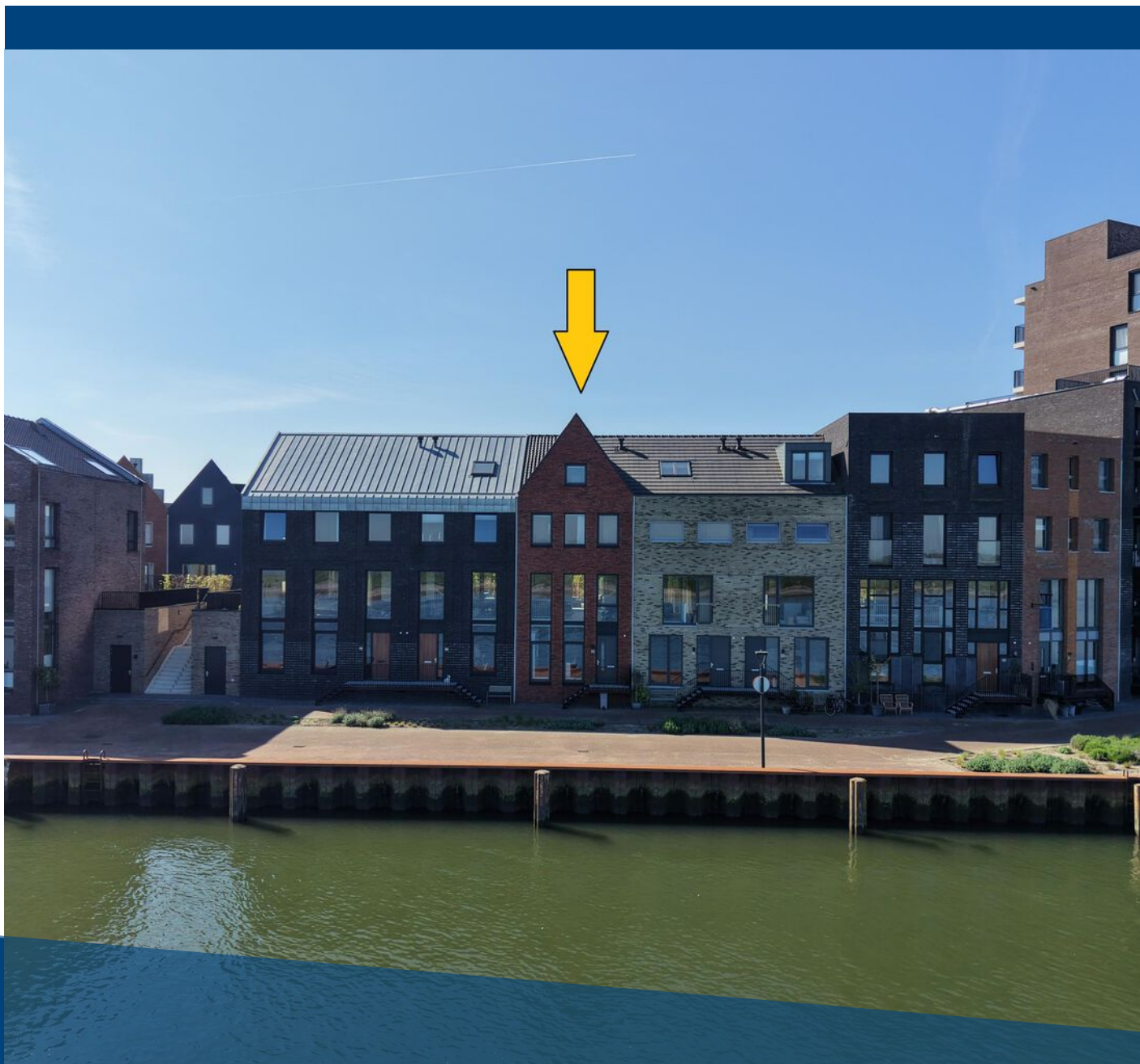


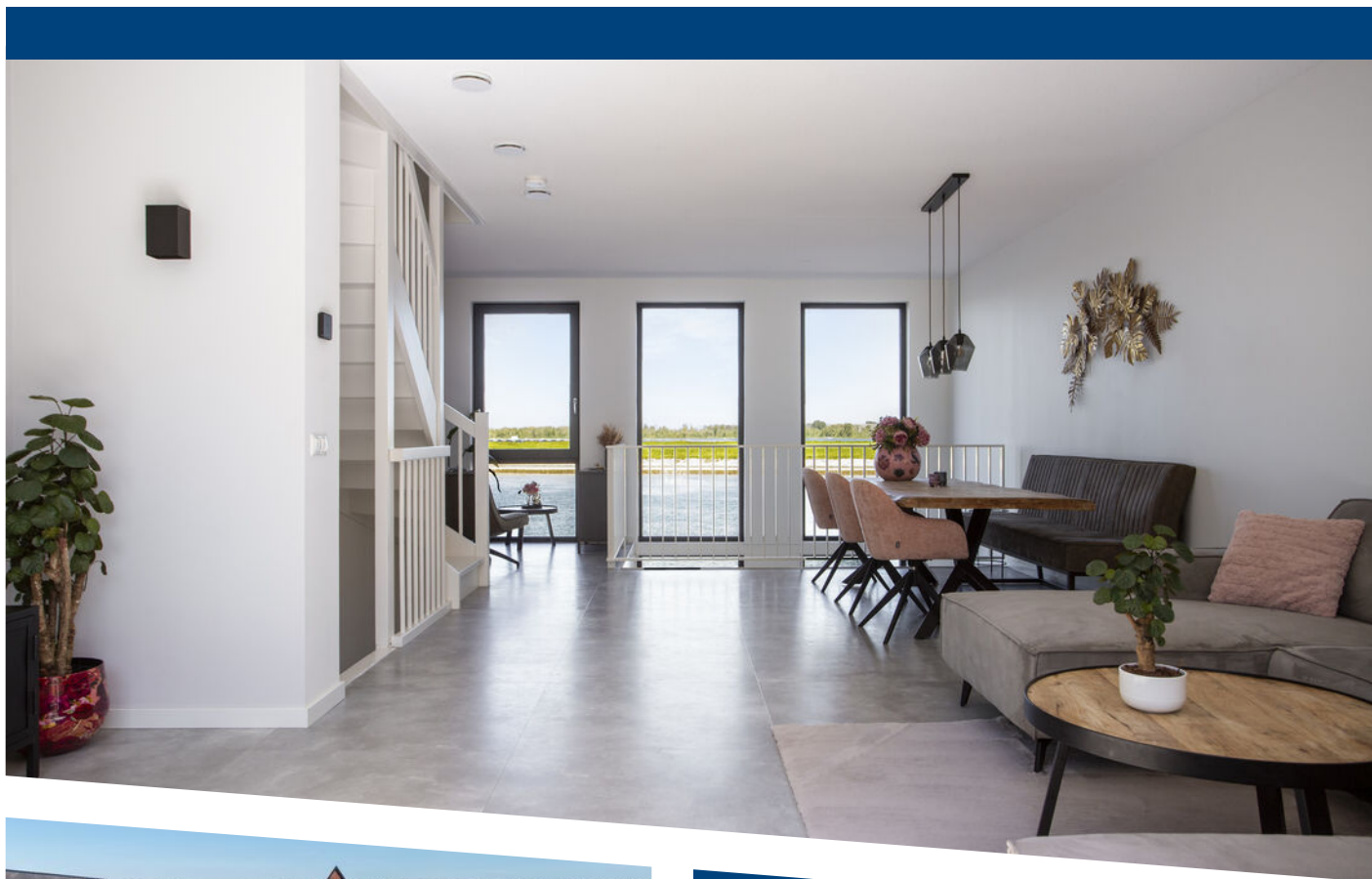


SPUIFRONT 48

OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
155 m²

PERCEELOPPERVLAKE
0 m²

INHOUD
548 m³

BOUWJAAR
2023

ENERGIELABEL
A+++

OMSCHRIJVING

Een exclusief herenhuis op één van de mooiste locaties van Oud-Beijerland, direct aan het Spui, naast de ingang van de gezellige jachthaven. Deze gunstig gelegen woning biedt niet alleen een oase van rust, maar ook optimaal wooncomfort dankzij de volledige verduurzaming en het energielabel A+++. Geniet van een prachtig uitzicht over het Spui, de Beerenplaat en de Oude Maas met in de verte de skyline van Rotterdam.

De woning beschikt over twee privéparkeerplaatsen, vloerverwarming én -koeling op elke verdieping, vijf ruime slaapkamers en een kindvriendelijke tuin op het zuiden.

De actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren (VvE) draagt bij aan een comfortabel en zorgeloos woonplezier. Met de maandelijkse VvE-bijdrage worden diverse zaken professioneel geregeld, waaronder de opstalverzekering en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het schilderwerk, de ramen en de parkeergarage. Hierdoor profiteert u van optimaal wooncomfort, zonder zorgen over groot onderhoud of onverwachte kosten.

Bijzonderheden:

- Ca. 155 m² woonoppervlakte;
- Ca. 548 m³ inhoud;
- 32 m² externe bergruimte/parkeergarage;
- Bouwjaar 2023;
- Energielabel A+++;
- Vier verdiepingen;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Twee privé parkeerplaatsen in de garage;
- Vijf slaapkamers;
- Uitzicht over het Spui richting Rotterdam;
- Moderne woonkeuken;
- Moderne badkamer;
- Moderne toiletruimte;
- Gelegen in het centrum van Oud-Beijerland;
- Grondgebonden warmtepomp Nibe met WTW systeem Zehnder 2023;
- Volledig geïsoleerd;
- Gasloos;
- Alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Bijdrage VvE € 240 per maand;
- VvE is inclusief opstalverzekering, schilderwerk, ramen, parkeergarage;
- Oplevering in overleg, voorkeur eind oktober/begin november 2026.

Indeling

Begane grond

Via een eigen privétrap bereikt men de entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, de prachtige woonkeuken met uitzicht over het Spui, de technische ruimte en de toiletruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich het parkeerterrein, waar men beschikt over een gunstig gelegen plek met ruimte voor twee auto's.

De toiletruimte is half betegeld en voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

De keuken is een echte eyecatcher en uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur van Siemens. Zo beschikt men over een inductiekookplaat met downdraft afzuigstelsel, een vaatwasser, een oven, een koelkast, een vriezer en een Quooker.

Het geheel is stijlvol afgewerkt met fraaie pvc-vloertegels met betonlook voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

1e verdieping

Via een vaste trap bereikt men de eerste verdieping, waar een fraaie vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en is het genieten van een prachtig uitzicht over het Spui richting Rotterdam.

De verdieping is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer in betonlook en voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling.

Middels een schuifpui heeft men toegang tot de achtertuin van circa 53 m², gunstig gelegen op het zuiden.

2e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1; 4,66 m bij 2,88 m, aan de achterzijde gelegen. Slaapkamer 2; 4,35 m bij 3,20 m, aan de voorzijde gelegen met een prachtig uitzicht over het Spui. Slaapkamer 3; 2,60 m bij 1,83 m, aan de voorzijde gelegen met tevens een prachtig uitzicht over het Spui. De badkamer is luxe uitgerust en voorzien van een inloofdouche, een bad, een XXL wastafelmeubel, een toilet en elektrische vloerverwarming.

3e verdieping

De overloop biedt toegang tot de royale master bedroom en een extra zolder-/slaapkamer.

De master bedroom van circa 29 m² voelt bijzonder ruim aan dankzij de hoogte tot in de nok. Bovendien geniet men hier van het mooiste uitzicht, met zicht op de skyline van Rotterdam.

De tweede kamer is multifunctioneel en uitstekend geschikt als vijfde slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van een inbouwkast met daarin de WTW-installatie.

Tuin

De op het zuiden gelegen tuin heeft een oppervlakte van circa 53 m² en is verzorgd aangelegd in 2025 met borders voorzien van beplanting, fraaie bestrating en een stukje gras.

De tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin, wat zorgt voor een bijzonder prettige en rustige sfeer.

Vve;

De VvE-bijdrage draagt bij aan optimaal wooncomfort en ontzorging. Diverse zaken worden volledig geregeld, zoals de opstalverzekering, het schilderwerk en het onderhoud van de ramen en de parkeergarage. Hierdoor hoeft men zich nergens druk om te maken en kan er onbezorgd worden genieten van de woning;

Afmetingen (ca.)

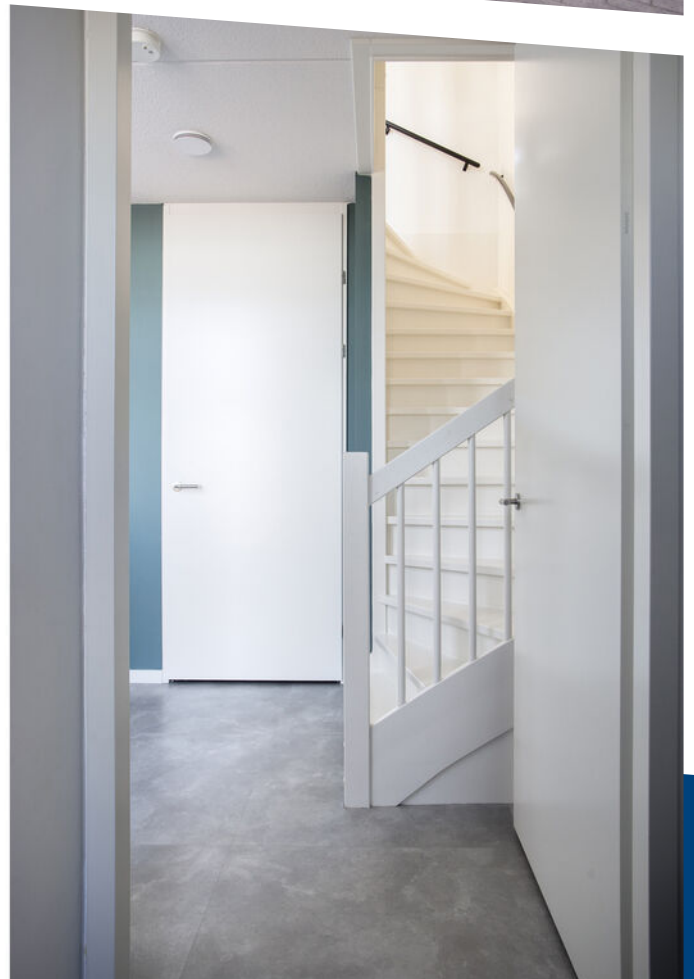
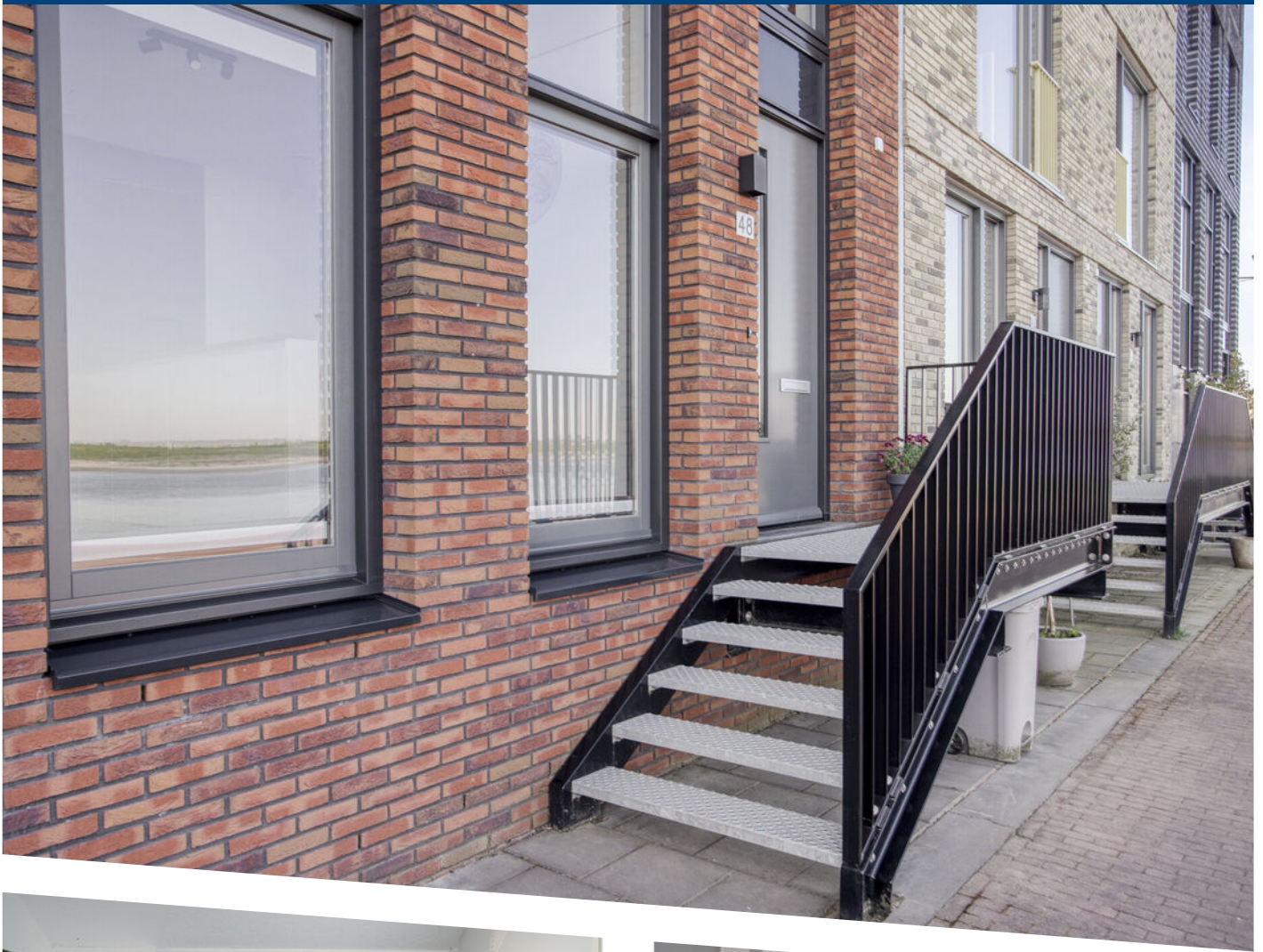
Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

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.

















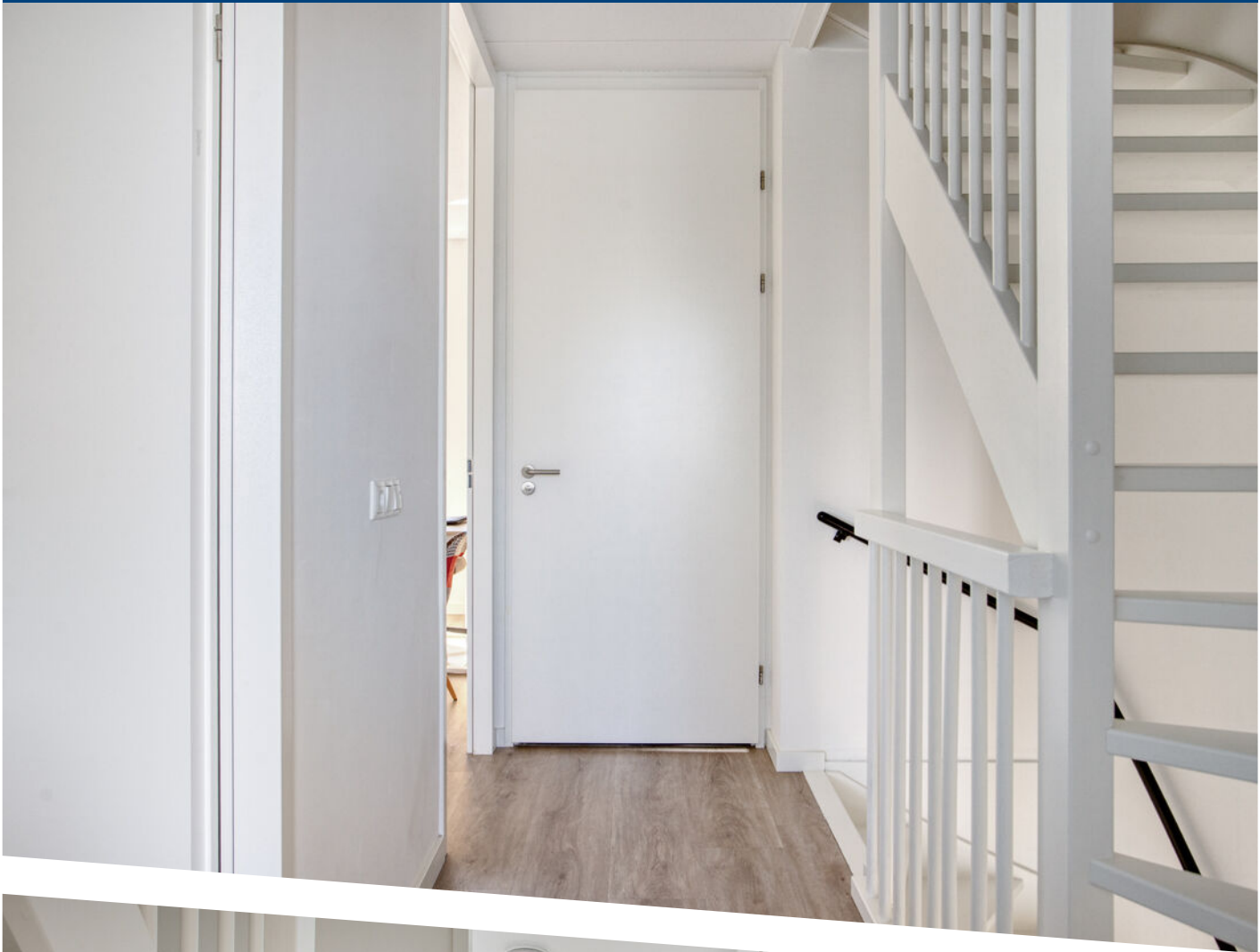










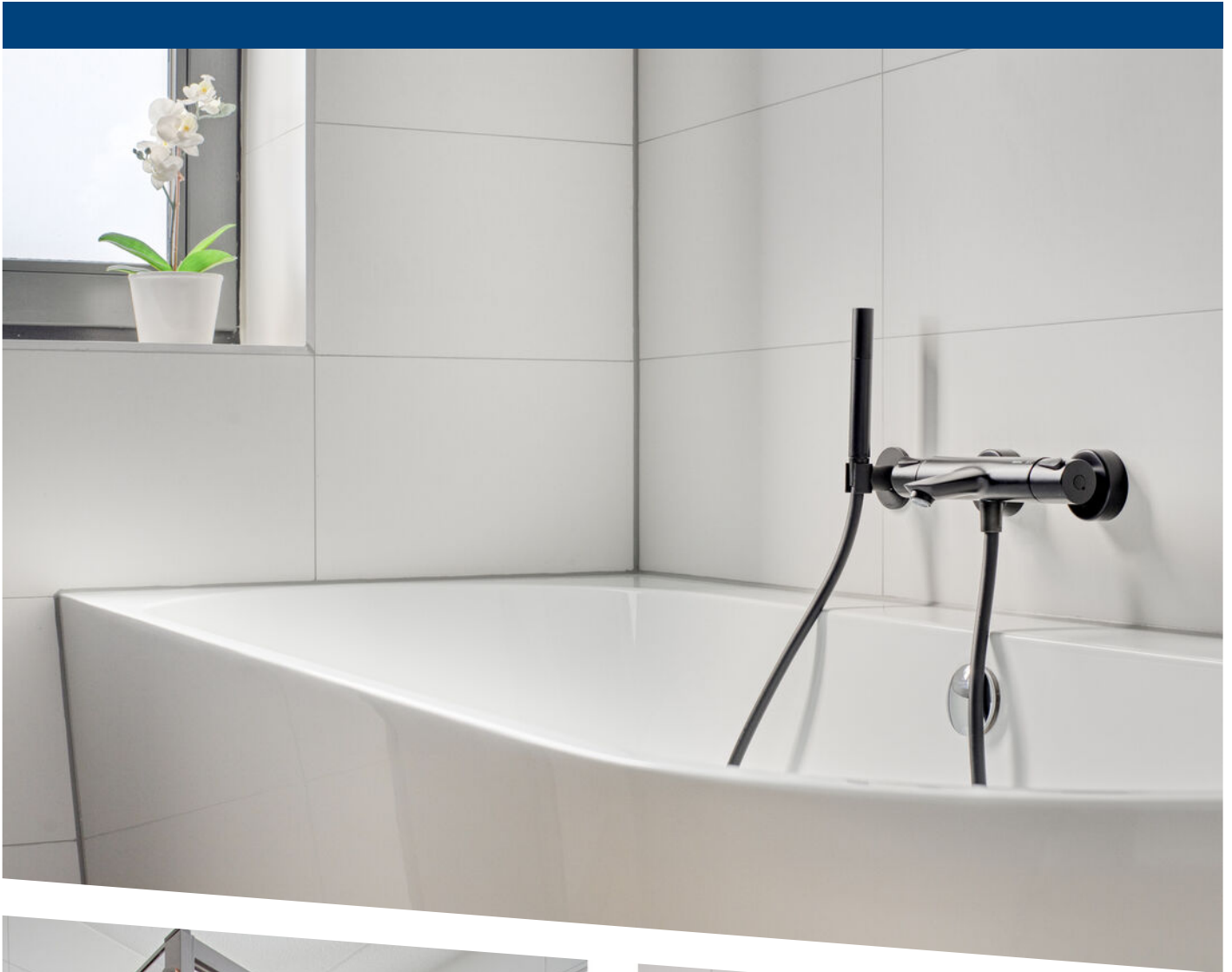






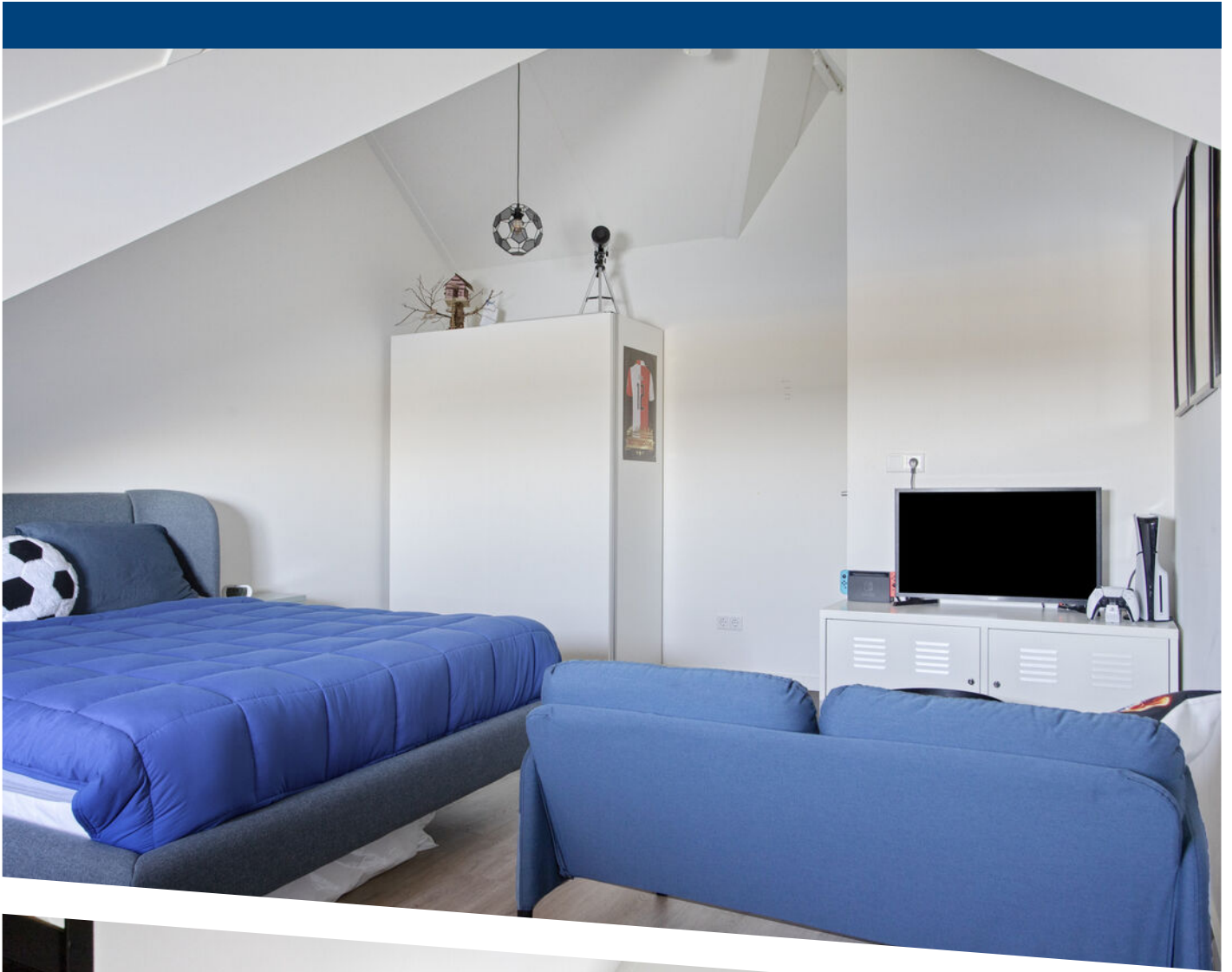












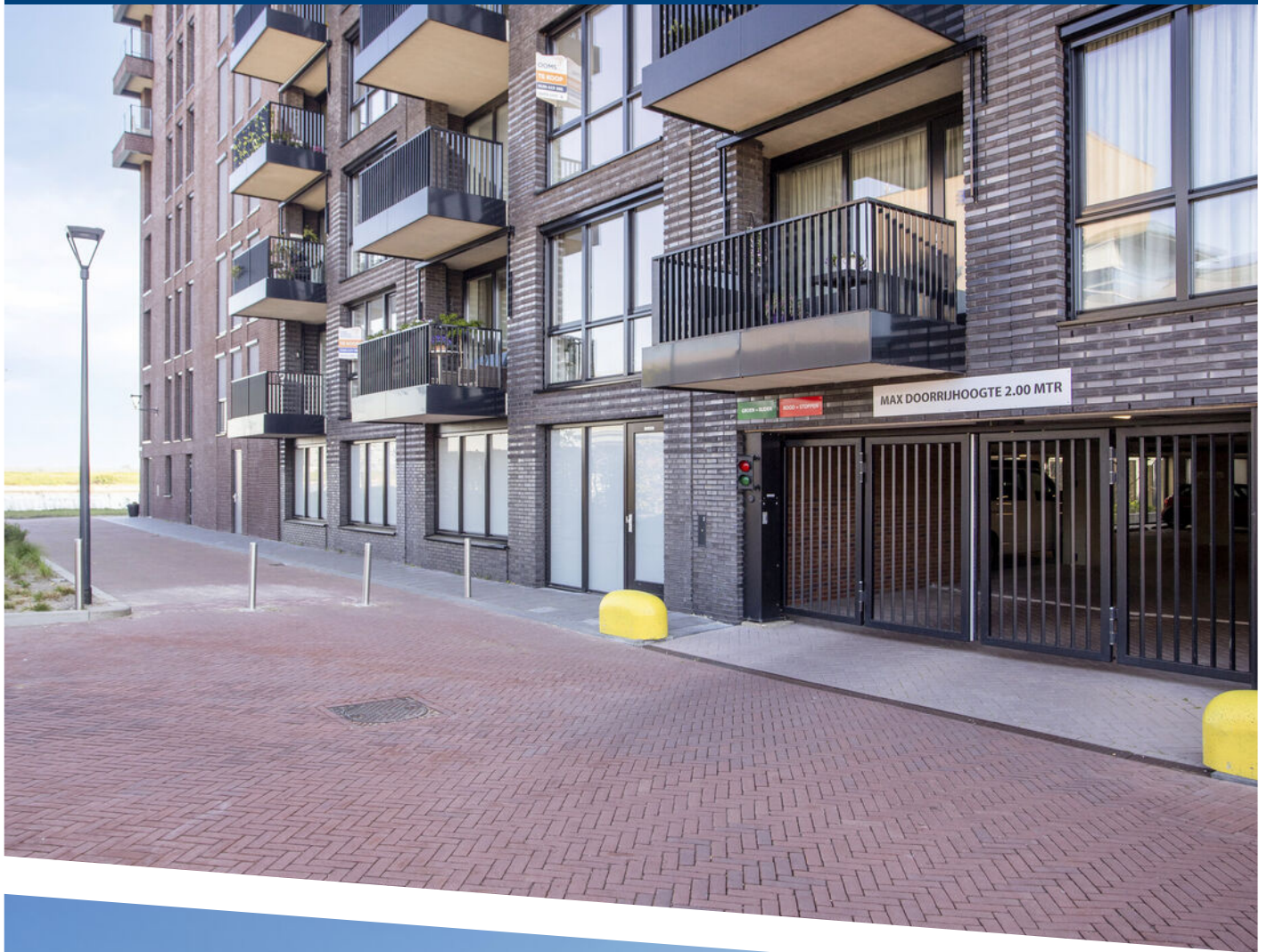


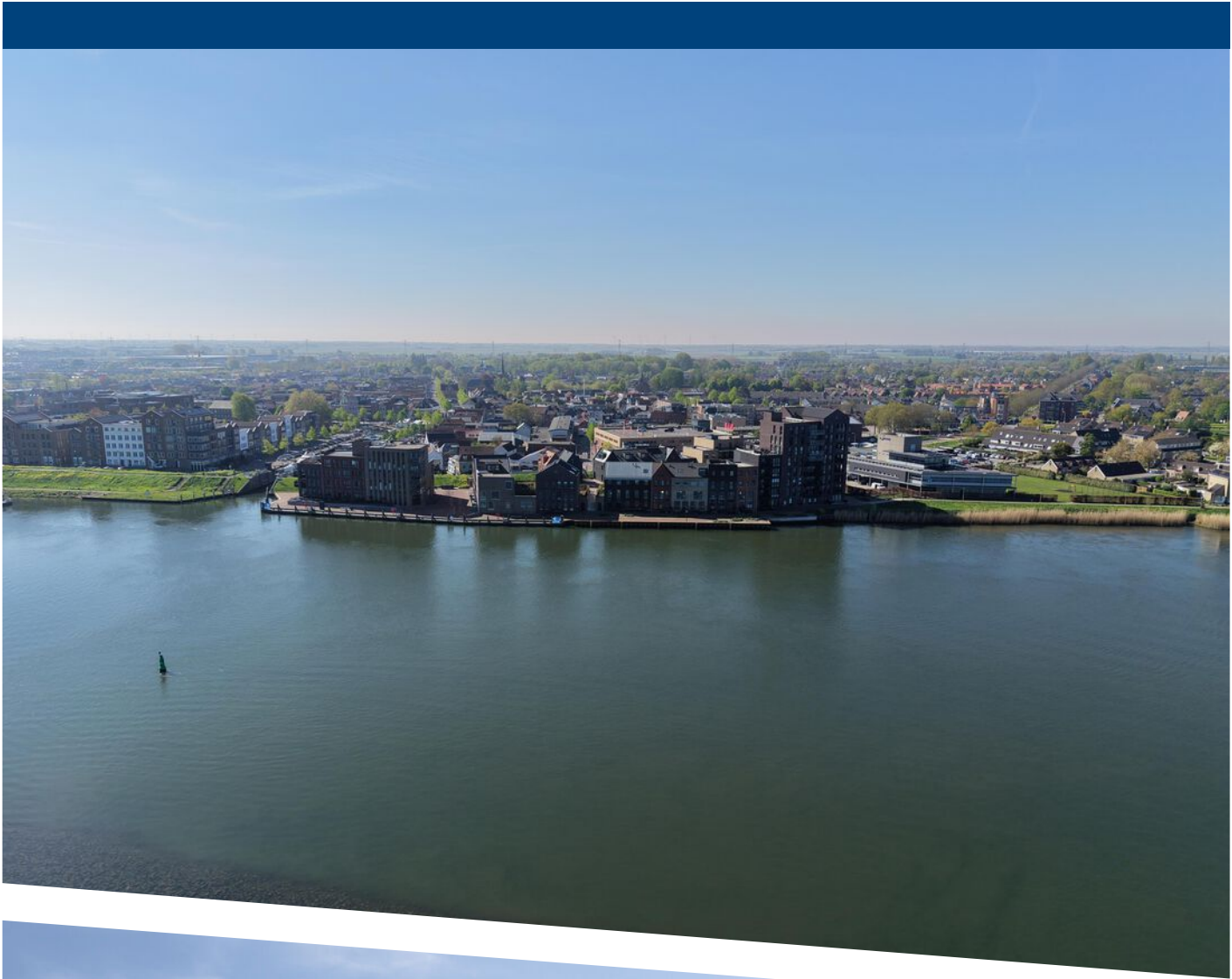








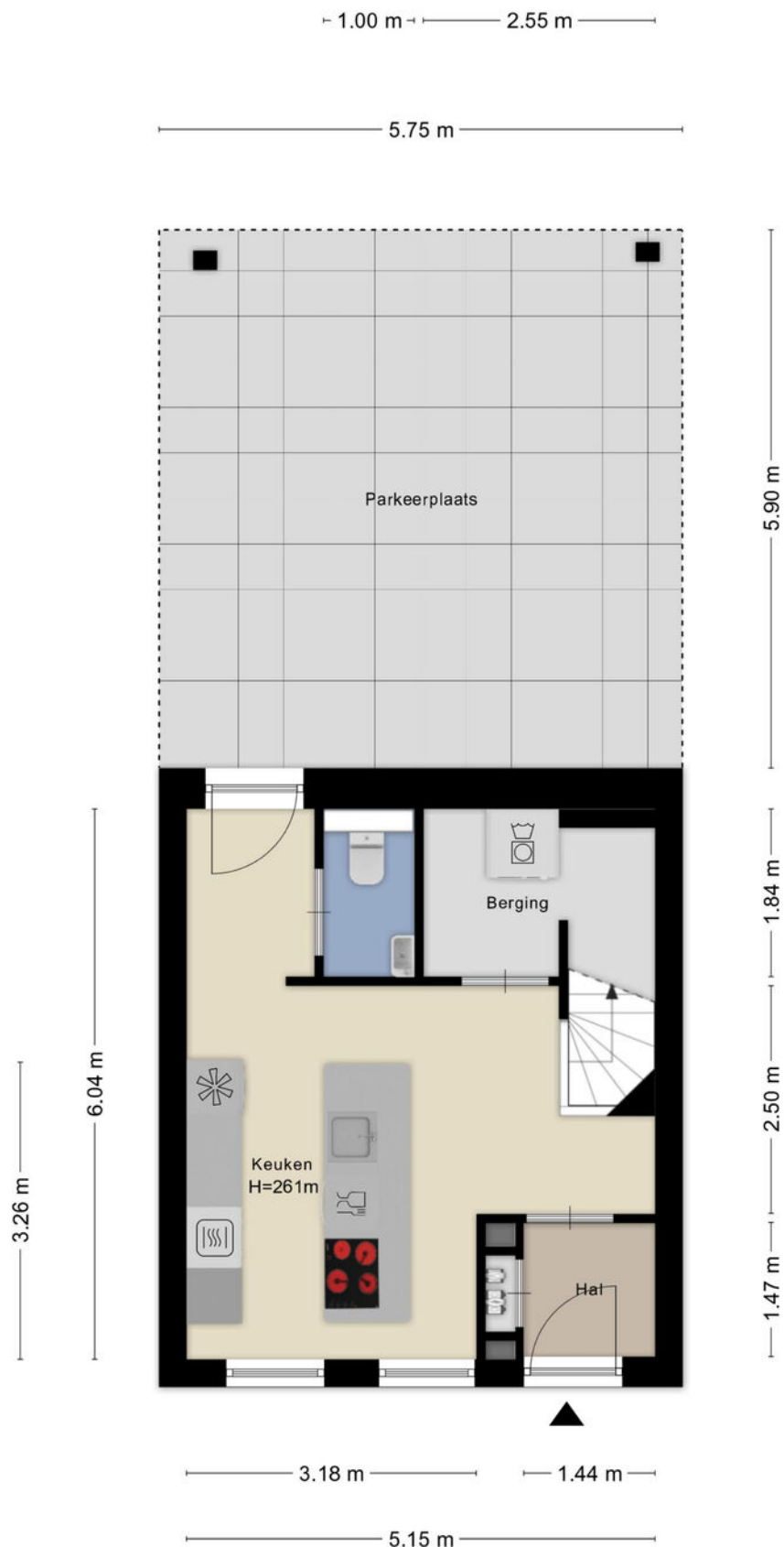












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

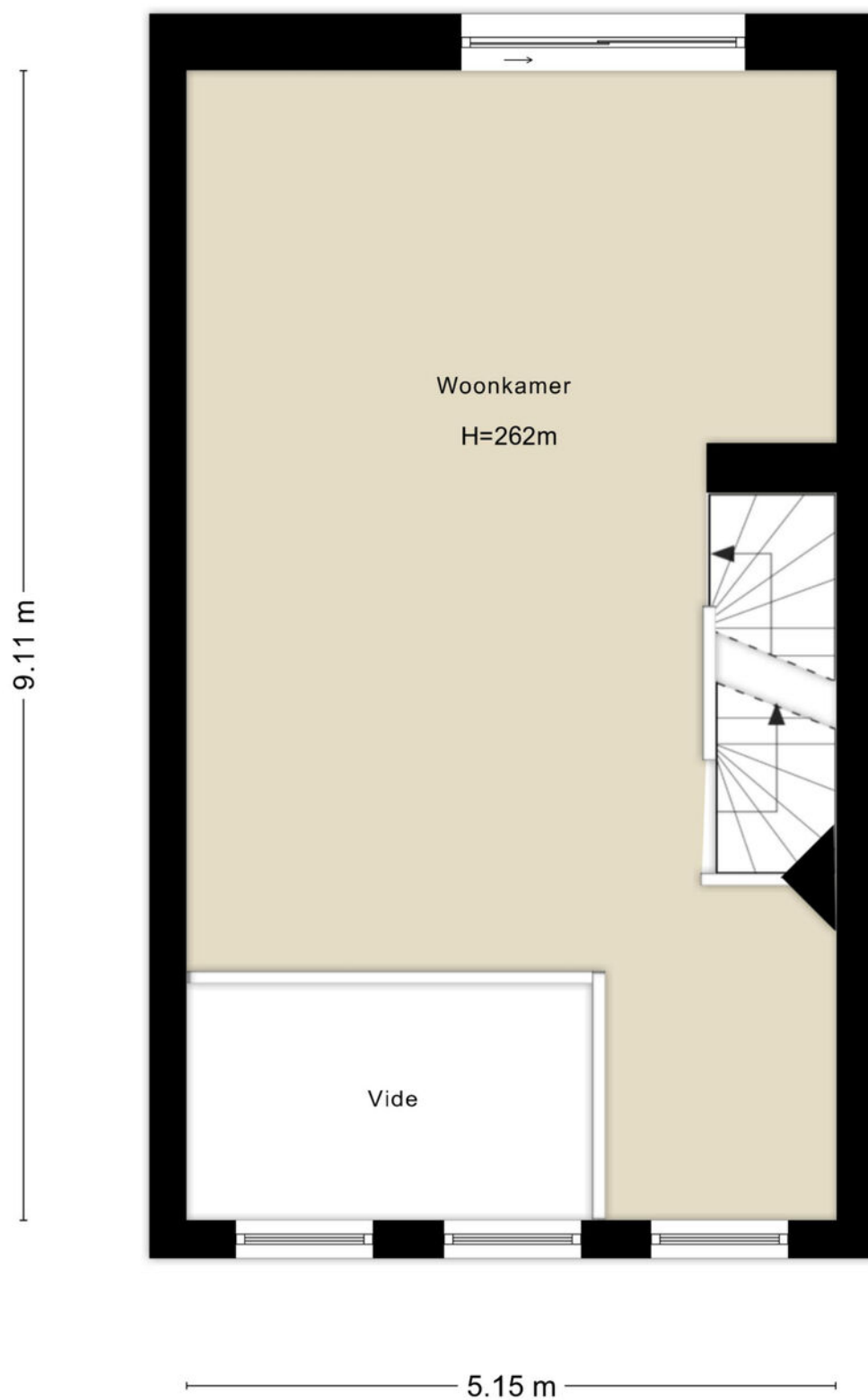
Begane grond en parkeerplaats



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

PLATTEGROND

1e verdieping en tuin



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

PLATTEGROND

1e verdieping



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

PLATTEGROND

2e verdieping

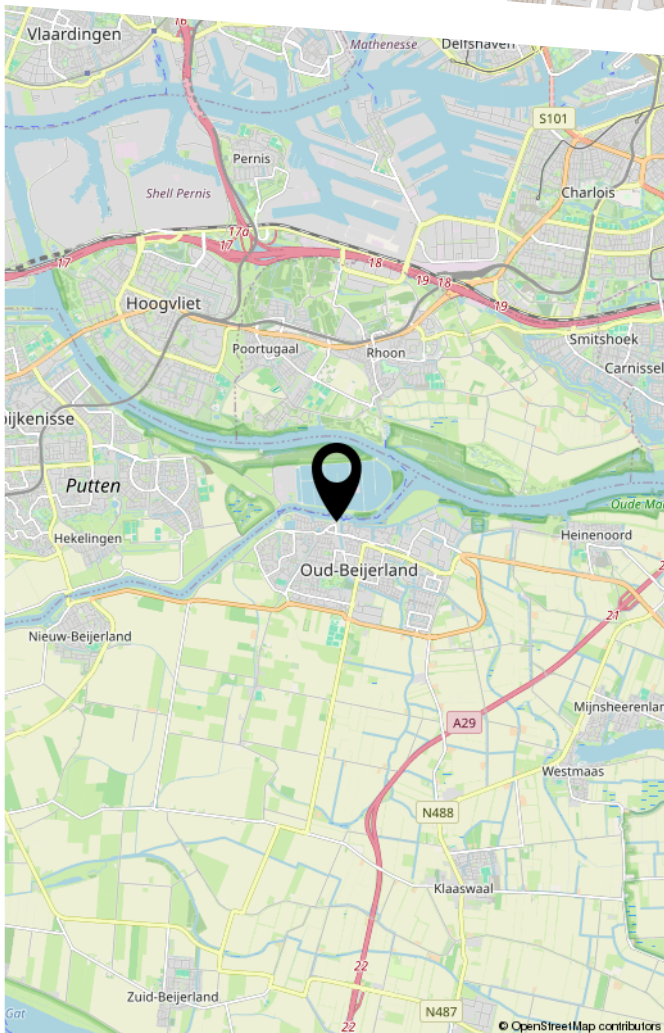
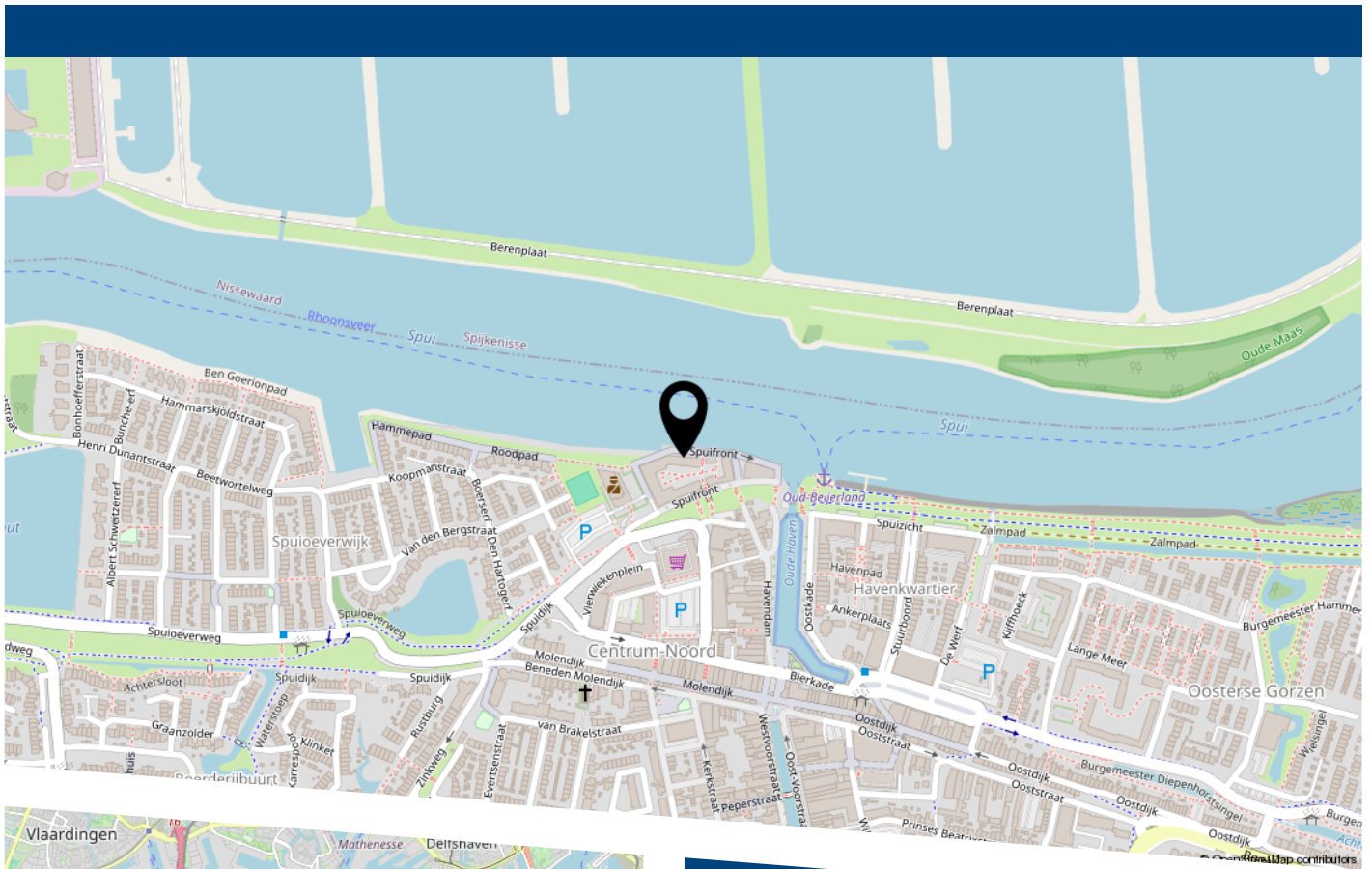


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

3e verdieping

LOCATIE OP DE KAART



Spuifront 48 te Oud-Beijerland



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