

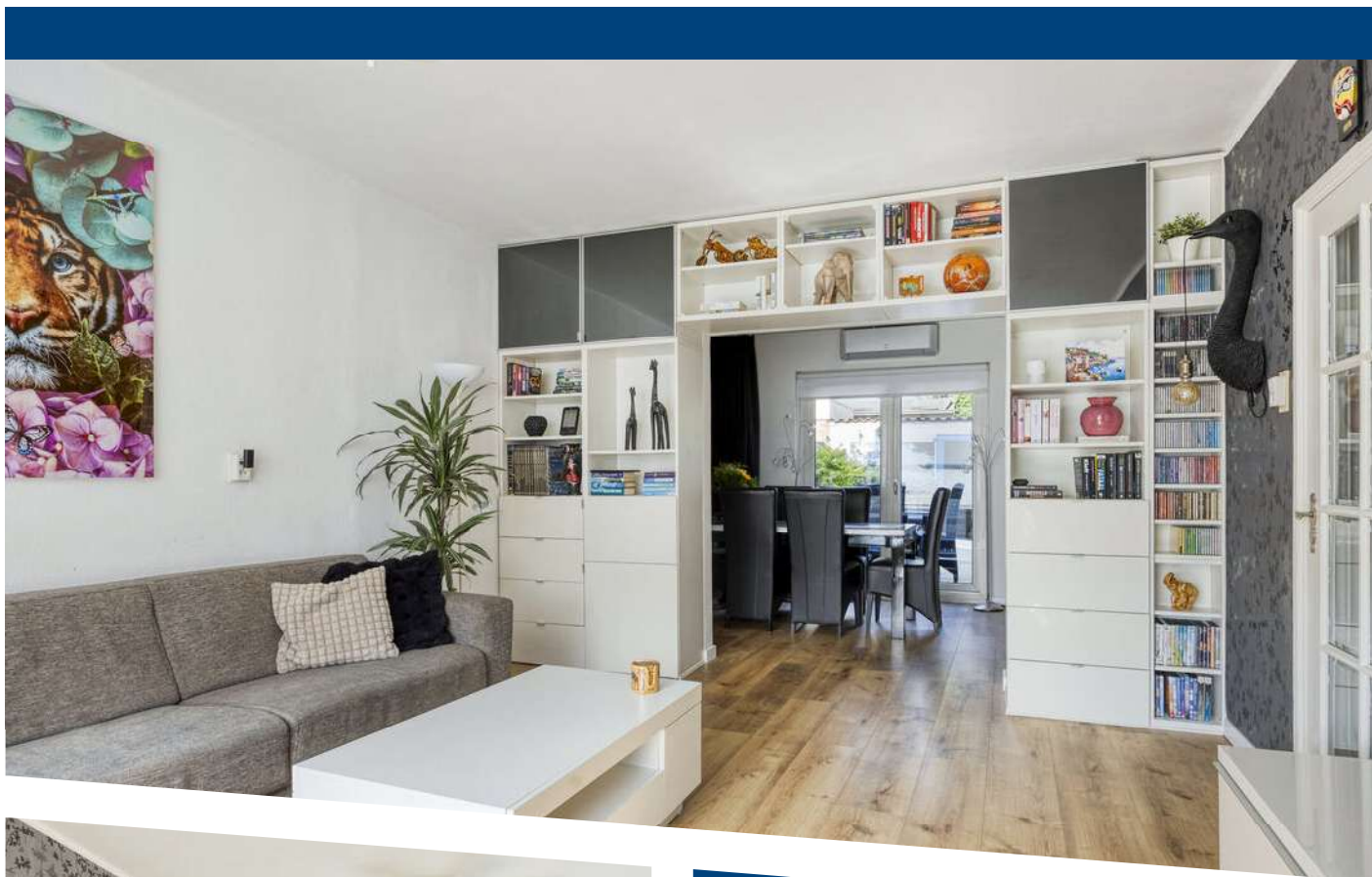


GRAAF VAN EGMONDSTRAAT 11

OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

99 m²

PERCEELOPPERVLAKE

115 m²

INHOUD

350 m³

BOUWJAAR

1959

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Perfekte eengezinswoning met een royale woonkamer, ingedeeld in een zit- en eetgedeelte, vier slaapkamers, een balkon en een zonnige tuin op het westen.

De woning, gebouwd in 1959, is volledig geïsoleerd. In 2009 is er een nokverhoging gerealiseerd (met isolatie) en is er spouwmuurisolatie aangebracht. Daarnaast is in 2019 vloerisolatie toegevoegd, zijn er 12 zonnepanelen aanwezig en zijn er 4 airco's geplaatst.

Het woonoppervlakte bedraagt circa 99m² en de woning is gelegen op een perceel van 115 m² eigen grond.

Bijzonderheden:

- Ca. 99 m² woonoppervlakte;
- Ca. 350 m³ inhoud;
- 115 m² eigen grond;
- Ca. 10 m² stenen berging met overkapping;
- Bouwjaar 1959;
- 12 zonnepanelen aanwezig (6 uit 2014/6 uit 2023);
- CV-combiketel Remeha 2016;
- Vloer-, muur- en dakisolatie aanwezig;
- Nokverhoging in 2009 gerealiseerd;
- Keuken vernieuwd in 2020;
- 4 airco's aanwezig;
- Balkon op het westen aanwezig;
- Achtertuin op het westen;
- Energielabel B;
- Bouwkundig rapport aanwezig;
- Oplevering in overleg, medio maart 2026.

Indeling

Begane grond

Middels de entree aan de voorzijde bereikt men de hal voorzien van de meterkast, een toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje, de woonkamer, de trapkast en de trapopgang.

De woonkamer heeft een gezellige uitstraling en is ingedeeld in een zitgedeelte en een eetkamer.

De kamer is van het type 'doorzon' en heeft een prettige lichtinval.

Via openslaande deuren is de zonnige achtertuin op het westen bereikbaar.

De half-open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2020 gemoderniseerd en er kan gebruik gemaakt worden van diverse inbouwapparatuur. Via een enkele deur is ook hier te zonnige achtertuin bereikbaar.

1e verdieping

Overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een aparte wasruimte en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn voorzien van horren en de twee, ruimere, slaapkamers ook van een airconditioning.

De 'master bedroom' is ook nog voorzien van rolluiken en van een schuifkastenwand.

De kamer aan de achterzijde geeft via een enkele deur toegang tot het balkon. Het balkon is circa. 10m² en gelegen op het westen.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een radiator, een wastafelmeubel en een douche.

2e verdieping

In 2009 is een nokverhoging gerealiseerd, waardoor de tweede verdieping via een vaste trap bereikbaar is.

De royale overloop geeft toegang tot een vierde slaapkamer, die bovendien is voorzien van airconditioning en een elektrische rolluik.

Achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige westen en is voorzien van een stenen berging, een overkapping voor extra bergruimte en een achterom.



Afmetingen (ca.)

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

Toelichtingsclausule meetinstructie

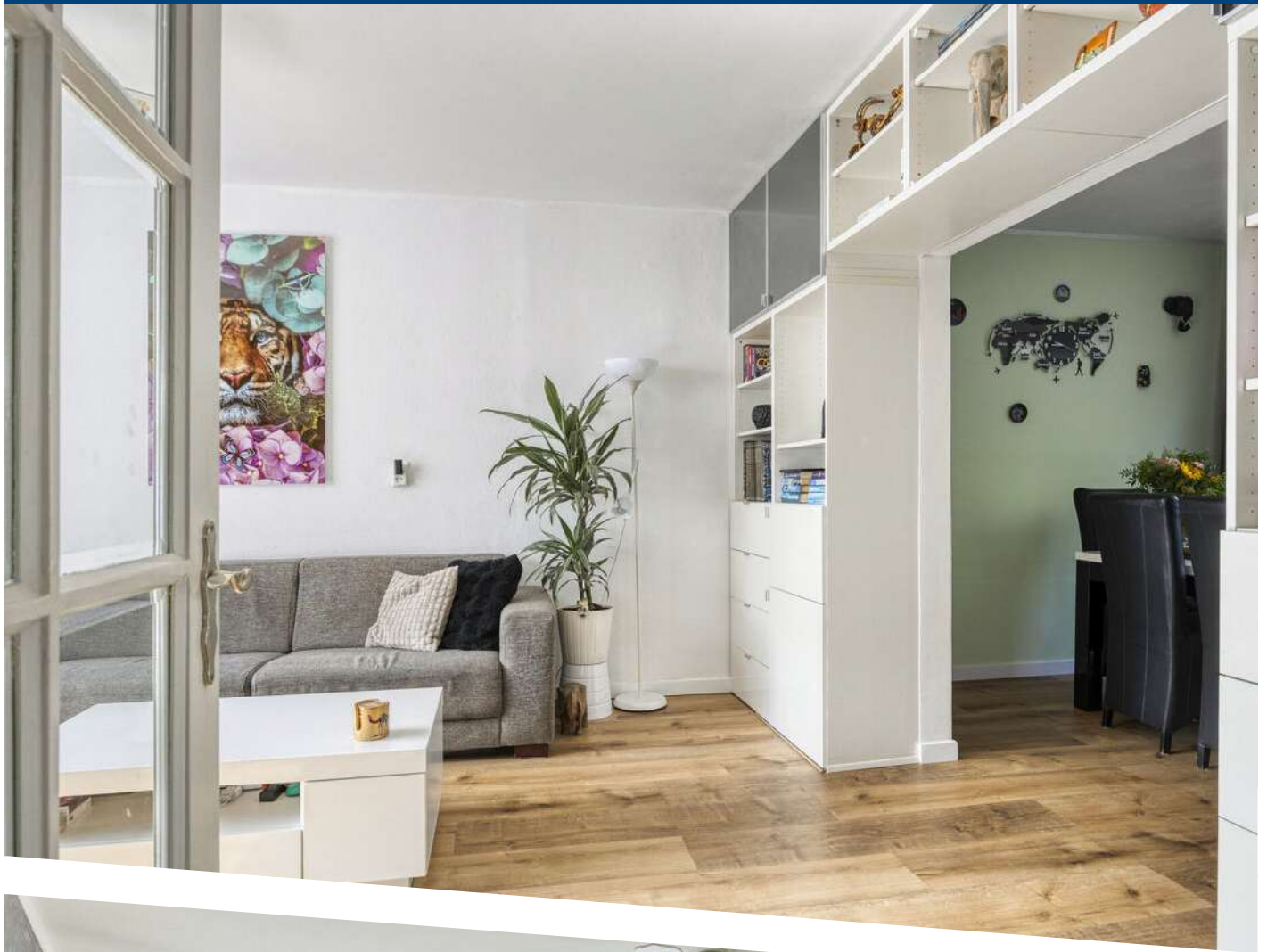
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

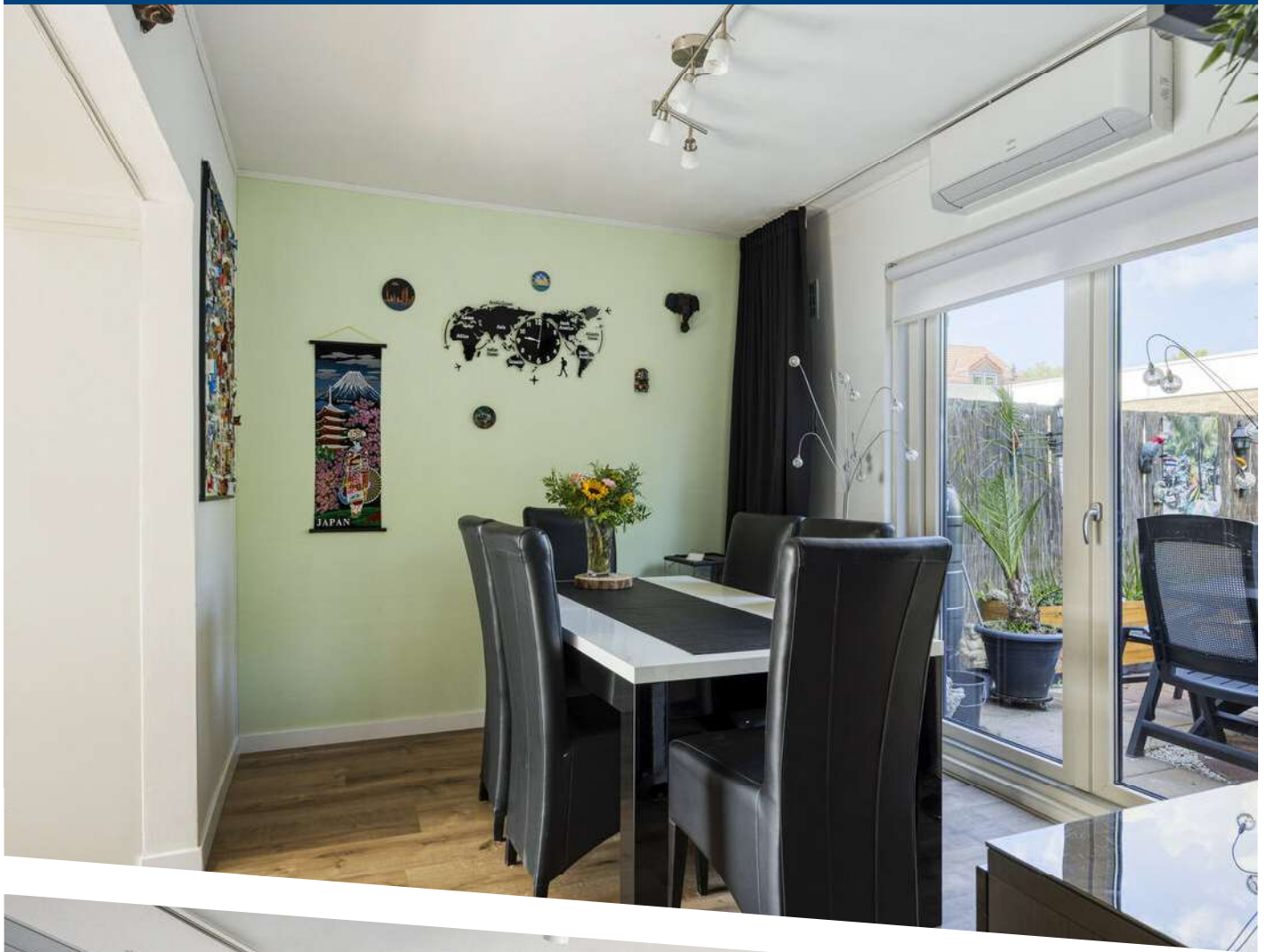
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.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







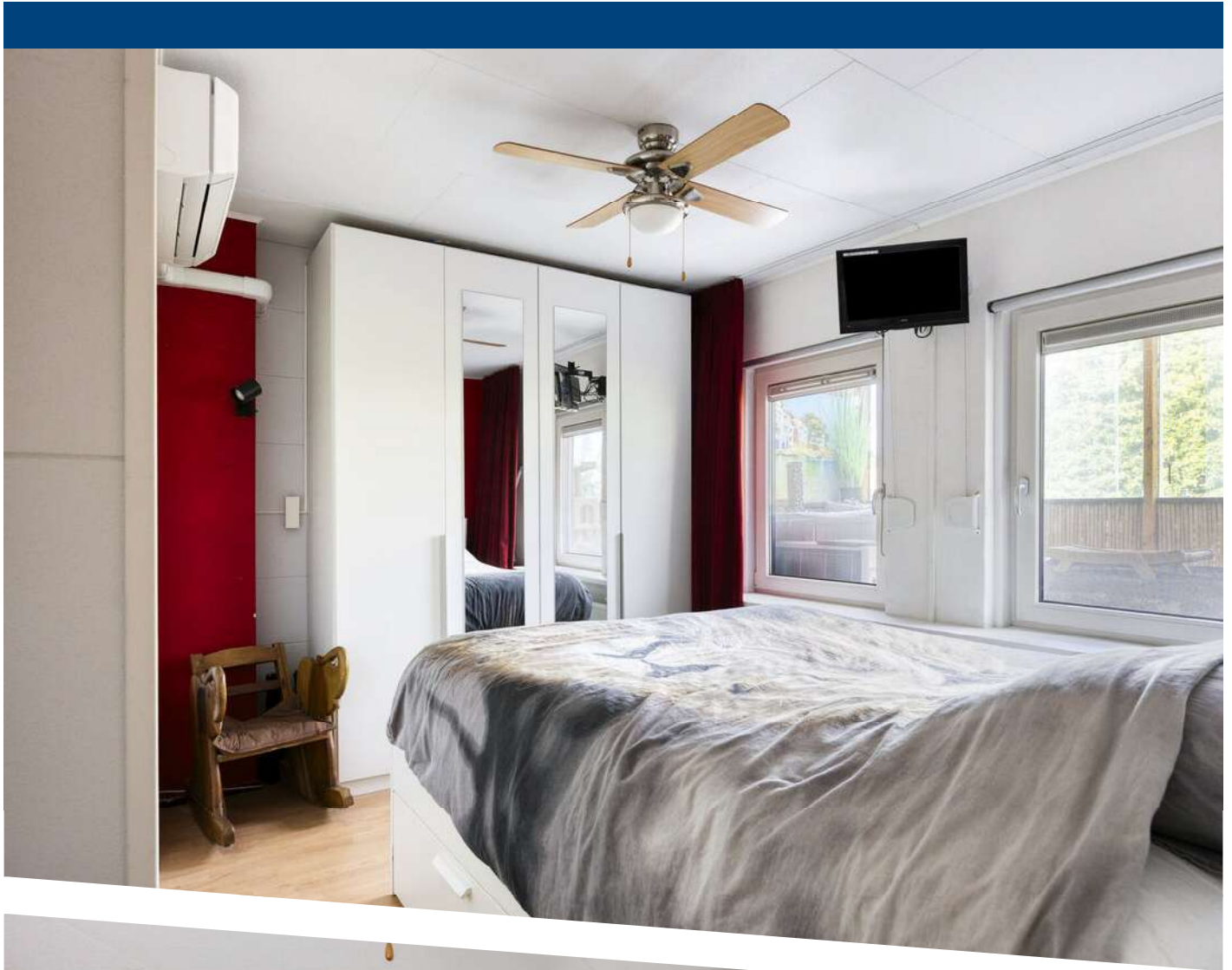




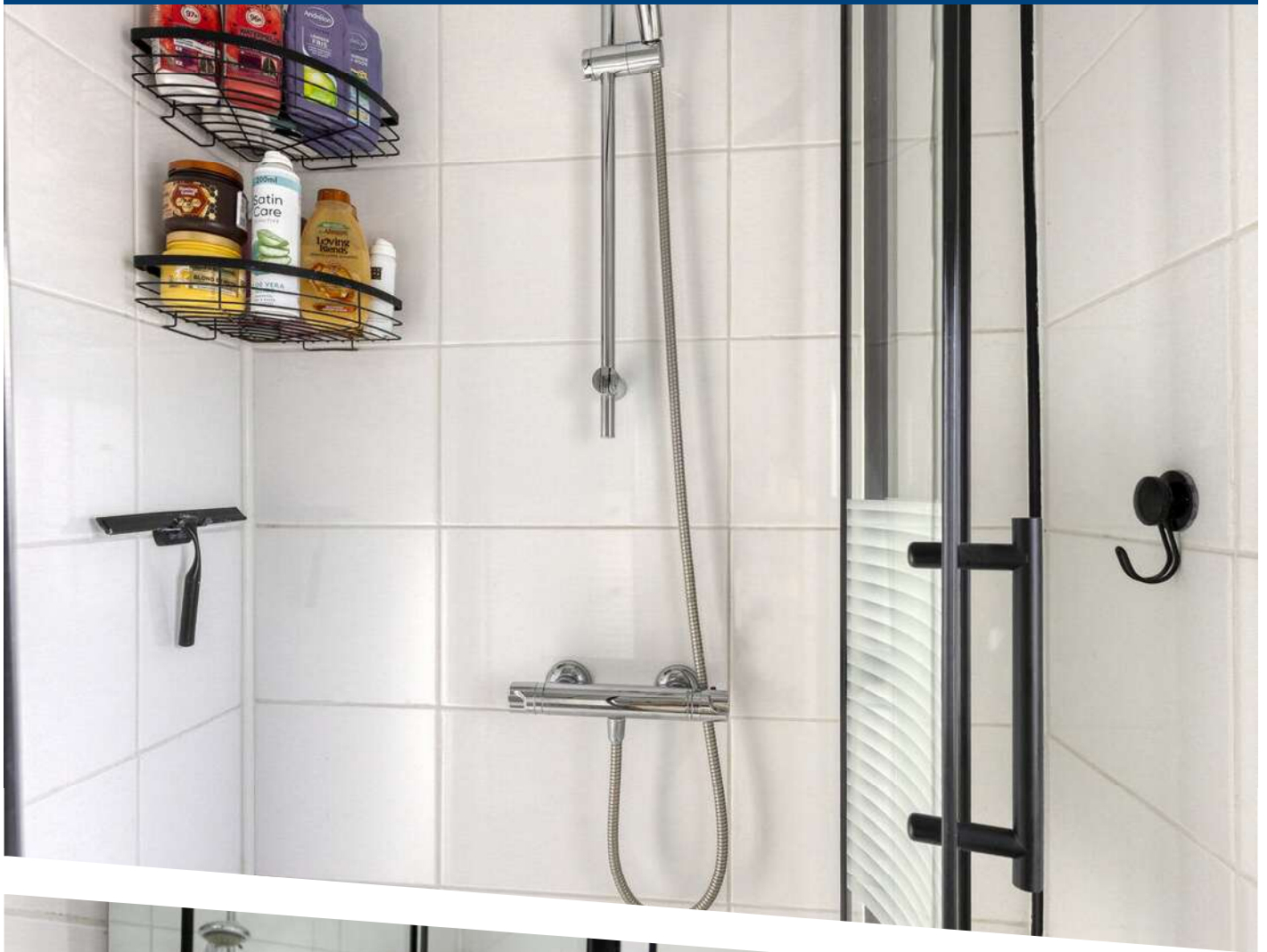


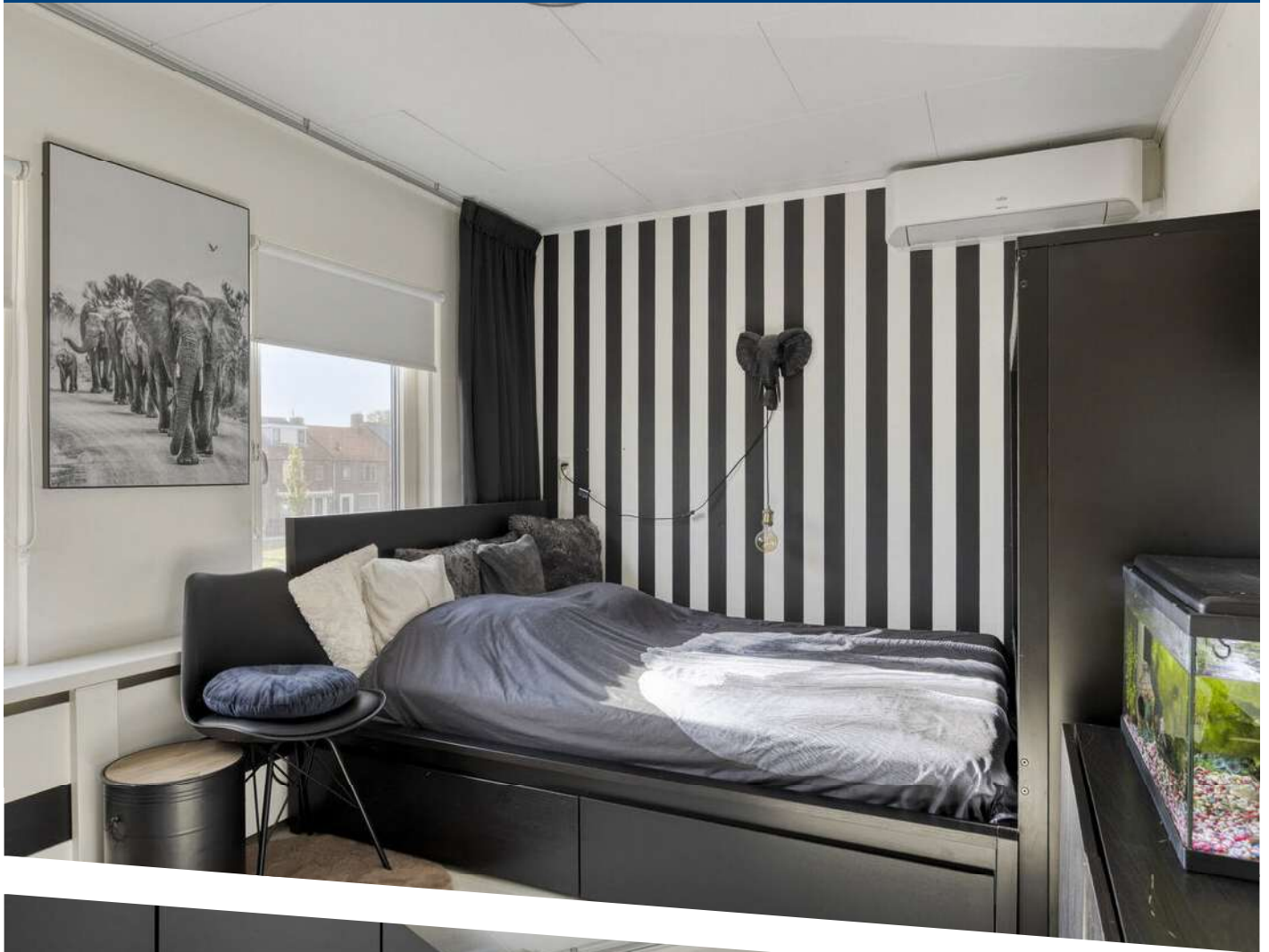




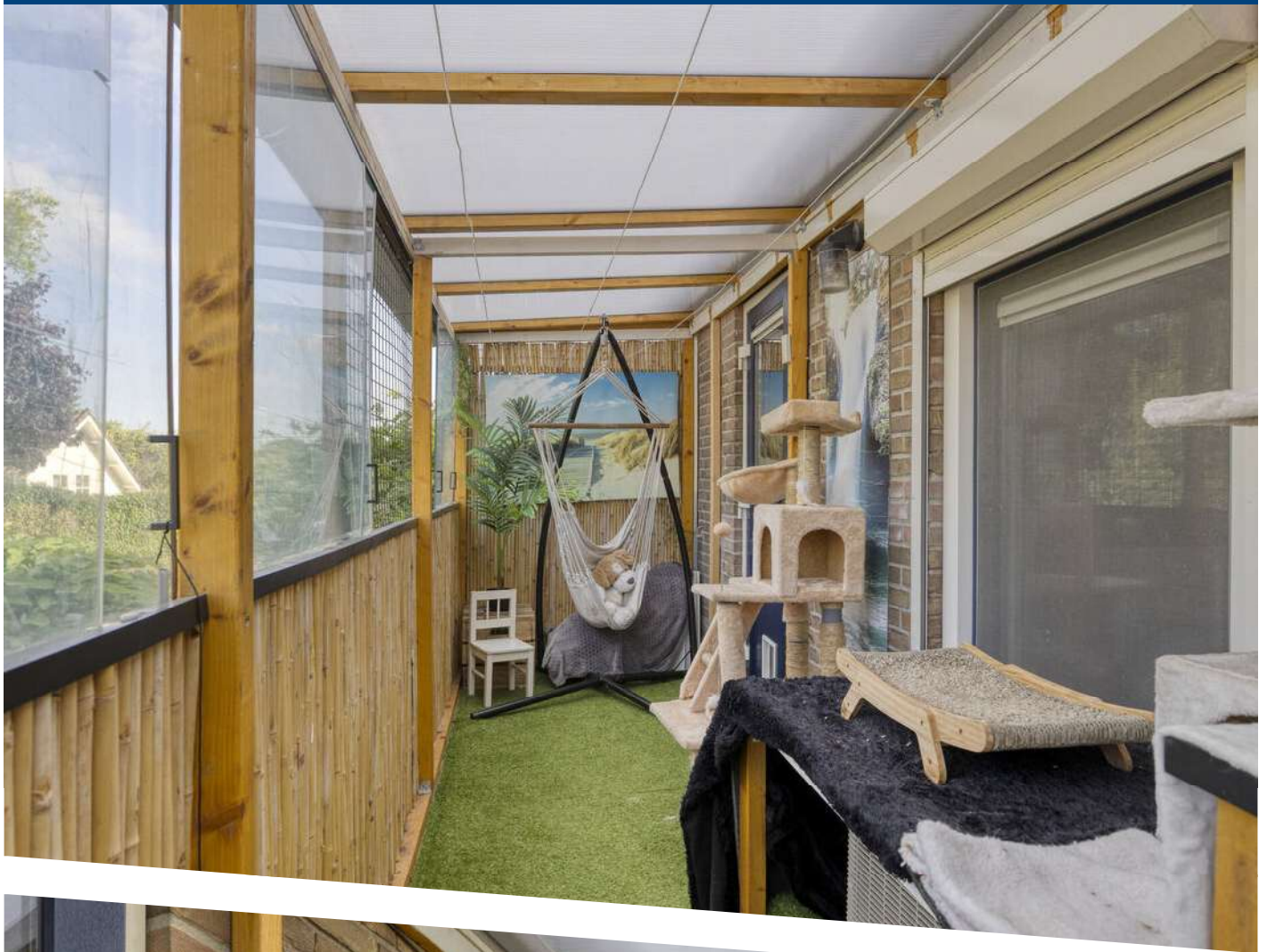




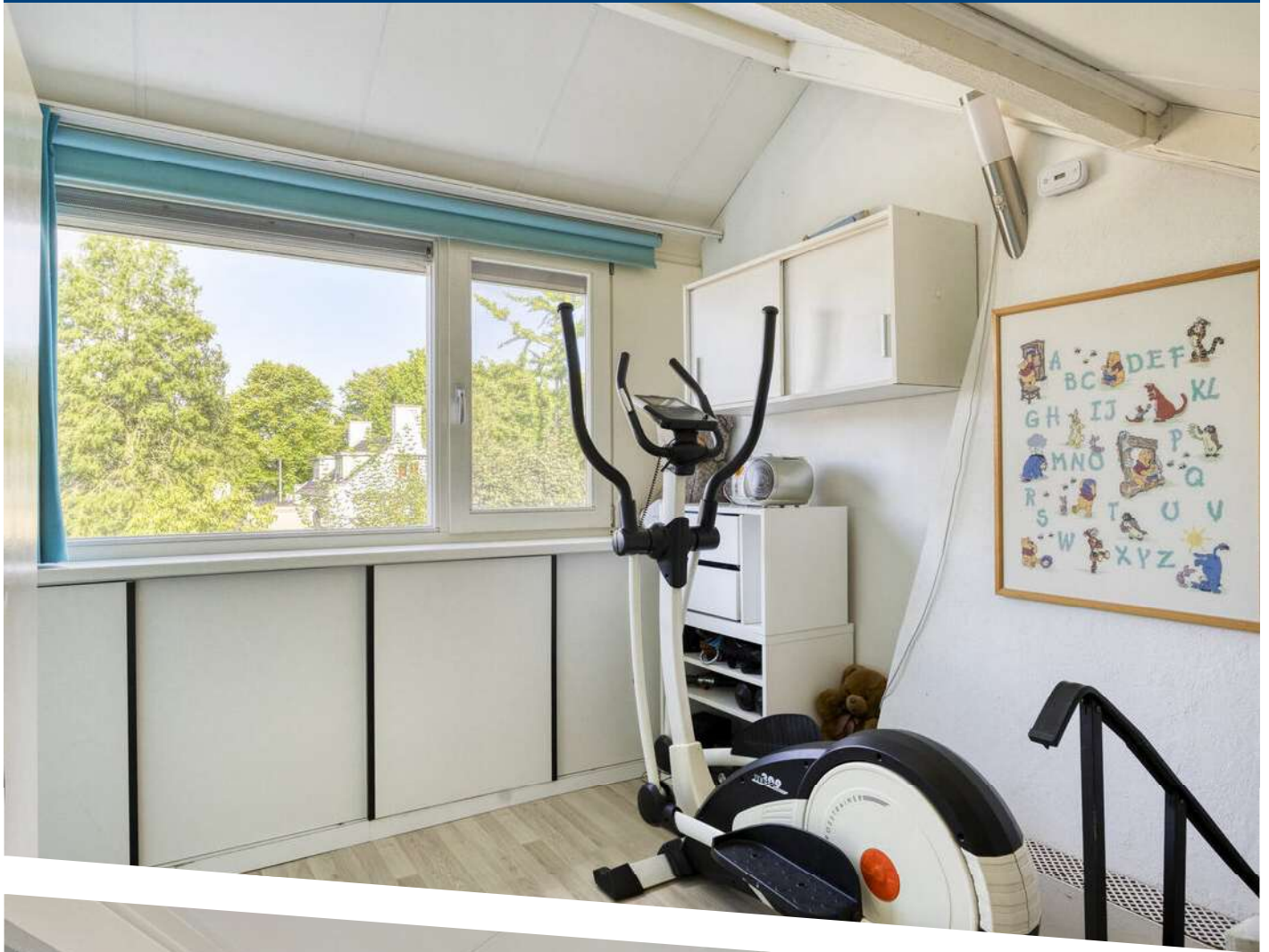




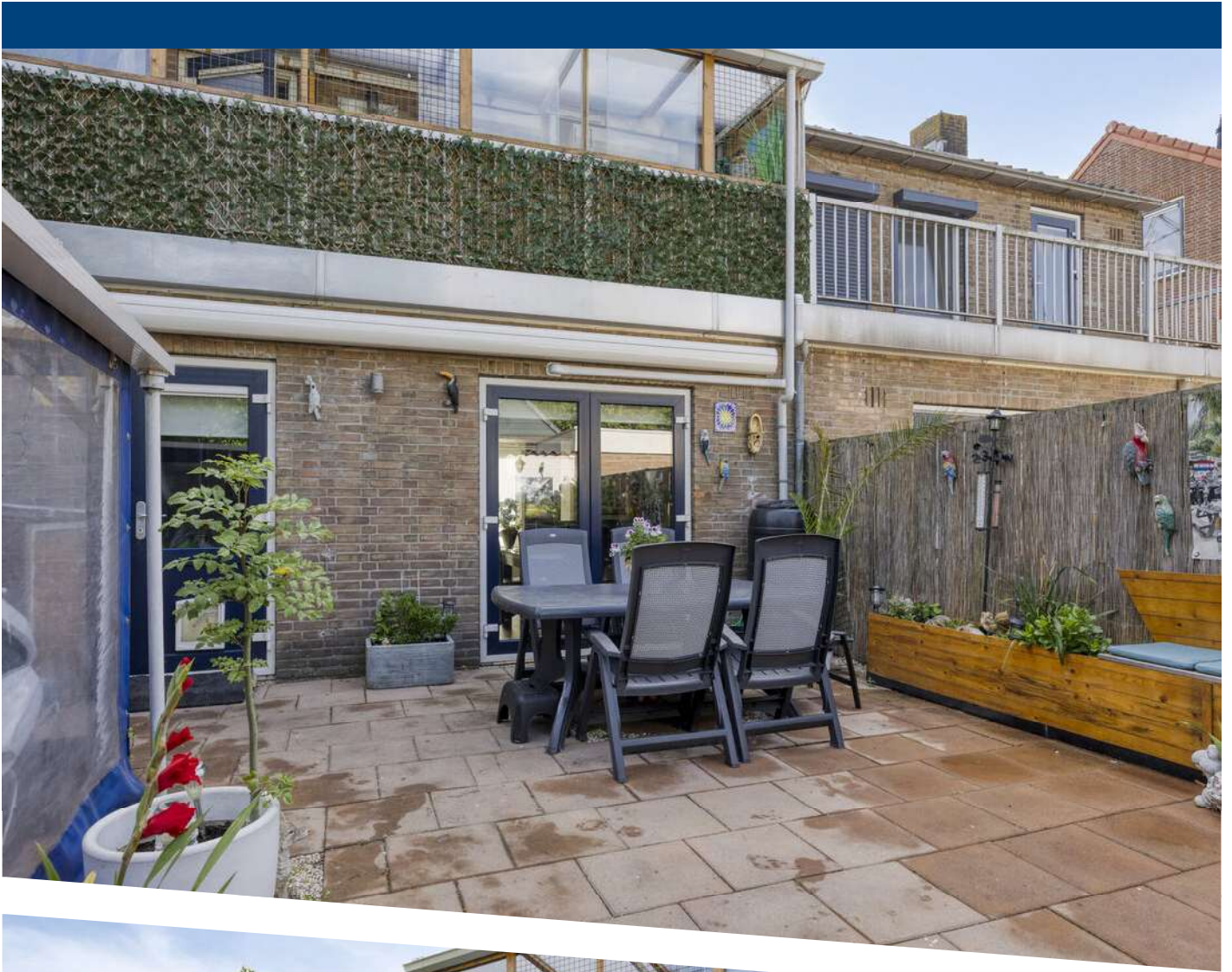


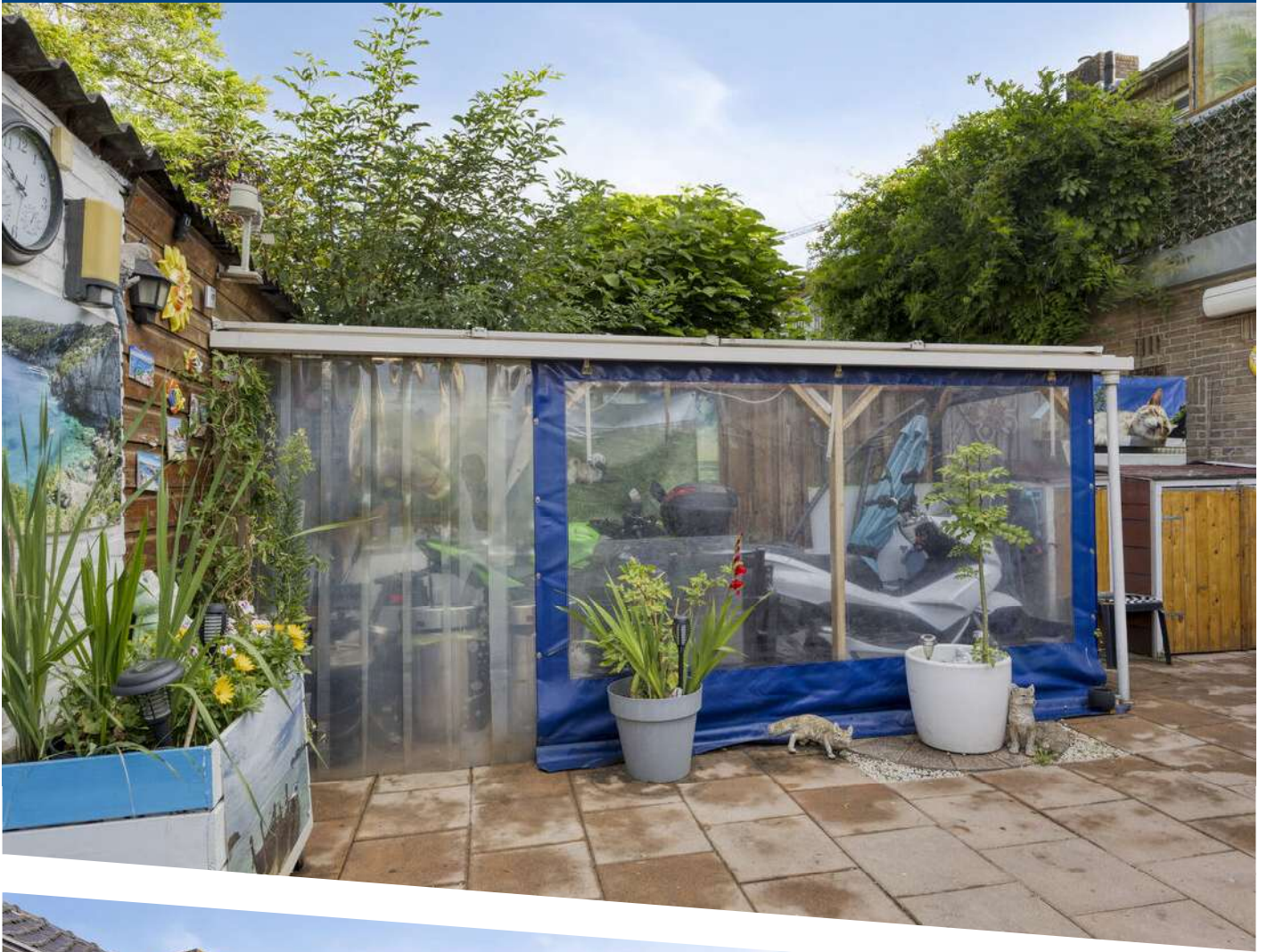














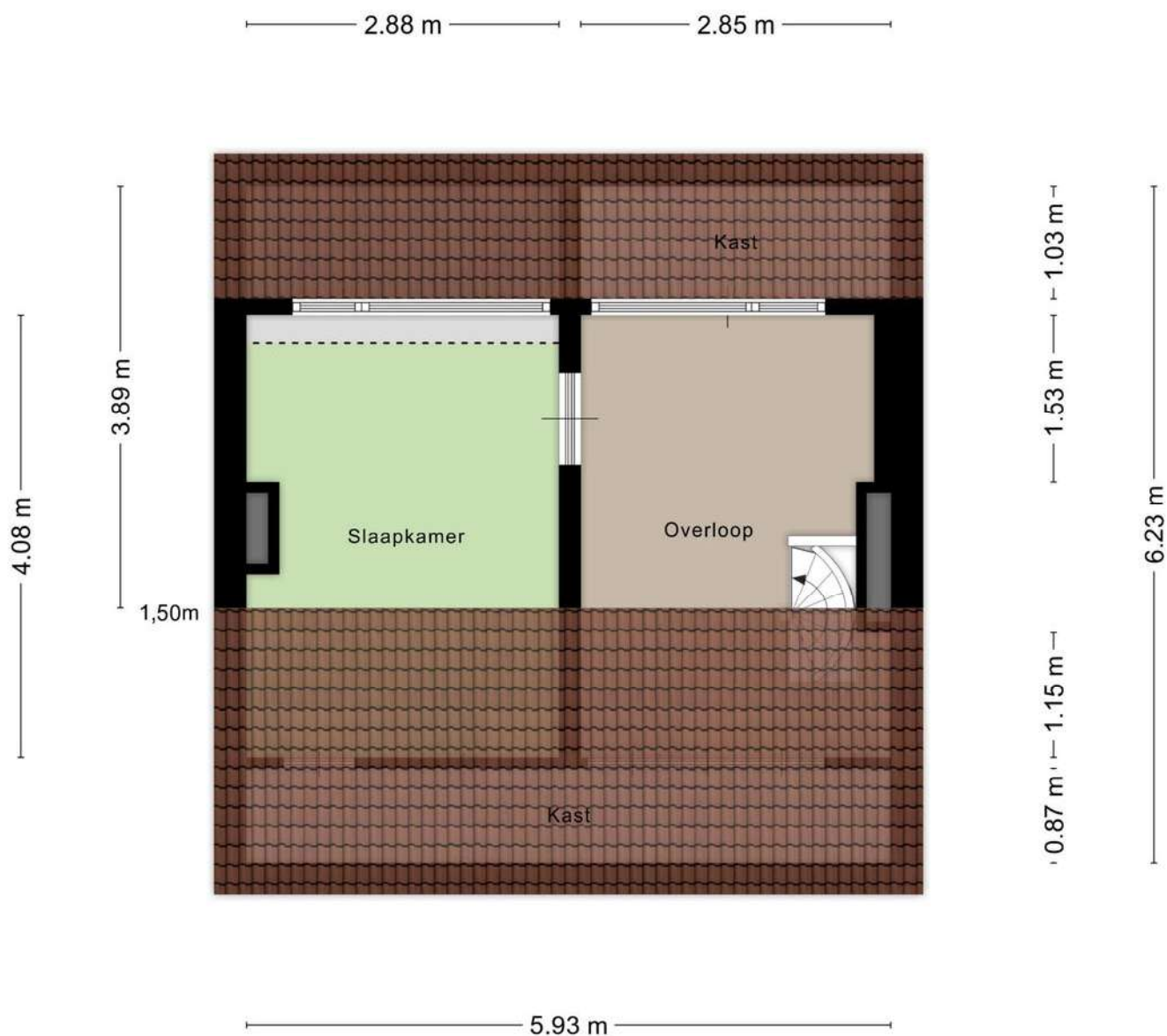
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



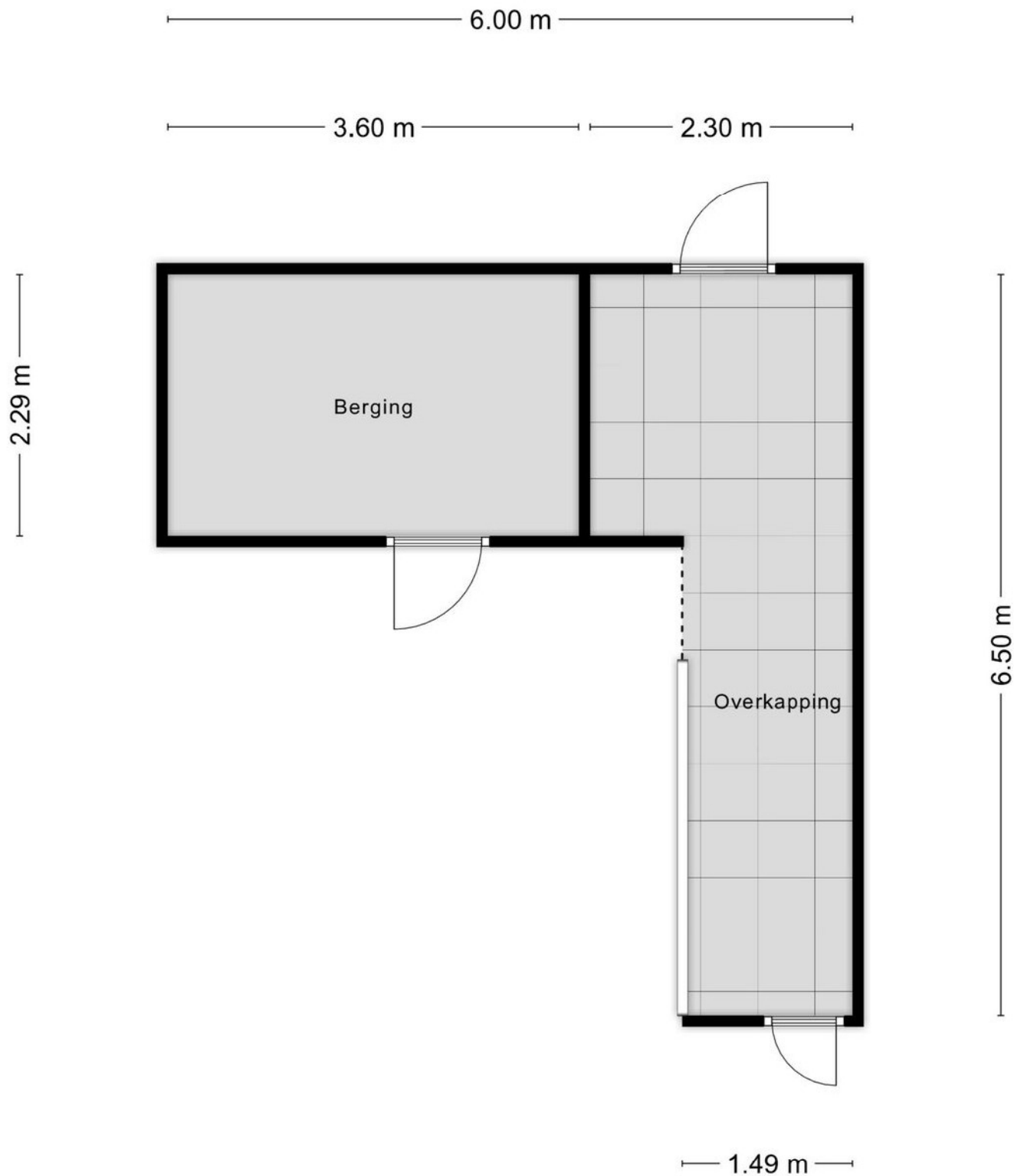
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Beijerland

Sectie D

Perceel 6591

kadaster



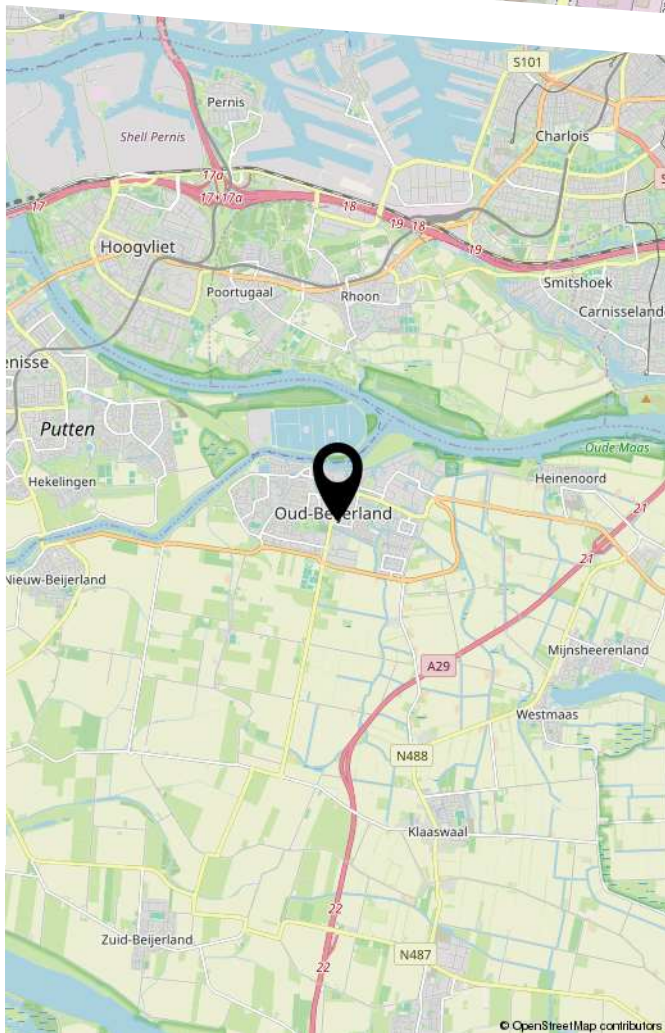
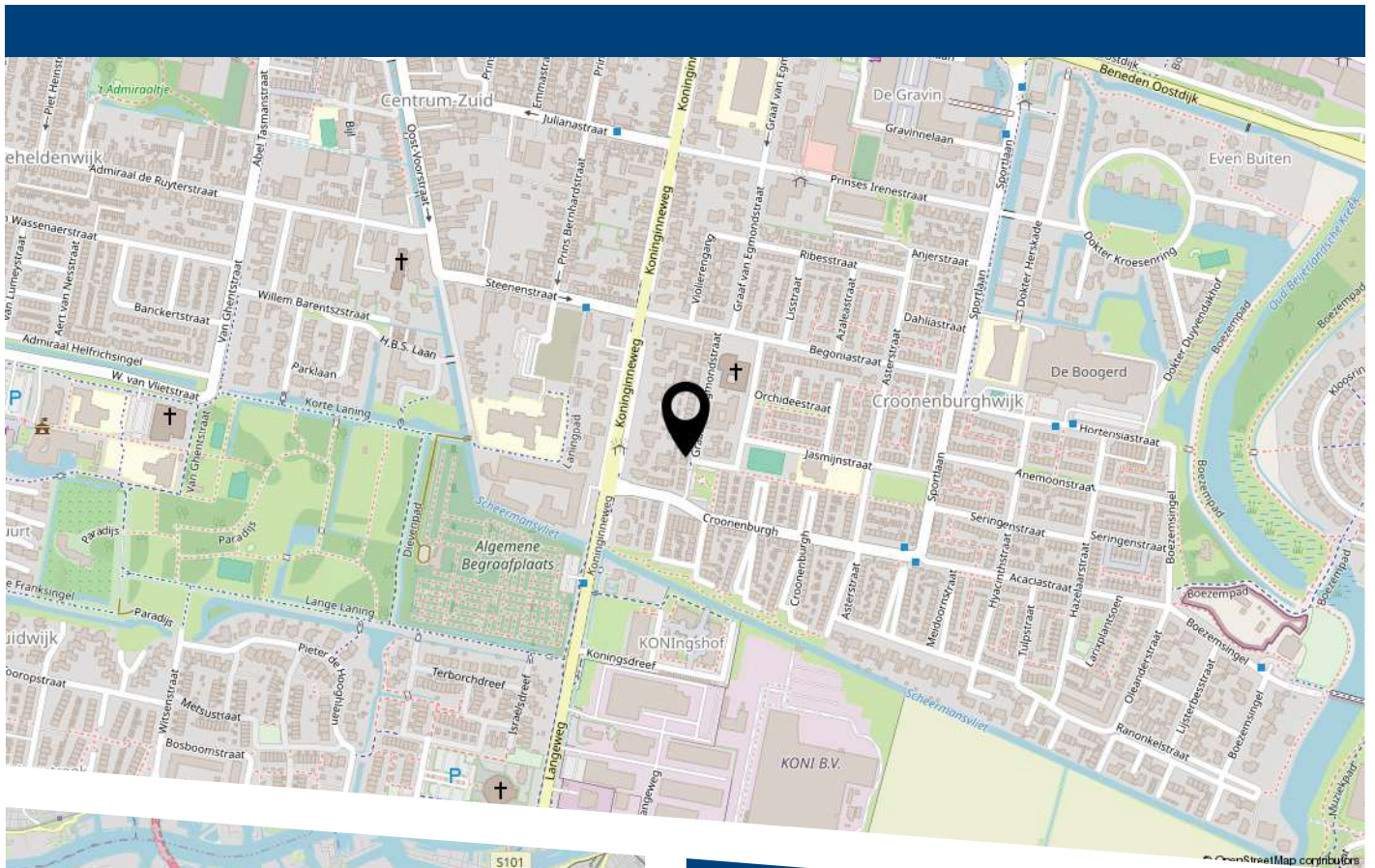
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



Graaf van Egmondstraat 11 Oud-Beijerland



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VER-HUIS MAKELAARS &
TAXATEURS
Loethoeli-erf 9
3263 SJ, Oud-Beijerland

06-51643333
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl