

078- 7440182



Landmanshof 95

3342 XE Hendrik-Ido-Ambacht

Vraagprijs: **€ 450.000,- k.k.**





Ruime eengezinshoekwoning met 4 slaapkamers, een voortuin, een grote verzorgde achtertuin op het oosten en gelegen op maar liefst 207 m² eigen grond!

Goed onderhouden hoekwoning met een fijne sfeervolle woonkamer, halfopen keuken en toilet op de begane grond. 2 ruime slaapkamers, een badkamer en aparte was-/toiletruimte op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een overloop met dakkapel en nog eens 2 slaapkamers met dakkapel. De gezellige en verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten.

Uitstekende ligging nabij diverse scholen, winkels, sportvelden, zwembad, speelgelegenheden, park, veel parkeerruimte en diverse uitvalswegen.

Kenmerken:

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| vraagprijs: | € 450.000,- kosten koper |
| type woning: | eengezinswoning |
| aantal kamers: | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers |
| inhoud woning: | 360 m ³ |
| perceel oppervlakte: | 207 m ² |
| gebruiksoppervlakte: | 105 m ² |
| bouwjaar: | 1962 |
| isolatie: | nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas |
| tuinen: | voortuin op het westen en achtertuin op het oosten |
| parkeren: | openbaar parkeren |
| verwarming: | verwarming middels cv-combiketel (Intergas compact HRE, 11-2021) |





Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 12 groepen), trapkast, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Laminaat (2026) als vloerafwerking en glasvezelbehang als wandafwerking;
- gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet + fonteintje;
- fijne sfeervolle woonkamer met erker, voorzien van laminaat (2026) als vloerafwerking, glad gestuukte wanden en airco (koelen én verwarmen);
- halfopen keuken in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, t.w.: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast + vriesvakje, combi-oven/magnetron, vaatwasser, hardstenen aanrechtblad, inbouwspots en verder veel laden en kasten. Vanuit de keuken komt u in de achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer, aparte was-/toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping. Laminaat als vloerafwerking en glasvezelbehang als wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking, behang als wandafwerking, inbouwspots, deur naar het balkon (westen), hand bedienbare screen en losse Pax kast (deze blijft achter);
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking, glasvezelbehang als wandafwerking, inbouwspots en een hand bedienbare screen;
- prachtig en volledig betegelde badkamer met hoekbad, inloopdouche met regendouche, wastafel + meubel, spiegel met verlichting en verwarming, designradiator, inbouwspots en een hand bedienbare screen. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd. Enkel glas;
- aparte was-/toiletruimte, volledig betegeld, aansluiting wasmachine en droger en een hangend closet. Deze ruimte is in 2023 volledig vernieuwd. Enkel glas.





Indeling tweede verdieping:

- overloop met dakkapel en elektrisch bedienbaar rolluik (geplaatst in 2022), opstelplaats cv-ketel en toegang naar slaapkamer 3 en 4;
- slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een kunststof dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik (geplaatst in 2022), bergruimte achter de schotten, laminaat als vloerafwerking en gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een kunststof dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik, bergruimte achter de schotten, laminaat als vloerafwerking en gestuukte wandafwerking.

Tuinen:

- verzorgde achtertuin op het oosten met een houten schuur (voorzien van elektra en water), sfeervolle veranda met houten banken, vlonders, houtkachel en afsluitbaar, nieuwe schutting (2025), buitenkraan, elektra, elektrisch bedienbaar zonnescherm en een zij-ingang;
- verzorgde voortuin met hand bedienbare screen.

Algemeen:

- bouwjaar ca. 1962;
- houten vloeren;
- mooie paneeldeuren;
- dak- en spouwmuurisolatie (2011);
- energielabel D.

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Hendrik-Ido-Ambacht**, sectie **E**, nummer **4535**, groot **2 are 7 centiare (207 m²)** eigen grond.

Oplevering:

- in overleg/juli 2026.





Diversen:

Advema NVM Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580.

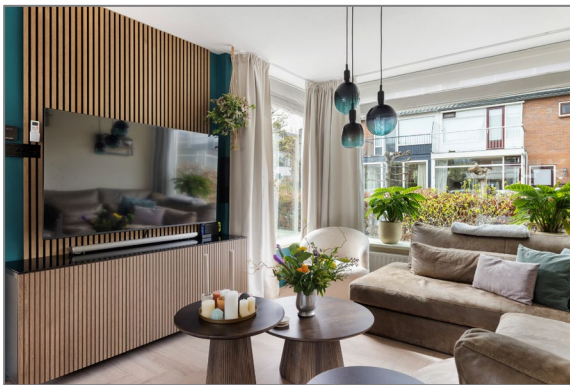
De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

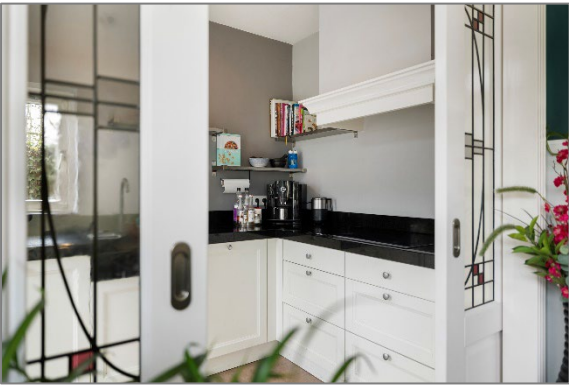
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

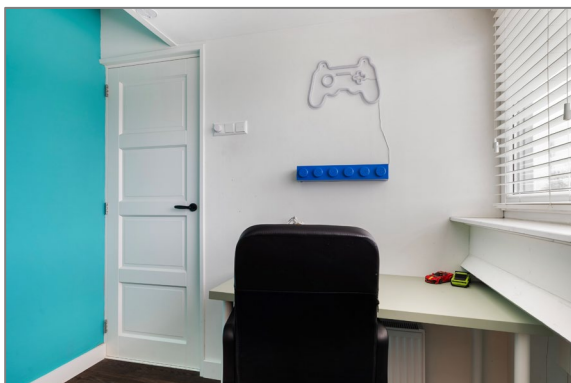
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













Plattegronden

Landsmanhof 95 Hendrik Ido Ambacht -BEGANE GROND-

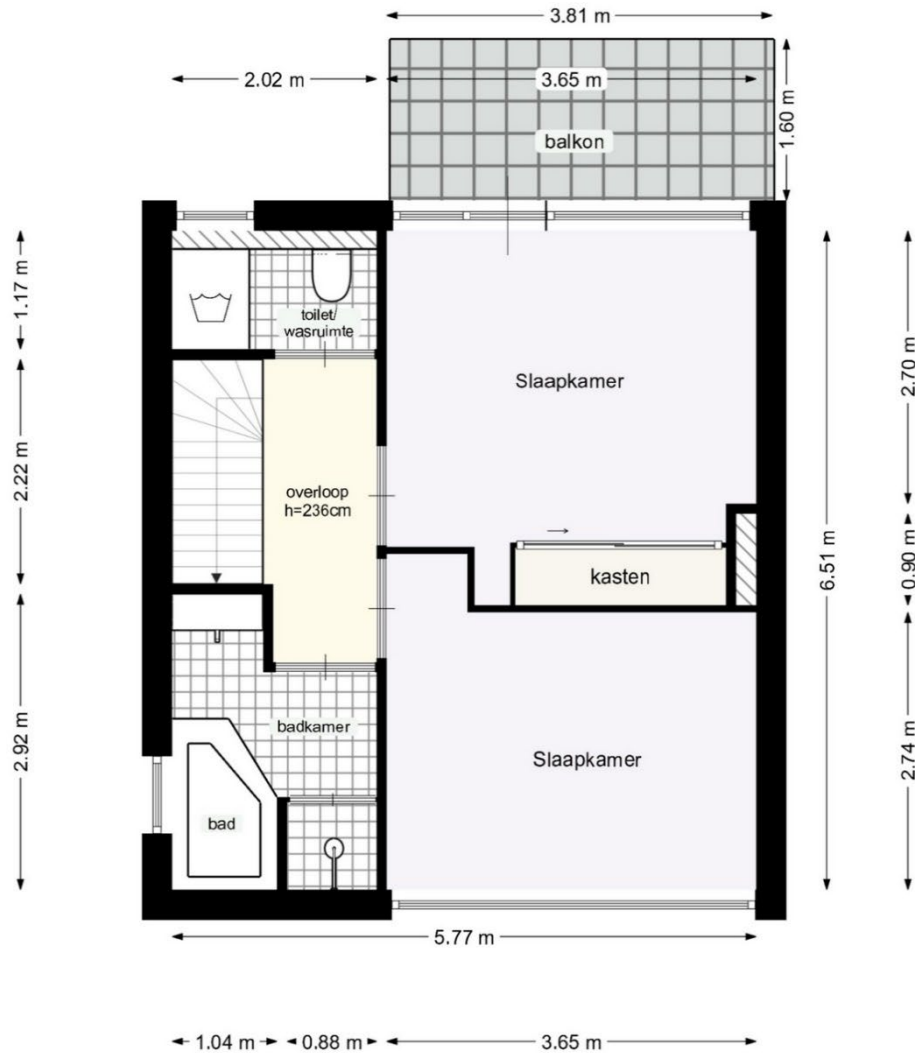


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Landmanshof 95 Hendrik Ido Ambacht
-1e VERDIEPING-

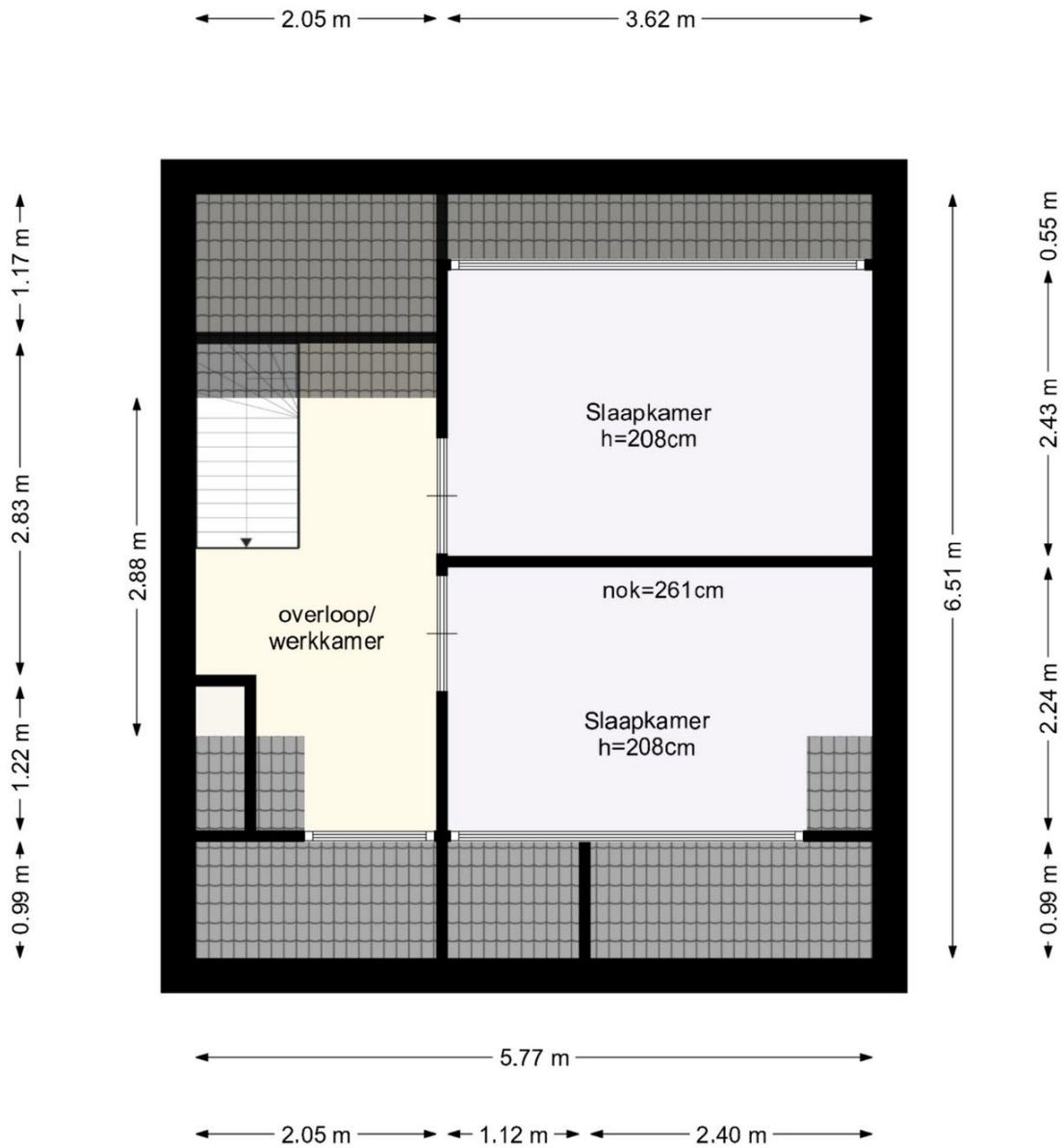


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Landmanshof 95 Hendrik Ido Ambacht -2e VERDIEPING-

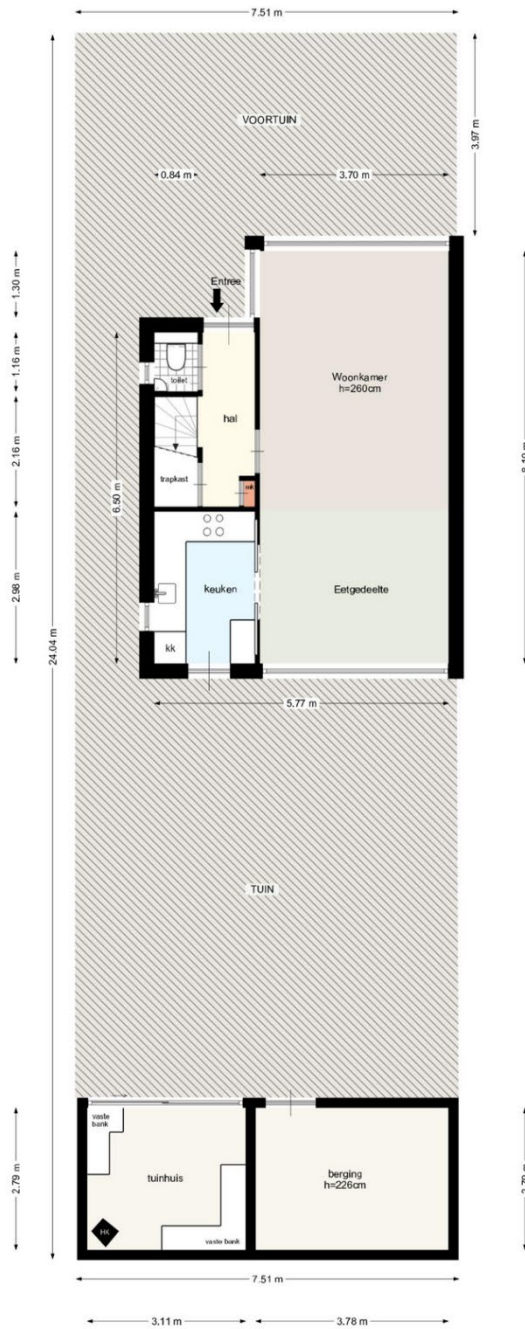


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL





Landsmanhof 95 Hendrik Ido Ambacht
-PERCEEL-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNKONING.NL





Huis op kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Landmanshof 95



| | | | |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht | |
| | Huisnummer | Sectie E | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 4535 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

