



Wilhelminastraat 30, 3274 AP Heinenoord

Koopsom € 399.000,- k.k.

Omschrijving

Unieke twee-onder-één kapwoning op een zeer royale kavel van 351 m2 eigen grond, gelegen in een van de mooiste straten van Heinenoord.

Deze nette, doch enigszins gedateerde woning - bij echte Heinenoorders beter bekend als 'Château De Oude Erve' - is op traditionele wijze gebouwd in 1910 en is ideaal voor diegene die het geheel volledig naar eigen smaak wil afwerken en inrichten. De woning heeft een zeer diepe en zonnige tuin op het zuidoosten en is gelegen op een ideale locatie nabij het kleinschalige dorpscentrum van Heinenoord en het recreatiegebied aan de Oude Maas. In de omgeving is er voldoende ruimte voor kinderen om te spelen in diverse speeltuintjes en op trapveldjes. Heinenoord is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de randstad. Via de korte ontsluitingsweg richting de A-29 ben je snel in de Randstad.

Indeling

Begane grond:

Entree in hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van airconditioning. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. De keuken is mooi ruim van opzet en voorzien van een keukenblok met spoelbak, een geiser en een gasfornuis met oven. Naast de keuken bevindt zich de riante bijkeuken. Tevens bevindt zich aan de achterzijde nog een achterportaal met de aansluitingen voor de wasapparatuur en toegang tot de badkamer en de achtertuin. De badkamer is eenvoudig afgewerkt en ingericht met een wastafel, douche en een toilet.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één een doorloopkamer is, en de overloop. Alle slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. Op de overloop bevindt zich de cv-opstelling.

Tuin:

Een heerlijke en zeer diepe tuin van ruim 37 meter welke is gelegen op het zuidoosten. De tuin is volledig ingericht met een diversiteit aan bloemen, beplanting, struiken, fruitbomen en druivenrankes. Aan de achterzijde is een deel van de tuin in gebruik als moestuin met als extra een tuinkasje en een schuur en kippenren. Verder bevindt zich in de tuin een kleine en authentieke wijnkelder - oftewel een veelzijdige tuin!

Tuinhuis en berging:

Achter de woning bevindt zich een stenen berging (8.10 x 2.89) welke verbonden is met de woning door middel van een overkapping. Aangrenzend aan deze berging is een gezellige tuinkamer welke is ingericht met een sfeervolle houtkachel, openslaande deuren naar de tuin en een plavuizen vloer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1910;

- Woonoppervlakte circa 83 m2 en externe (berg)ruimte van circa 59 m2;
- Perceeloppervlakte 351 m2;
- Houten kozijnen, gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- Cv-installatie: Vaillant 2024;
- Airconditioning in de woonkamer en een slaapkamer;
- Gelegen op een gunstige locatie nabij het centrum van Heinenoord;
- Energielabel G;
- Niet-zelfbewoning-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering: in overleg, kan eventueel spoedig.

Ontdek het dorp Heinenoord:

Heinenoord is een charmant dorp dat zijn bewoners het beste van beide werelden biedt: een rustige, landelijke sfeer en een uitstekende verbinding met de omliggende steden. Het dorp heeft een hecht gemeenschapsgevoel, met diverse winkels, eetgelegenheden en voorzieningen voor jong en oud. In de omgeving kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Bovendien ligt Heinenoord gunstig ten opzichte van de grotere steden in de Randstad, waardoor het een ideale plek is om te wonen voor wie van rust houdt maar toch snel in de stad wil zijn. Maak van deze karakteristieke woning jouw nieuwe thuis en geniet van de perfecte balans tussen het landelijke leven en de bereikbaarheid van de stad.

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 twee-onder-één kapwoning in Heinenoord, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

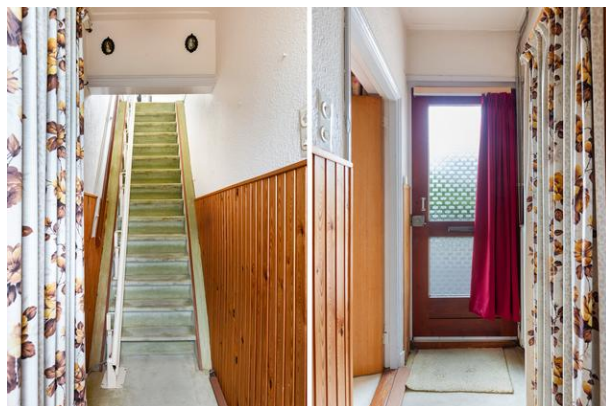
Koopsom	: € 399.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 275 m ³
Perceel oppervlakte	: 351 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 283 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Wilhelminastraat 30
3274 AP HEINENOORD



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



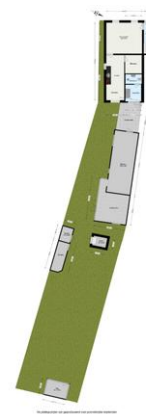
Foto's



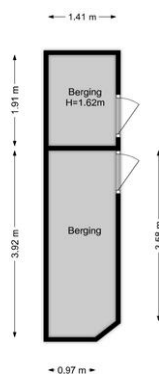
Foto's



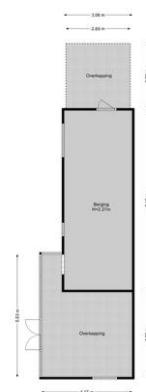
Foto's



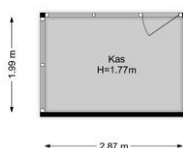
Foto's



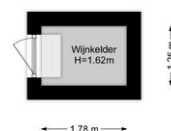
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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



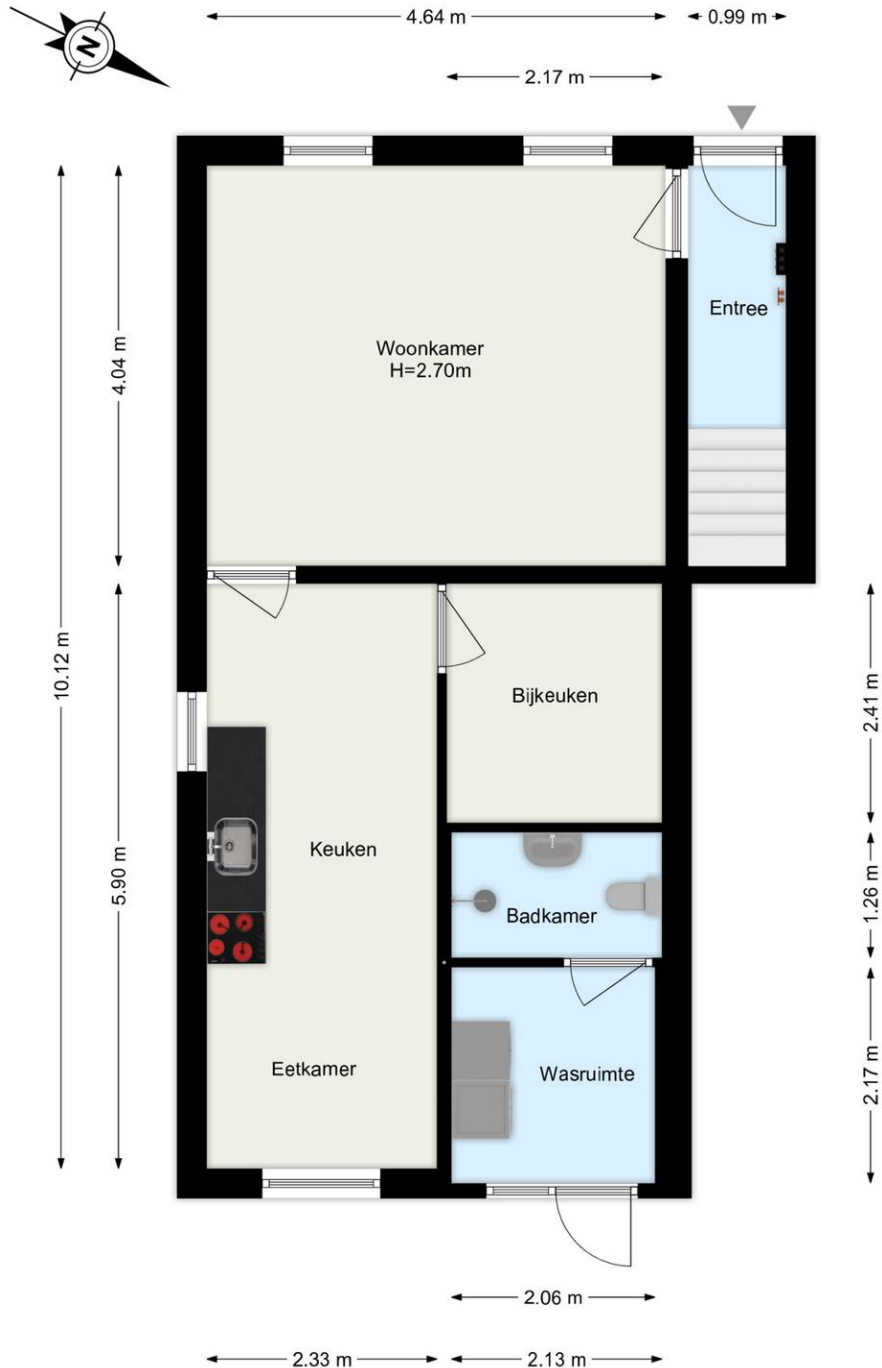
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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

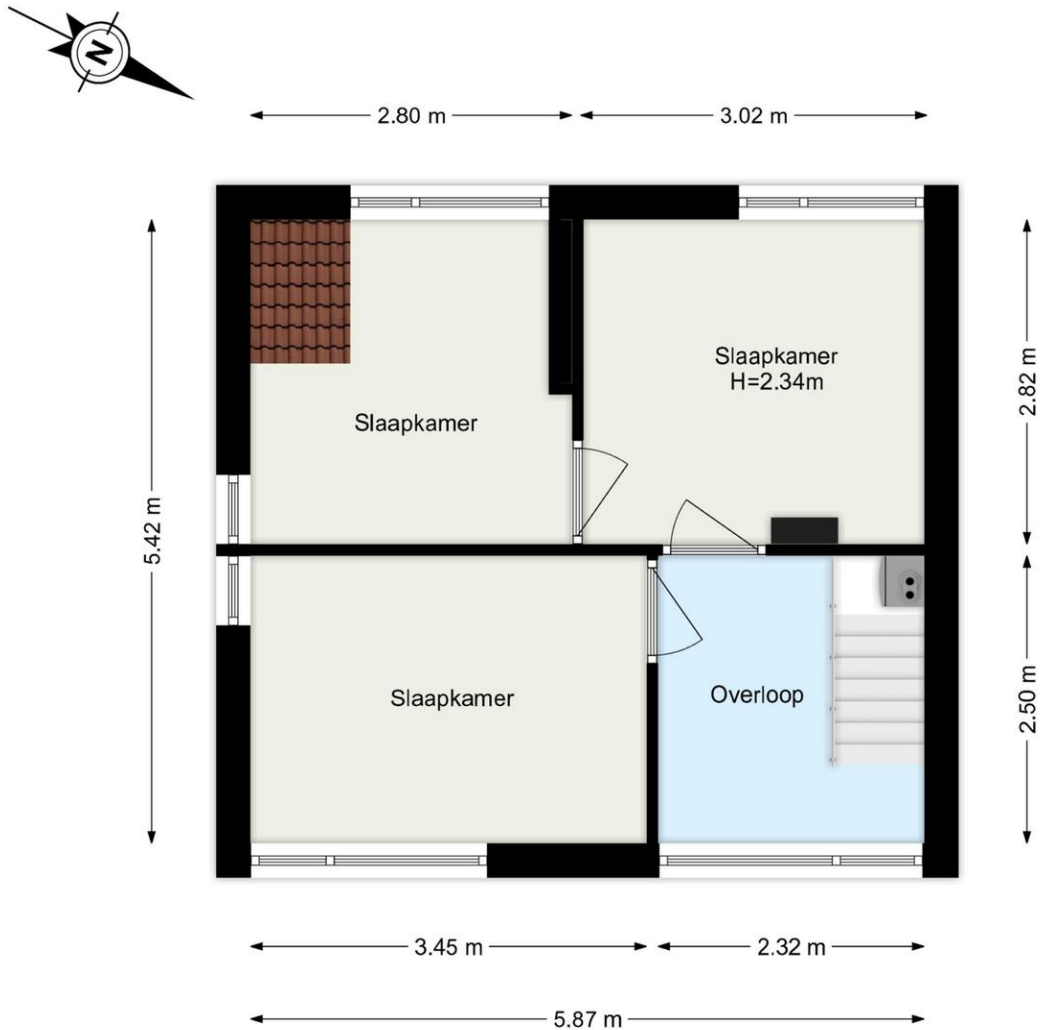


Begane Grond - Wilheminastraat 30 Heinenoord



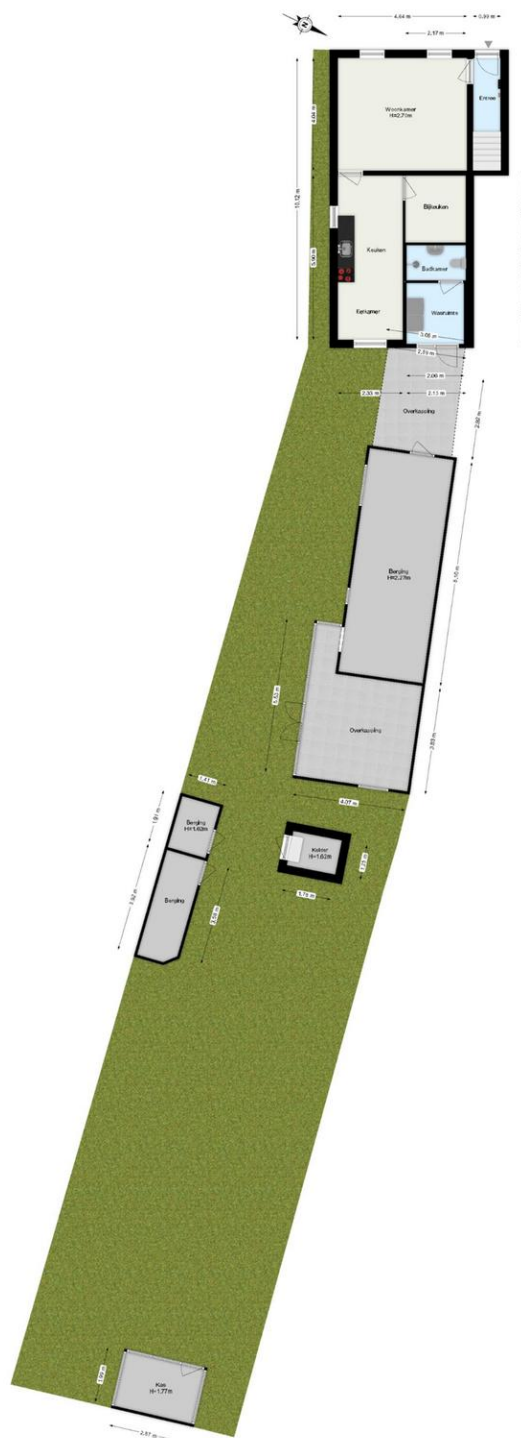
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping- Wilheminastraat 30 Heinenoord



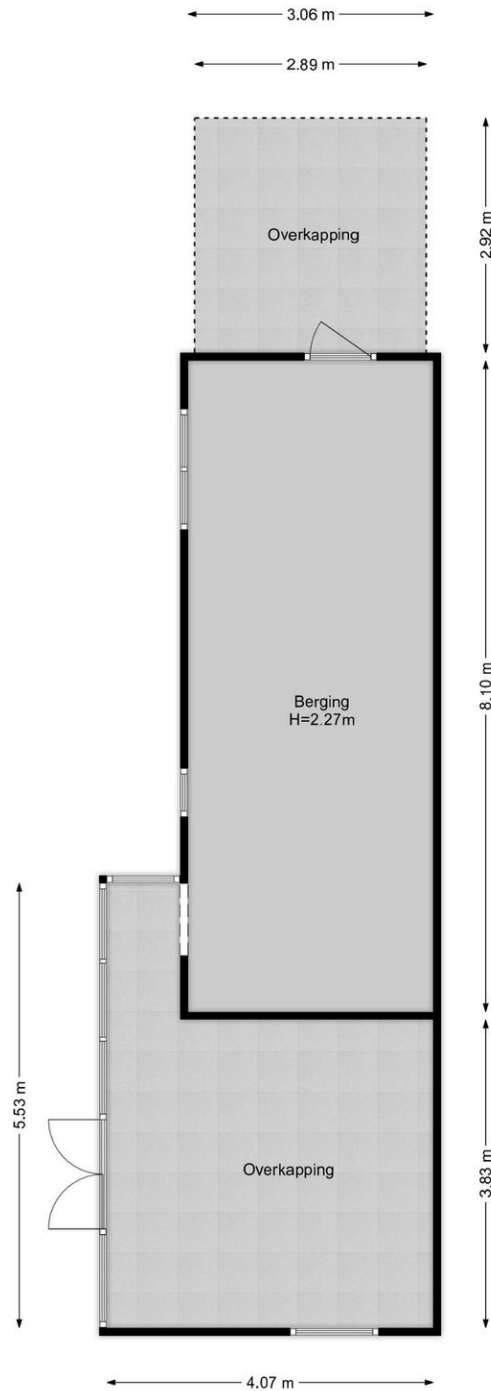
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Overzicht - Wilheminastraat 30 Heinenoord



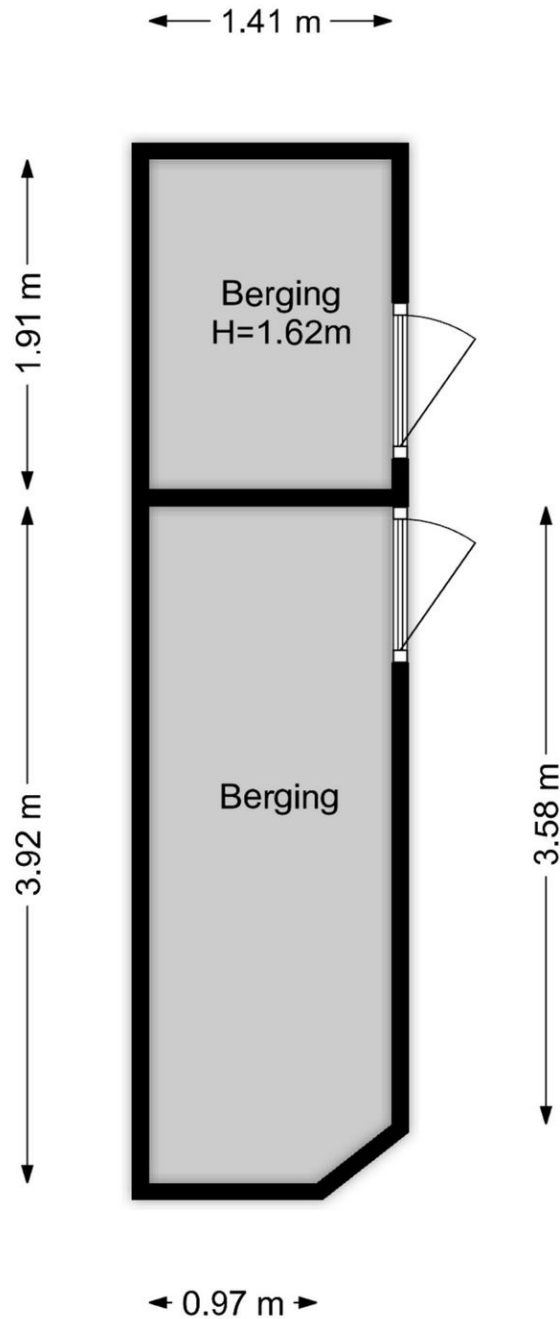
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging en tuinkamer - Wilheminastraat 30 Heinenoord



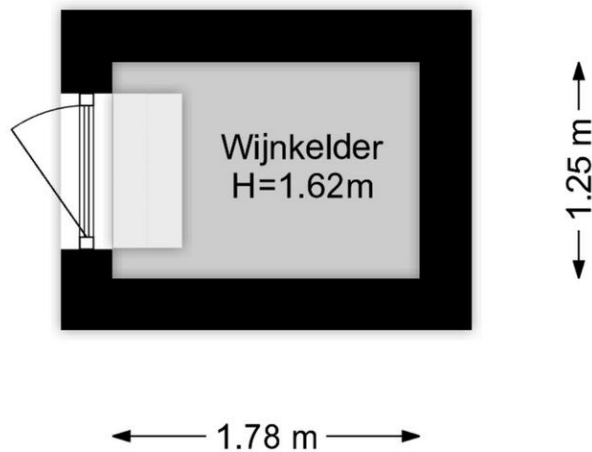
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Wilheminastraat 30 Heinenoord



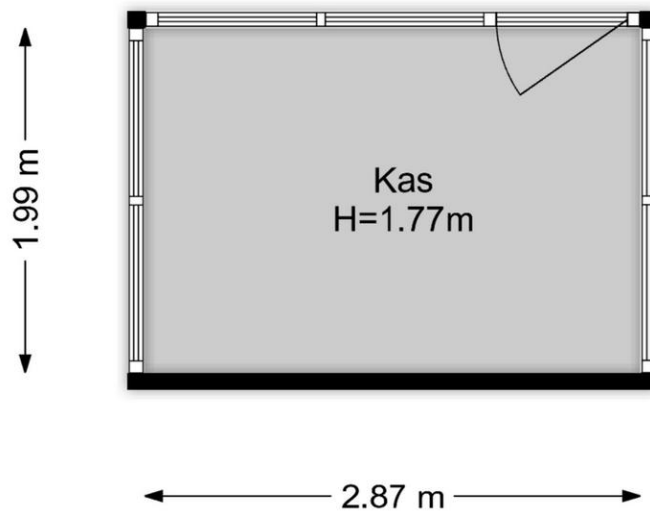
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijnkelder - Wilheminastraat 30 Heinenoord



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

Kas - Wilheminastraat 30 Heinenoord



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