





De woning is fijn en rustig gelegen aan een autoluwe straat in woonwijk "De Heul".

Aan een rustige, autoluwe straat gelegen goed onderhouden EENGEZINSWONING met stenen BERGING en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en achterom. Fijne en rustige ligging met uitzicht op groen en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Ook is het heerlijk wandelen in het nabijgelegen Dorestadplantsoen en het mooie Kromme Rijngebied. Deze royale woning is vrijwel geheel v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing, riante doorzon woonkamer, open keuken, 3 grote slaapkamers op de 1e verdieping en grote zolderverdieping en een 4e slaapkamer met dakkapel. Extra (slaap)kamer mogelijk.

LIGGING:

Deze fraaie woning ligt in woonwijk De Heul met veel groen, diverse speelplekken voor kinderen, (basis)scholen en wijkwinkelcentrum De Heul, welke momenteel 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.

Algemeen:

- Bouwjaar ca. 1973.
- Inhoud ca. 383 m³.
- Woonoppervlakte ca. 114 m².
- Perceeloppervlakte 118 m².
- Centrale verwarming en warm water middels cv-gas, combiketel (Intergas d.d. ca. 2011).
- Energielabel: B.

Indeling:

Begane grond: overdekte entree, hal met meterkast (v.v. vernieuwde groepenkast), toilet met fonteintje, royale en lichte woonkamer (opp. ca. 32 m²) met fraaie pvc vloer en provisiekast, open keuken (opp. ca. 5 m²) met keukenopstelling v.v. de volgende apparatuur: gasfornuis met elektrische oven, vanuit de keuken toegang tot de zonnige achtertuin met zonneterras, gazon en overkapping.

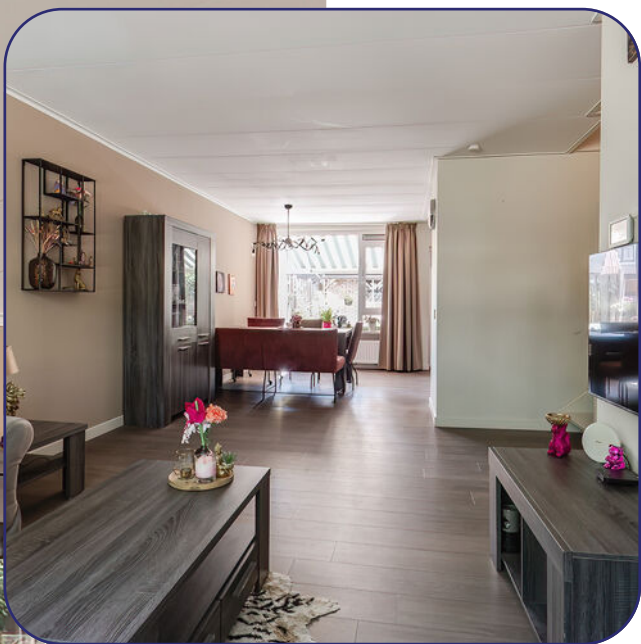
1e verdieping: overloop met inbouwkast, 1 grote slaapkamer (opp. ca. 13,5 m²) aan de voorzijde en 2 royale slaapkamers (opp. ca. 12,5 m² en 8 m²) aan de achterzijde, allen voorzien van een pvc vloer, badkamer v.v. douche, wastafel, 2e toilet en aansluitpunten voor de wasapparatuur.

2e verdieping: vaste trap naar grote zolderberging en toegang tot 4e slaapkamer v.v. dakkapel. Mogelijkheid voor 5e slaapkamer.

Bijzonderheden:

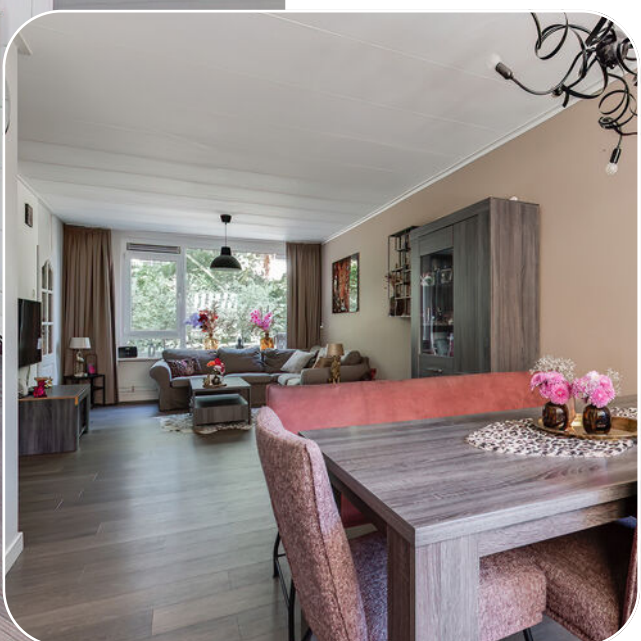
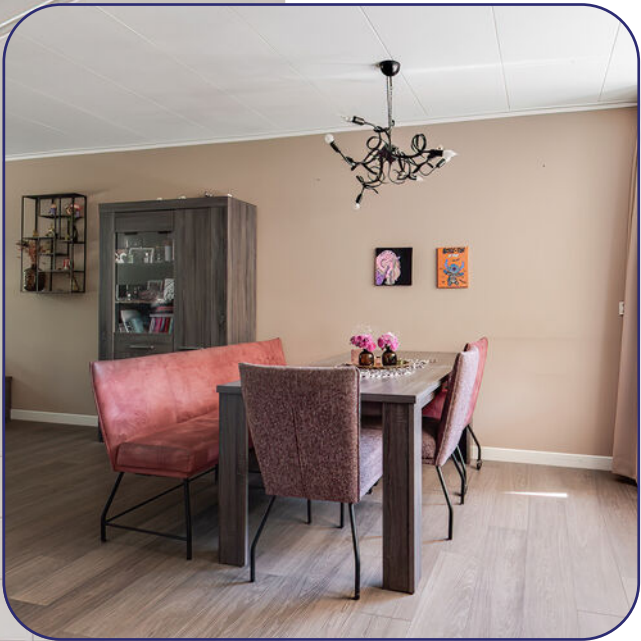
- De woning is vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Meterkast voorzien van vernieuwde groepenkast.
- De begane grond en 1e verdieping zijn v.v. een fraaie PVC vloer.
- Provisiekast in de woonkamer.
- Aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De stenen berging is v.v. elektra.





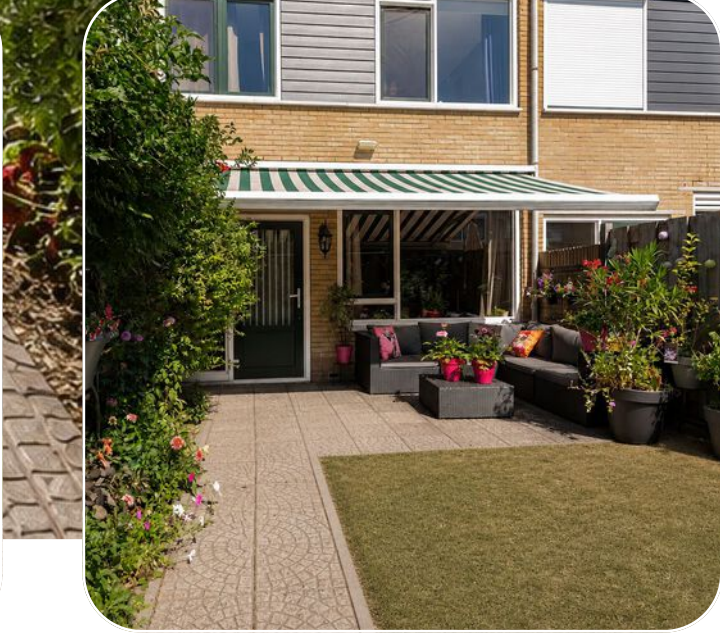
Royale en lichte woonkamer





Open keuken met toegang tot de zonnige achtertuin





Zonnige achtertuin met zonneterras, gazon, overkapping, stenen berging en achterom





3 Ruime slaapkamers op de 1e verdieping

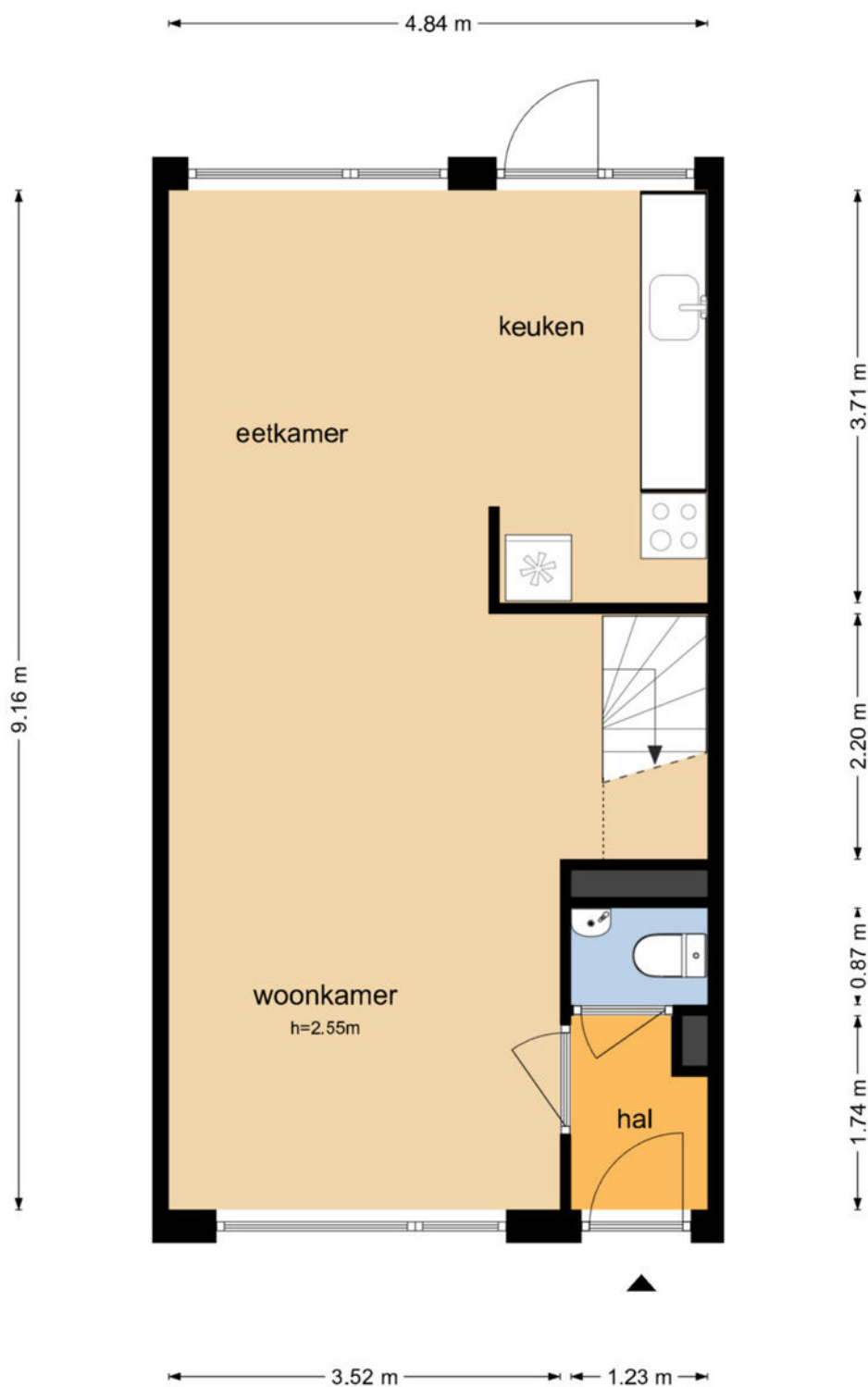




Badkamer v.v. douche, wastafel, 2e toilet en aansluitpunten voor de wasapparatuur
4e slaapkamer op de 2e verdieping, met mogelijkheid voor een 5e slaapkamer

Begane grond

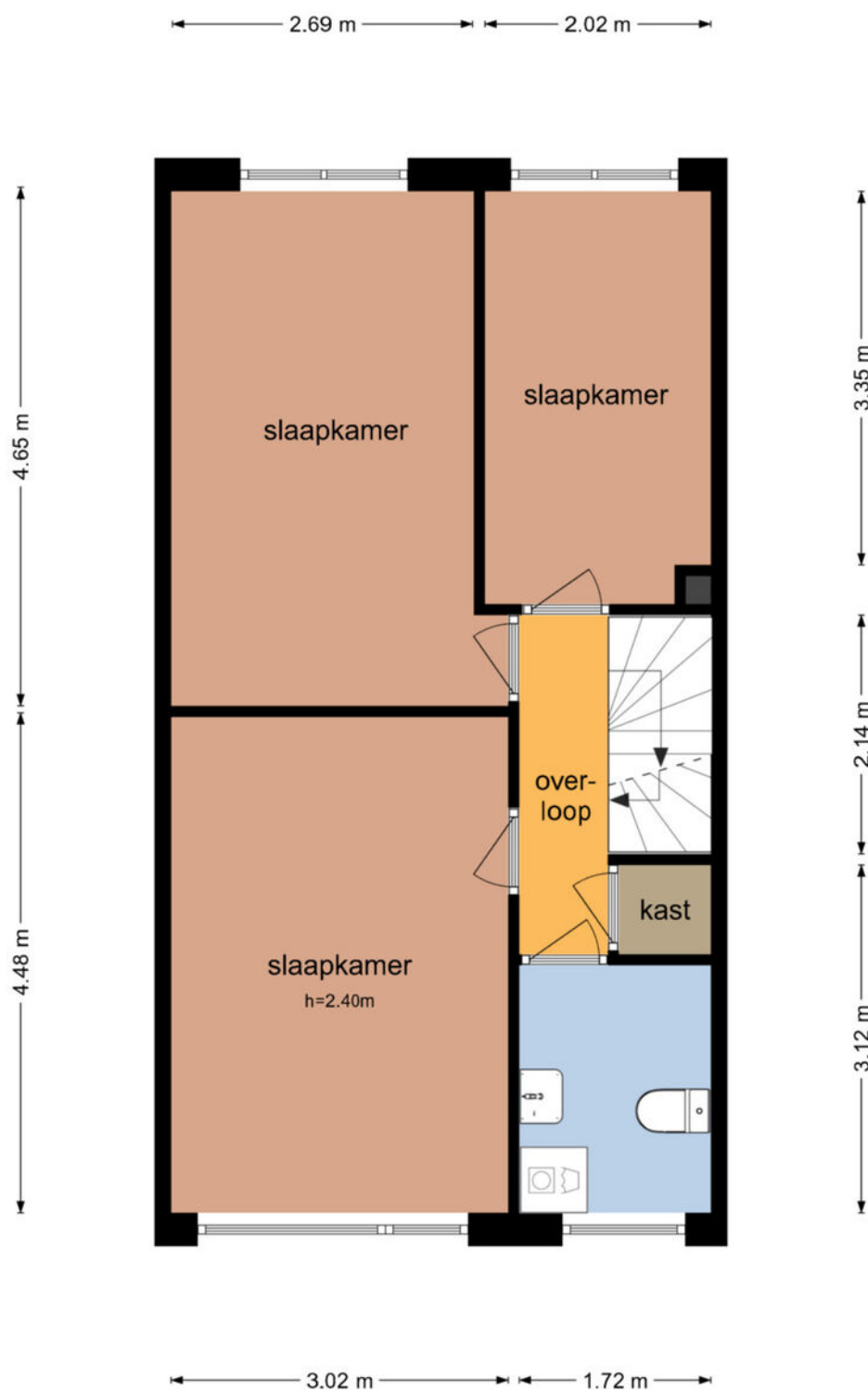
Birkastraat 19 - Wijk bij Duurstede Begane Grond



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

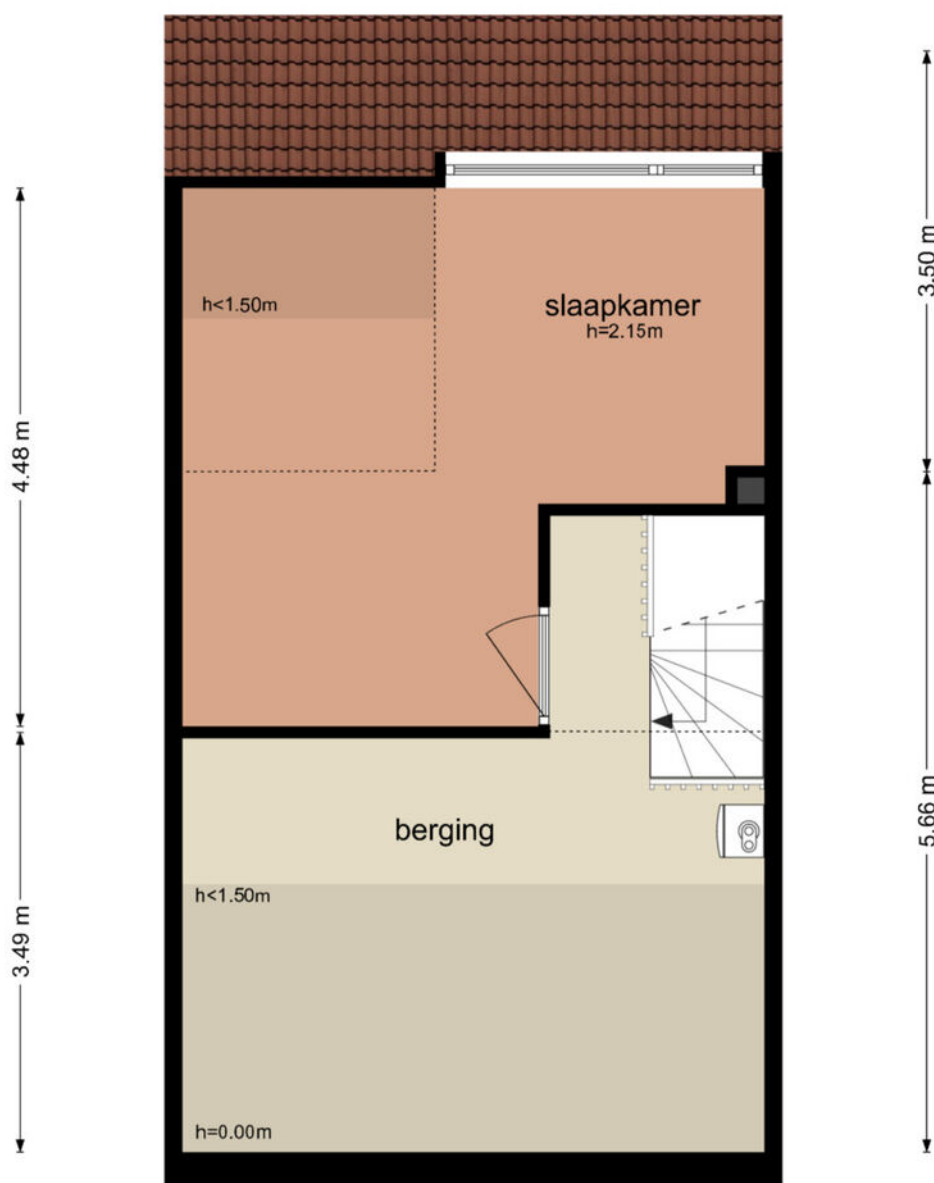
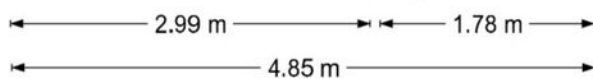
Eerste verdieping

Birkastraat 19 - Wijk bij Duurstede Eerste Verdieping



Tweede verdieping

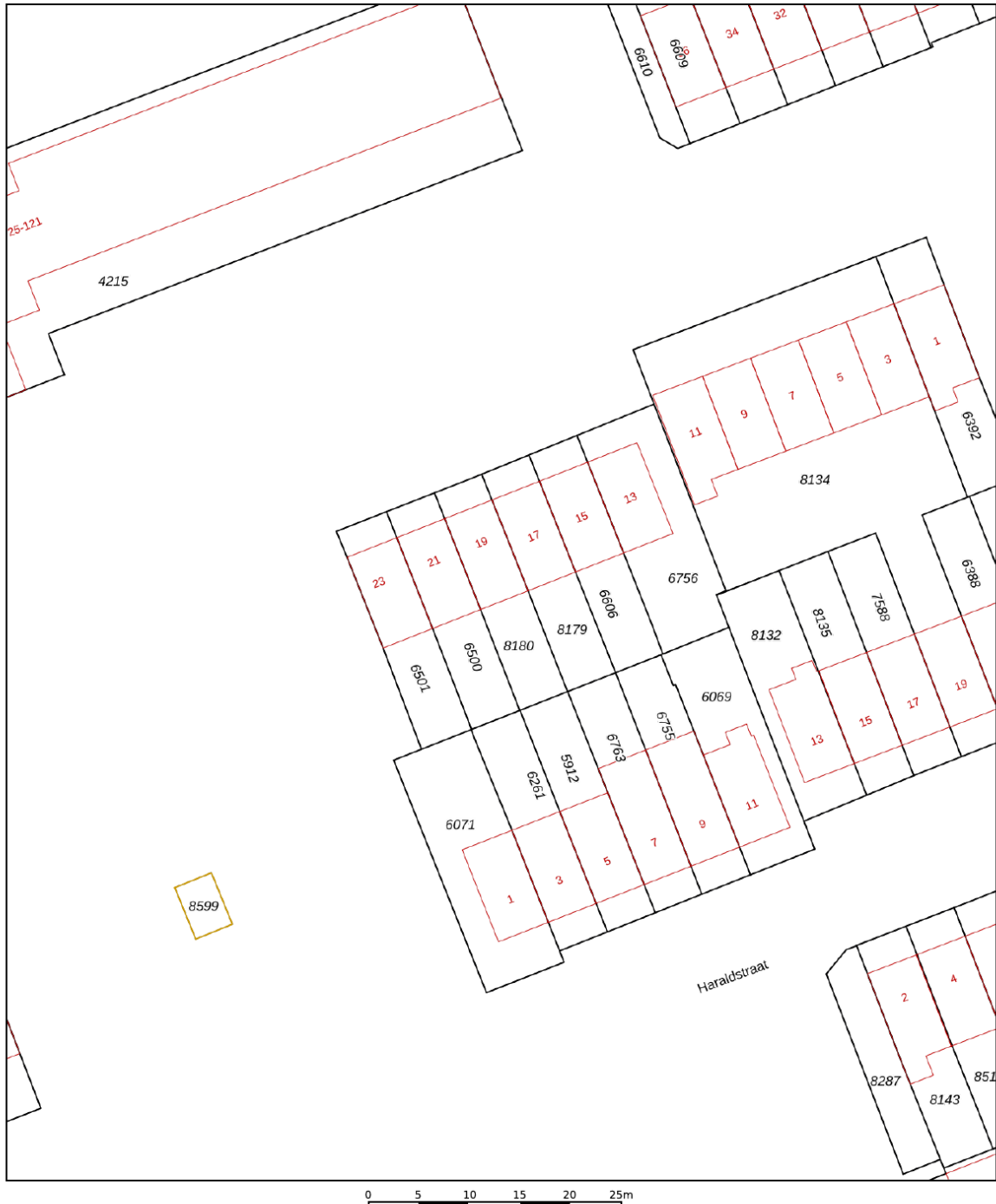
Birkastraat 19 - Wijk bij Duurstede Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

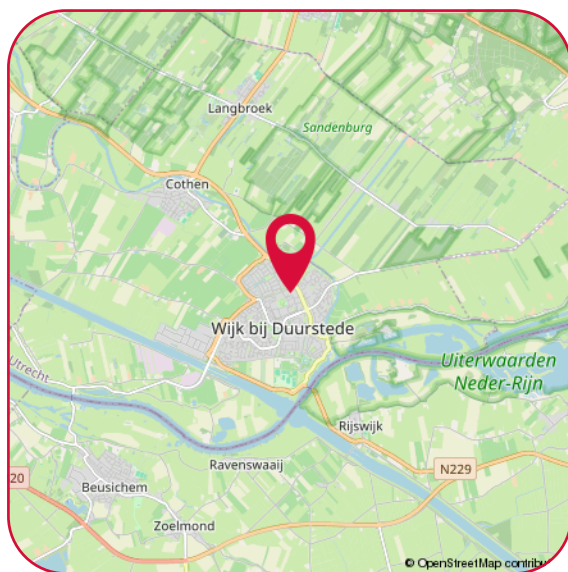
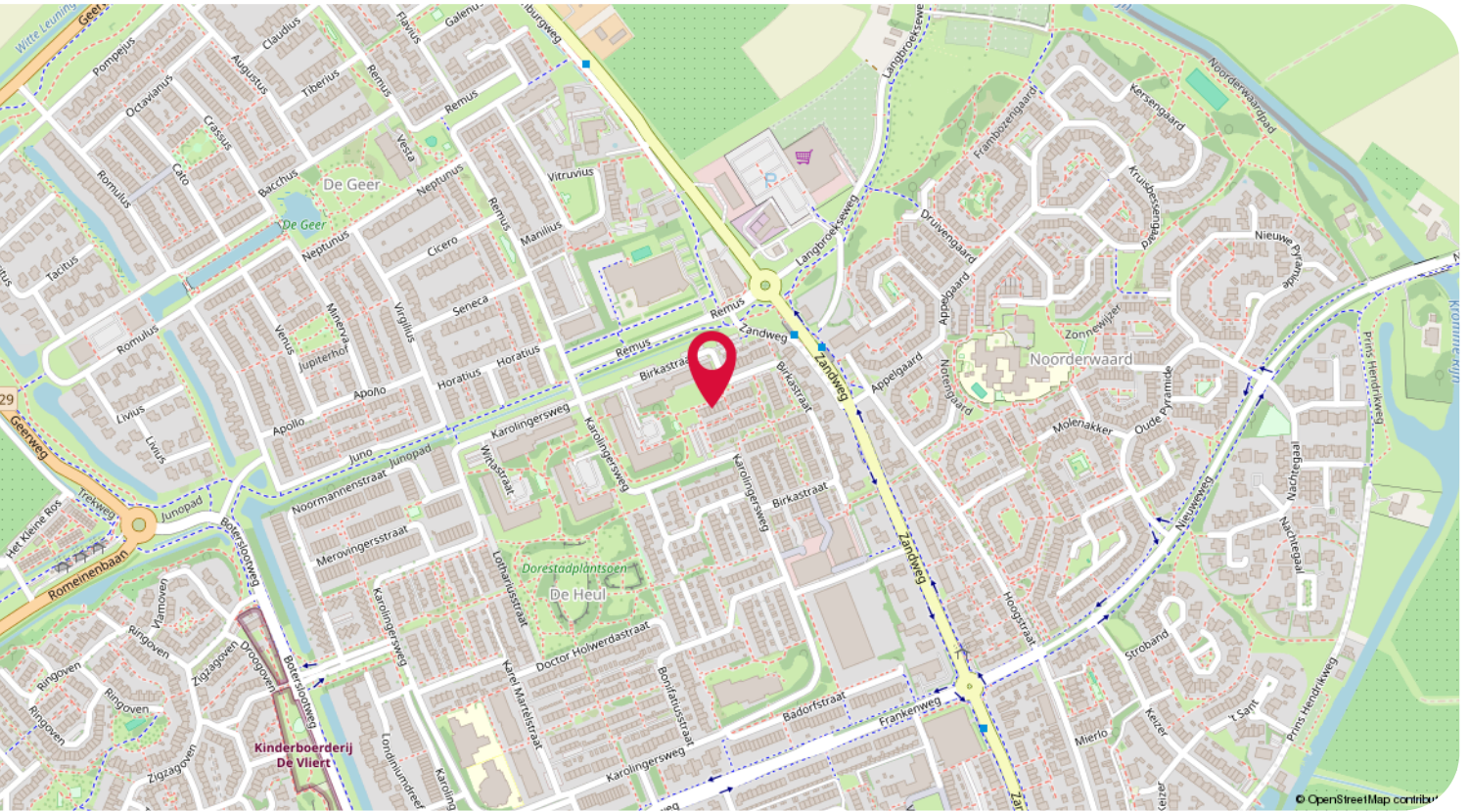
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijk bij Duurstede
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8180
	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 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026				
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

