



VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

www.ver-huismakelaars.nl

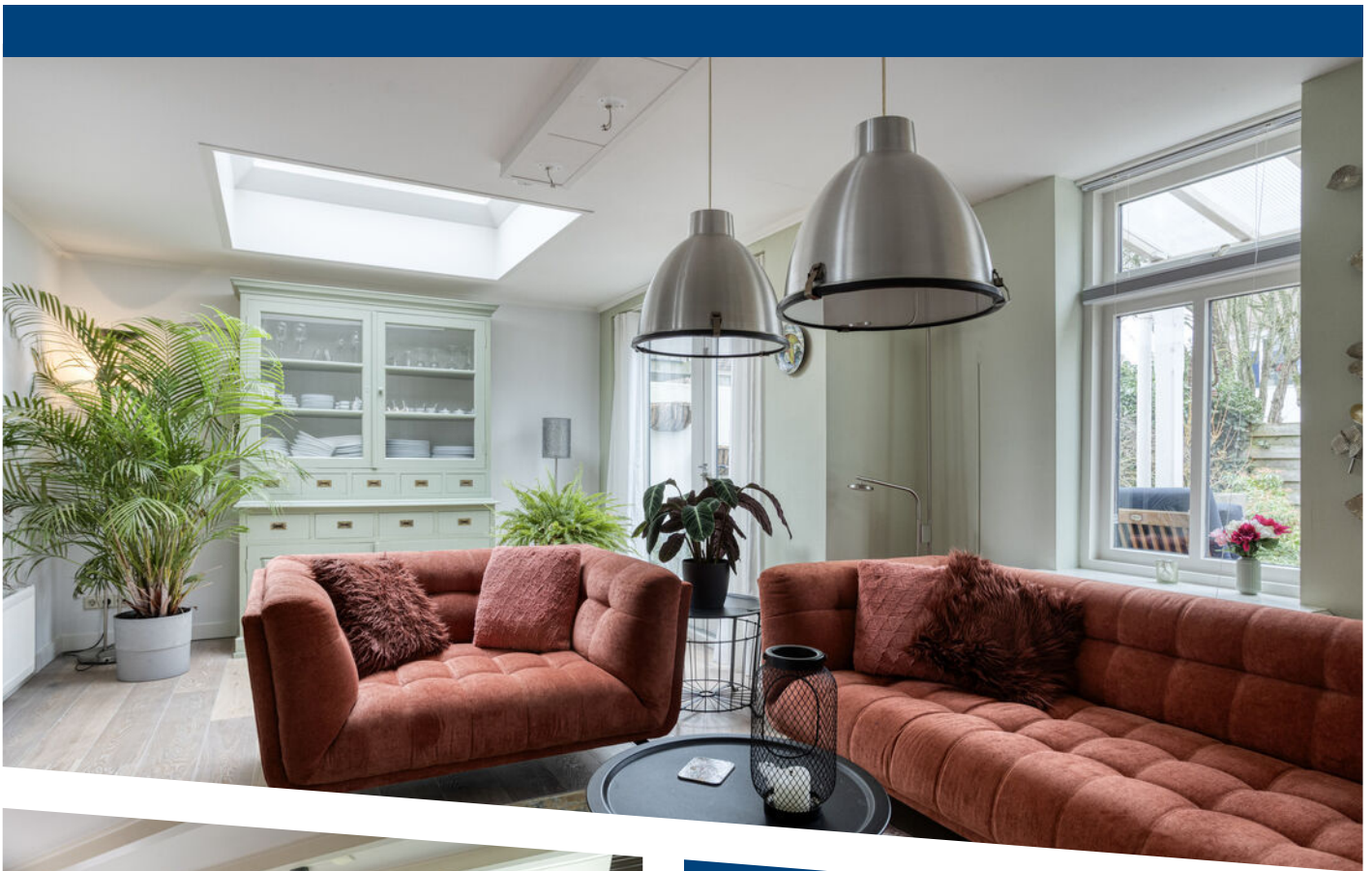


NOBELSTRAAT 44

OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
119 m²

PERCELOPPERVLAKE
213 m²

INHOUD
447 m³

BOUWJAAR
1900

ENERGIELABEL
D

OMSCHRIJVING

Unieke vrijstaande woning in het centrum van Oud-Beijerland.

De woning is voorzien van een sfeervolle ruime (L-vormige) woonkamer, een woonkeuken, drie slaapkamers en een oprit voor eigen parkeergelegenheid naast de woning.

De woning bevindt zich tevens in de directe omgeving van verschillende faciliteiten en voorzieningen.

Bijzonderheden:

- Ca. 119 m² woonoppervlakte;
- Ca. 9 m² externe bergruimte;
- Ca. 11 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- Ca. 447 m³ inhoud;
- 213 m² eigen grond;
- Bouwjaar 1900;
- Ruime L-vormige woonkamer;
- Voorzien van drie slaapkamers;
- Schilderwerk buiten en dak keuken in 2023 gedaan;
- Voorzien van een eigen oprit naast de woning;
- CV-combiketel NEFIT 2017;
- Energielabel D;
- Ruime achtertuin van circa 100m met een veranda²;
- Ligging in het centrum van Oud-Beijerland;
- Rioolleiding, elektra, water en glasvezel zijn in 2023/2024 vernieuwd;
- Ouderdomsclausule;
- Oplevering begin juni 2026, in overleg.

Indeling

Begane grond

Middels de speelse entree aan de voorzijde bereikt men de hal met een bergkast, de meterkast en toegang tot een andere hal.

Deze hal geeft toegang tot de toiletruimte, de woonkeuken, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle L-vormige woonkamer biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te delen.

Zowel het ene als het andere gedeelte kan uitstekend dienen als woon- of eetkamer.

Het ruime deel is voorzien van een lichtkoepel, wat zorgt voor extra daglicht en een prettige ambiance.

Het woonkamergedeelte is voorzien van een houten vloer, die in 2024 opnieuw is geschuurd en voorzien van een frisse whitewash afwerking.

Via de openslaande deuren heeft men direct toegang tot de tuin.

De woonkeuken van circa 13m² is in 2019 en geeft voldoende ruimte voor een eettafel.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en geeft verder toegang tot de keuken, een bergruimte, de wasruimte en via een enkele deur tot de tuin.

1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en een toiletruimte.

Slaapkamer 1; 3,97 m bij 3,71, voorzien van een vaste kastenwand.

Slaapkamer 2; 4,26 m bij 2,32 m.

Slaapkamer 3; L-vormige slaapkamer, voorzien van een dakraam.

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet met een wastafelmeubel.

Tuin

De tuin is een echte eyecatcher en biedt volop ruimte om heerlijk te genieten.

Met een oppervlakte van circa 100 m² en een gunstige ligging op het westen kan men hier optimaal profiteren van de middag- en avondzon

Daarnaast beschikt de tuin over een veranda, waardoor men desgewenst ook heerlijk in de schaduw kunt zitten.

Verder is de tuin voorzien van zowel een vrijstaande houten berging als een aangebouwde stenen berging. In laatstgenoemde bevindt zich tevens de cv-ketel.



Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.















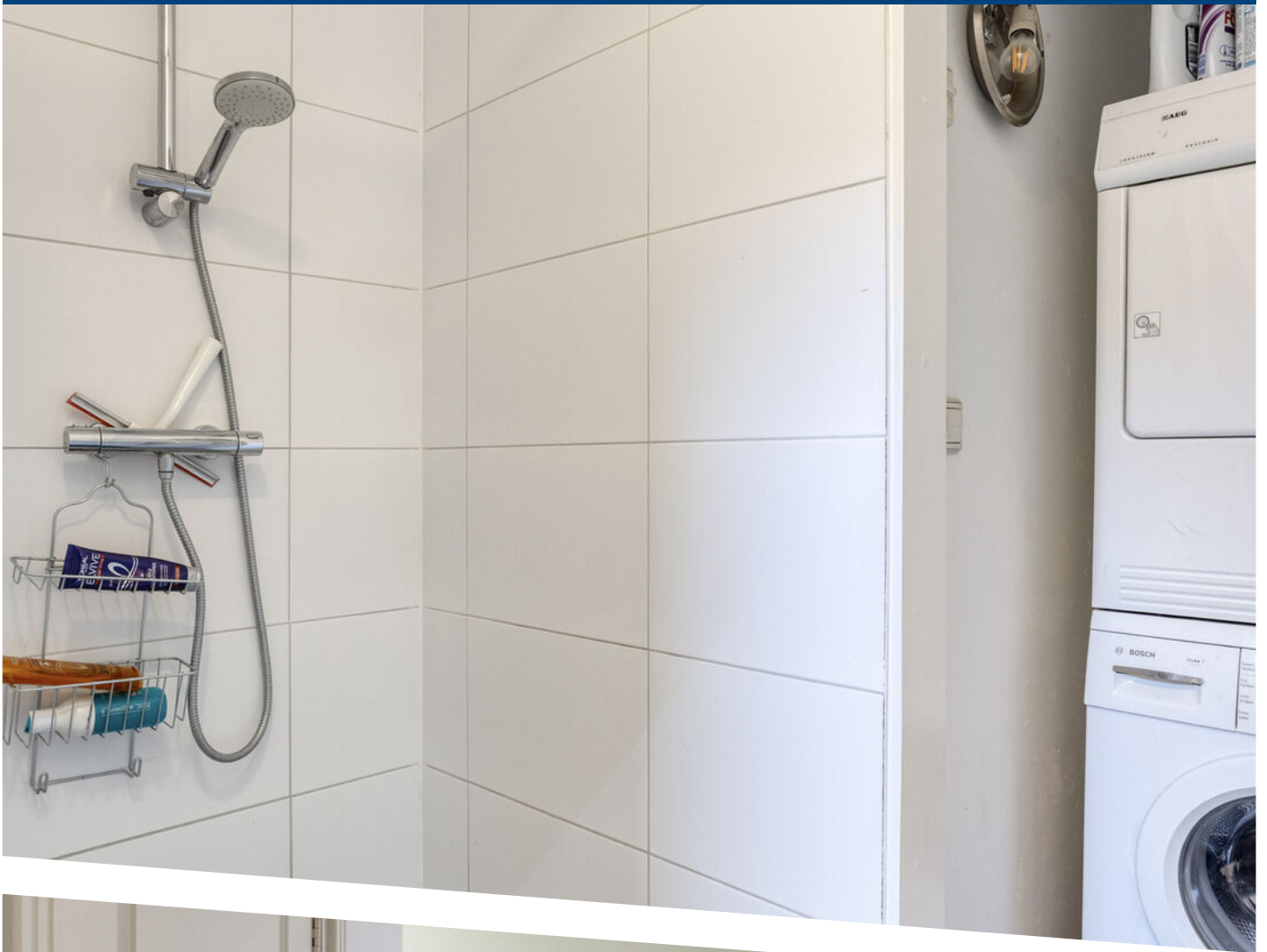


























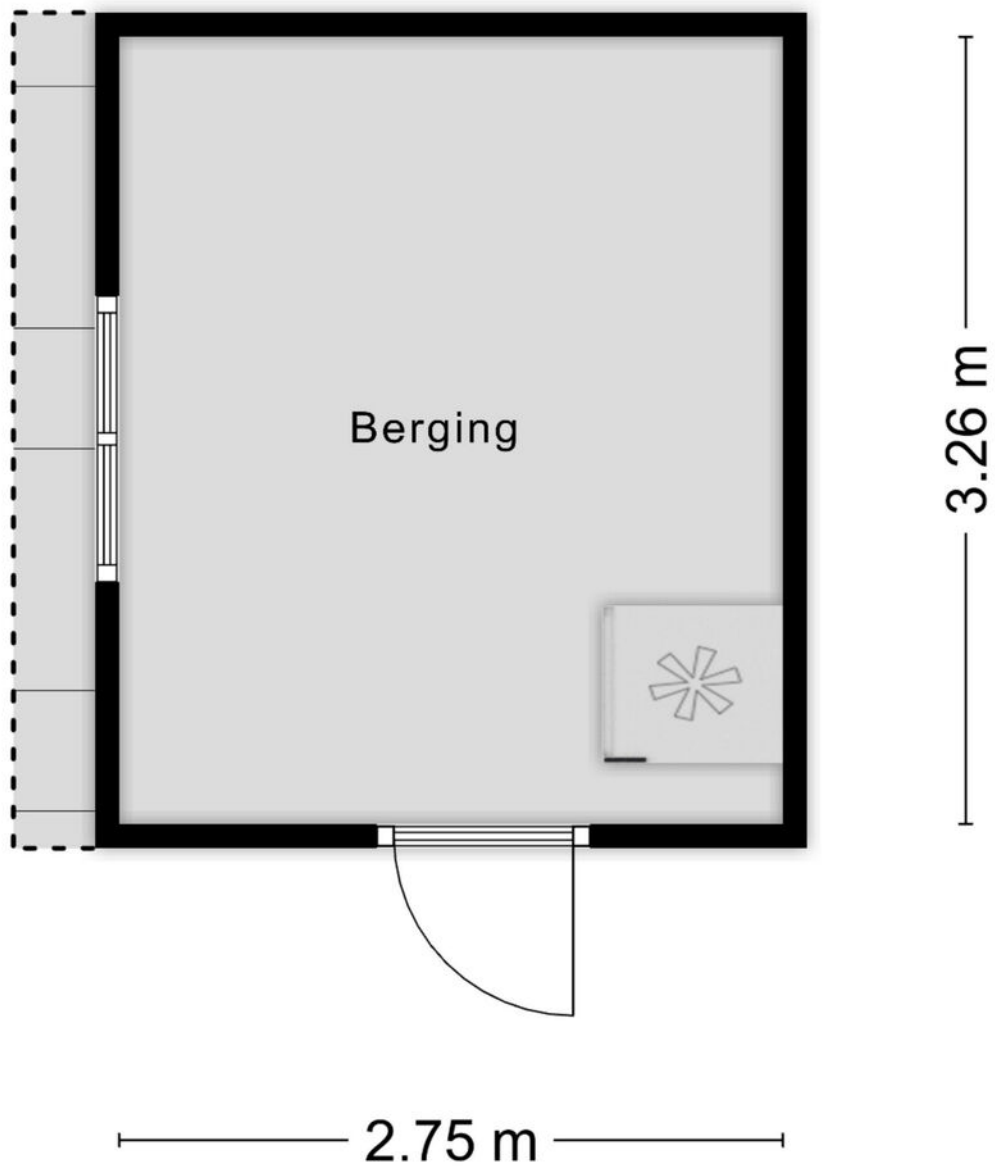
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

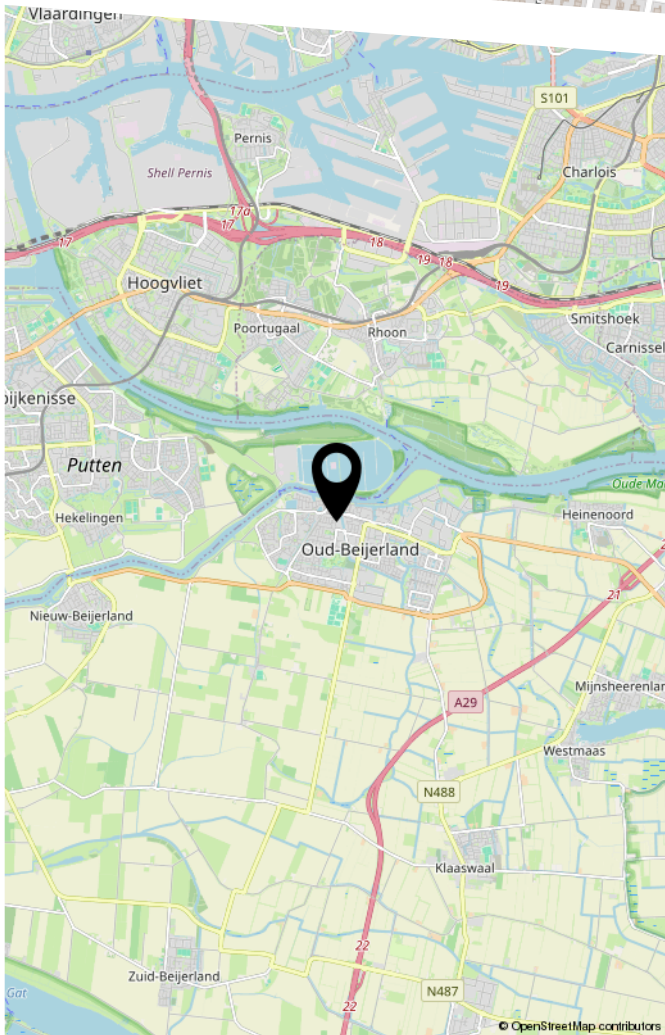
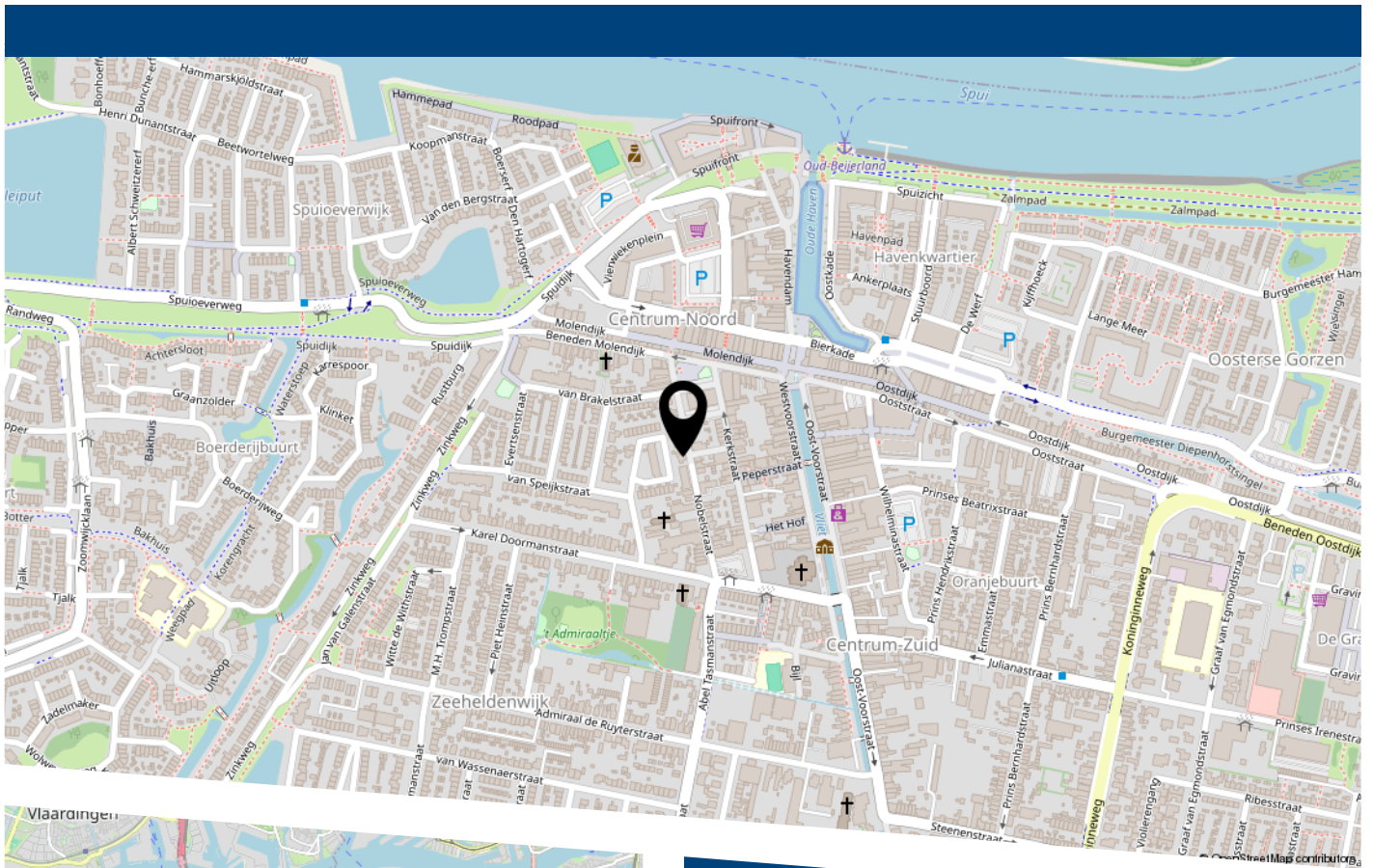
1e verdieping



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

Berging

LOCATIE OP DE KAART



Nobelstraat 44 Oud-Beijerland



VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VER-HUIS MAKELAARS &
TAXATEURS
Oost-Voorstraat 60
3262 JG, Oud-Beijerland

0186-745028
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl