



## Dotterbloemstraat 8 - Klaaswaal

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

## Omschrijving

Wonen op een ruim perceel van maar liefst 420m<sup>2</sup> met vrij uitzicht op het polderlandschap en omgeven door rust en groen. Deze charmante vrijstaande en solide woning, in eigen beheer en onder architectuur gebouwd, biedt een fantastische basis voor comfortabel en veelzijdig wonen. De woning beschikt over een royale L-vormige living met grote raampartijen en openslaande deuren naar de diepe, groene achtertuin. Daarnaast zijn er een ruime keuken, praktische bijkeuken en multifunctionele kantoor-/werkkamer aanwezig. Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, een complete, ruime en lichte badkamer en toegang tot een grote vliering. Met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, tevens vrij uitzicht aan de voorzijde en de rustige ligging is het hier heerlijk wonen.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving aan de rand van het dorp Klaaswaal, midden in de Hoeksche Waard. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder de supermarkt, basisscholen, een middelbare school en verschillende sportverenigingen. In de directe omgeving vindt u volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het karakteristieke polderlandschap. Omliggende dorpen met diverse winkels zoals Numansdorp en Oud-Beijerland zijn goed bereikbaar. Dankzij de centrale ligging, zijn steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda snel bereikbaar.

### Indeling

Via de zijtuin bereikt u de centrale entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de trapopgang naar de vide op de eerste verdieping, de meterkast en de toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er direct toegang tot de royale living.

De L-vormige living strekt zich uit over de volle breedte van de achtergevel en biedt dankzij de grote raampartijen een fraai uitzicht over de achtertuin en de achterliggende akkers. De prettige, open indeling biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Middels openslaande deuren staat de living bovendien in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. Vanuit de living is er toegang tot de ruime keuken. De begane grond (met uitzondering van het kantoor en de entree aan de voorzijde) is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De living en het merendeel van de begane grond zijn afgewerkt met een fraaie natuurstenen travertin vloer.

De moderne keuken is praktisch ingericht en beschikt naast een dubbele spoelbak over diverse A-merk inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gas-op-glas kookplaat, RVS afzuigkap en vaatwasser en is afgewerkt met een fraai natuurstenen keukenblad. De keuken biedt uitzicht op de groene zijtuin. De inbouwwand biedt plaats aan de voorraadkasten, de koelkast en de oven. Vanuit de keuken is de aangrenzende bijkeuken rechtstreeks bereikbaar.

Naast de centrale entree, living en keuken beschikt de begane grond over diverse praktische en multifunctionele ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een royale kantoor-/werkkamer. Deze ruimte was oorspronkelijk in gebruik als garage en is inmiddels op praktische wijze bij de woning betrokken. De kamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte, hobbykamer of kinderspeelkamer. Ook biedt de ruimte de mogelijkheid om gebruikt te worden als slaapkamer. Hier zijn openslaande deuren geplaatst wat de ruimte een fijne lichte plek maakt met toegang tot de achtertuin middels eigen entree. De ruimte is bovendien voorzien van airconditioning, waardoor hier het hele jaar rond, comfortabel geleefd kan worden.

Aan de linker voorzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken. Deze is voorzien van een vaste kast met hierin de CV-ketel en vloerverwarmingsinstallatie en biedt plaats aan de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tussenhal met een vaste wastafel, vaste kastenwanden met veel opbergruimte en een separate toegangsdeur naar de tuin aan de voorzijde van de woning.

#### 1e verdieping

De vide biedt toegang tot een ruime inloopkast en middels een luik met solide uitschuifbare trap tot de bovengelegen, royale vliering die zich uitstrekt over de volledige lengte en breedte van de woning. Vanuit de vide zijn tevens de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De gehele verdieping is afgewerkt met vloerbekleding.

Aan de achterzijde bevindt zich de riante hoofdslaapkamer, die zich over de volle breedte van de woning uitstrekt en vrij uitkijkt over het polderlandschap. De kamer beschikt over een royale inbouwkastenwand met schuifdeuren. Aan de voorzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en beschikt over praktische schuifdeuren in de wand, waarachter extra bergruimte is gecreëerd. De hieraan grenzende slaapkamer aan de voorzijde vormt met zijn 10,5m<sup>2</sup> een fijne derde slaapkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een prettige lichtinval en zijn voorzien van draai kiepramen. Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche, tweede toilet en een wastafelmeubel. Het aanwezige Velux dakraam zorgt niet alleen voor aangenaam natuurlijk licht, maar maakt naast de mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk.

#### Tuin

Direct aan de woning aan de voorzijde bevindt zich een ruim terras met sierbestrating waar u geheel in privacy geniet van mooie zomerse dagen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sfeervolle watergang en geniet u van een weids en fraai uitzicht over het karakteristieke polderlandschap. De zijtuin biedt ruimte aan een tevens in het groen gelegen terras bij de openslaande deuren. Aan de andere zijde zorgt de groene haag over de gehele lengte van het perceel voor veel privacy.

De voortuin is verzorgd en strak aangelegd met sierbestrating, diverse groene hagen en volwassen beplanting. Op eigen terrein is er ruime parkeergelegenheid voor twee auto's. De groene inrichting zorgt bovendien voor een beschutte ligging en veel privacy vanaf de straatzijde. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra.

De achtertuin is gevarieerd en groen ingericht met vaste beplanting, een gazon en sierbestrating. De diepe achtertuin, circa 12 meter diep, is gelegen op het noorden. Dankzij de royale afmetingen en de vrije ligging zijn er gedurende de dag volop mogelijkheden om zowel van de zon als van de schaduw te genieten.

**Algemeen**

Bouwjaar: 1986

Inhoud: 580m<sup>3</sup>

Eigen grond: 428m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen: 151m<sup>2</sup>

De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van dubbel glas en allen met draai kiepramen. De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming over vrijwel de gehele benedenverdieping en een cv-combiketel met radiatoren (merk: AWB, bouwjaar: 2011). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.  
Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Omdat verkoper deze woning niet zelf heeft bewoond zal hier ook de 'niet-bewoningsclausule' worden opgenomen.

## Kenmerken

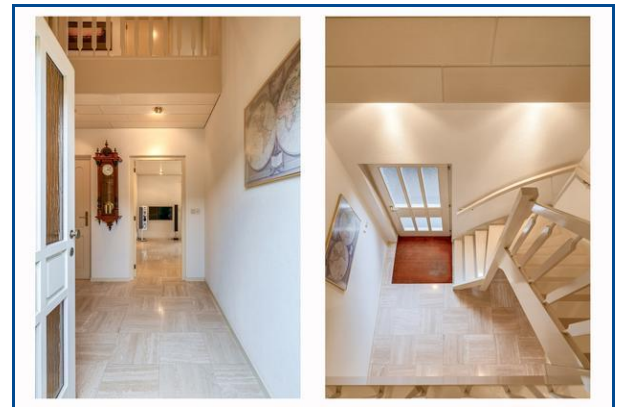
|                                 |                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 635.000,- k.k.                                                           |
| Soort                           | Woonhuis                                                                   |
| Type woning                     | Vrijstaande woning                                                         |
| Aantal kamers                   | 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                           |
| Inhoud woning                   | 580 m <sup>3</sup>                                                         |
| Perceel oppervlakte             | 428 m <sup>2</sup>                                                         |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 151 m <sup>2</sup>                                                         |
| Soort woning                    | Eengezinswoning                                                            |
| Bouwjaar                        | 1986                                                                       |
| Ligging                         | Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht                     |
| Tuin                            | Tuin rondom                                                                |
| Garage                          | Geen garage                                                                |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk                                   |
| CV Ketel type en bouwjaar       | AWB 2011                                                                   |
| Isolatie                        | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |

## Locatie

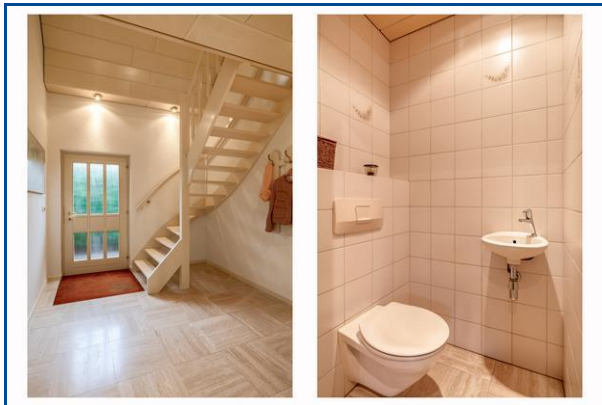
Dotterbloemstraat 8  
3286 VM KLAASWAAL



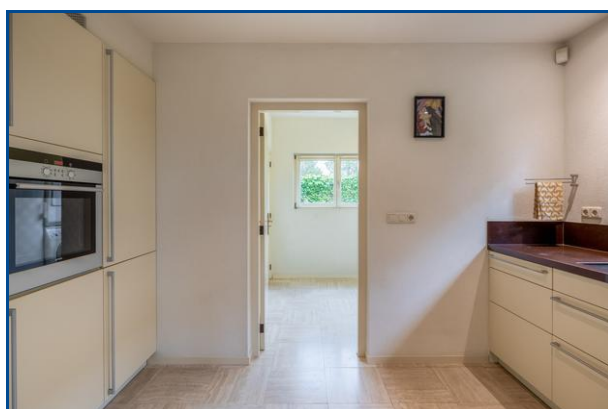
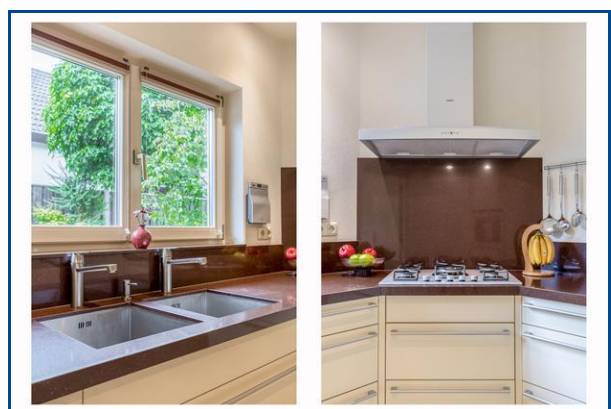
## Foto's



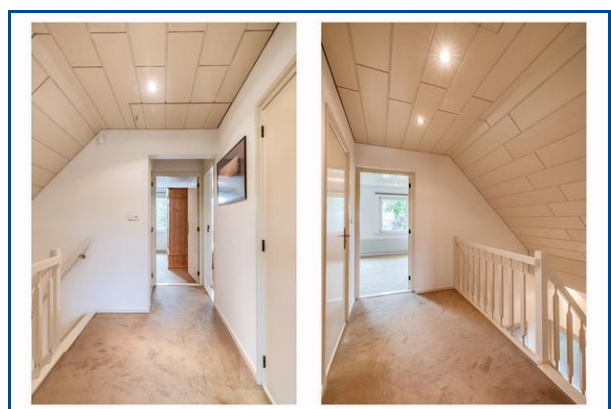
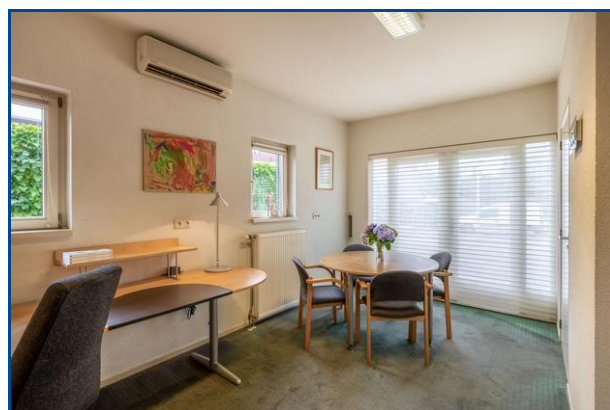
## Foto's



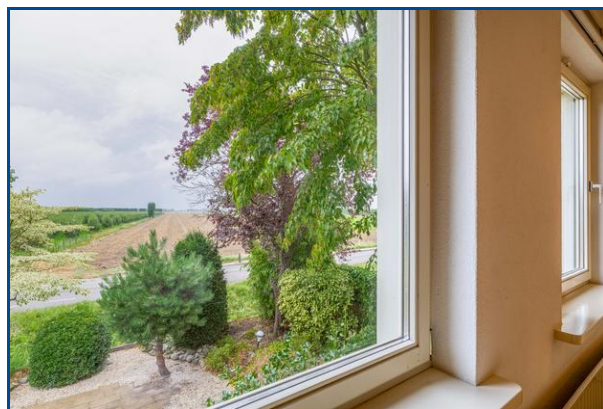
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

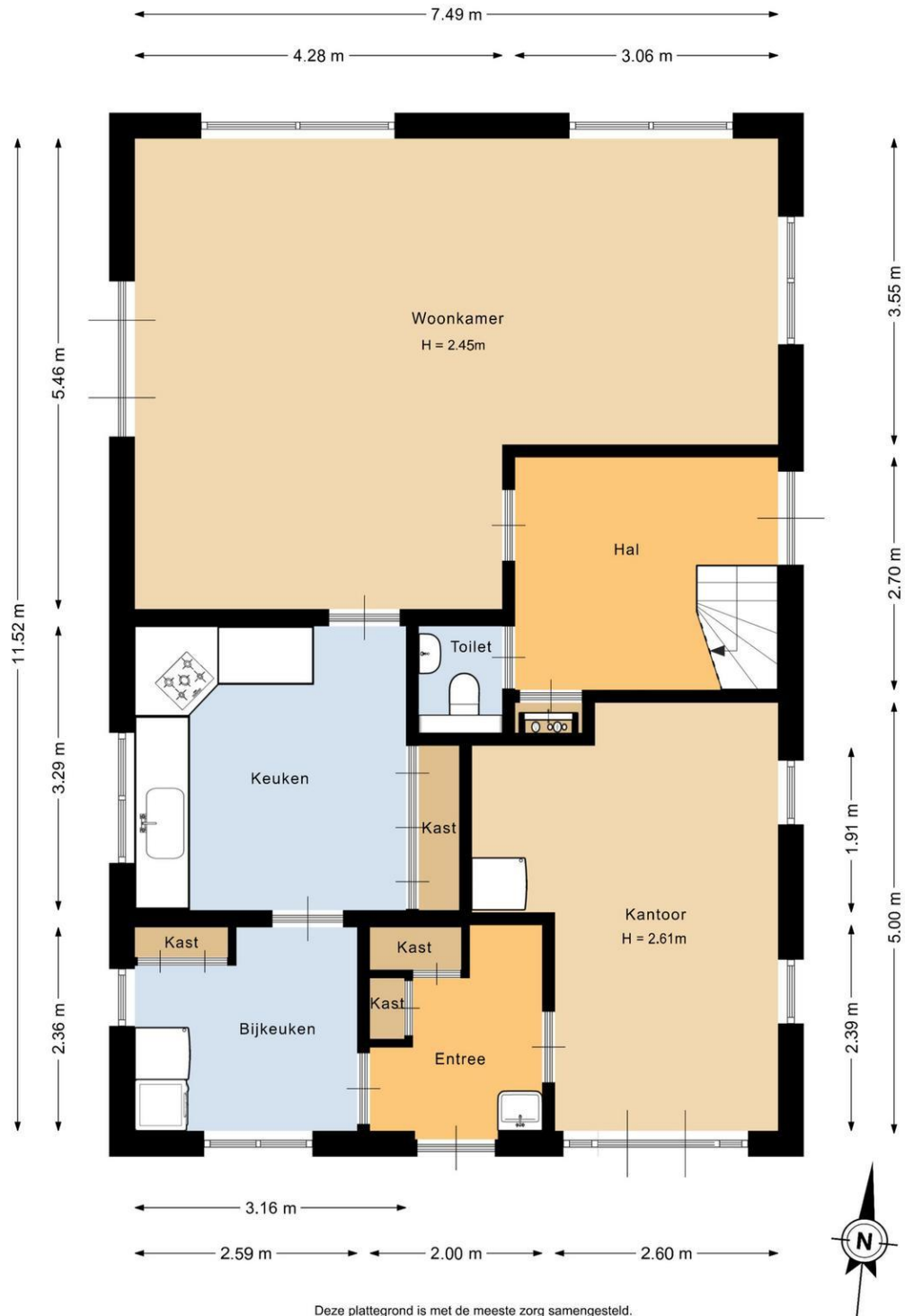


# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                     |
|---------------------|---------------------|
| Adres               | Dotterbloemstraat 8 |
| Postcode / Plaats   | 3286 VM Klaaswaal   |
| Gemeente            | Klaaswaal           |
| Sectie / Perceel    | A / 3271            |
| Oppervlakte         | 428 m <sup>2</sup>  |
| Soort               | Volle eigendom      |



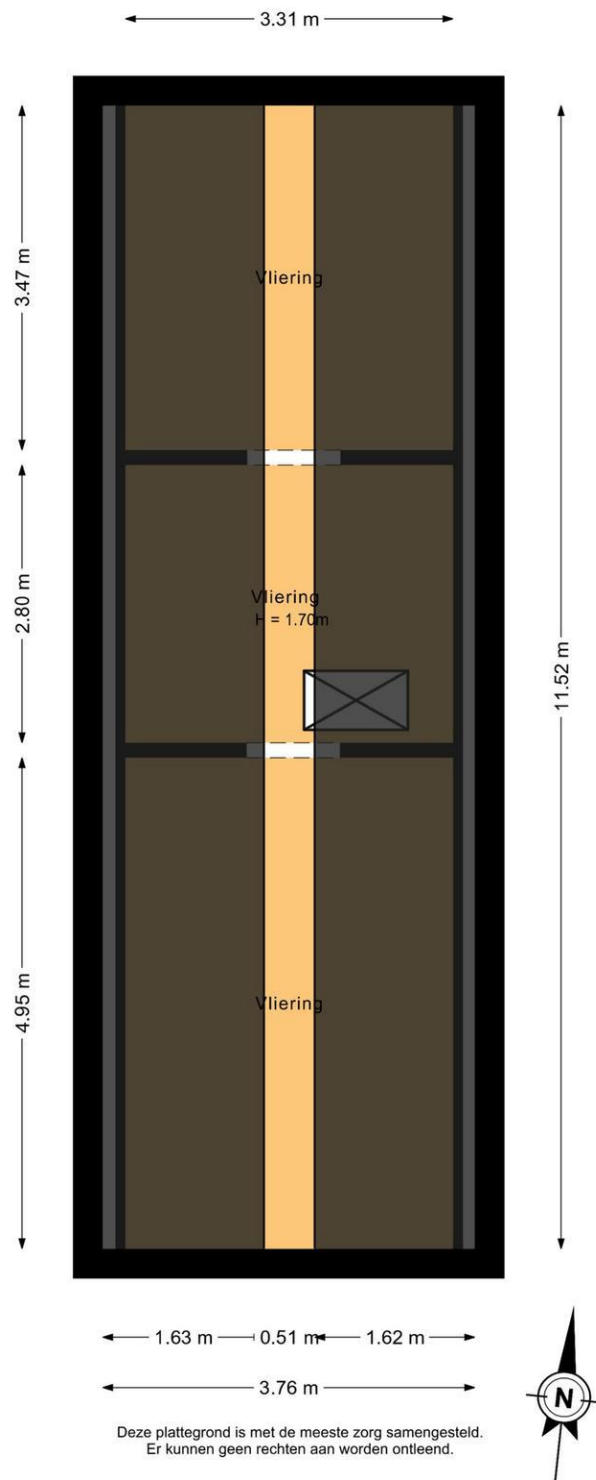


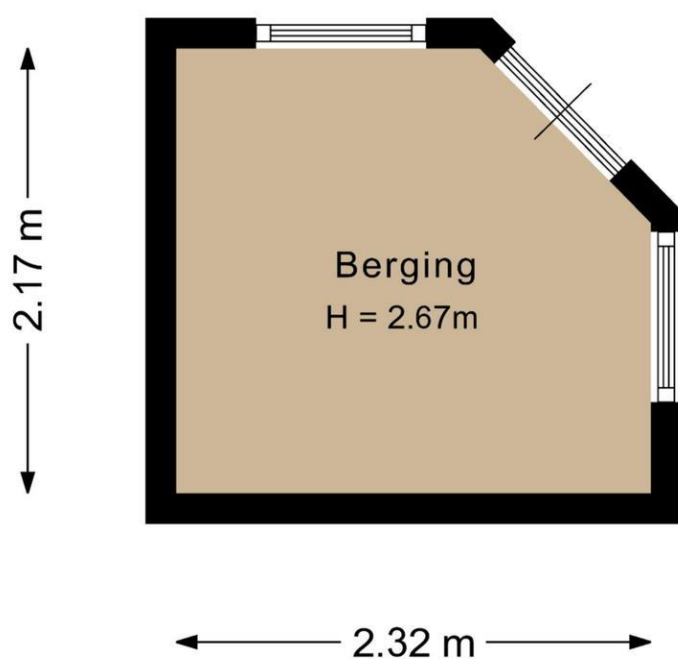


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.

