



Moderne tussenwoning

HENDRIK-IDO-AMBACHT | Graaf Willemlaan 81 | Vraagprijs € 445.000,- K.K.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	461m ³
Woonoppervlakte:	140m ²
Perceeloppervlakte:	158m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	7.50m ²
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie:	elektrische verwarming
Energie label:	dakisolatie, dubbelglas, hrglass
	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1971

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 158 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 140 m²

Inhoud 461 m³

Oppervlakte externe bergruimte 7,5 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 7,4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Nabij winkelcentrum

Tuin

Type

Voortuin

Oriëntering

Zuid-west

Staat

Normaal

Tuin 2 - Type

Achtertuint

Tuin 2 - Oriëntering

Noord-oost

Tuin 2 - Staat

Normaal

Energieverbruik

Energielabel

B

CV ketel

CV ketel

Remeha

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2022

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming
Elektrische verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft een balkon

Ja

Heeft kabel-tv

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft een dakraam

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Aan de charmante Graaf Willemlaan ligt deze fantastische gerenoveerde tussenwoning! De woning heeft een lichte en hele ruime doorzon woonkamer, maar liefst vijf slaapkamers en een ruime achtertuin! De woning is recent gerenoveerd en volledig gemoderniseerd. Er is een nieuwe luxe keuken geplaatst, een nieuwe badkamer en toilet. Alle wanden en plafonds zijn gestuct en gesaust, er zijn nieuwe binnendeuren, nieuwe vloeren en het schilderwerk binnen én buiten is gedaan (wanden, houtwerk, trappen, deuren en kozijnen). Op de begane grond is vloerverwarming aangelegd, de radiatoren op de verdiepingen zijn vernieuwd en er hangt een nieuwe HR-ketel. Ook is er een nieuwe meterkast, deels nieuwe elektra en leidingwerk, nieuwe hang- en sluitwerk, grotendeels nieuw HR++ glas. De woning is helemaal hip afgewerkt en instapklaar!

De woning is gelegen in een van de meest geliefde wijken van Hendrik-Ido-Ambacht, met aan de voorzijde een groenstrook met water. De buurt wordt gekenmerkt door het rustige en groene karakter en is zeer gemoedelijk en kindvriendelijk. In de directe omgeving zijn leuke speeltuintjes en diverse basisscholen te vinden. Op loopafstand vind je winkelcentrum De Schoof en sportvoorzieningen. De bereikbaarheid van de woning is ook uitstekend. Binnen enkele minuten ben je met de auto op de uitvalswegen (A15 en A16) en ook het openbaar vervoer laat niet te wensen over.

INDELING:

Ruime hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast en toegang tot het toilet. Volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de zeer ruime woonkamer met open keuken. Door de grote raampartijen is de woonkamer heel licht. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een rechte opstelling en een kookeiland. De zwarte keuken is voorzien van voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met een afzuigstelsel in het blad, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron. Door de zwarte wasbak en kraan oogt het geheel strak en modern. Het eiland is voorzien van een zitgedeelte waar je met barkrukken kunt zitten. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming en een charmante visgraat vloer.

Via de keuken is er tot de achtertuin met stenen berging.

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

Op deze verdieping zijn er drie slaapkamers, waarvan één gesitueerd aan de voorzijde en de andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De grootste slaapkamer gelegen aan de achterzijde heeft ook toegang tot het balkon. De verdieping is volledig voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

De hippe badkamer is betegeld met op de wanden marmerlook tegels en op de grond grijze betonlook tegels. De badkamer is voorzien van inloopdouche met glazen deur, een zwart wastafelmeubel met lades, een elektrische design radiator, zwarte spiegel en een hangend toilet. Ook is de gehele badkamer voorzien van zwarte accenten in bijvoorbeeld de kranen.

2e verdieping:

Voorzolder met wasmachine- en drogeraansluiting en de opstelplaats voor de HR-ketel (2022). Deze verdieping heeft een hoog plafond, waardoor de ruimte heel licht en ruimtelijk aanvoelt. Er is een grote

kantoor/vijfde slaapkamer gecreëerd op deze verdieping, welke toegankelijk is vanaf de overloop. De zolder beschikt over veel bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is volledig voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

BIJZONDERHEDEN

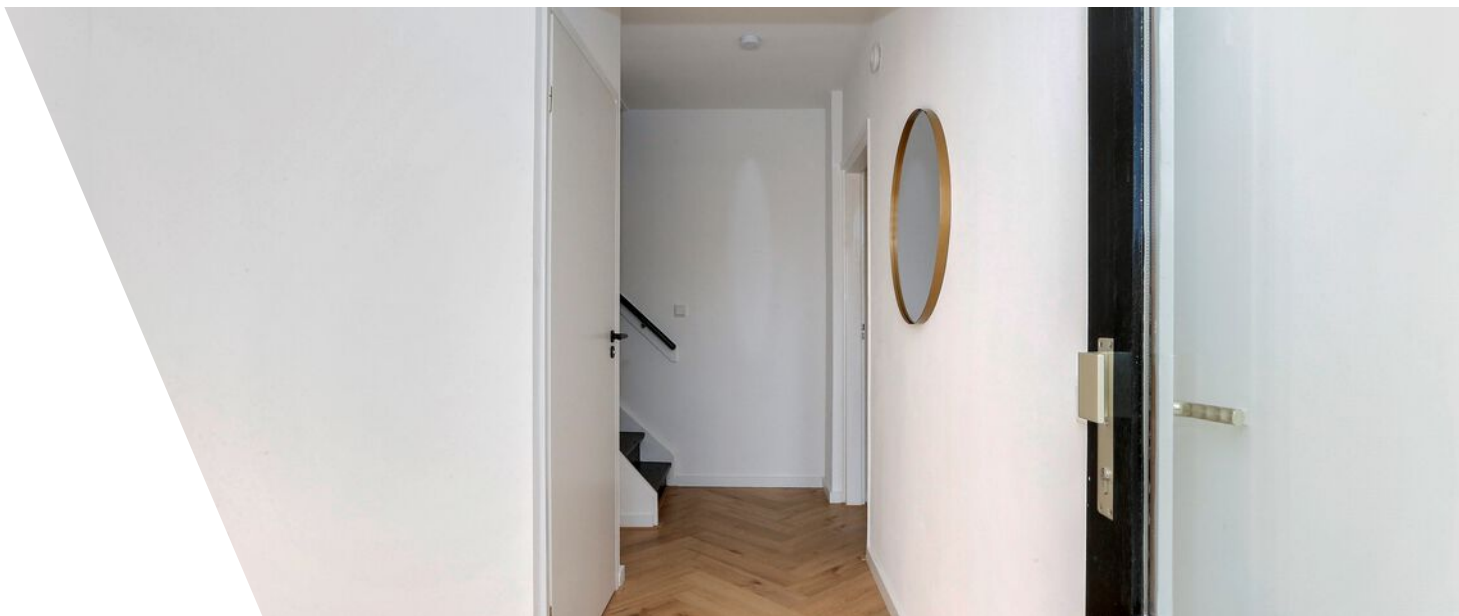
- Gemoderniseerde woning;
- 5 slaapkamers;
- Nieuwe keuken geplaatst;
- Nieuwe badkamer geplaatst;
- Nieuw toilet geplaatst;
- Volledig gestuct en gesausd;
- Nieuwe meterkast;
- Nieuwe afwerkvloeren;
- Nieuwe vloerverwarming op de begane grond;
- Nieuwe radiatoren;
- Nieuwe binnendeuren;
- Buiten- en binnenschilderwerk uitgevoerd;
- Hardhouten kozijnen met (deels) HR++ beglazing;
- Dakisolatie;
- Verwarming middels HR-combiketel, bouwjaar 2022;
- Energielabel B;
- Woonoppervlakte ca. 140m²;
- Perceel 158m²;
- Bouwjaar ca. 1971;
- Eigen grond;
- Centrale ligging;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs: €445.000,- k.k.

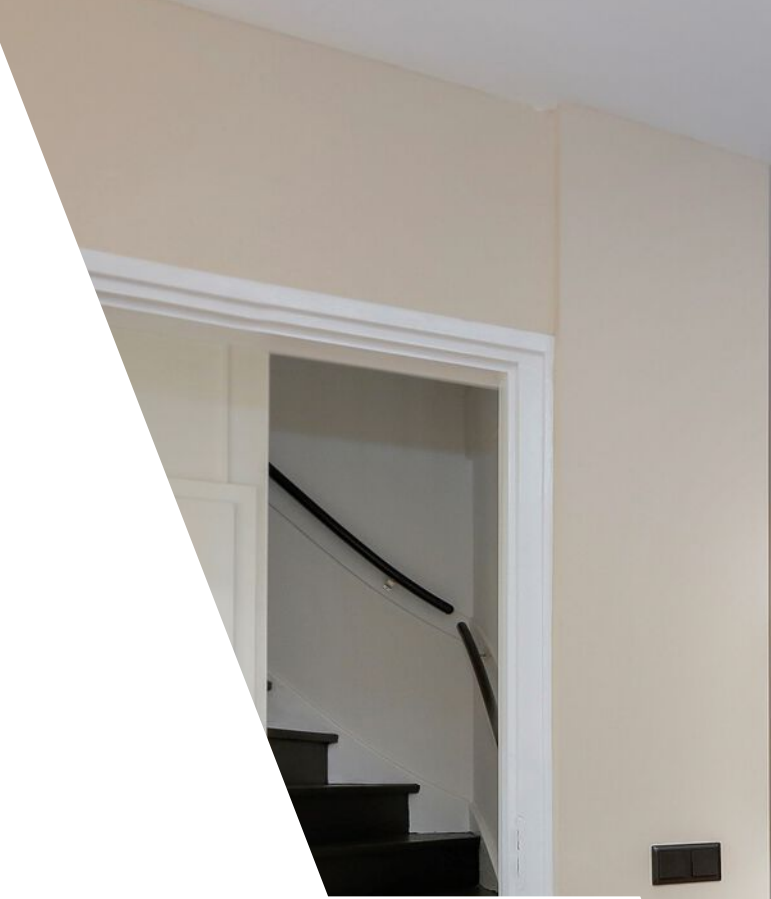
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Wil je deze leuke woning van binnen bekijken? Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.









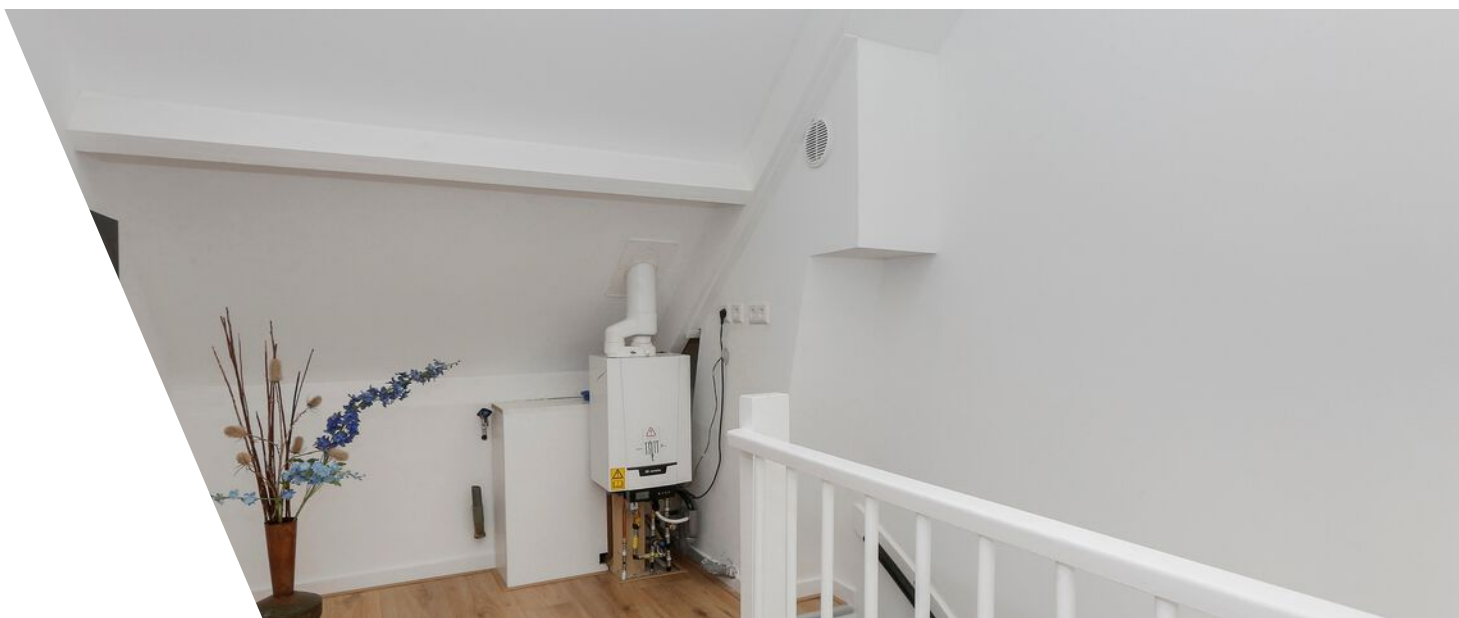
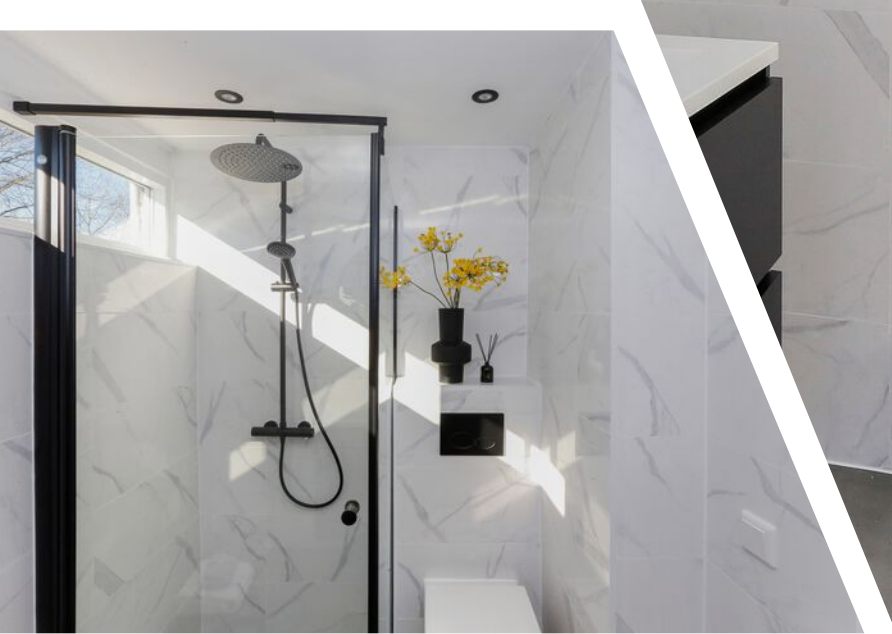










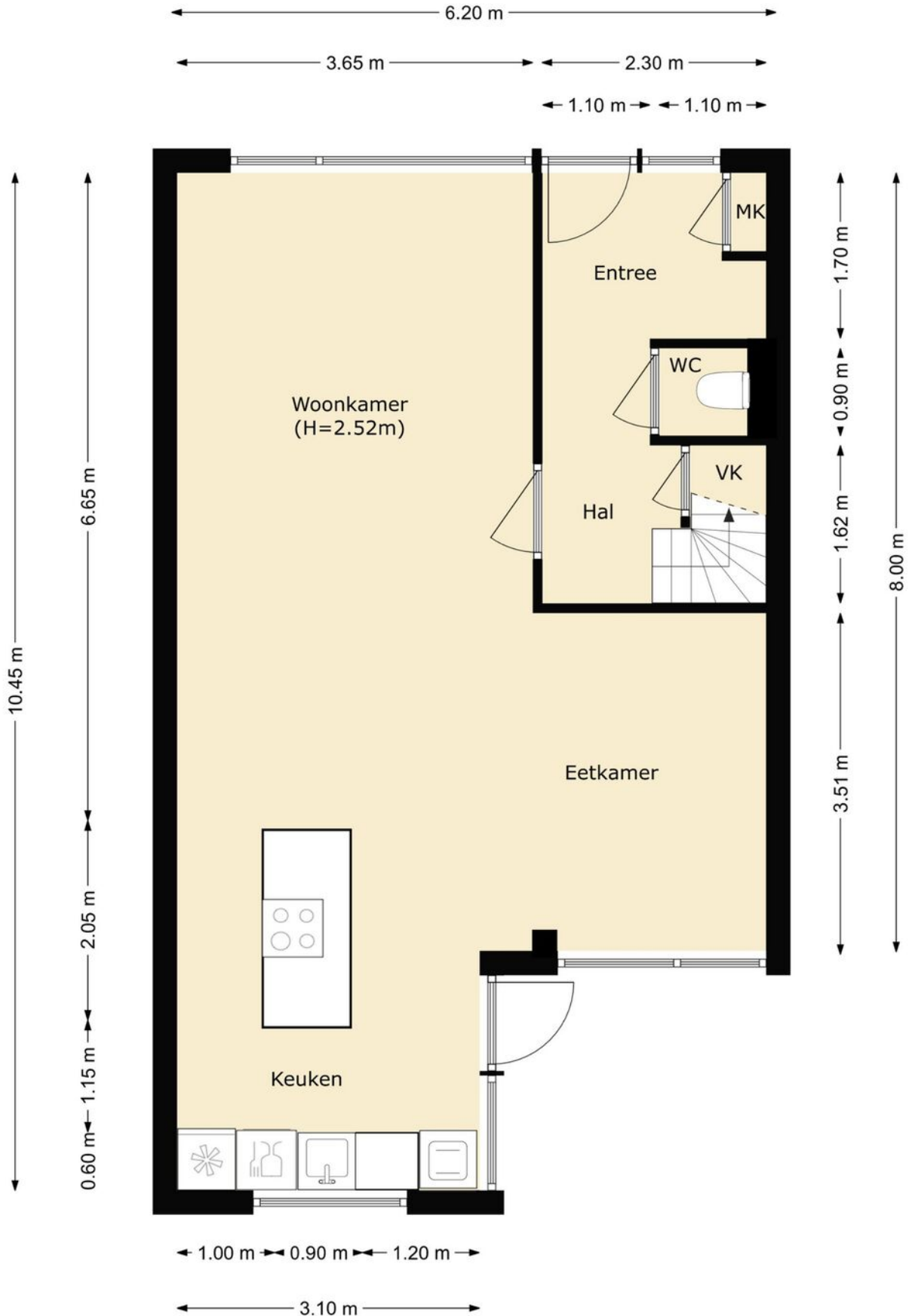




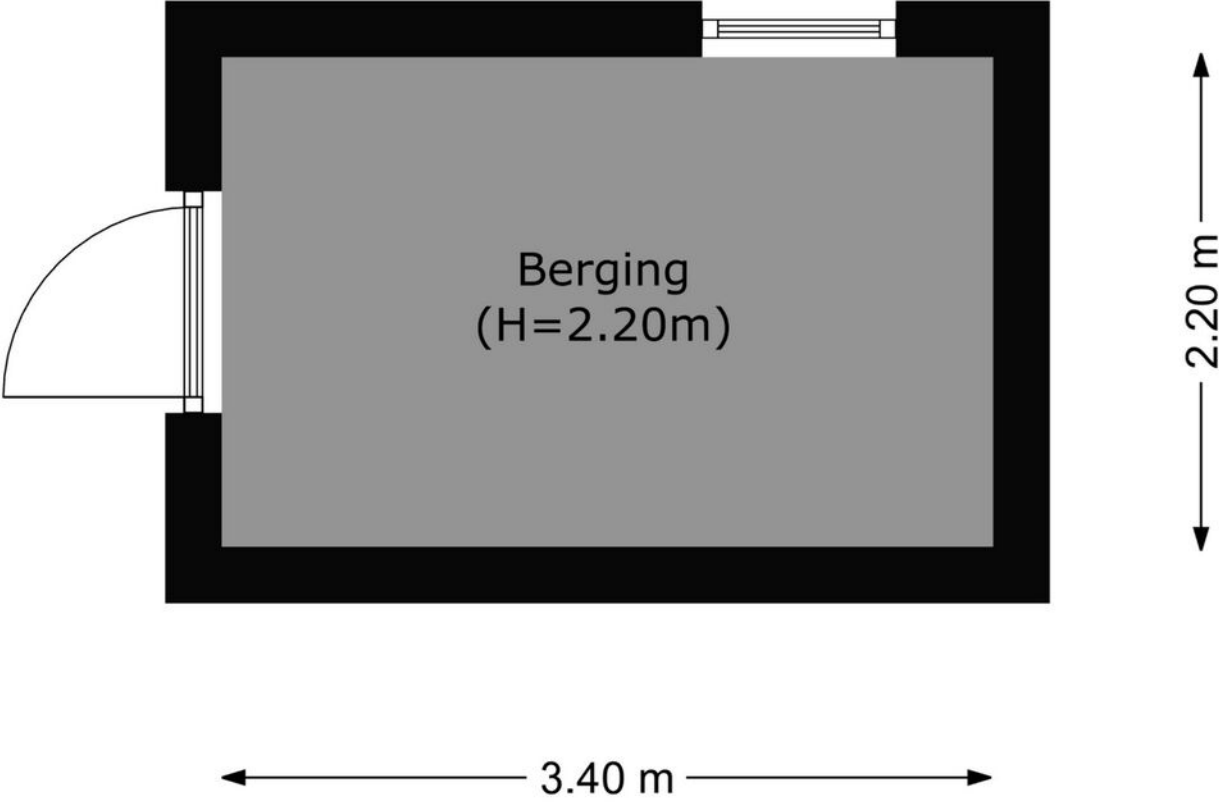




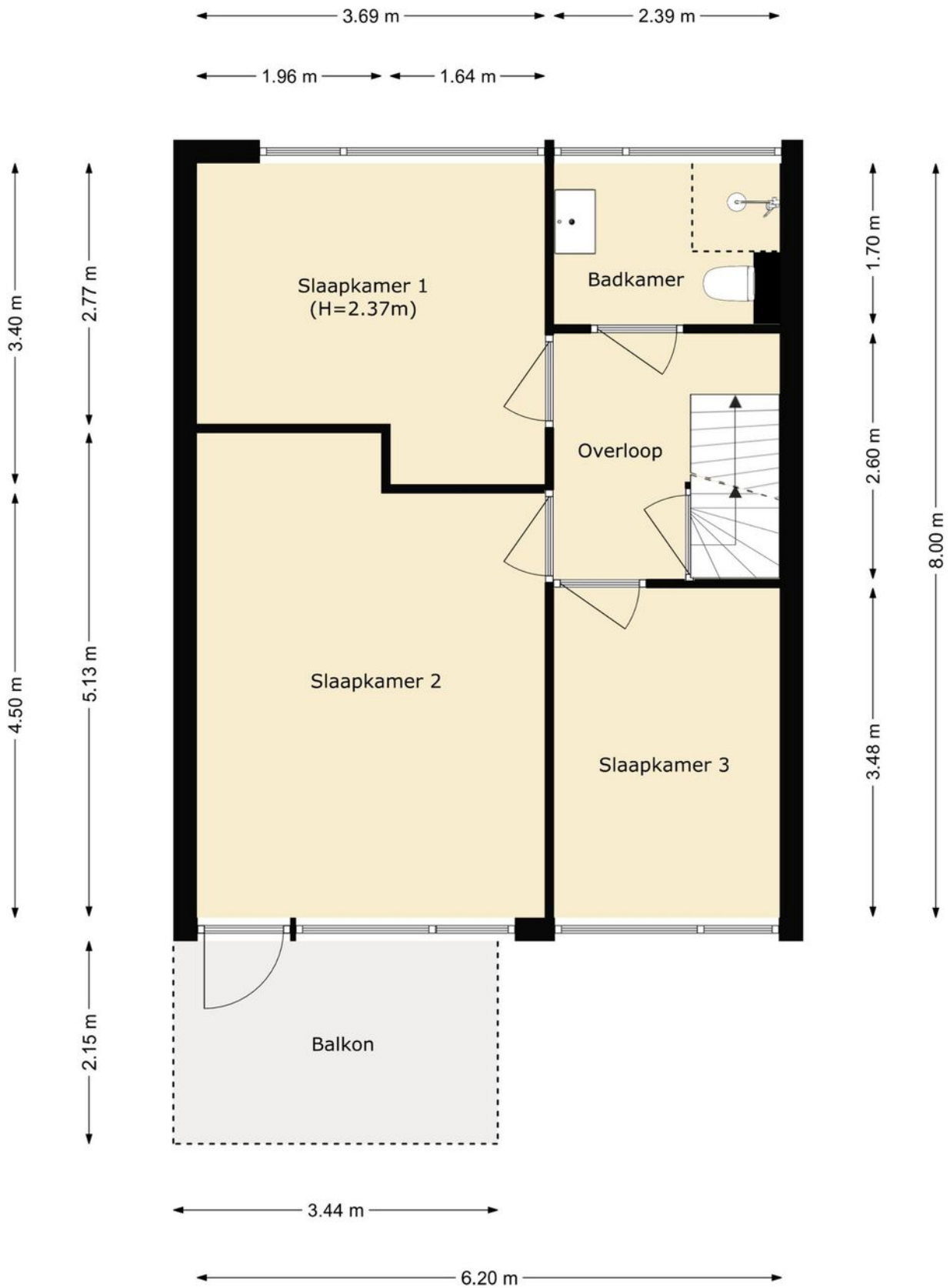
Plattegrond



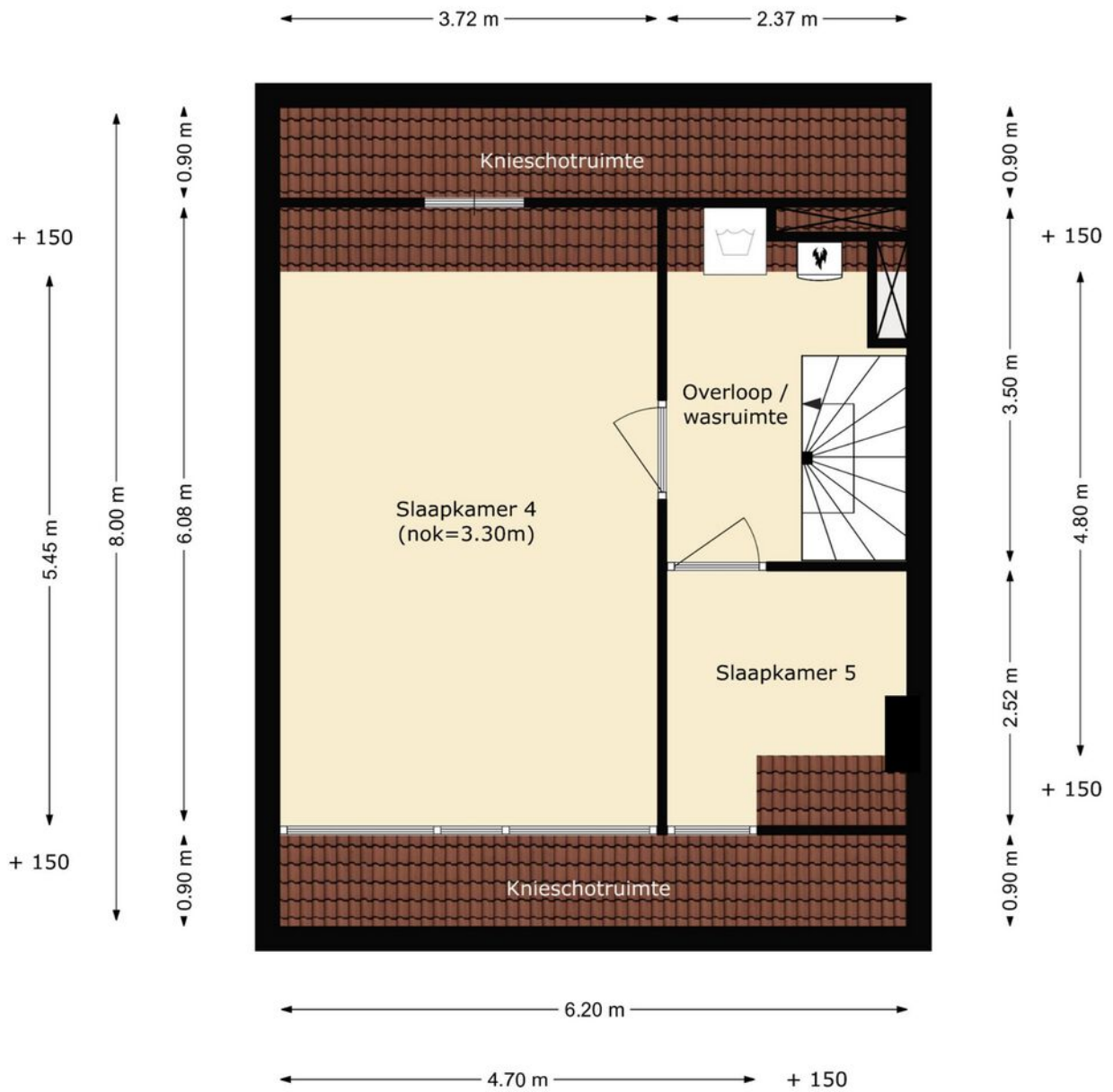
Plattegrond



Plattegrond

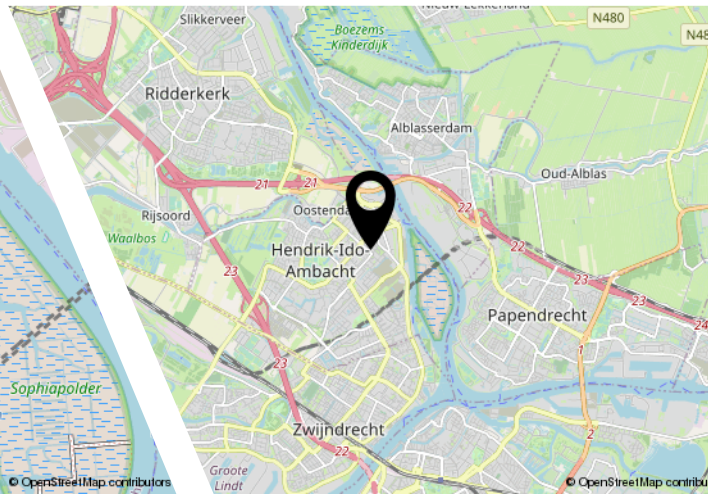
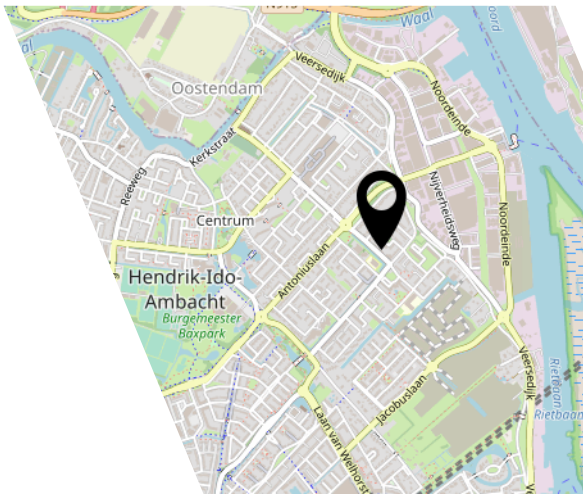
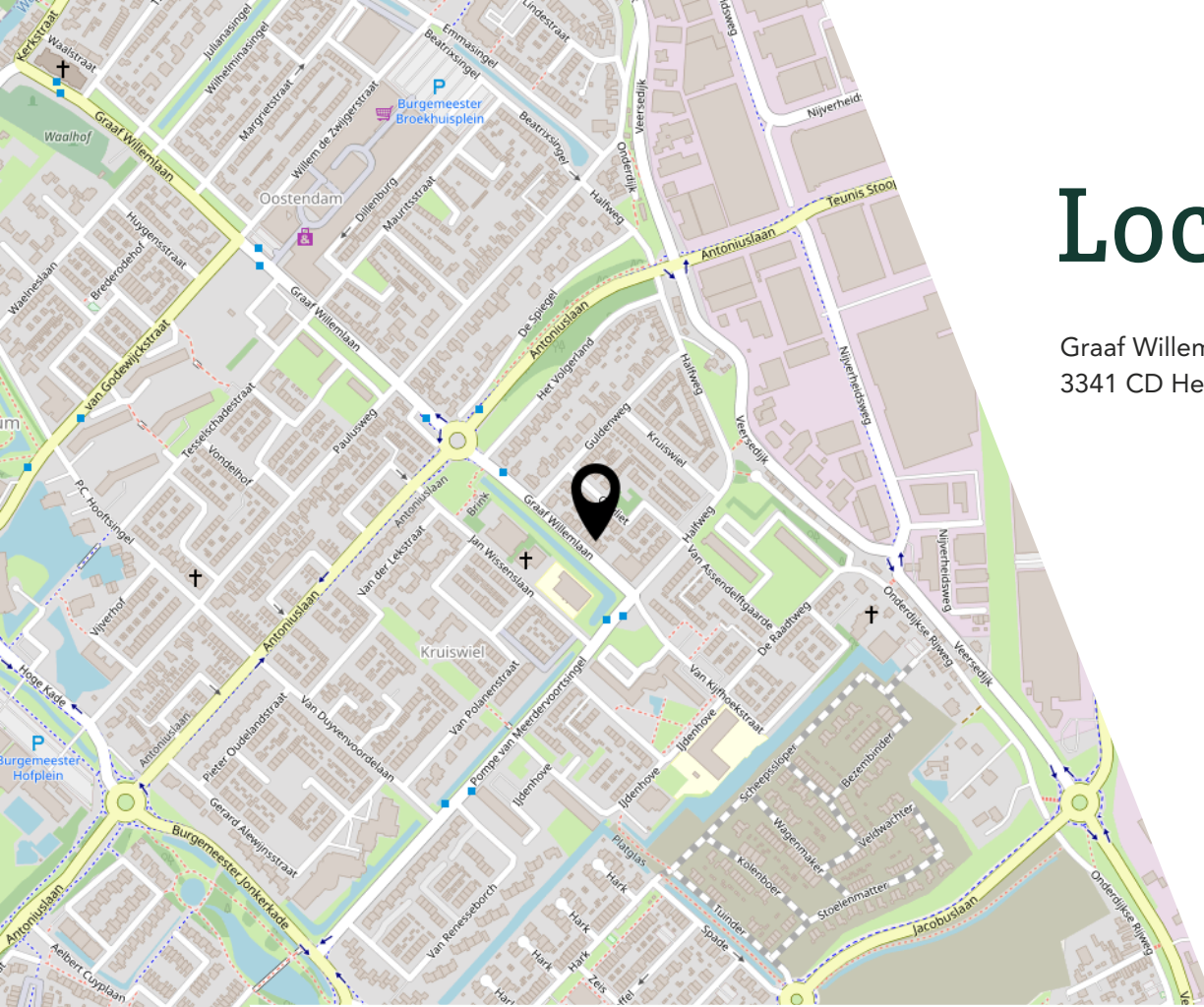


Plattegrond



Locatie

Graaf Willemlaan 81
3341 CD Hendrik-Ido-Ambacht



Interesse?

Y E S S
REAL ESTATE

Bergen 15
2993 LR Barendrecht

085-3033413
info@yessrealestate.nl
yessrealestate.nl