



**VER-HUIS**  
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

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

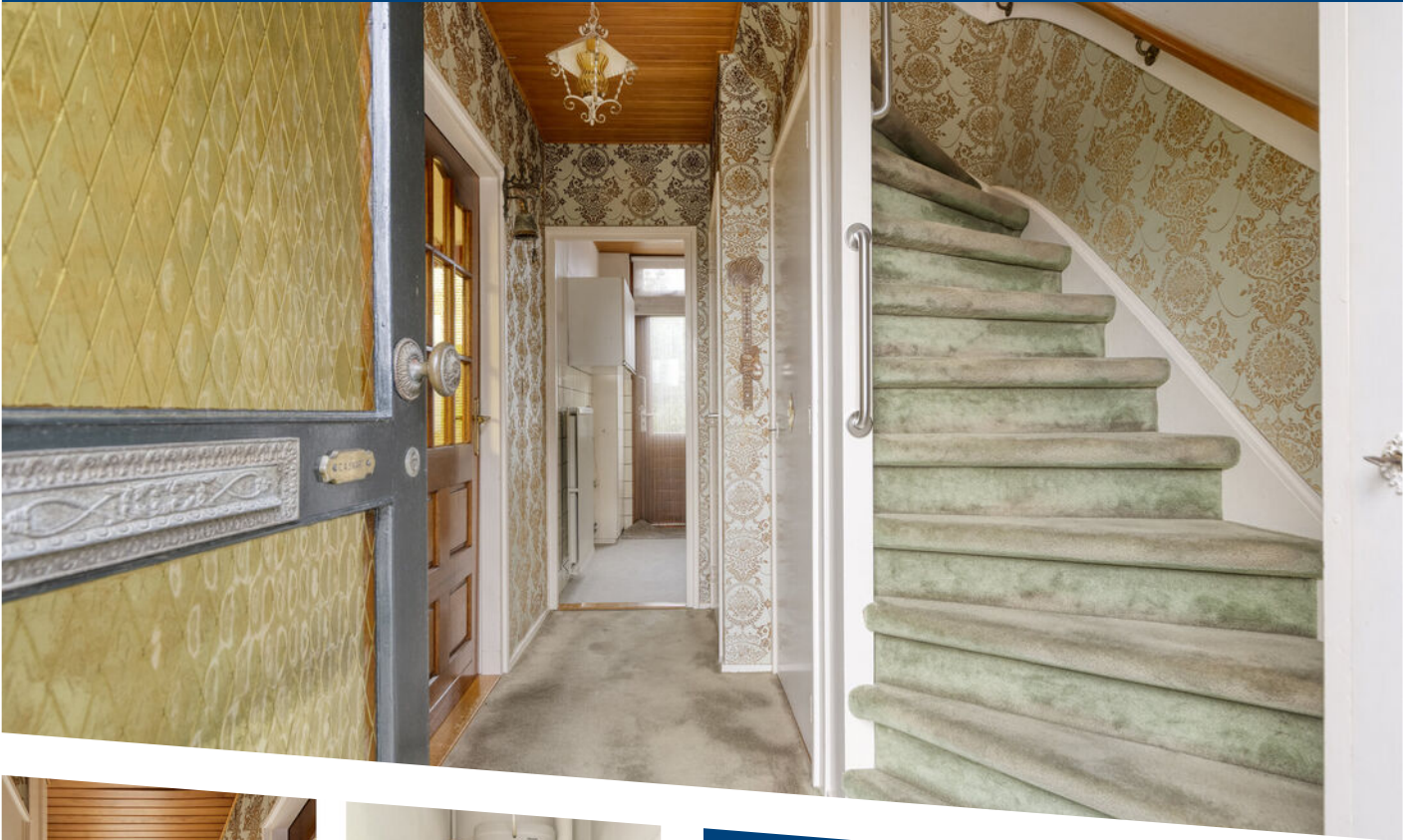


# DE MANNING 30

## HEERJANSDAM

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

# KENMERKEN



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

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
117 m<sup>2</sup>

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

**BOUWJAAR**  
1960

**ENERGIELABEL**  
F



# OMSCHRIJVING

## Tussenwoning op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Heerjansdam.

Wonen in Heerjansdam - dorpse rust, stedelijke gemakken

Ontdek Heerjansdam: een charmant dorp waar rust, natuur en gezelligheid samenkomen, mét de voordelen van de stad binnen handbereik. Alles wat u nodig heeft ligt dichtbij de plaatselijke winkels, scholen, kinderdagverblijf en meerdere speeltuinen, waaronder de geliefde Speelpolder Heerjanneke.

In uw vrije tijd geniet u volop van de prachtige omgeving. Neem een verfrissende duik in het Waal- en Weidebad, ga suppen op de Waal of maak een ontspannen wandeling door natuurgebied De Oude Maas. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A16 bereikt u de omliggende steden in een mum van tijd.

### Bijzonderheden:

- Ca. 68 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Ca. 13 m<sup>2</sup> bergzolder;
- Ca. 6 m<sup>2</sup> stenen berging;
- Ca. 286 m<sup>3</sup> inhoud;
- 117 m<sup>2</sup> eigen grond;
- CV-combiketel Nefit Economy (2000);
- 2 slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken;
- Betonnen begane grondvloer, houten verdiepingvloeren;
- Achtergevel voorzien van een elektrisch zonnescherm;
- Houten kozijnen met enkel en dubbel glas;
- Energielabel F;
- Oplevering in overleg, kan desgewenst snel.

## Indeling

### Begane grond

Middels de entree aan de voorzijde bereikt men de hal voorzien van een trapopgang, een trapkast, een meterkast en een toiletruimte met een fonteintje.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en dichte keuken bereikbaar.

De woonkamer is van het type 'doorzon' en heeft aan de voorzijde een elektrisch rolluik en aan de achterzijde een elektrisch zonnescherm.

Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd. De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok en een deur naar de zonnige achtertuin welke op het zuidwesten is gelegen.

### 1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, een bergkast en een badkamer. De 2 grootste slaapkamers beschikken over een vaste kast en een elektrisch rolluik.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, een douche en een radiator.

Vanuit de overloop is er middels een vlizotrap toegang tot een bergzolder. Deze ruimte beschikt over een dakraam en de opstelplaats van de CV-ketel.

### Tuin

De achtertuin met achterom is voorzien van sierbestrating, houten erfafscheidingen met deels betonnen palen, beplanting en een elektrisch zonnescherm. Tevens is er een stenen berging met elektra aanwezig.

### 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 met tuin



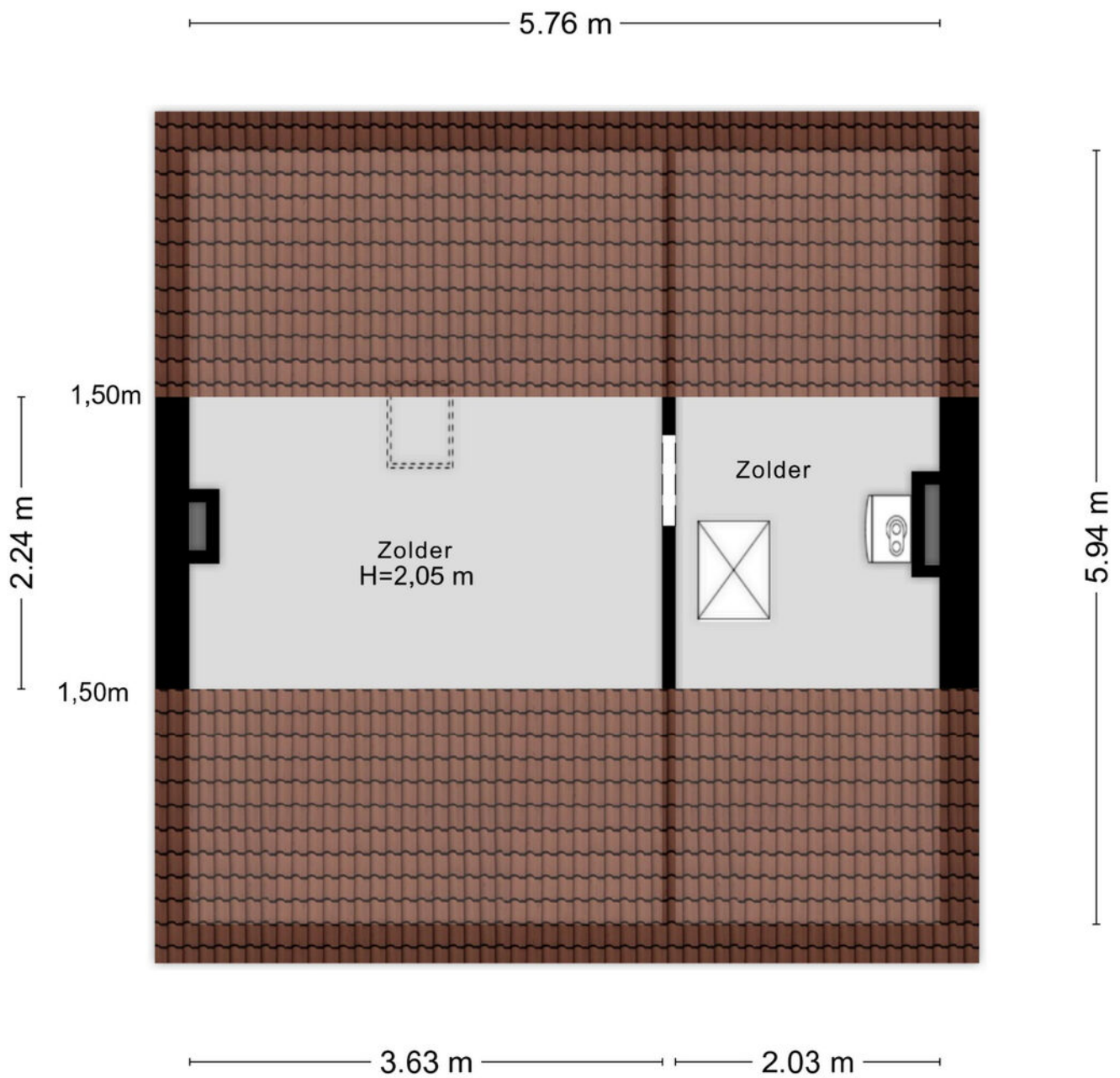
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping (bergzolder)

2.03 m


3.01 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Stenen berging



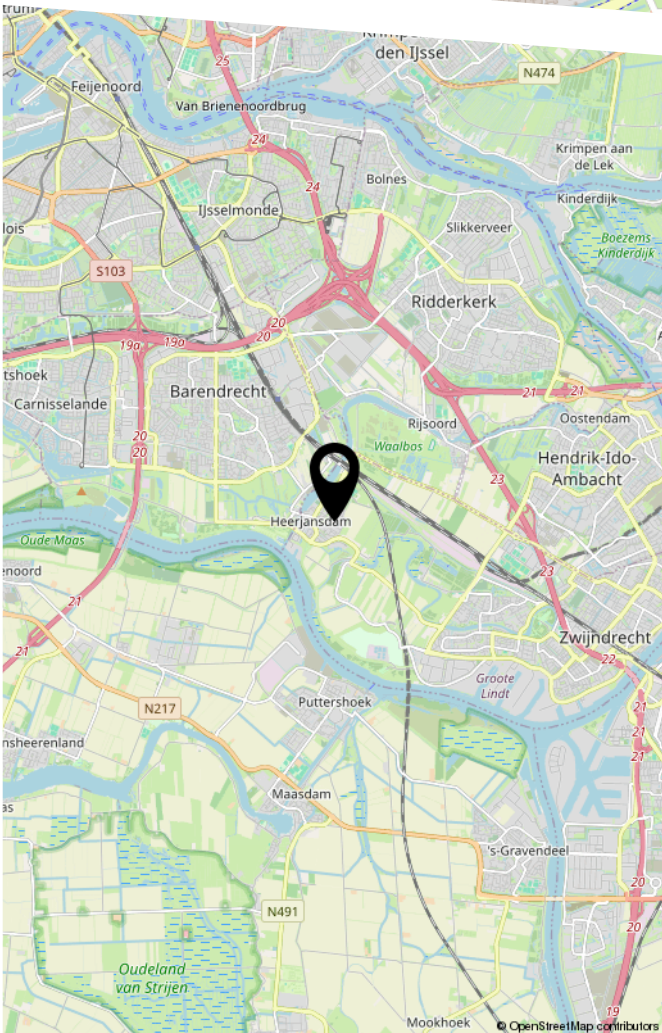
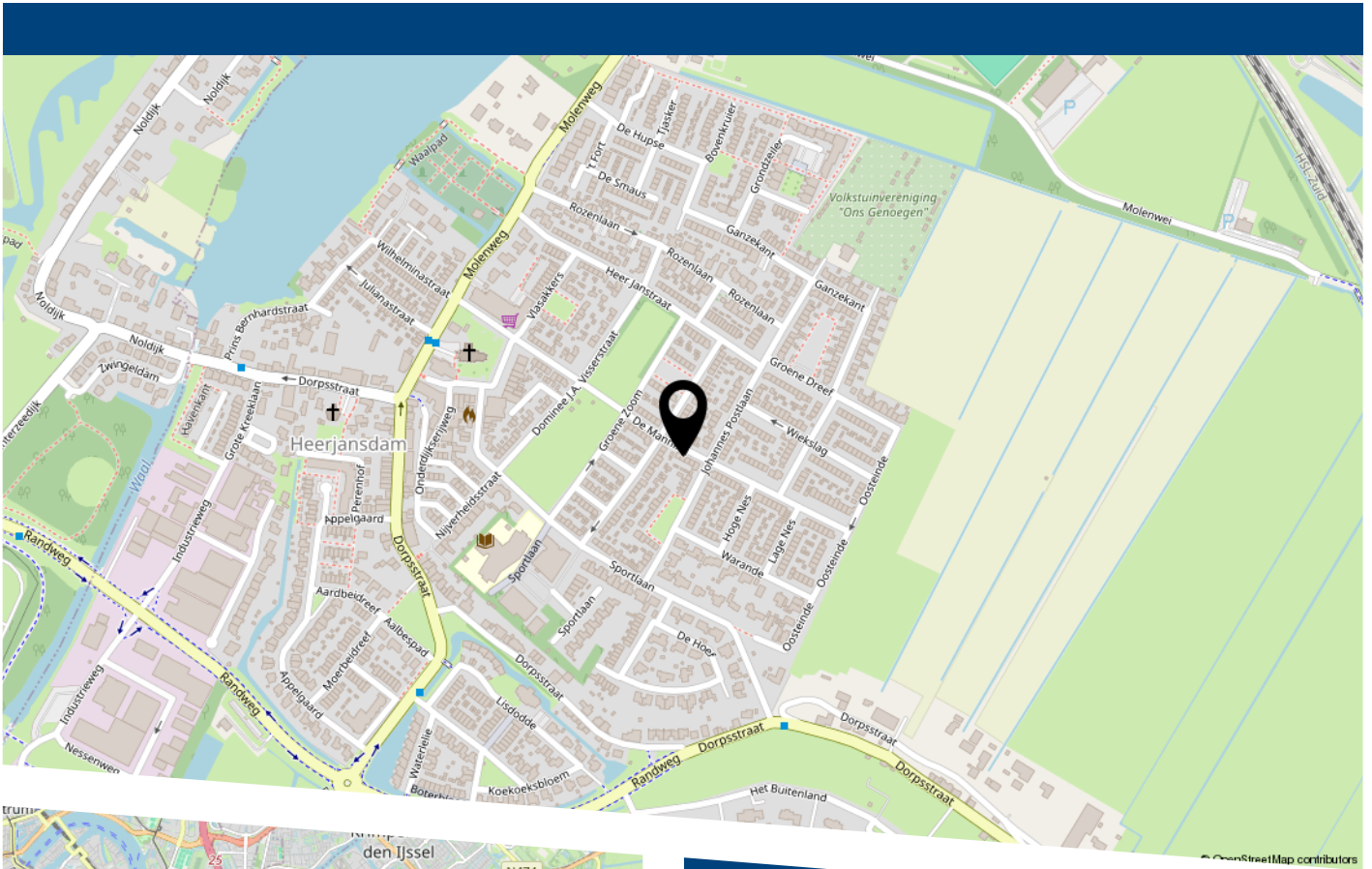
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerjansdam	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2095	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026  
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



Tussenwoning op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Heerjansdam.

Wonen in Heerjansdam - dorpsse rust, stedelijke gemakken

Ontdek Heerjansdam: een charmant dorp waar rust, natuur en gezelligheid samenkomen, mét de voordelen van de stad binnen handbereik. Alles wat u nodig heeft ligt dichtbij de plaatselijke winkels, scholen, kinderdagverblijf en meerdere speeltuinen, waaronder de geliefde Speelpolder Heerjanneke.

In uw vrije tijd geniet u volop van de prachtige omgeving. Neem een verfrissende duik in het Waal- en Weidebad, ga suppen op de Waal of maak een ontspannen wandeling door natuurgebied De Oude Maas. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A16 bereikt u de omliggende steden in een mum van tijd.



**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)