

TE KOOP
€ 400.000 K.K.



Klompemaker 19

3262 DC Oud-Beijerland



Inleiding

Comfortabel wonen op een rustige plek

Op een prettige en rustige locatie in de geliefde wijk Zoomwijk vindt u deze verzorgde en goed onderhouden eengezinswoning met 4 slaapkamers. De woning ligt direct aan een groene singel, wat zorgt voor veel rust en privacy, terwijl scholen, winkels, speelpleintjes en het openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar zijn. Een fijne combinatie van comfortabel wonen én praktische voorzieningen in de buurt.

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren veel zorg besteed aan het moderniseren van de woning. Zo zijn onder meer de keuken (2022), badkamer (2024) en CV-installatie (2024) vernieuwd en is er aandacht besteed aan duurzaam en prettig wooncomfort. De woning heeft al een energielabel B, maar heeft ook nog diverse mogelijkheden voor verdere verduurzaming, zoals zonnepanelen. Met in totaal vier slaapkamers, een sfeervolle living, onderhoudsvriendelijke tuin en voldoende bergruimte biedt de woning alles wat u zoekt.



Ligging en indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de lichte doorzonwoonkamer met massieve houten vloer. Het grote raam aan de voorzijde én de vernieuwde pui aan de achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval. De open keuken (2022) is uitgevoerd in een extra diepe opstelling voor extra bergruimte en voorzien van moderne apparatuur, waaronder een oven, XXL-vaatwasser, koelkast, no-frost vriezer en een 10 liter close-in boiler voor snel warm water. De voorbereiding voor een inductiekookplaat is overigens ook al aanwezig. Via de openslaande deuren bereikt u de achtertuin.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers (3,71 x 2,87 met inbouwkast, 4,07 x 2,33 en 3,07), alle voorzien van een rustige afwerking en vloerbedekking. De moderne badkamer (2024) beschikt over een inloofdouche met regendouche, dubbele wastafel, een extra (randloos) toilet én een elektrische designradiator voor warme handdoeken.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

De zolderverdieping is in 2016 praktisch ingedeeld met een vaste trap, voorzolder met opstelplaats voor wasmachine en droger en een vierde slaapkamer (3,09 x 2,86). Daarnaast is er een berging of kleine werkruimte (1,44 x 2,86) aanwezig. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte aanwezig. Dakramen zijn voorzien van horren en zonwering.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt ruimte voor een fijne zitplek, speeltuin voor kinderen of gezellige zomerse avonden. De tuin is via de achteringang bereikbaar. Het tuinhuis biedt handige extra bergruimte, al verdiend de bouwkundige staat van de schuur wel enige aandacht. De ligging aan de singel aan de voorzijde geeft een rustig en vriendelijk straatbeeld.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Veel vernieuwd en verbeterd aan de woning
- Nieuwe HR-combi CV-ketel (2024) met extra hoge watercapaciteit
- Moderne badkamer (2024) met extra toilet en dubbele wastafel
- Keuken (2022) met apparatuur en extra diepe opstelling
- Vier slaapkamers
- Massief houten vloer op de begane grond
- HR++ glas beneden; de rest dubbele beglazing in houten kozijnen
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2023
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Rustige ligging aan de singel
- Alles in directe omgeving: scholen, winkelcentrum, openbaar vervoer en speelpleintjes
- Alle originele bouwtekeningen zijn aanwezig

Een prettig, compleet en keurig onderhouden gezinshuis

Klompemaker 19 is een woning die u zonder grote verbouwingen kunt betrekken.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Elektra	€ 120,-
Gas	€ 80,-
Water	€ 34,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	107 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	97,3 m ²
Inhoud	345 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline HRC25
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

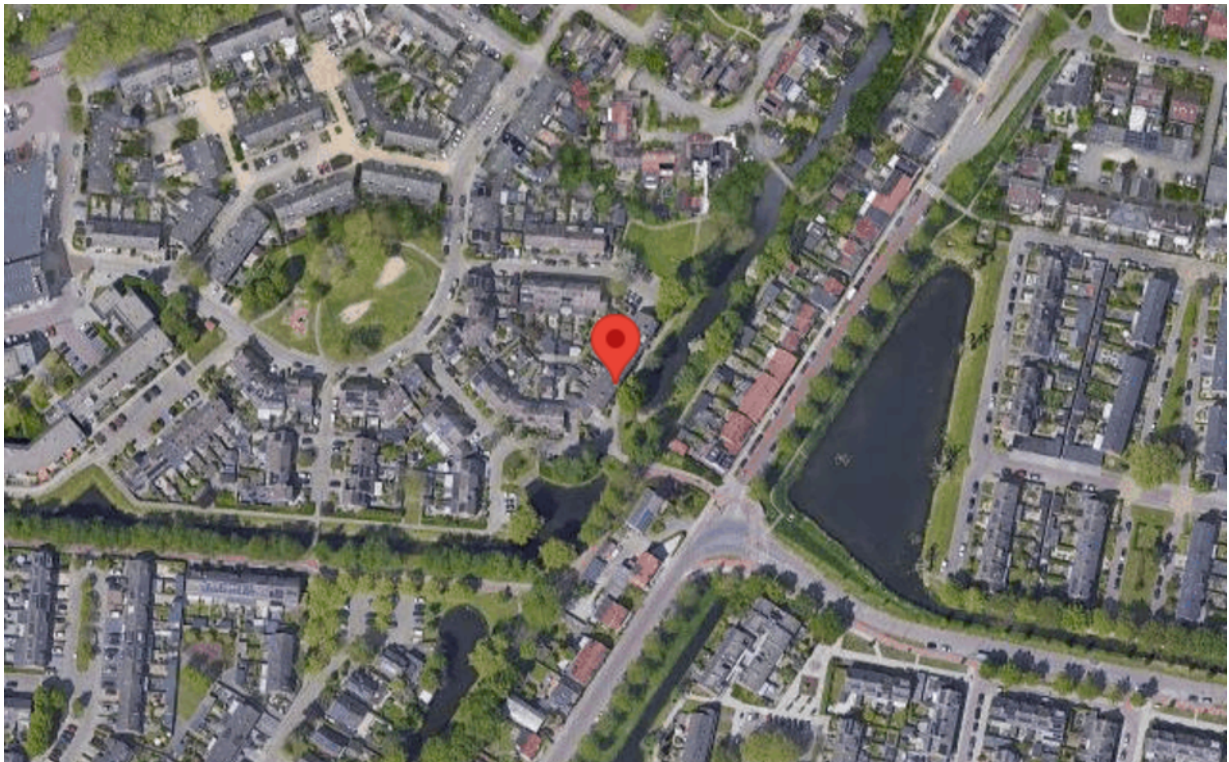
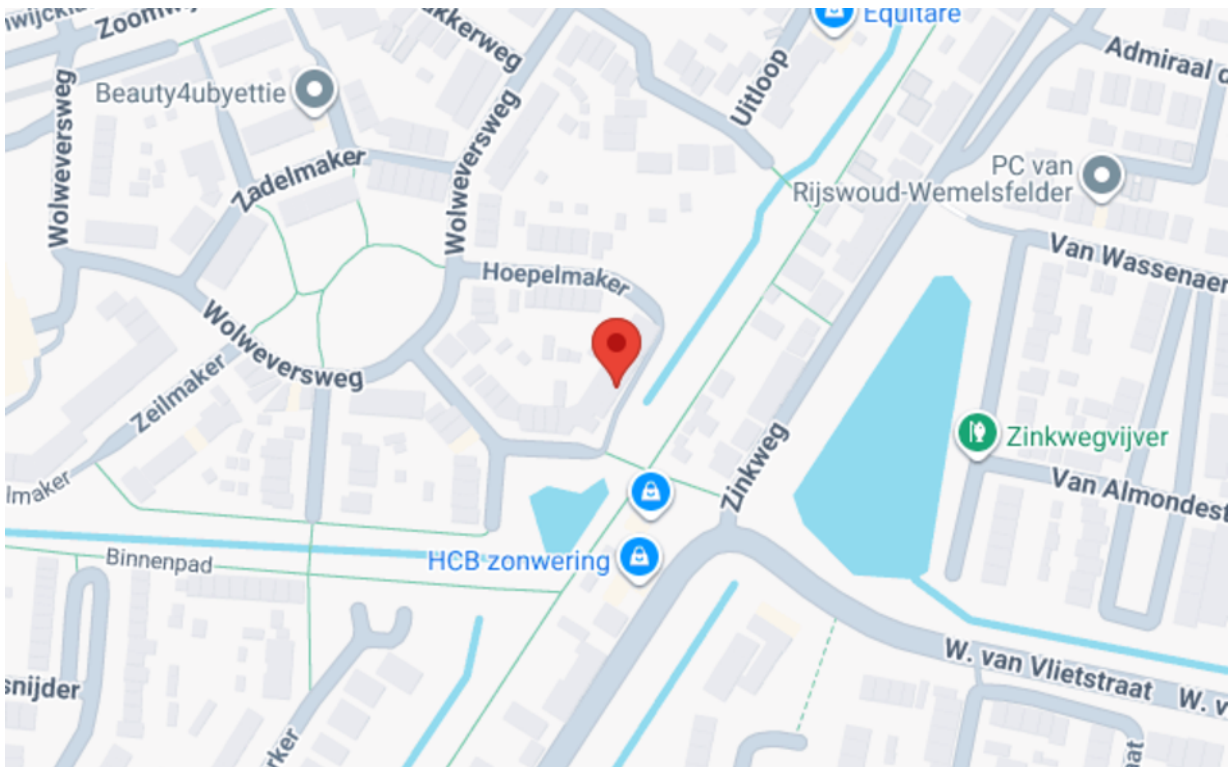
Foto's



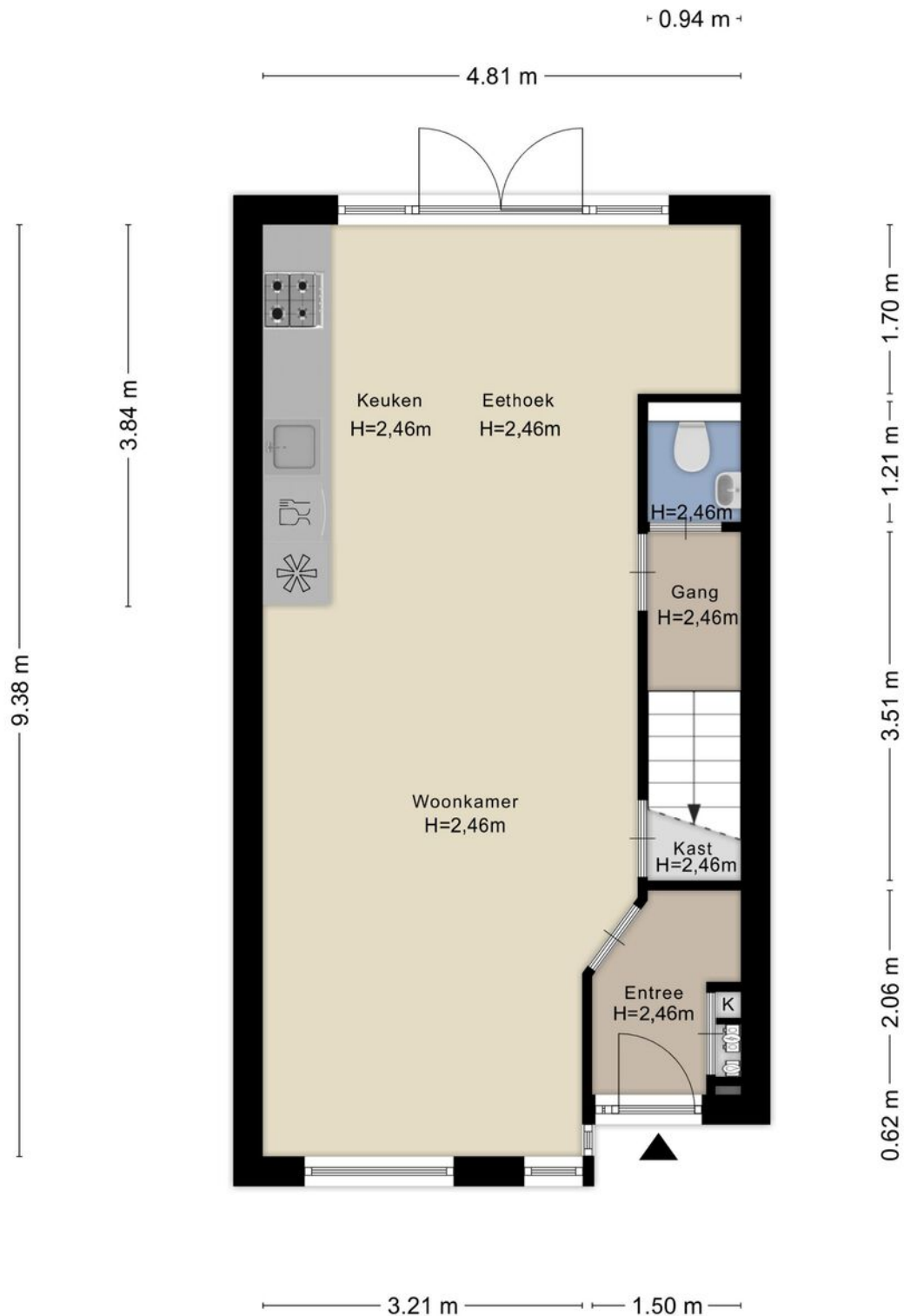
Foto's



Google maps



Tekeningen



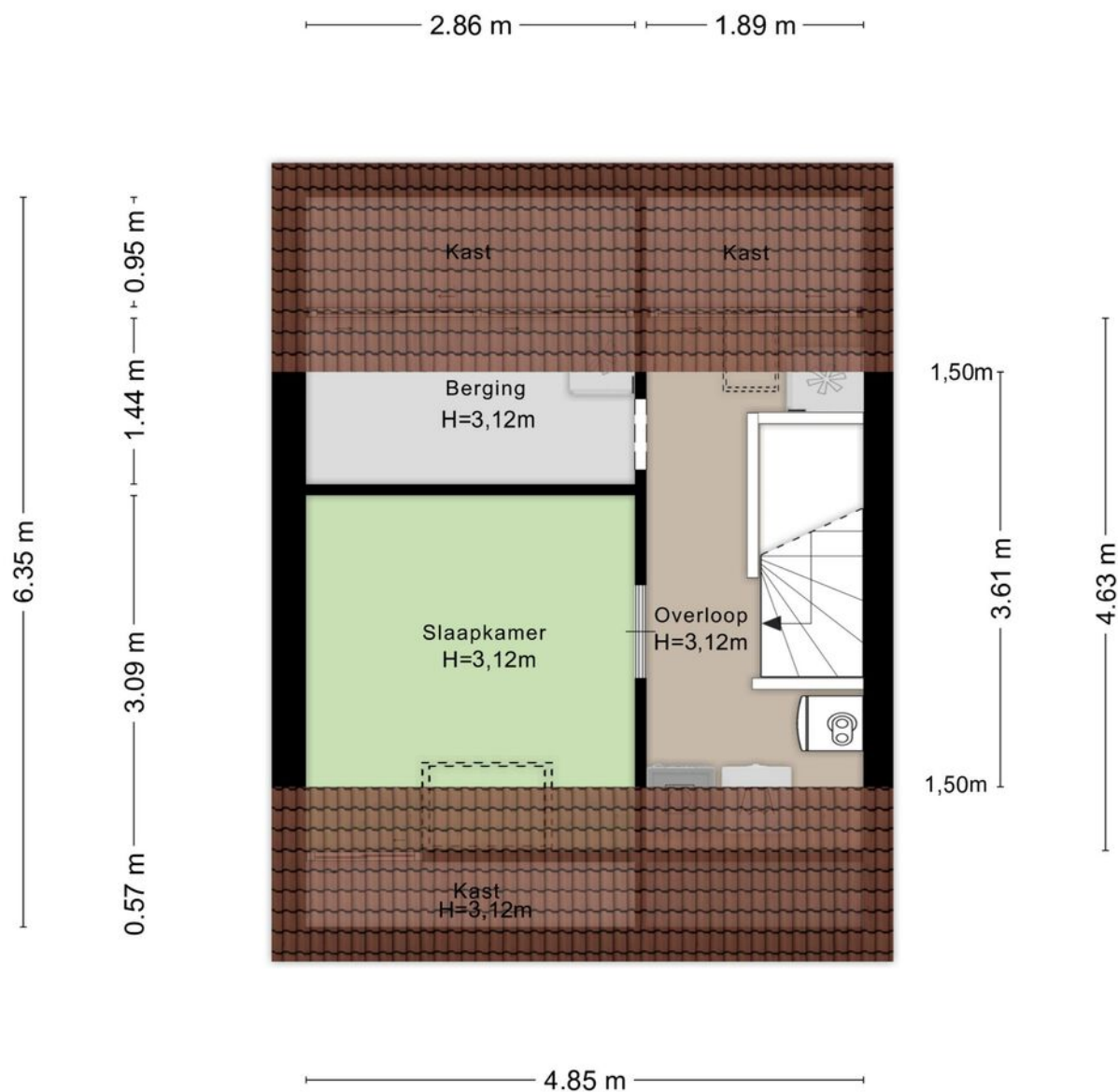
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



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

Tekeningen



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

Tekeningen



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

Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



Informatie

*Dienstverlening door De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.
Als allround financieel advies- en makelaarskantoor kunnen wij onze klanten breed adviseren. Als u geïnteresseerd bent in een hypotheek of meer informatie wenst over energiebesparende maatregelen, dan helpen wij u graag verder.*

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de VBO. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage en bepaalde informatie kunnen wij op uw verzoek aan u mailen of toesturen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten waden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20 Oud-Beijerland, fopjr@fdegroot.nl, 0186-615233

De Groot Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20
3260 AE Oud-Beijerland
0186-615233
fopjr@fdegrooot.nl