

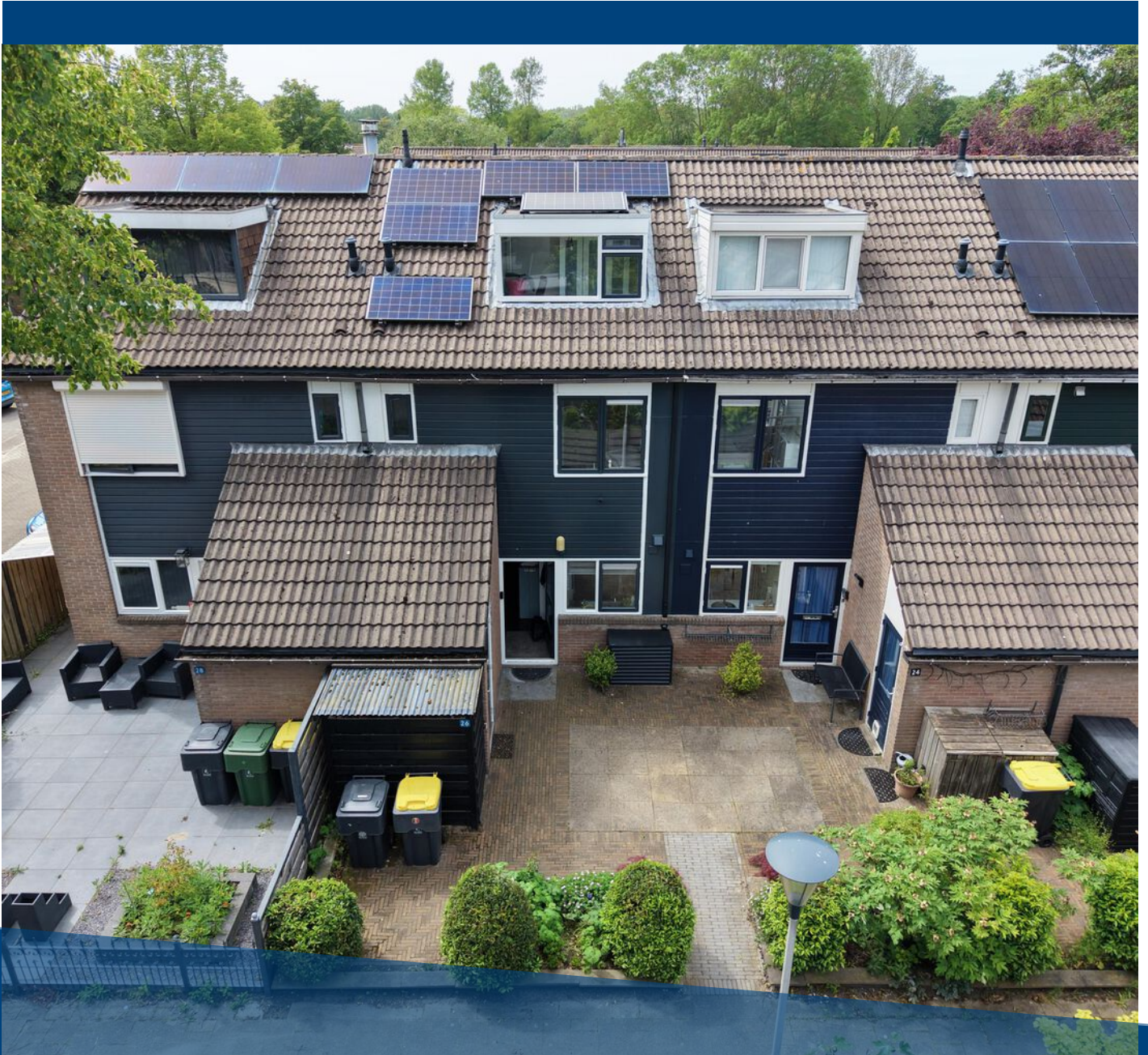


VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

www.ver-huismakelaars.nl

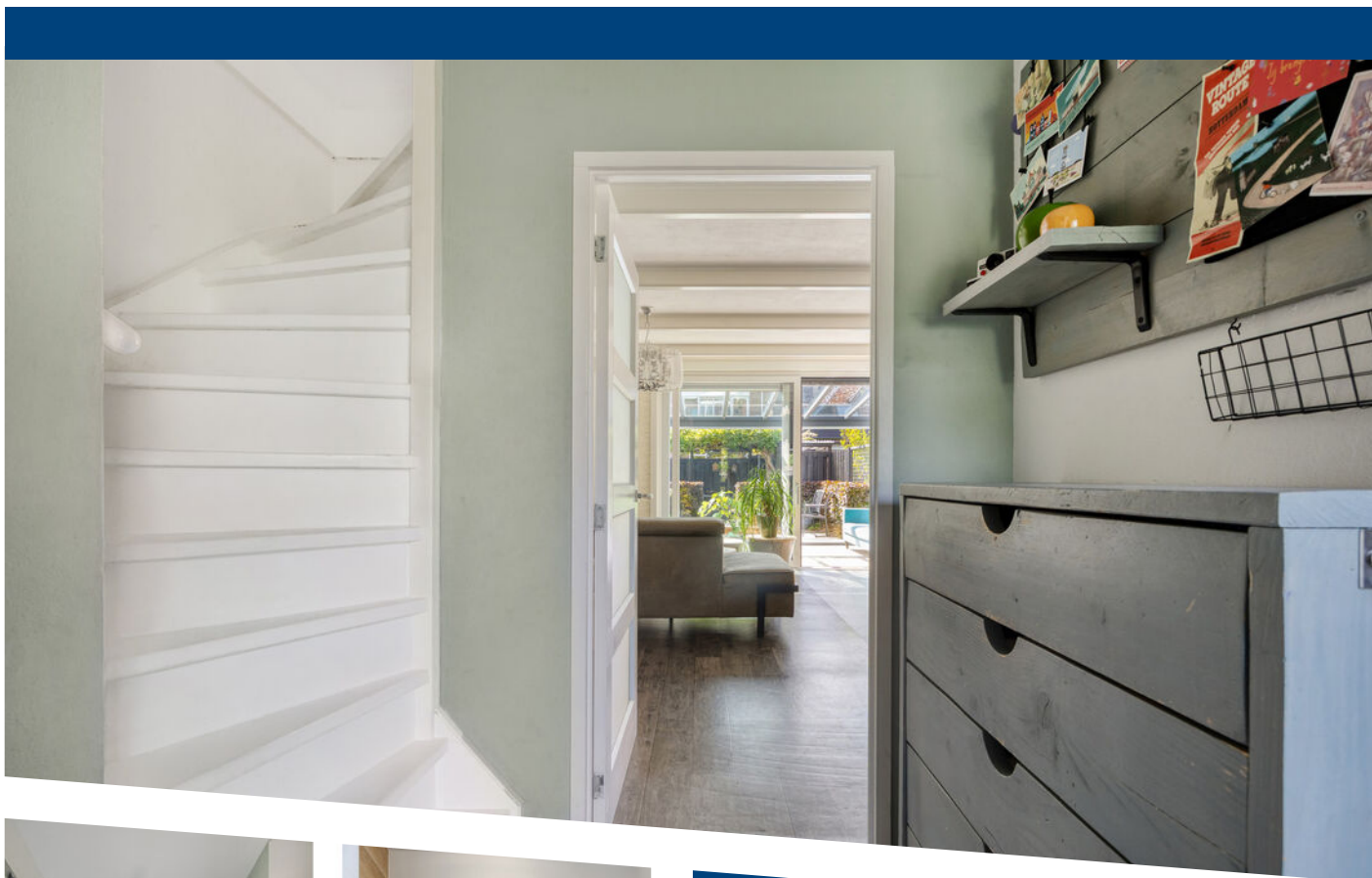


FREGAT 26

OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 399.500 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
96 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
131 m²

INHOUD
361 m³

BOUWJAAR
1981

ENERGIELABEL
A



OMSCHRIJVING

Aan een autovrij pad met een brede groenstrook ligt deze verzorgde tussenwoning in het kindvriendelijke Zoomwijk. De woning beschikt over een moderne open keuken en vier slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin. Aan de achterzijde is een fraaie serre gerealiseerd, die fungeert als een prachtig verlengstuk van de woonkamer en het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

De woning bevindt zich op fietsafstand van het gezellige centrum van Oud Beijerland, waar u een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen vindt. Daarnaast liggen supermarkten, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik, wat het dagelijks gemak vergroot. Ook bent u in enkele minuten bij het Spui, een prachtig gebied waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen langs het water.

Bijzonderheden:

- Ca. 96 m² woonoppervlakte;
- Ca. 361 m³ inhoud;
- Ca. 15 m² serre;
- Ca. 5 m² aanpandige stenen berging;
- 131 m² eigen grond;
- Bouwjaar 1981;
- Houten-/kunststof kozijnen met dubbel glas (m.u.v. badkamerraam);
- Airco-unit Mitsubishi woonkamer en zolder (2022);
- CV-combiketel VaillantTECplus (2020);
- EPDM folie vervangen op dakkapellen (2020);
- 13 zonnepanelen (2020/2023);
- Dak- en gevelisolatie;
- Betonnen vloeren;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg, oktober 2026.

Indeling

Begane grond

Middels de entree aan de voorzijde bereikt men de ruime hal voorzien van een toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje, een meterkast (modern) en een trapopgang.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en open keuken bereikbaar. De sfeervolle woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. De ruimte beschikt over een praktische trapkast en een kunststof schuifpui (met hordeur) naar de serré/achtertuin. De woonkamer beschikt tevens over een airco-unit (Mitsubishi).

De aangebouwde serre beschikt over keramische tegels, glazen schuifdeuren, dimbare inbouwspots, een buitenkraan, elektra en een zonnescerm.

Aan de voorzijde van de woning is de open keuken gelegen en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat (2025), een vaatwasmachine (2023), een oven (2025), een magnetron, een close-in boiler, een koel-/vriescombinatie en een afzuigkap. De keukenkasten en lades zijn uitgevoerd met een soft-close systeem.

1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een groot Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

De badkamer is voorzien van moderne tegels en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel, een 2e zwevend toilet en een designradiator.

2e verdieping

Middels een vaste trap is de royale tweede verdieping bereikbaar. De voorzolder beschikt over een dakkapel en is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine, de opstelplaats van de CV-combiketel en airco-unit (Mitsubishi).

Vanuit de voorzolder is er toegang tot een royale 4e slaapkamer met 2 dakkapellen. De ruimte heeft veel bergruimte achter de knieschotten.



Tuin

De verzorgde aangelegde achtertuin met achterom is op het westen gelegen en voorzien van fraaie 60x60 tegels, houten erfafscheidingen, beplanting en een houten berging.

Zoals eerder besproken beschikt de achtertuin over een zeer fraaie serre.

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.





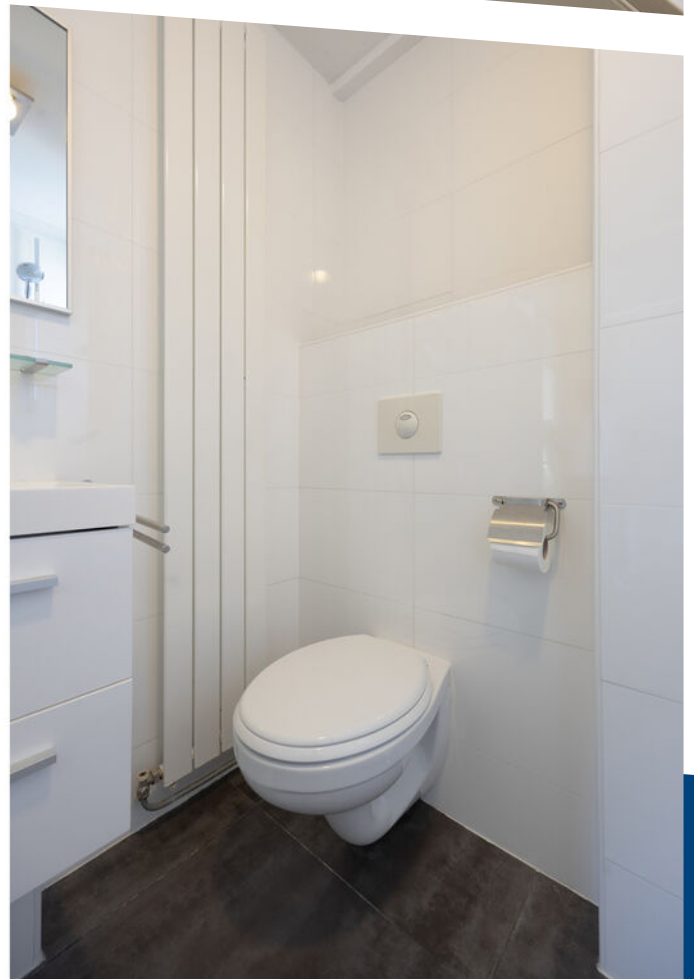










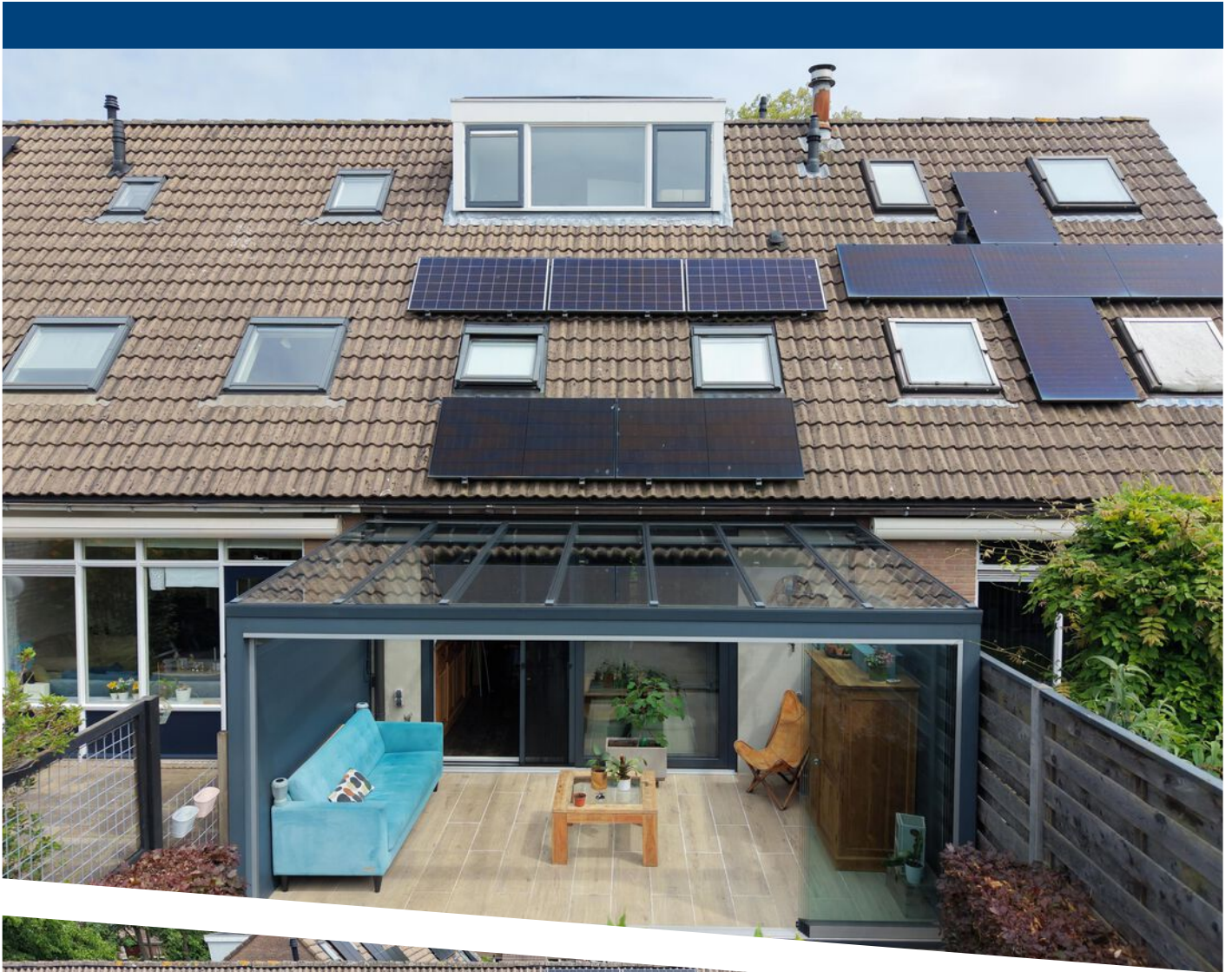


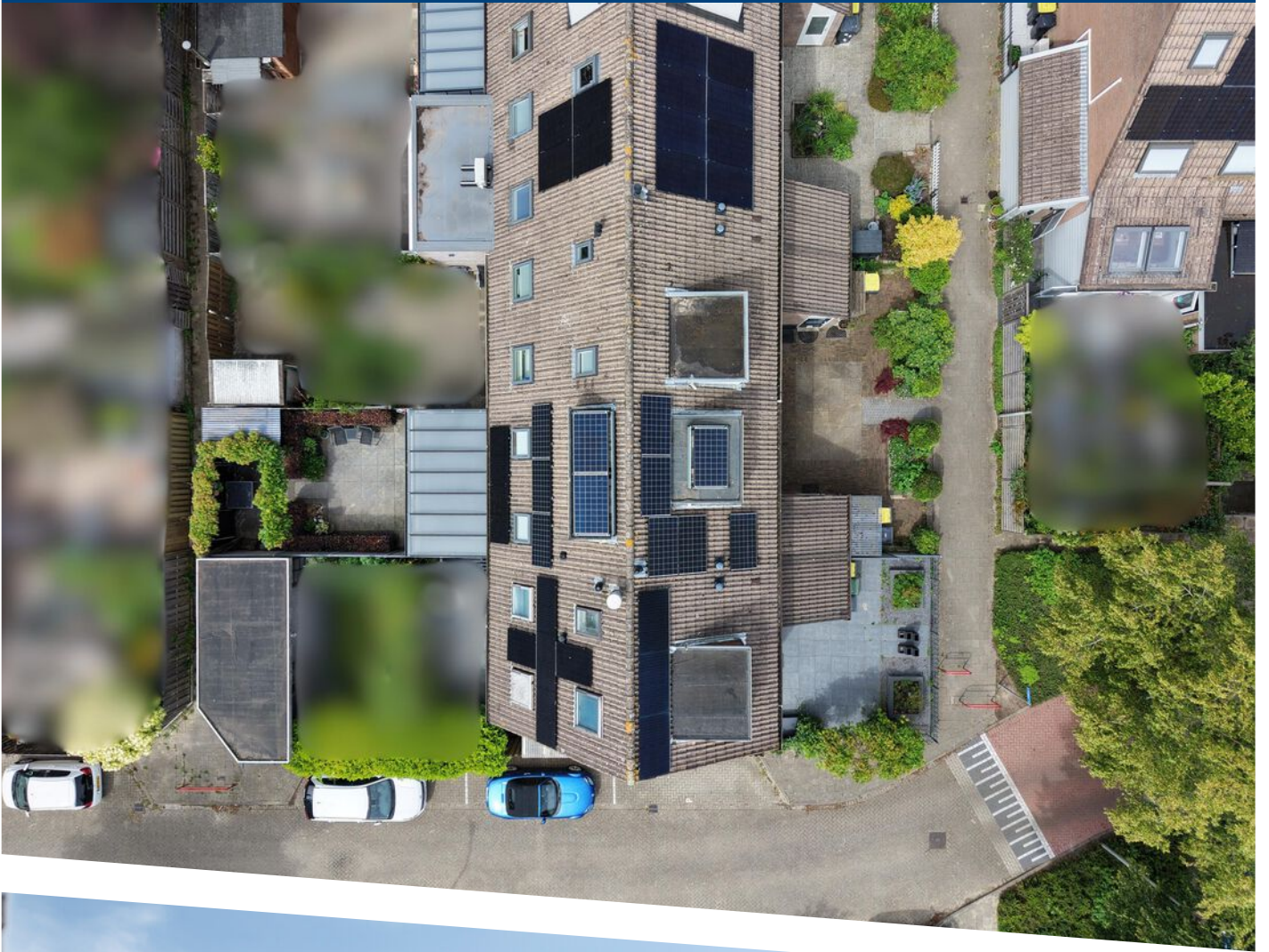








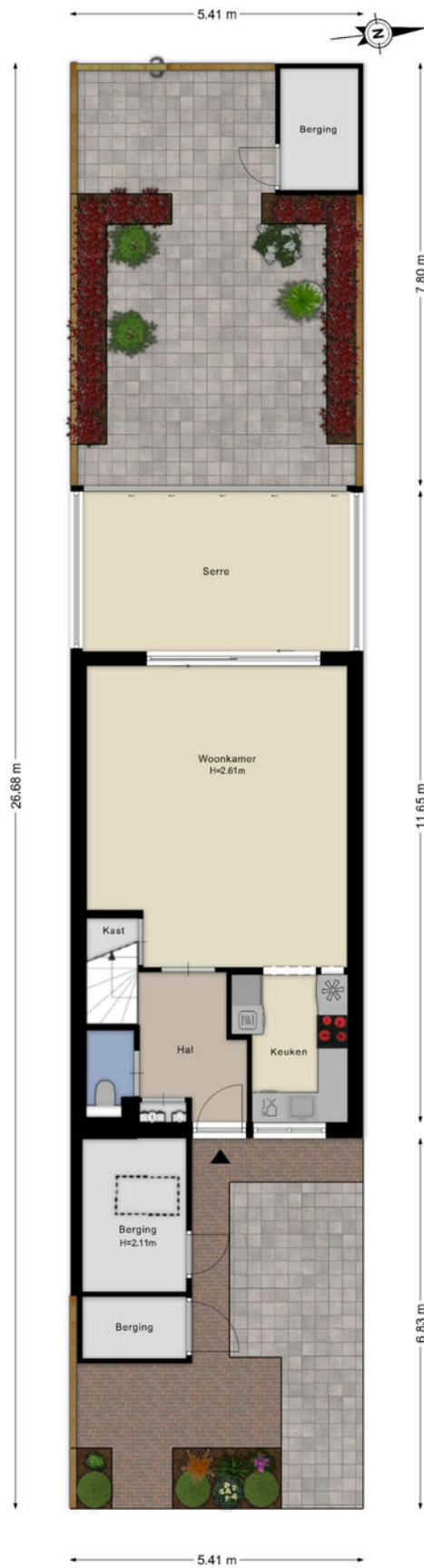












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin



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

Begane grond



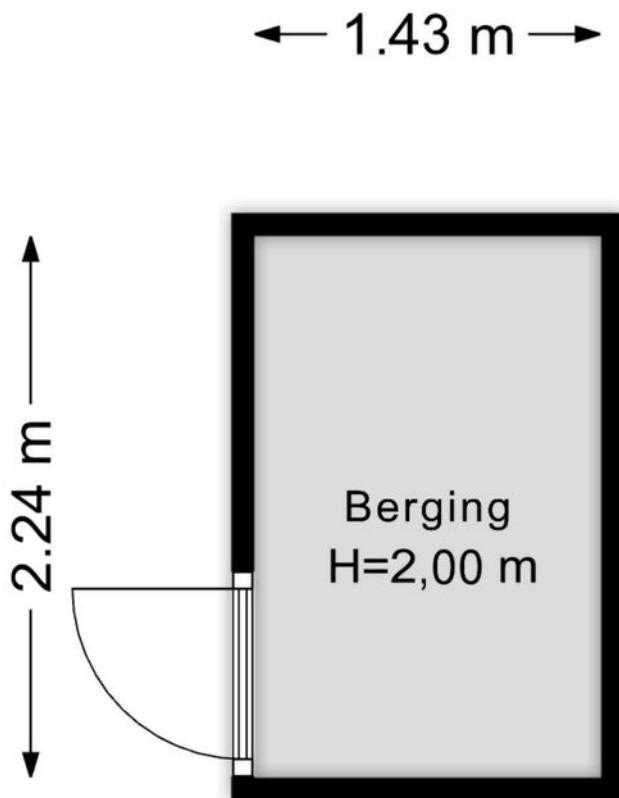
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping




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

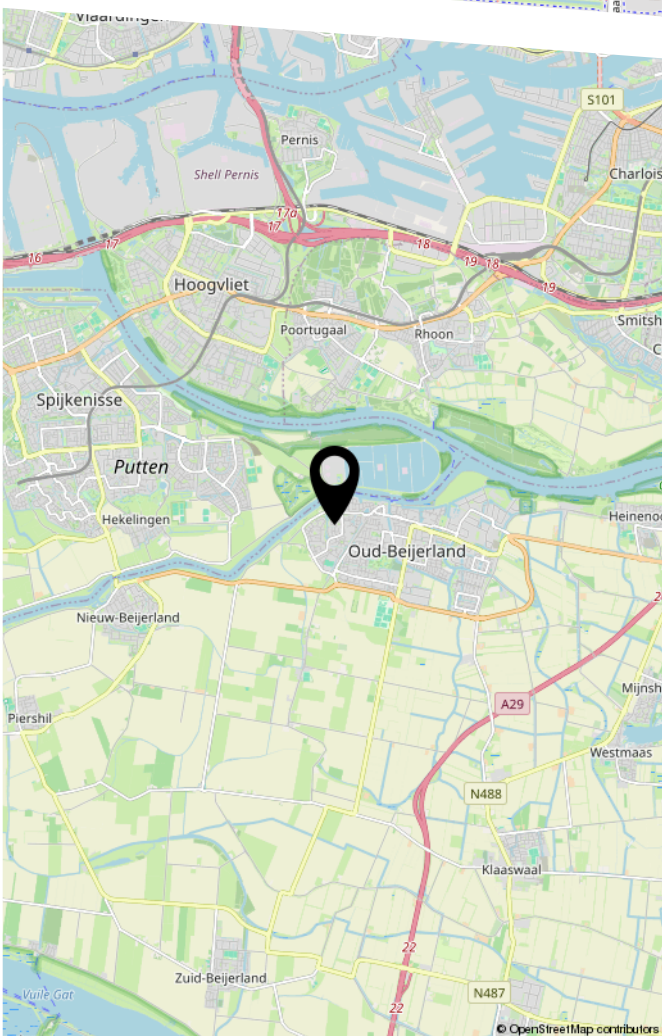
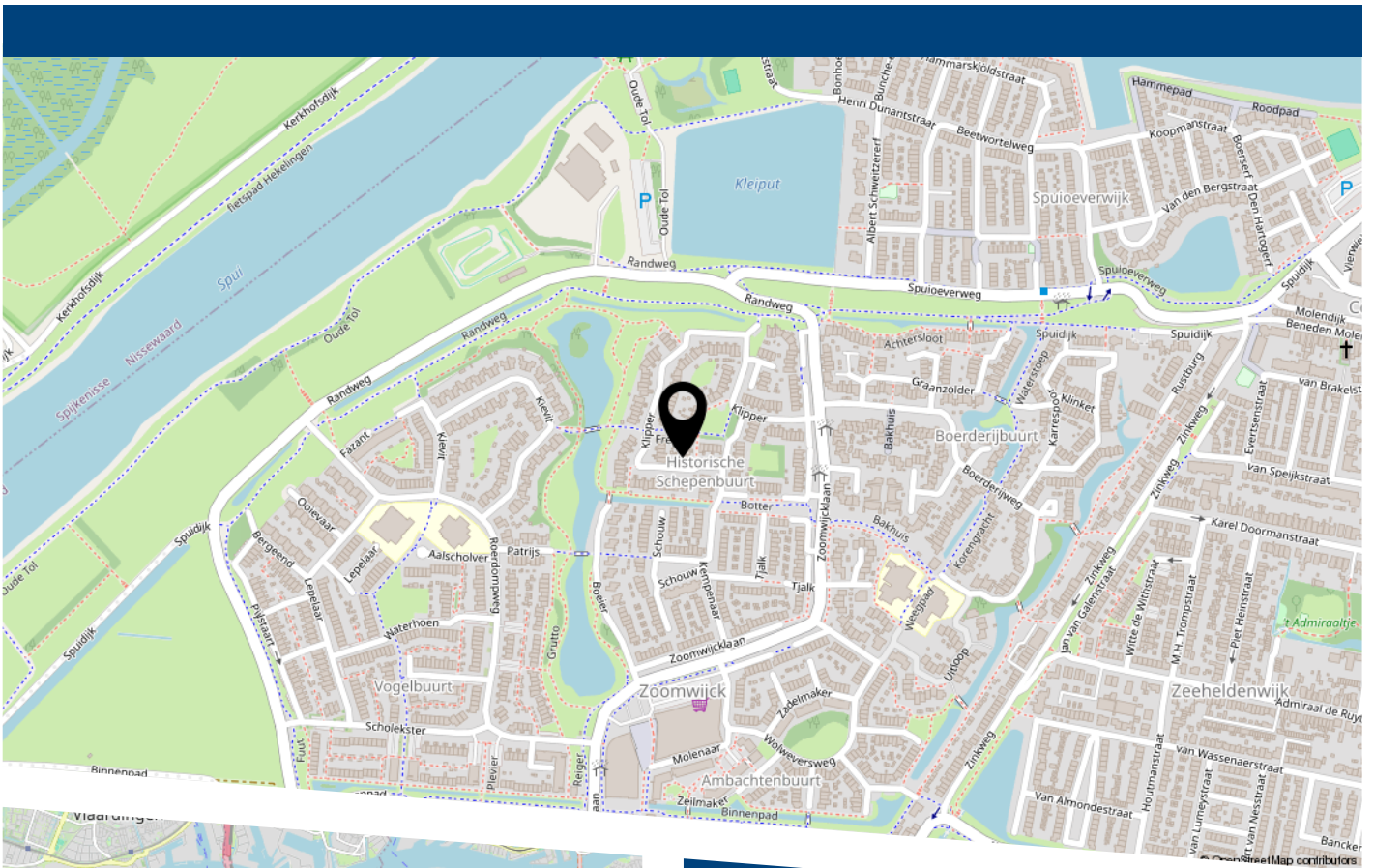
Houten berging



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Beijerland	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 518	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

LOCATIE OP DE KAART



De woning bevindt zich op fietsafstand van het gezellige centrum van Oud Beijerland, waar u een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen vindt. Daarnaast liggen supermarkten, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik, wat het dagelijks gemak vergroot. Ook bent u in enkele minuten bij het Spui, een prachtig gebied waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen langs het water.



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
www.ver-huismakelaars.nl