



LOPIK | Mariannehof 6

vraagprijs € 370.000 k.k.



0182-326936 | [info@peltenburgmakelaardij.nl](mailto:info@peltenburgmakelaardij.nl)  
[www.peltenburgmakelaardij.nl](http://www.peltenburgmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:    | 125 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte: | 144 m <sup>2</sup> |
| Energielabel:       | D                  |
| Bouwjaar:           | 1973               |

- ✓ Ruime tussenwoning in kindvriendelijk hofje;
- ✓ Voorzien van kunststof kozijnen en moderne keuken;
- ✓ L-vormige woonkamer met toeg als doorgang naar de keuken;
- ✓ Drie slaapkamers en een ruime zolderkamer;
- ✓ Achtertuin gelegen op het zuiden met stenen berging en overkapping;
- ✓ Centraal gelegen woonwijk nabij voorzieningen.



# Omschrijving

Ruime tussenwoning in een kindvriendelijk hofje.

Zodra je voor deze ruime gezinswoning staat, valt direct op hoe de buitenzijde is opgeknapt. De uitgebouwde entree is vernieuwd en de kozijnen zijn vervangen door onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De zonnige achtertuin op het zuiden is voorzien van een nieuw tuinhek en ook binnenshuis zijn onderdelen gemoderniseerd zoals een nieuwe keuken.

De woonkamer heeft een speelse indeling met centraal de hal, trapopgang en het toilet. Een toog verbindt het L-vormige woongedeelte met de moderne keuken, wat zorgt voor een open en gezellige sfeer. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping biedt een ruime zolderkamer met dakraam, ideaal als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

In de achtertuin bevindt zich een stenen berging met overkapping en een praktische

achterom naar het achterpad. De centrale ligging is bovendien perfect: de vernieuwde dorpskern met supermarkt, het medisch centrum, een basisschool en de sporthal liggen allemaal op loopafstand.

Ben jij op zoek naar een grote gezinswoning op een fijne kindvriendelijke locatie? Neem dan contact met ons op en kom langs voor een bezichtiging.

## Begane grond

De entree is uitgebouwd waardoor de hal wat groter is geworden, hier is plek voor de meterkast (6 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezelaansluiting) en de garderobe. De woonkamer (35 m<sup>2</sup>) heeft een L-vorm waarbij het zitgedeelte aan de brede voorzijde is gesitueerd. Hiervandaan heb je een mooi uitzicht op het hofje. Aan de achterzijde is ruimte voor de eettafel, handig want deze staat dan dichtbij de keuken. De keuken (6 m<sup>2</sup>) heeft een aan beide zijde opgesteld modern

keukenblok uit 2020 met inbouwapparatuur en lades. Achter de keuken is een handige bergkast onder de trapgang gesitueerd, ideaal voor je de opslag van je keukenvoorraad. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken. De tussenhal, bereikbaar vanuit de woonkamer, leidt naar het toilet met staand closet en fontein en naar de trapopgang.

#### Eerste verdieping

De overloop is ruim, een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. De badkamer (8 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een wastafelmeubel, een staand closet, een ligbad en een douchecabine met hand- en regendouche. De badkamer is betegeld in een lichte en neutrale kleurstelling. De achterslaapkamer heeft een oppervlakte van 10,5 m<sup>2</sup> en is in gebruik als hoofdslaapkamer. In de nis heb je ruimte voor planken waar je je kleding op kan bergen of voor een inbouwkast. De achterslaapkamer is 9 m<sup>2</sup> groot, in deze kamer zijn twee vaste kasten aanwezig voor het opbergen van je kleding. Ook de derde slaapkamer heeft nog een ruime oppervlakte, met 9,5 m<sup>2</sup> is deze ook als slaapkamer te gebruiken. Momenteel is deze kamer in gebruik als kastenkamer.

#### Tweede verdieping

Op de overloop hangt de C.V.-ketel (Remeha Avanta, 2018) maar hier is tevens plek voor de wasmachine (blijft achter), een wastafel, een kast en een bergruimte. De zolderkamer heeft een mooie hoge nok, in combinatie met de oppervlakte van 14,5 m<sup>2</sup> is dit een mooie werk- of slaapkamer. Aan beide zijden is achter de schotten veel bergruimte aanwezig, een groot dakraam zorgt voor de lichtinval.

#### Buitenruimte

Met een zuidligging heeft een tuin een gunstige zonligging, hier kun je heerlijk genieten van je buitenruimte! De tuin is nu grotendeels betegeld maar dit is in no time aan te passen: tegels er uit en groen er in, laat je groene vingers zich uitleven. Op de achtergevel zijn een elektrisch bediend zonnescherm en een wateraansluiting aangebracht. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra, de doorgang naar de poort is overkapt waardoor je extra bergruimte hebt gekregen. Dankzij het breed opgezette hofje is er een grote afstand naar de overburen waardoor je de ruimte om de woning ervaart. Het hofje is voor kinderen ideaal om veilig buiten te kunnen spelen.



### Bijzonderheden

- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, daarmee bespaart een koper in de toekomst veel onderhoudskosten;
- Inbouwapparatuur: vaatwasser, koel-/vriescombi, oven, magnetron, inductie kookplaat en een afzuigkap;
- Op alle verdiepingen is een laminaat op de vloer aangebracht;
- De woning is gelegen aan een rustig en autoluw hofje, een heerlijke woonomgeving en ideaal voor kinderen om op straat te kunnen spelen;
- De winkels in het centrum van Lopik maar ook basisscholen en de Schouw zijn op loopafstand van de woning gelegen;

### Afmetingen

- Woonkamer: 9,11/3,80 x 5,13/2,50
- Keuken: 3,05 x 2,00
- Badkamer: 3,50 x 2,29
- Achterslaapkamer: 3,80 x 2,75
- Voorslaapkamer: 3,70 x 2,48
- Voorslaapkamer: 3,70 x 2,52
- Zolderkamer: 5,30 x 2,80

Bovenstaande afmetingen zijn circa maten, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Er is gemeten conform de Branchebrede Meetinstructie. 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.



















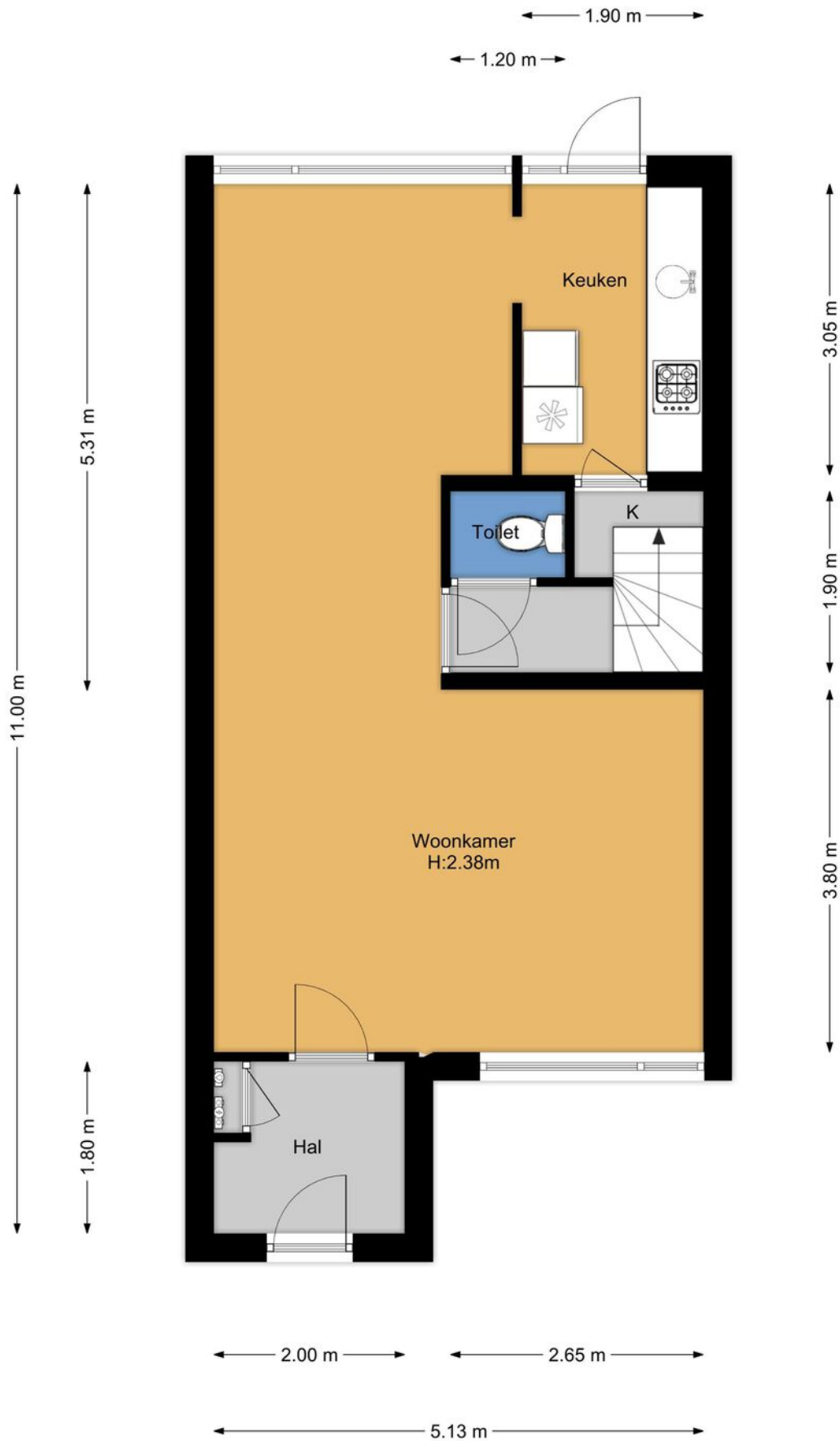








# Plattegrond



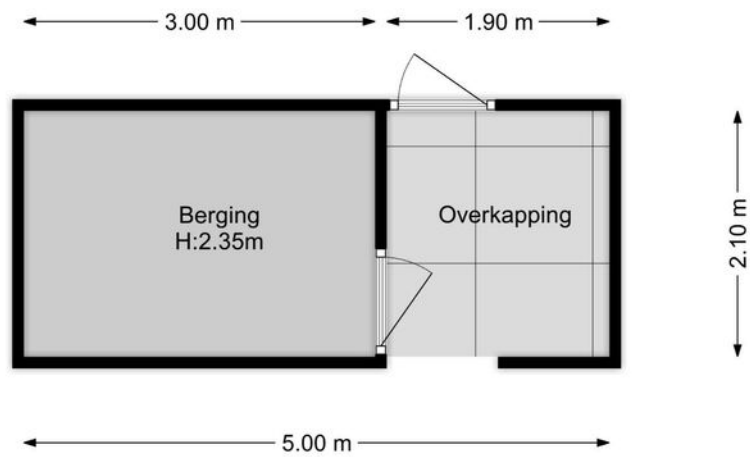
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

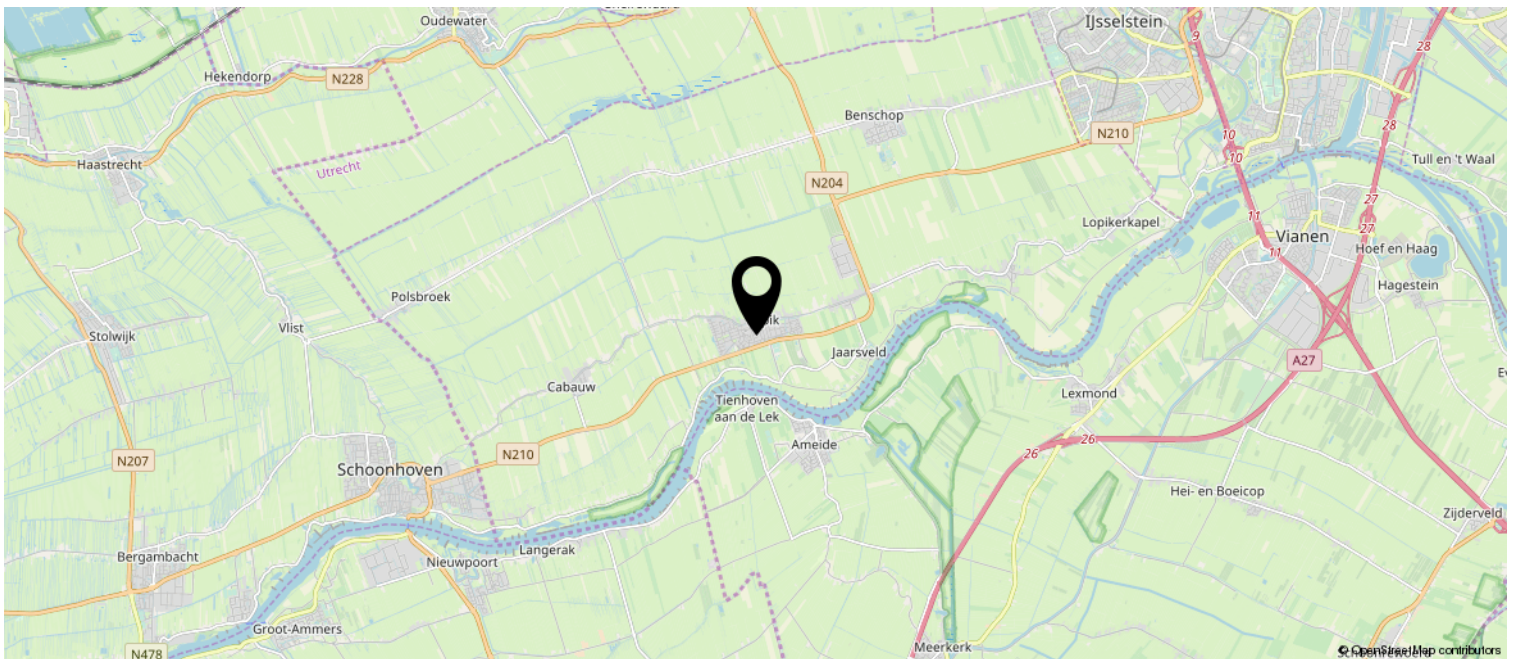
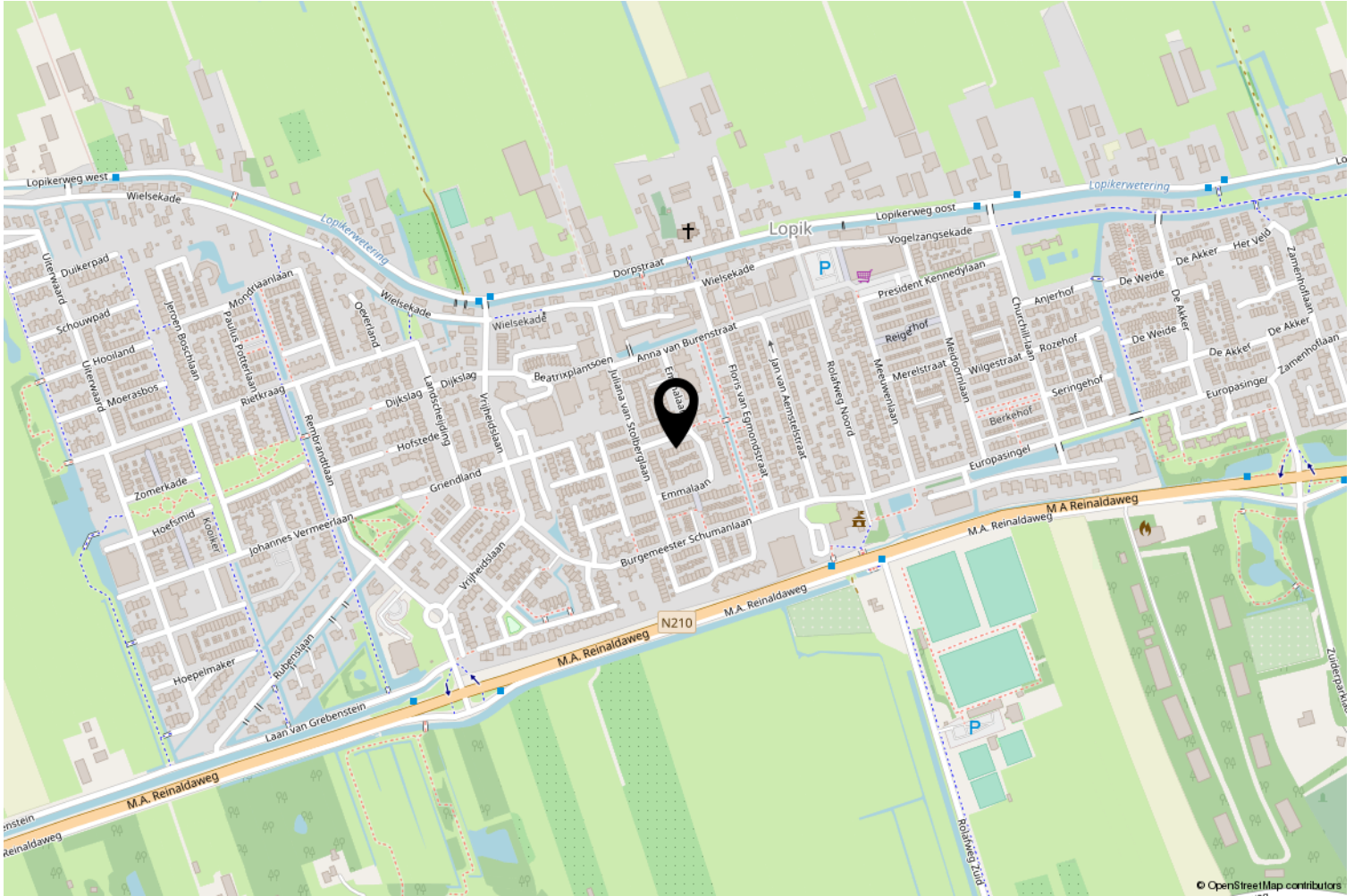
|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Pax kasten                             | X             |          |              |
| - Kasten op zolder + koelcel             | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   |               | X        |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten   |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |



# Locatie op de kaart



# Interesse? Bel ons!



**Peltenburg Makelaardij & Taxaties**

Koestraat 144

2871 DT Schoonhoven

0182-326936 | [info@peltenburgmakelaardij.nl](mailto:info@peltenburgmakelaardij.nl)

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



