



DE GIER
makelaars &
bedrijfshuisvesting



Wijk Bij Duurstede, Nachtegaal 5 | Royale geschakelde villa met aangebouwde garage



Fraai gelegen aan de Nachtegaal, waar de woningen grenzen aan de landerijen van de Kromme Rijnstreek!



Op een prachtig locatie aan de Nachtegaal, waar de woningen grenzen aan de landerijen van de Kromme Rijnstreek, treft u deze royale geschakelde en uitgebouwde villa met aangebouwde garage op een mooi perceel van 316 m².

De villa beschikt op de begane grond o.a. over gezellige en riante woonkamer met open keuken, aansluitend een schitterende uitbouw/serre, binnendoor naar de aangebouwde garage (en vanuit de woning bereikbaar), nette keuken en badkamer. Op de 1e en 2e etage bevinden zich ook nog eens 5 slaapkamers!

De woning ligt aan een gezellig en autoluw straatje waar enkel bestemmingsverkeer komt.

Voldoende parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's op eigen terrein.

TUIN:

Onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin met 2 fruitbomen en een oprit naar de garage (v.v. elektrische deur). De royale en volop privacy biedende achtertuin is v.v. meerdere heerlijke zonneterrassen, een gazon, veel groen, bloemborders, een houten tuinhuisje en een overkapping achter de garage.

ALGEMEEN:

Kaveloppervlakte: 316 m².

Woonoppervlakte: ca. 154 m².

Inhoud woning ca. 603 m³.

Bouwjaar: 1980.

INDELING:

Begane grond: overdekte entree, ruime ontvangsthal met garderobe- en schoenenkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, meterkast, heerlijke leefruimte (totale oppervlakte ca. 65 m²), bestaande uit een open keuken, sfeervolle woonkamer v.v. eikenhouten parketvloer en houtkachel en een royale uitbouw/ serre (d.d. 2014) v.v. plavuizenvloer met vloerverwarming, openslaande tuindeuren en binnendoor naar de garage v.v. elektrische deur. De keuken is uitgerust met een lichte U-opstelling v.v. de volgende inbouwapparatuur: koelkast, 4 pits gaskookplaat, oven en vaatwasser

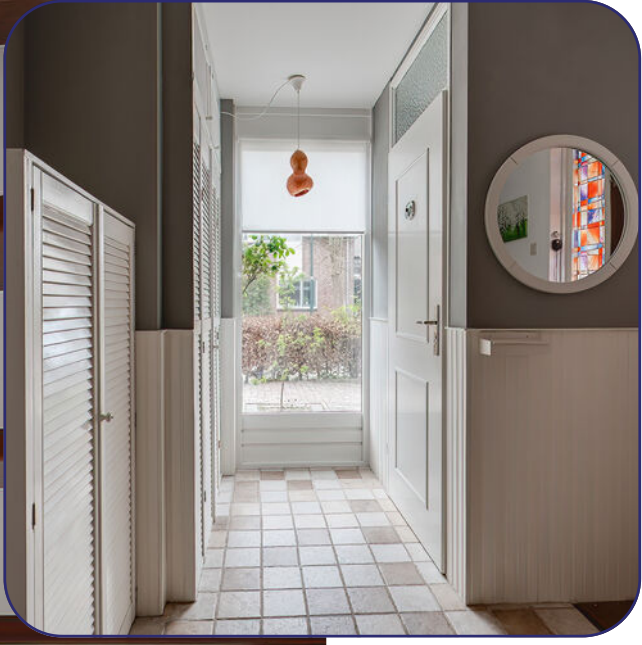
1e verdieping: overloop, nette badkamer (ca. 2011/2012) v.v. ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, 2e toilet, handdoekradiator, dakvenster en inbouwspots, ruime slaapkamer aan de achterzijde met grote inbouwkast, 2e en 3e slaapkamer aan de voorzijde.

2e verdieping: overloop met cv-ruimte en toegang tot kleine vliering, 4e en 5e slaapkamer, beide met dakvenster, waarvan 1 met wasmachine-aansluiting en wasbak.

BIJZONDERHEDEN:

- Centrale verwarming en warm water middels Vaillant CV-combiketel (d.d. ca. 2008).
- Voorzien van vloer-, gevel en dakisolatie alsmede grotendeels v.v. dubbele beglazing.
- 10 zonnepanelen (dec. 2023) met een wattpiekvermogen van 4.300 kWh.
- Energielabel A.





Ruime ontvangsthal v.v. garderobe-/schoenenkast en toiletruimte





Open keuken in een lichte U-opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur



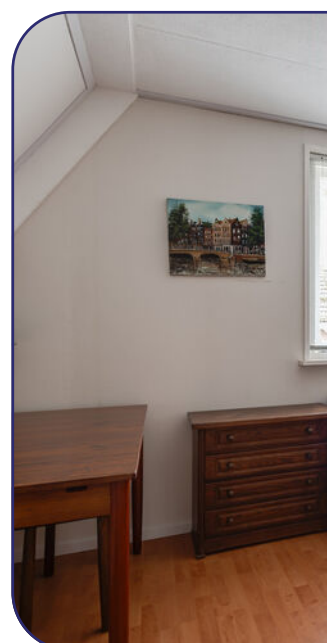


Sfeervolle woonkamer v.v. houtkachel en royale uitbouw/serre met opslaande tuindeuren en binnendoor naar de garage





Royale achtertuin v.v. meerdere heerlijke zonneterrassen, een gazon, veel groen, bloemborders, een houten tuinhuisje en een overkapping achter de garage





Ruime slaapkamer aan de achterzijde met grote inbouwkast en 2 slaapkamers aan de voorzijde op de 1e verdieping





Nette badkamer v.v. ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, 2e toilet, handdoekradiator en dakvenster





2 Slaapkamers op de 2e verdieping, beide met dakvenster en 1 met wasmachine-aansluiting en wasbak

Begane grond

Nachtegal 5 - Wijk bij Duurstede
Begane Grond



Eerste verdieping

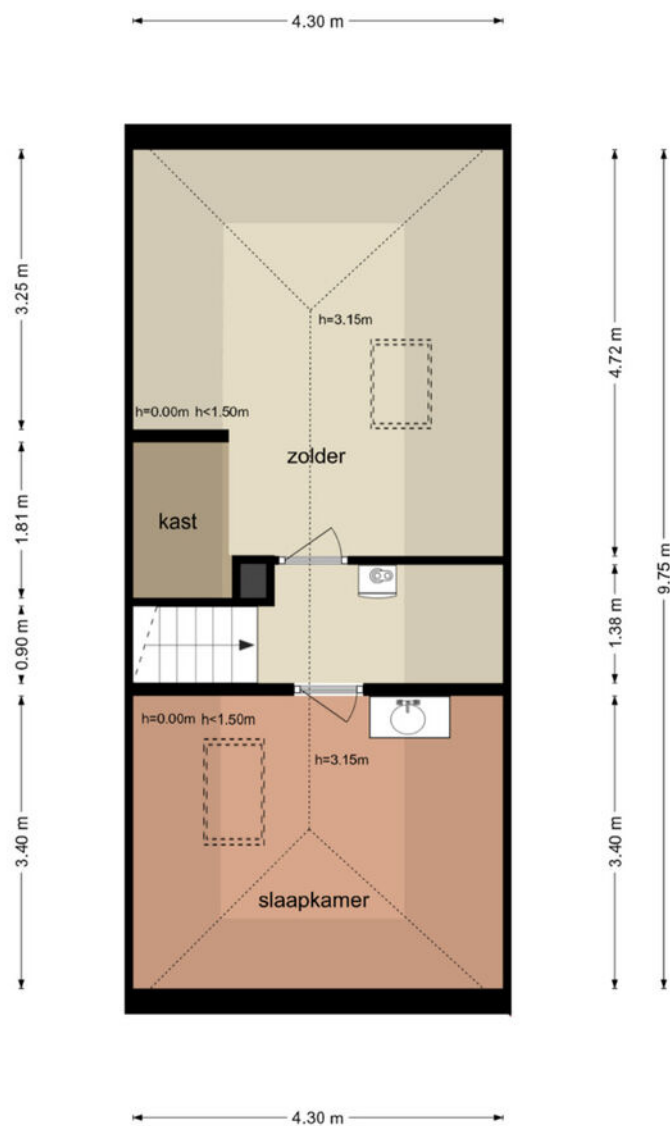
Nachtegaal 5 - Wijk bij Duurstede
Eerste Verdieping



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

Tweede verdieping

Nachtegal 5 - Wijk bij Duurstede
Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

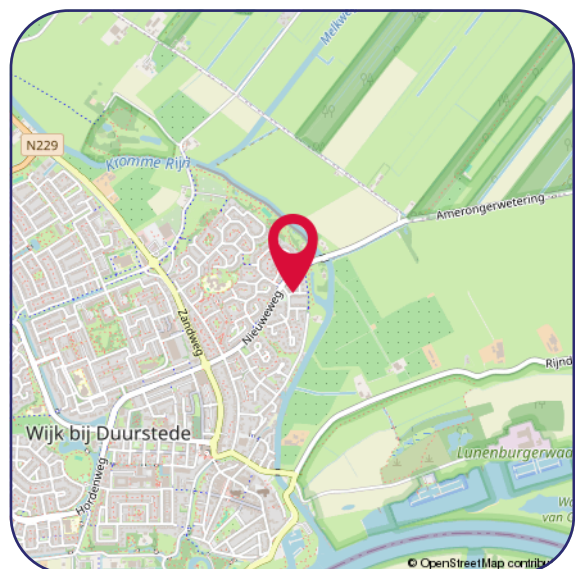
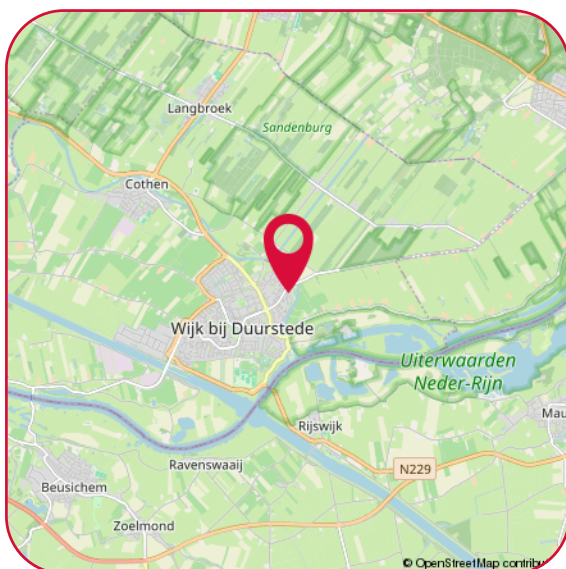
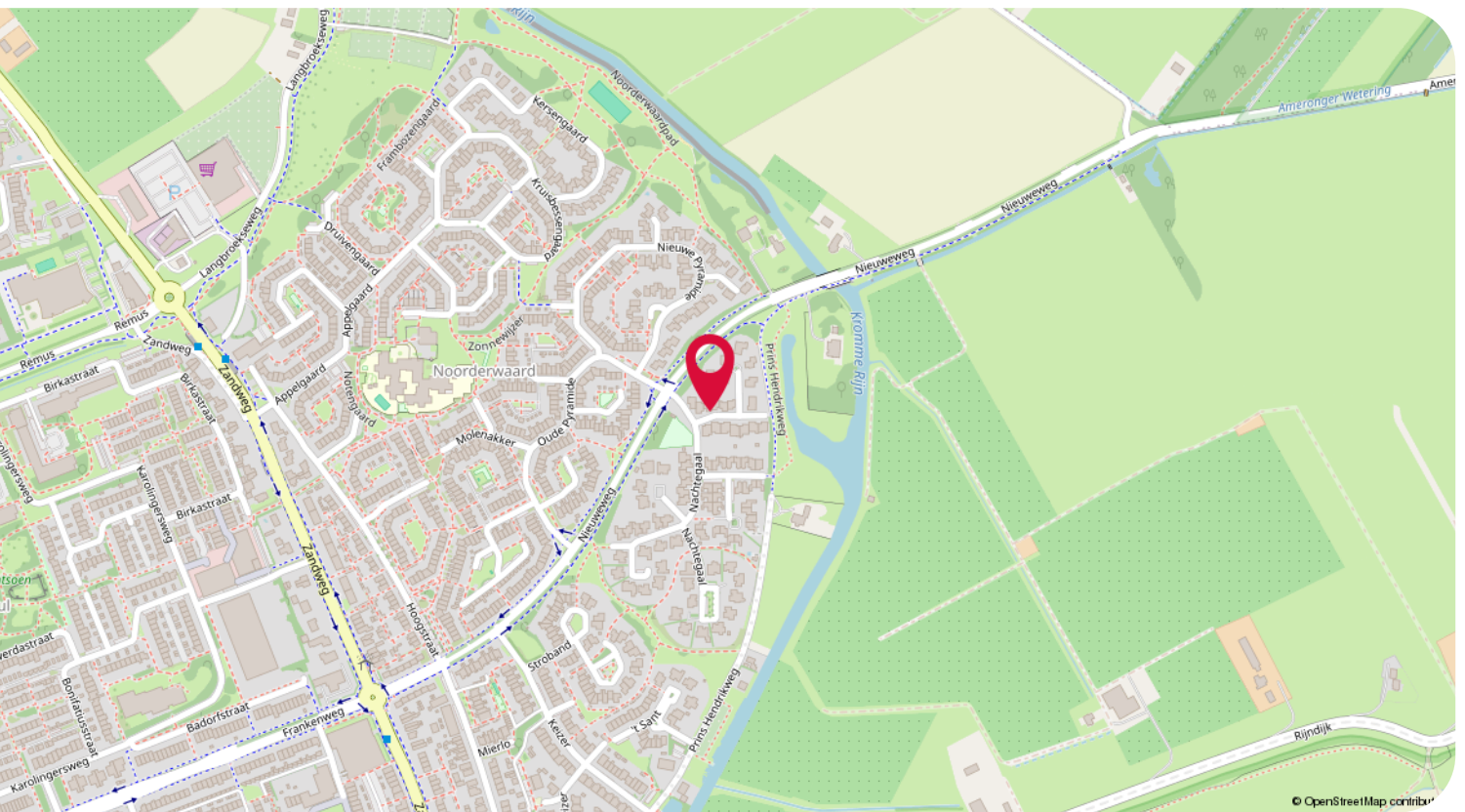


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijk bij Duurstede
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3578
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

