



H W Croeslaan 11 - Vierpolders

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

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



Omschrijving

Ruime eengezinswoning met eigen oprit! De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met serre, een keuken en badkamer uit 2021 en in totaal vier slaapkamers plus een extra kamer op de tweede verdieping. Met 12 zonnepanelen, airconditioning en een palletkachel biedt de woning veel wooncomfort en energiezuinigheid. Een fijne gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige Vierpolders. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten. Voor winkels en overige voorzieningen ben je binnen enkele minuten in Brielle. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Rotterdam en Europoort.

Indeling

De entree/hal is voorzien van een stijlvolle laminaatvloer in visgraatmotief, die elegant doorloopt over de gehele begane grond. Hier vindt u de meterkast met een praktische inbouwkast ernaast, het separate toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping, inclusief een handige trapkast.

Via een moderne stalen glazen deur betreedt u de ruime en sfeervolle leefruimte. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijk daglicht. Het raam aan de voorzijde is bovendien voorzien van een zonnescerm. De royale opzet biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een aparte eethoek. Voor een aangenaam binnenklimaat is de ruimte uitgerust met zowel airconditioning als een palletkachel, waardoor het hier in elk seizoen prettig verblijven is. Centraal in de woonkamer bevindt zich een stijlvolle tussenwand met een ingebouwd aquarium, wat zorgt voor een uniek en sfeervol element.

Via de openslaande deuren bereikt u de aangebouwde serre, voorzien van een laminaatvloer en een glazen schuifwand naar de tuin. De serre vormt een volwaardige verlenging van de woonkamer en biedt een heerlijke extra leefruimte waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitengevoel.

De moderne keuken, geplaatst in 2021, is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Deze omvat een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een heet waterkraan, een vaatwasser en een combi-oven.

1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping is voorzien van laminaat en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van circa 14,5m² en is uitgerust met airconditioning en een rolluik. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde, meet circa 12m² en beschikt eveneens over airconditioning. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 7m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De moderne badkamer, eveneens geplaatst in 2021, is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, toilet, wastafelmeubel met bijpassende wandkast en designradiator. Via een schuifdeur is er toegang tot een zonnig balkon op het zuidoosten.

2e verdieping

Ook de tweede verdieping is voorzien van laminaat dat doorloopt over de gehele verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot een slaapkamer aan de achterzijde van circa 10,5m² en een multifunctionele ruimte aan de voorzijde. Deze ruimte kan naar eigen wens worden ingericht als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Hier bevinden zich bovendien de CV-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin

De voortuin is volledig bestraat en biedt de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren, inclusief een laadpunt voor een elektrische auto. Tussen het pad naar de voordeur en de parkeerplaats ligt een strook met kiezelsteentjes als subtiele scheiding. De achtertuin is een sfeervolle mix van groen, bestrating en vlonderplanken, waar eenvoudig een gezellige zithoek gerealiseerd kan worden. Daarnaast is er een stenen berging van circa 6m² aanwezig en is de tuin bereikbaar via een achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1972

Inhoud 405m³.

141m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en hout en voorzien van HR+ en HR++ glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Atag, bouwjaar: 2025). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	405 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 45 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Pelletkachel, Airco
CV Ketel type en bouwjaar	Atag 2025
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

H W Croeslaan 11
3237 AN VIERPOLDERS



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

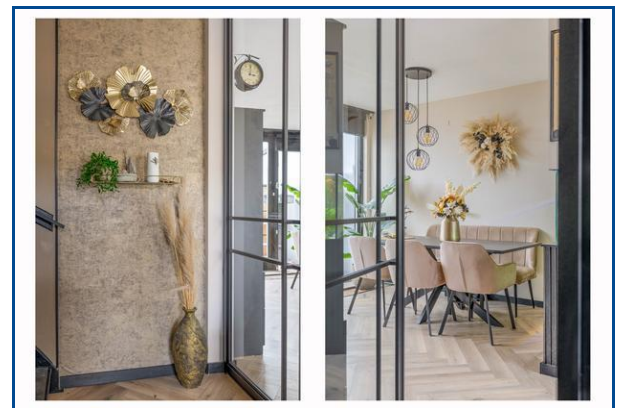
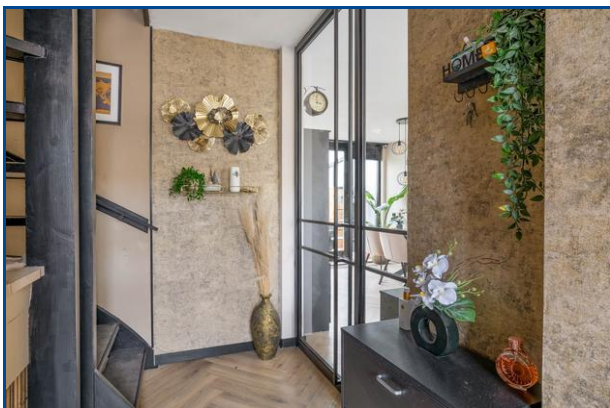


VBO  **MAKELAAR**

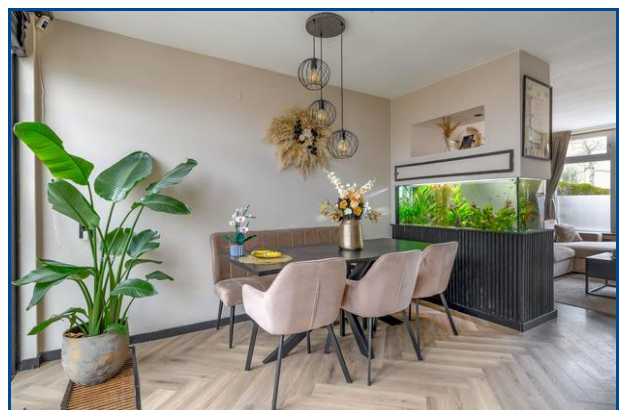
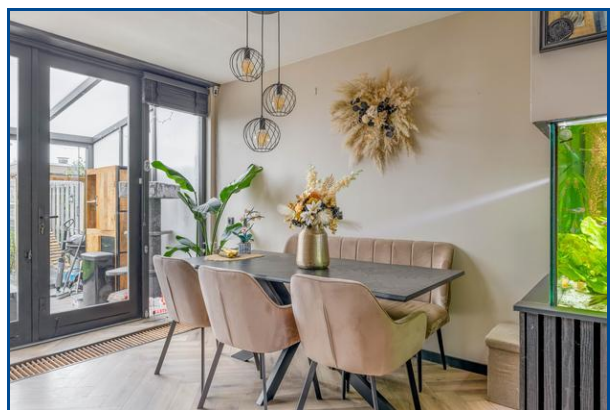
Foto's



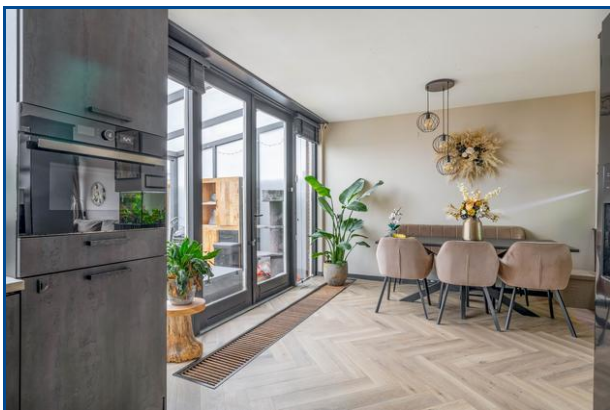
Foto's



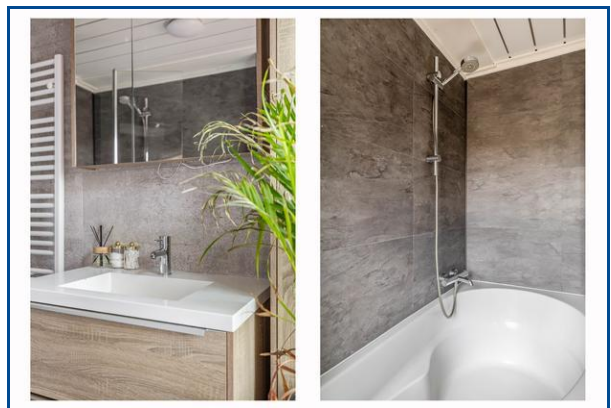
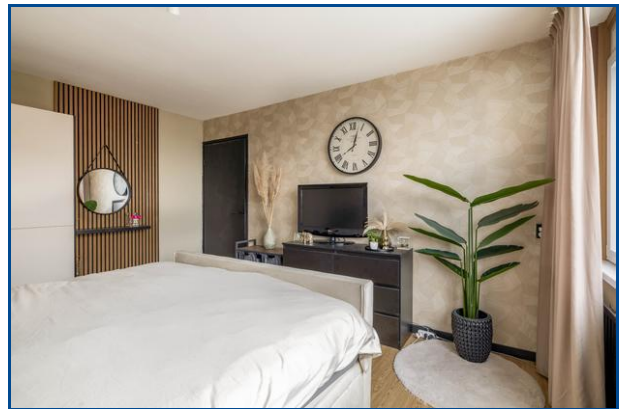
Foto's



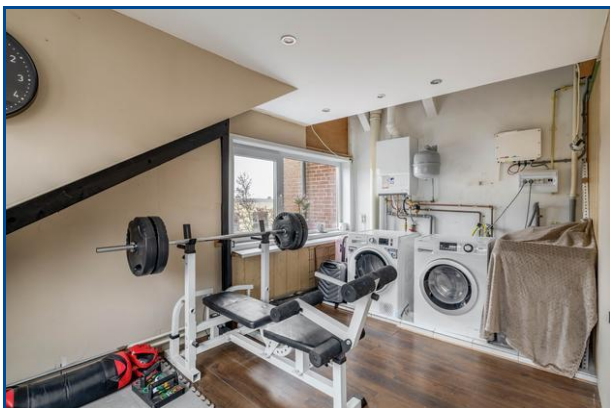
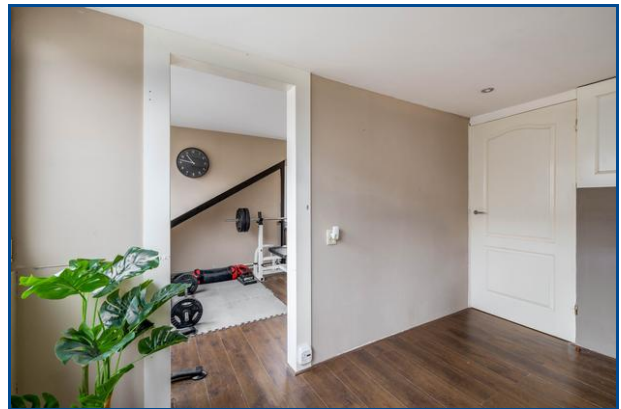
Foto's



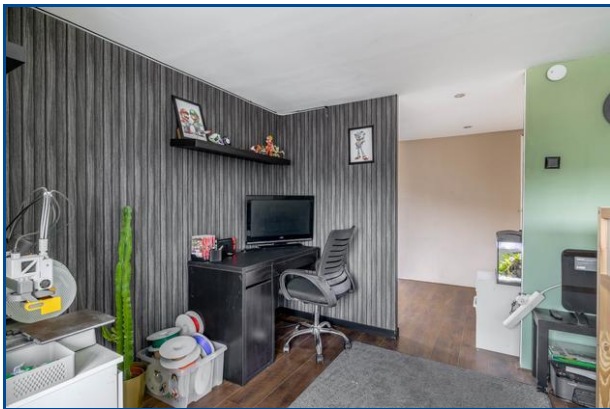
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

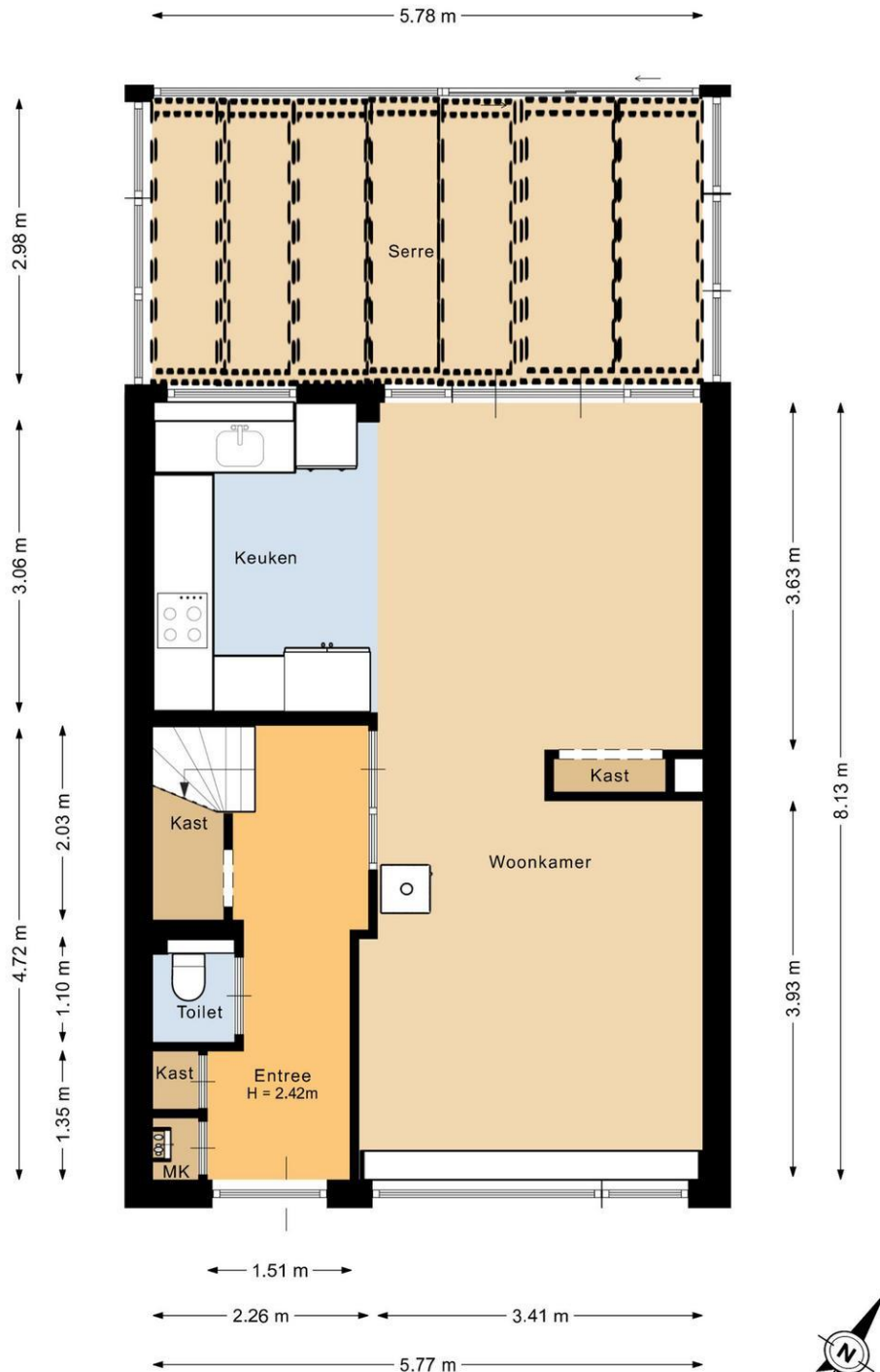


Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	H W Croeslaan 11
Postcode / Plaats	3237 AN Vierpolders
Gemeente	Vierpolders
Sectie / Perceel	B / 2361
Oppervlakte	141 m ²
Soort	Volle eigendom

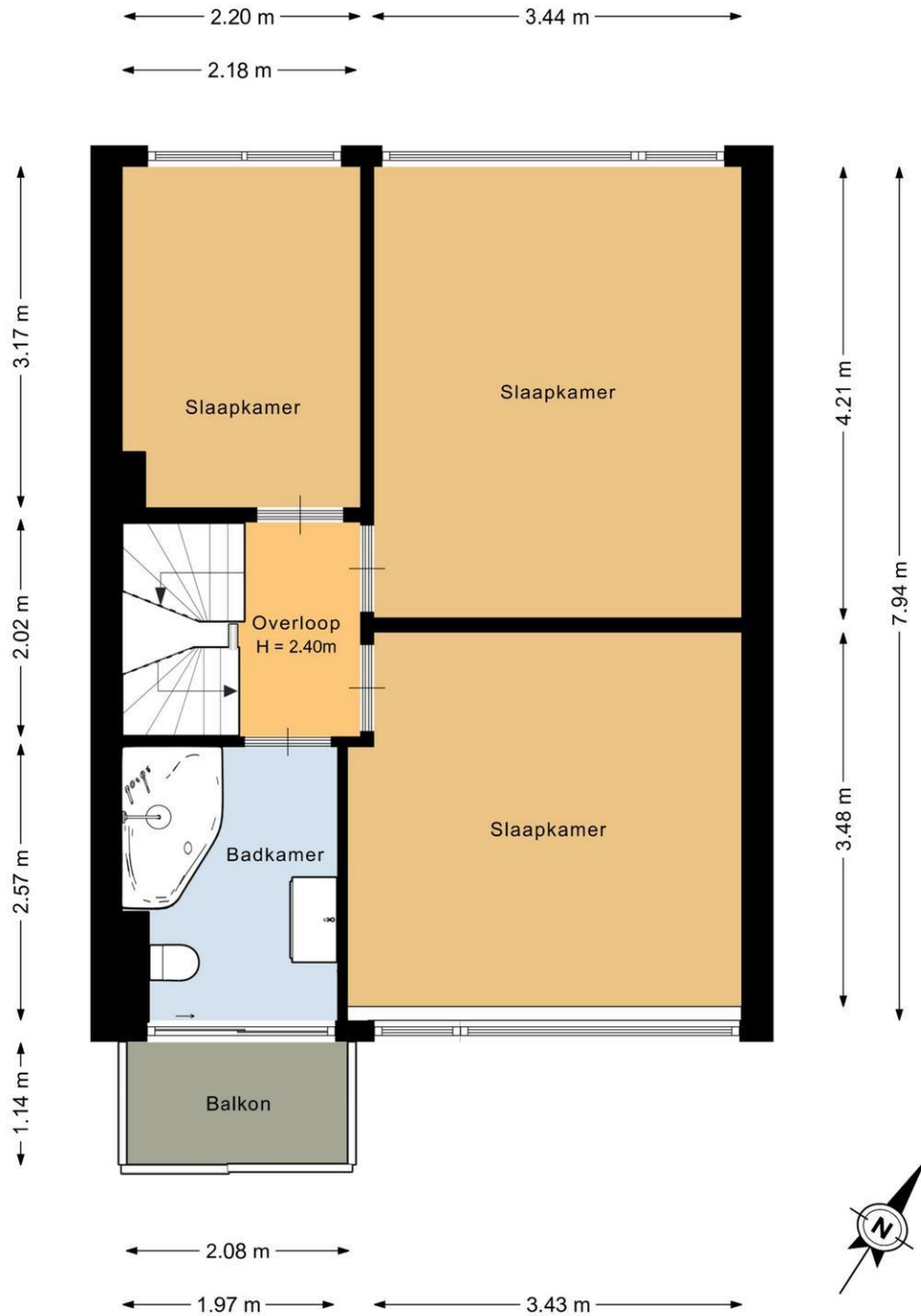


Deze plattegrond is niet de exacte afbeelding van het object.
Een tekening geeft echter een wettelijk beeld.



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

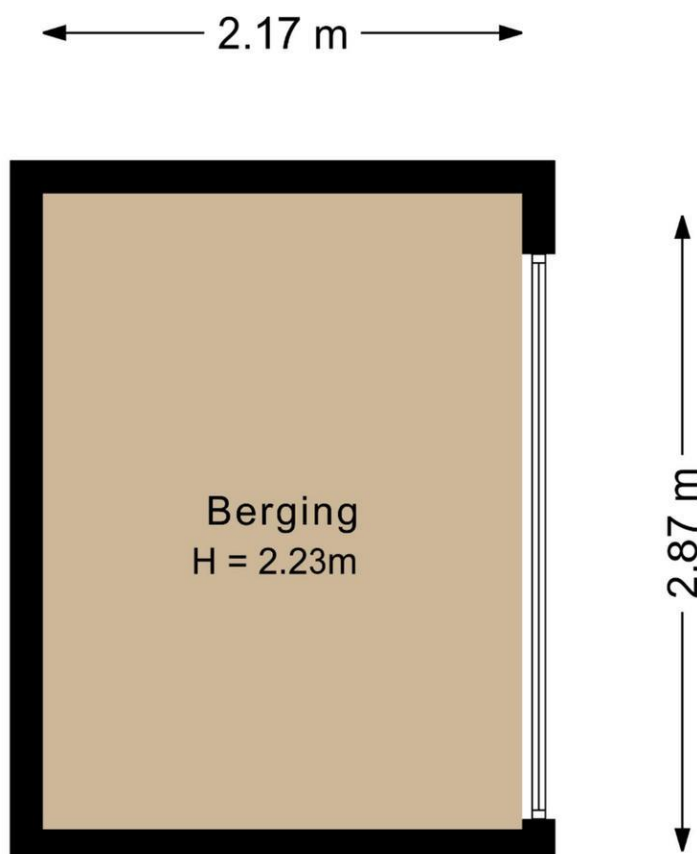




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Vierpolders Statie B Perceel 2361	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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

