



Hollemarestraat 96 - Zwartewaal

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

Deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning combineert comfort met duurzaamheid. Met energielabel A, 10 zonnepanelen en vloerverwarming als bijverwarming op de begane grond is de woning energiezuinig en toekomstgericht. Daarnaast zorgt airconditioning in meerdere vertrekken en veel natuurlijk lichtinval voor een aangenaam woonklimaat in alle seizoenen. De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische indeling met een lichte woonkamer en open keuken. Buiten geniet je van zowel een zonnige voortuin als een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en berging. Een ideale gezinswoning op een rustige en prettige locatie.

De woning ligt in het rustige dorp Zwartewaal, in een groene en landelijke omgeving. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer en biedt volop rust en ruimte, met water en natuur in de directe omgeving. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en sportverenigingen zijn Brielle en Hellevoetsluis snel bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en de Botlek liggen op korte afstand, waardoor de locatie een fijne balans biedt tussen rustig wonen en goede bereikbaarheid.

Indeling

De entree/hal is afgewerkt met een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming (bijverwarming), welke doorloopt in de leefruimte. Hier bevinden zich de meterkast, het separate toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een tweede hal is toegang tot de woonkamer, die bereikbaar is via een stijlvolle glazen schuifdeur.

De lichte en sfeervolle woonkamer profiteert van een grote raampartij aan de voorzijde, waardoor volop daglicht binnenvalt en er een prettig uitzicht is op de groene voortuin. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning, waarmee het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam kan worden gehouden. Door het zonnescherm aan de voorzijde is eenvoudig te reguleren hoeveel zonlicht naar binnen komt, wat bijdraagt aan extra comfort op warme dagen. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde. De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven de ruimte een lichte, open uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de verzorgde open keuken in een praktische hoekopstelling, uitgevoerd in een houtlook met antraciet werkblad. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. Via zowel de openslaande deuren als een aparte loopdeur is de achtertuin eenvoudig bereikbaar.

1e verdieping

De overloop is afgewerkt met een nette laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamers, wat zorgt voor een rustige uitstraling. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 14,5m². De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en meet circa 12,5m². Deze kamer is voorzien van airconditioning en een rolluik, wat bijdraagt aan extra comfort en de mogelijkheid biedt om de ruimte goed te verduisteren.

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 7,5m². Deze ruimte is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.

De volledig betegelde badkamer uit 2020 is compleet uitgevoerd in een antracietkleurig. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een breed wastafelmeubel en een tweede wandcloset.

2e verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevinden zich de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de 10 zonnepanelen. In de praktische bergruimte is de opstelling van de cv-ketel geplaatst.

Op deze verdieping bevindt zich een volwaardige vierde slaapkamer van circa 15m². Dankzij de recent geplaatste Velux-dakramen geniet de ruimte van veel daglicht. Achter de knieschotten is extra bergruimte beschikbaar.

Tuin

De ruime voortuin, gelegen op het zuidwesten, is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, kiezelsteentjes en een gedeelte met beplanting. Dankzij de ligging op de zon is dit een fijne plek om gedurende de dag van de zon te genieten. De woning ligt aan een rustige straat met parkeergelegenheid direct voor de deur.

De achtertuin is volledig bestraat en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Een fijne extra is de overkapping van circa 11,5m², waar je het hele jaar door beschut kunt zitten en optimaal van het buitenleven kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging van circa 8m², voorzien van elektra. Het dak van deze berging is in 2025 volledig vernieuwd. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1975

Inhoud 387m³.

165m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en kunststof en voorzien van HR-glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met vloerverwarming als bijverwarming en met radiatoren (merk: Intergas, bouwjaar: 2022). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 389.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	387 m ³
Perceel oppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	117 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 72 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Intergas 2022
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

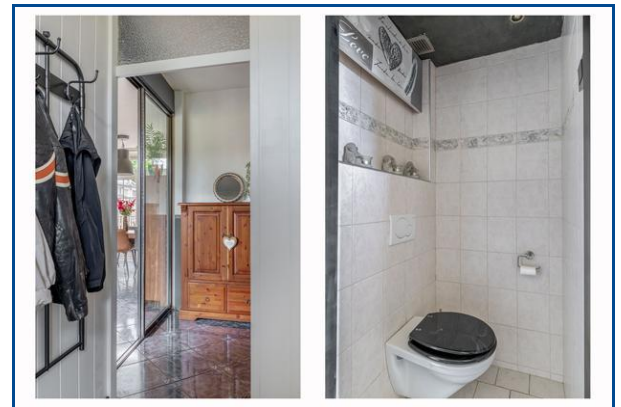
Hollemarestraat 96
3238 XK ZWARTEWAAL



Foto's



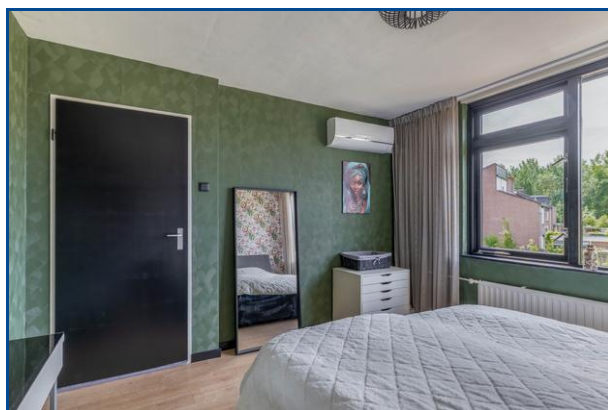
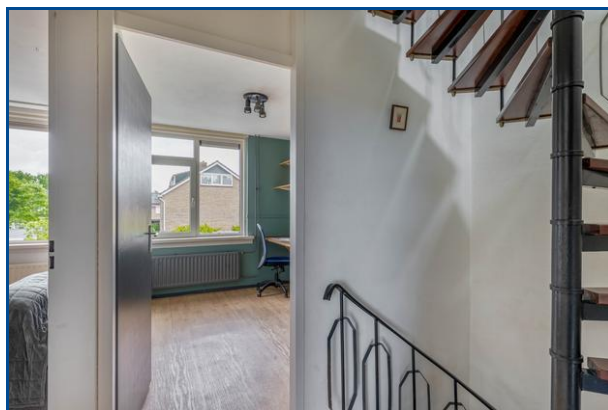
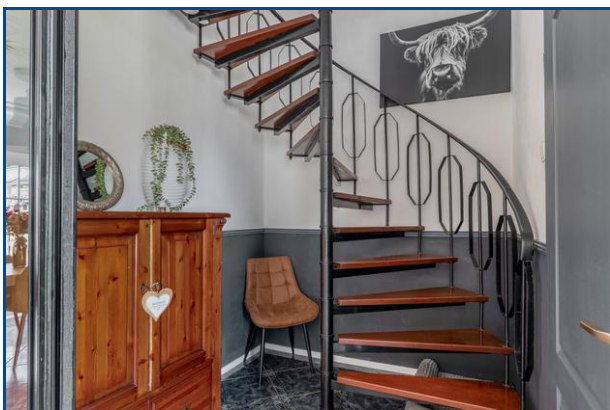
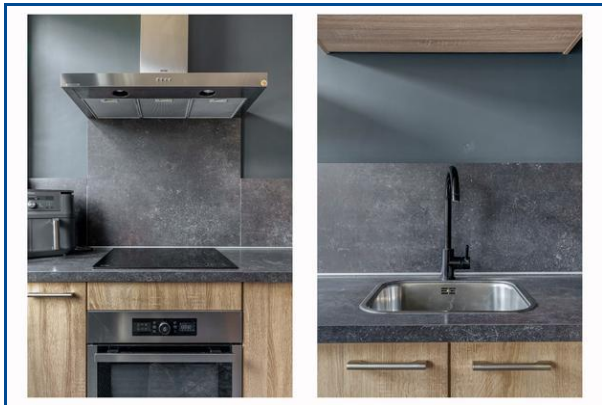
Foto's



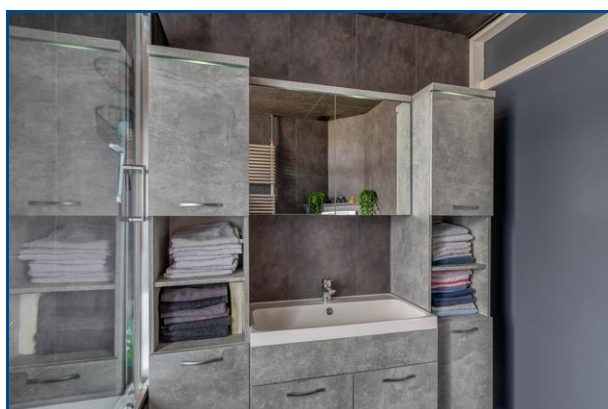
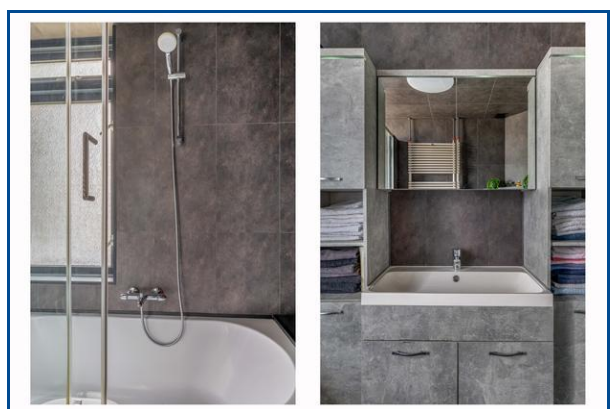
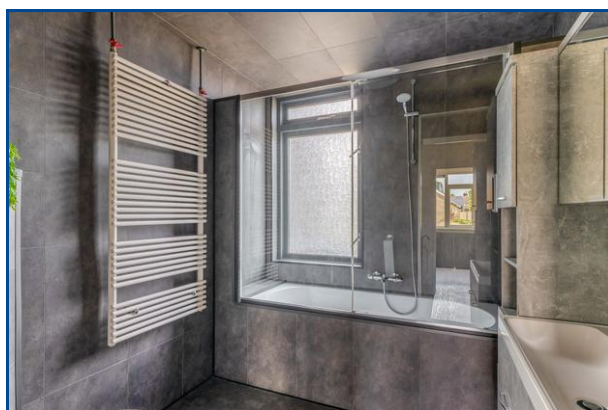
Foto's



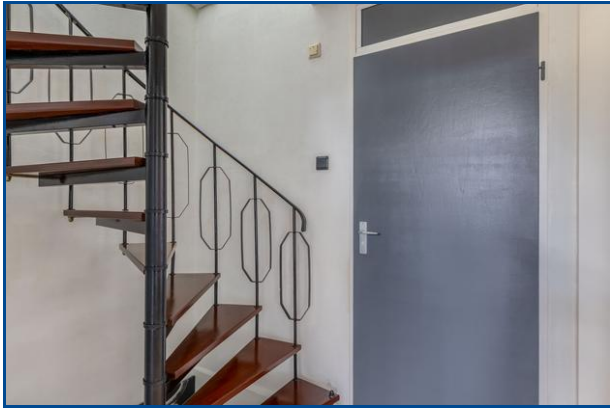
Foto's



Foto's



Foto's



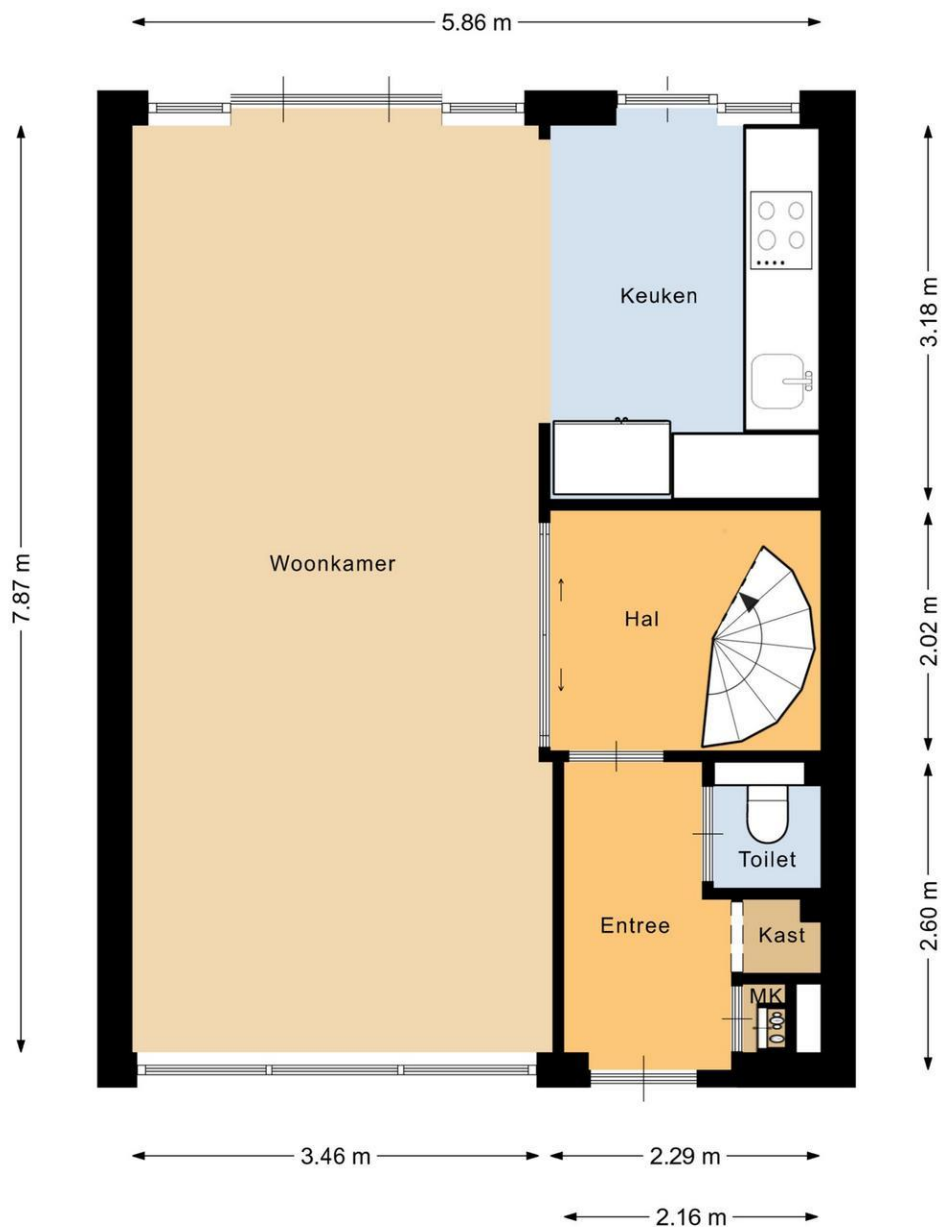
Foto's



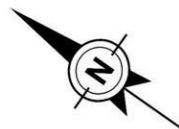
Kadaster

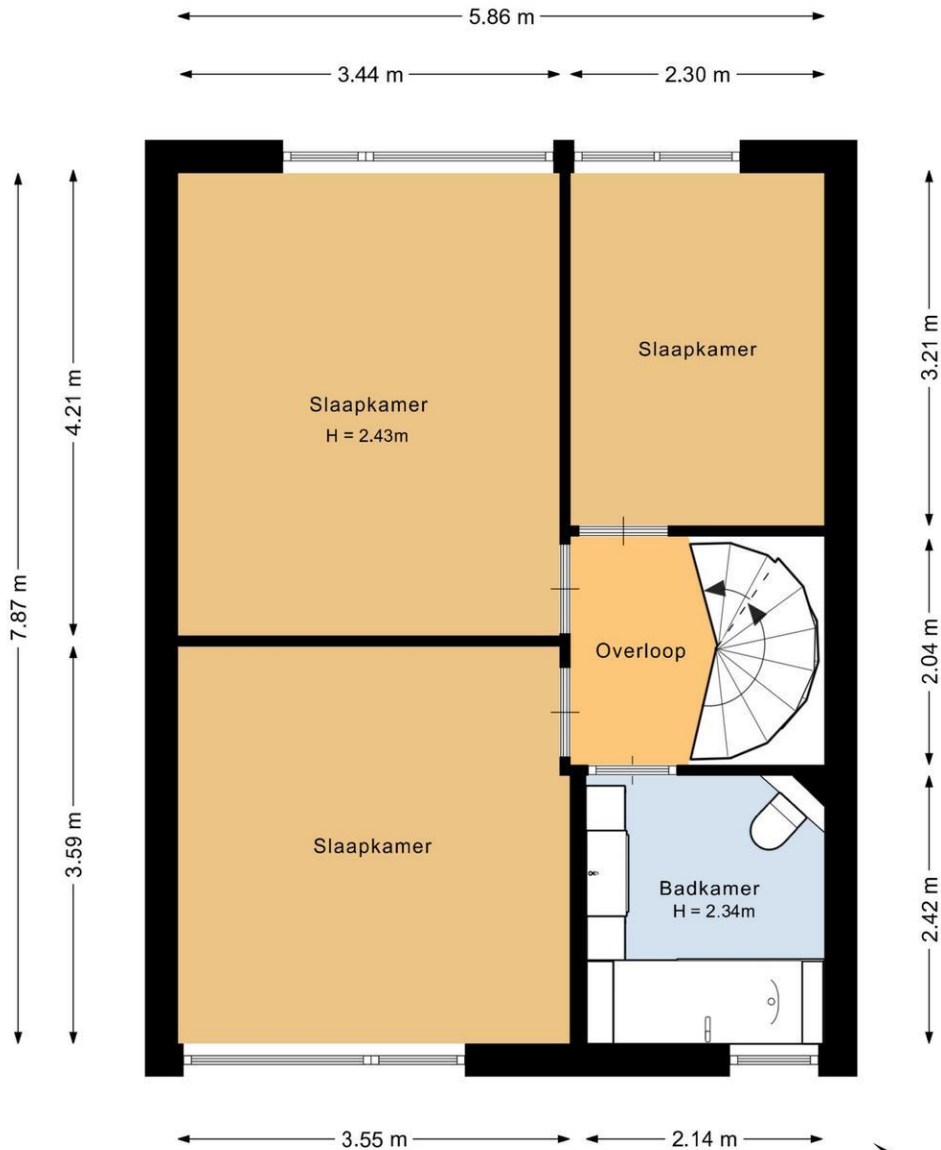
Kadastrale gegevens	
Adres	Hollemarestraat 96
Postcode / Plaats	3238 XK Zwartewaal
Gemeente	Zwartewaal
Sectie / Perceel	A / 2245
Oppervlakte	165 m ²
Soort	Volle eigendom





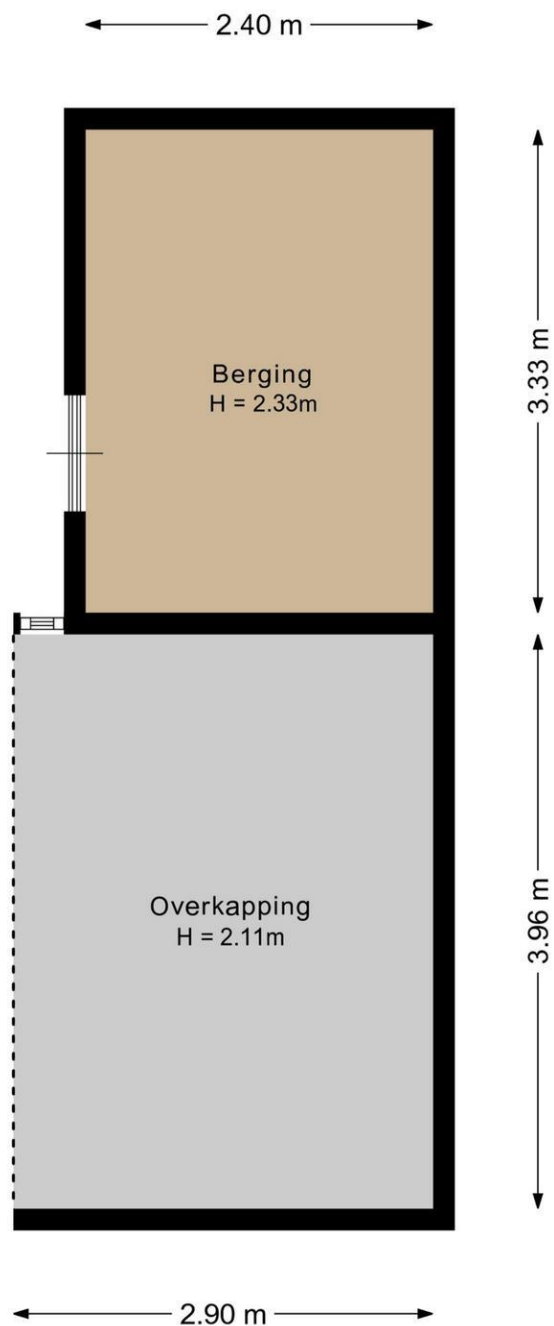
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwartewaal
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2245
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  **MAKELAAR**