



Vraagprijs:
€ 1.300.000 k.k.

Pieter Klobbaertlaan 12

POORTUGAAL

0180-200 002
info@deltamakelaars.nl
www.deltamakelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

172 m²

Perceeloppervlakte

751 m²

Inhoud

610 m³

Energie label

A



Omschrijving

Sommige woningen vallen op door hun ruimte, andere door hun afwerking of ligging. Bij deze woning hoeft u gelukkig niet te kiezen!

Welkom bij deze prachtige villa aan de Pieter Klobbaertlaan 12 in Poortugaal. Vrij gelegen, op een ruim perceel van 751 m2 en met het Valckesteynse Bos als verlengstuk van de achtertuin. Via de elektrisch bedienbare poort rijdt u het afgesloten terrein op, waar ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's. Verder beschikt de woning over energielabel A, maar liefst 17 zonnepanelen én is de gehele woning voorzien van vloerverwarming. Ook treft u een garage/berging van ca. 18,5 m2, een fantastische overkapping met glazen schuifwanden, een buitenkeuken én een bijzonder smaakvol interieur waarin op meerdere plaatsen maatwerk is toegepast.

De vrije en rustige ligging in het plan Park Hofhoeck is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning. Het Valckesteynse Bos ligt in de directe omgeving en nodigt uit voor een heerlijke wandeling. Ook rondom de woning zelf is volop groen aanwezig, waardoor u eenmaal op het eigen terrein veel rust en privacy ervaart. En dat terwijl u hier zeker niet afgelegen woont. Dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar en ook omliggende plaatsen bereikt u binnen korte tijd. Zo combineert u hier het beste van twee werelden: vrij en groen wonen, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Een fijne combinatie!

Beelden zeggen meer dan woorden. Wij nodigen u graag uit om deze prachtige woning met eigen ogen te komen bewonderen!



Warm welkom | Hoogwaardig maatwerk | Ruimte en comfort

Via de elektrisch bedienbare poort bereikt u het eigen terrein. De woning geeft direct een verzorgde indruk. Niet alleen de fraaie gevels, maar ook de geglazuurde Tuile du Nord-dakpannen dragen bij aan de karaktervolle uitstraling van het geheel. Eenmaal binnen wordt duidelijk dat er ook achter de voordeur veel aandacht is besteed aan materiaalgebruik en afwerking.

Via de entree komt u in de ruime hal met garderobe. Zelfs hier is gekozen voor maatwerk: de garderobekast is op maat gemaakt door een meubelmaker en afgewerkt met leer. De hoge deuren en de plafondhoogte van ca. 2,80 meter geven de woning een ruimtelijk karakter. Een fijne bijkomstigheid is de vloerverwarming, die in de gehele woning aanwezig is.

Vanuit de hal bereikt u de woonkamer. Een fijne en lichte leefruimte waar verschillende zithoeken gerealiseerd kunnen worden. De plavuizenvloer vormt een rustige basis en dankzij de grote raampartijen en schuifpuien is er volop contact met de groene tuin rondom. De elektrisch bedienbare jaloezieën zorgen daarbij voor net dat beetje extra luxe. Ook hier komt het maatwerk terug in de vaste kast van Van den Berg Interieurbouw.

Veel kookplezier | Maatwerk keuken | Gashaard en wijnklimaatkast

De woonkeuken mag wat ons betreft gerust één van de blikvangers van de woning worden genoemd. Deze is volledig op maat gemaakt door dezelfde meubelmaker en niet alleen prachtig om te zien, maar ook bijzonder compleet uitgevoerd. Wie graag uitgebreid kookt, kan hier zijn of haar hart ophalen! De keuken beschikt hoofdzakelijk over Miele-inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven en

een stoomoven. Daarnaast zijn er een volwaardige koelkast, een grote vriezer, een wijnklimaatkast en een recent geplaatste Quooker aanwezig. Koken doet u met een combinatie van inductie en een wokbrander en de Novy-afzuiging voert rechtstreeks naar buiten af. En dan is er nog de gashaard. Een sfeervolle toevoeging, waardoor de keuken niet alleen een plek is om te koken, maar ook een ruimte waar u graag wat langer blijft zitten.

Royale hoofdslaapkamer | Maatwerk kasten | Badkamer

De hoogwaardige afwerking die u beneden heeft gezien, zet zich ook op de verdieping voort. De royale hoofdslaapkamer beschikt over vaste maatwerk kasten en is voorzien van airconditioning, die slechts enkele maanden oud is. De drie dakvensters zorgen daarbij voor een flinke hoeveelheid daglicht én een mooie uitstraling. Dankzij de ruime opzet bestaat bovendien de mogelijkheid om deze slaapkamer op te delen en zo een extra kamer te realiseren. Een technische tekening hiervan kan desgewenst worden opgevraagd.

De knieschotten zorgen voor praktische bergruimte en ook de stompe deuren dragen bij aan de nette uitstraling van deze verdieping. Daarnaast is er een separate kamer aanwezig die uitstekend gebruikt kan worden als bijvoorbeeld werk-, logeer- of slaapkamer.

De badkamer is erg ruim en heeft een moderne uitstraling. U beschikt hier onder andere over een dubbele wastafel met wandkranen en een royale inloepdouche met dubbele douchevoorziening. Het dakvenster zorgt hier voor daglicht en ventilatie.

Ook aan de praktische zaken is gedacht. Zo is er op de overloop een separate toiletruimte en een aparte ruimte met aansluitingen voor onder andere de wasmachine en droger. Een praktische ruimte die eigenlijk onmisbaar is in het huishouden.

Privacy | Overkapping | Buitenkeuken | Groen genieten

Ook buiten stelt deze woning absoluut niet teleur! De tuin is met veel aandacht aangelegd en op verschillende plekken zijn terrassen en zithoeken gerealiseerd, waardoor u gedurende de dag steeds een fijne plek kunt opzoeken. De tuin is bovendien voorzien van een beregeningssysteem, waardoor het groen automatisch van water wordt voorzien en u zelf niet hoeft te sproeien. De ligging nabij het Valckesteynse Bos versterkt het groene en vrije gevoel alleen maar. Zo kunt u hier op een rustig moment aan de overzijde van het water wilde dieren zoals herten bewonderen.

Een echte verlenging van het woonhuis is de overkapping van ca. 19 m2. Deze is voorzien van spotverlichting en glazen schuifwanden, waardoor u hier ook op minder warme dagen heerlijk beschut kunt zitten. Zet de glazen wanden open zodra het weer het toelaat en het buitenleven kan beginnen! Bij het terras is bovendien een stijlvolle buitenkeuken gerealiseerd. Het gebruik van cortenstaal en de Green Egg geven het geheel een stoere uitstraling. Lange zomeravonden, gezellig met vrienden eten of juist genieten van de groene omgeving: het kan hier allemaal.

Verder beschikt het perceel over een garage/berging van ca. 18,5 m2. Een praktische ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Deze is volledig geïsoleerd en kan daardoor eventueel ook als kantoor worden gebruikt. Ook aan parkeergelegenheid ontbreekt het niet: op het afgesloten eigen terrein is ruimte voor twee auto's. Daarnaast is er een laadstation voor een elektrische auto aanwezig.

Wij kunnen ons zomaar voorstellen dat u hier heel graag thuiskomt!

BEKNOPT INDELING:

Begane grond:

- Entree/hal met toiletruimte, garderobekast en trapopgang;
- Bijkeuken met opstelling wasapparatuur, waterontharder en cv-combiketel;
- Openslaande deuren naar de woon-/eetkamer en keuken;
- Woonkamer met schuifpui naar de tuin;
- Woonkeuken met spoeleiland en schuifpuien naar de tuin.

1e Verdieping:

- Overloop;
- Hoofdslaapkamer met drie dakvensters, airconditioning en maatwerkkasten;
- Slaapkamer met dakvenster;
- Badkamer met dubbele wastafel en een inloopdouche met dubbele douchevoorziening.

Bijzonderheden:

Villa op een perceel van 751 m2 eigen grond;
Twee slaapkamers aanwezig, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar drie slaapkamers;
De woning is de afgelopen jaren uitstekend onderhouden (zowel binnen als buiten);
Op meerdere plaatsen in de woning is hoogwaardig maatwerk toegepast, waaronder de garderobekast, de vaste kast in de woonkamer, de keuken en de maatwerkkasten in de hoofdslaapkamer;
Energie label A, geldig tot 2036;
De gehele woning is voorzien van vloerverwarming;
De woning heeft 17 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2016 en 2021);
De garage/berging is volledig geïsoleerd en kan eventueel als kantoor worden gebruikt;
De tuin is voorzien van een beregeningssysteem;
Parkeren op eigen terrein, met ruimte op de oprit voor meerdere auto's;
Laadstation voor een elektrische auto aanwezig;
Voorkeur oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 2016

Verwarming en warm water: CV-combiketel (Vaillant, 2019), warmte terugwin installatie en vloerverwarming

Eigendom: Volledig eigen grond

Beglazing: HR++ beglazing

Kozijnen: Hardhouten kozijnen

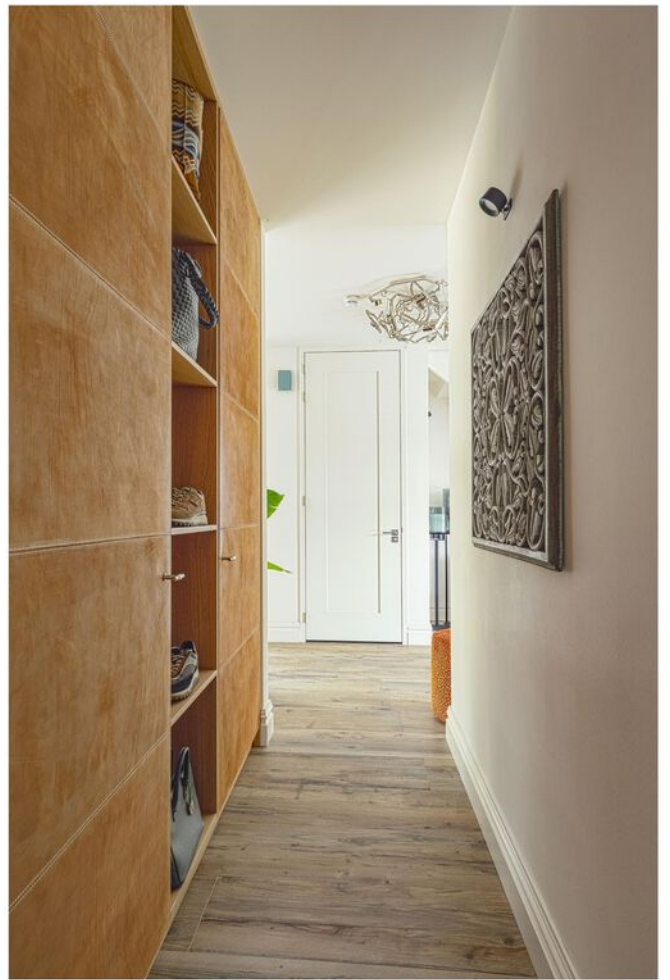
Tuin: Rondom

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het 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.

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.





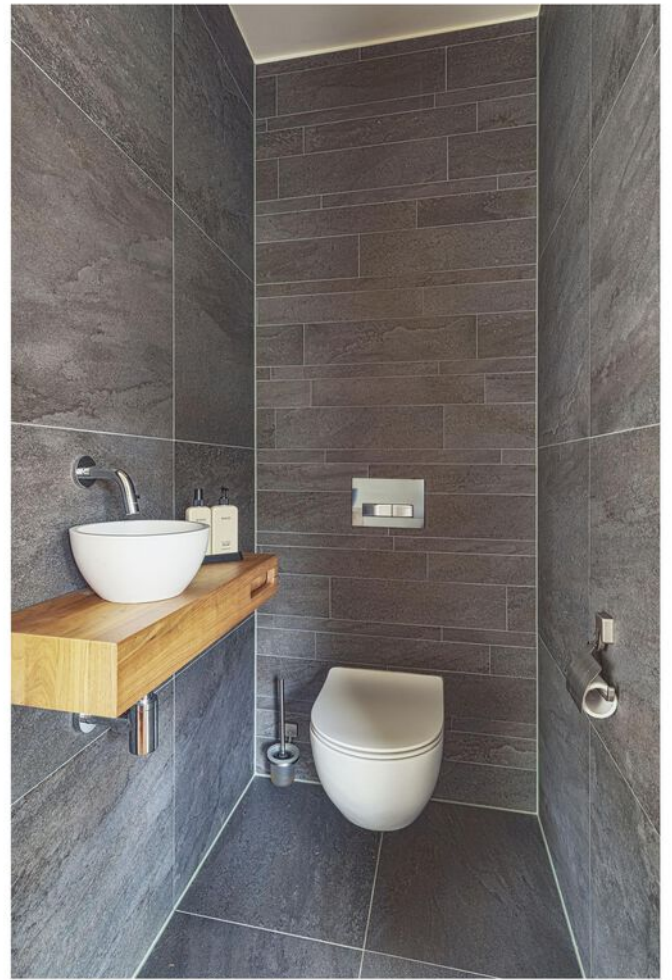




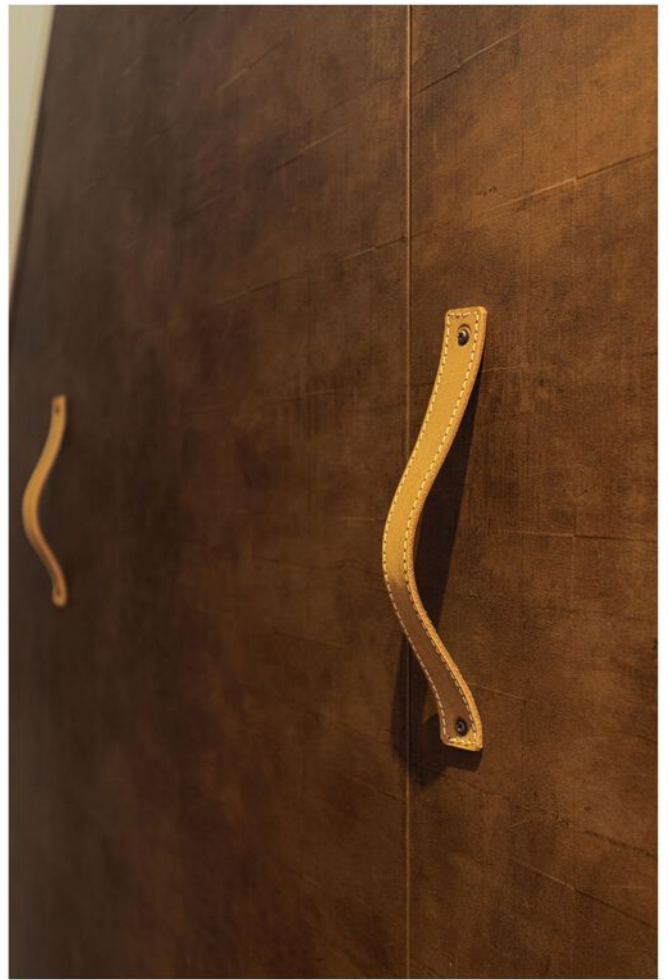










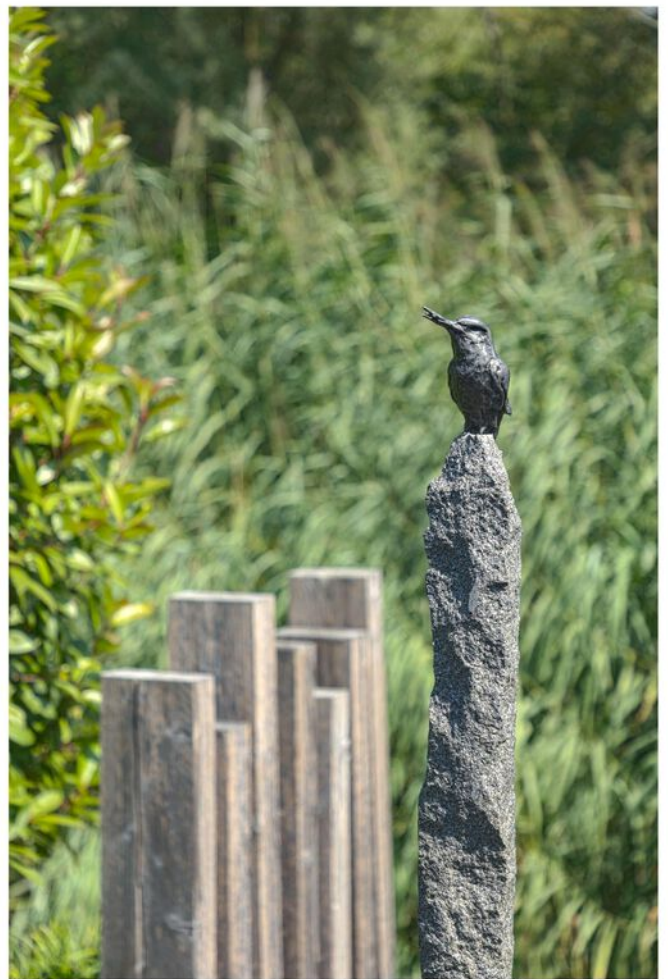
























Plattegrond



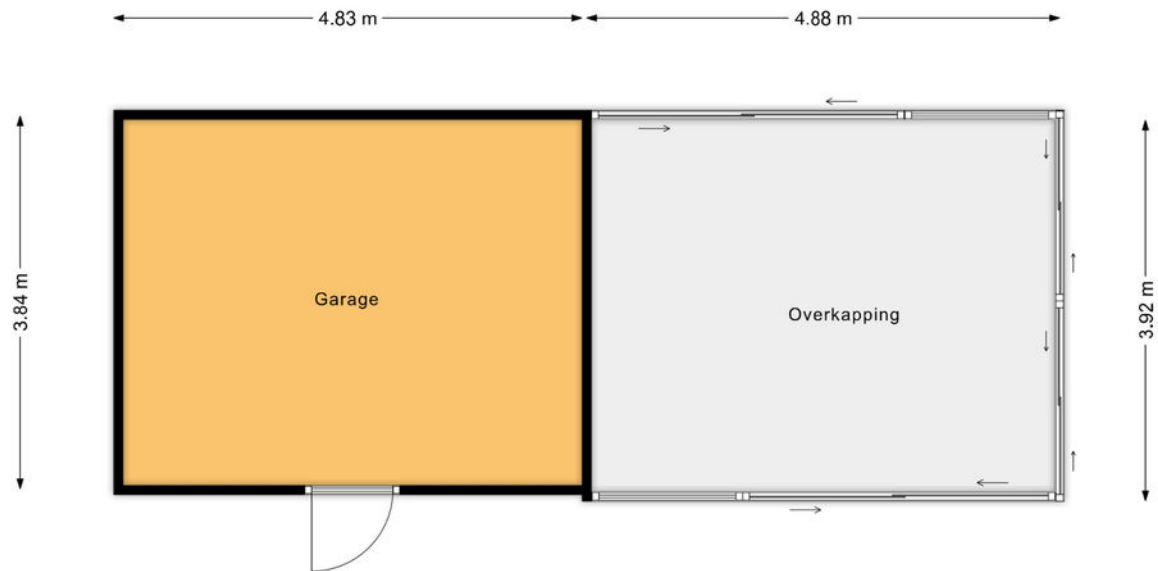
Plattegrond



Plattegrond



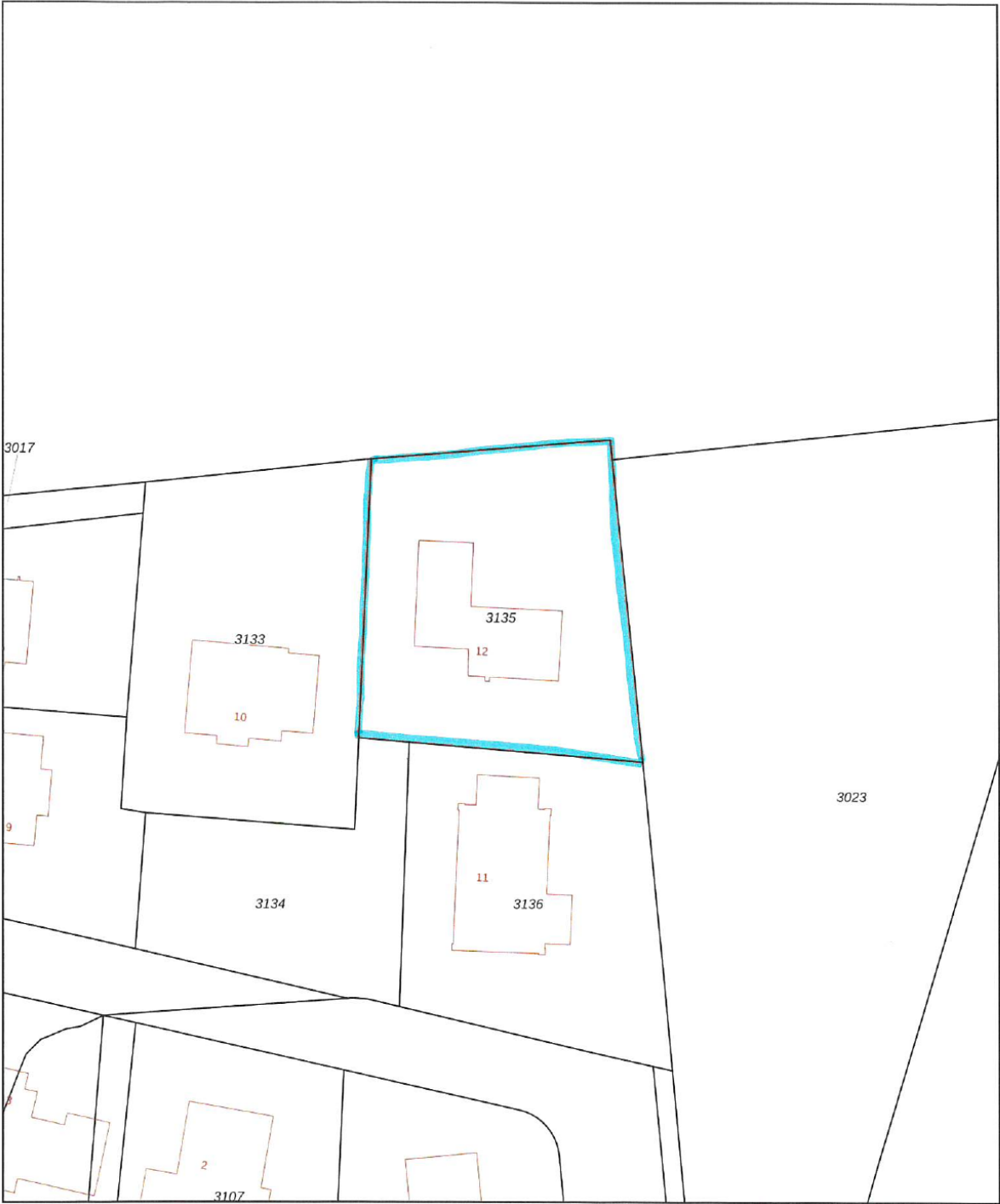
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345
25

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Poortugaal

Sectie A

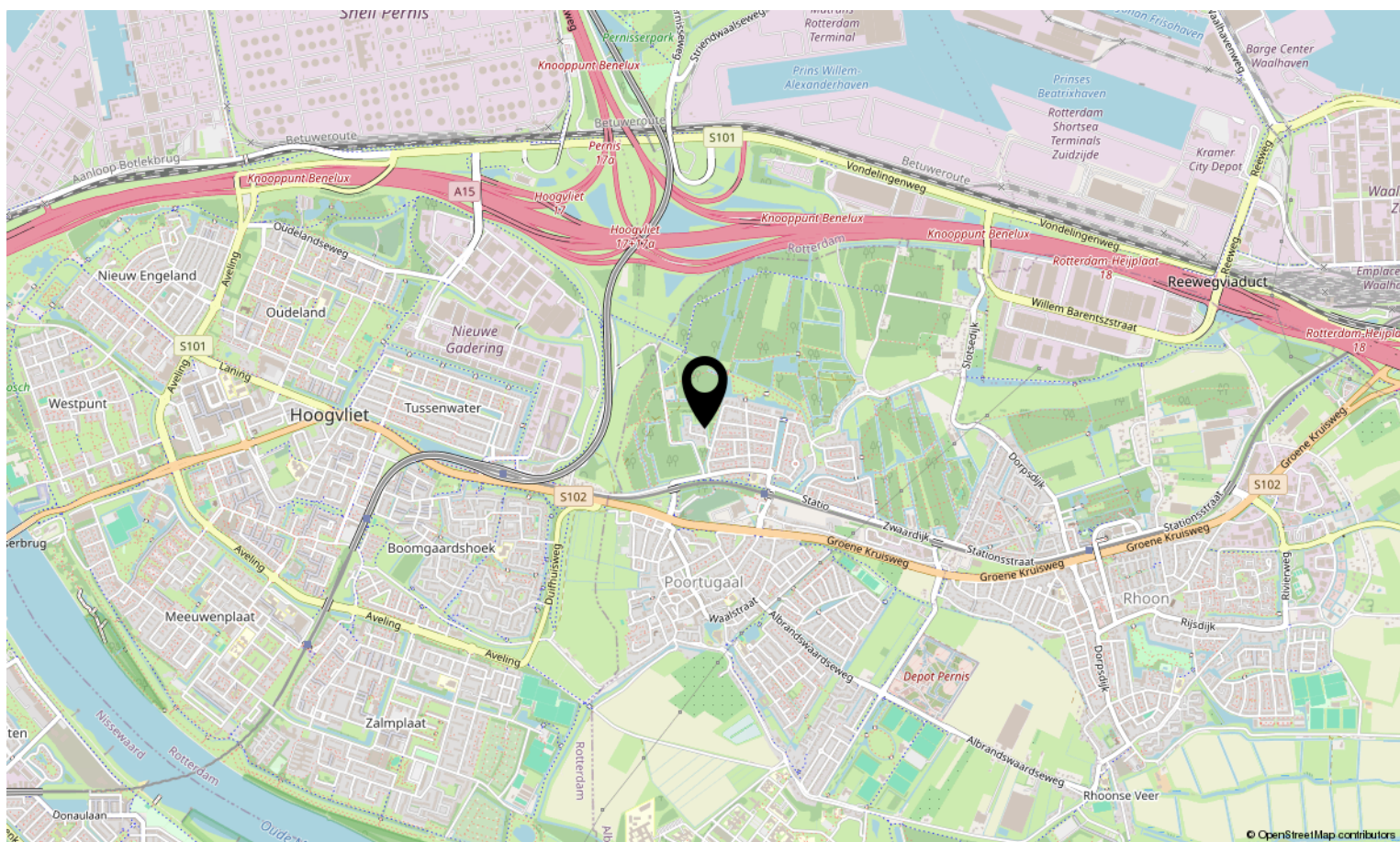
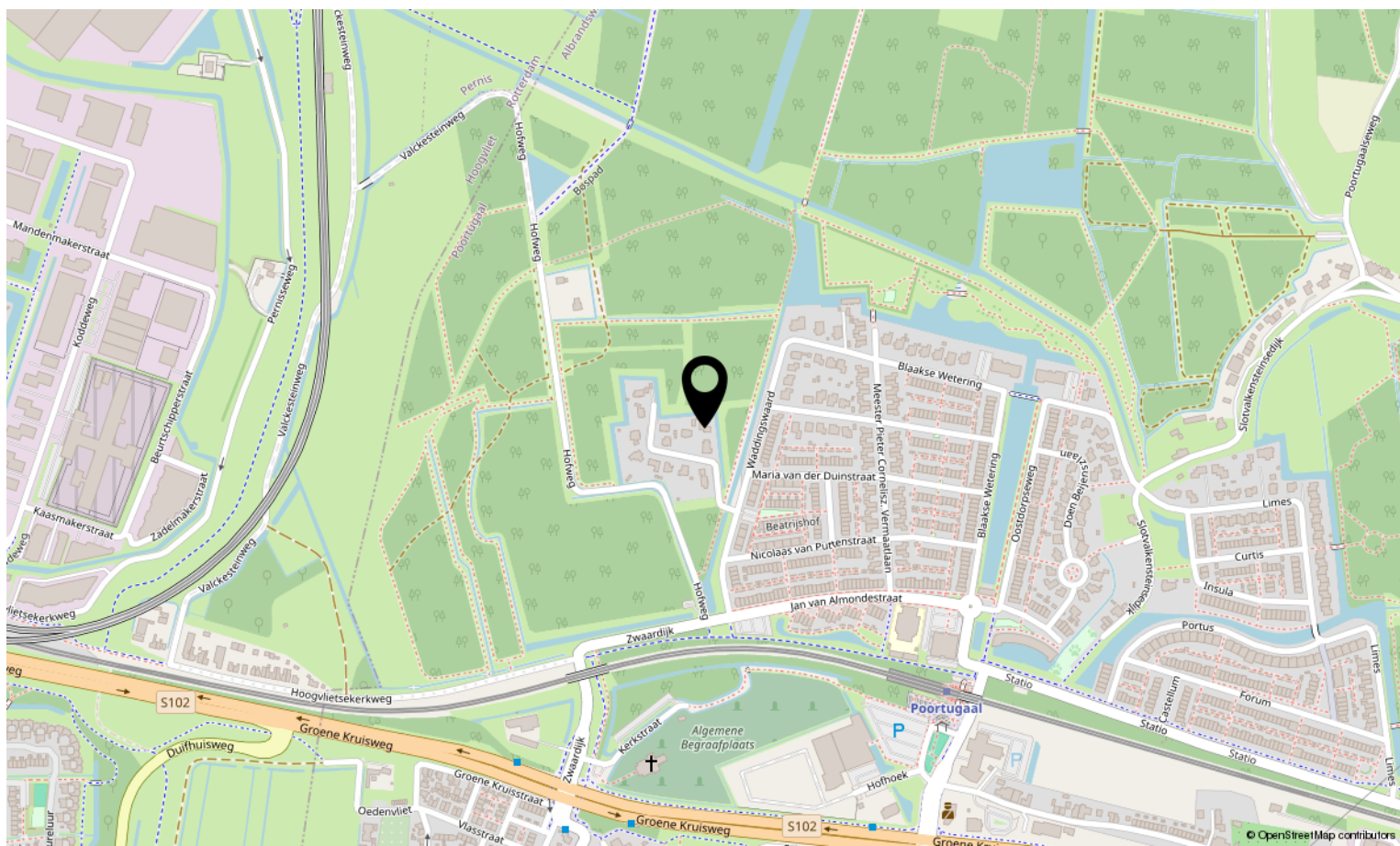
Perceel 3135

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten slaapkamer	X			
- kantoor meubilair + Master-bedroom TV meubel + TV	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Shutters voordeur	X			
- Deur horren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Kookplaat(inductie) met wokbrander	X			
- Stoom-oven Miele inbouw	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Wijnkast	X			
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Waterontharder systeem	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Badkamerspiegel met verlichting	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Tuinbeelden		X		
Green Egg in buitenkeuken + losse kleine Green Egg en OFYR			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Buitenkeuken	X			
- Cortenstaal Waterval	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

www.deltamakelaars.nl



Pieter Klobbaertlaan 12, Poortugaal



Scan deze code en bekijk de woning
op je mobiel!





Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

Delta NVM Makelaars

Middenbaan 77, 2991 CS Barendrecht
0180-200 002 | info@deltamakelaars.nl
www.deltamakelaars.nl

