



## **Dorpsstraat 134, 3274 BE Heinenoord**

**Vraagprijs € 589.000,- k.k.**

## Omschrijving

Unieke, karakteristieke dijkwoning met grote werkplaats en een geweldige tuin aan een fraai natuur-/wandelgebied gelegen.

Deze veelzijdige dijkwoning is een unieke kans voor hobbyisten en liefhebbers van rust, ruimte en natuur. De woning is een prachtig voorbeeld van een traditionele dijkwoning met behoud van authentieke elementen, zoals de speelse - niet standaard- indeling en een warme, huiselijke uitstraling. De royale werkplaats biedt talloze mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een ruimte voor hobby's, een atelier, of een professionele werkruimte, hier kun je al je ideeën werkelijkheid laten worden.

De woning is gelegen aan de rand van Heinenoord, een gezellig dorp met een gemoedelijke sfeer. Diverse dorpsvoorzieningen, zoals een supermarkt, winkels en scholen, liggen op korte afstand. De woning is uitstekend bereikbaar via de A29, die zorgt voor een snelle verbinding naar de Randstad en andere omliggende regio's. Zo geniet je van de rust van het platteland, terwijl je binnen enkele minuten op de snelweg bent voor werk of uitjes.

Indeling:

Dijkniveau:

Op dijkniveau bevindt zich de ruime entree met toilet en toegang tot de woonkamer en de naastgelegen hobbyruimte. De woonkamer is heerlijk licht door de diverse raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. De ideale plek om met elkaar even lekker te zitten, de krant te lezen en vanzelfsprekend een plek om te genieten van een maaltijd. Vanuit de woonkeuken is er dat prachtige zicht op de tuin en al het groen van het natuurgebied. Het aangrenzende balkon is dan ook één van de favoriete plekjes van de huidige bewoners. Genieten van de rust, het mooie uitzicht en de diversiteit aan vogels die af en aan komen. Via een tussenhal kom je in een kantoorruimte en aansluitend de grote werkplaats.

Verdieping:

Op de verdieping vind je drie ruime slaapkamers die eveneens speels zijn ingedeeld en de overloop met toiletruimte. Boven de verdieping is een extra bergverlating.

Onderhuis:

Het onderhuis is opgedeeld in diverse ruimten die op het moment worden gebruikt als opslag- en wasruimte.

Tuin:

Wat een heerlijke plek! De achtertuin is een waar paradijs, met volop privacy en een prachtig uitzicht op het omliggende natuur- en wandelgebied. Dit is de perfecte plek voor ontspanning, tuinieren of gewoon genieten van de rust en vogels. Vanuit je eigen tuin stap je zo het natuurgebied in.

Of je nu houdt van de landelijke sfeer, de mogelijkheid om in alle rust te werken, of gewoon wilt genieten van de natuur om de hoek, deze dijkwoning biedt het allemaal. Mis deze kans niet en maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging!

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar woning: circa 1905;
- Perceel: 1025 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Woonoppervlakte: circa 167 m<sup>2</sup>;
- Werkplaats: circa 80 m<sup>2</sup>;
- Overige berguimten circa 250 m<sup>2</sup>;
- Houten kozijnwerk, voorzien van dubbel glas glas (m.u.v. het onderhuis);
- Energielabel: E;
- Cv installatie: Nefit Ecomline HR Excellent 2017;
- Gunstig gelegen ten opzichte van faciliteiten;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering: in overleg.

**Ontdek het Dorp Heinenoord**

Heinenoord is een charmant dorp dat zijn bewoners het beste van beide werelden biedt: een rustige, landelijke sfeer en een uitstekende verbinding met de omliggende steden. Het dorp heeft een hecht gemeenschapsgevoel, met diverse winkels, eetgelegenheden en voorzieningen voor jong en oud. In de omgeving kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Bovendien ligt Heinenoord gunstig ten opzichte van de grotere steden in de Randstad, waardoor het een ideale plek is om te wonen voor wie van rust houdt maar toch snel in de stad wil zijn. Maak van dit karakteristieke dijkhuis jouw nieuwe thuis en geniet van de perfecte balans tussen het landelijke leven en de bereikbaarheid van de stad.

Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

**Toelichtingsclausule meetinstructie**

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.

Wilmer & Van Twist Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor deze woning in Heinenoord, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

## Kenmerken

|                                 |                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 589.000,00                                                       |
| Soort                           | : Woonhuis                                                           |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning                                                 |
| Aantal kamers                   | : 10 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                  |
| Inhoud woning                   | : 1.435 m <sup>3</sup>                                               |
| Perceel oppervlakte             | : 1.025 m <sup>2</sup>                                               |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 167 m <sup>2</sup>                                                 |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                    |
| Bouwjaar                        | : 1905                                                               |
| Ligging                         | : Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom                                 |
| Tuin                            | : Achtertuin                                                         |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 460 m <sup>2</sup>                                      |
| Garage                          | : Aangebouwd hout 32 m <sup>2</sup> (600 bij 529 cm)                 |
| Energielabel                    | : E                                                                  |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                         |
| Isolatie                        | : Gedeeltelijk dubbel glas                                           |
| C.V.-ketel                      | : Nefit Trendline HRC30 (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom) |

## Locatie

Dorpsstraat 134  
3274 BE HEINENOORD



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



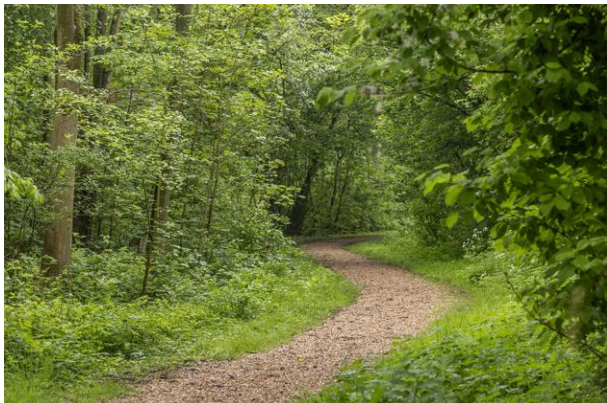
## Foto's



## Foto's



## Foto's



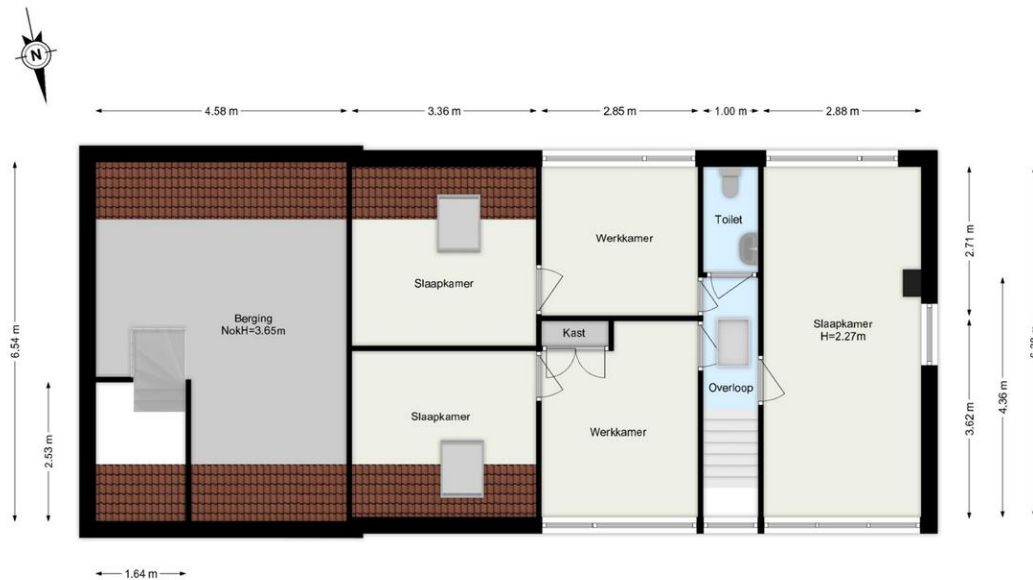
## Foto's



## Begane grond - Dorpsstraat 134 te Heinenoord

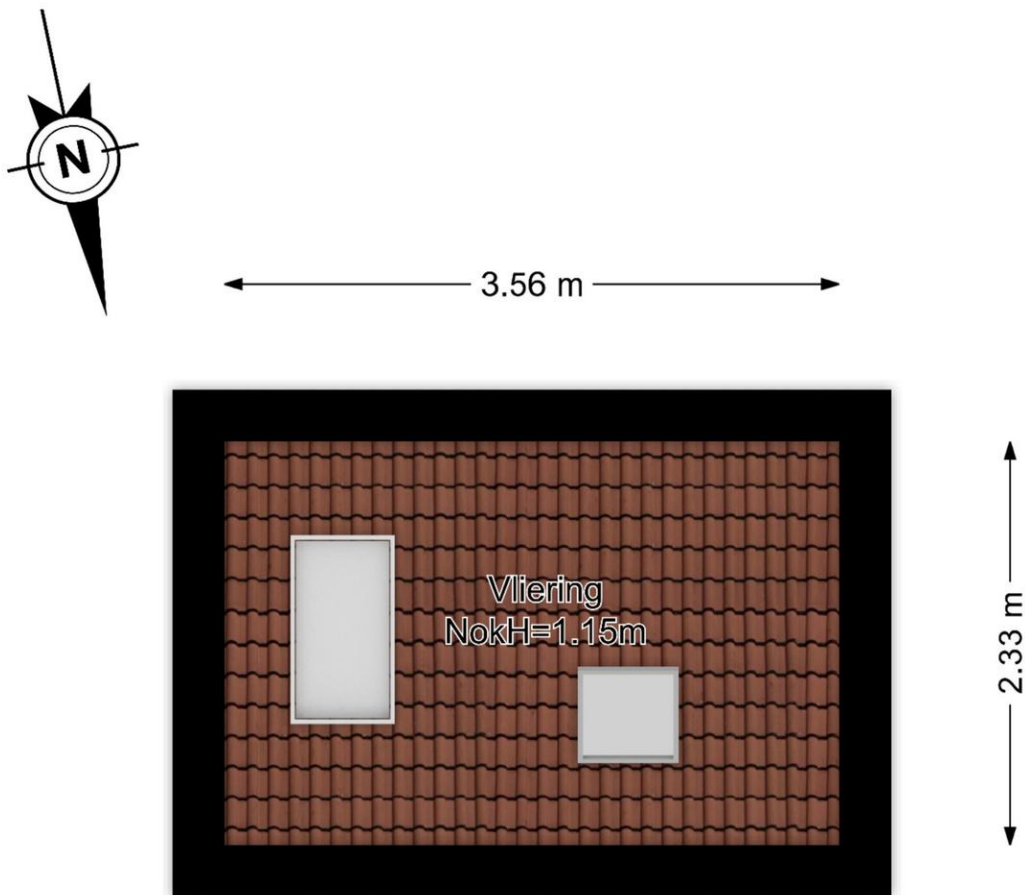


## Eerste verdieping - Dorpsstraat 134 te Heinenoord



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Vliering - Dorpsstraat 134 te Heinenoord



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

