

TE KOOP



Viool 7, Oud-Beijerland

Vraagprijs € 765.000 k.k.

Groote Waard Makelaars &
Taxateurs B.V.
Vierwiekenplein 32
3262 AN Oud Beijerland

0186-666 911
www.grootewaard.nl
info@grootewaard.nl


Groote Waard
Makelaars & Taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

146 m²

Perceeloppervlakte

260 m²

Inhoud

450 m³

Energie label

A

> Omschrijving

Moderne tweekapper op een toplocatie aan het water!

In de frisse, jonge wijk 'Poortwijk III' staat deze eigentijdse en instapklare twee-onder-een-kapwoning met ruime eigen oprit, garage en een idyllisch gelegen tuin aan het water. Een ideale plek voor gezinnen die waarde hechten aan ruimte, comfort en een rustige woonomgeving. Met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik en een hoogwaardige afwerking binnenshuis, is dit een woning waar je zó in kunt trekken en jarenlang van kunt genieten.

Indeling

Begane grond

Een uitnodigende entree/hal die toegang biedt tot een nette volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, de meterkast, trapopgang en de sfeervolle living - bestaande uit een royaal uitgebouwde woonkamer en een perfect afgewerkte keuken.

De woonkamer is ruim opgezet en straalt rust en comfort uit. Dankzij de dubbele openslaande deuren naar de serene achtertuin vloeien binnen en buiten harmonieus in elkaar over. Daarnaast zorgt een trapkast voor extra bergruimte op de begane grond.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in een functionele wandopstelling. Hier kook je met plezier: het hoogwaardige composiet aanrechtblad en de luxe Siemens inbouwapparatuur – waaronder een 4-pits gasfornuis met wokbrander, vlakscherm afzuigkap, koelkast, vriezer en een combi-oven met stoomfunctie – maken van elke maaltijd een succes. Vanuit de keuken stap je via een loopdeur zo de riante voortuin in. Rollluiken aan de voor- en zijkant zorgen daarbij voor extra comfort en privacy tijdens het koken.

De gehele begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming.





Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers en de volledig betegelde badkamer bereikbaar. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte. Indien gewenst is deze kamer eenvoudig op te delen in twee aparte ruimtes – perfect voor het realiseren van bijvoorbeeld een walk-in closet. De tweede slaapkamer (voorzien van een airco) is aanzienlijk vergroot – voorheen waren dit twee kamers – en biedt nu voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een werk- of studieplek.

De moderne, compleet uitgeruste badkamer is stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een wastafelmeubel met dubbele wastafels, een 2e toilet, een douchecabine met regendouche en drainafvoer, én een compacte designradiator.

De eerste verdieping is volledig voorzien van rolluiken en tevens uitgerust met vloerverwarming als hoofdverwarming.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken en biedt extra wooncomfort met twee volwaardige slaapkamers. Deze ruimtes zijn multifunctioneel en uitstekend te gebruiken als hobbykamer, thuishkantoor of praktijkruimte.

Op de overloop bevindt zich overigens een praktische bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een kast met de opstelplaats voor de cv-combiketel – netjes weggewerkt en gemakkelijk toegankelijk.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een oase van rust, omringd door sierlijke beplanting en tot in de puntjes verzorgd. Het absolute hoogtepunt is het hardhouten vlonderterras aan het water – een heerlijke plek om te loungen, te ontspannen of zelfs een bootje aan te leggen voor een tochtje over het water. Bovendien biedt de tuin direct toegang tot de aangebouwde garage.

Garage

De aangebouwde garage is bereikbaar vanuit de tuin én via de handmatige garagedeur aan de voorzijde. Hier is voldoende ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag. Bovendien biedt de eigen oprit plaats aan maar liefst twee auto's, waardoor parkeren nooit een probleem is.

Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden

Bouwjaar: 2014. Woonoppervlakte: 146 m². Perceeloppervlakte: 260 m². Overige inpandige ruimte: 17 m².

- Energielabel A
- Cv-combiketel (Intergas Kompakt HRE, 2015)
- Vloerverwarming begane grond en eerste verdieping, apart bedienbaar
- Houten kozijnen met dubbel glas (HR++ glas)
- Mechanische ventilatie (2016)
- Badkamer (2016)
- Keuken (2016)
- Indeling tweede verdieping (2023)
- Airconditioning slaapkamer eerste verdieping (2021)
- Elektrische rolluiken (2016)

'Poortwijk' heeft verschillende voorzieningen zoals scholen, supermarkt en sportfaciliteiten in de directe omgeving. De ligging is gunstig ten opzichte van het centrum van Oud-Beijerland, waar meer winkels, restaurants en andere voorzieningen te vinden zijn.

Het is een rustige en kindvriendelijke wijk, wat het populair maakt bij gezinnen en ouderen die graag in een prettige omgeving willen wonen.

Kadastrale gegevens

Gemeente Oud-Beijerland, sectie K, nummer 2008, groot 2 aren en 60 centiares.



Oplevering

In overleg.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Deze informatie 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.



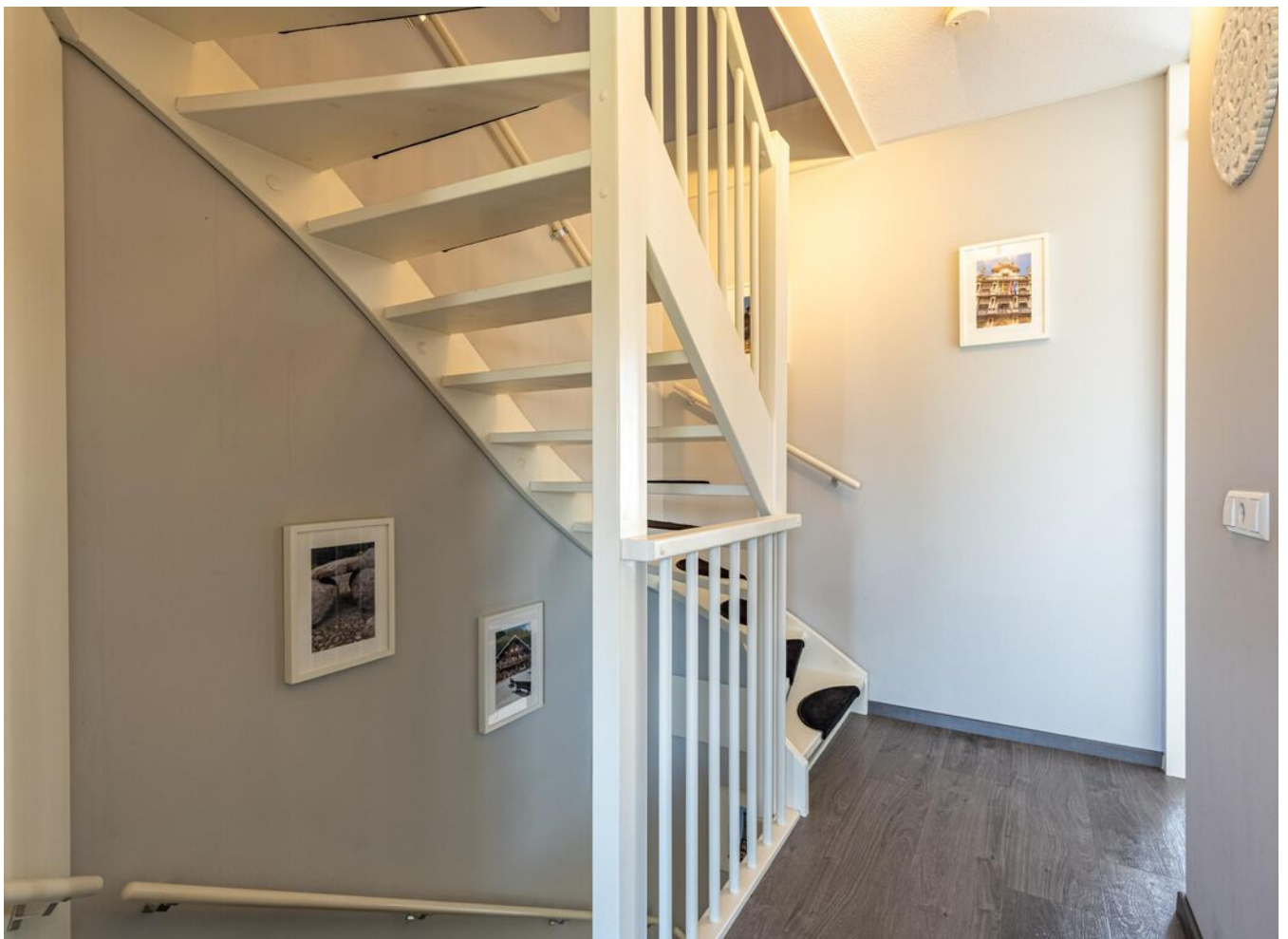
























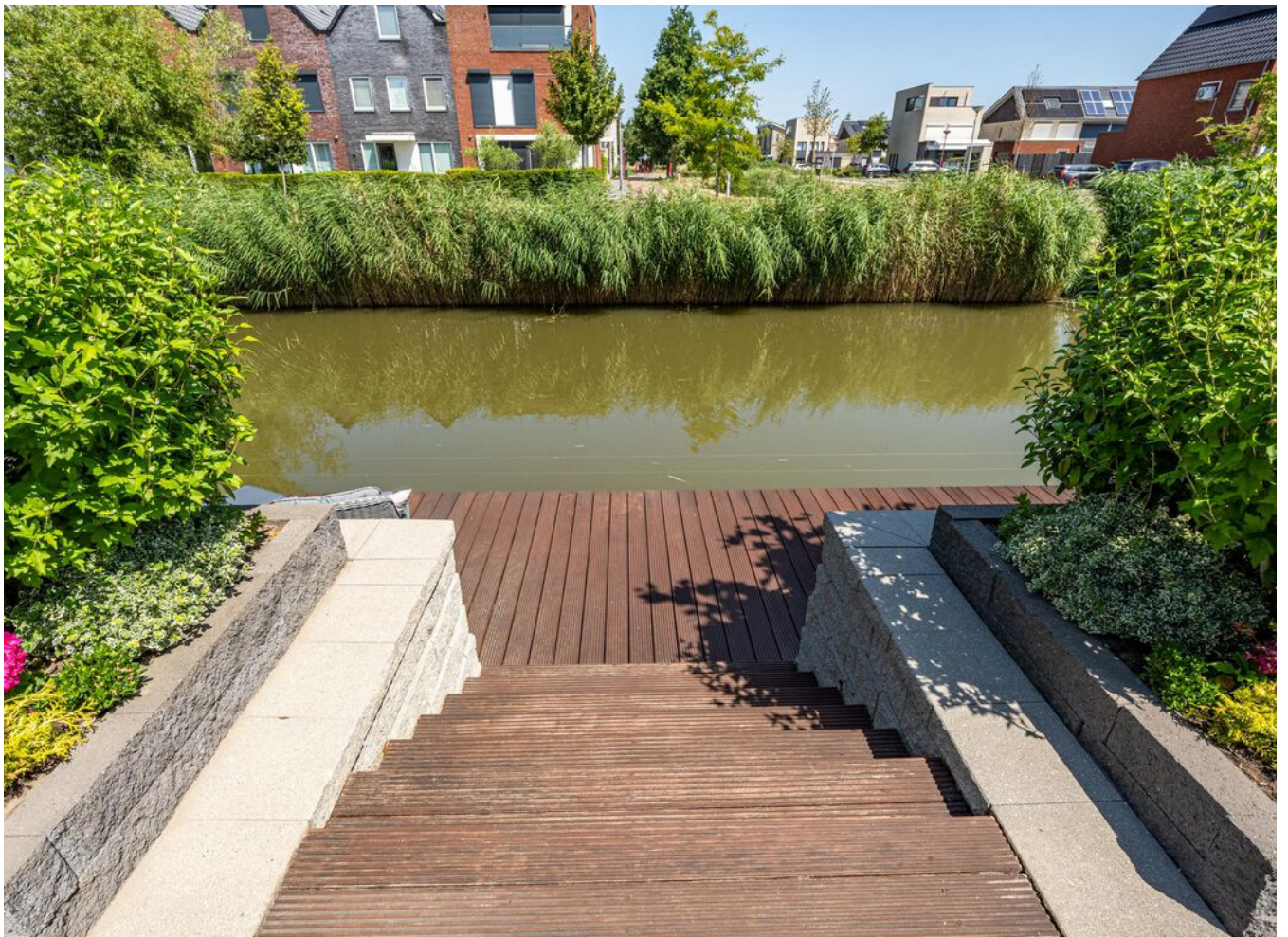














> Plattegrond

Ontdek de begane grond



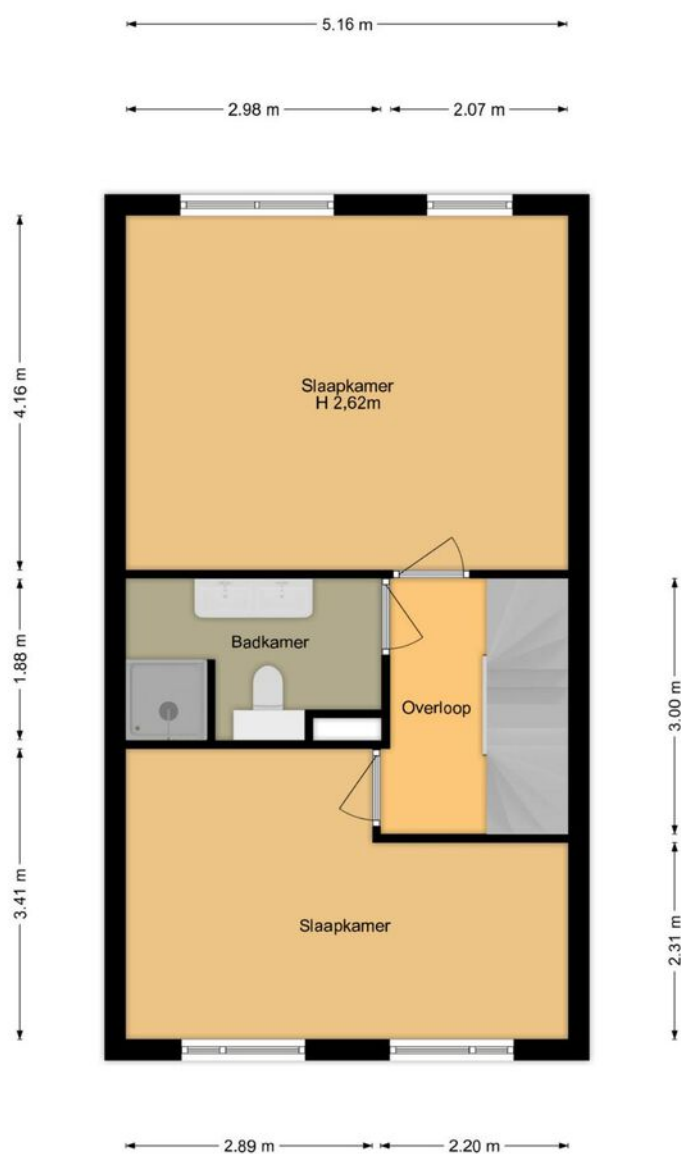
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXMedia.



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

1e Verdieping



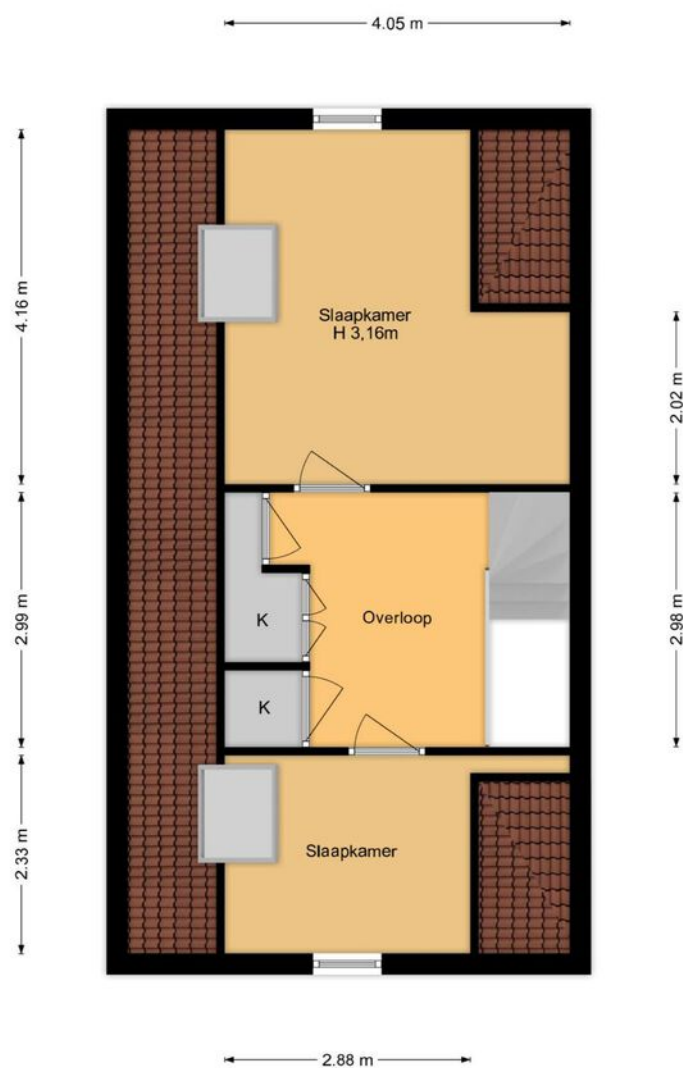
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXS-Media.



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

Zolder



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXs-Media.

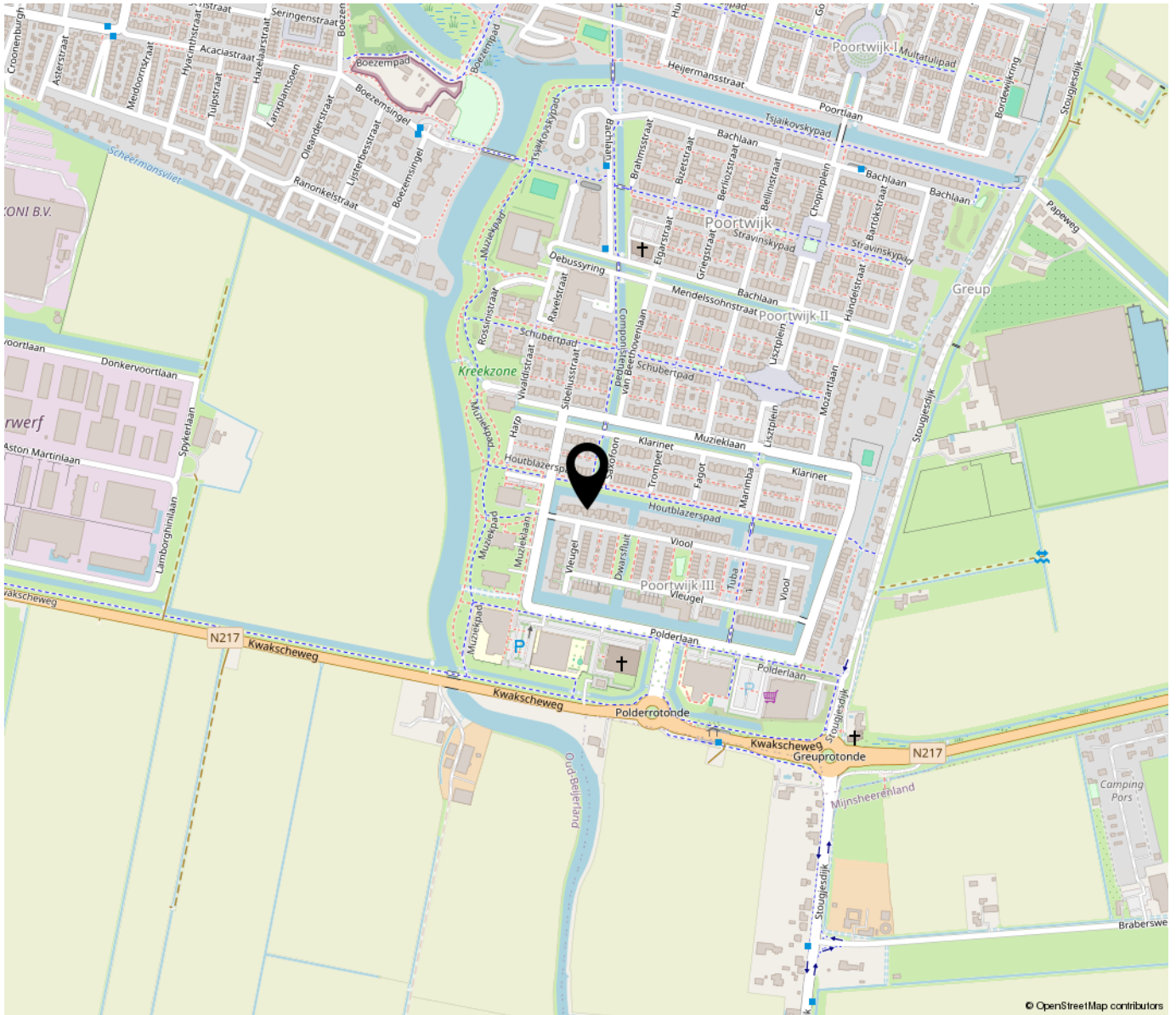


Kadastrale kaart

Uw referentie: MGW

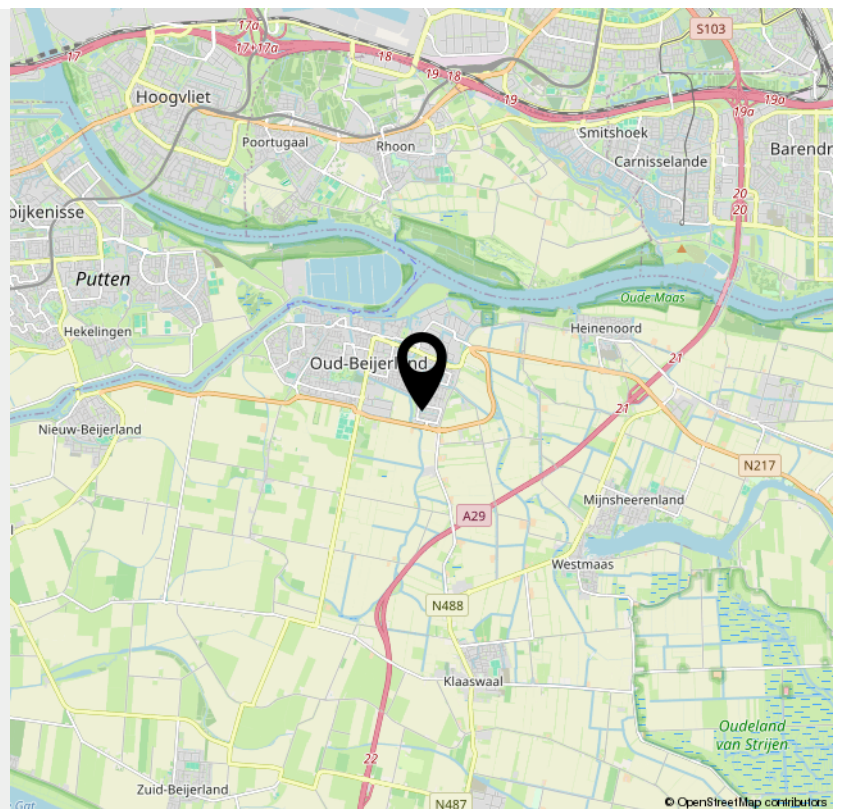


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oud-Beijerland Sectie K Perceel 2008 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	---	---



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Oud-Beijerland heeft een centrumfunctie in de Hoeksche Waard op het gebied van wonen, winkelen, werk en onderwijs. Oud-Beijerland ligt aan de provinciale weg N217, die het dorp in het oosten verbindt met de A29 bij de Heinenoordtunnel en in het westen met het veer van Nieuw-Beijerland naar Spijkenisse. De N217 vormt ook een groot gedeelte van de rondweg van Oud-Beijerland, die een ontsluiting vormt voor de wegen binnen het dorp. Oud-Beijerland telt ca. 25.000 inwoners.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Groote Waard Makelaars &
Taxateurs B.V.
Vierwiekenplein 32
3262 AN Oud Beijerland

0186-666 911
www.grootewaard.nl
info@grootewaard.nl


Groote Waard
Makelaars & Taxateurs