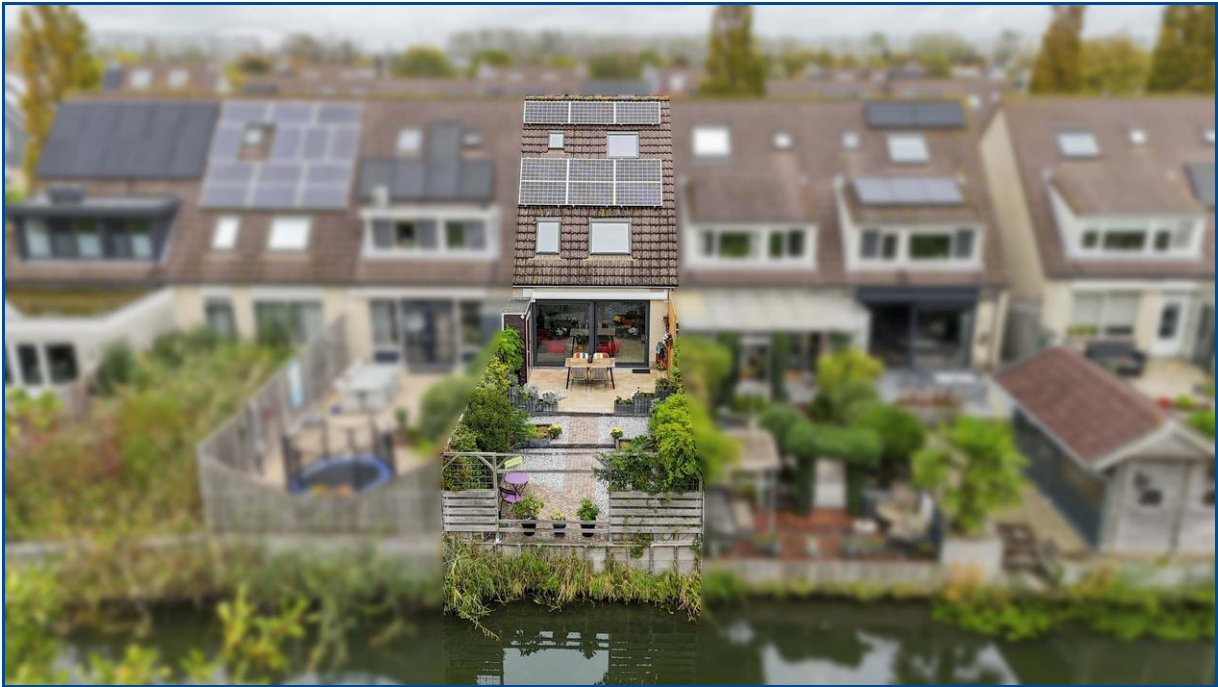


Irenestraat 10 - Zwartewaal

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

In een rustige straat in Zwartewaal ligt deze goed onderhouden en instapklare eengezinswoning met energielabel A, voorzien van 9 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een eigen oprit. Eind 2019 is de woning geheel gerenoveerd en voorzien van een moderne open keuken, een lichte woonkamer met schuifpui en een fraai gelegen achtertuin op het zuidwesten aan het water. Dankzij de slimme indeling, het aantal slaapkamers en de nette afwerking is dit een fijne woning om direct te betrekken.

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in het sfeervolle Zwartewaal, met groen en water in de nabije omgeving. Voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen zijn binnen handbereik en de bereikbaarheid richting omliggende plaatsen is uitstekend.

Indeling

De entree/hal is afgewerkt met een nette PVC-vloer met vloerverwarming, welke is doorgelegd over de gehele begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast, een separaat toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De living valt direct op door de prettige lichtinval dankzij de aluminium schuifpui. Het woongedeelte is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek. Een deel van de wand is afgewerkt met een sfeervol akoestisch wandpaneel. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel en beschikt de woonkamer over een praktische provisiekast. Via de schuifpui is er directe toegang tot de achtertuin.

De moderne open keuken is opgesteld in een U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, kokend waterkraan, vaatwasser (2025), koelkast en vriezer.

1e verdieping

De overloop is voorzien van vloerbekleding die doorloopt in de hoofdslaapkamer. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 19m². De kamer beschikt over twee Velux-dakramen, voorzien van buitenzonwering en een plissé hor met verduistering, wat zorgt voor een aangename lichtinval. Tevens is de kamer voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 8m² en is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is afgewerkt in dezelfde stijl als het separate toilet op de begane grond en heeft een verzorgde, moderne uitstraling. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche met regendouche, een wastafelmeubel met dubbele waskommen en een toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping

De overloop is afgewerkt met een nette laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamer. Hier bevinden zich de CV-opstelling en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Naast de CV-ketel is in 2023 ook de centrale afzuigunit vervangen door een energiezuinige Itho-unit met

afstandsbediening, waarbij tevens de afzuigkanalen zijn gereinigd. In de wand is een praktische bergruimte gecreëerd. Dankzij het dakraam valt er daglicht binnen, en de geïntegreerde plafondsots zorgen voor sfeervolle verlichting.

De slaapkamer op deze verdieping heeft een oppervlakte van circa 9m² en is eveneens voorzien van een dakraam. Aan beide zijden is bergruimte aanwezig en ook hier zijn lichtspotjes in het plafond verwerkt.

Tuin

De voortuin is volledig bestraat en voorzien van enkele groene accenten. Dankzij de indeling is deze uitstekend te gebruiken als eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit de voortuin is de praktische stenen berging bereikbaar.

De achtertuin is fraai gelegen op het zuidwesten en grenst aan het water. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, kiezelstenen en groene borders en is speels verdeeld over drie niveaus. Dankzij de zonnige ligging en het royale formaat, in combinatie met het zonnescherm met automatische en handmatige bediening en een in 2025 vernieuwd doek, is dit een heerlijke plek om te ontspannen. Daarnaast beschikt de tuin over een houten berging en een mooi uitzicht over het water.

Algemeen

Bouwjaar 1997

Inhoud 350m³.

138m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van dubbel glas. De schuifpui is uitgevoerd in aluminium.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Intergas, bouwjaar: 2023). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	350 m ³
Perceel oppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1997
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 65 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Intergas 2023
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Irenestraat 10
3238 XT ZWARTEWAAL

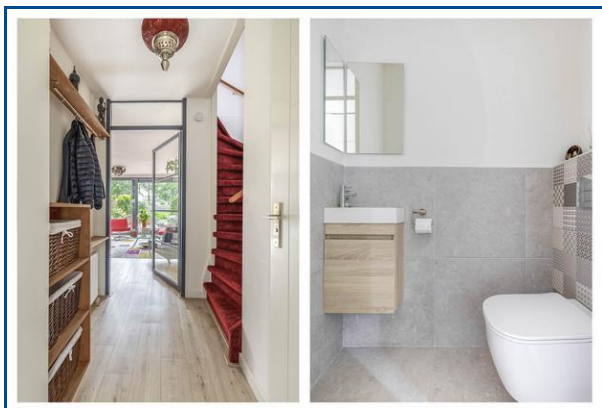


Huysvisie, Makelaar Anno Nu
 Turfkade 17
 3231 AR, BRIELLE
 Tel: 0181-409000
 E-mail: info@huysvisie.nl
 Website: www.huysvisie.nl

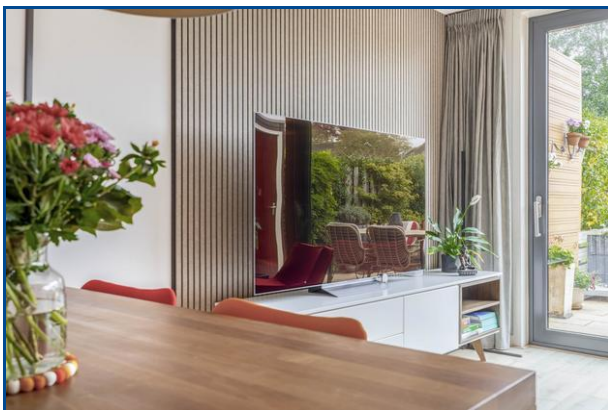
Foto's



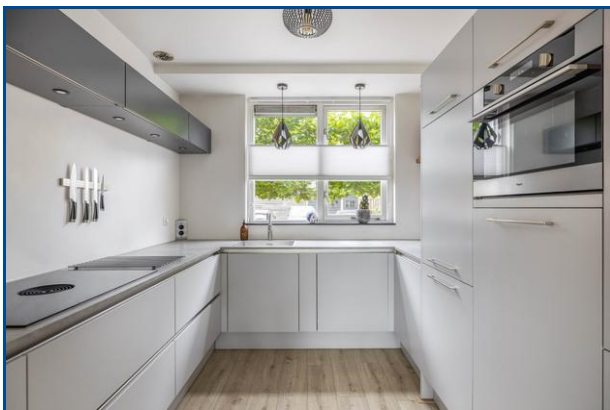
Foto's



Foto's



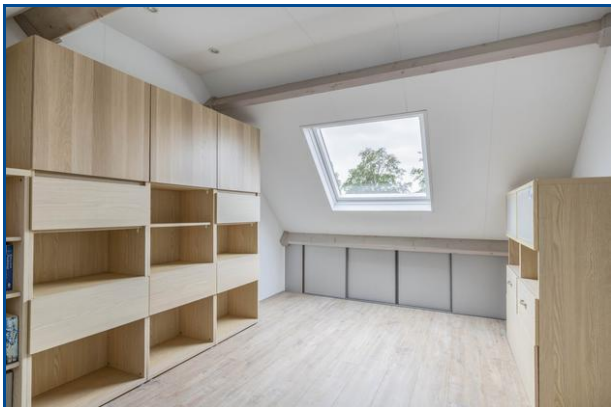
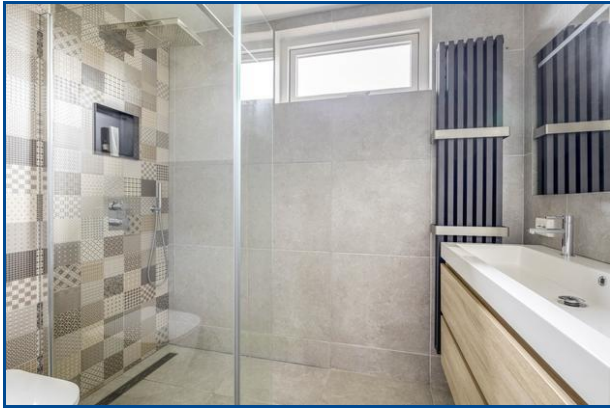
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

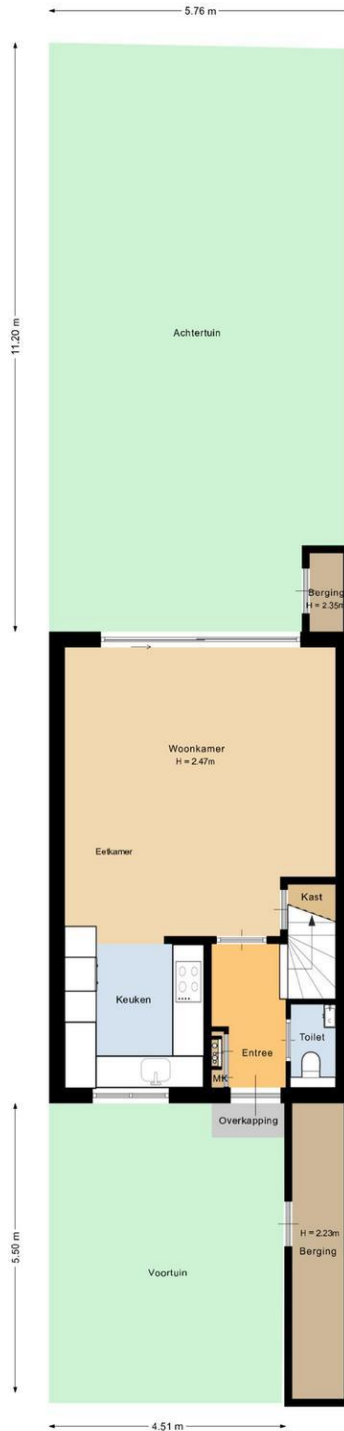


Foto's

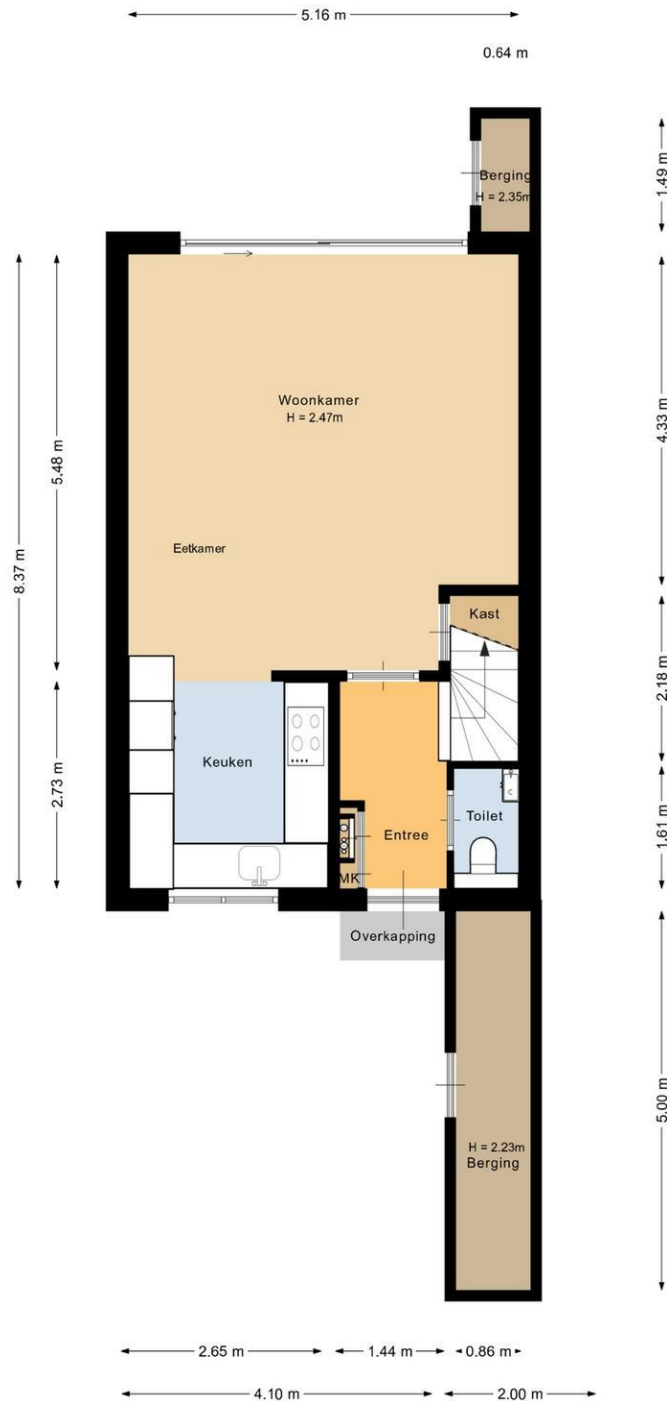


Kadaster

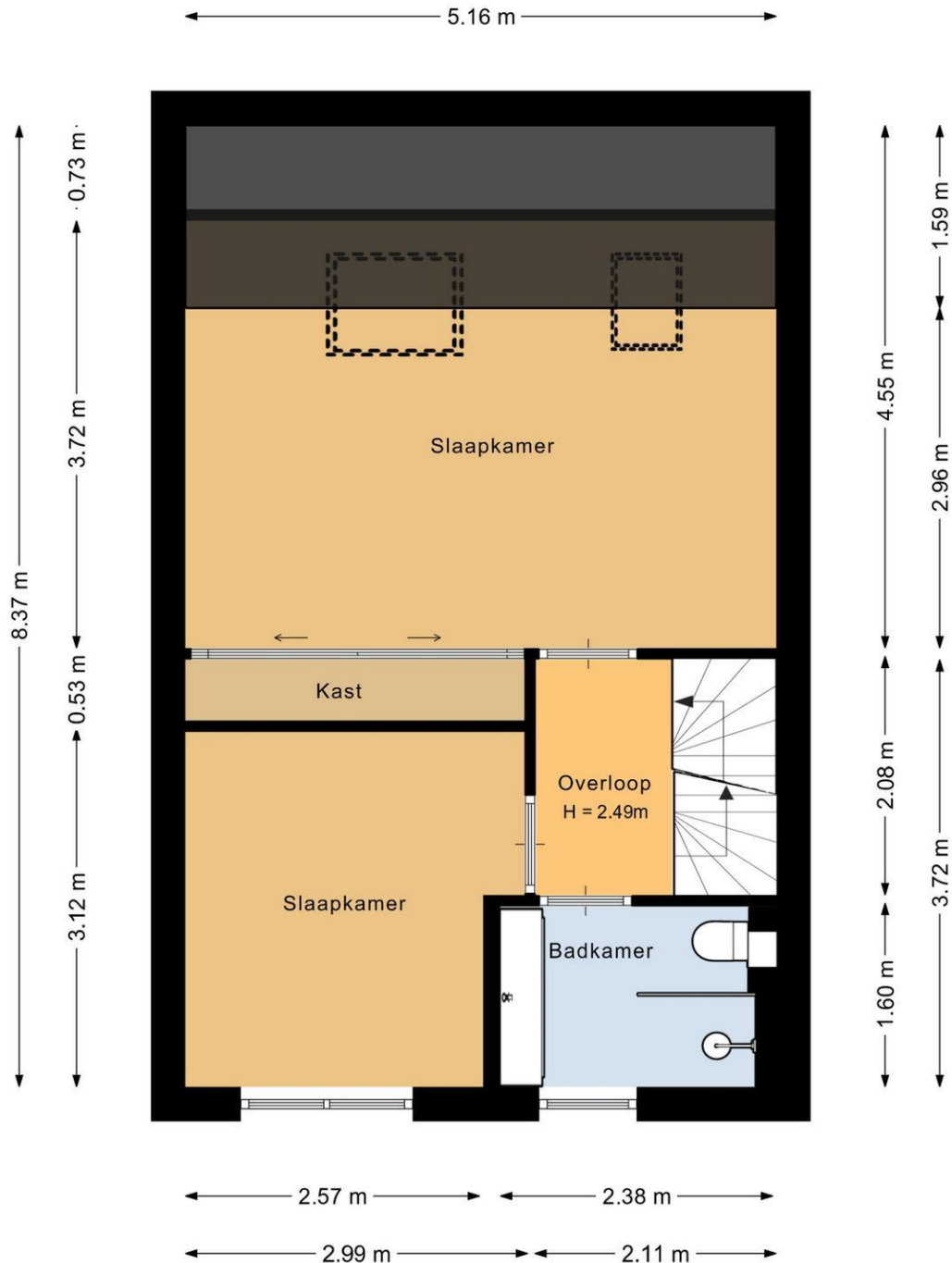
Kadastrale gegevens	
Adres	Irenestraat 10
Postcode / Plaats	3238 XT Zwartewaal
Gemeente	Zwartewaal
Sectie / Perceel	A / 2687
Oppervlakte	138 m ²
Soort	Volle eigendom



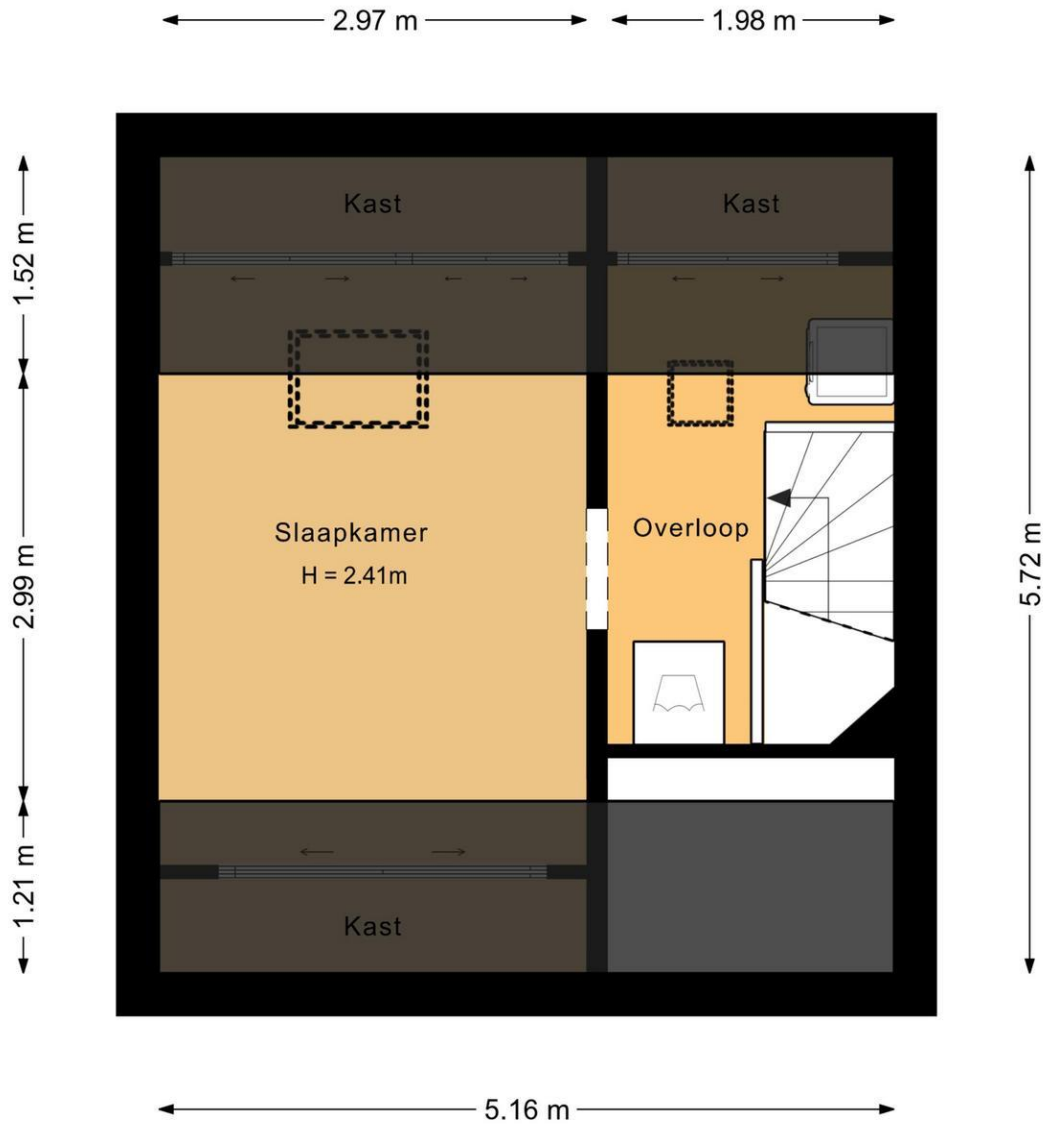
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwartewaal
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2687
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

