



Klaproosstraat 31, 3286 VC Klaaswaal

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

Omschrijving

Verrassend ruime hoekwoning op een heerlijk fijne en rustige locatie, met alle dorpsvoorzieningen binnen handbereik!

Deze keurige hoekwoning aan de Klaproosstraat 31 in Klaaswaal bevindt zich in een rustige woonwijk met volop speelgelegenheid voor kinderen in de directe omgeving. Diverse speeltuintjes, trapveldjes en brede groenstroken maken dit een ideale plek voor jonge gezinnen. Daarnaast zijn er in de buurt voldoende parkeerplaatsen aanwezig en bevinden faciliteiten zoals scholen, winkels en sportvelden zich op korte afstand.

De woning is netjes onderhouden, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak af te werken en in te richten. Dankzij de ruime kamers en praktische indeling is dit een ideale basis voor wie op zoek is naar een comfortabele gezinswoning met toekomstpotentieel.

Indeling

Begane grond:

Entree in hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de ruime en heerlijk lichte woonkamer. De woonkamer heeft een prettig uitzicht op de achtertuin en is voorzien van een fraaie plavuizen vloer die zorgt voor een onderhoudsvriendelijke basis. Aan de achterzijde bevindt zich een zonnescherm, ideaal voor warme dagen. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een neutrale stijl. Hij is uitgerust in een U-vormige opstelling met diverse inbouwapparaten, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en heteluchtoven.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de smaakvolle badkamer. De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een douche, wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset, handdoekenradiator en de aansluiting voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waardoor de woning in totaal vier volwaardige slaapkamers telt. Daarnaast is er een praktische technische ruimte aanwezig met de opstelling van de cv-installatie en extra bergruimte.

Zolderruimte:

Boven de tweede verdieping is er een ruime bergvliering aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en alles wat u netjes uit het zicht wilt bewaren. Deze bergruimte is door middel van een vlizotrap bereikbaar.

Tuin en berging:

De fijne achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor u vooral in de ochtend en vroege middag heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is redelijk onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en groen. Naast de stenen berging aan de voorzijde beschikt de woning tevens over een aparte berging in de achtertuin, ideaal voor tuinspullen (deze

heeft wel wat aandacht nodig).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972;
- Woonoppervlakte circa 113 m2;
- Perceeloppervlakte circa 177 m2;
- Betonnen verdiepingvloeren;
- Houten kozijnwerk (2011) voorzien van dubbel glas, grotendeels HR++ glas;
- Achterzijde van de begane grond is voorzien van zonwering;
- Cv-installatie: Intergas 2011;
- De buitengevels zijn in 2011 gestraald en opnieuw gevoegd;
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk;
- Ideaal gelegen ten opzichte van scholen, supermarkt en het openbaar vervoer;
- Energielabel D;
- Niet-zelfbewoning-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering: in overleg, kan op korte termijn.

Wonen in Klaaswaal

Klaaswaal is een sfeervol en vriendelijk dorp op het eiland Hoeksche Waard, waar rust en ruimte centraal staan. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, een huisarts, basisscholen en sportverenigingen. De groene omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, terwijl de nabijheid van de snelweg zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van Rotterdam, Dordrecht en andere steden in de Randstad.

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 Klaaswaal, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 385.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 390 m ³
Perceel oppervlakte	: 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 75 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas HR Combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

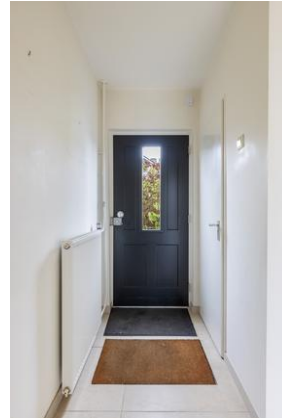
Klaproosstraat 31
3286 VC KLAASWAAL



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



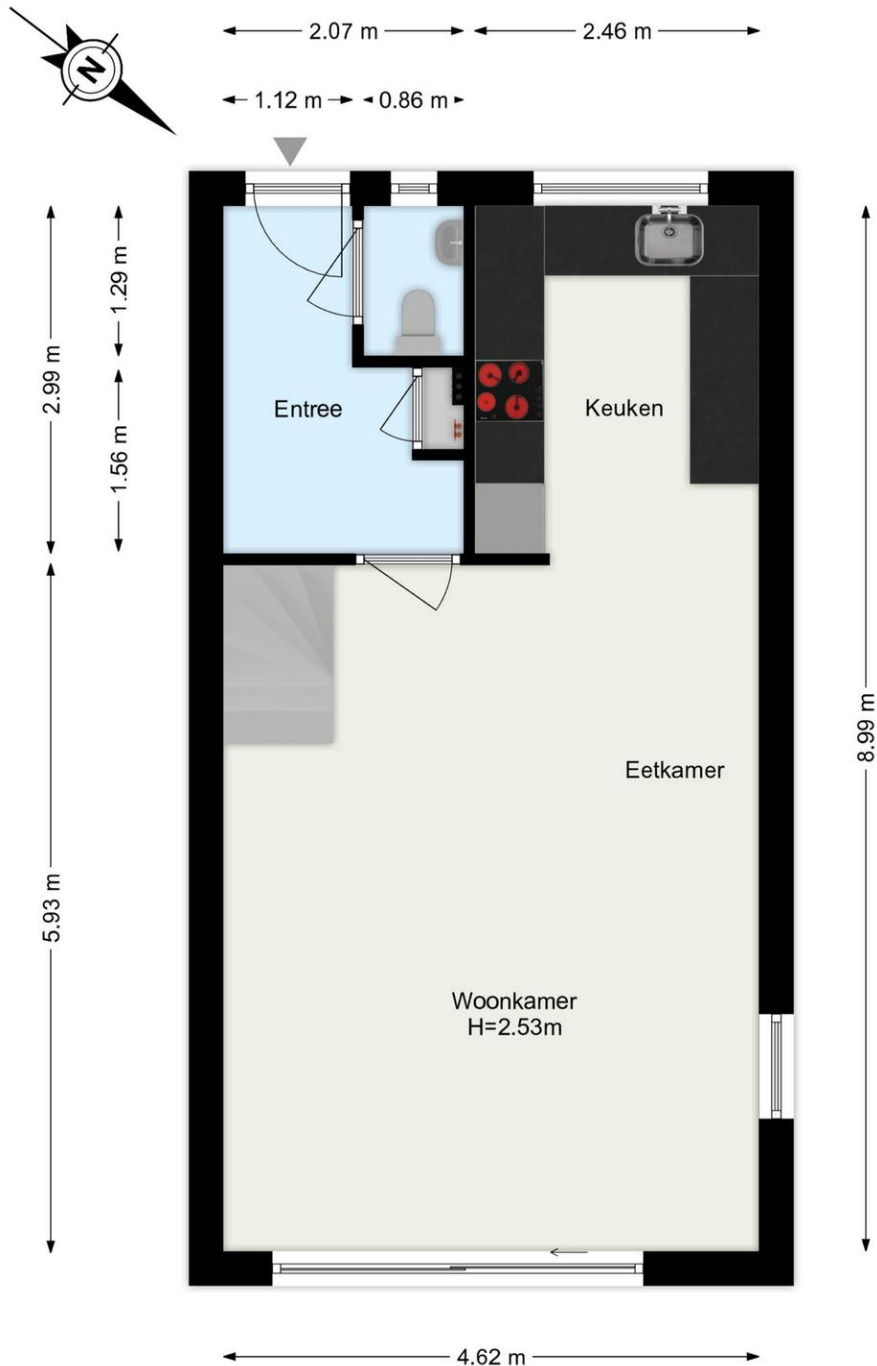
Foto's



Foto's

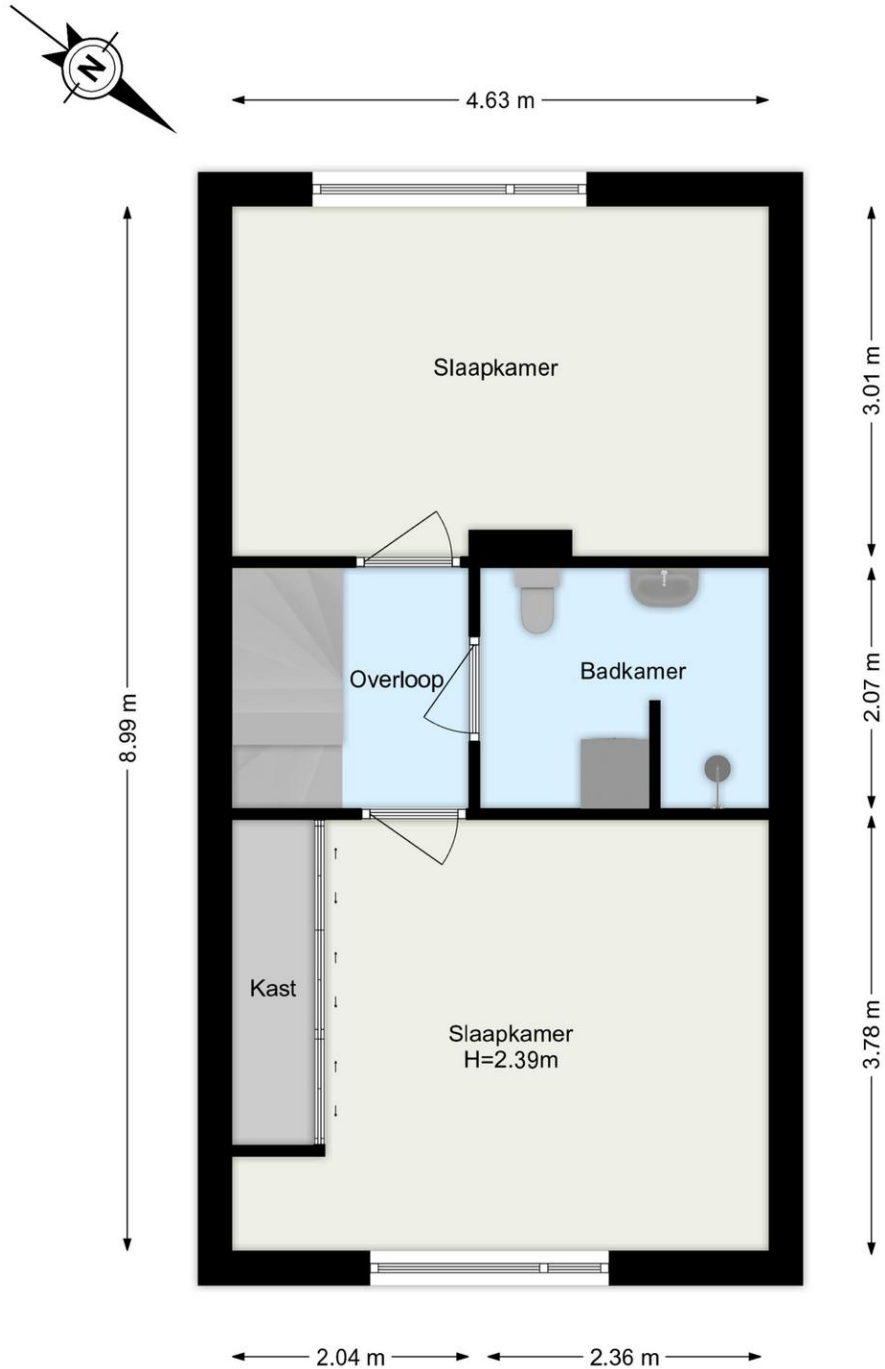


Begane grond - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



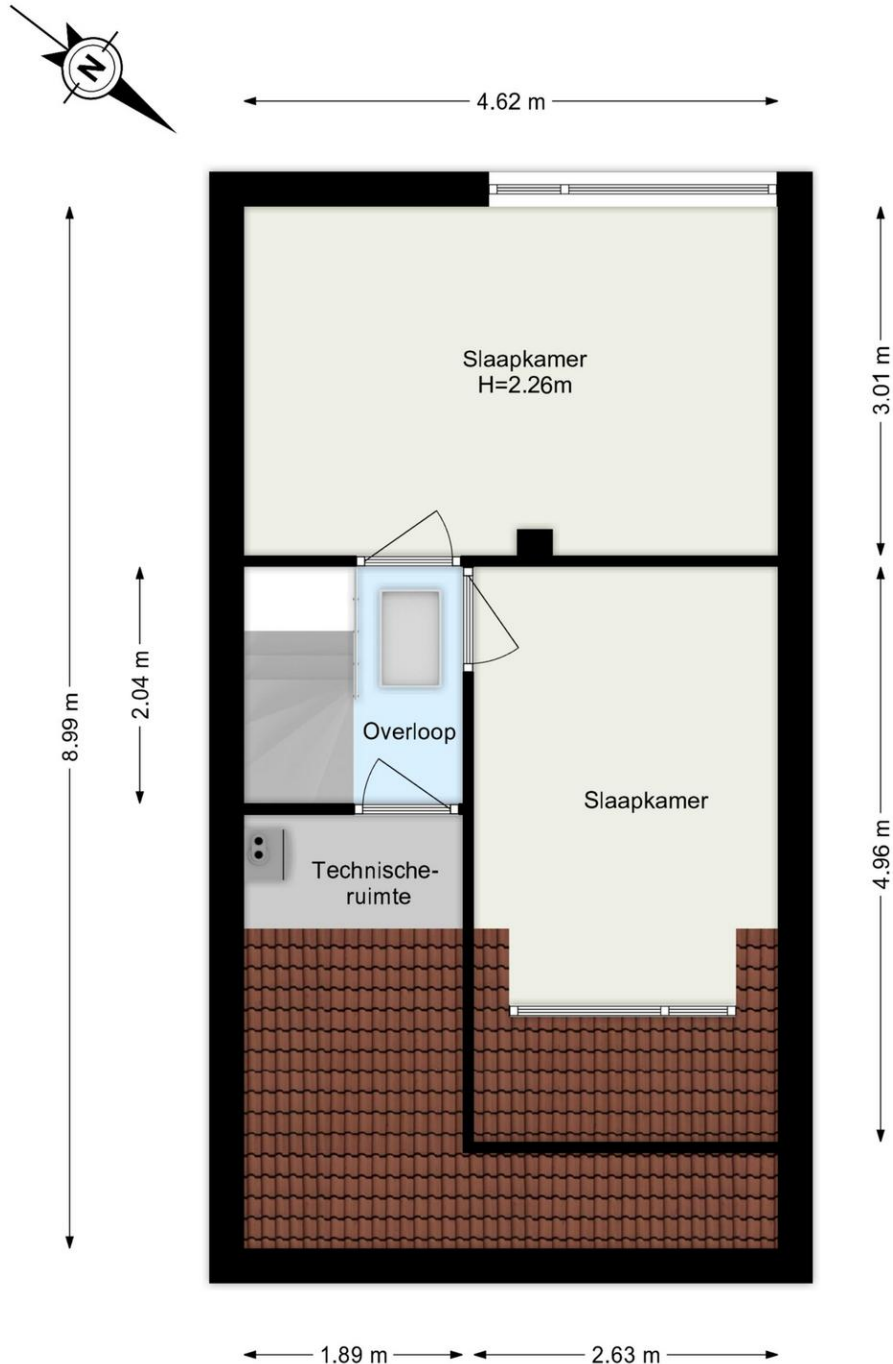
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



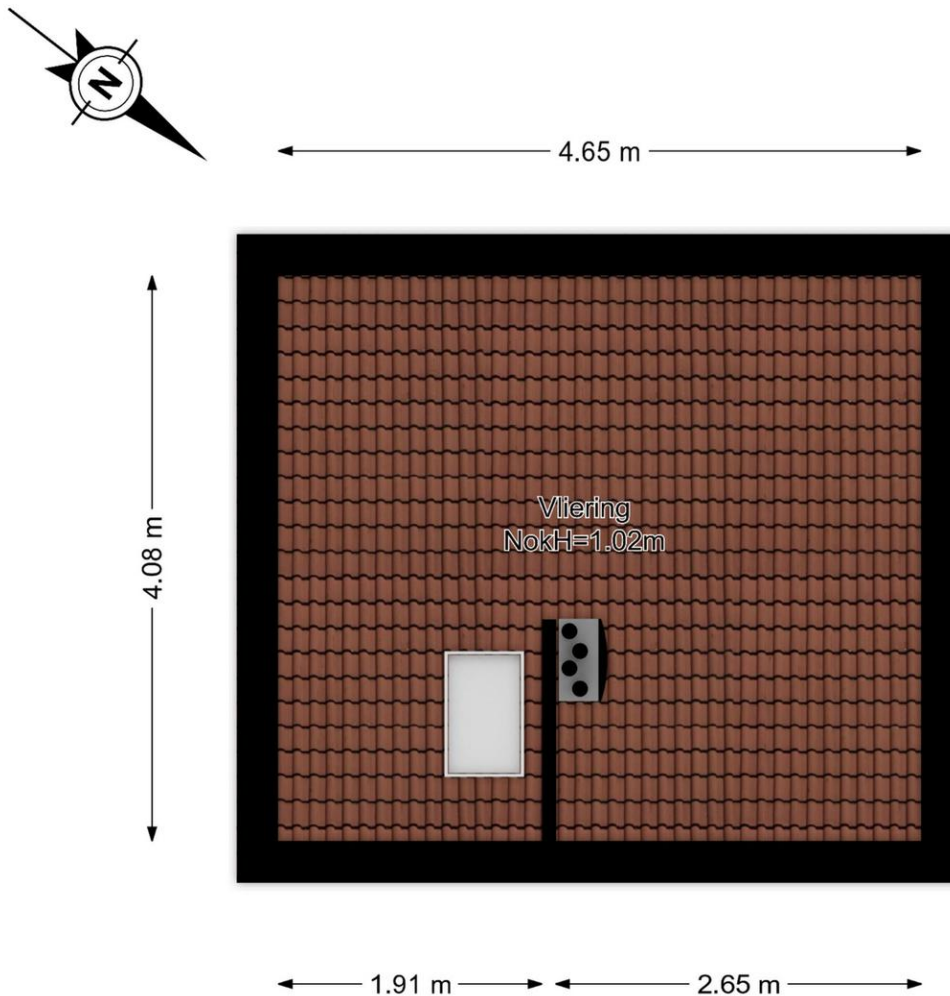
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



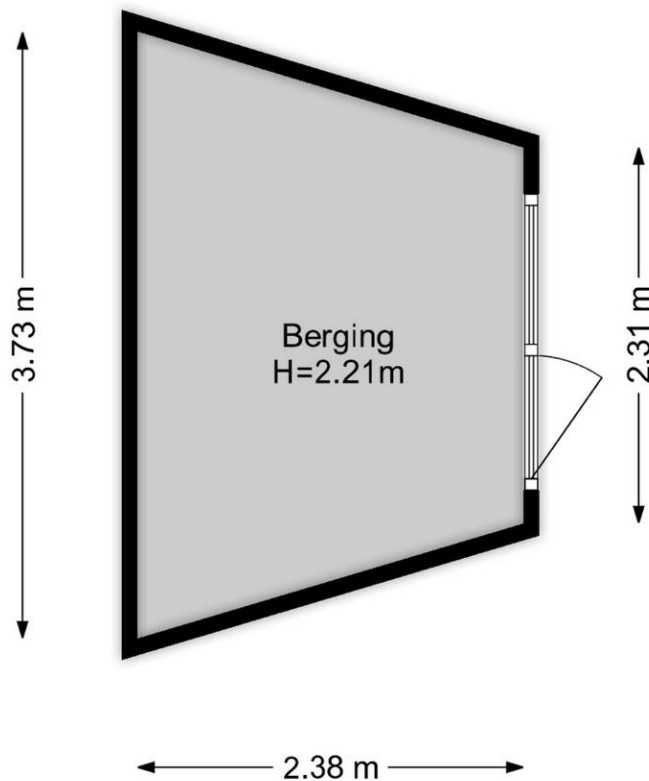
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



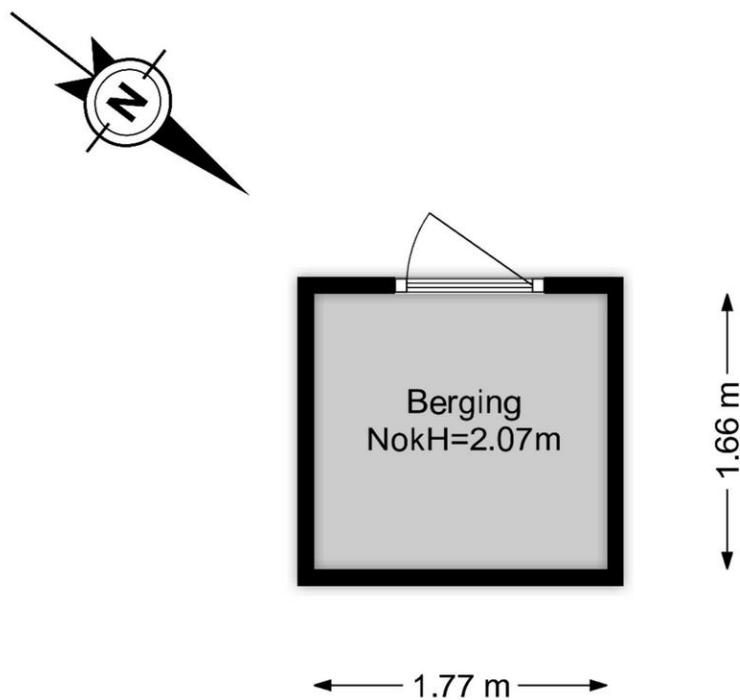
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



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

Berging - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



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

Situatie - Klaproosstraat 31 te Klaaswaal



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

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐