

MAKELAAR  
**ANOUK.**



**TE KOOP**

Dijkstalweg 2A Sint Pancras

vraagprijs

**€ 1.250.000,-**

kosten koper



Waar wonen en natuur samensmelten.....

Aan een rustige, landelijke weg in Sint Pancras staat deze exclusieve vrijstaande villa uit 2023. Een architectonisch hoogstandje waar luxe, duurzaamheid en natuur samenkomen. De woning springt direct in het oog door de indrukwekkende rieten kap, de fraaie combinatie van hout, en metselwerk en de speelse architectuur.

Grote raampartijen zorgen voor een bijzondere lichtinval in elke ruimte en versterken het gevoel van ruimte en verbinding met het omliggende landschap.

De villa is gesitueerd op het westen, waardoor u aan het eind van de dag kunt genieten van prachtige zonsondergangen vanaf het terras met overstek, direct grenzend aan de woonkamer. Hier ervaart u dagelijks rust, privacy en het weidse uitzicht over de landerijen en de karakteristieke molen van Sint Pancras.

De molen is zichtbaar vanuit de slaapkamer, maar de landerijen betreft een groene loper, en de molen heeft windrecht. Dit betekent geen toekomstige huizenbouw en dus blijvende situering.

U bent van harte welkom!



#### Begane grond:

Via de entree komt u in de ruime hal met toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. De royale woonkamer wordt gekenmerkt door veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin en de omliggende landerijen.

De open leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgerust met luxe inbouwapparatuur ideaal voor kookliefhebbers en gezellige avonden met familie of vrienden.



#### Eerste verdieping:

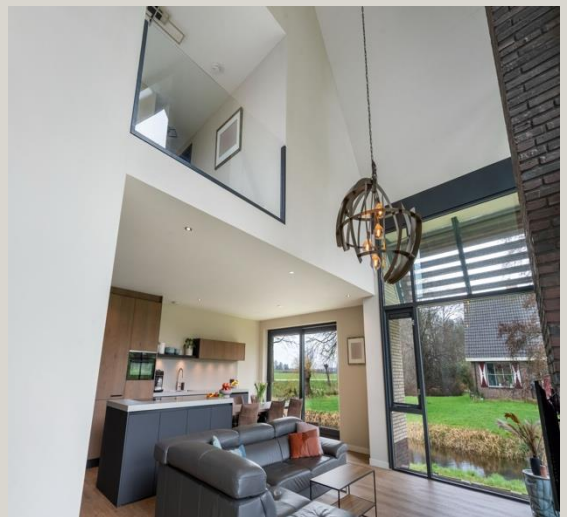
De eerste verdieping beschikt over een lichte vide, drie slaapkamers en een tweede badkamer. Via de overloop is tevens de zolder bereikbaar.



#### Buitenleven:

De stijlvolle rieten kap in combinatie met houten elementen geeft de woning een moderne, maar warme uitstraling. Binnen zorgen hoogwaardige materialen, zichtbare constructiedetails en grote raampartijen voor een unieke woonbeleving met panoramisch uitzicht op de tuin en de omgeving.

De woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en voorzien van moderne installaties die garant staan voor comfort en energiezuinig wonen

















# KENMERKEN

al het moois  
samengevat

Bijzonderheden:

- Nieuwbouwwilla, opgeleverd in juli 2023
- Energielabel A+++
- Hybride warmtepomp met buffervat
- Volledig voorzien van vloerverwarming met topkoeling per ruimte
- Vloerverwarming betreft alleen de (gehele) benedenverdieping (inc garage)
- 10 geïntegreerde all-black zonnepanelen
- Getint glas (zon- en inkijkwerend)
- Rieten dak met zinken hemelwaterafvoeren
- Red Cedar gevelbekleding met lamellen
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
- Voorbereiding voor laadpunt elektrische auto
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Mogelijkheid voor praktijk of kantoor aan huis

vraagprijs

€ 1.250.000,-

kosten koper

---

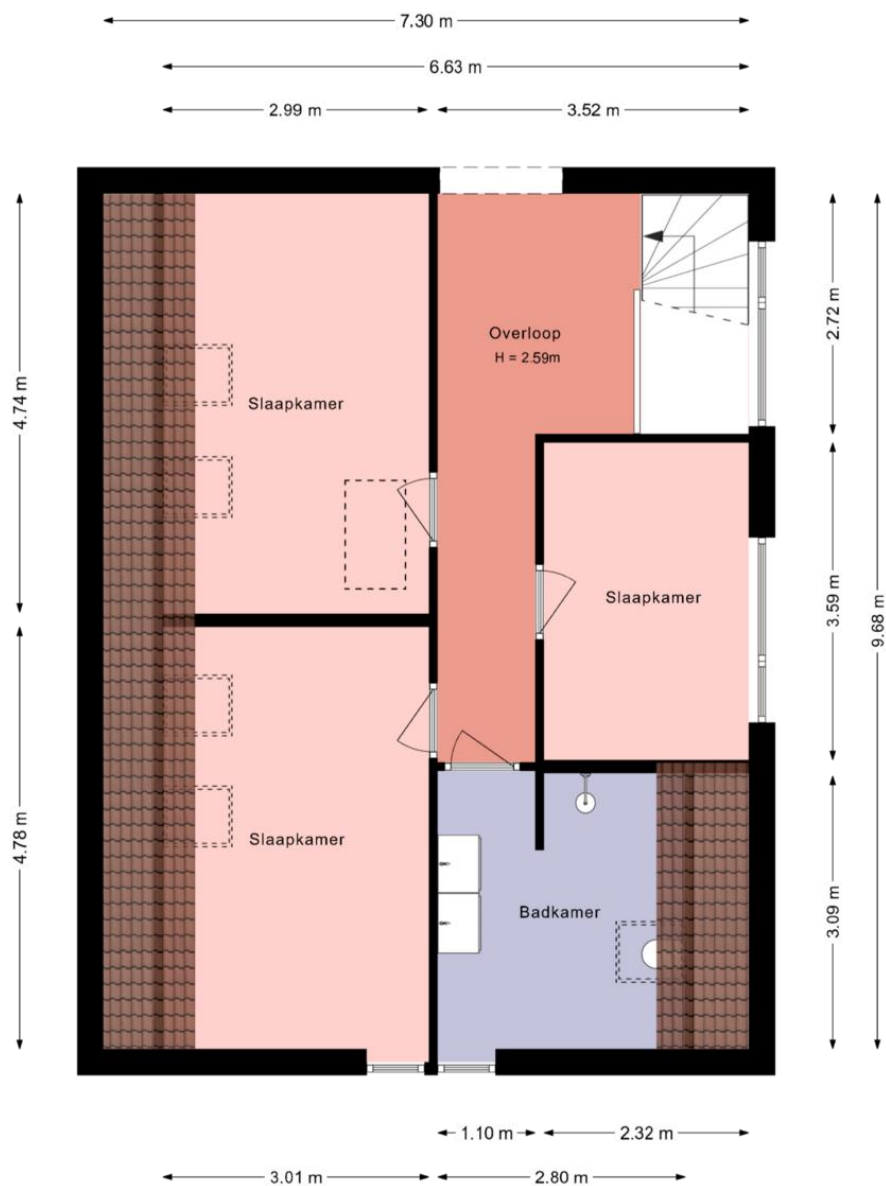
oppervlakte

177 m<sup>2</sup>

# BEGANE GROND

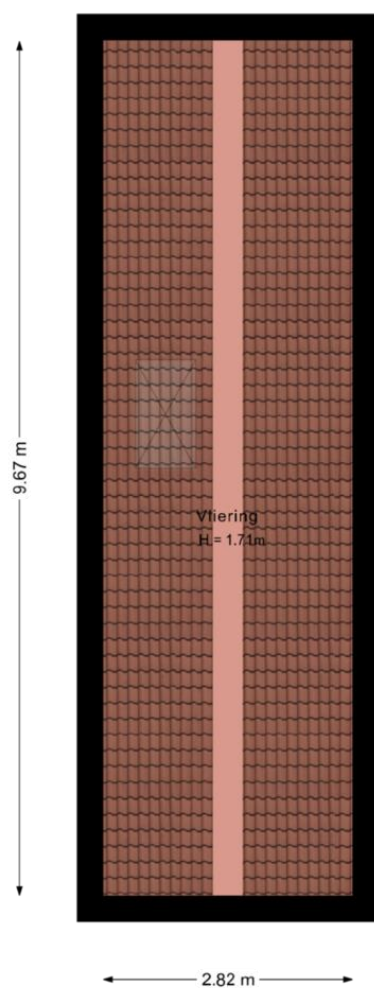


# 1e VERDIEPING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e Verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# ENERGIE

LABEL

Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	Warmtepomp
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Warmtepomp <a href="#">Verbeteradvies</a>
3 Daken	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <a href="#">Verbeteradvies</a>
5 Ramen	++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	++	12 Zonnepanelen	2739 Wp

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**75,9 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Dijkstalweg 2 A  
1834AZ Sint Pancras

BAG-ID: 0416010000251951

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2024  
Compactheid 2,49  
Vloeroppervlakte 158m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

G Oudejans

### Vakbekaamheidsnummer

1263.5193.6249

### Certificaathouder

Energietabel Deskundige

### Inschrijfnummer

EPG2022-69W

### KvK-nummer

85722022

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

MAKELAAR  
**ANOUK.**



## ALLES DUIDELIJK?

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent in deze woning en meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

**EEN BOD DOEN? DIT  
ONTVANGEN WIJ ALTIJD  
GRAAG SCHRIFTELIJK:**

Uw volledige gegevens, de hoogte van uw bieding, de

eventuele aanvullende condities zoals bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud, bouwtechnische keuring, voorgestelde overdracht datum en eventueel al uw notariskeuze. Mocht u behoefte hebben aan deskundige hulp dan kunt u contact opnemen en helpen wij u graag verder.

Belangrijk is ook dat u zich goed heeft geïnformeerd over uw financiële mogelijkheden en consequenties bij een bepaald hypotheekbedrag. In de huidige markt is het verstandig adequaat te kunnen handelen, maar dit natuurlijk wel op een verantwoorde manier. Wij kunnen u altijd vrijblijvend doorverwijzen naar onze fijne hypotheekadviseur. Mocht u een taxatie nodig hebben, ook daar helpen wij u graag mee verder.



wij staan als een huis voor u

Bij het samenstellen van deze brochure streefden wij naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de gegevens. Wij moeten u erop wijzen dat de informatie slechts indicatief is. Zowel wij als verkopend makelaar als de eigenaar van het huis zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de gegevens in deze verkoopbrochure. Een koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die hij/zij belangrijk vindt. Bel ons gerust met uw vragen over de woning.



INFO@MAKELAARANOUK.NL | WWW.MAKELAARANOUK.NL

TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42

# ANOUK.



## Woning kopen of verkopen? Daarvoor ben je bij **MAKELAAR ANOUK.** aan het juiste adres!

Zoekt u net dat ene fantastische huis in je favoriete wijk? Of wilt u juist uw woning of appartement verkopen? Om welke buurt of prijsklasse het ook gaat: wij helpen u graag. Bij **Makelaar Anouk.** staat persoonlijk contact voorop waar uw tevredenheid het allerbelangrijkste is.

Een makelaar met passie voor het vak. Betrouwbaar, enthousiast en ervaren. Laagdrempelig, integer en servicegericht. Met onze duidelijke, eenvoudige en persoonlijke aanpak helpen wij u bij het kopen of verkopen van uw woning.



wij staan als een huis voor u



Heeft u interesse in  
onze dienstverlening?

bel of mail ons voor een  
vrijblijvend gesprek.



[info@makelaaranouk.nl](mailto:info@makelaaranouk.nl)



[@makelaaranouk](https://www.instagram.com/makelaaranouk)



[www.makelaaranouk.nl](http://www.makelaaranouk.nl)



[@makelaaranouk](https://www.facebook.com/makelaaranouk)

# CONTACT



TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42