



**VER-HUIS**  
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

[www.ver-huismakelaars.nl](http://www.ver-huismakelaars.nl)

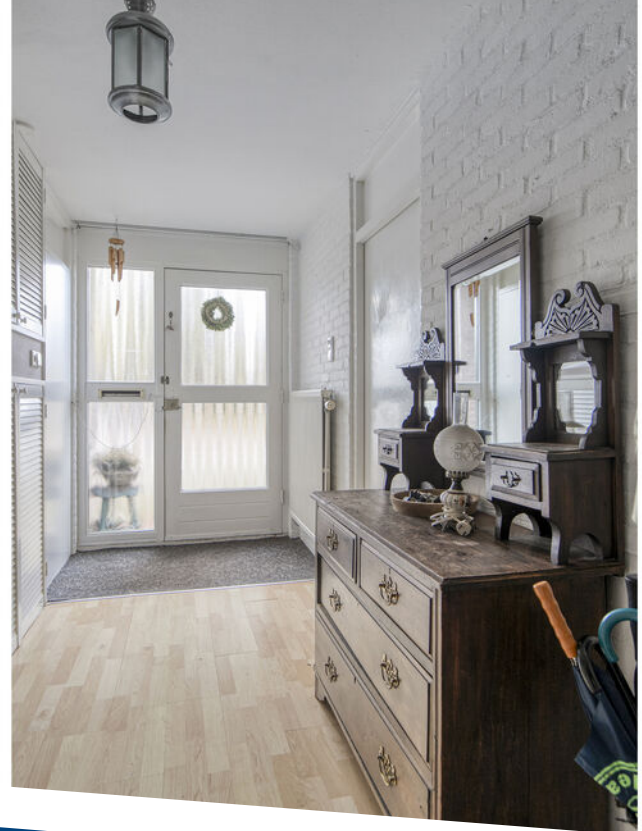


# WAALHAVENSTRAAT 18

## OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
132 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
175 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
528 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1971

**ENERGIELABEL**  
C



# OMSCHRIJVING

## Instapklare drive-in woning met zonnige tuin, garage én verrassend veel mogelijkheden

Op loopafstand van supermarkt en scholen en aan een rustig en groen plein met speelgelegenheid ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden drive-in woning met eigen oprit voor 2 auto's, inbandige garage én een diepe zonnige achtertuin op het westen. De woning combineert ruimte, privacy, comfort en flexibiliteit op een ideale manier en is daardoor perfect voor gezinnen, thuiswerkers of dubbele bewoning.

De afgelopen jaren is de woning op veel punten gemoderniseerd. Denk aan een luxe badkamer (2021), Brugman-keuken, airconditioning op twee verdiepingen (2024), gestraalde en geïmpregneerde gevels, moderne installaties én een nieuw dak (2026). Hierdoor is het huis grotendeels instapklaar.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de vele indelingsmogelijkheden. De begane grond met garage en tuinkamer leent zich uitstekend voor een praktijk aan huis, kantoor, gastenverblijf of zelfs een zelfstandige benedenwoning. In de wijk zijn meerdere woningen op vergelijkbare wijze aangepast. Of geniet van het comfort van een verwarmde garage voor uw auto.

### Pluspunten op een rij:

- Ca. 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte plus nog eens 18 m<sup>2</sup> garage; totaal 150 m<sup>2</sup> woonplezier
- Ca. 528 m<sup>3</sup> inhoud
- Ca. 175 m<sup>2</sup> eigen grond
- Bouwjaar 1971
- Eigen oprit met plaats voor 2 auto's
- Inbandige verwarmde garage met mogelijkheden voor kantoor/praktijk/slaapkamer
- Diepe achtertuin op het westen met stijlvolle overkapping (2020)
- Moderne badkamer (2021)
- Moderne meterkast met 16A aansluiting voor eventuele laadpaal op eigen terrein
- Brugman-keuken met inbouwapparatuur
- 2 airco-units van Mitsubishi (2024)

- CV-combiketel Remeha Tzerra (2020)
- Mechanische ventilatie-unit (2020)
- Alle slaapkamers voorzien van elektrische screens;
- Betonnen vloeren
- Begane grond houten kozijnen met grotendeels dubbel glas (m.u.v. 2 kozijnen)
- Eerste en tweede verdieping kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Gevels gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd (2024)
- Dakbedekking vernieuwd (2026)
- Achterzijde perceel stukje gemeentegrond (snippergroen), € 33,- per jaar
- Energielabel C
- Snelle oplevering mogelijk

## Wonen met vrijheid en flexibiliteit

### Indeling:

#### Begane grond

Middels de entree aan de voorzijde bereikt men de ruime hal voorzien van een meterkast, een trapkast en een trapopgang. Vanuit de hal is er toegang tot de een ruime (slaap)kamer welke nu als tuinkamer in gebruik is. De garage beschikt over elektra, een ruime inbouwkast, een waterkraan en een radiator. De garage is makkelijk aan te passen naar extra slaapkamer of naar een zelfstandige werkruimte ( praktijk of kantoor aan huis, eventueel in combinatie met de achtergelegen tuinkamer). De aan de achterzijde gelegen kamer beschikt over een keukenblok met de aansluitingen voor de wasmachine/droger en openslaande deuren naar een prachtige overkapping met glazen wanden over de volledige breedte. De tuinkamer is voorzien van een bedraad wifi punt.

#### 1e verdieping

Vanuit de hal met een moderne toiletruimte ( zwevend toilet en een fonteintje) is er toegang tot de royale woonkamer en open keuken. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een groen uitzicht richting de Zinkweg. Een airco zorgt voor een aangename temperatuur. Vanuit de woonkamer bereik je het zonnige balkon op het westen. De ruime open keuken aan de voorzijde vormt een sfeervol geheel met de leefruimte.

## 2e verdieping

Via de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, een CV- kast en een complete badkamer. De badkamer is in 2021 volledig gerenoveerd en voorzien van moderne tegels en beschikt over een ruime inloopdouche met een stort- en handdouche en een draingoot, een ruim ligbad (180cm) , een dubbel wastafelmeubel, een 2e zwevend toilet, een designradiator, inbouwspots en automatische geruisarme mechanische ventilatie naar de cv ruimte.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer, kunststof kantel-/kiepramen en elektrische screens. De ruime master bedroom is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een ruime kastenwand en een airco-unit (2024)

## Genieten van rust en privacy

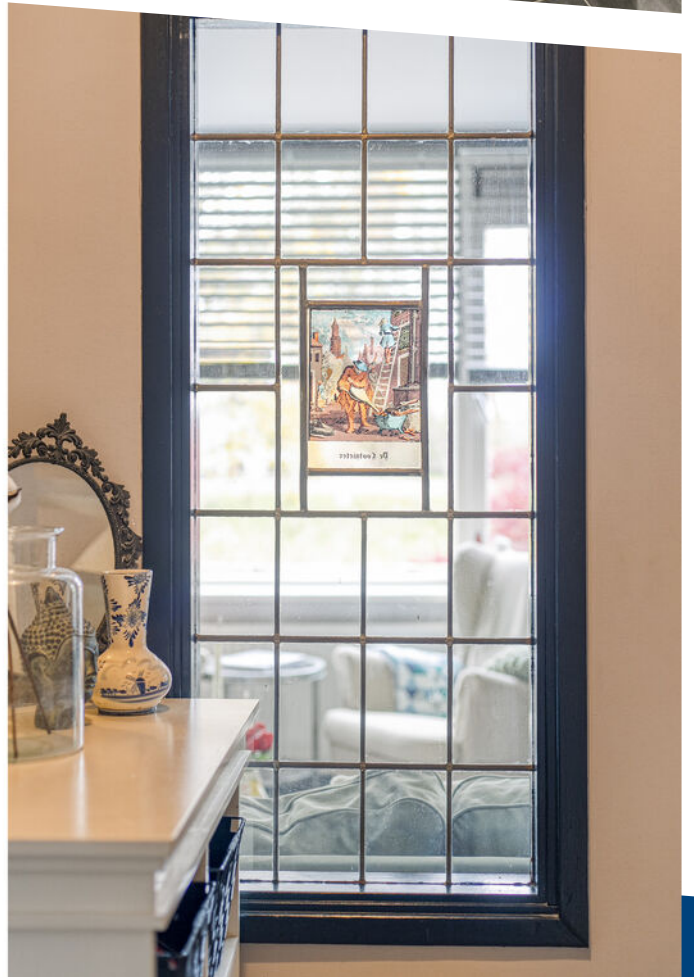
De diepe achtertuin met achterom biedt gedurende de dag zowel zon als schaduw en voelt door de vrije ligging bijzonder privé aan. De stijlvolle overkapping met glazen schuifwanden maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten.

Een veelzijdige woning op een fijne locatie, waar ruimte, comfort en toekomstmogelijkheden samenkomen.

## 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.





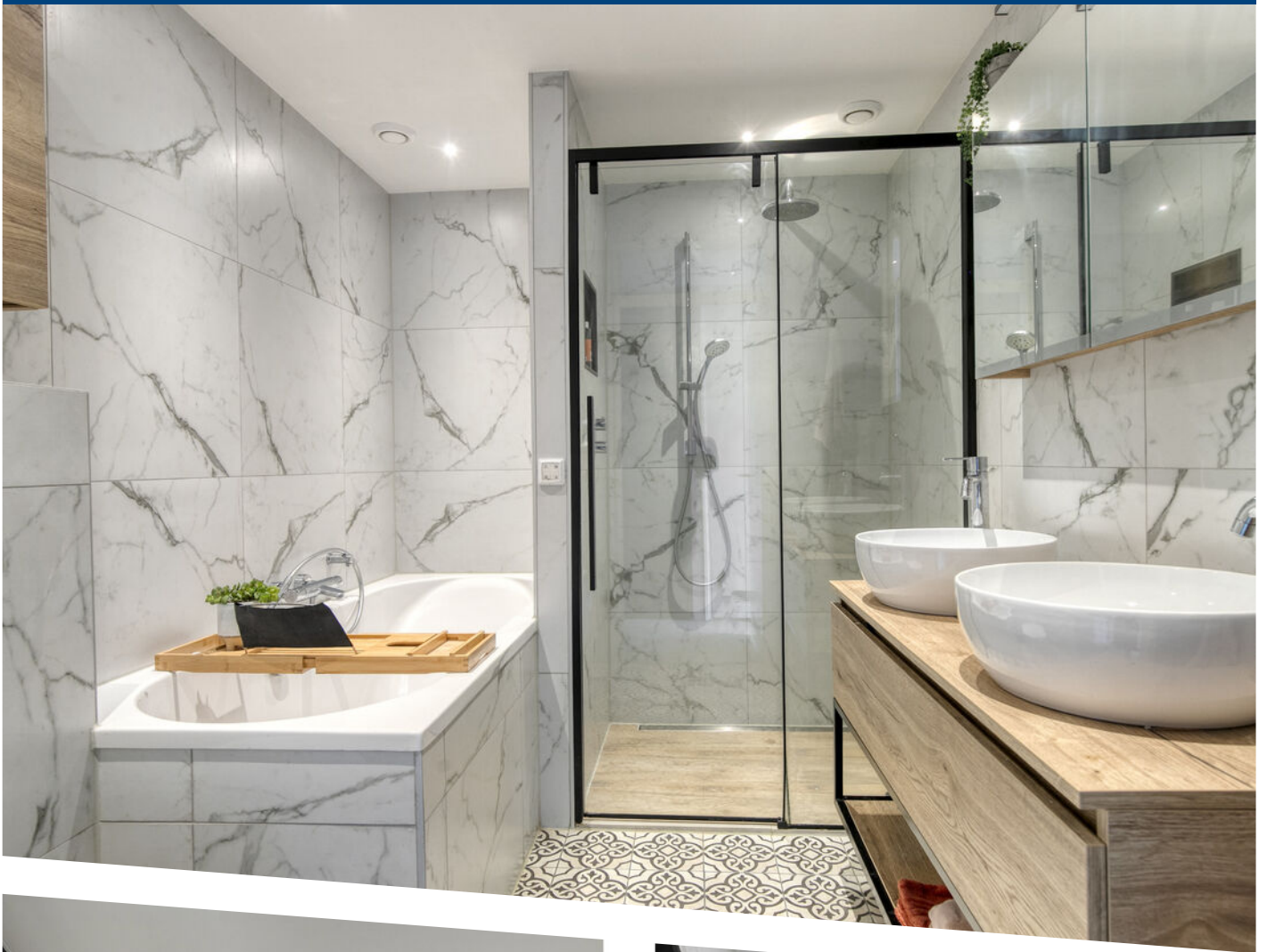






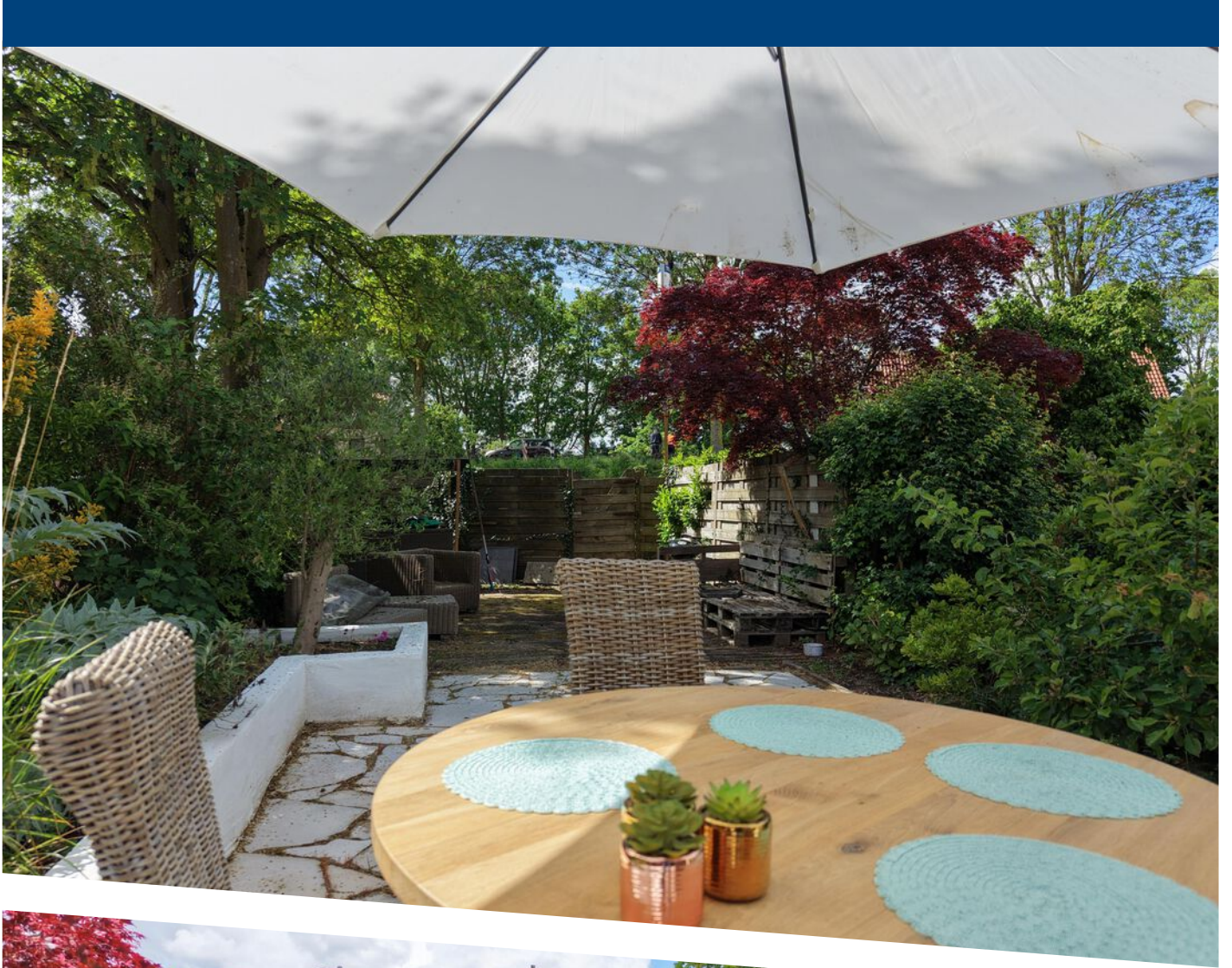


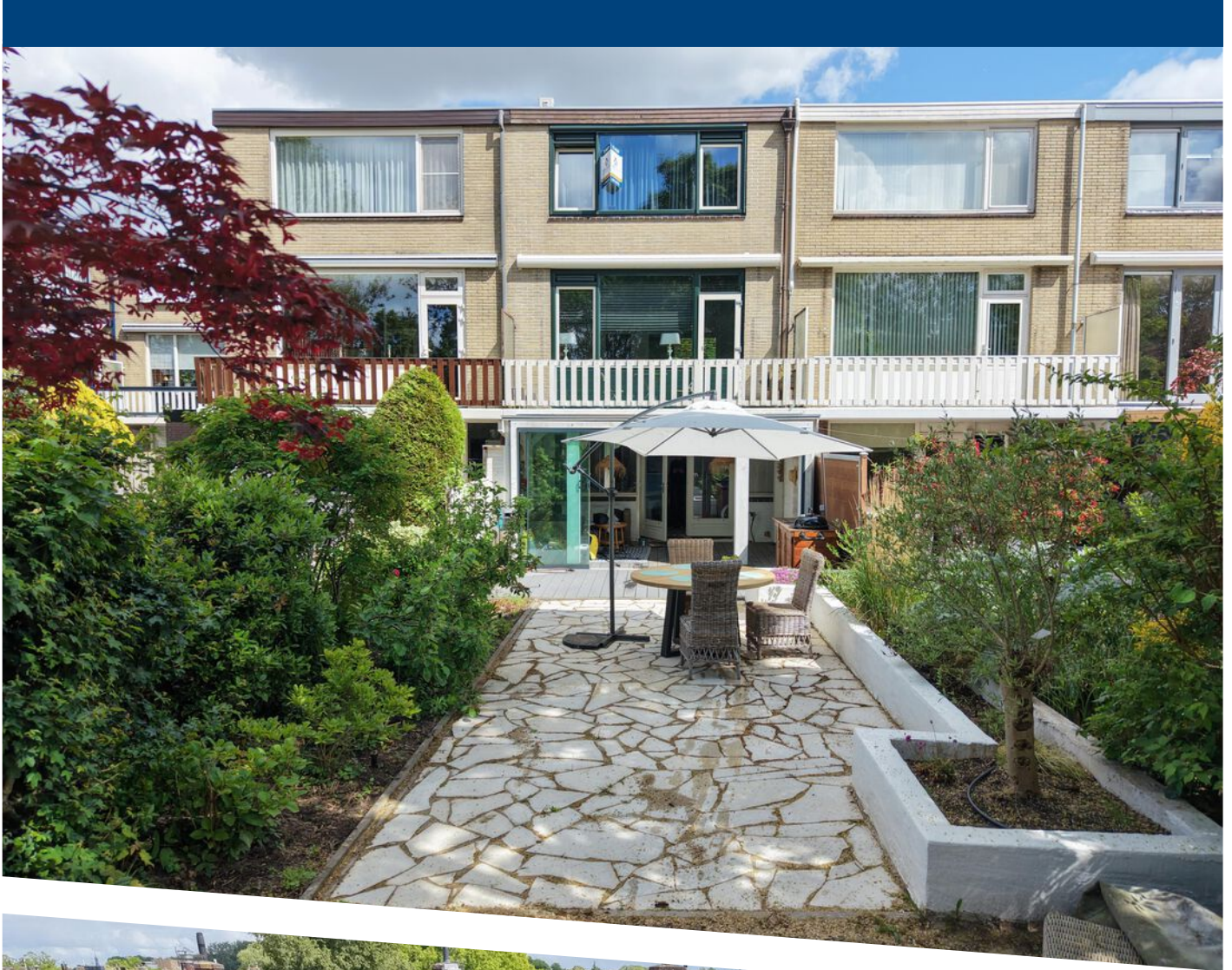


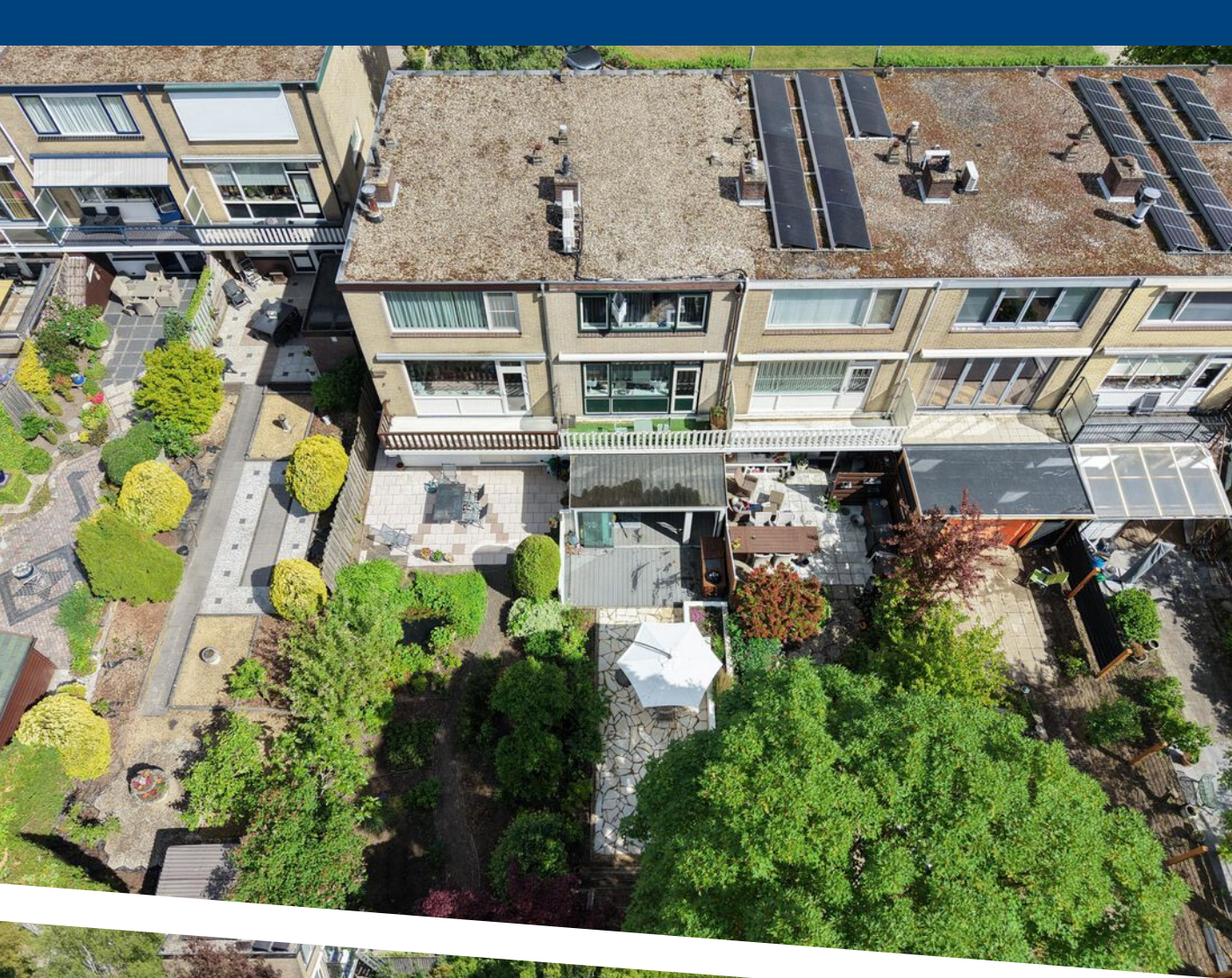


















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Begane grond



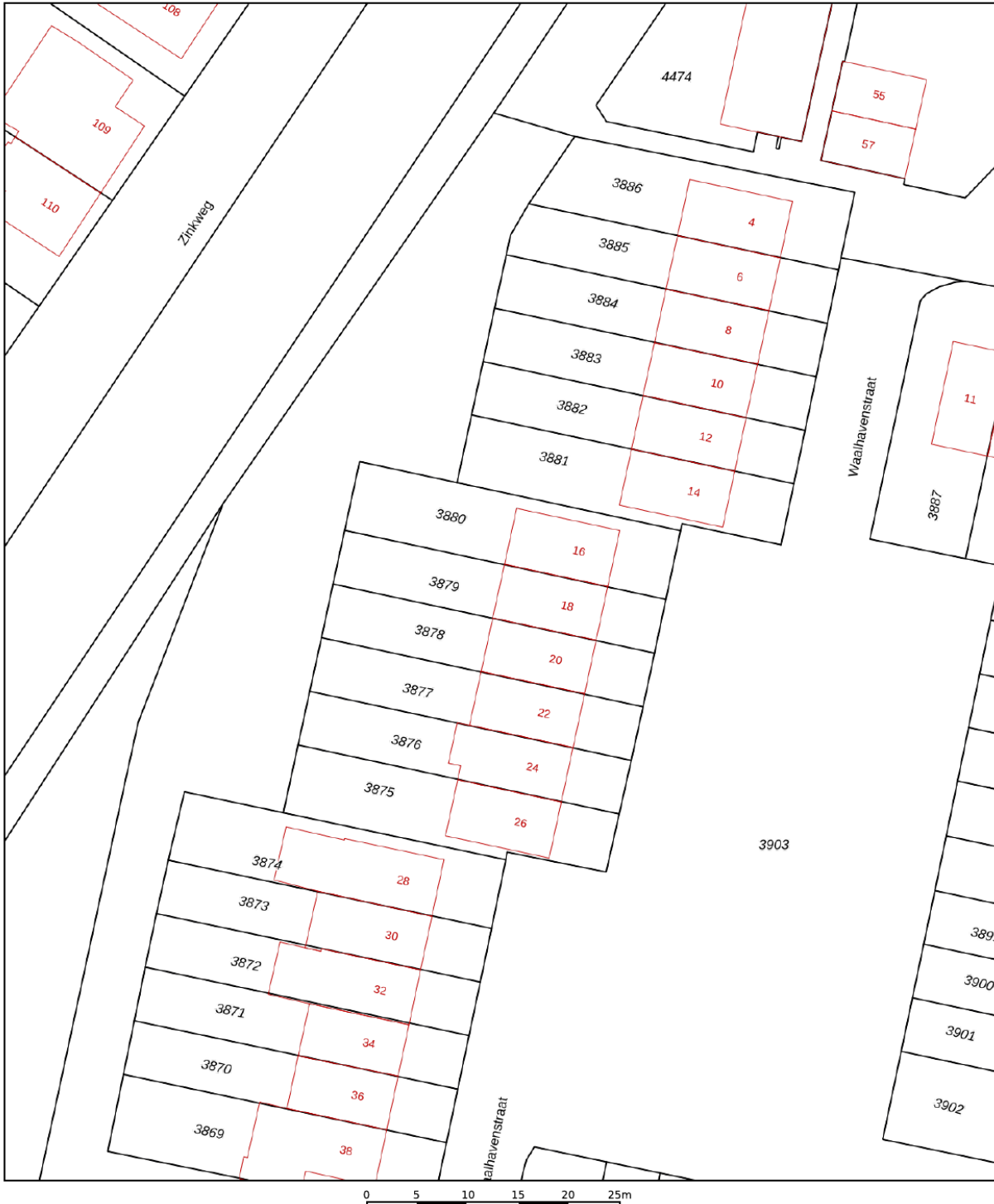
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl


# Eerste verdieping



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

# Tweede verdieping



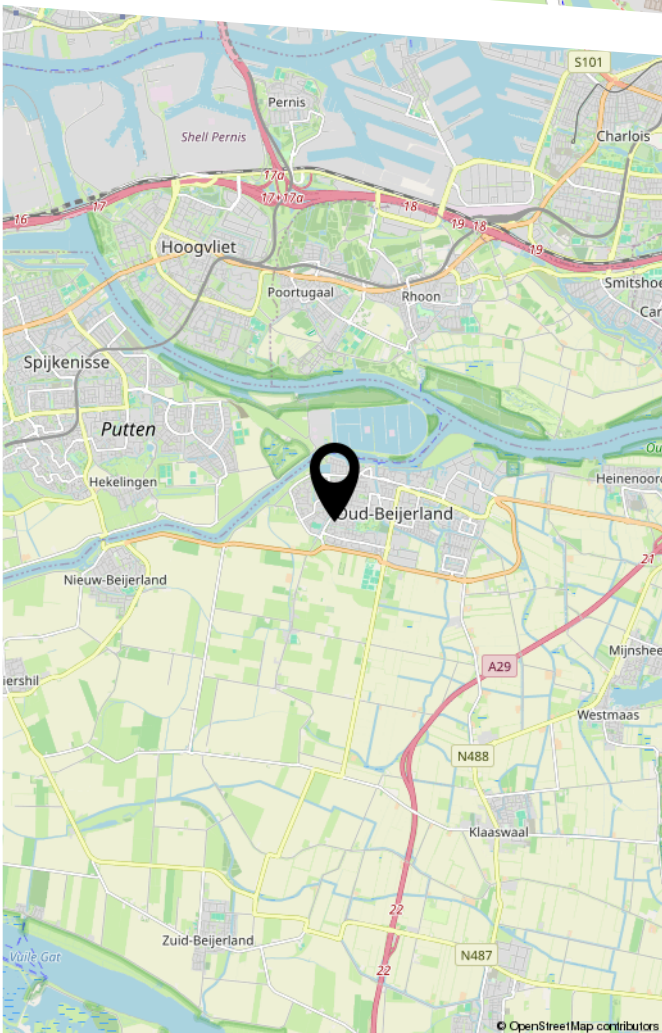
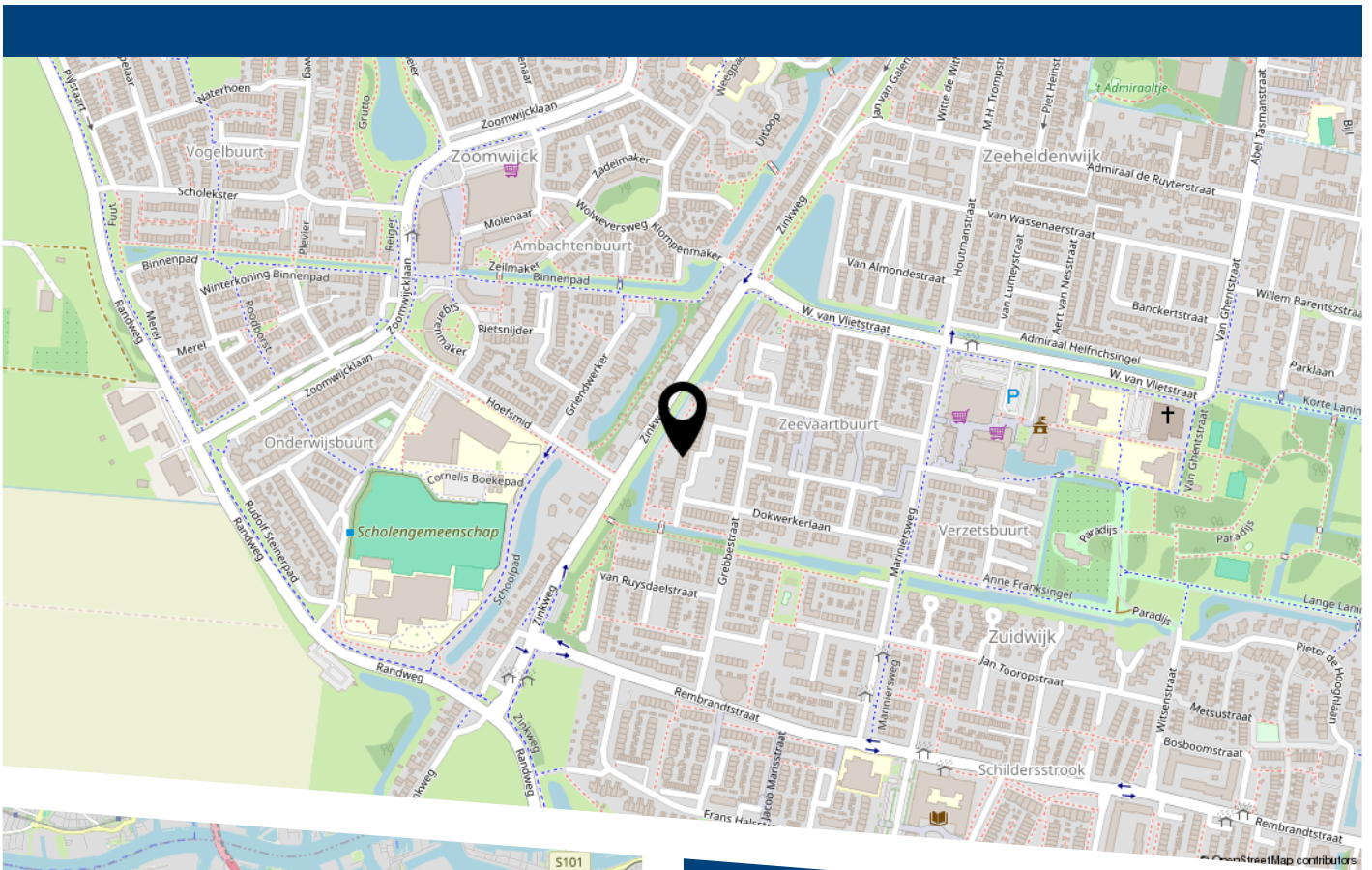
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Beijerland	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3879	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 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.

# Kadastrale kaart

# LOCATIE OP DE KAART



Instapklare drive-in woning met zonnige tuin, garage én verrassend veel mogelijkheden

Op loopafstand van supermarkt en scholen en aan een rustig en groen plein met speelgelegenheid ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden drive-in woning met eigen oprit voor 2 auto's, inpandige garage én een diepe zonnige achtertuin op het westen. De woning combineert ruimte, privacy, comfort en flexibiliteit op een ideale manier en is daardoor perfect voor gezinnen, thuiswerkers of dubbele bewoning.

De afgelopen jaren is de woning op veel punten gemoderniseerd. Denk aan een luxe badkamer (2021), Brugman-keuken, airconditioning op twee verdiepingen (2024), gestraalde en geïmpregneerde gevels, moderne installaties én een nieuw dak (2026). Hierdoor is het huis grotendeels instapklaar.



**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](mailto:info@ver-huismakelaars.nl)  
[www.ver-huismakelaars.nl](http://www.ver-huismakelaars.nl)