



Julianaweg 51, 3248 AM Melissant

Vraagprijs € 569.000,- k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Omschrijving

Royale halfvrijstaande dijkwoning met 3 woonlagen, dubbele garage, 5 slaapkamers en talloze mogelijkheden!

Welkom aan de Julianaweg/Molendijk – waar ruimte, karakter en functionaliteit samenkomen in deze verrassende dijkwoning van ruim 700 m³ inhoud met tuin op het Oosten, gelegen op een perceel van 300 m² eigen grond.

Deze woning combineert het beste van comfortabel wonen met unieke mogelijkheden voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor of praktijk aan huis dankzij twee aparte ingangen: één aan de voorzijde (Julianaweg) en één aan de achterzijde (Molendijk) en is ook uitermate geschikt voor grote gezinnen en samengestelde huishoudens.

Laat u verrassen door de ruimte en de mogelijkheden van deze bijzondere dijkwoning.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – dit is uw kans op een veelzijdige woning met karakter én potentie!

INDELING

BEGANE GROND:

De entreehal bevindt zich aan de voorzijde van de Julianaweg en beschikt over een uitgebreide meterkast, trapopgang naar de verdieping, betegelde toiletruimte met wandcloset en toegang tot de garage.

De dubbele inpandige garage van circa 6m x 7m biedt diverse gebruiksmogelijkheden en is voorzien van dubbele elektrisch bedienbare garagedeuren, een spoelunit, witgoedaansluitingen en handige trapkast.

De halfopen keuken is opgesteld in een praktische hoekvorm met lichte kastfronten en diverse inbouwapparatuur, zoals o.a. een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en close-in boiler.

De gezellige woonkamer beschikt over een karakteristiek balkenplafond, sfeervolle houtkachel, raampartijen in de voor- en zijgevel met veel lichtinval en directe toegang tot de zijtuin.

1E VERDIEPING:

De overloop met tevens ingang vanaf de Molendijk geeft toegang tot 3 slaapkamers, waaronder een royale kamer met balkon.

De betegelde badkamer beschikt over een ligbad met douche, toilet, wastafelmeubel en designradiator.

2E VERDIEPING:

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trapopgang. Hier vindt u de CV-opstelling en nog 2 ruim bemeten slaapkamers, beiden met een dakkapel, dakraam en bergkasten.

ALGEMEEN:

- Dijkwoning met ingang aan Julianaweg en Molendijk
- Centraal gelegen op 300 m² eigen grond
- Inpandige dubbele garage van circa 6m x 7m
- 5 volwaardige slaapkamers, waarvan één met balkon
- Voorzien van dak- en muurisolatie, dubbele en HR-beglazing, energielabel C
- Verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. Cv-combiketel 2024
- Oplevering in overleg.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 569.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 723 m ³
Perceel oppervlakte	: 300 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 174 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: In centrum
Tuin	: Zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 136 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, inpandig 40 m ² (594 bij 680 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Julianaweg 51
3248 AM MELISSANT



Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



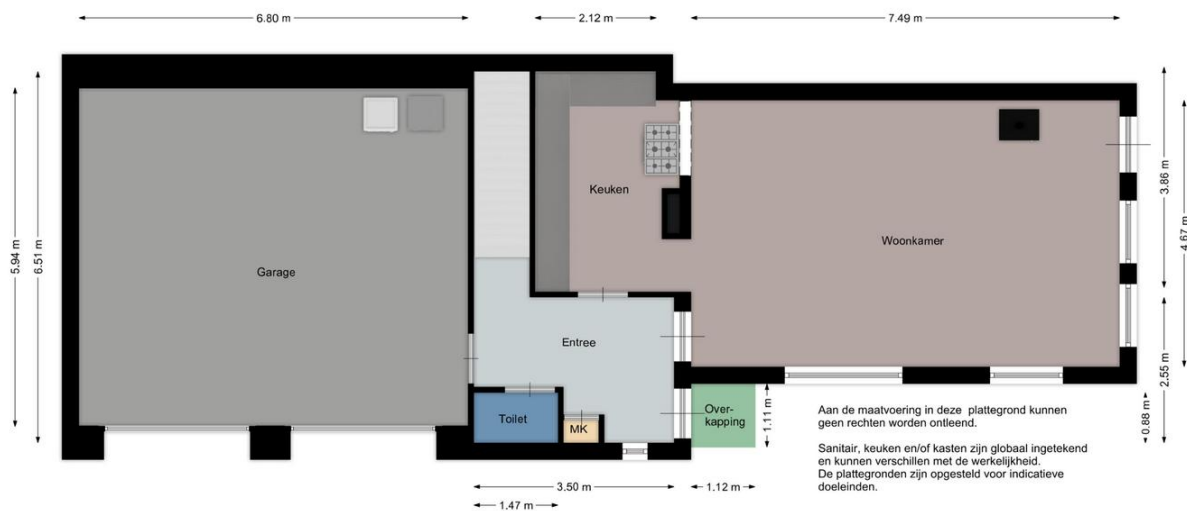
Foto's



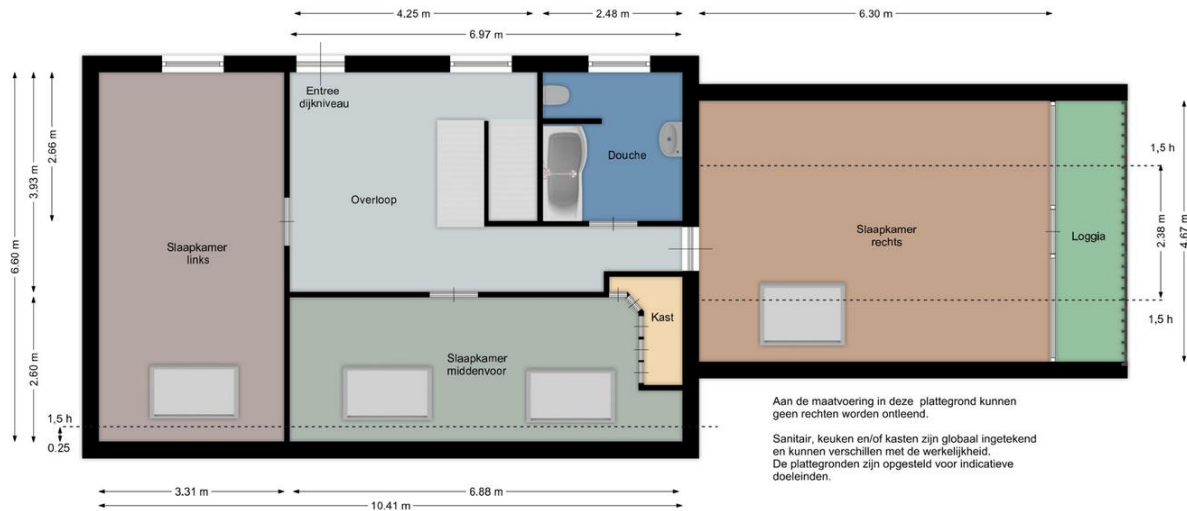
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

