



# Moderne tussenwoning

HENDRIK-IDO-AMBACHT | Brederodehof 55 | Vraagprijs € 299.000,- K.K.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1960
Soort:	Tussenwoning
Kamers:	5
Inhoud:	261m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	84m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	133m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Energielabel:	C

# Omschrijving

Starters en jonge stellen opgelet! Aan de Brederodehof 55 vind je deze instapklare tussenwoning. De woning is in 2020/2021 compleet gerenoveerd, is van alle gemakken voorzien en heeft een luxe en sfeervolle afwerking. Daarnaast is het hele huis voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, een HR-combiketel, 6 zonnepanelen en vloer-/gevelisolatie. Kortom; een goed onderhouden, moderne en energiezuinige woning die je zo kunt betrekken!

De woning is gelegen in een van de geliefde wijken van Hendrik-Ido-Ambacht. De wijk Oostendam wordt gekenmerkt door het rustige en groene karakter en is zeer gemoedelijk en kindvriendelijk. Op loop- en fietsafstand vind je winkelcentrum De Schoof, het Burgemeester Baxpark en diverse scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen. 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:

Middels de fraai aangelegde voortuin heb je toegang tot de woning. Ruime hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast en toegang tot het toilet. Modern afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, gedeeltelijk betegeld met een antracietkleurige wandtegel.

Vanuit de hal kom je in de lichte doorzonwoonkamer met open keuken. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als de achterzijde, ervaar je veel daglicht in de woning. Tevens zijn er aan de achterzijde openslaande deuren (v.v. hordeuren) naar de achtertuin, waardoor je binnen en buiten eenvoudig met elkaar kunt combineren. De verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van sierbestrating, diverse beplanting, een achterom en een stenen berging. Ondanks de ligging kun je van 's ochtends tot 's avonds heerlijk genieten van de zon! Aan de voorzijde is een handmatig bedienbaar zonnescherm geplaatst.

De open keuken is gelegen aan de achterzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling. De zwarte houtlook keuken met grijs werkblad is voorzien van voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser. Tevens is er toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van een PVC-vloer in de hal en het toilet, een laminaatvloer in de woonkamer en keuken en gestuukte plafonds en wanden (gedeeltelijk v.v. behang). Onder de PVC-vloer in de hal en het toilet ligt een antracietkleurige tegelvloer.

## 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, waarvan één momenteel in gebruik is als werkruimte. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken beide over een vaste kast.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazendeur en regendouche, dubbel wastafelmeubel met spiegel en een design radiator. De badkamer is gedeeltelijk betegeld met een witte wandtegel en een antracietkleurige vloertegel en voorzien van zwarte details.

De 1e verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer, gestuukte plafonds en wanden (gedeeltelijk v.v. behang).

# Omschrijving

## 2e verdieping:

Overloop met dakraam, wasmachine- en drogeraansluiting en de opstelplaats voor de CV-ketel. Op deze verdieping is de vierde (slaap)kamer gelegen, voorzien van twee dakramen. De hoogte bedraagt ca. 2.00m. Door middel van een dakkapel met nokverhoging is het mogelijk om deze verdieping te verbouwen tot een volwaardige woonverdieping.

Ook deze verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer, gestuukte plafonds en wanden.

## Afmeting:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 84 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 261 m<sup>3</sup>;
- Perceel 133 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar ca. 1960;
- Eigen grond;
- Volledig gerenoveerd in 2020/2021;
- Riolering in 2021 volledig vernieuwd;
- Nieuwe voordeur met isolerende kern geplaatst in 2022;
- Moderne afwerking met zwarte details;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Verwarming middels CV-combiketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2020);
- 6 zonnepanelen (eigendom);
- Vloer- en gevelisolatie;
- Energielabel C ;
- Centrale ligging;
- Oplevering in overleg, bij voorkeur zo spoedig mogelijk.

Vraagprijs: € 299.000,- 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

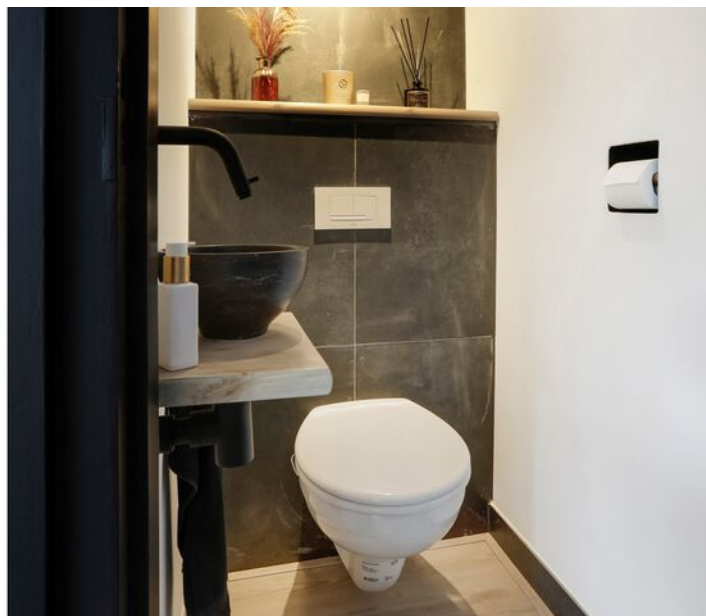
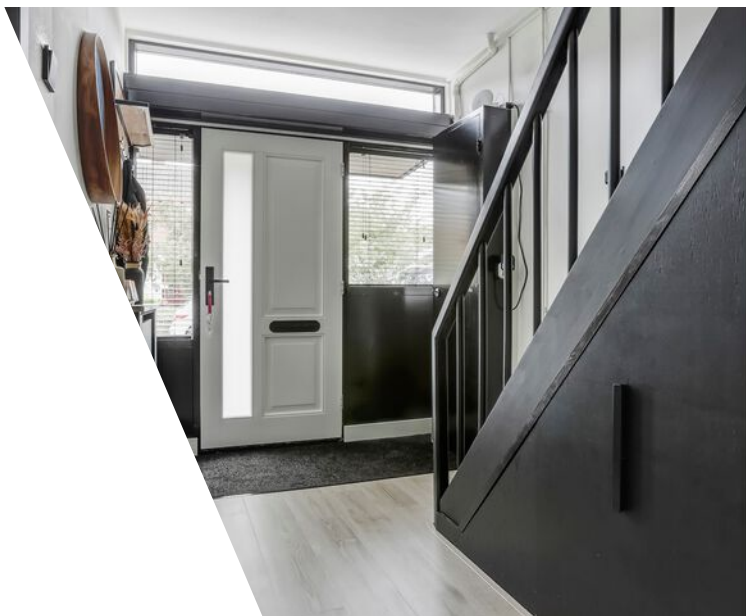
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.

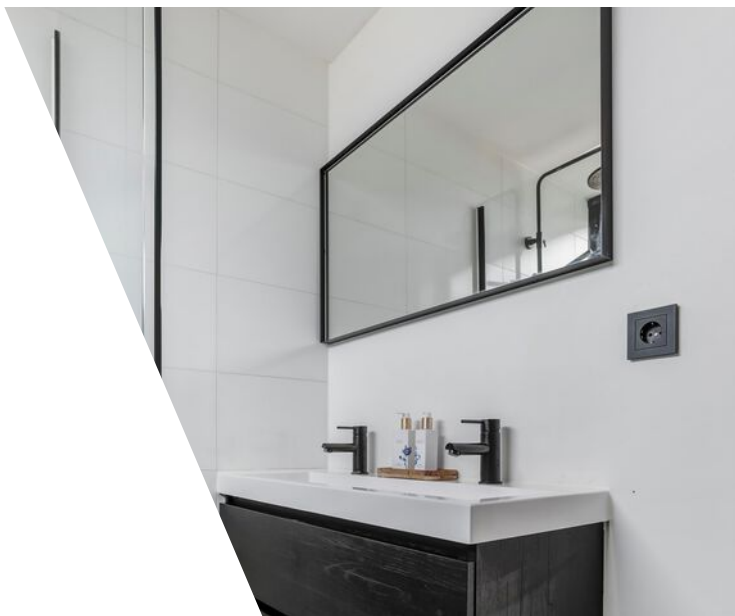


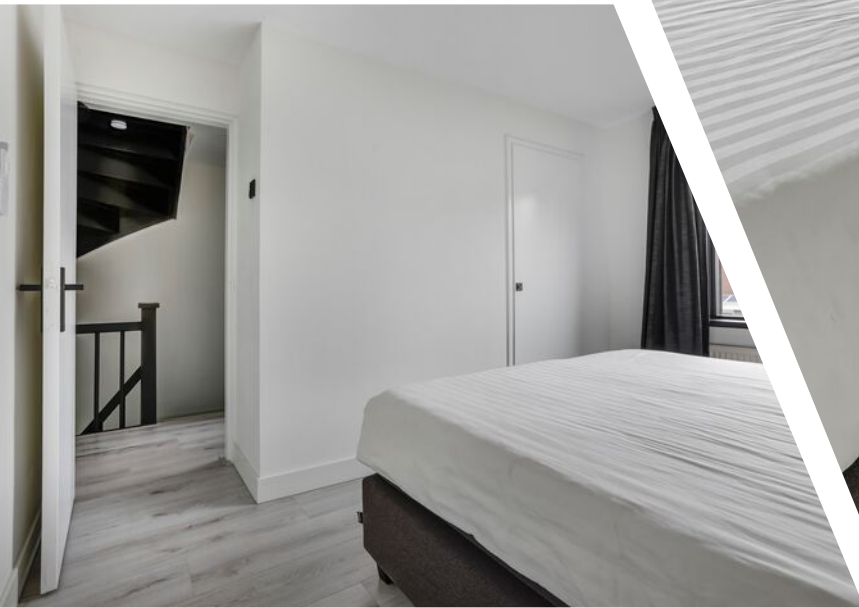












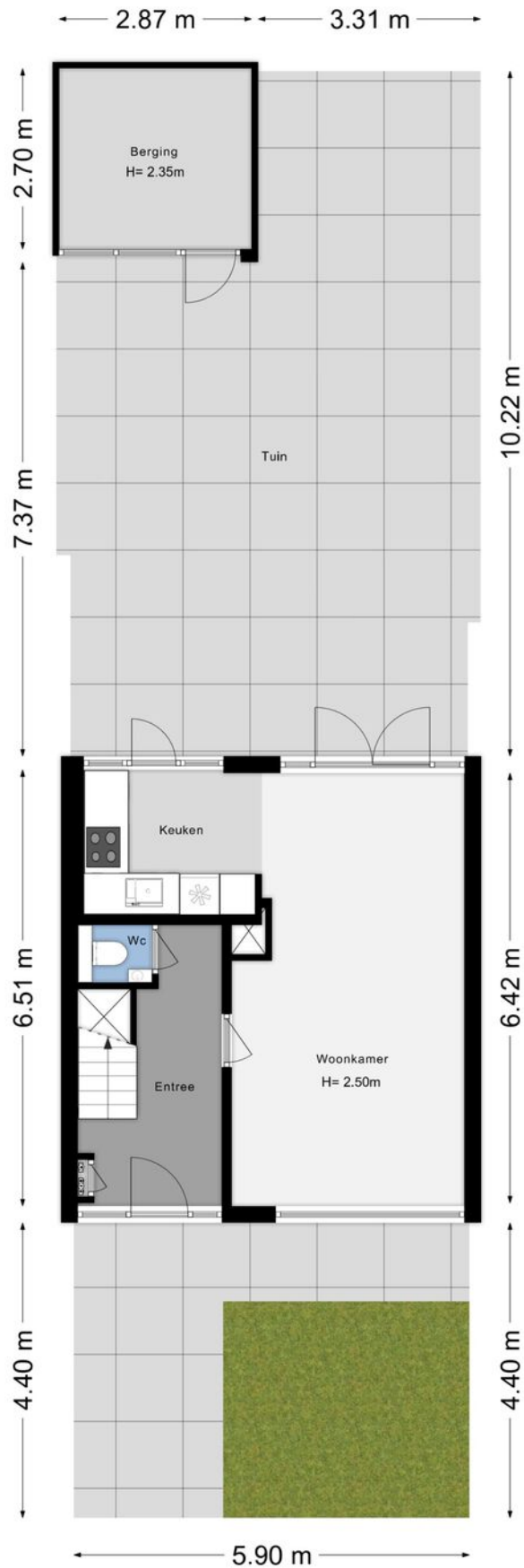




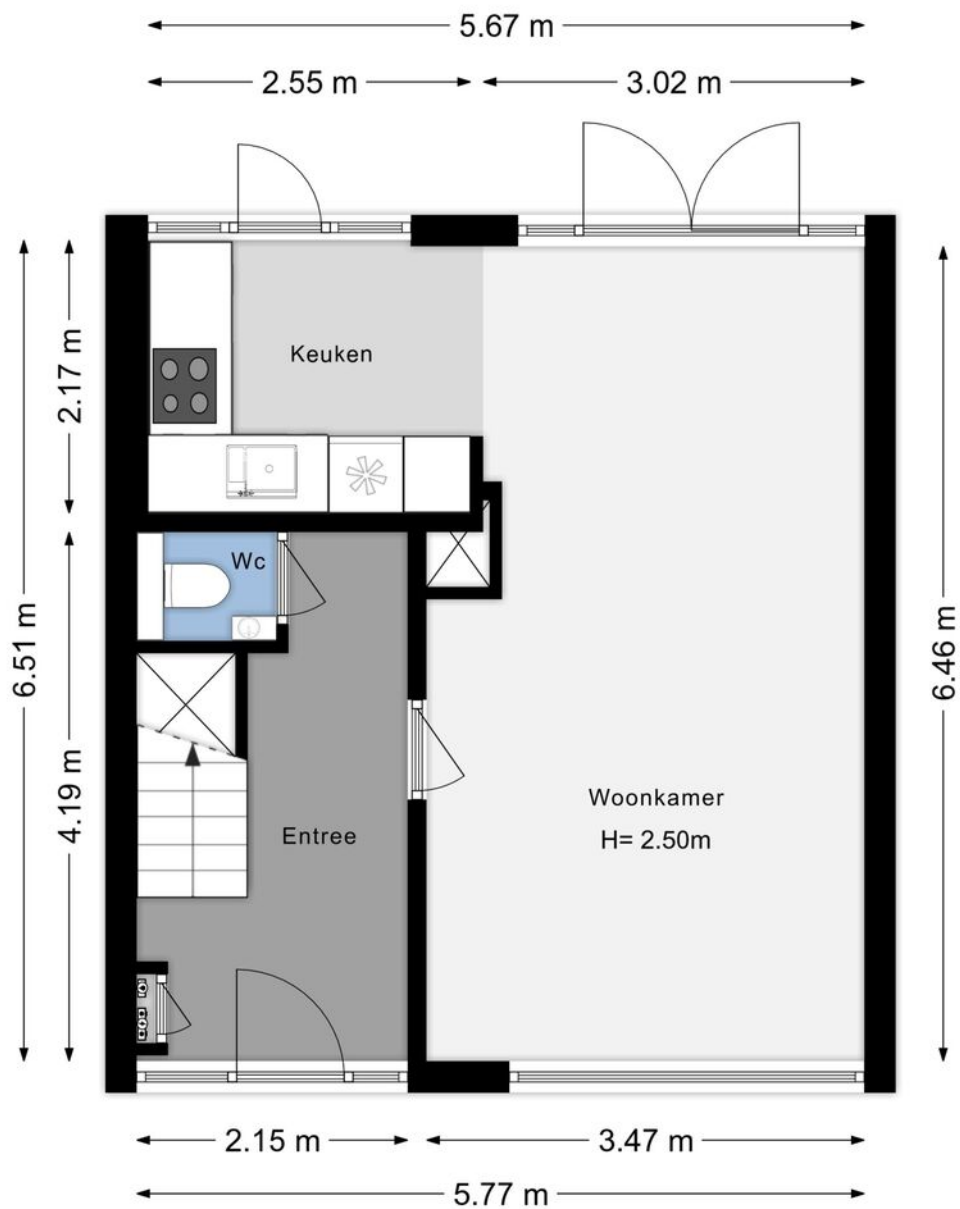




# Plattegrond

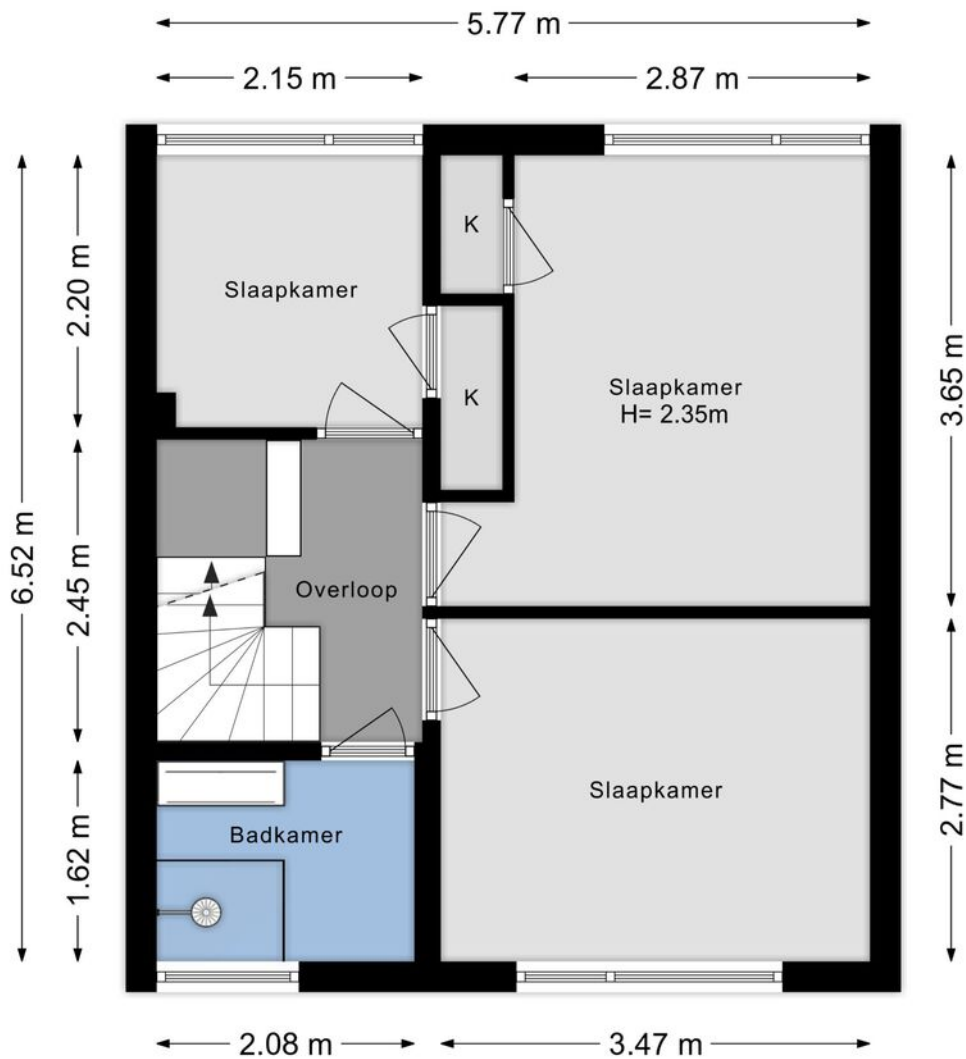


# Plattegrond

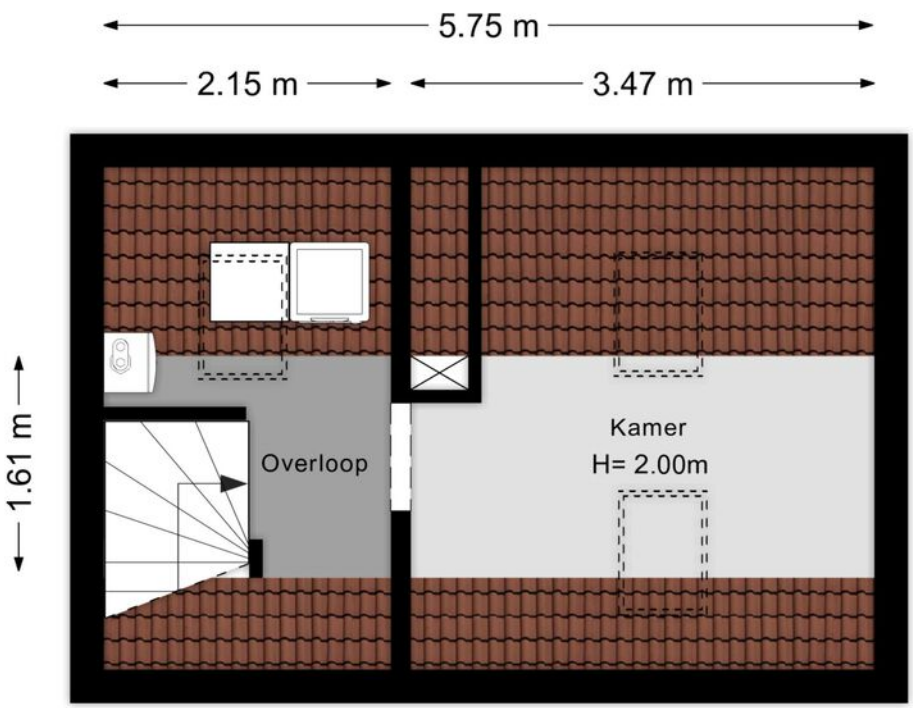




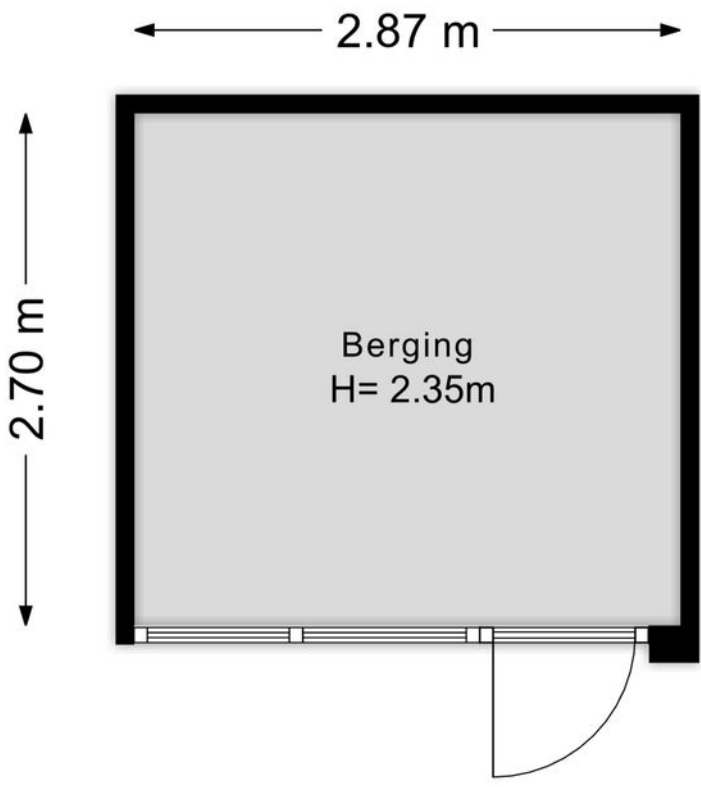
# Plattegrond



# Plattegrond

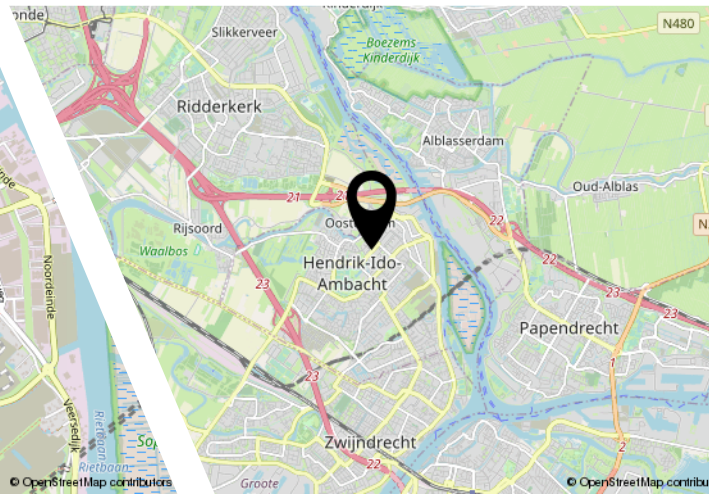
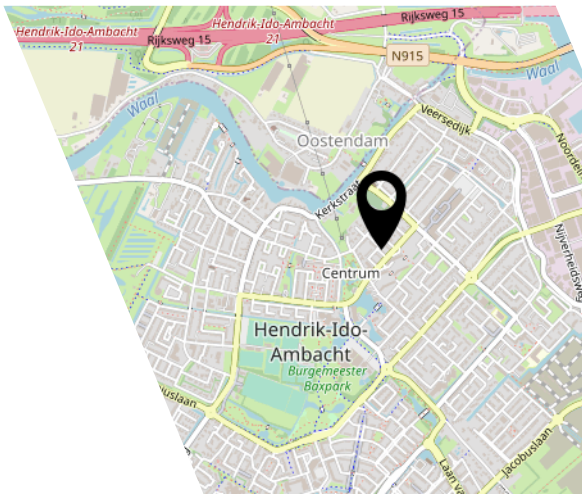
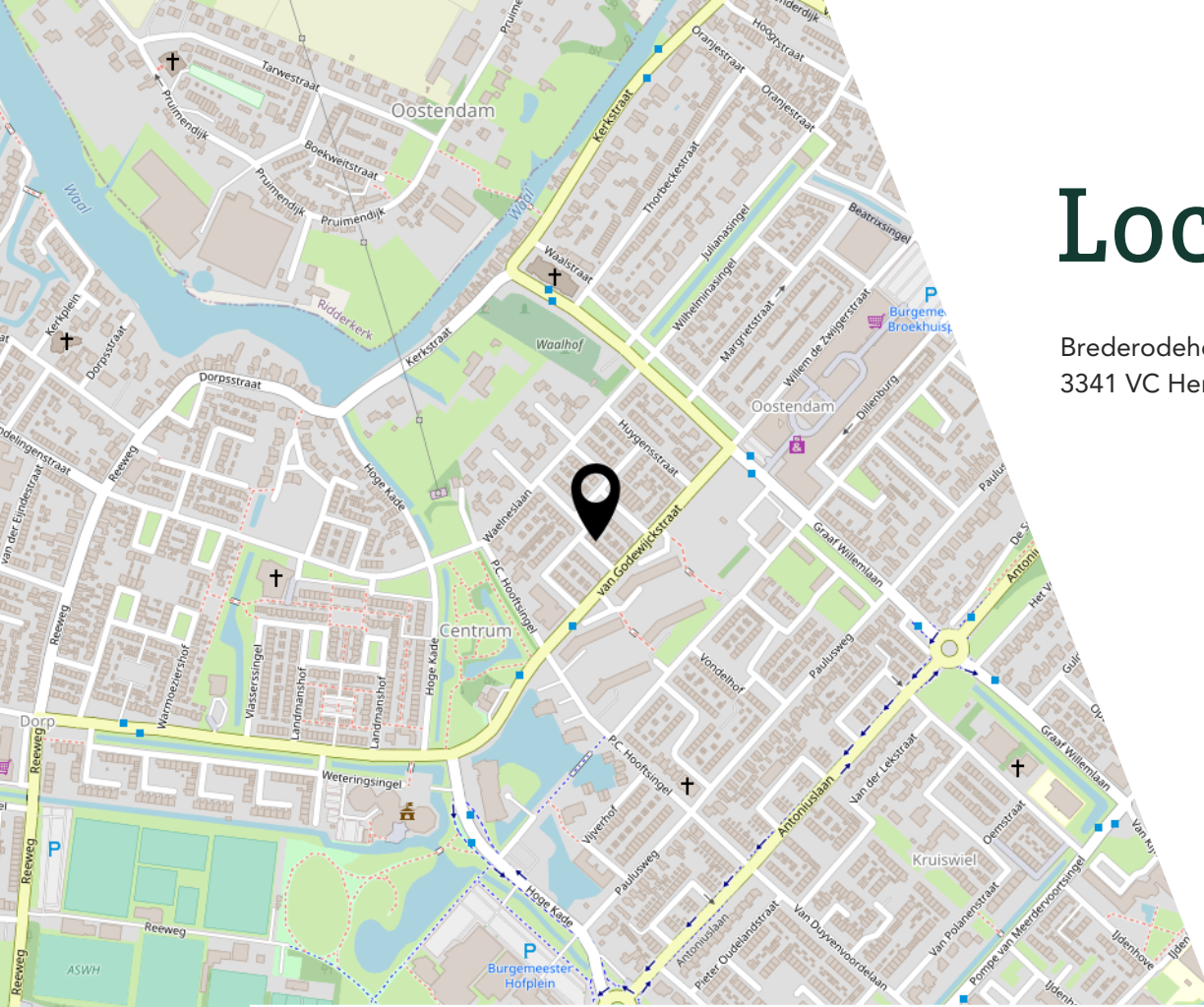


# Plattegrond



# Locatie

Brederodehof 55  
3341 VC Hendrik-Ido-Ambacht



# Interesse?

Y E S S  
REAL ESTATE

Bergen 15  
2993 LR Barendrecht

085-3033413  
info@yessrealestate.nl  
yessrealestate.nl