



VAN HOBOKENHAVEN 15 | BARENDRECHT

Vraagprijs: € 1.250.000 k.k.

www.vanhobokenhaven15.nl



Van Hobokenhaven 15, Barendrecht

Wonen aan het water in het Havenkwartier: een luxe thuis met alles binnen handbereik!

Altijd al willen wonen aan het water op de mooiste plek van Barendrecht? Deze watervilla aan de Gaatkensplas is schitterend gelegen in het Havenkwartier, waar comfort en een idyllische omgeving samenkomen. De villa biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte en wooncomfort. Met een prachtig uitzicht over de plas en volop voorzieningen dichtbij, wordt dit een thuis waar elke dag voelt als een heerlijke vakantie.

Vanuit de sfeervolle woonkamer met een gezellige houtkachel heb je een adembenemend uitzicht over het water. Hier geniet je 's zomers van voorbijvarende bootjes en suppers, terwijl 's winters de schaatsters en watervogels voor een levendig schouwspel zorgen. Met een eigen steiger heb je bovendien de mogelijkheid om je bootje aan te leggen - een perfecte start voor ontspannen tochtjes.

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning en is ideaal voor gezellige diners en momenten met familie en vrienden. Met veel werkruimte en een slimme indeling wordt koken hier een genot.

Met vier ruime slaapkamers, die ook uitstekend dienst kunnen doen als werkkamers/hobby kamers, biedt deze woning eindeloze mogelijkheden voor een groot gezin of een werkplek aan huis. Daarnaast beschikt elke verdieping over een toilet, zijn er twee badkamers, en is er een ruime zolder op stahoogte voor extra opslagruimte.

Parkeren kan comfortabel op je eigen oprit, en de ruime garage biedt volop extra bergruimte of mogelijkheden voor hobby's en opslag.

In 2024 zijn maar liefst 24 zonnepanelen geplaatst, waardoor je energiekosten aanzienlijk worden verlaagd en je bijdraagt aan een duurzame toekomst. Deze woning is niet alleen comfortabel, maar ook klaar voor een energiebewuste levensstijl.

De villa combineert de rust van het Havenkwartier met het gemak van voorzieningen dichtbij. Je bent op loopafstand van de tram naar Rotterdam en van het gezellige winkelcentrum Carnisse-Veste met grote supermarkten, fijne winkels en sfeervolle restaurantjes. Het centrum van Barendrecht en het treinstation zijn op fietsafstand en voor wie reist met de auto is de dichtstbijzijnde uitvalsweg op slechts vier minuten rijden.

Kortom, een unieke kans om te wonen op een fantastische plek waar rust en activiteit hand in hand gaan. Plan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf de charme en het comfort van deze bijzondere villa.

Indeling

Begane grond:



Bij binnenkomst stap je de ruime hal binnen, waar zich de meterkast bevindt en je toegang hebt tot een separaat toilet met fonteintje. Vanuit de hal loop je zo door naar de royale garage met een eigen toegangsdeur, ideaal voor extra opslag of als werkruimte of kantoor.

De woonkamer is een absolute blikvanger, met een spectaculair uitzicht over de plas dat je dagelijks een gevoel van vakantie en vrijheid geeft. Twee grote schuifpuien laten het zonlicht overvloedig binnen en zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. De woonkamer ademt sfeer en warmte dankzij de elegante visgraatvloer en de houtkachel die uitnodigt tot gezellige avonden.

De woonkamer gaat naadloos over in de ruime leefkeuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Hier is aan alles gedacht: de keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigunit, oven, vaatwasser en een ruime koel-/vriescombinatie. Of je nu houdt van uitgebreid koken of een snelle maaltijd, deze keuken biedt alle ruimte en comfort die je nodig hebt.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van deze woning kom je op een ruime en lichte overloop, die toegang biedt tot alle vertrekken op deze verdieping. Hier vind je een separaat toilet, wat zorgt voor extra gemak en privacy voor het hele gezin.

De verdieping beschikt over twee royale slaapkamers, beide met volop ruimte en lichtinval, ideaal om in te richten als master bedroom, kinderkamer of een comfortabele thuiswerkplek. Elke kamer biedt veel mogelijkheden en maakt het eenvoudig om een sfeer te creëren die helemaal bij je past.

De slaapkamer aan de achterzijde van deze verdieping biedt een extra bijzonder detail: via een deur krijg je toegang tot een ruim balkon op het westen. Hier kun je in de namiddag en avond genieten van de zonsondergang en het laatste zonlicht van de dag. Het balkon voegt niet alleen een charmant buitenplekje toe aan de slaapkamer, maar biedt ook een heerlijke plek om rustig van het uitzicht te genieten en ontspannen de dag af te sluiten.

De badkamer is compleet ingericht en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte, en een heerlijk ligbad met douchegelegenheid voor ontspannen momenten.

Tweede verdieping:

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Hier bevindt zich een derde separaat toilet, wat zorgt voor extra comfort en privacy op elke verdieping. Ook vind je hier een functionele badkamer, uitgerust met een wastafel en douche, perfect voor bijvoorbeeld oudere kinderen, gasten of voor gebruik tijdens drukke ochtenden. De badkamer is verder voorzien van de cv-installatie, witgoed aansluiting en mechanische ventilatie, waardoor deze ruimte bijzonder praktisch is ingericht.



Vanaf de overloop is er ook toegang tot een zolder op stahoogte, die extra bergruimte biedt voor seizoensspullen en andere opslag, waardoor het huis altijd netjes en georganiseerd blijft.

Verder beschikt deze verdieping over twee zeer ruime kamers die zowel als slaapkamer of werkruimte kunnen worden ingericht. De royale afmetingen en de rustige ligging op de bovenste verdieping maken deze kamers perfect voor iedereen die behoefte heeft aan een comfortabele werkplek aan huis, een hobbyruimte, of extra slaapvertrekken.

Buitenzijde:

De tuin is perfect gelegen op het westen, met een adembenemend uitzicht over de plas. Hier kun je op warme zomerdagen genieten van de zon, of in de avond het rustgevende uitzicht bewonderen terwijl je een glas wijn in de hand houdt. De steiger biedt bovendien de mogelijkheid om een fluisterboot aan te leggen, waardoor je direct toegang hebt tot het water voor rustige vaartochten of een ontspannen middag op het water.

Of je nu houdt van buiten dineren, of simpelweg genieten van de natuur, de tuin van deze villa biedt alles wat je nodig hebt voor een heerlijk buitenleven.

Bijzonderheden/kenmerken:

- Energielabel A;
- CV installatie 2025;
- Bouwjaar 2004;
- Zonnepanelen 24 stuks (2024);
- Wonen aan het water in het geliefde Havenkwartier;
- Fantastisch uitzicht;
- Steiger voor aanleg fluisterboot;
- 2 badkamers;
- Leefkeuken;
- Voorzieningen binnen handbereik;
- Oplevering in overleg.

ONZE TIP



Aankopen? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580:

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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.250.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Dwarskap bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	208 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Overige inpanidige ruimte	37 m ²
Perceeloppervlakte	370 m ²
Inhoud	888 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 3 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 douches, 1 ligbad, 1 wastafelmeubel en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Buitenzonwering, frans balkon, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel en vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2024, eigendom

Kadastrale gegevens

Barendrecht C 1976

Oppervlakte

370 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, aan water, in woonwijk, open ligging en vrij uitzicht

Tuin

Tuin rondom

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Garage

Soort garage

Aangebouwd stenen

Capaciteit

1 auto

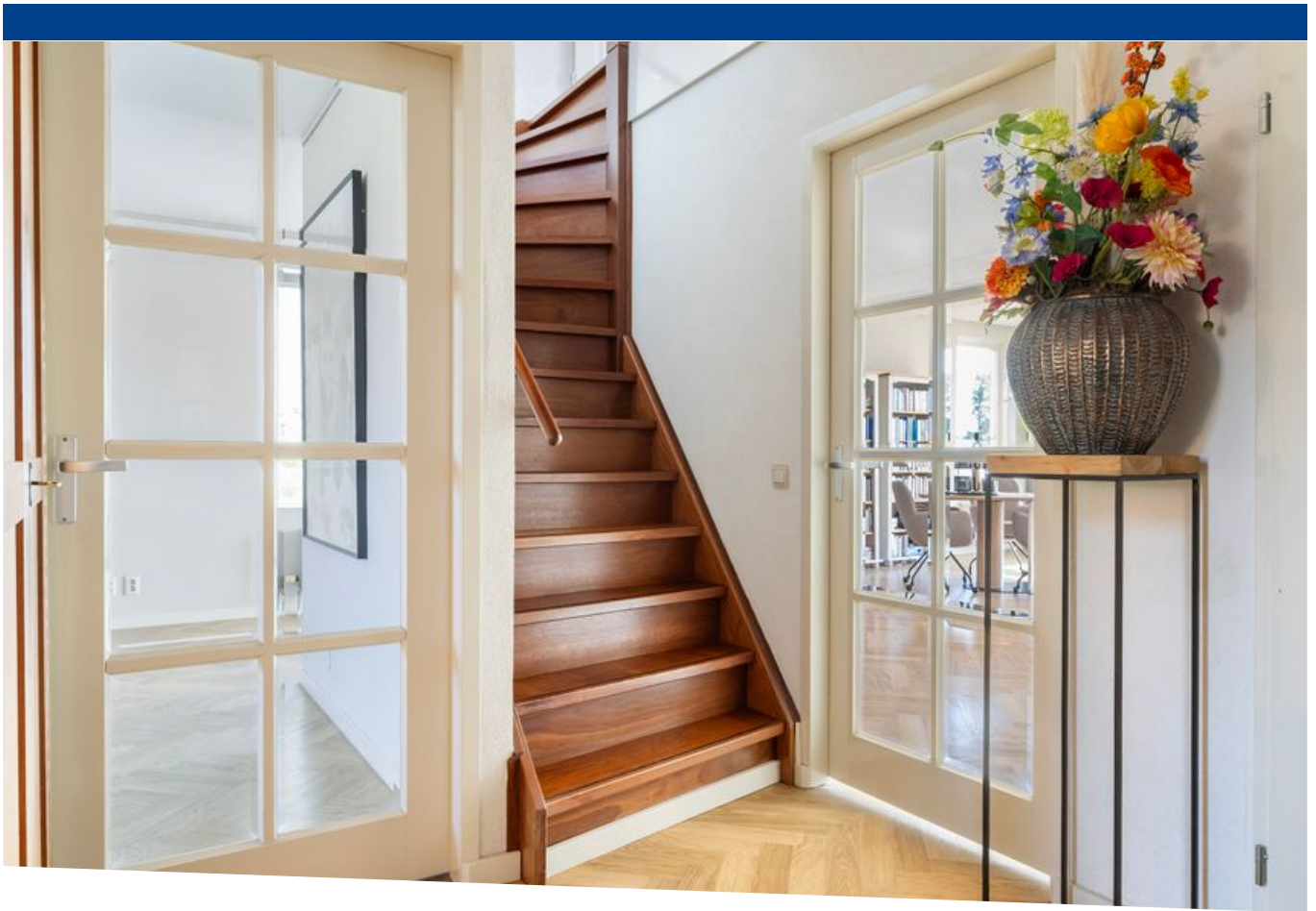
Voorzieningen

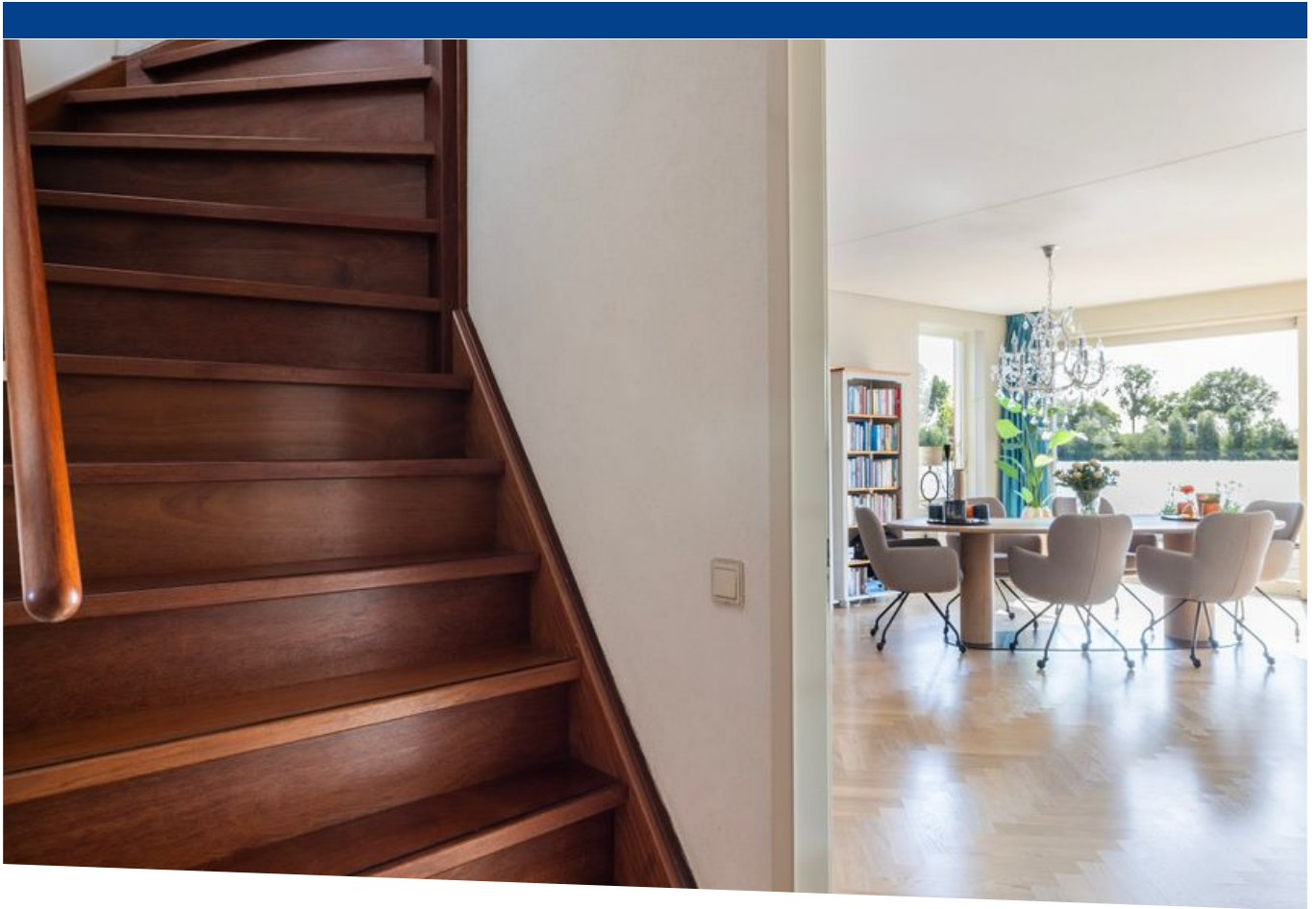
Met elektrische deur, voorzien van elektra en voorzien van water

Van Hobokenhaven 15, Barendrecht

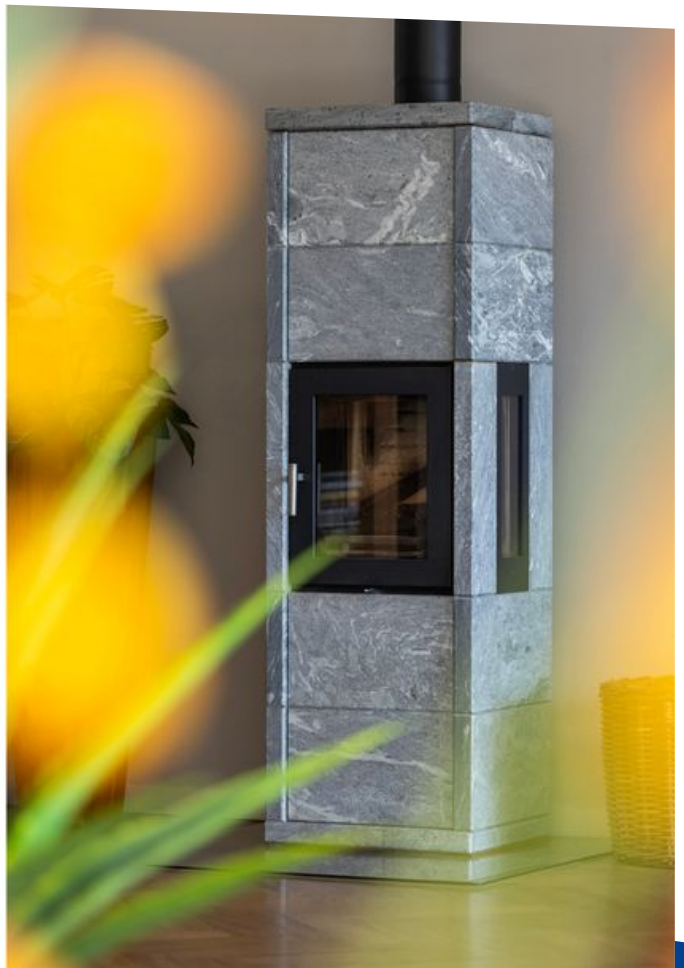
























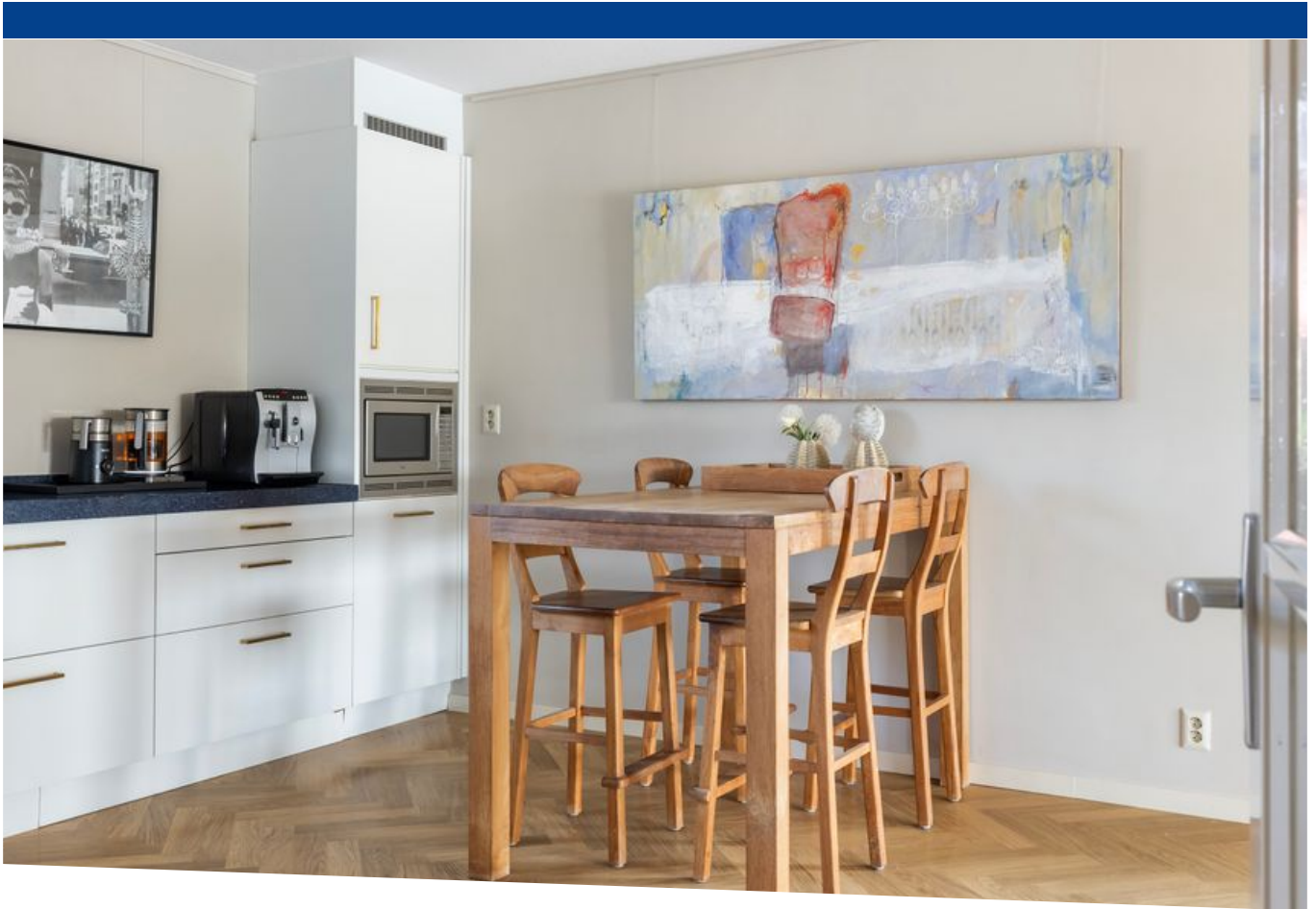


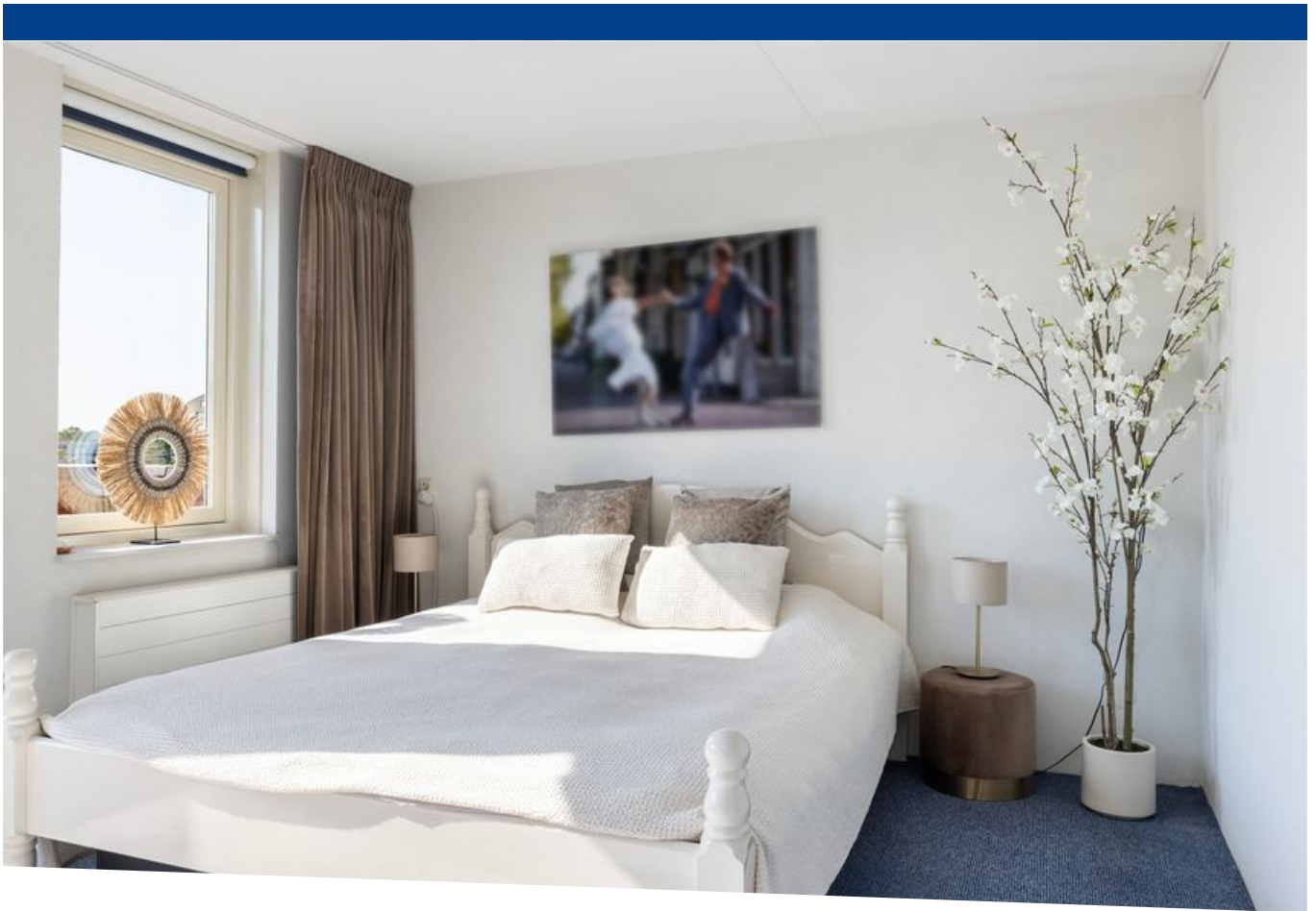


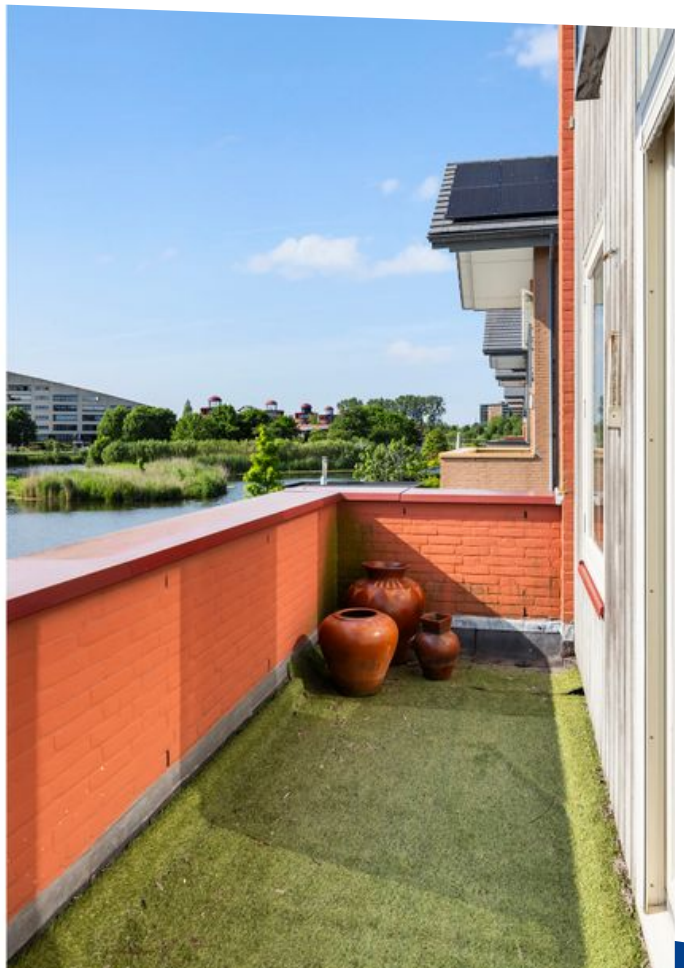


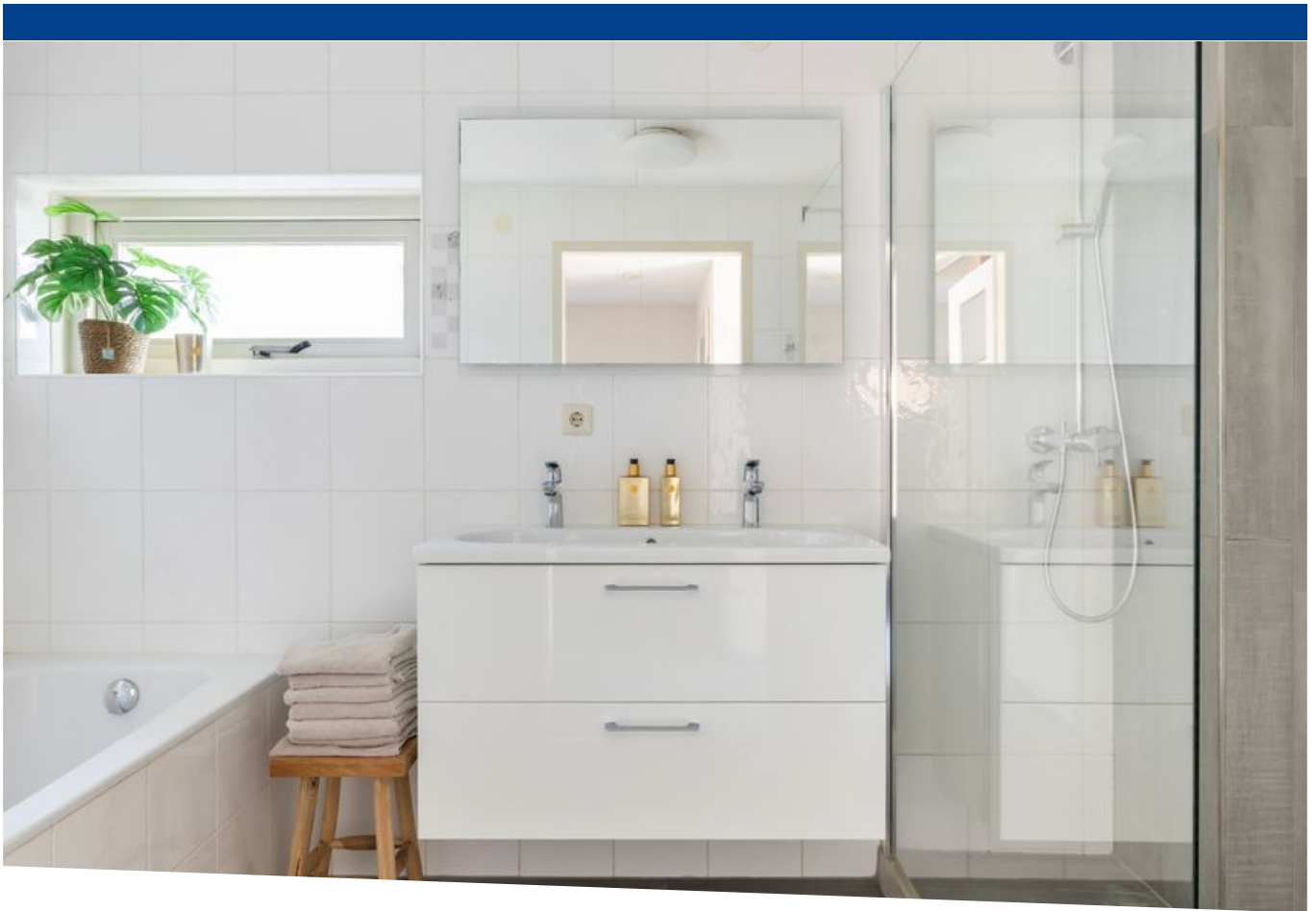


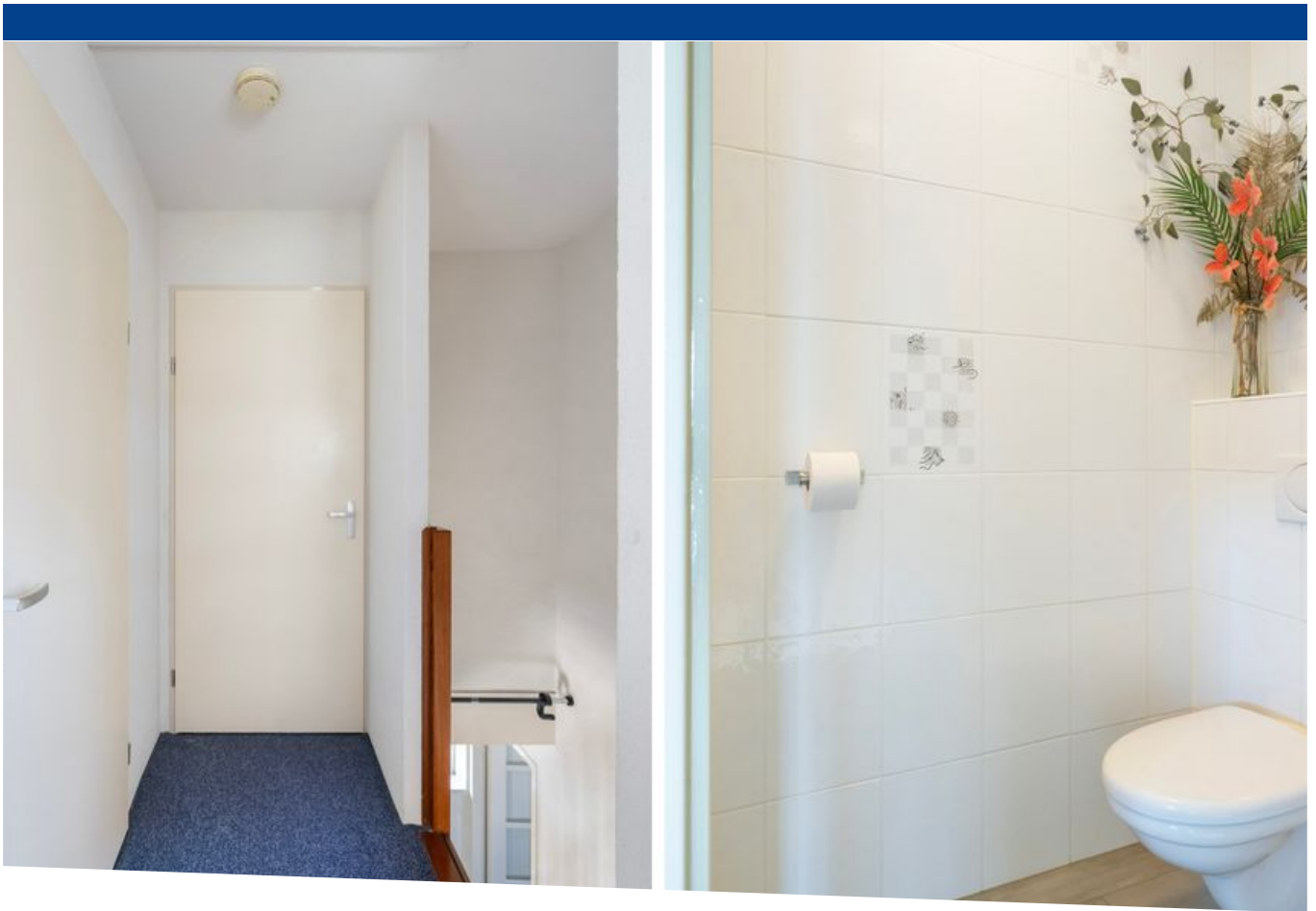




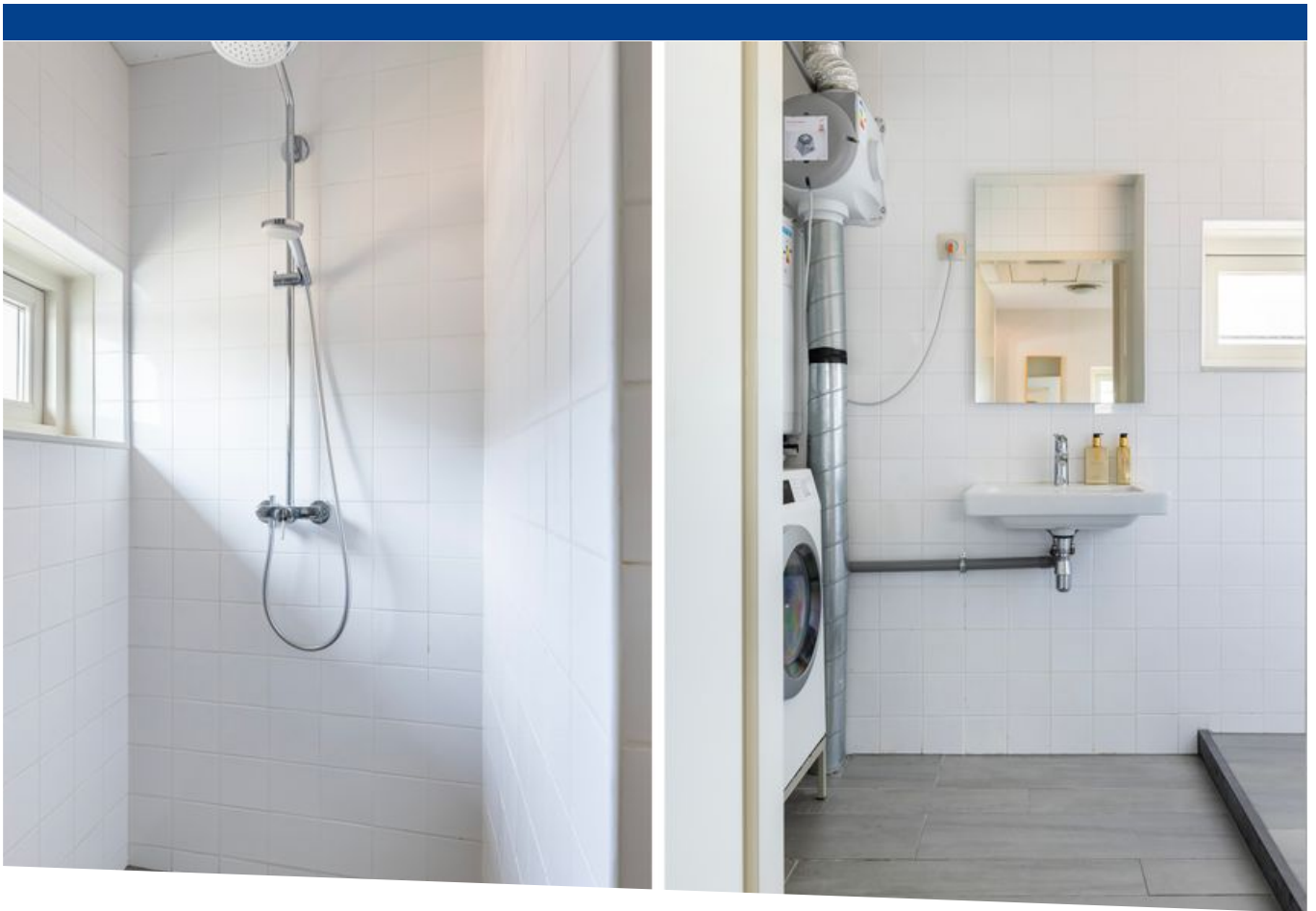


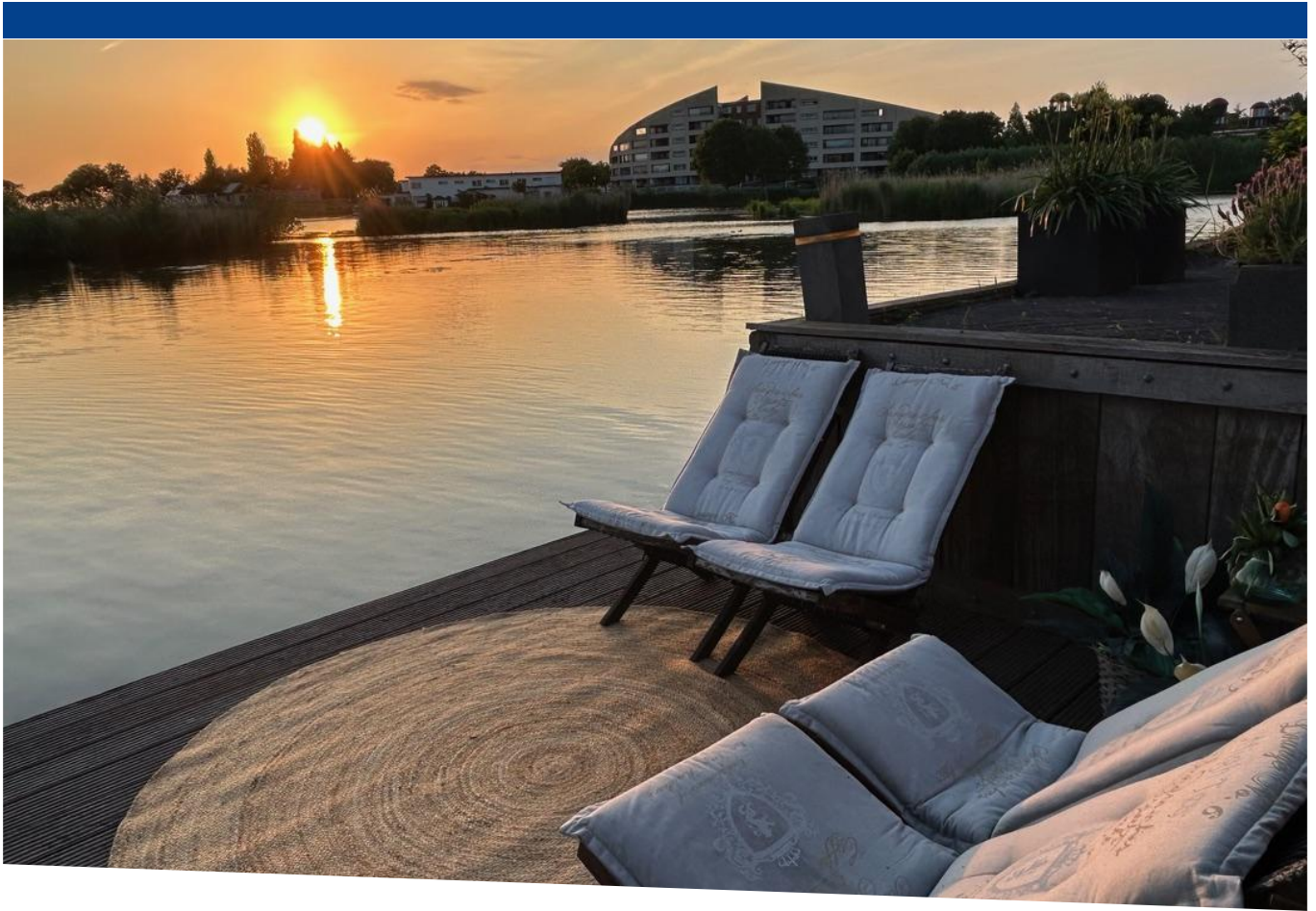




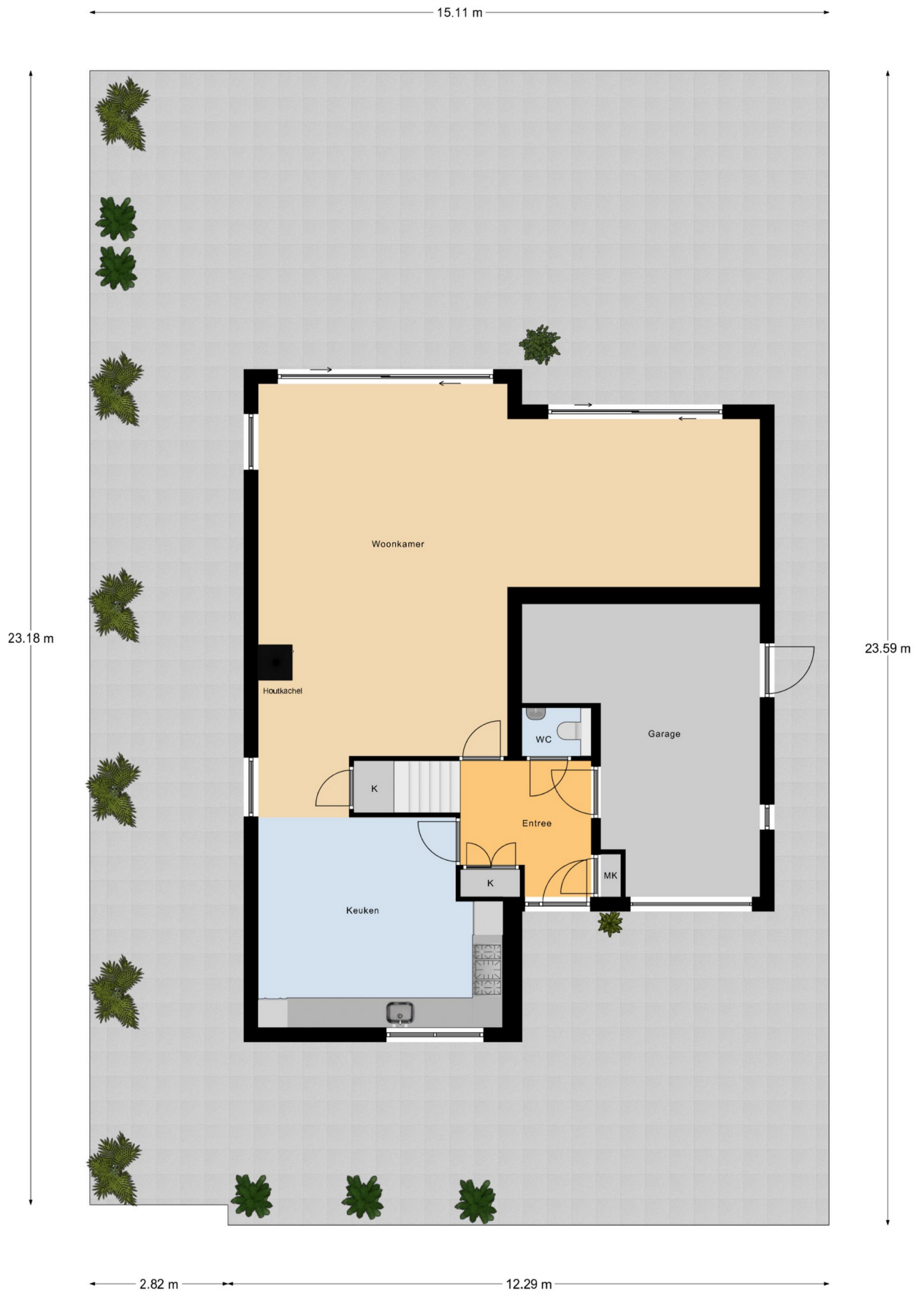








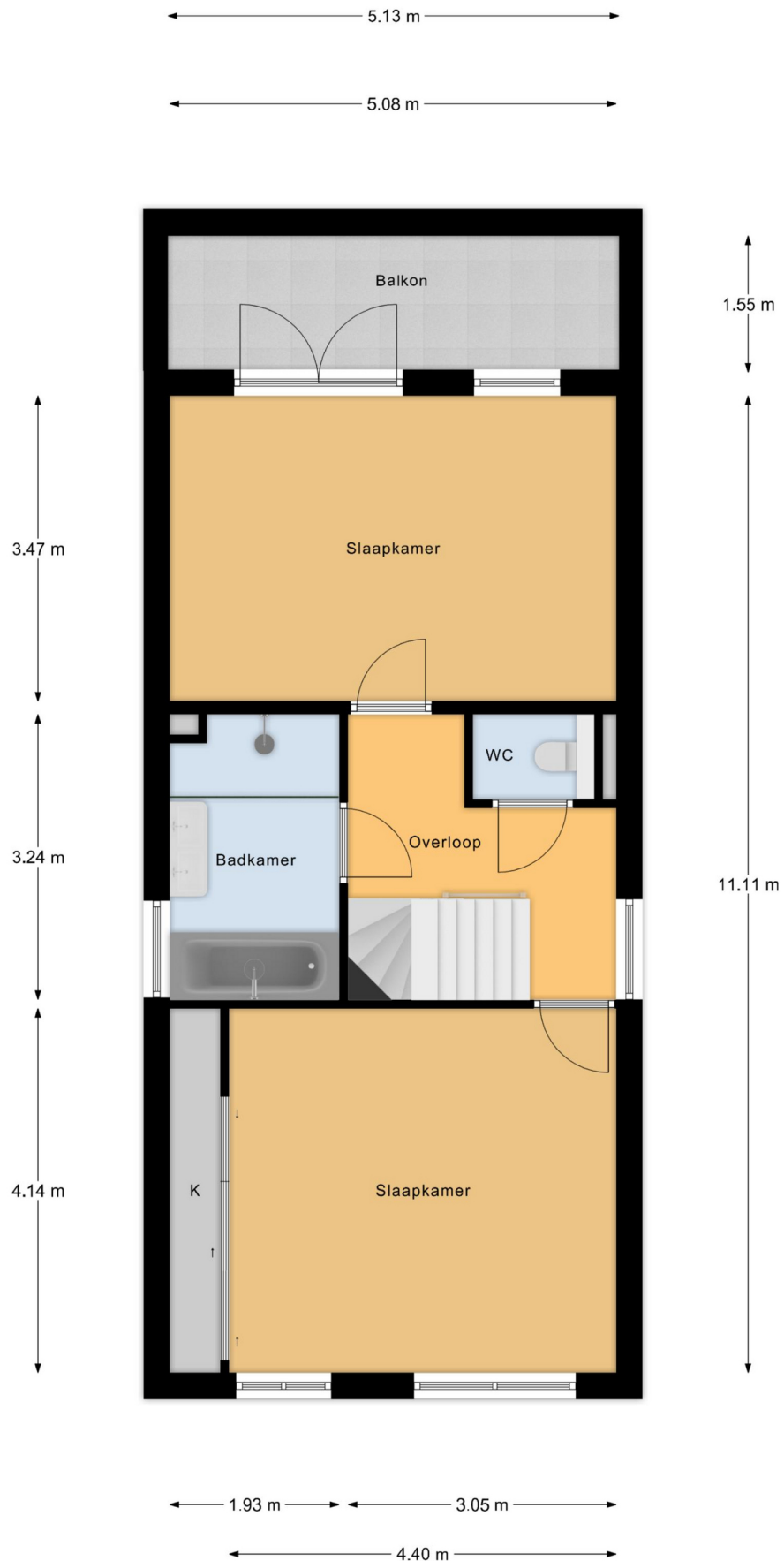
Plattegronden



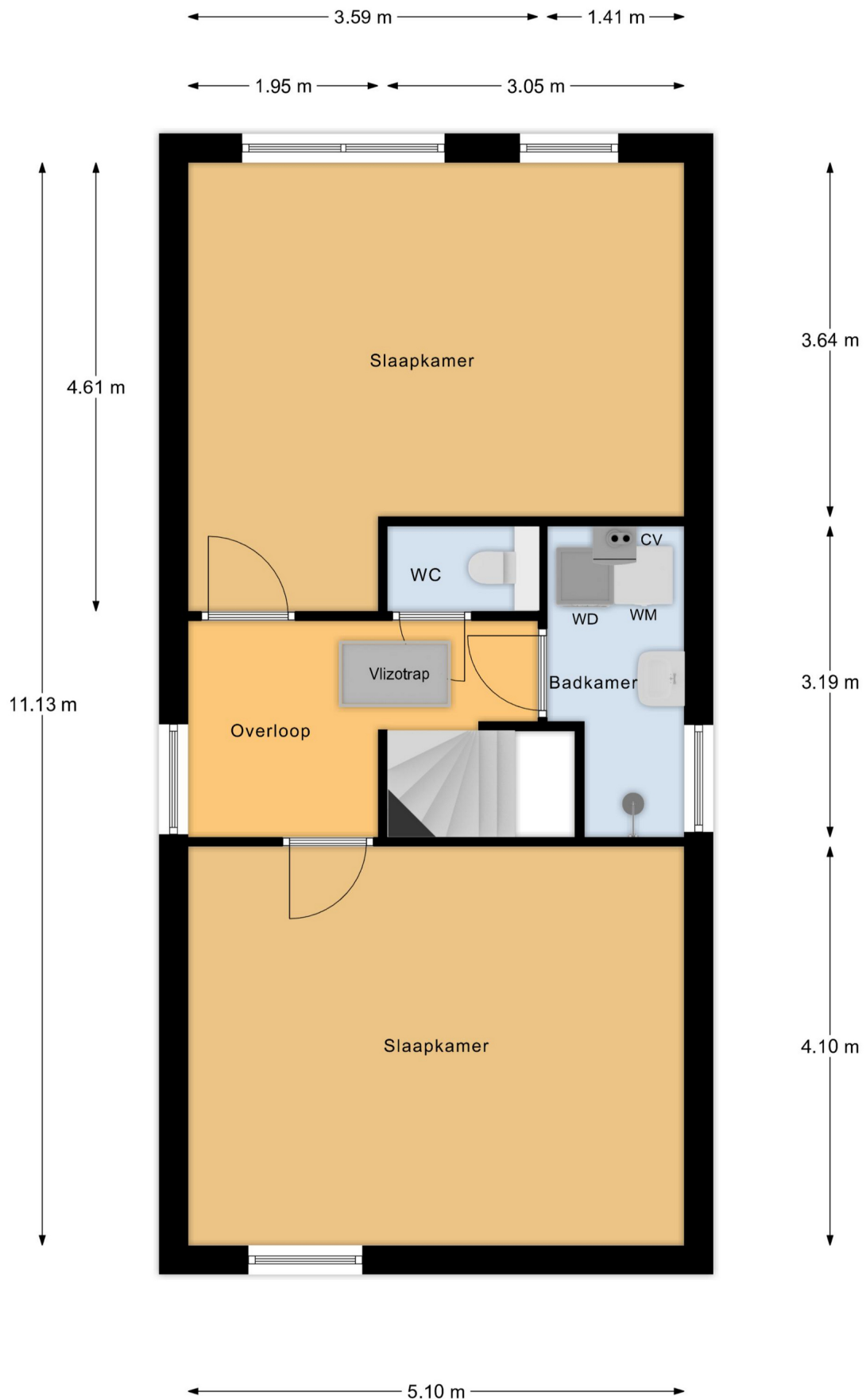
Begane Grond Tuin



Begane Grond



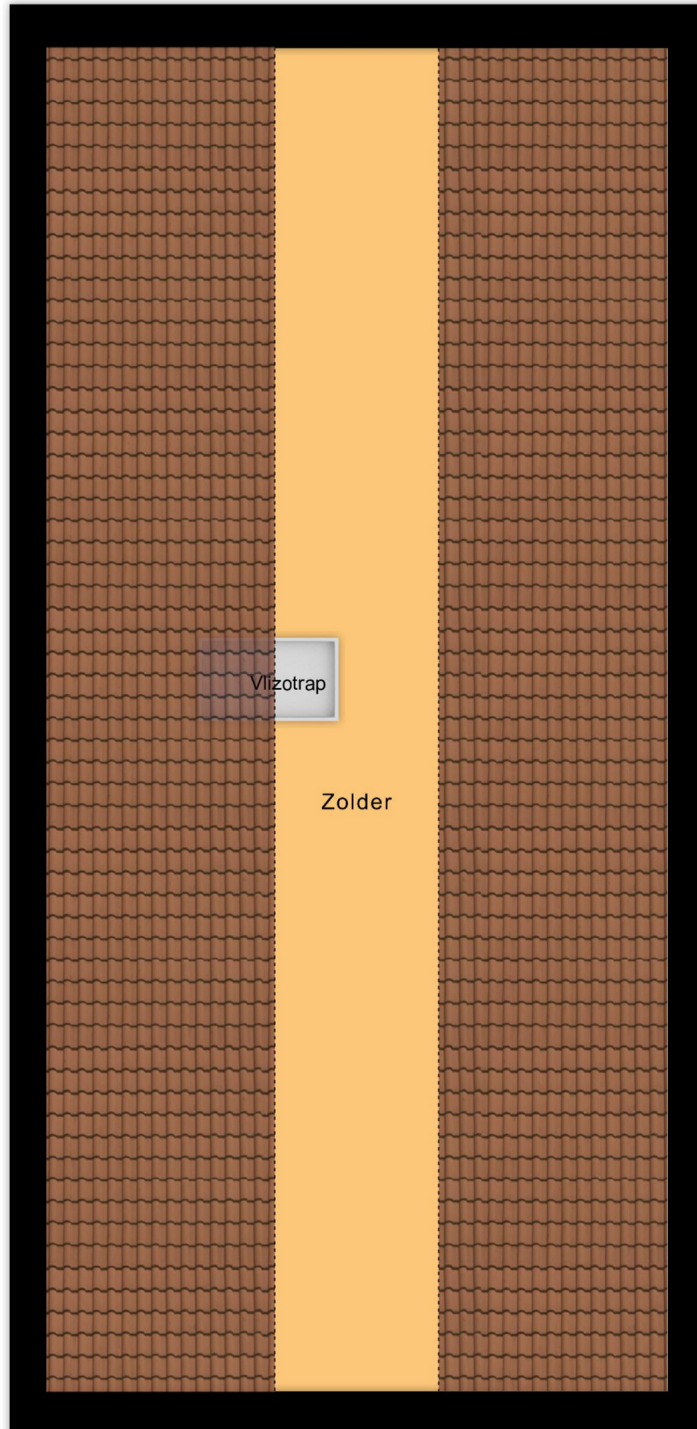
1e Verdieping



2e Verdieping



← 1.34 m →



11.00 m

← 5.09 m →

3e Verdieping



Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden

Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

Persoonlijk en dichtbij

Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar

Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen

- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

Nog meer bij Waltmann

Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: 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