



VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

www.ver-huismakelaars.nl



E. HAMBURGERSTRAAT 15

HEINENOORD

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
160 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
203 m²

INHOUD
580 m³

BOUWJAAR
2024

ENERGIELABEL
A+++

OMSCHRIJVING

Een zeer ruime hoekwoning met een maximaal wooncomfort in de nieuwe wijk 'In t Groen' in Heinenoord.

Deze hoekwoning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een energielabel A+++.

De woning heeft een oppervlakte van circa 160 m² en biedt daarmee volop ruimte. Zo beschikt de woning over een uitgebouwde woonkamer, een fraai kookeiland aan de voorzijde en hoogwaardig afgewerkt sanitair. Daarnaast zijn er vier ruime slaapkamers aanwezig, waarvan één op de zolder eenvoudig kan worden opgesplitst in twee aparte kamers door de aanwezigheid van een dubbele dakkapel.

Heinenoord is gunstig gelegen en biedt een uitstekende bereikbaarheid naar diverse voorzieningen en faciliteiten. Bovendien bevindt de A29 richting de Randstad en Brabant zich op slechts vijf minuten rijafstand.

Bijzonderheden:

- Ca. 160 m² woonoppervlakte;
- Ca. 580 m³ inhoud;
- Ca. 203 m² perceeloppervlakte;
- 5 m² externe overige inpandige ruimte;
- Bouwjaar 2024;
- Energielabel A+++;
- Vier royale slaapkamers;
- Modern kookeiland;
- Moderne badkamer;
- Moderne toiletruimte;
- Grondgebonden warmtepomp;
- Volledig geïsoleerd;
- 4 zonnepanelen;
- Gasloos;
- Alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Ruime achtertuin op het oosten van circa 91 m²;
- De tuin dient nog naar eigen wens en smaak te worden aangelegd;
- Oplevering in overleg.

Indeling

Begane grond

Middels een ruime entree is er toegang tot de meterkast, een garderobekast, de technische ruimte met de warmtepomp, een luxe toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De toiletruimte is luxe uitgerust en voorzien van een hangend toilet met fonteintje, zelfs met een warmwateraansluiting.

Via de hal is de uitgebouwde woonkamer toegankelijk. De woonkamer is circa 44 m² (exclusief keuken) en geeft hierdoor veel ruimte en rust.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken.

De keuken is een echte eyecatcher en is luxe uitgerust. Zo beschikt men over een kookeiland met diverse inbouwapparatuur. Er kan gebruik gemaakt worden van een inductiekookplaat met downdraft afzuigstelsel (BORA), een vaatwasser, een grote oven, een koelkast, een grote vriezer, een combi-oven en een Quooker. Het geheel is afgewerkt met een keramiek aanrechtblad. Het geheel is stijlvol afgewerkt en is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Middels openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.

1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1; 5,90 m bij 2,35 m. Deze kamer heeft een unieke en speelse indeling, ideaal voor kinderen. Dankzij het split-level ontwerp is de ruimte op een leuke manier verdeeld in twee gedeeltes.

Slaapkamer 2; 4,94 m bij 3,22 m.

Slaapkamer 3; 4,00 m bij 3,22 m.

De badkamer is zeer luxe afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, inclusief een sunshower met infrarood, met een dubbele douchekop, een ligbad, een dimbare en verwarmde spiegel, een XXL wastafelmeubel en een toilet.

2e verdieping

De overloop geeft toegang tot een bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Daarnaast is er een zeer ruime slaapkamer aanwezig, waar de puntjes nog op de i gezet moeten worden, die eenvoudig kan worden opgesplitst in twee kamers door het plaatsen van een tussenwand. Deze ruimte is voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde.

Tuin

De op het oosten gelegen tuin heeft een oppervlakte van circa 91 m² en geeft een oase van ruimte en rust.

De tuin dient nog wel naar eigen smaak aangelegd te worden.

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.









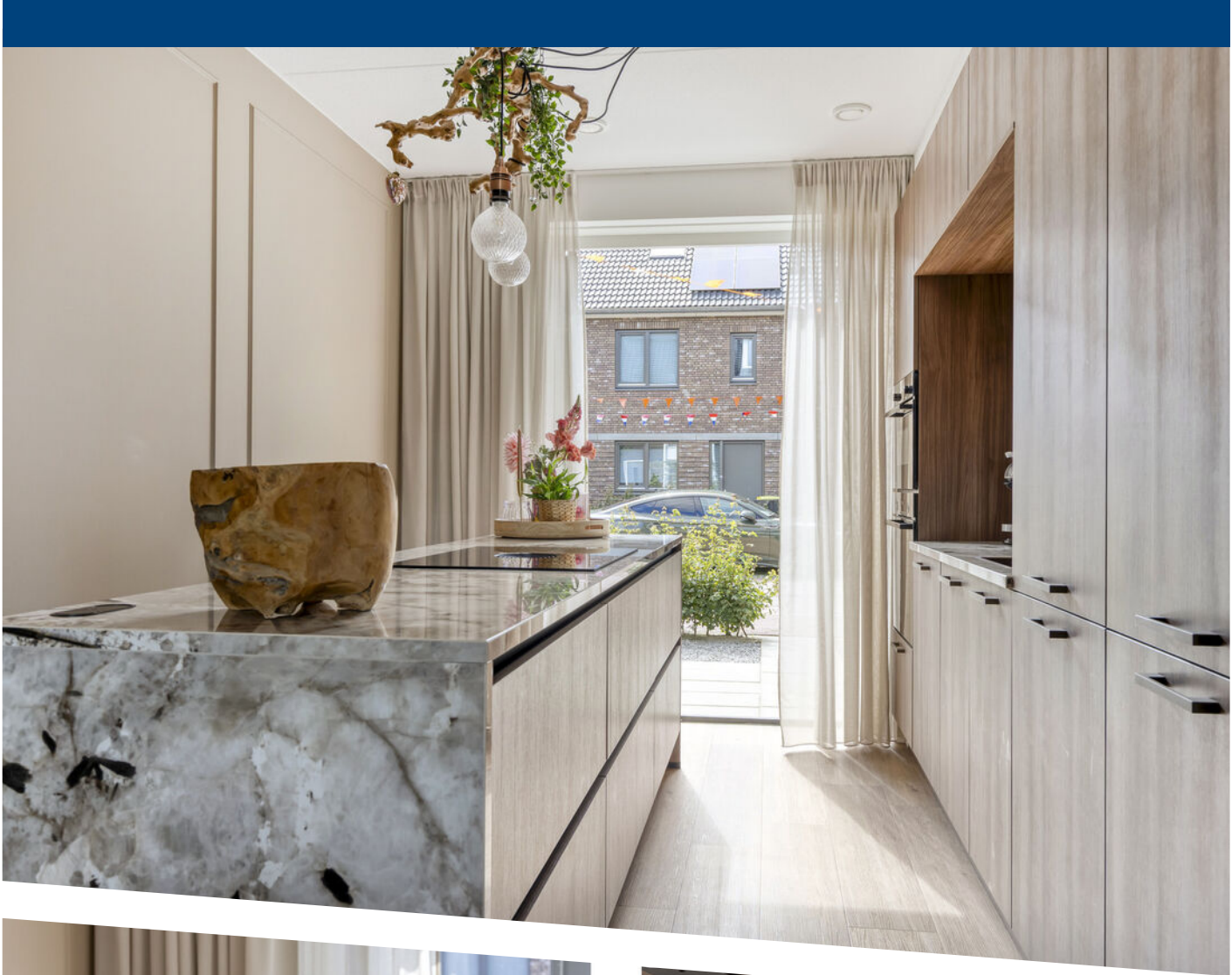












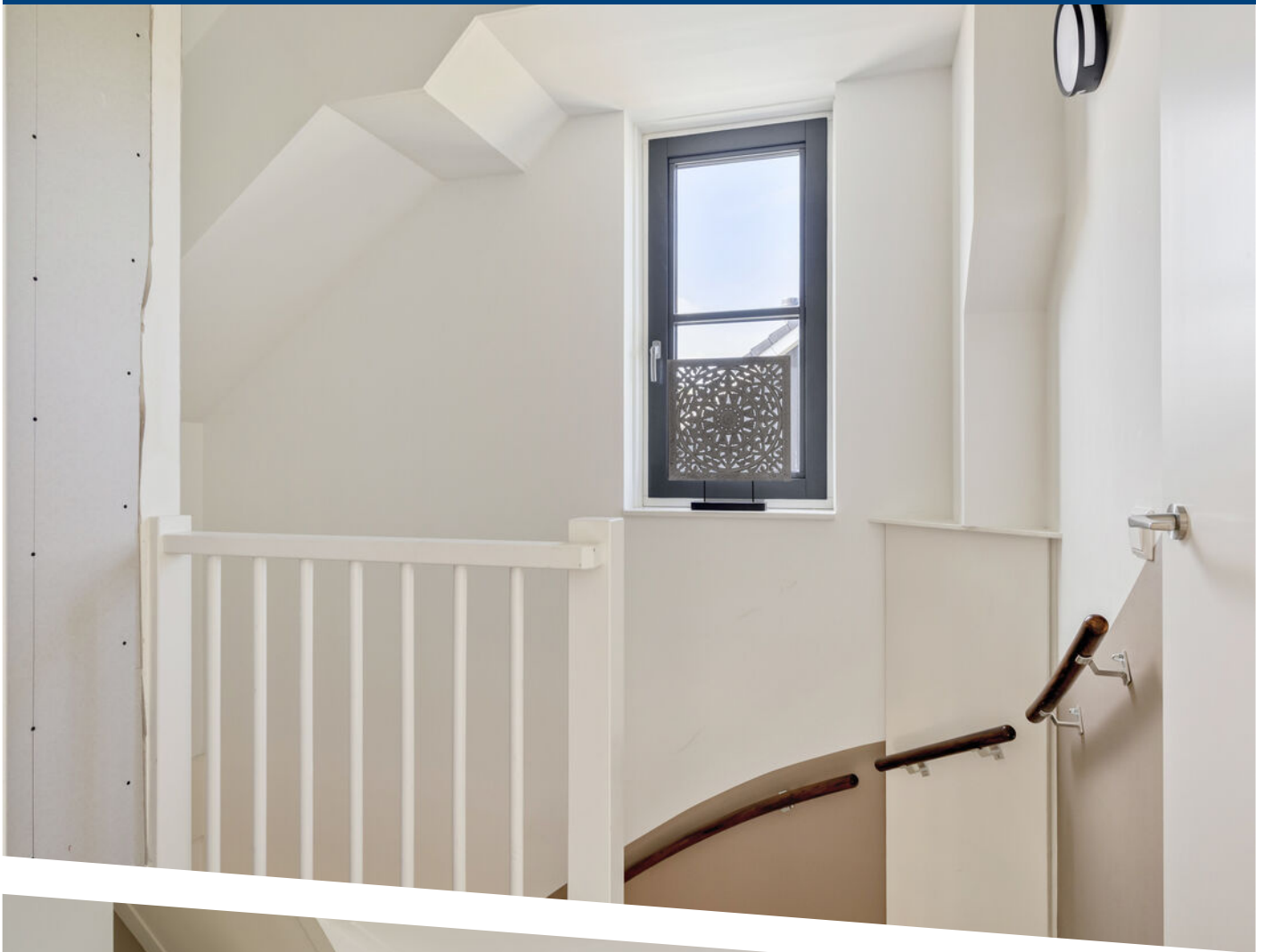




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

1e verdieping




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

2e verdieping

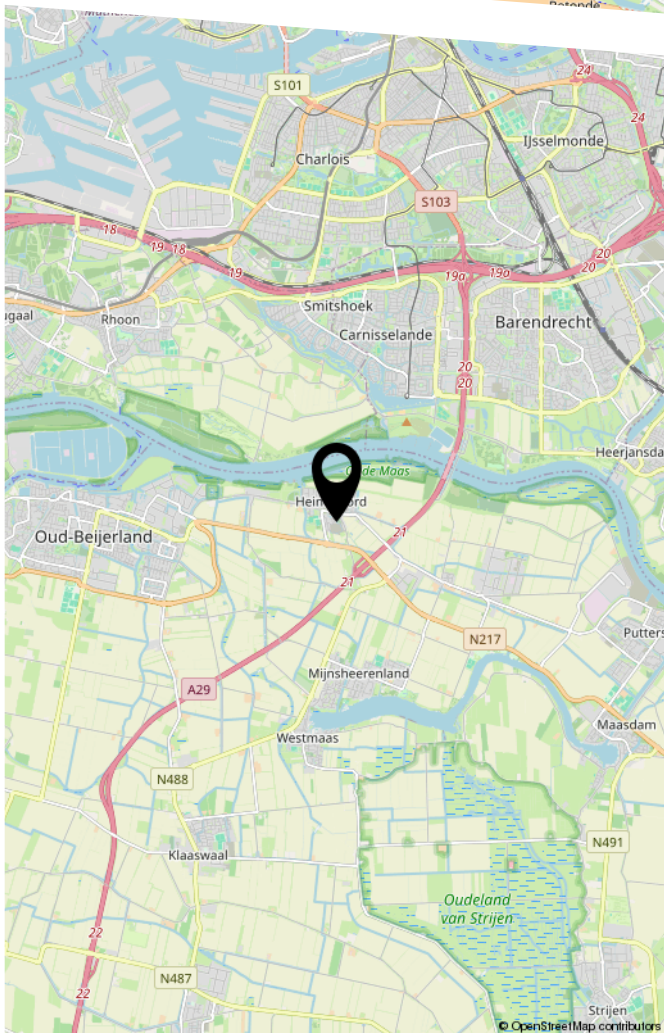
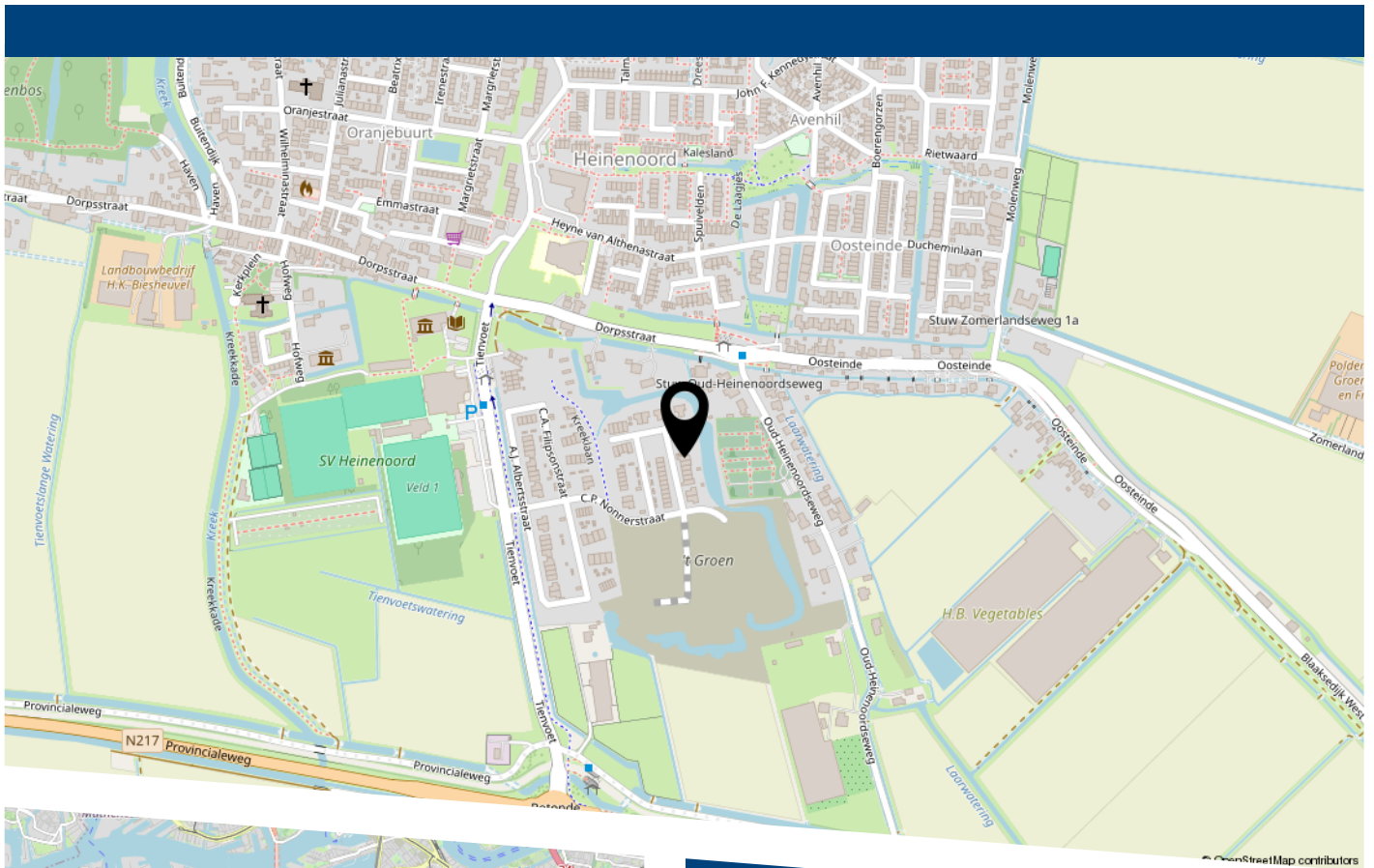


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heinenoord</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2140</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



E. Hamburgerstraat 15 te Heinenoord



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