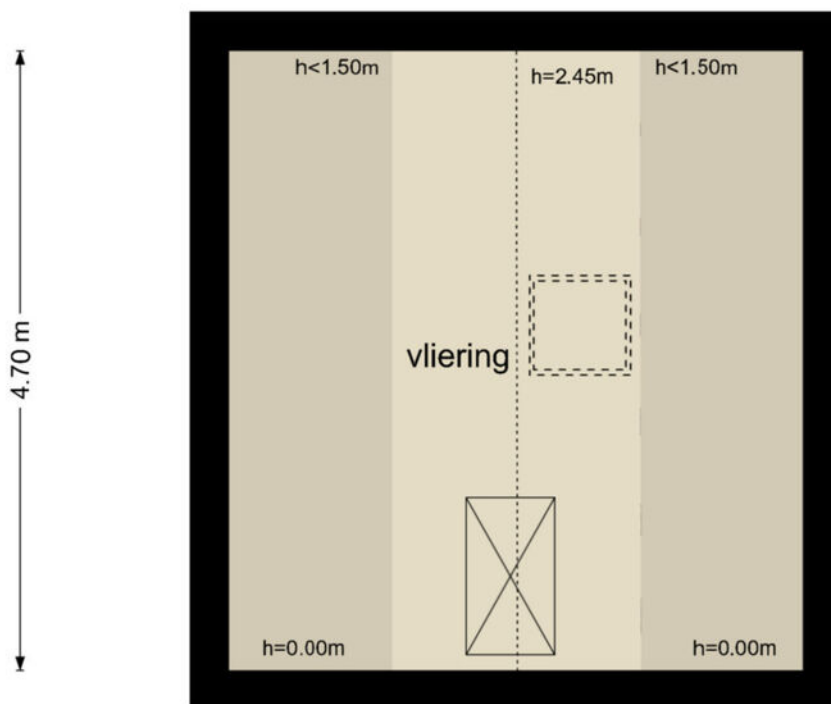
Rosmolen 1 - Wijk bij Duurstede Garage



Garage Vliering

Rosmolen 1 - Wijk bij Duurstede Garage Vliering

4.35 m

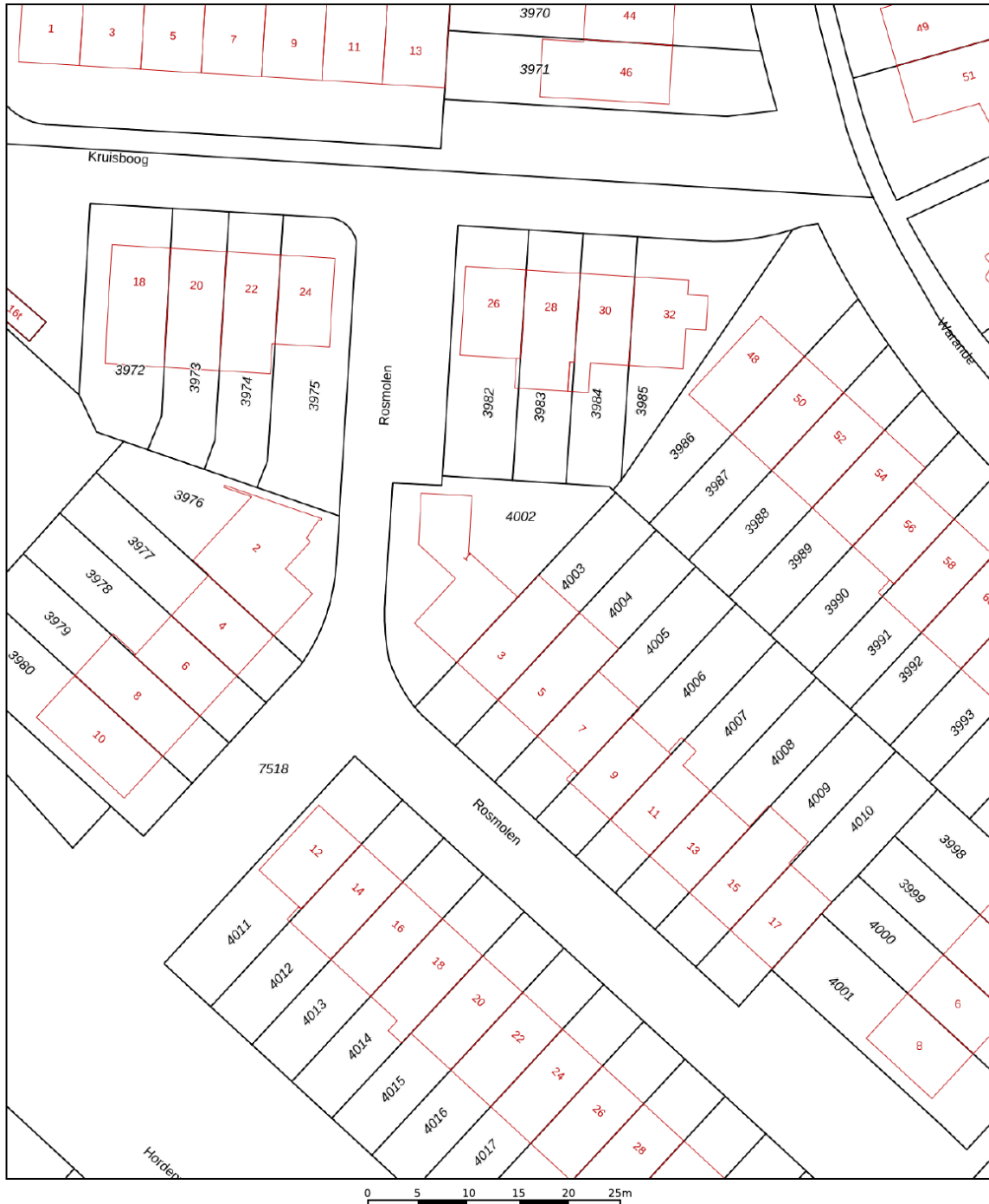


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

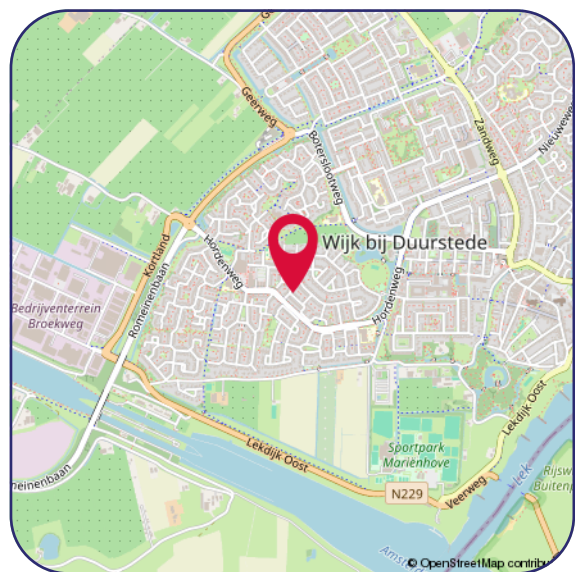
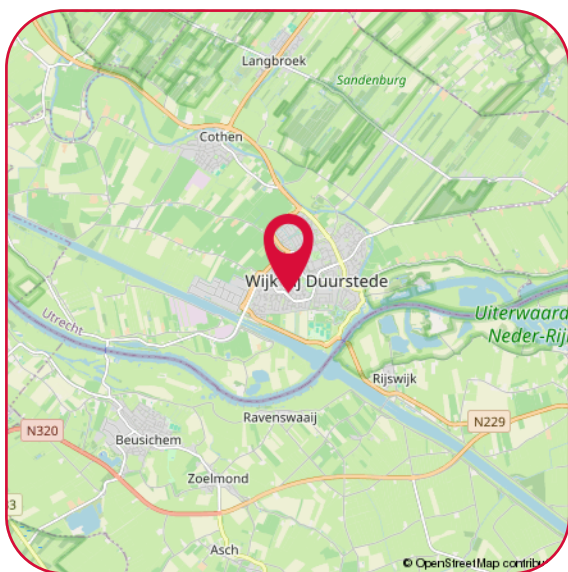
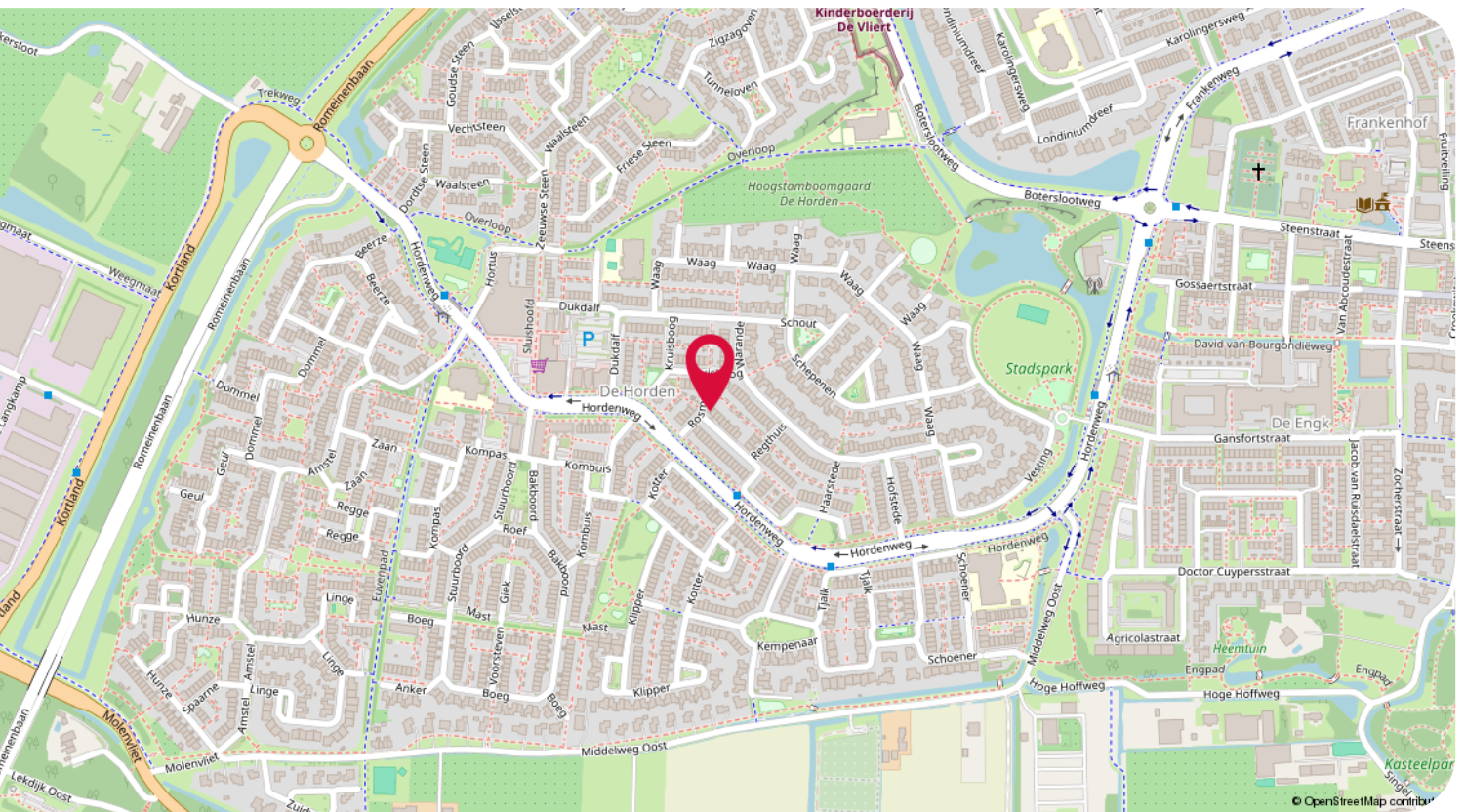


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijk bij Duurstede
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4002
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 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

