



VOS

WONINGMAKELAARDIJ &
TAXATIES

0184 - 700 221

info@voswoningmakelaardij.nl

www.voswoningmakelaardij.nl



Tjalkstraat 3

Nieuw-Lekkerland

vraagprijs € 385.000 k.k.

Welkom

Bent u op zoek naar een nieuwe woning? Misschien is deze woning precies wat u zoekt.

In deze brochure leest u meer over de woning, kijkt u de foto's en de plattegronden om zo een compleet beeld van de woning te krijgen.

Kijk snel verder!

Heeft u nog vragen? Dan horen wij graag van u.

Arjen Vos

NVM Register Makelaar en
Taxateur

Rachel Vos- Oskamp

Medewerker Marketing en
Communicatie

Gerard Paans

Assistent- makelaar in
opleiding

Nicolette Korevaar

Makelaar



Omschrijving

Deze goed onderhouden eengezinswoning aan de Tjalkstraat 3 in Nieuw-Lekkerland is nu te koop! Deze verzorgde woning beschikt over diverse aantrekkelijke kenmerken. Zo is de woning voorzien van een uitgebouwde doorzonwoonkamer, een nette keuken en badkamer, drie slaapkamers, een nokverhoging en twee dakkapellen, waardoor er op de verdieping extra ruimte en een prettige indeling is ontstaan. Tevens is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR+ + glas.

Ook buiten is het genieten. De verzorgde voor- en achtertuin bieden volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. De achtertuin is een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De woning is gelegen aan een rustige, kindvriendelijke straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. In de directe omgeving vindt u veel groen, speelgelegenheden en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast bevinden diverse dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Zo zijn een supermarkt, basisschool, speeltuin, sportfaciliteiten, het buitenzwembad en een bushalte gemakkelijk bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar, waardoor u profiteert van een uitstekende combinatie van rustig wonen en een goede bereikbaarheid.

Heeft deze woning uw interesse gewekt? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, kelderkast en trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de hal komt u in de gezellige, uitgebouwde doorzonwoonkamer met een sfeervolle bio-ethanolhaard. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde (2017) is er een royale en lichte leefruimte ontstaan. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en gezellig geheel. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de

achtertuin. Daarnaast bereikt u vanuit de woonkamer een praktisch halletje, dat eveneens toegang biedt tot de achtertuin.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en is ter plaatse van de uitbouw voorzien van vloerverwarming.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat (2025), afzuigkap en een kokend waterkraan.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap komt u op de overloop die toegang biedt tot 2 slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. Ook vindt u op de overloop een praktische vaste kast.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een afmeting van ca. 3,50 x 2,88m.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft een afmeting van ca. 3,50 x 3,18 m.

De nette badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.

De voormalige badkamer is ingericht als praktische wasruimte. Daarnaast is in deze ruimte een tweede toilet (sanibroyeur) geplaatst.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot de derde slaapkamer. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel.

De nok van de tweede verdieping is in 2017 verhoogd. Daarnaast is aan de achterzijde over de volledige breedte een dakkapel geplaatst. Ook aan de voorzijde bevindt zich een dakkapel, waardoor een verrassend ruime slaapkamer is gerealiseerd. De slaapkamer heeft een afmeting van circa 3,50 x 3,36/2,56m en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten.

Omschrijving

Extern:

De verzorgde achtertuin is deels aangelegd met sierbestrating en deels voorzien van een gazon, waardoor er een fijne balans is tussen groen en terrasruimte. Daarnaast beschikt de tuin over twee vaste plantenbakken met een gevarieerde beplanting, die zorgen voor extra sfeer en kleur. Hierdoor is de tuin een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden:

- Deze woning heeft energielabel C, geldig tot 1-7-2036.
- De woning is v.v. dakisolatie.
- De woning is geheel v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas.
- De vloer van de aanbouw is geïsoleerd.
- De C.V.-ketel is van het merk Intergas (b.j. ca. 2022).
- Alle binnendeuren t.p.v. de b.g. zijn in ca. 2022 vernieuwd.
- Ter plaatse van de voorgevel is een zonnescerm aanwezig.
- De woning is op de badkamer en de wasruimte na v.v. horren.
- De dakkapel aan de voorzijde is v.v. een elektrisch bedienbaar screen.
- Het schilderwerk binnen is in 2024 uitgevoerd.
- In de achtertuin is een vrijstaande stenen berging aanwezig.
- De tuin is achterom bereikbaar.
- Aanvaarding: voorkeur verkoper tweede helft september 2026.
- De vertoonde plattegronden zijn met grote zorg samengesteld, echter de plattegronden kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan de genoemde afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken



Woonoppervlakte

100 m²

Inhoud

350 m³

Bouwjaar

1965

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

152 m²

Type woning

tussenwoning

Isolatie

dakisolatie

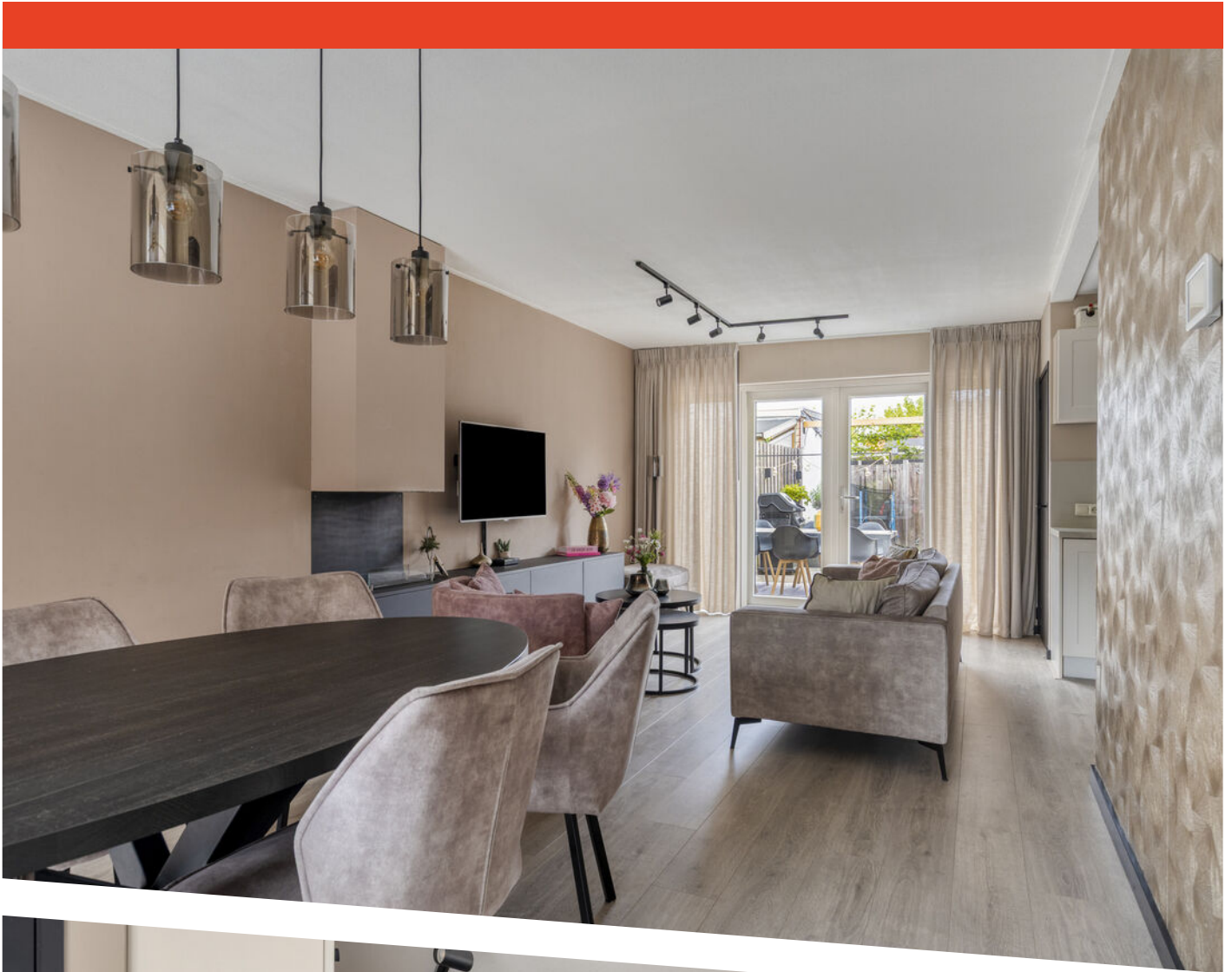
Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

Energie label

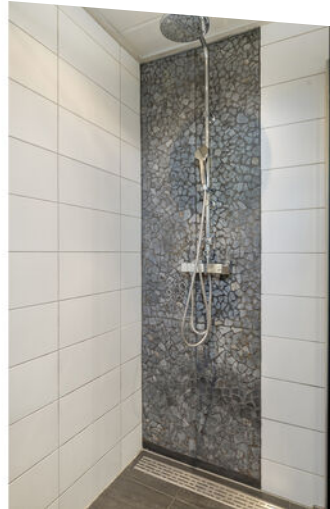




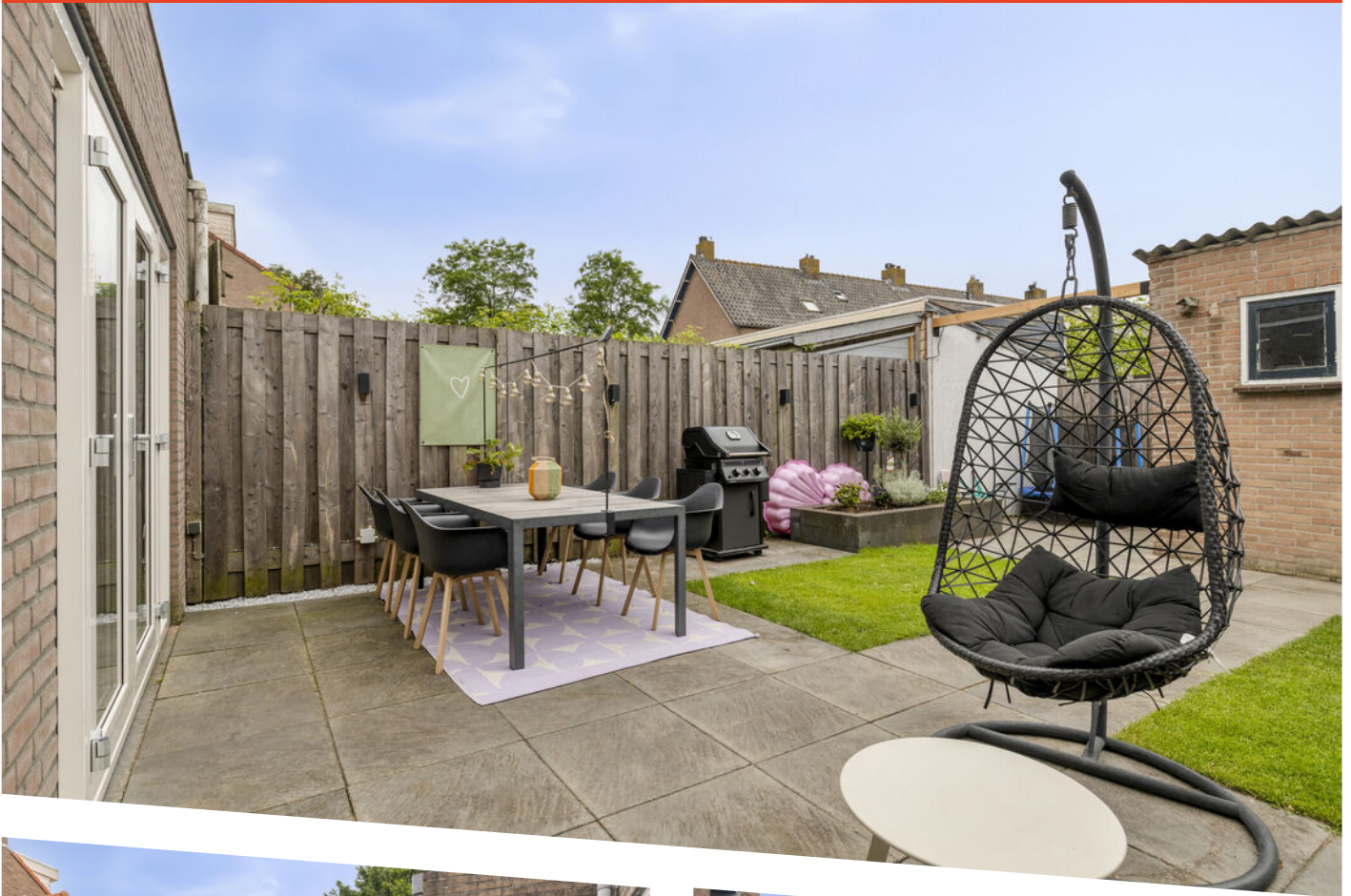
















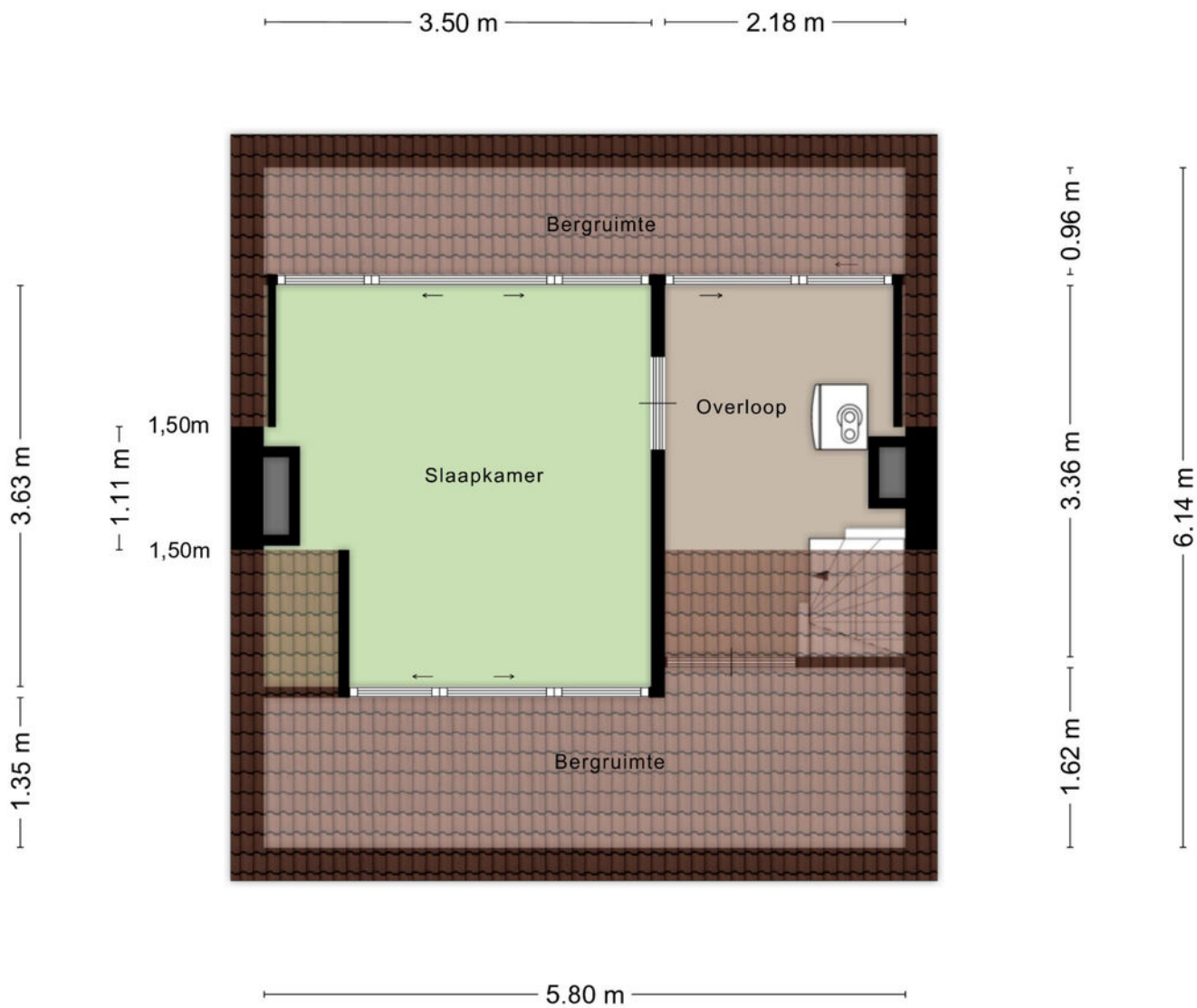
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



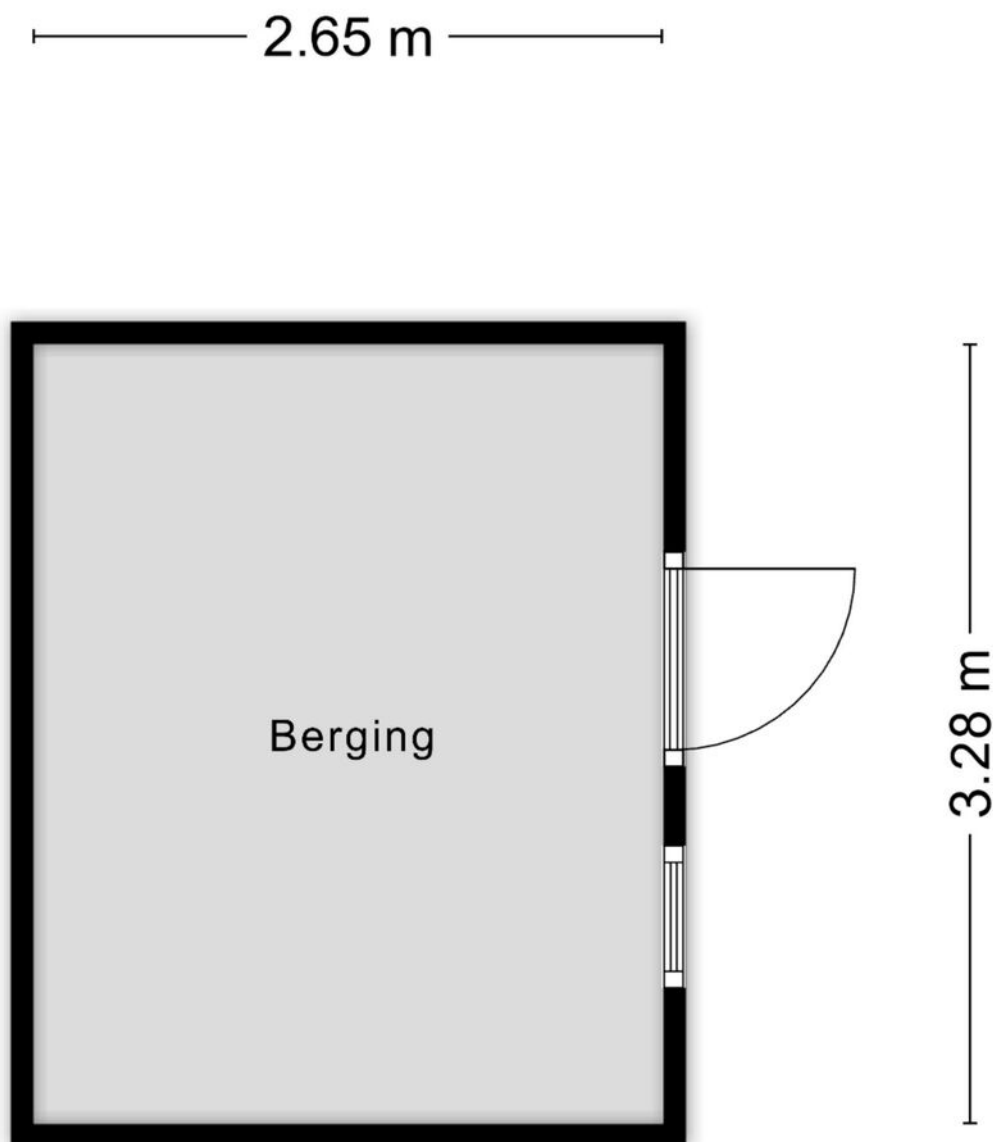
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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


Plattegrond



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

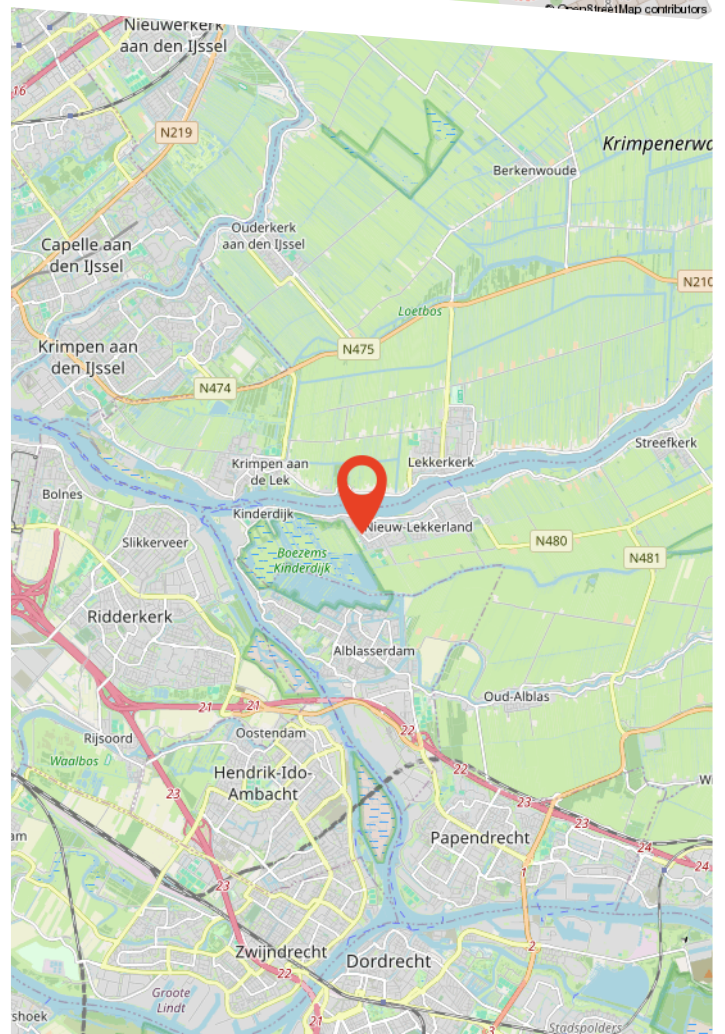
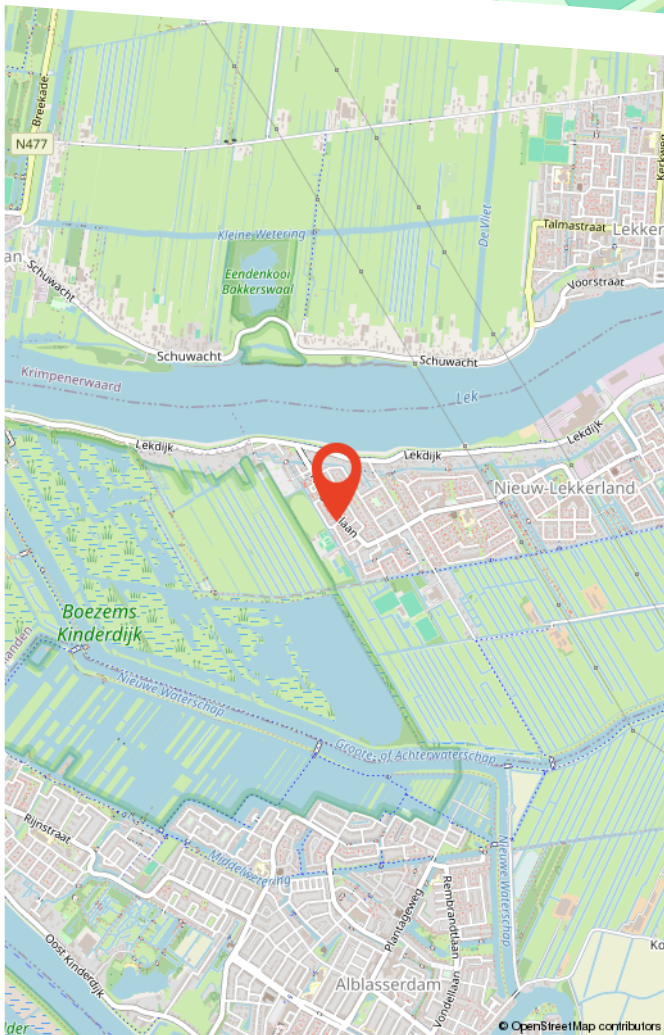
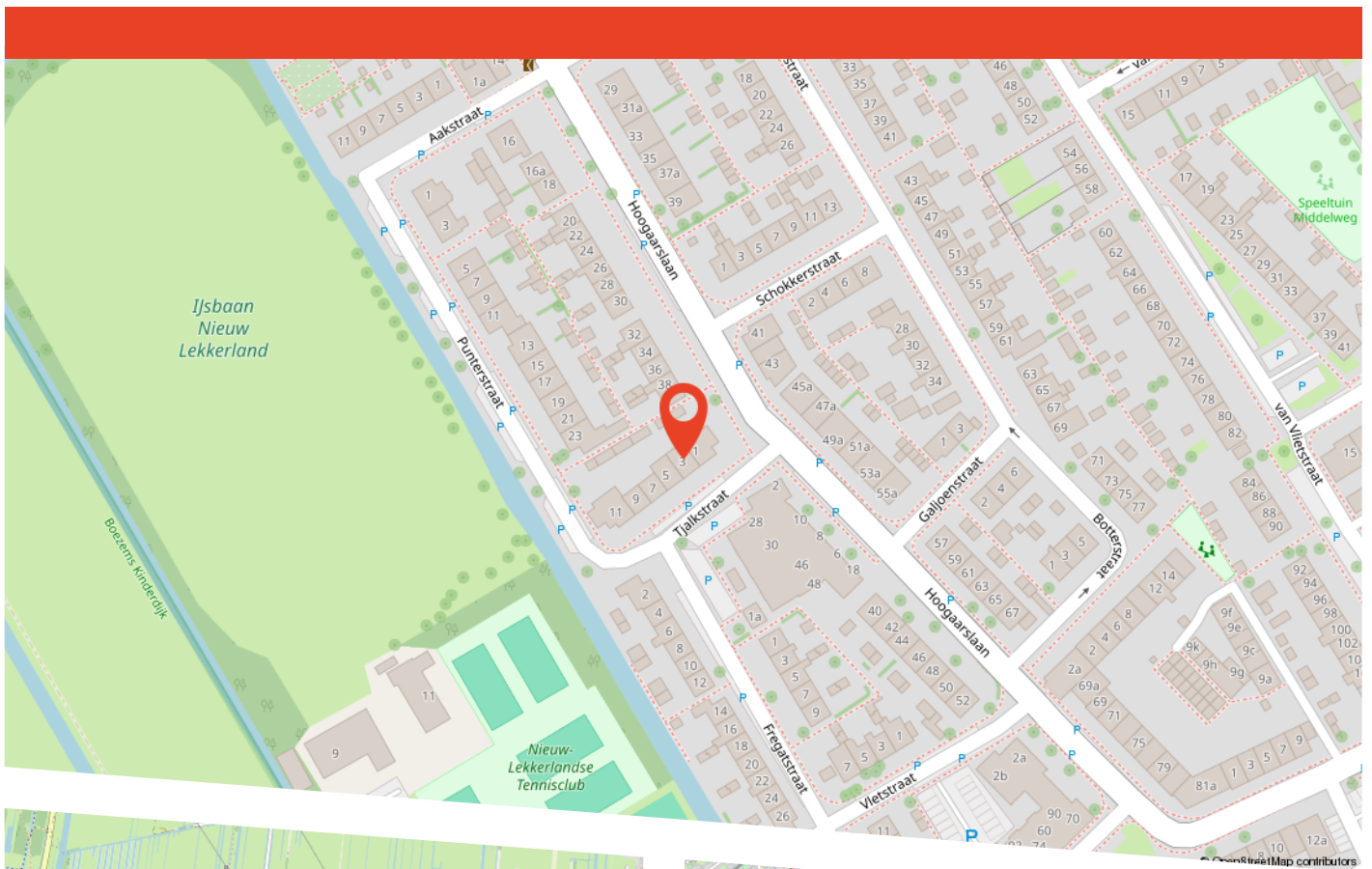
Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland Sectie C Perceel 870</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Molenlanden / Nieuw-Lekkerland-Middelweg

LEEFTIJD



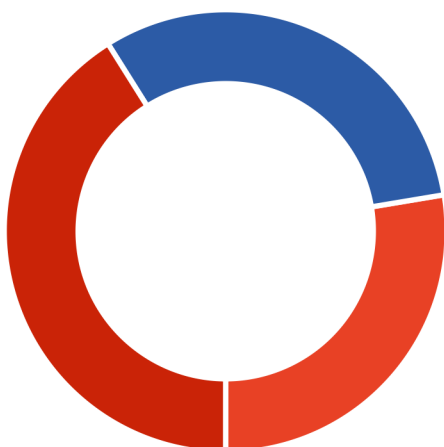
0 - 14: 20% 15 - 24: 13% 25 - 44: 25%
45 - 64: 22% 65+: 20%

KOOP / HUUR



Koop: 47% Huur: 53%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 28% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 41%



50%



50%



1,2 per huishouden



Over ons

Persoonlijk aandacht; we hebben altijd persoonlijk, direct contact met u, zonder tussenpersonen. We nemen de tijd voor u en bepalen samen met u de verkoopstrategie.

Deskundig; we weten veel over de actuele huizenmarkt in onze omgeving en hebben veel ervaring met het verkopen van allerlei woningen in diverse prijsklassen.

Betrokken; we betrekken u bij het gehele verkoopproces en houden u goed op de hoogte.

Dus kortom wij helpen u zoals we het zelf fijn zouden vinden.

Graag maken we een vrijblijvend afspraak om uw wensen te bespreken en de waarde van uw woning te bepalen!

Bekijk deze woning online!

www.voswoningmakelaardij.nl/aanbod



Tjalkstraat 3, Nieuw-Lekkerland



**Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!**

Gratis waardebepaling

Benieuwd wat uw woning waard is? Heeft u plannen uw woning te verkopen?

Vos Woningmakelaardij heeft veel **ervaring** en **kennis** van de lokale woningmarkt. Zo kunnen wij u een **deskundig** en **betrouwbaar** advies geven.

Graag maken wij een **vrijblijvende** afspraak met u om kennis te maken en uw woonwensen te bespreken.

9,7

Gemiddelde
klantbeoordeling



Scan de QR code!

