



van Ghentstraat 11 - Oud-Beijerland

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Omschrijving

Welkom bij deze schitterende vrijstaande woning, waar luxe, sfeer en privacy prachtig samenkomen. Op een royaal perceel van maar liefst 734 m² eigen grond geniet u van volop leefruimte, een fraai aangelegde tuin op het zuidoosten, een ruime garage en een eigen oprit. Ook binnenshuis is het aangenaam wonen, met een royale living, moderne woonkeuken, vier slaapkamers en twee luxe badkamers. Dankzij vloerverwarming en airconditioning geniet u bovendien het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Een veelzijdige woning met volop ruimte om comfortabel en ontspannen te wonen.

De woning ligt in een rustige en prettige woonomgeving van Oud-Beijerland. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sport en horeca zijn diverse voorzieningen op korte afstand aanwezig. Ook het sfeervolle centrum van Oud-Beijerland is gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar, waardoor u profiteert van een fijne combinatie van rustig wonen en een uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

De imposante entree wordt gevormd door een stijlvolle voordeur, geïntegreerd in de verdiepingshoge glazen pui met strakke roedeverdeling. Deze karakteristieke entree zorgt voor een prachtige lichtinval in de royale hal met vide en benadrukt het indrukwekkende, ruimtelijke karakter van de woning. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken, de vaste trap naar de eerste verdieping en de living bereikbaar. Een moderne stalen deur vormt een fraaie afscheiding tussen de hal en de living.

De lichtovergoten living strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en profiteert optimaal van de grote raampartijen. Aan de voorzijde is de sfeervolle zithoek gesitueerd, waar de open haard een warme en uitnodigende ambiance creëert. De verzorgde visgraatvloer geeft het interieur een elegante uitstraling, terwijl de vloerverwarming op de gehele begane grond zorgt voor aangenaam comfort. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt, die het geheel op sfeervolle wijze verlichten.

Aan de achterzijde vormt de eethoek een natuurlijke overgang naar de moderne woonkeuken. Zo ontstaat een open en veelzijdige leefruimte waarin koken, tafelen en ontspannen moeiteloos samenkomen. De schuifpui biedt vanuit de living direct toegang tot de zonnige tuin en zorgt voor een mooie verbinding tussen het interieur en de buitenruimte.

De open woonkeuken sluit fraai aan bij de hoogwaardige afwerking van de woning en is ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, combimagnetron, vaatwasser, Quooker, koelkast en vriezer. Het ruime kookeiland biedt plaats aan barkrukken en vormt een gezellige plek voor informeel tafelen en contact tijdens het koken. De lichtstraat brengt extra daglicht naar binnen en accentueert het open karakter van de ruimte. Airconditioning, geplaatst in 2023, draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat. Vanuit de keuken is binnendoor toegang tot de inpandige garage.

De praktische wasruimte/bijkeuken is ingericht met een royaal aanrecht met spoelbak en een ruime inbouwkast. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Dankzij de doordachte indeling is er voldoende ruimte om huishoudelijke

benodigdheden uit het zicht op te bergen.

De slaapkamer op de begane grond is veelzijdig te gebruiken. Naast een volwaardige slaapkamer leent deze ruimte zich uitstekend als rustig thuishkantoor, representatieve werkkamer of hobbyruimte. Deze flexibiliteit maakt de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

1e verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers, twee luxe badkamers en een separate, stijlvol afgewerkte toiletruimte. De gehele verdieping is voorzien van vloerbekleding, wat bijdraagt aan een warme en comfortabele uitstraling.

De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en vormt een fijne, rustige plek om te ontspannen. Vanuit de slaapkamer is de inloopkast rechtstreeks bereikbaar. Vanuit de inloopkast leidt een vaste trap naar de royale vliering.

De tweede en derde slaapkamer zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. De tweede kamer beschikt over karakteristieke dubbele openslaande deuren naar het overdekte balkon, terwijl de derde slaapkamer via een enkele deur eveneens directe toegang tot dit balkon biedt. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme dagen een aangenaam binnenklimaat kan worden behouden.

De centraal gelegen badkamer is ingericht als een comfortabele wellnessruimte en beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een handdoekradiator. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie, naast de aanwezige mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede badkamer, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de eerste. Deze ruimte beschikt over een riante inloofdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een handdoekradiator. Beide badkamers zijn uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Vliering

De royale bergzolder/vliering biedt volop praktische bergruimte. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats van de HR-combiketel en de unit voor de mechanische ventilatie.

Tuin

De keurig aangelegde voortuin vormt een groene en verzorgde entree van de woning. Naast een ruime parkeerplaats op eigen terrein, direct voor de garage, zorgen diverse groenpartijen en beplanting voor een fraaie en natuurlijke uitstraling. De garage heeft een oppervlakte van circa 23,5 m² en biedt daarmee volop ruimte voor het stallen van een auto en fietsen en het opbergen van diverse spullen. De garage beschikt tevens over een loopdeur die rechtstreeks toegang geeft tot de achtertuin.

De zijtuin vormt een natuurlijke verbinding tussen de voor- en achtertuin en draagt bij aan de vrije en groene uitstraling rondom de woning. Dankzij de vrijstaande ligging is er rondom volop ruimte en privacy.

De verzorgde achtertuin is heerlijk op de zon gesitueerd en ligt op het zuidoosten. Direct aan de woning is een ruim terras aangelegd, een fijne plek om buiten te eten, te ontspannen en van de zonnige ligging te genieten. De volwassen beplanting rondom de tuin zorgt voor een groene ambiance en veel privacy. Een comfortabele overkapping biedt bovendien een beschutte plek om ook op warme of minder zonnige dagen heerlijk buiten te verblijven.

Algemeen

Bouwjaar 1968.

Inhoud 896 m³.

734 m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en aluminium en voorzien van HR++ glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Intergas, bouwjaar: 2026). Deze cv-combiketel levert tevens het warme water in de woning. Uiteraard kunnen ook de airco's en de pellet kachel gebruikt worden voor verwarming.

Energielabel D. Hierbij heeft de keurder aangegeven dat met het plaatsen van een Hybride warmtepomp direct een sprong gemaakt wordt naar een Label B en in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen zelfs een Energielabel A!

Oplevering in overleg.

Bij woningen die gebouwd zijn voor 1980 zal een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen die gebouwd zijn voor 1993 zal tevens een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.295.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	896 m ³
Perceel oppervlakte	734 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	214 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1968
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Garage	Aangebouwd steen 24 m ² (694 bij 342 cm)
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Intergas 2026
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

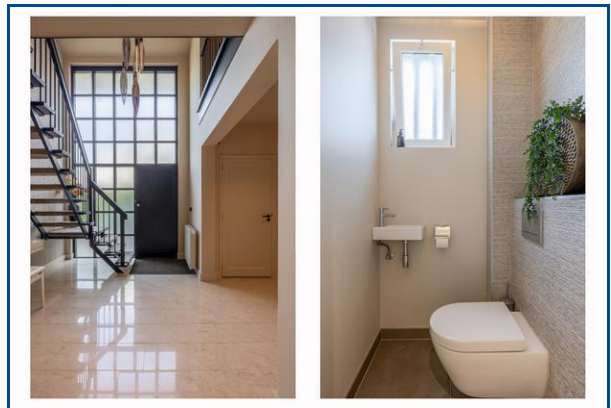
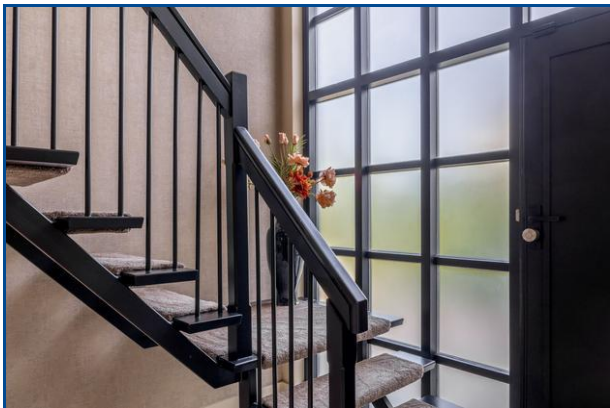
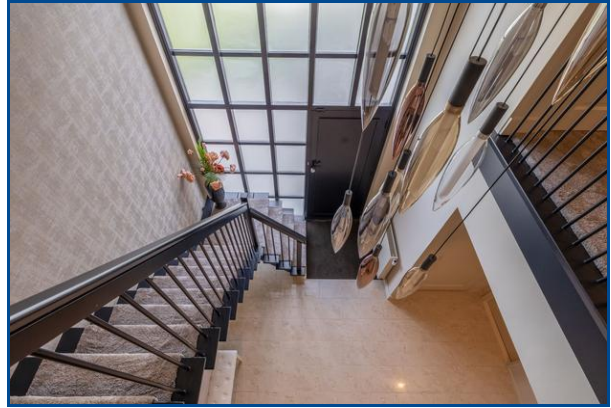
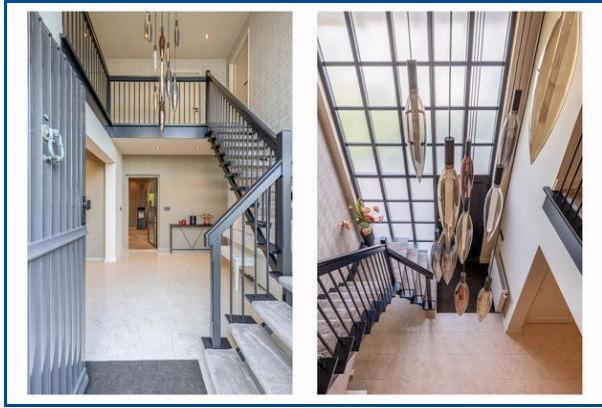
van Ghentstraat 11
3262 EM OUD-BEIJERLAND



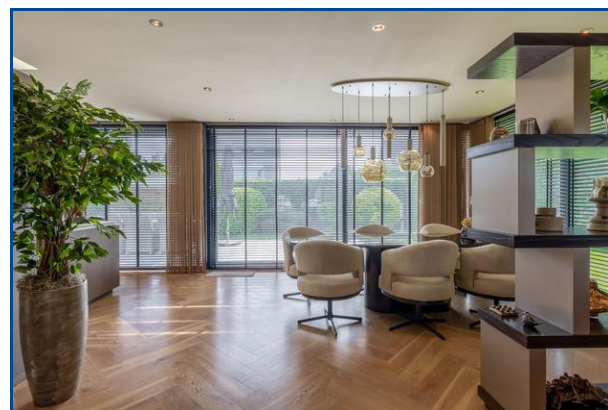
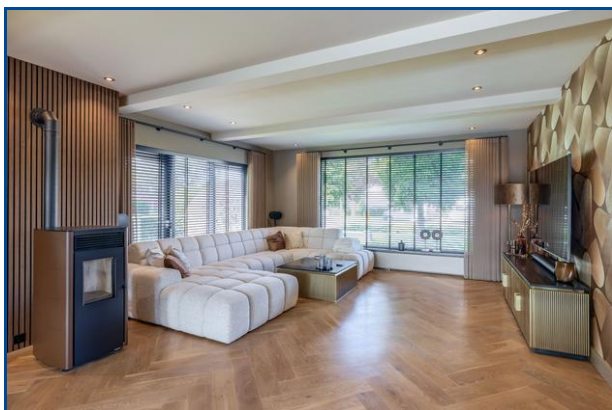
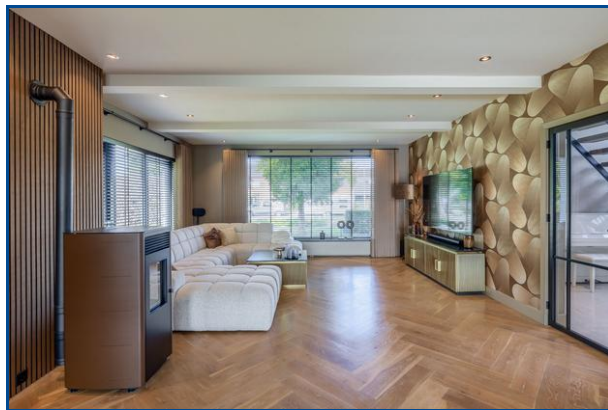
Foto's



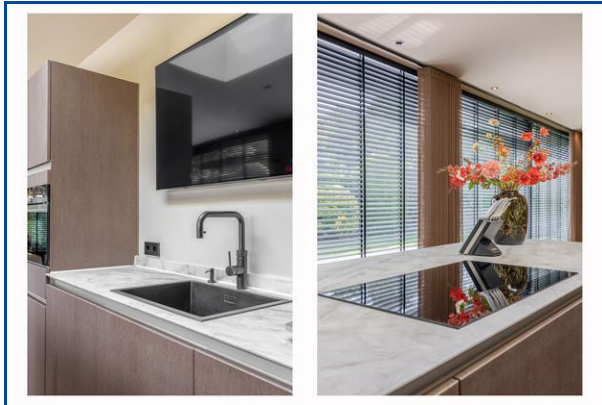
Foto's



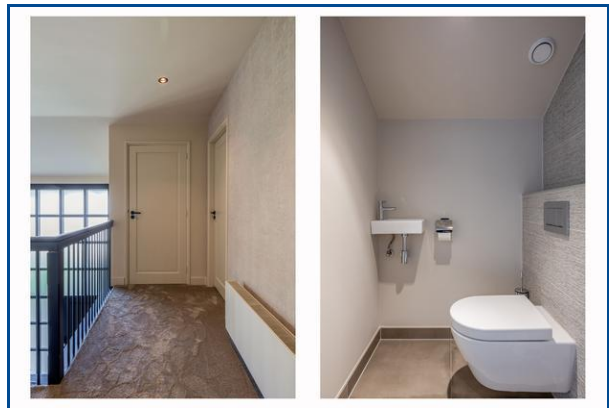
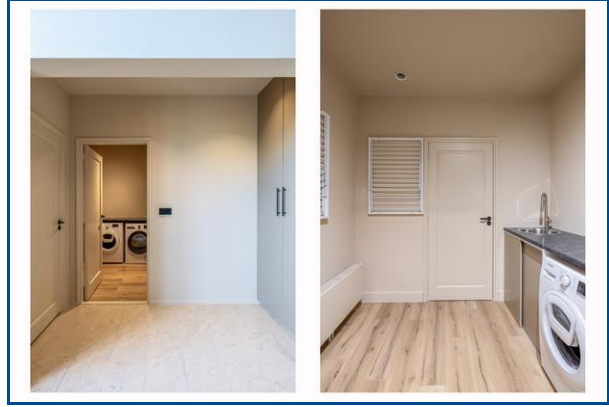
Foto's



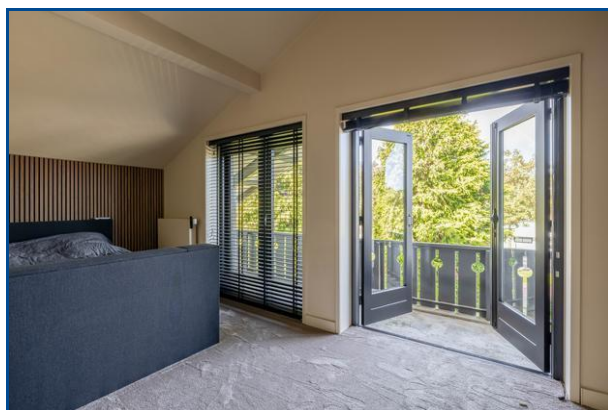
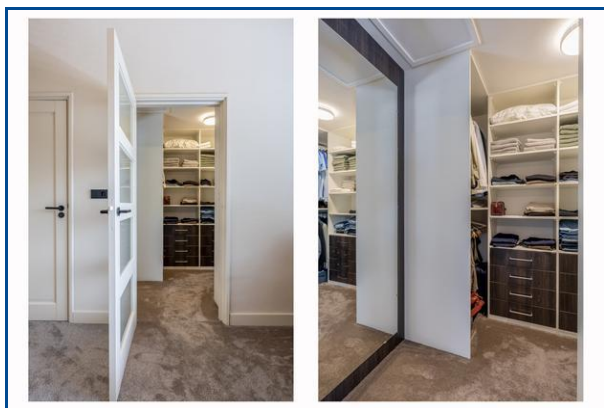
Foto's



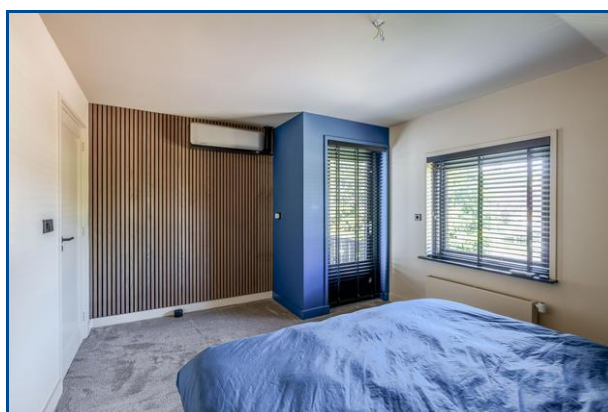
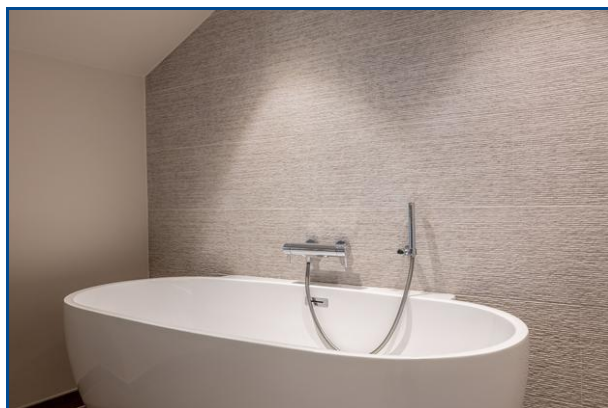
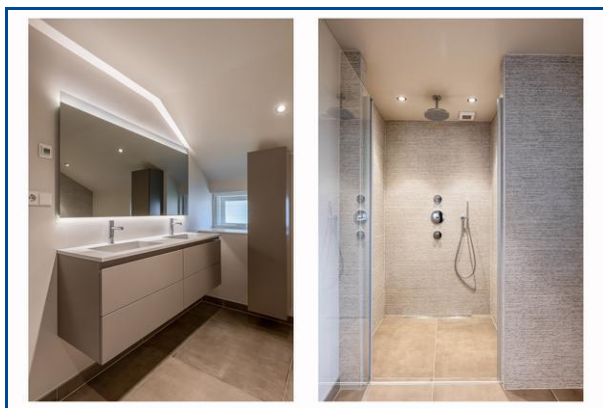
Foto's



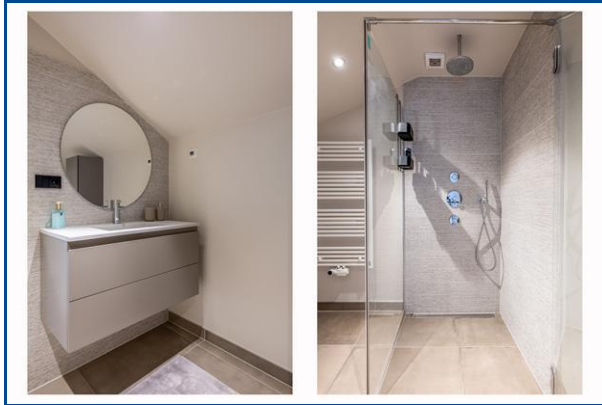
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

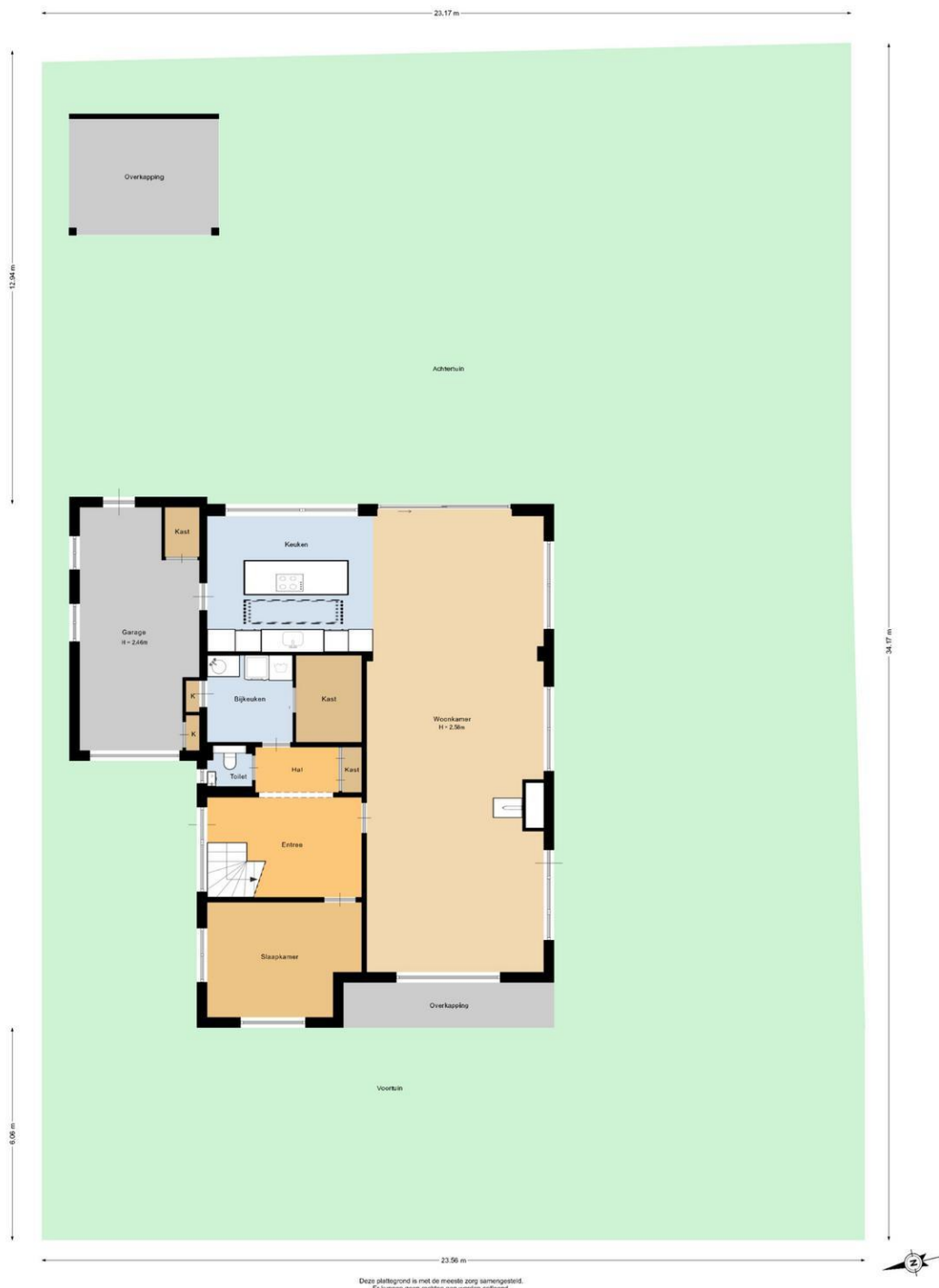


Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	van Ghentstraat 11
Postcode / Plaats	3262 EM Oud-Beijerland
Gemeente	Oud-Beijerland
Sectie / Perceel	D / 4483
Oppervlakte	734 m ²
Soort	Volle eigendom

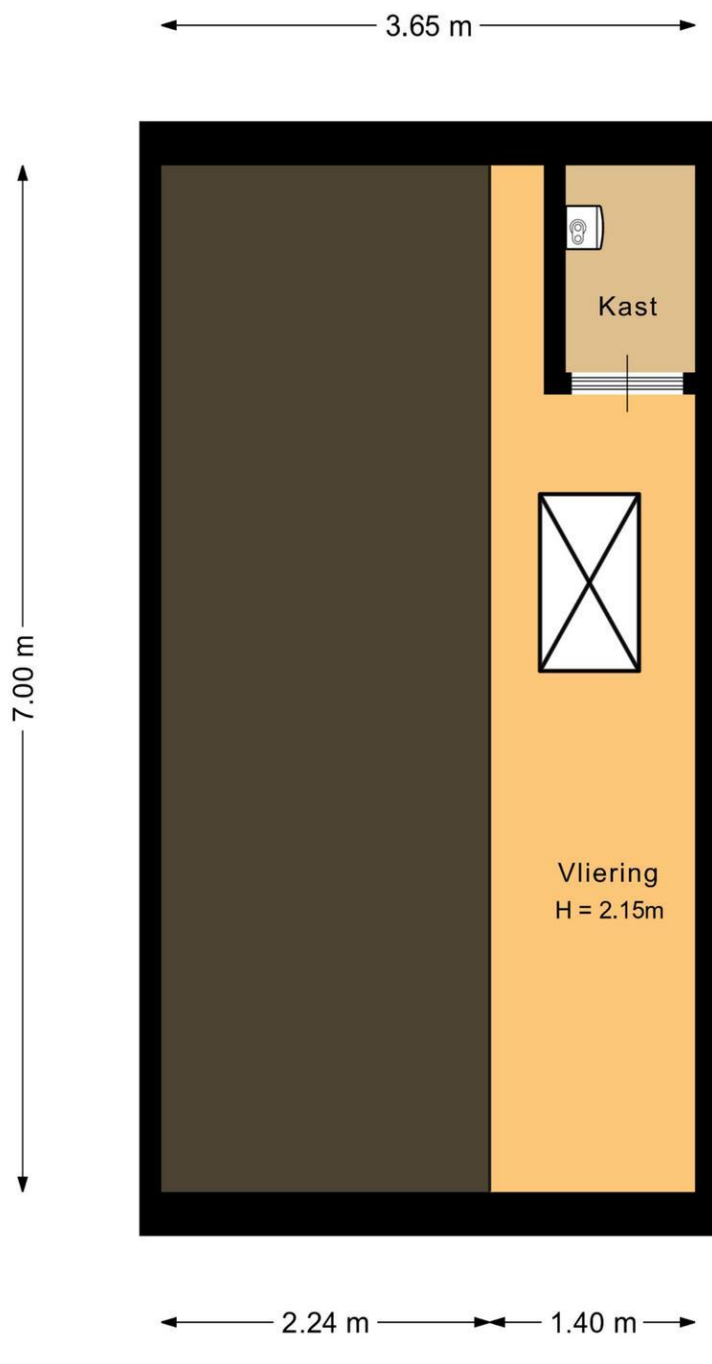


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

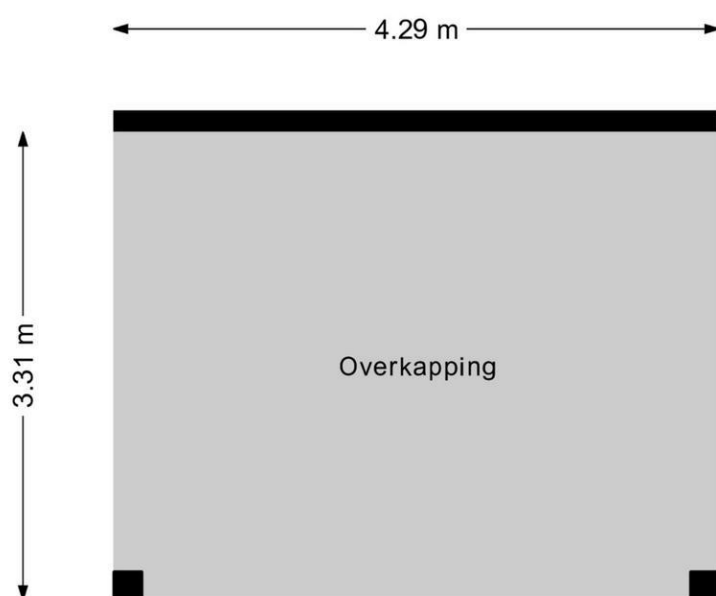




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oud-Beijerland
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4483
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieveerd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster