



Wieldijk 5

3218 LL HEENVLIET

Hellevoetsluis | Amnesty Internationallaan 18 | **T** 0181-312669 | **E** info@kemperskoppenol.nl

Zuidland | Breedstraat 15 | **T** 0181-636688 | **E** zuidland@kemperskoppenol.nl

Wieldigk 5

3218 LL HEENVLIET

Vraagprijs	: € 1.275.000,00
Soort woning	: Woonboerderij
Type woning	: Vrijstaande woning
Bouwjaar	: 1866
Woonopp.	: 305 m ²
Inhoud	: 2.275 m ³
Perceel opp	: 2.415 m ²
Aantal kamers	: 8
Slaapkamers	: 4

Omschrijving

Karakteristieke en goed onderhouden royale woonboerderij van 1866, bestaande uit een royaal sfeervol voorhuis met authentieke details zowel extern als intern, tuingerichte living (55m), ruime eetkeuken, sfeervolle entree met centrale hal en werkkamer op de verdiepingen 4 slaapkamers, 2 badkamers, strijkkamer en hobbyruimte. Royale aangebouwde voormalige landbouwschuur met grote bijkeuken / garage v.v. openslaande deuren, welke tevens dienst kan doen als kantoor/praktijk aan huis.

De karakteristieke schuur biedt een grote, multifunctionele ruimte, prachtig afgewerkt en voorzien van een royale dubbele toegangsdeur. De ruimte kan naar wens worden ingericht, waardoor het ideaal is voor diverse doeleinden, zoals werkplaats, hobbyruimte of opslag. Aangrenzend bevindt zich een praktische garage, en de woning is omgeven door een ruime tuin omringd door hekwerk. De ruime oprit biedt voldoende parkeermogelijkheden, ideaal voor meerdere voertuigen.

Parkachtige siertuin, zonneterras met gunstige zonligging, privacy en overkapping, houtopslag en kleine wei.

Dit fraaie object ligt op een perceel van 2.415 m², heeft een inhoud van 2.275 m³ en een oppervlakte van maar liefst 625 m², waarvan 305 m² gebruiksoppervlakte wonen, 275 m² overige gebruiksoppervlakte en 45 m² ruimte met beperkte stahoogte. Er zijn 26 zonnepanelen en er is een bouwkundig rapport aanwezig m.b.t. dit unieke object om uw koopbeslissing eenvoudiger te maken.

Gelegen in het dorp Heenvliet (gemeente Nissewaard), aan een dijk bij een groene omgeving, jachthaven en het scheepvaart- en voedingskanaal richting het Brielse Meer. Heenvliet is een woonplaats met een dorps karakter, een historische dorpskern, weekmarkt, boodschappencentrum, sportverenigingen, basisschool, voorzieningen en jaarlijkse evenementen. Heenvliet ligt nabij diverse recreatiegebieden zoals Bernisse en het Brielse Meer en op korte afstand van het Noordzeestrand, Maasvlakte - Botlekgebied, omgeving Rotterdam en Spijkenisse met metroverbinding.

De woning kenmerkt zich door de sfeer, de karakteristieke elementen en het perceeloppervlakte. Kom de sfeer proeven, neem contact met ons voor het inplannen van een bezichtiging.

Begane grond woonhuis: entree in de voorgevel; gang met meterkast; ruime centrale hal met toegangen tot de living, de woonkeuken en de werkkamer, alsmede een ruim toilet, kelder en trapopgang met bordes; werkkamer met vaste kast; royale tuingerichte living van 55 m² (doorgebroken), met authentieke openslaande deuren, schouw met tegels v.v. haard en een parketvloer; eetkeuken van 15 m², met fraaie opstellingen (Siematic), onder meer met een groot schiereiland, v.v. inbouwapparatuur (Siemens) en granieten aanrechtblad (kleur Nero Assolutto); marmeren plavuizen in gang, hal, werkkamer en eetkeuken; in de aangebouwde schuur: entree zijgevel, hal met wandtegels, plavuizen, vaste kast (garderobe) en toegangen tot de woonkeuken en de bijkeuken; grote bijkeuken/garage van 40 m², met openslaande deuren, welke tevens dienst kan

doen als garage of kantoor/praktijk aan huis, met plavuizen vloer, wasruimte met aansluiting wasmachine, toegang tot de grote schuur en praktische toegang tot de achtertuin (het zonneterras met overkapping).

1e verdieping: hardhouten bordestrap, ruime L-vormige overloop, met schuifkast en tuimelraam; royale slaapkamer van 27 m² aan zijde kopgevel, met airconditioning, grote inloopkast (de Lijn) en eigen modern badkamer van 9 m², met doucheruimte, vrij hangend toilet, designradiator en wastafelmeubel; ruime slaapkamer van 13 m², met tuimelraam; ruime slaapkamer van 12 m², met tuimelraam; strijkkamer; grote 2e badkamer van circa 14 m² (voorheen slaapkamer) met doucheruimte, vrij hangend toilet, designradiator, ligbad, badmeubel en wastafelmeubel; de 1e verdieping is grotendeels v.v. houten vloerdelen.

2e verdieping: vaste hardhouten trap; ruime overloop van 18 m², met tuimelraam; in halfopen verbinding met ruime hobbyruimte/opslagruimte van 18 m², slaapkamer mogelijk; slaapkamer van 17 m², met tuimelraam.

Aangebouwde schuur (deels gepotdekseld en deels gemetseld): royale schuur met grote dubbele toegangsdeur, ruimte van 178 m² welke multifunctioneel is (diverse gebruiksmogelijkheden), met fraaie authentieke balken, grote entresol van 45 m² en afwerking met betonnen vloer, deels houten betimmering met gevelisolatie en geïsoleerde dakplaten; op de entresol is onder meer de omvormer en een ruimte met verwarmingsketel (Atag HR, 12 jaar) en nieuwe 100 liter warmwaterboiler.

Perceel: grote tuin rondom met hekwerk, bestaande uit onder meer grote oprit met parkeermogelijkheden, siertuin, zonneterras met gunstige zonligging, markiezen, privacy en overkapping, alsmede een aangebouwde houtopslag, een grote aangebouwde garage van 42 m² en een kleine wei.

Bijzonderheden:
Bouwjaar 1866;
Begane grond betonnen vloeren;
Gemetselde gevels recent gereinigd en geïmpregneerd;
Gemeentelijk monument;
26 zonnepanelen energielabel D;
Zeer veel stallingsmogelijkheden;

Foto's



Foto's



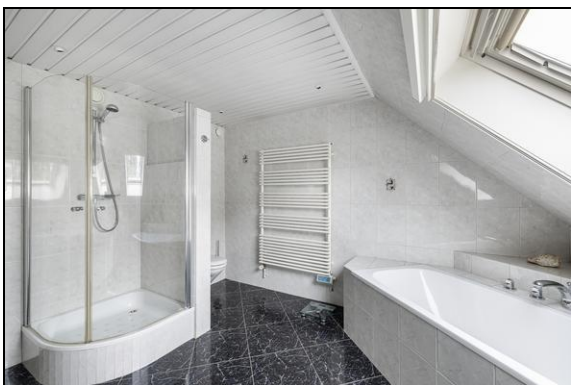
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



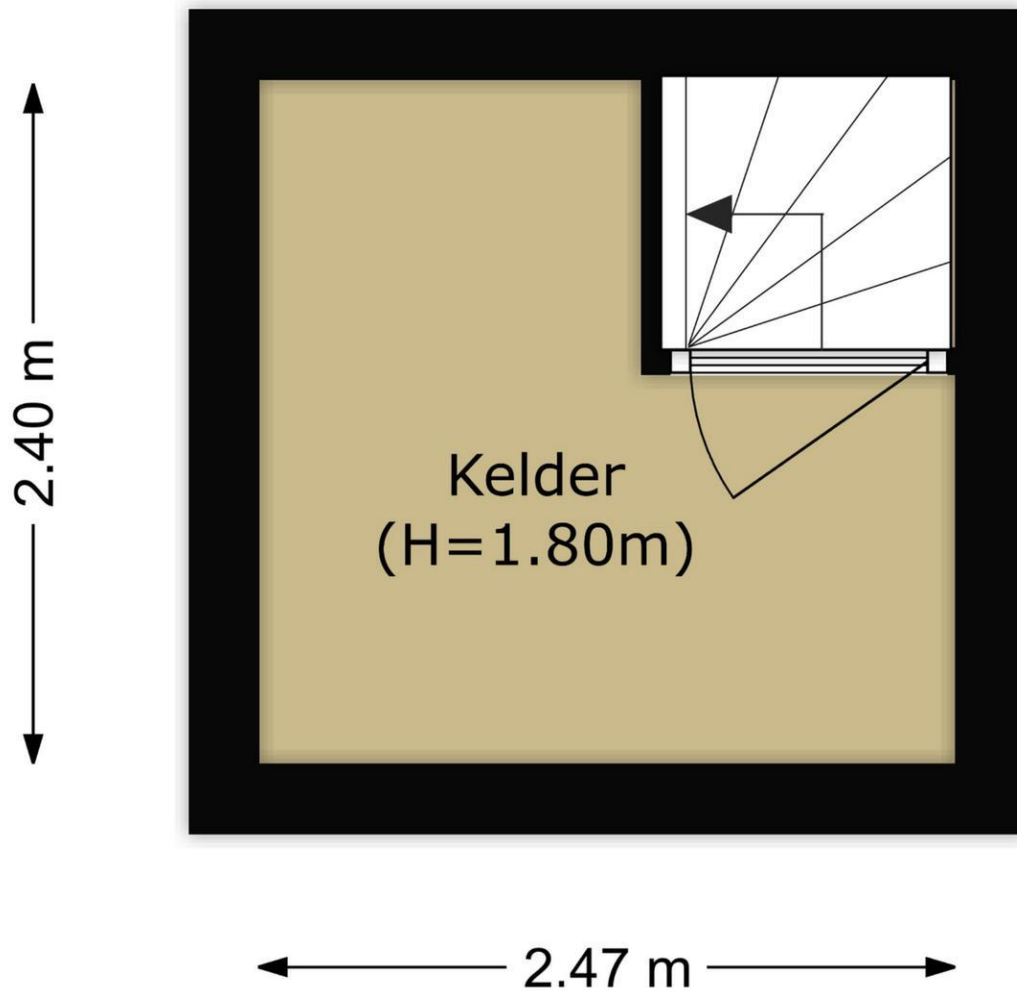
Foto's



Foto's



Kelder



This floor plan shows a 4-bedroom house with a garage and a large central hall. The layout includes:

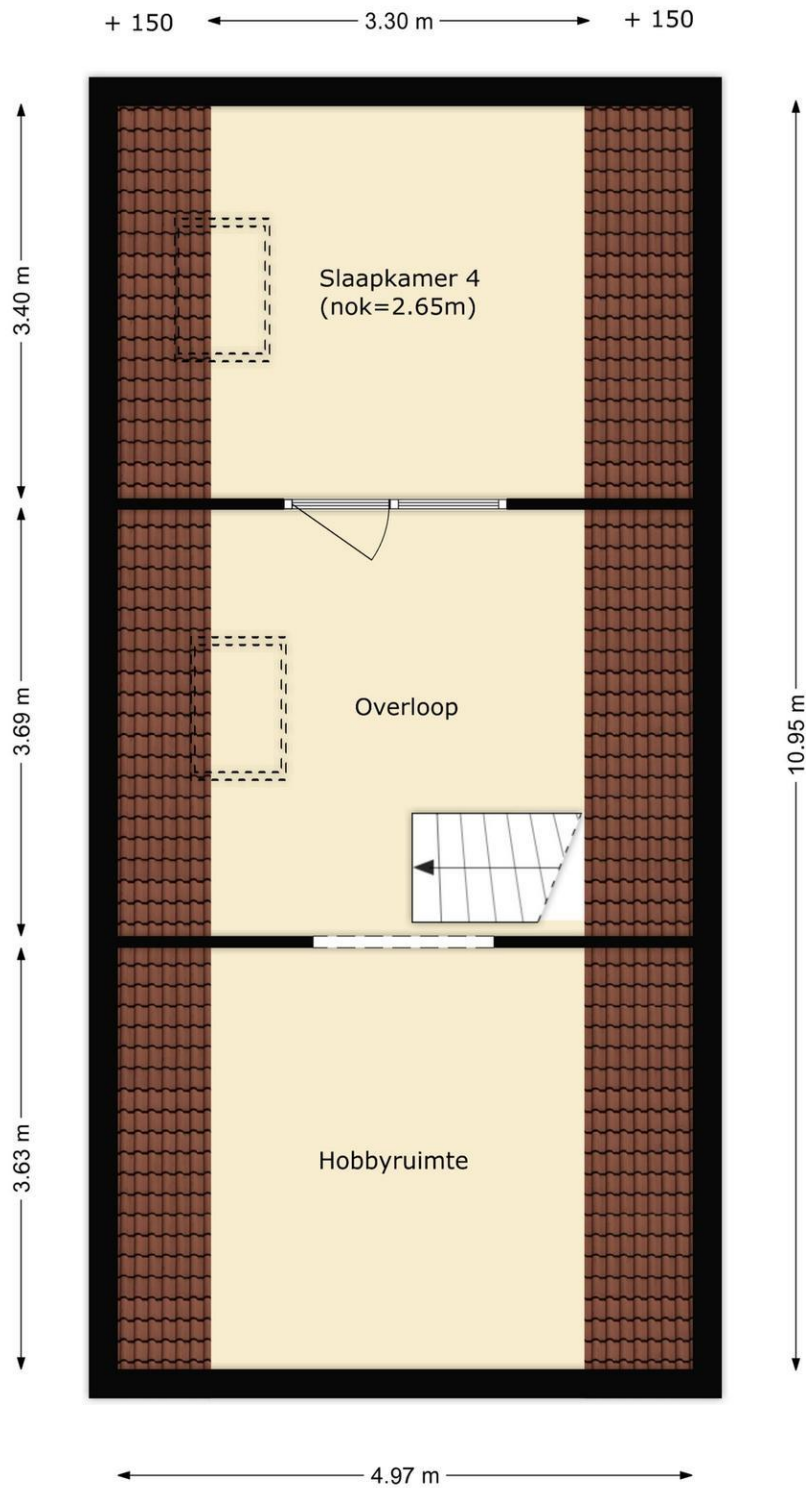
- Garage:** Located at the top, measuring 9.87 m by 4.30 m.
- Feestzaal (Dining Room):** A large central hall measuring 11.93 m by 14.69 m, featuring a fireplace and a staircase.
- Schuur / multi-functionele ruimte (noor - 8.49m):** A large multi-functional room measuring 10.08 m by 8.49 m, with a staircase and a built-in desk.
- Overloop:** A hallway measuring 3.00 m by 11.15 m, containing a built-in desk and a staircase.
- Overkapping:** A covered area measuring 3.00 m by 3.00 m.
- Bijkeuken:** A kitchen area measuring 4.80 m by 4.80 m, with a built-in desk and a staircase.
- Woonkamer (H=2.43m):** A living room measuring 4.30 m by 4.30 m, with a fireplace and a staircase.
- Eetkamer:** A dining room measuring 4.30 m by 4.30 m, with a fireplace and a staircase.
- Werkkamer:** A study room measuring 3.70 m by 3.70 m, with a built-in desk and a staircase.
- Kitchen:** A kitchen measuring 3.70 m by 3.70 m, with a built-in desk and a staircase.
- Waaruit:** A bathroom measuring 1.47 m by 1.47 m, with a built-in desk and a staircase.
- Entrée:** An entrance area measuring 1.47 m by 1.47 m, with a built-in desk and a staircase.
- Hal:** A central hallway measuring 1.47 m by 1.47 m, with a built-in desk and a staircase.
- Toilet:** A toilet measuring 1.47 m by 1.47 m, with a built-in desk and a staircase.
- Kast:** A closet measuring 1.47 m by 1.47 m, with a built-in desk and a staircase.

The overall dimensions of the house are 11.93 m by 14.69 m. The plan also shows various built-in desks, fireplaces, and staircases throughout the house.

1e verdieping



2e verdieping



Kenmerken

Bouw

Soort woning: Woonboerderij
Type woning: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1866
Bouwworm: Bestaande bouw
Soort dak: schilddak
Permanente bewoning: Ja
Huidig gebruik: Woonruimte
Huidige bestemming: Woonruimte

Kadastrale gegevens

Volle eigendom, **gemeente** Heenvliet, **sectie** B, **nummer** 5085, **perceeloppervlakte** 2.415 m²

Energie

Energie label: D
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm-Water: C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel: Atag Q38 (Gas gestookt uit 2010, eigendom)

Oppervlakte en inhoud

Wonen (=woonoppervlakte)*: 305 m²
Overige inpandige ruimte: 275 m²
Perceel oppervlakte: 2.415 m²
Inhoud: 2.275 m³

Indeling

Aantal kamers: 8
Aantal slaapkamers: 4
Voorzieningen: Dakraam, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin: Tuin rondom
Tuin rondom: m² (cm diep en cm breed)
Totale oppervlakte tuin: 2.020 m²

Bergruimte

Schuur / berging: Aangebouwd steen

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen

Parkeergelegenheid

Aanvaarding

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden

Monumentaal pand

*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 ene 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- - losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Overige Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Opmerkingen				