



Koekoeksbloem 2, 2995 TM Heerjansdam

Vraagprijs € 885.000,- k.k.

Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl

Omschrijving

Ruimte, luxe en vrijheid op een royaal perceel van 310m² eigen grond aan de rand van Heerjansdam.

Welkom aan de Koekoeksbloem 2 in Heerjansdam!

Een bijzonder ruime en hoogwaardige drie-laagse twee-onder-een-kapwoning met 157m² woonoppervlakte, gelegen op een royaal perceel van 310 m² eigen grond. En met een energielabel A is dit huis ook nog eens een energiezuinige keuze!

De woning valt direct op door haar complete karakter. Met onder andere vijf slaapkamers, een royale in 2024 gerealiseerde uitbouw met leefkeuken, een in pandig bereikbare garage/berging met elektrische deur, parkeer gelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en een grotendeels overkapte oprit, biedt deze woning alles wat je van comfortabel en hoogwaardig wonen mag verwachten.

Aan de achterzijde zorgen de vrijwel woningbrede aluminium pui, de extra brede schuifdeur en de royale lichtstraat voor een lichte leefruimte en een prachtige verbinding met de tuin.

De ligging maakt het geheel compleet. Heerjansdam biedt de rust en gemoedelijkheid van een dorp, terwijl Rotterdam, Dordrecht en de belangrijkste uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn.

Een complete gezinswoning met ruimte voor vandaag én voor de toekomst, op een heerlijke plek in Heerjansdam. We nodigen je graag uit voor een bezichtiging om dit zelf te komen ervaren.

INDELING

Begane grond:

Via de grotendeels overkapte oprit bereik je de entree van de woning. Hier bevindt zich de hal, toilet, meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

De begane grond is royaal opgezet, is geheel voorzien van vloerverwarming en voelt dankzij de ruime uitbouw aan de achterzijde en de grote leefruimte heerlijk open aan. De woonkamer vormt samen met de leefkeuken het centrale hart van het huis.

De glazen pui met stalen frame en schuifdeur maakt het mogelijk beide ruimtes van elkaar te scheiden, terwijl het zicht, de lichtinval en het open karakter behouden blijven.

De uitbouw en keuken zijn eind 2024 gerealiseerd. De uitbouw is over vrijwel de volledige breedte van de achtergevel voorzien van een aluminium pui. De grote glaspartijen zorgen voor veel licht en een vrij en breed zicht op de achtertuin. De extra brede schuifdeur kan royaal worden geopend, waardoor de leefkeuken en de tuin op mooie dagen vrijwel naadloos in elkaar overlopen. De royale lichtstraat versterkt het lichte en open karakter van deze leefruimte.

Ook aan comfort en zonwering is veel aandacht besteed. Zowel de achterpui als de lichtstraat zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens. In de grote schuifopening naar de tuin is bovendien een geïntegreerde hor aangebracht.

Aan de buitenzijde bevindt zich een woningbreed, op maat gemaakt zonnescherf, dat voor extra stevigheid aan de achterliggende staalconstructie is verankerd.

De royale leefkeuken beschikt verder over een groot kookeiland met veel werk- en bergruimte, een BORA-inductiekookplaat en een aansluitend bagedeelte. De keukenwand is door de hoekopstelling speels vormgegeven en beschikt eveneens over veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens-vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker met bruiswaterfunctie.

Vanuit de keuken is de praktische garage/berging binnendoor bereikbaar. Deze beschikt over een elektrisch bedienbare deur en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere opslag. Vanuit de garage/berging is tevens de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van airconditioning.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één momenteel als kastenkamer/kleedkamer wordt gebruikt

De centrale overloop vormt het verbindende hart van deze verdieping. Hier bevinden zich tevens het separate toilet en de badkamer.

Vanaf de centrale overloop zijn het separate toilet en de badkamer bereikbaar. De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping:

Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is op de tweede verdieping extra ruimte en licht gecreëerd. Hier bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer, beide voorzien van airconditioning.

Door de schuine kap hebben deze kamers een ander karakter dan de slaapkamers op de eerste verdieping en zijn ze ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of tienerkamer.

In de kamer aan de voorzijde bevinden zich de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit, die netjes zijn weggewerkt. Onder de schuine kap is daarnaast extra bergruimte aanwezig.

Met in totaal vijf slaapkamers biedt de woning veel flexibiliteit voor een gezin, thuiswerken of logés.

Tuin:

Een tuin om écht van te genieten.

De achtertuin profiteert van het royale perceel van 310 m² en biedt veel ruimte en privacy. Er is voldoende plaats voor meerdere zitplekken, groen en speelruimte.

De tuin is voorzien van In-Lite tuinverlichting, waarmee ook in de avond een sfeervolle buitenruimte ontstaat.

Bij de in 2024 gerealiseerde uitbouw is bovendien een buitenkraan aanwezig.

Onder de aanwezige overkapping is het ook buiten de zomermaanden prettig vertoeven. De aangrenzende berging biedt bovendien extra praktische opslagruimte.

LOCATIE

De woning ligt op een prettige locatie in Heerjansdam, een dorp dat zich kenmerkt door rust, groen en ruimte. De omgeving van De Waal en het Waaltje biedt volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te recreëren.

De dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook Barendrecht en Zwijndrecht zijn snel bereikbaar. Via de A15 en A16 zijn Rotterdam, Dordrecht, Breda en de rest van de regio goed bereikbaar. Station Barendrecht ligt op circa 2,9 kilometer afstand.

Zo woon je hier rustig en groen, met alle belangrijke voorzieningen en steden binnen handbereik.

ALLE BIJZONDERHEDEN SAMENGEVAT:

- Bouwjaar: 2000
- Woonoppervlakte: 157 m²
- Perceeloppervlakte 310M² eigen grond
- Energielabel A
- Hoogwaardige en luxe afwerking
- Uitbouw en nieuwe keuken gerealiseerd in 2024
- Royale lichtstraat met elektrische bedienbaar screen
- Woningbrede aluminium achterpui met elektrisch bedienbare screens en extra brede schuifdeur naar de tuin
- Woningbreed maatwerkzonnesherm, verankerd aan de achterliggende staalconstructie
- Grotendeels overkapte oprit, waardoor de auto beschut en droog kan worden geparkeerd
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning in 4 van de 5 slaapkamers
- Woning voorzien van alarmsysteem
- Gewenste oplevering vanuit verkopers: 1 juni 2027

Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze prachtige woning? Plan dan een vrijblijvende bezichtiging in, we ontvangen je graag!

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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. Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Deze informatie is door Max Makelaars 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 VastgoedNed-voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 885.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	588 m ³
Perceel oppervlakte	310 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	157 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 118 m ²
Garage	Inpandig 17 m ² (602 bij 284 cm)
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	HR+ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Natuurlijke ventilatie

Locatie

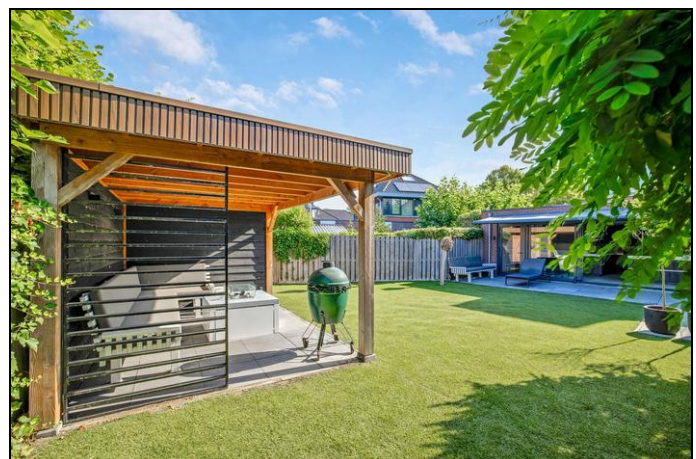
Koekoeksbloem 2
2995 TM HEERJANS DAM



Foto's



Foto's



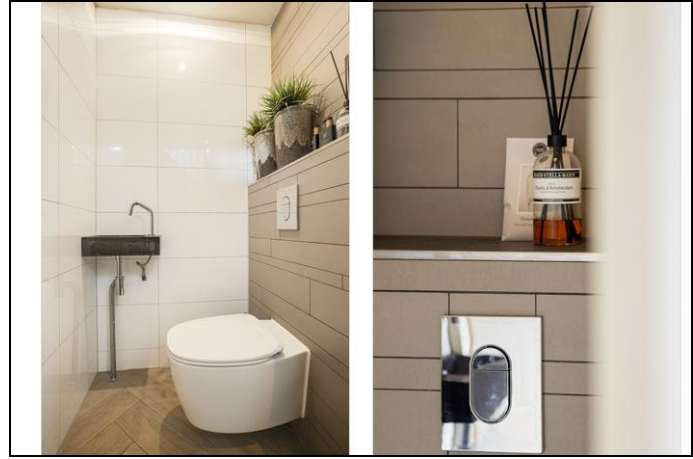
Foto's



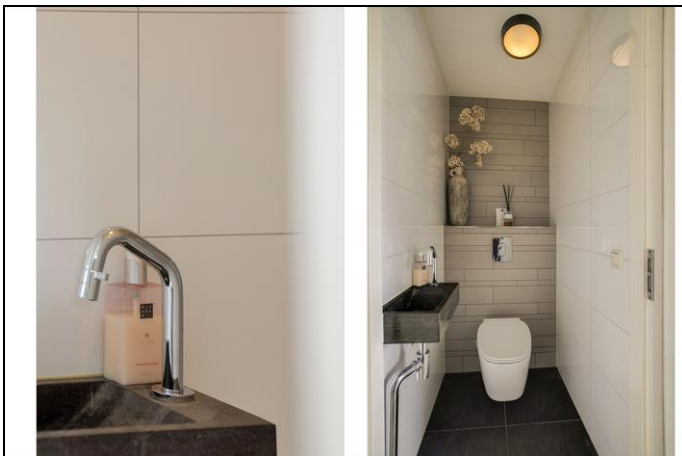
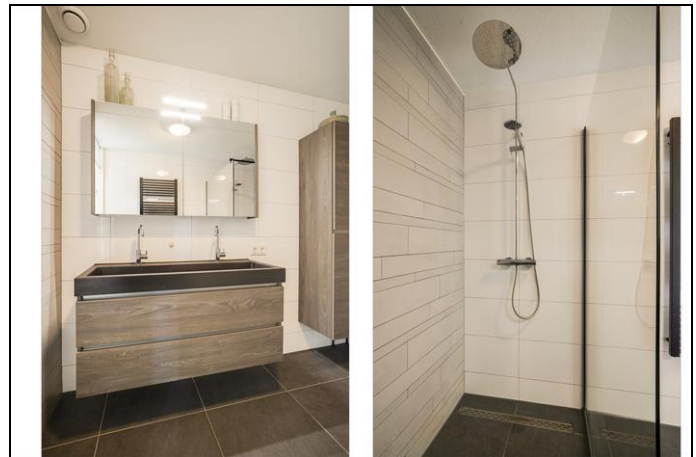
Foto's



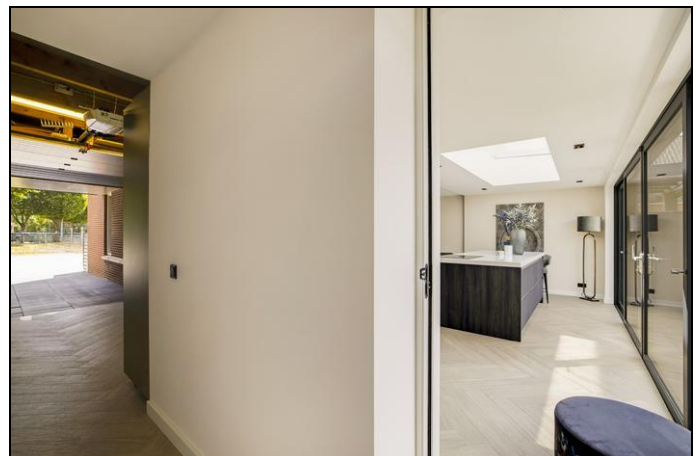
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

