

# TE KOOP



## **Ds. C.W. van de Poelstraat 14, Den Bommel**

Koopsom € 275.000 k.k.

---

*Tanis & Akershoek Makelaardij*  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**78 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**185 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**257 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**G**

## > Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare starterswoning met verrassende ruimtes, moderne voorzieningen én een fijne ligging? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning absoluut een bezichtiging waard.

In 2018 is de woning verbouwd, waardoor je profiteert van een eigentijdse afwerking en extra wooncomfort. Je woont hier op een perceel van maar liefst 185 m<sup>2</sup> eigen grond met een zonnige achtertuin op het westen.

Dankzij de 9 zonnepanelen en aanwezige stille (warmtepomp)airco's, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden, op zowel de begane grond als de eerste verdieping is de woning bovendien energiezuinig en comfortabel in alle seizoenen.

De woning beschikt over een sfeervolle doorzonwoonkamer, praktische keuken en bijkeuken én een extra kamer op de begane grond die ideaal is als werk- of slaapkamer. Op de verdieping vind je een moderne badkamer, een ruime slaapkamer met dakkapellen aan voor- en achterzijde.

Daarbij woon je op korte afstand van uitvalswegen richting de Randstad, Brabant en Zeeland en op loopafstand van Het Haringvliet, Haven en diverse wandel- en fietsroutes.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal, afgewerkt met praktische plavuizen. Hier bevinden zich de meterkast, een trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

De moderne toiletruimte is voorzien van een fonteintje en heeft een nette, eigentijdse uitstraling.





Vanuit de hal bereik je de sfeervolle doorzoonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval. De pvc-vloer zorgt voor een moderne uitstraling en de aanwezige warmtepomp-airco biedt extra comfort tijdens warme zomerdagen én koude wintermaanden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze ruimte is uitgevoerd met plavuizen en een wandopstelling met lichte kastfronten, gecombineerd met een stijlvol natuurstenen aanrechtblad en achterwand. Diverse inbouwapparatuur is in recente jaren vernieuwd, waaronder de oven, inductiekookplaat en magnetron.

Extra praktisch is de royale voorraadkast, gerealiseerd in de voormalige doucheruimte.

Aansluitend vind je de bijkeuken met wasmachineaansluiting, eveneens voorzien van plavuizen. Vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin.

De voormalige aangebouwde berging is volledig geïsoleerd en omgebouwd tot een extra kamer. Deze multifunctionele ruimte is afgewerkt met laminaatvloeren en uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of slaapkamer op de begane grond.

## 1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met dakvenster, wat zorgt voor prettig daglicht. Hier bevindt zich tevens een technische ruimte/inloop- of kleedkamer met opstelling van de cv-ketel.

De moderne badkamer is volledig betegeld in een stijlvolle antraciet-witte kleurstelling en voorzien van inbouwspots. Verder beschik je hier over een douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en een elektrisch rolluik. Vanuit de badkamer heb je toegang tot het dakterras.

Slaapkamer 2 is een verrassend ruime kamer met een open nokconstructie, waardoor een extra ruimtelijk effect ontstaat. Zowel

aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst, beide voorzien van rolluiken. De inbouwspots maken het geheel compleet en geven de ruimte een moderne uitstraling. Ook deze ruimte is voorzien van een stille warmtepomp-airco.

## TUIN EN BIJGEBOUW

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. Een combinatie van terras, diverse beplanting, bloemen en fraaie leilindes zorgt voor een sfeervolle en groene omgeving.

Via staptiegels met houtsnippers loop je naar het praktische tuinhuis. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij zowel een deur aan de tuinzijde als een deur naar het achtergelegen pad is het eenvoudig om fietsen of een scooter in de schuur te plaatsen. Daarmee biedt het bijgebouw niet alleen extra opslagruimte, maar ook veel gebruiksgemak.



#### ALGEMENE KENMERKEN:

- uitgebouwde hoekwoning met houten tuinhuis;
- oorspronkelijk bouwjaar 1921;
- vanaf 2018 aanzienlijk verbouwd;
- perceelgrootte: 185 m2 eigen grond;
- houten ramen en kozijnen, voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. toilet);
- verwarming en warmwatervoorzieningen via Cv-combiketel (Nefit Proline 2024);
- 9 stuks zonnepanelen (2023);
- 2 warmtepomp-airco's om te koelen én verwarmen, airco's begane grond en 1e verdieping (2023);
- de raampartijen zijn grotendeels voorzien van elektrische rolluiken
- oplevering in overleg.

#### OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

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.



































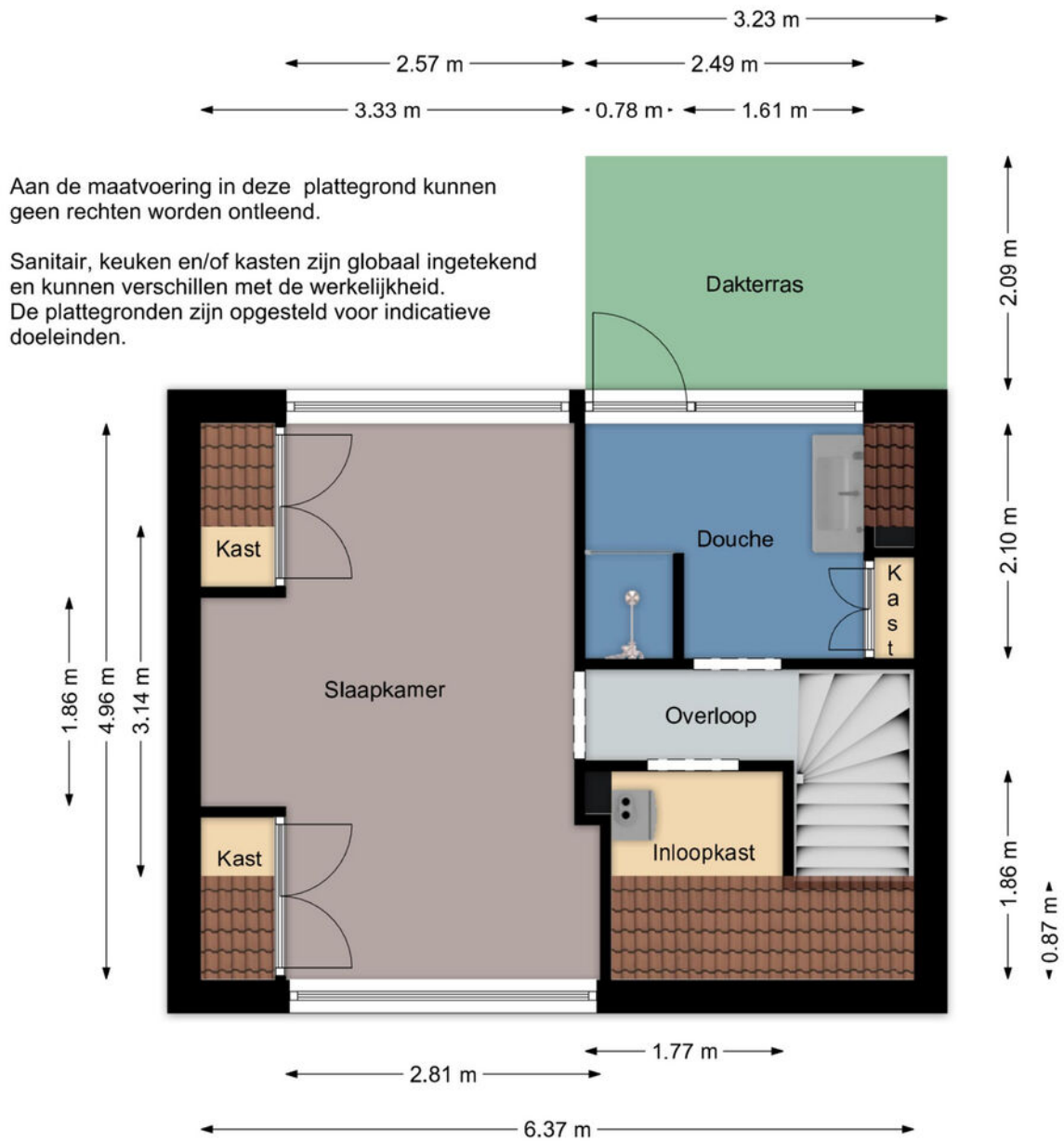
# > Plattegrond

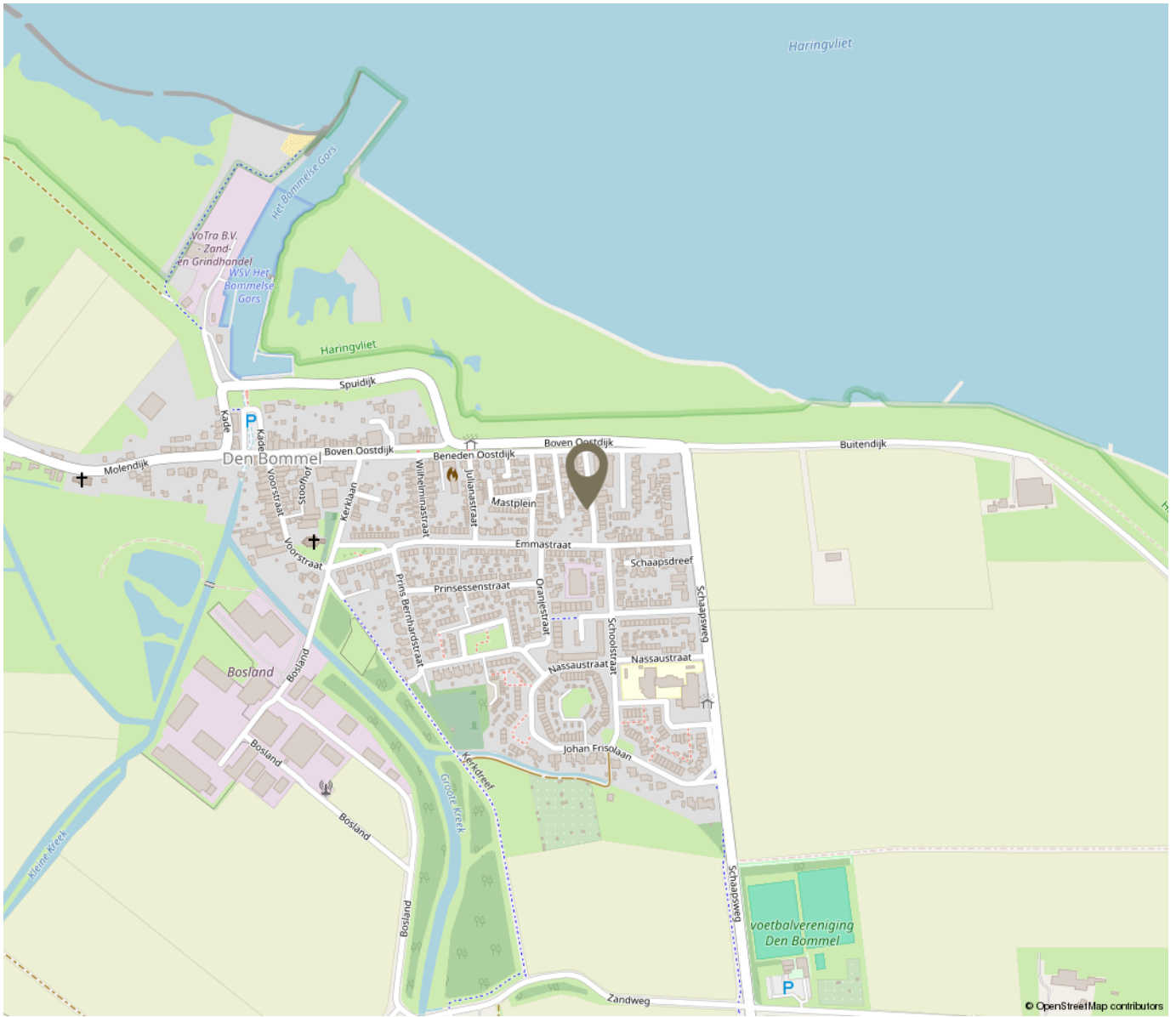
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



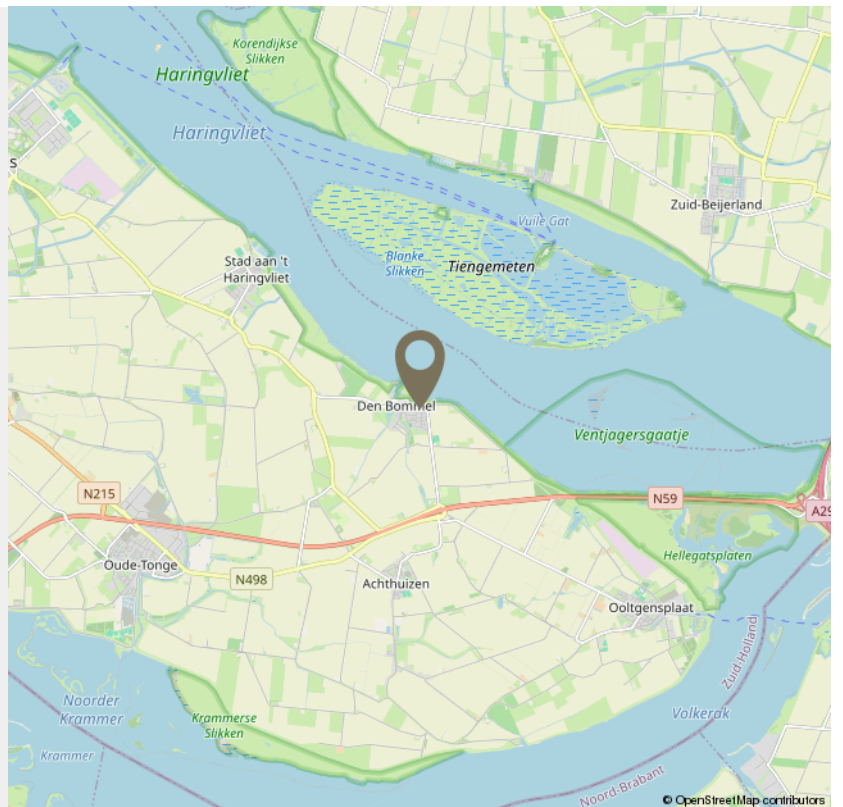
## > Plattegrond





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

