

# TE KOOP



## Iepenlaan 8, Dirksland

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**95 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**144 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**467 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

In de jonge en aantrekkelijke nieuwbouwwijk De Nieuwe Gooye in Dirksland staat deze eigentijdse eengezinswoning waar modern wooncomfort en een prettige leefomgeving samenkomen!

Achter de gevel wacht hier een lichte en moderne woning waar je in kunt doorgroeien. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid tot het creëren van meer (slaap-)kamers. Ideaal voor een groeiend gezin, een werkplek of logeerruimte.

Dankzij de volledige isolatie en het gunstige energielabel woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstgericht. De ligging in een rustige, kindvriendelijke buurt maakt het dagelijkse leven net wat aangenamer, zo zijn (basis-)scholen, diverse voorzieningen/winkels, wandelroutes en uitvalswegen allemaal op korte afstand bereikbaar.

Kortom, op zoek naar een ruim nieuw (t)huis met gunstige maandlasten en een fraaie ligging? Kom dan eens een kijkje nemen in de lepenlaan!

INDELING  
BEGANE GROND

Via de voortuin stap je binnen in de entreehal. De entreehal is voorzien van de meterkast, half-betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en vaste trapopgang naar de 1e verdieping.

Tuingerichte, lichte woonkamer met praktische vaste provisiekast en tuindeur. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle tegelvloer waaronder comfortabele vloerverwarming aanwezig is.

Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gesitueerd. De keuken is voorzien van een hoek-opgestelde opstelling met kunststof keukenblad en diverse inbouwapparatuur waaronder oven, afzuigkap, vaatwasser, 5 pits-gaskookplaat, koelkast en magnetron.





#### 1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer op de 1e verdieping.

Aan de voorzijde van de woning is 1 slaapkamer gesitueerd, de andere 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn ruim en praktisch in te delen en voorzien van rolluiken.

De geheel betegelde badkamer is uitgevoerd in tijdloos tegelwerk en is van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Ook op de gehele 1e verdieping is vloerverwarming aanwezig.

#### 2E VERDIEPING

Via de vaste trapopgang kom je op de 2e verdieping van de woning. Hier tref je een open vertrek welke mogelijkheden biedt voor het creëren van een 4e of zelfs 5e slaapkamers. Op deze verdieping bevinden zich de technische installaties waaronder cv-opstelplaats, mechanische ventilatie unit, witgoedaansluiting en vaste opbergruimte(s).

#### TUIN EN BIJGEBOUW

Aan de achterzijde van de woning tref je de prettige tuin. De tuin is in 2020 aangelegd en in 2021 voorzien van een aangebouwde overkapping. In de betegelde, maar gezellige achtertuin is het op een zonnige dag heerlijk vertoeven!

De praktische, vrijstaande houten berging zorgt voor praktische opbergruimte, ideaal voor het opslaan van (tuin-)meubelen en/of fietsen.

#### ALGEMENE KENMERKEN

- Eengezinswoning met 4 (slaap-)kamers;
- bouwjaar 2018;
- woonoppervlakte 95 m2 (exclusief 2e verdieping);
- gelegen aan rand van nieuwbouwwijk "De Nieuwe Gooye";
- perceelgrootte: 144 m2 eigen grond;
- Houten ramen en kozijnen, geheel voorzien van HR++ beglazing;
- moderne keuken, badkamer en toiletruimte (2018);
- de begane grondvloer en de 1e verdiepingsvloer zijn voorzien van

vloerverwarming;

- verwarming en warmwatervoorziening via C.V.-Ketel (ATAG 2018), mechanische ventilatie (2018);
- overkapping geplaatst in 2021;
- energielabel A en voorzien van 4 zonnepanelen (op de vrijstaande houten berging);
- oplevering in overleg.

#### OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

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.

















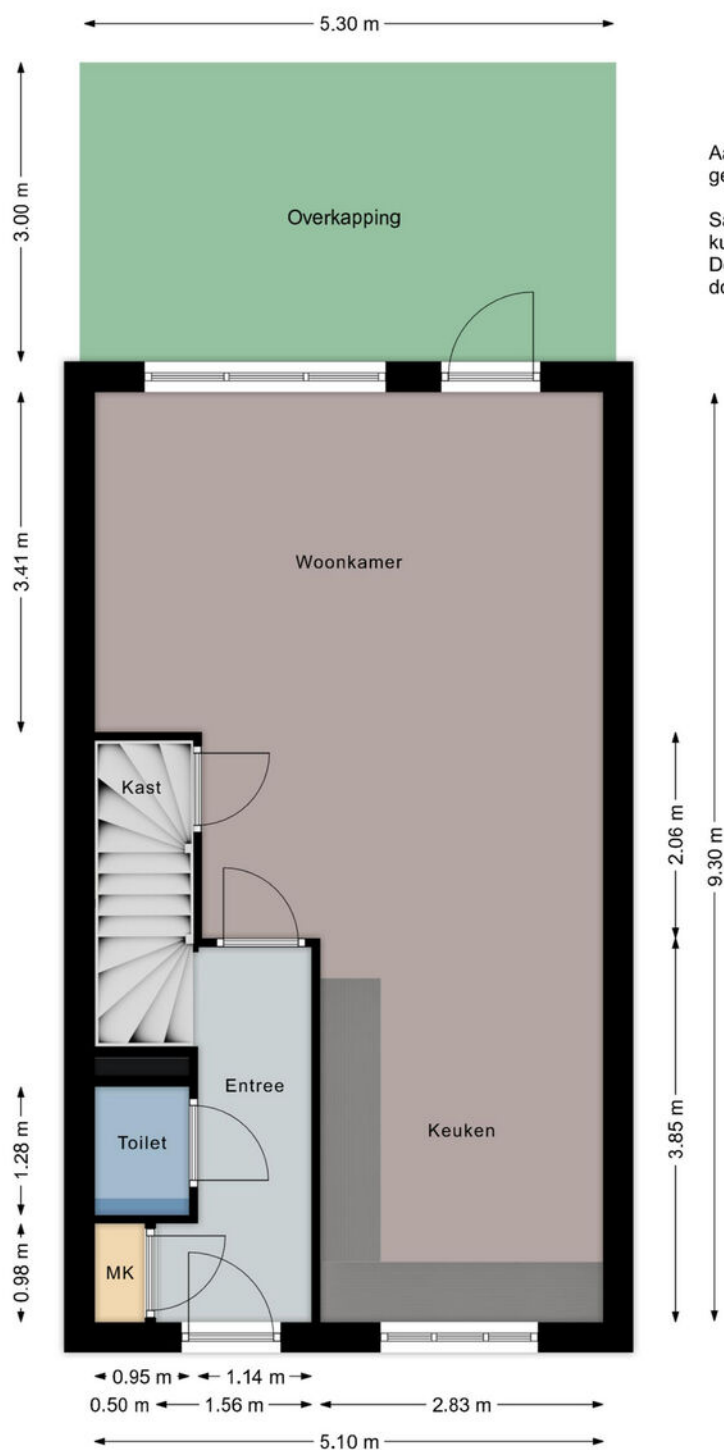








## > Plattegrond



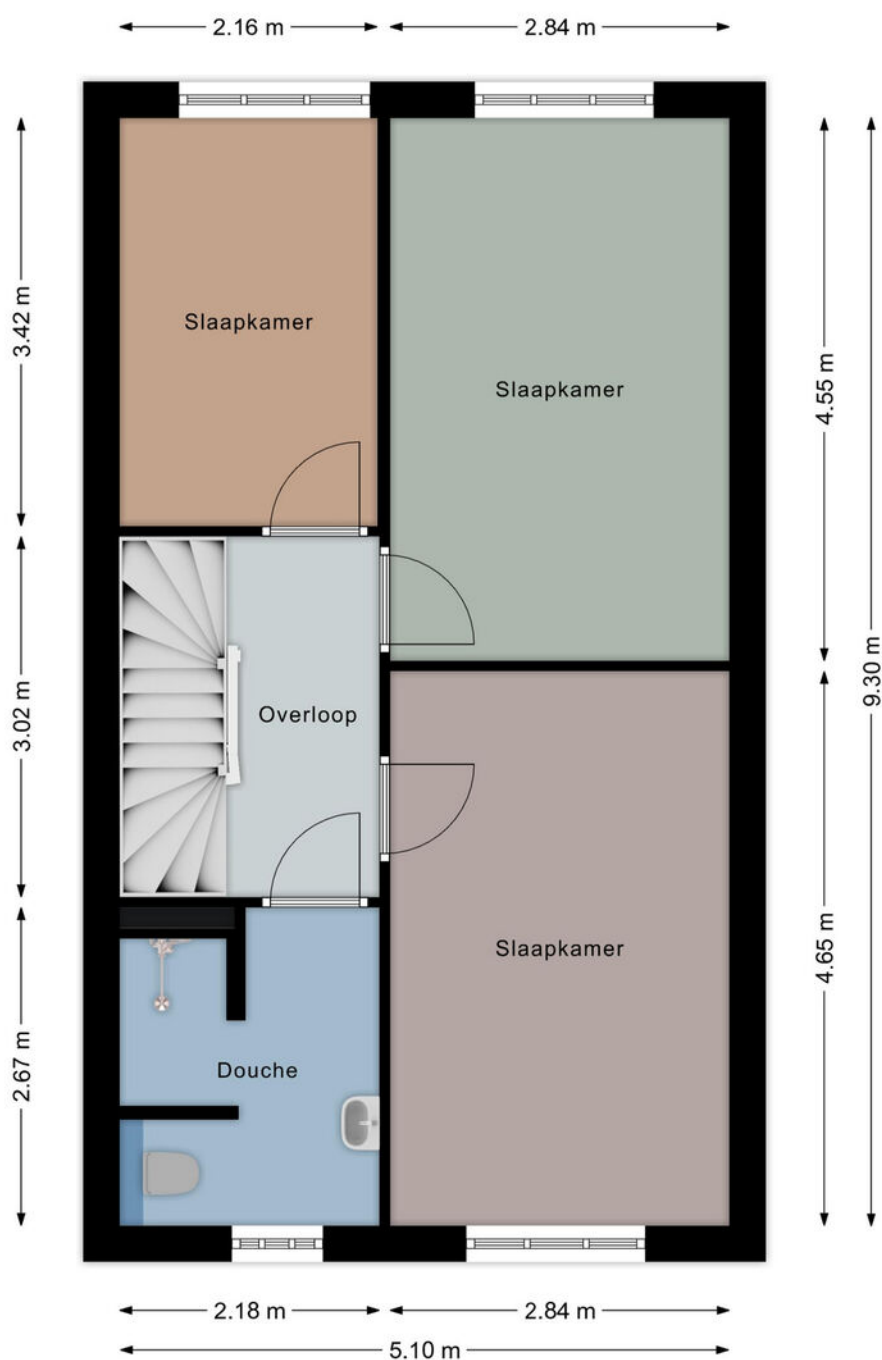
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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

## > Plattegrond

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

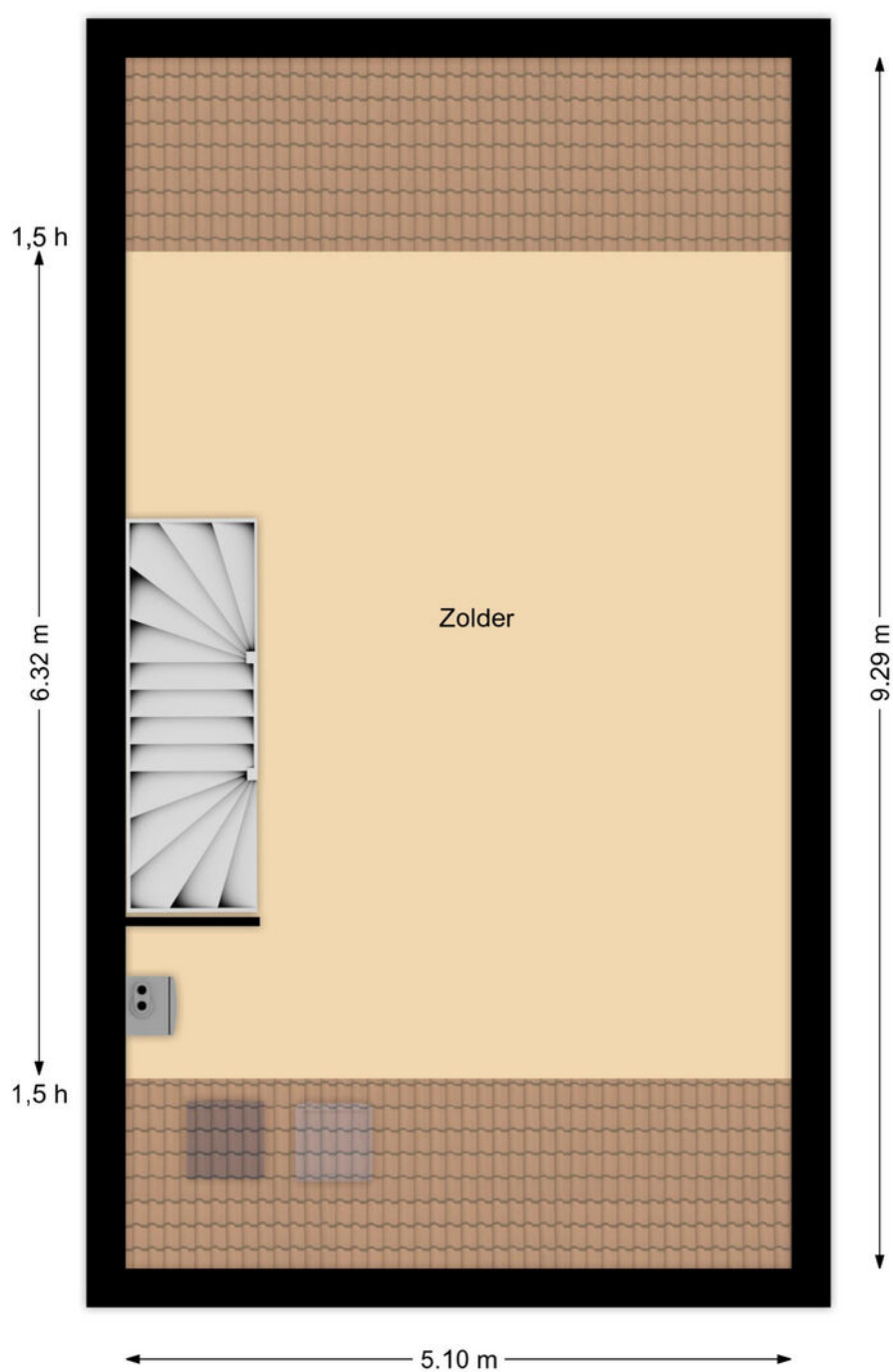
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

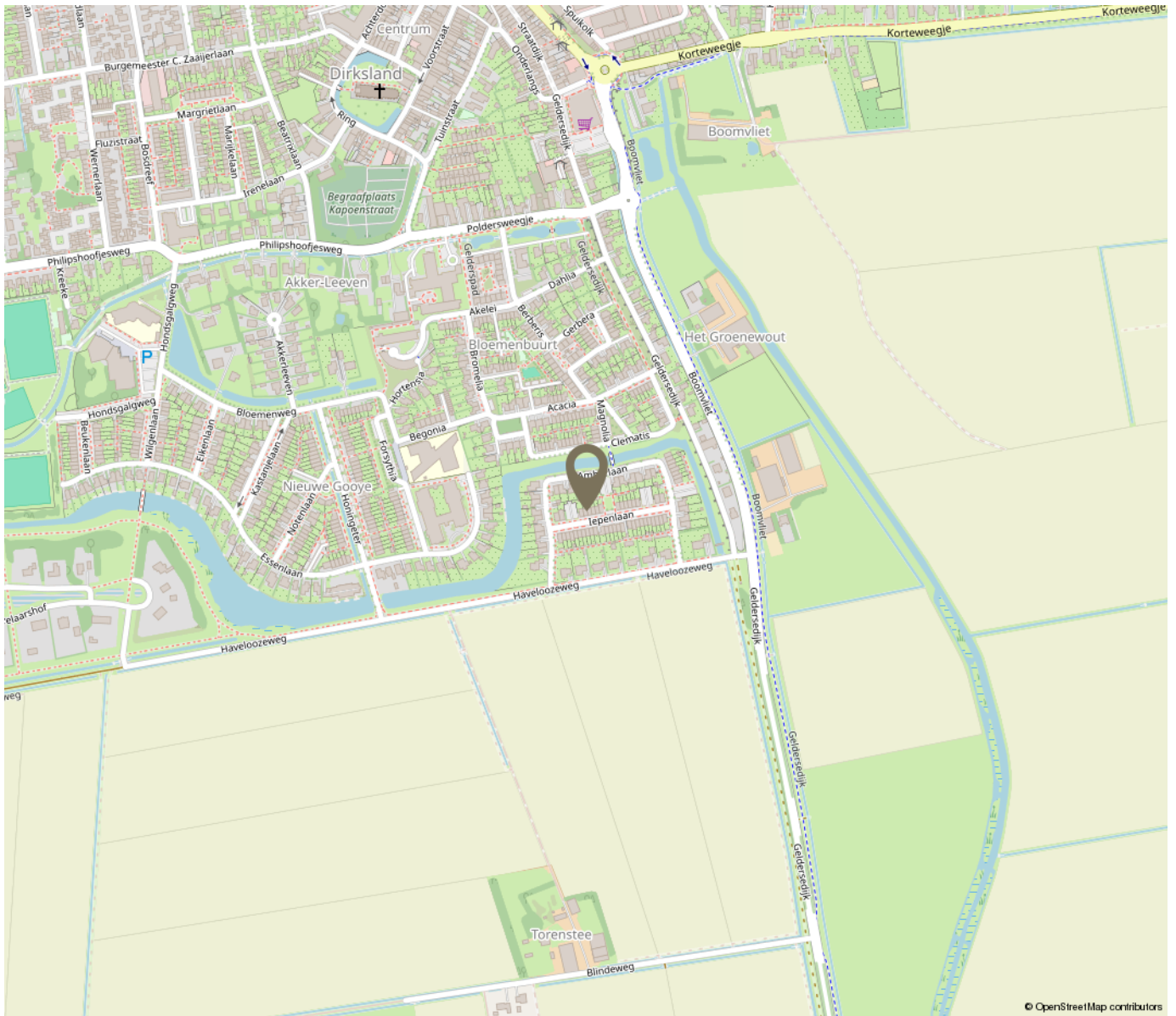


## > Plattegrond

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

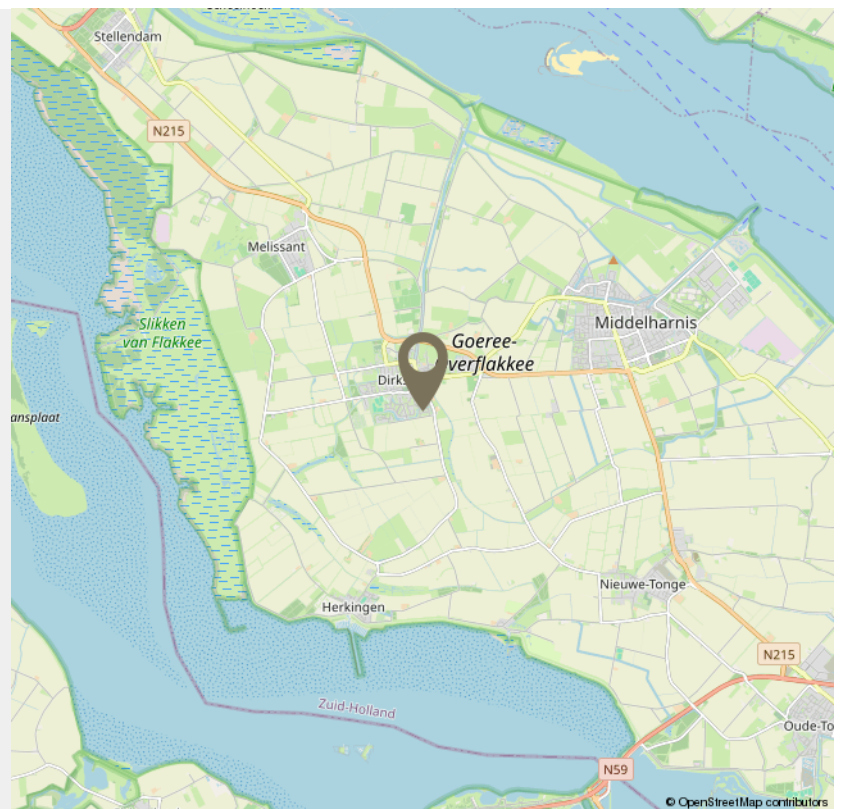
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

