

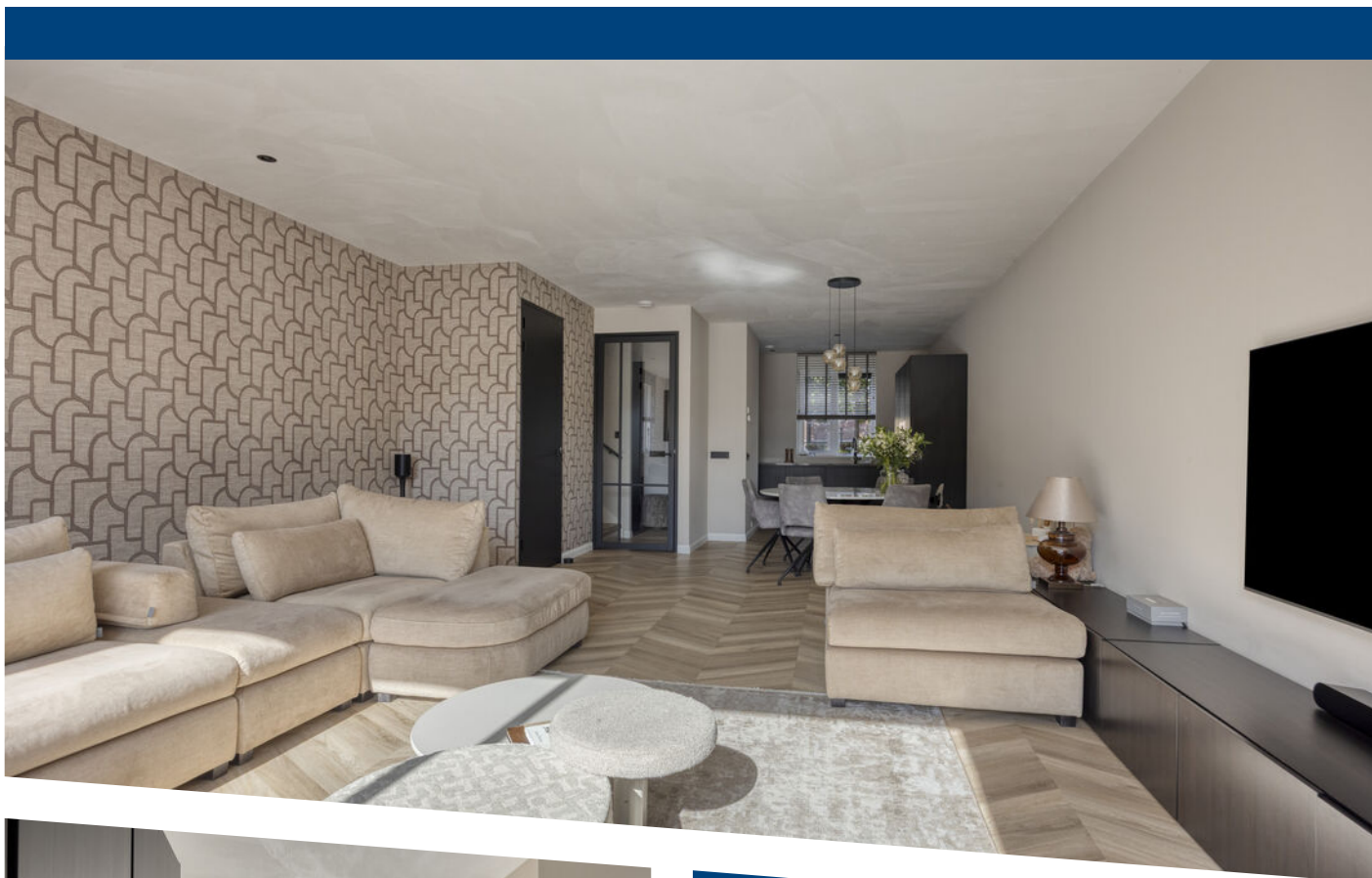


JAN WILLEM WITVLIETHOF 2

WESTMAAS

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
143 m²

PERCEELOPPERVLAKE
318 m²

INHOUD
505 m³

BOUWJAAR
2021

ENERGIELABEL
A++

OMSCHRIJVING

Nieuwbouwwoning met een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau, volop ruimte en optimaal wooncomfort.

Alles is tot in detail afgewerkt, de hoge, strak gestucte plafonds, de verzorgde wandafwerking, de royale lichtinval en de hoogwaardige PVC-vloeren op alle verdiepingen zorgen voor een stijlvol geheel.

Deze fraaie hoekwoning met bouwjaar 2021 is volledig geïsoleerd en beschikt over een eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Met maar liefst vier ruime slaapkamers en een royaal perceel van 318 m² biedt deze woning volop leefruimte voor het hele gezin.

De zolderverdieping is in 2021 als open ruimte opgeleverd en in 2024 opnieuw ingedeeld. Hierdoor zijn op deze verdieping inmiddels twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd, wat zorgt voor extra leefruimte en flexibiliteit.

Daarnaast is de woning uitgerust met 10 zonnepanelen, een warmtepomp en kunststof kozijnen. Dankzij de uitstekende isolatie is de woning bovendien zeer energiezuinig en beschikt deze over een energielabel A++.

De woning is gelegen aan een rustig en sfeervol hofje, waar men kunt genieten van een prettige en rustige woonomgeving. Zo ligt de Binnenmaas op korte loopafstand.

Bijzonderheden:

- Ca. 143 m² woonoppervlakte;
- Ca 505 m³ inhoud;
- Ca. 9 m² houten berging;
- 318 m² eigen grond;
- Bouwjaar 2021;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Voorzien van een warmtepomp;
- Warmte water voorzien van een boiler;
- Sfeervolle, royale, woonkamer met PVC-vloer;
- Zolderverdieping op 2024 opnieuw ingedeeld;
- Alle verdiepingen zijn voorzien van een mooie PVC-vloer;
- Ruime achtertuin op het zuiden;
- Volledig geïsoleerd;
- Zeer hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Eigen parkeergelegenheid voor 2 auto's;
- Energielabel A++;
- Oplevering in overleg.

Indeling

Begane grond

Middels de entree is er toegang tot de meterkast, de toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De zeer royale woonkamer heeft een frisse en lichte uitstraling dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde en het extra raam aan de zijkant. Hierdoor valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen en ontstaat er een aangename, ruimtelijke sfeer.

De woonkamer is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming. De luxe keuken, aan de voorzijde gesitueerd, is van hoge kwaliteit en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via een schuifpui aan de achterzijde is de ruime achtertuin bereikbaar.

1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Bij de bouw is ervoor gekozen om twee slaapkamers samen te voegen tot één royale master bedroom.

Deze ruime slaapkamer is voorzien van airconditioning en een praktische walk-in closet, wat zorgt voor extra comfort en een luxe uitstraling. De royale badkamer is vergroot vanuit de nieuwbouw en luxe uitgevoerd. Zo beschikt de badkamer over een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en een toilet.

Deze verdieping is ook voorzien van een PVC-vloer.

2e verdieping

Deze verdieping is open opgeleverd in de bouw en is vervolgens in 2024 opnieuw verbouwd en ingedeeld.

Nu geeft de overloop toegang tot een aparte wasruimte, tevens technische ruimte met de warmtepomp, en twee extra slaapkamers. Deze verdieping is ook voorzien van een PVC-vloer. Via een vlizotrap is tevens de praktische en ruime vliering bereikbaar. Deze biedt een ideale extra bergruimte.

Tuin

In deze oppervlakte is het heerlijk genieten met maar liefst 142 m².

De fraai aangelegde tuin is veelzijdig ingericht met grind, een gazon, strakke bestrating en diverse beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een heerlijke overkapping, die direct aansluit op de berging en een fijne plek biedt om beschut van het buitenleven te genieten.

De voor- en zijtuin zijn praktisch ingericht en bieden ruime parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

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.

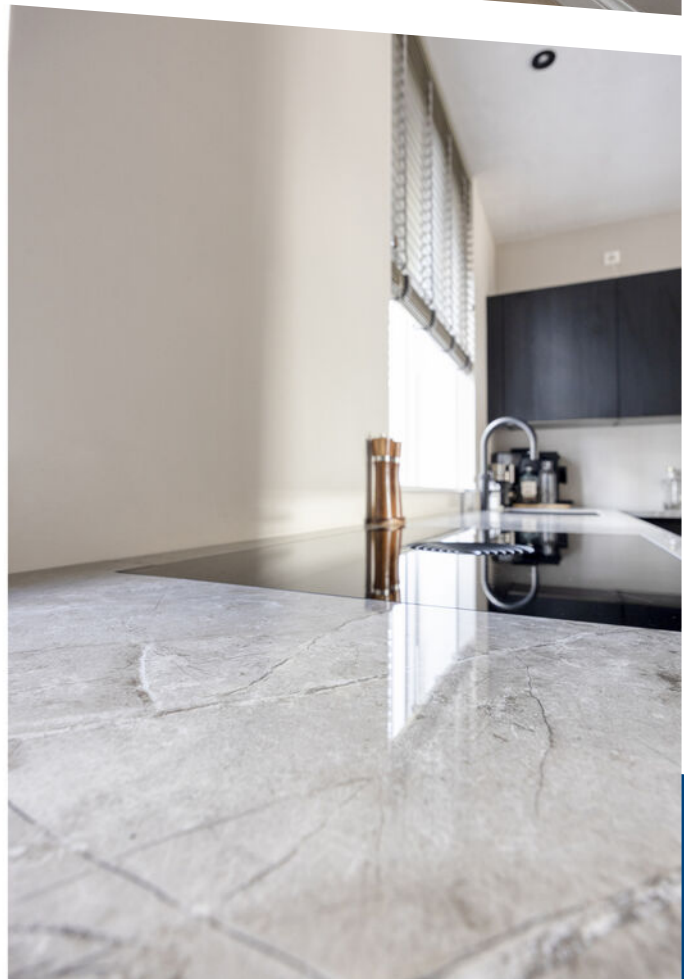




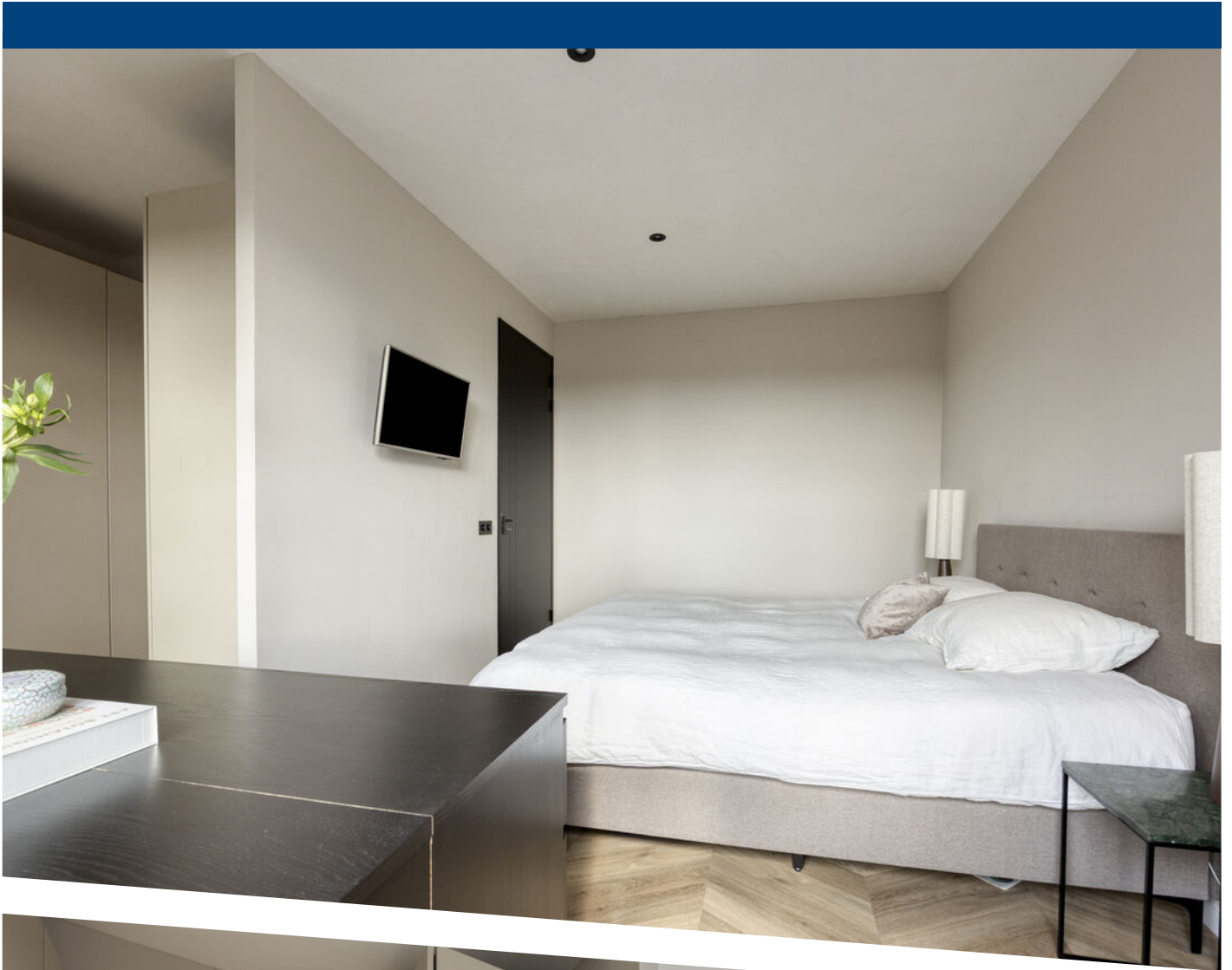




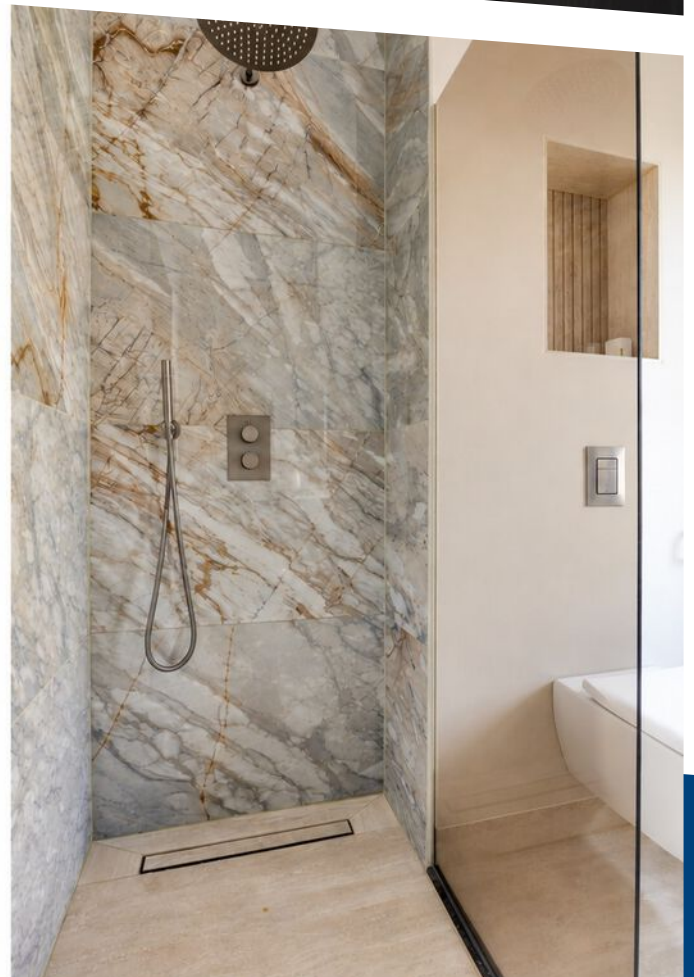
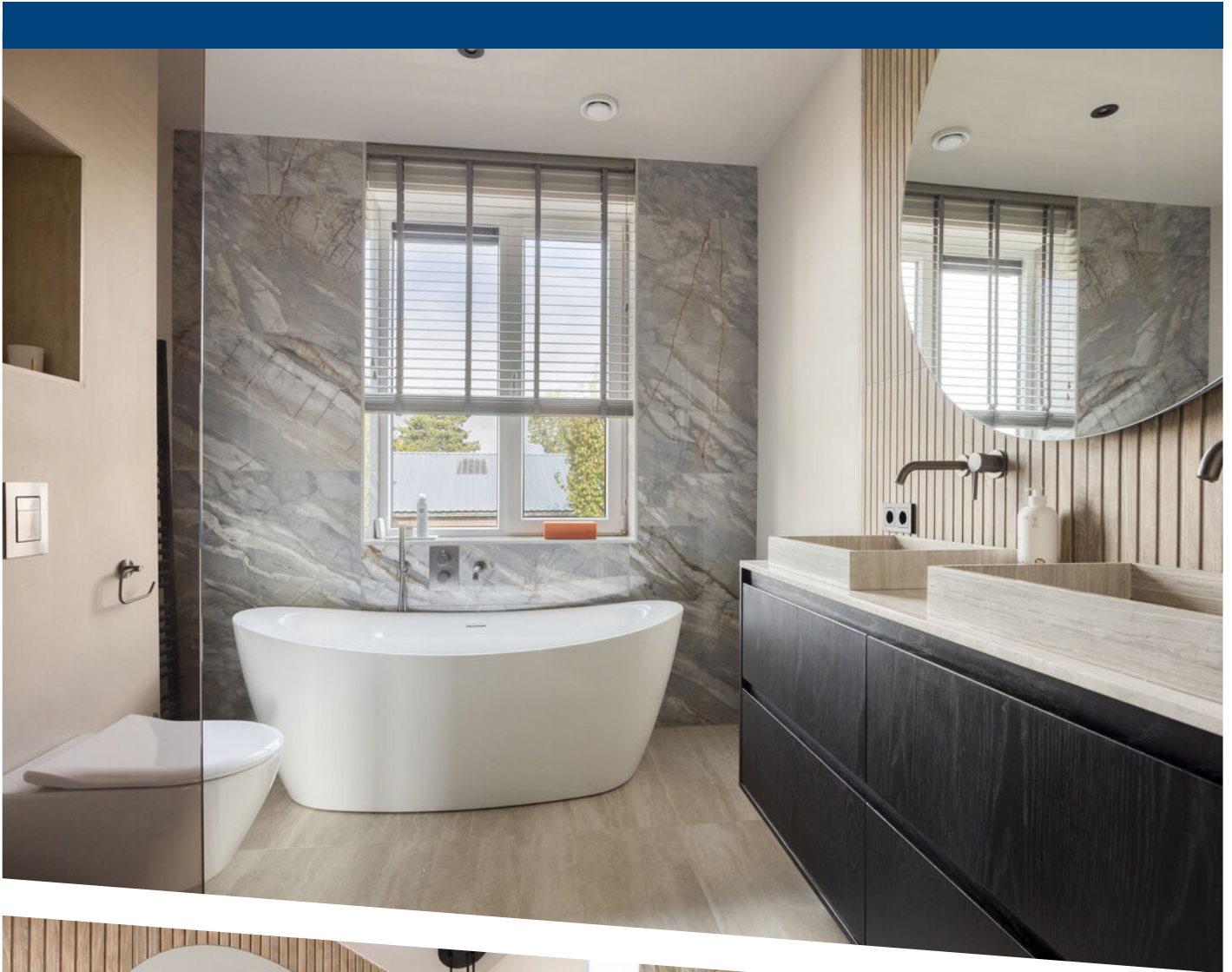






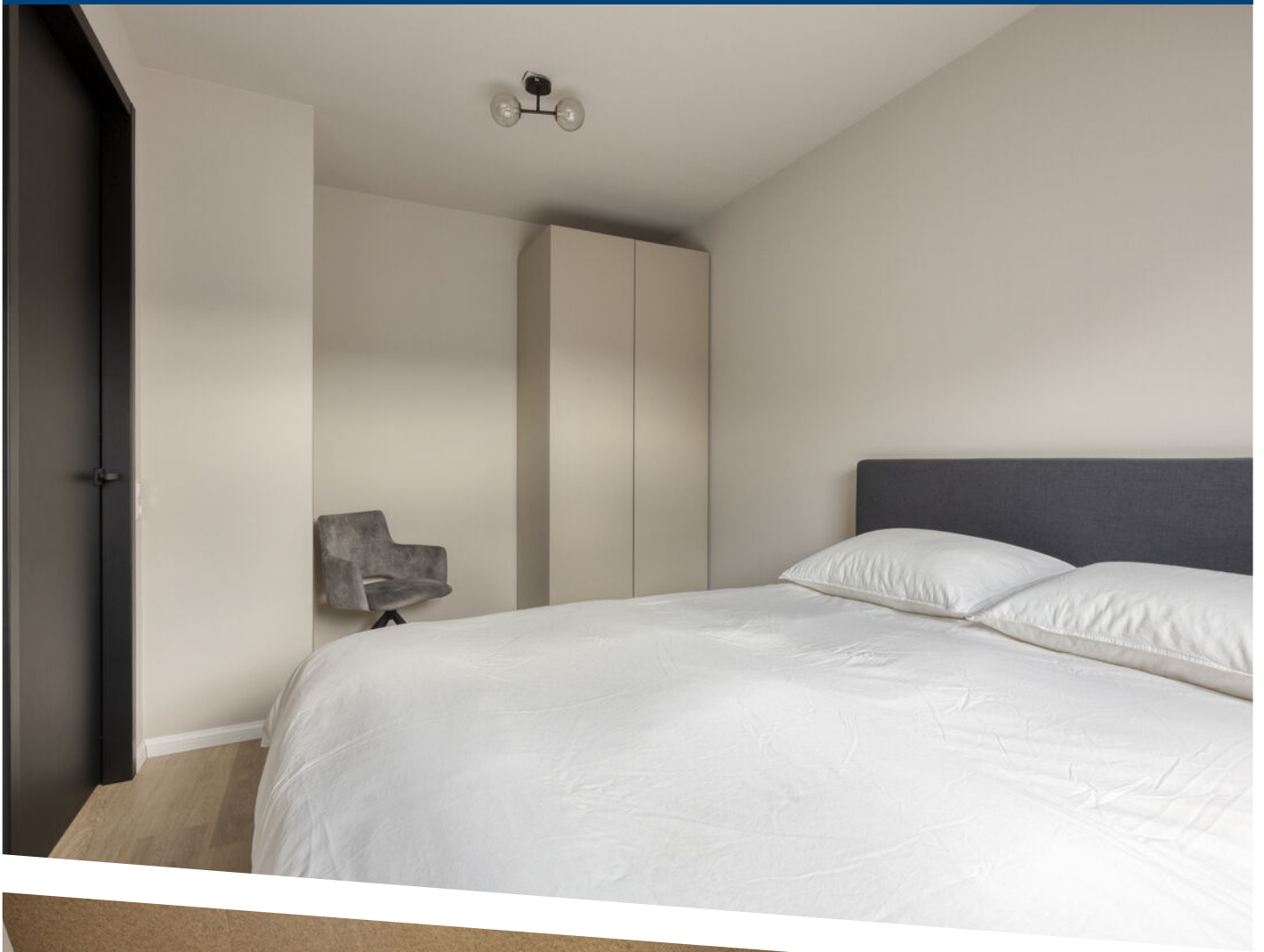




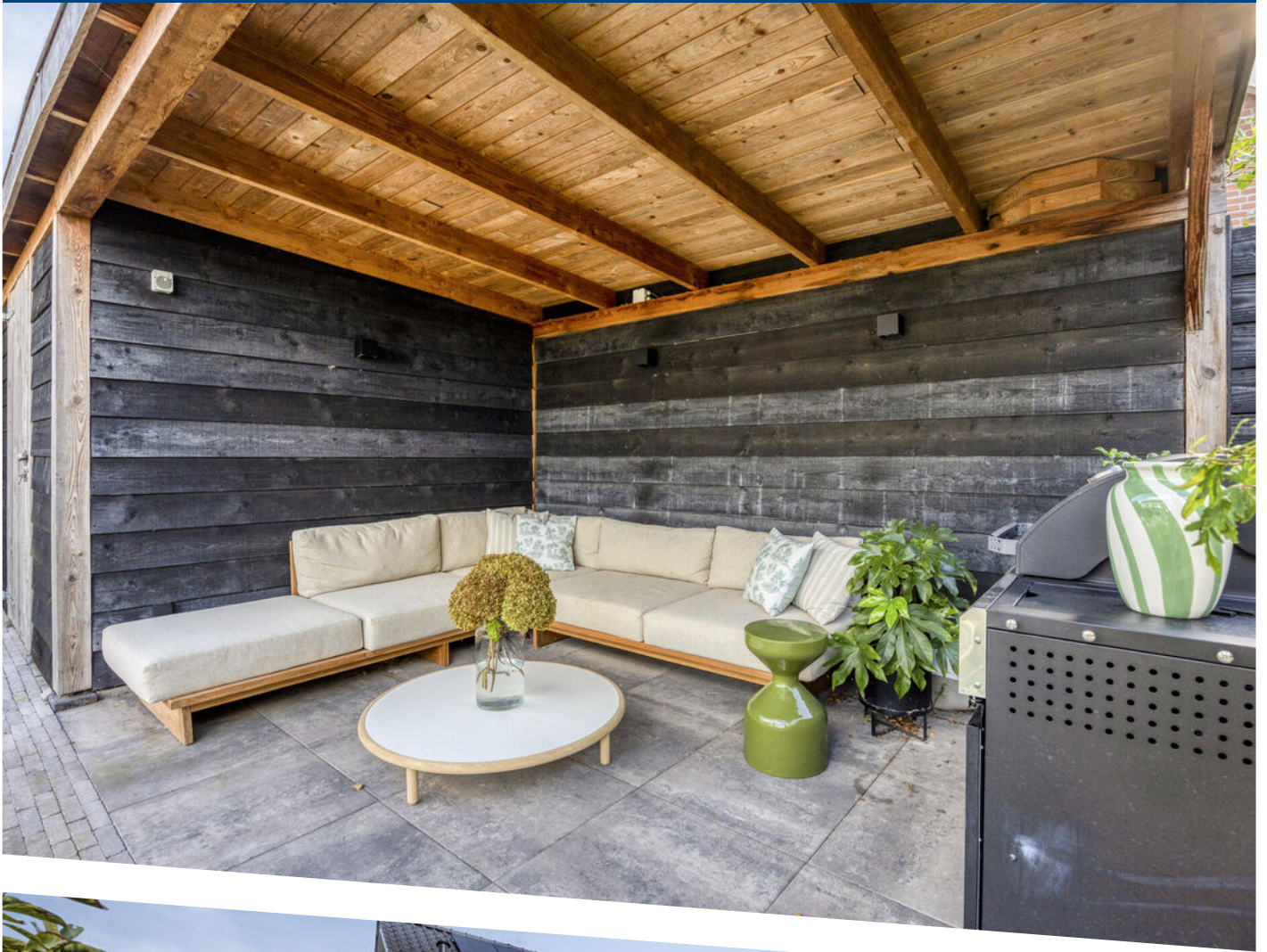




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

1e verdieping



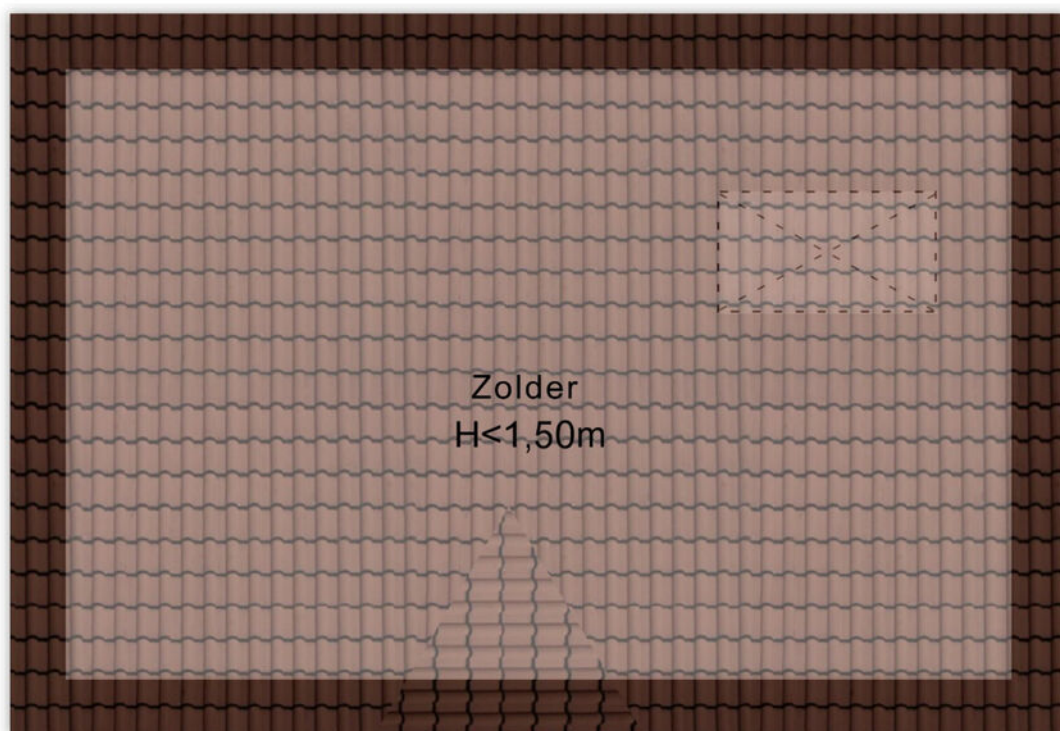
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

2e verdieping

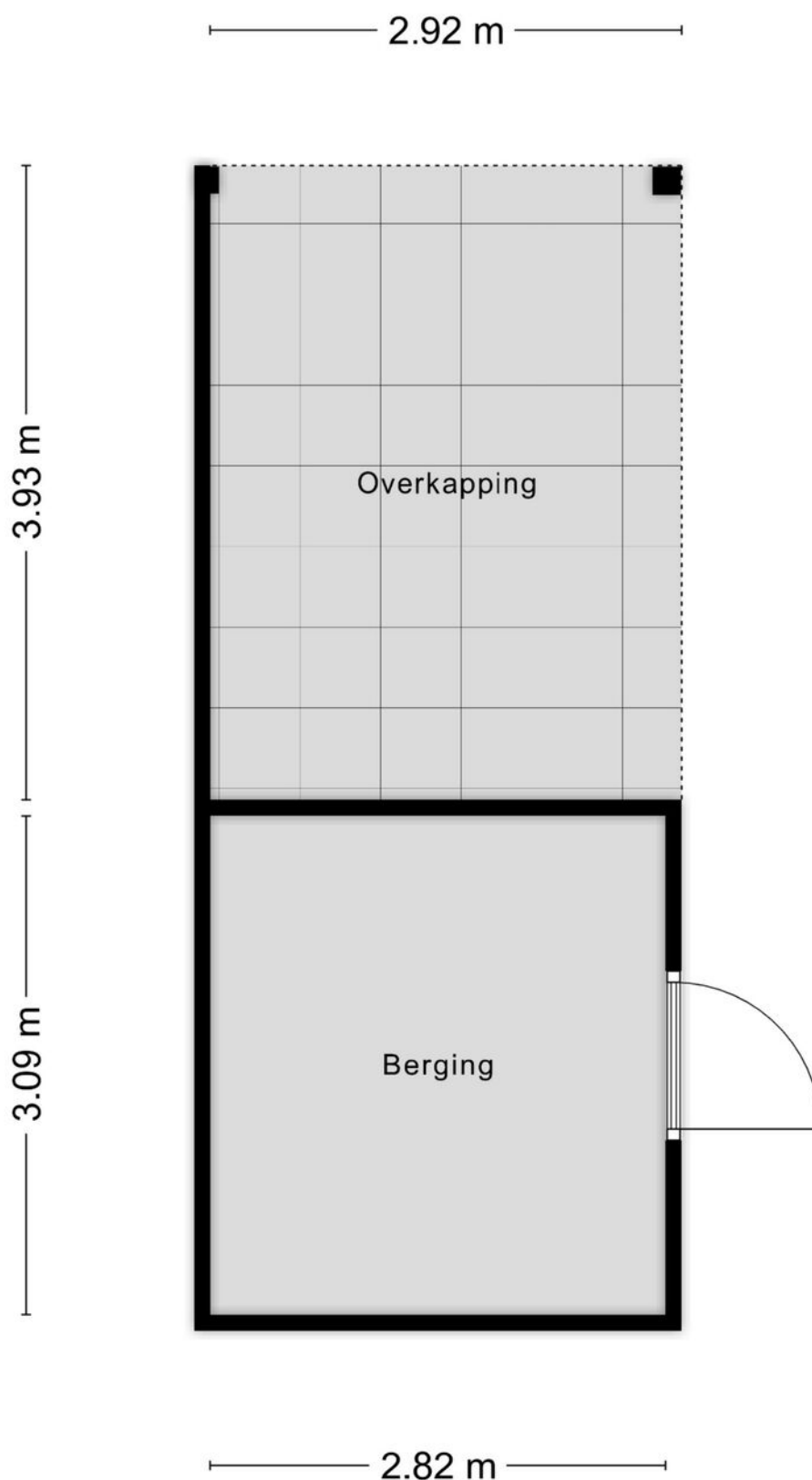
5.09 m

3.28 m



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

PLATTEGROND
Zolder



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

PLATTEGROND

Overkapping en berging



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westmaas

Sectie C

Perceel 1619

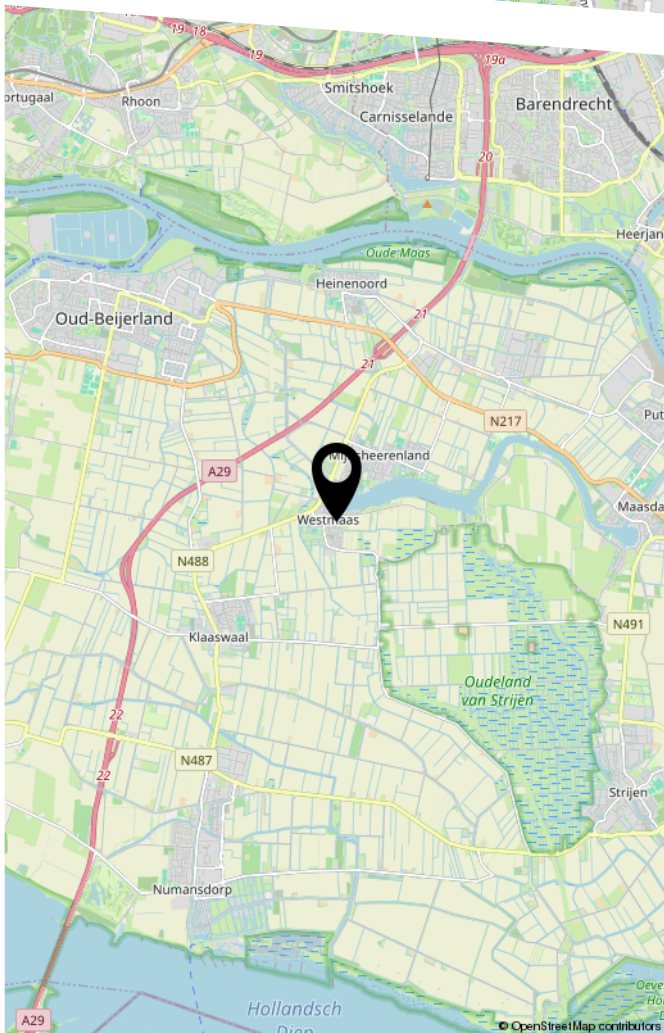
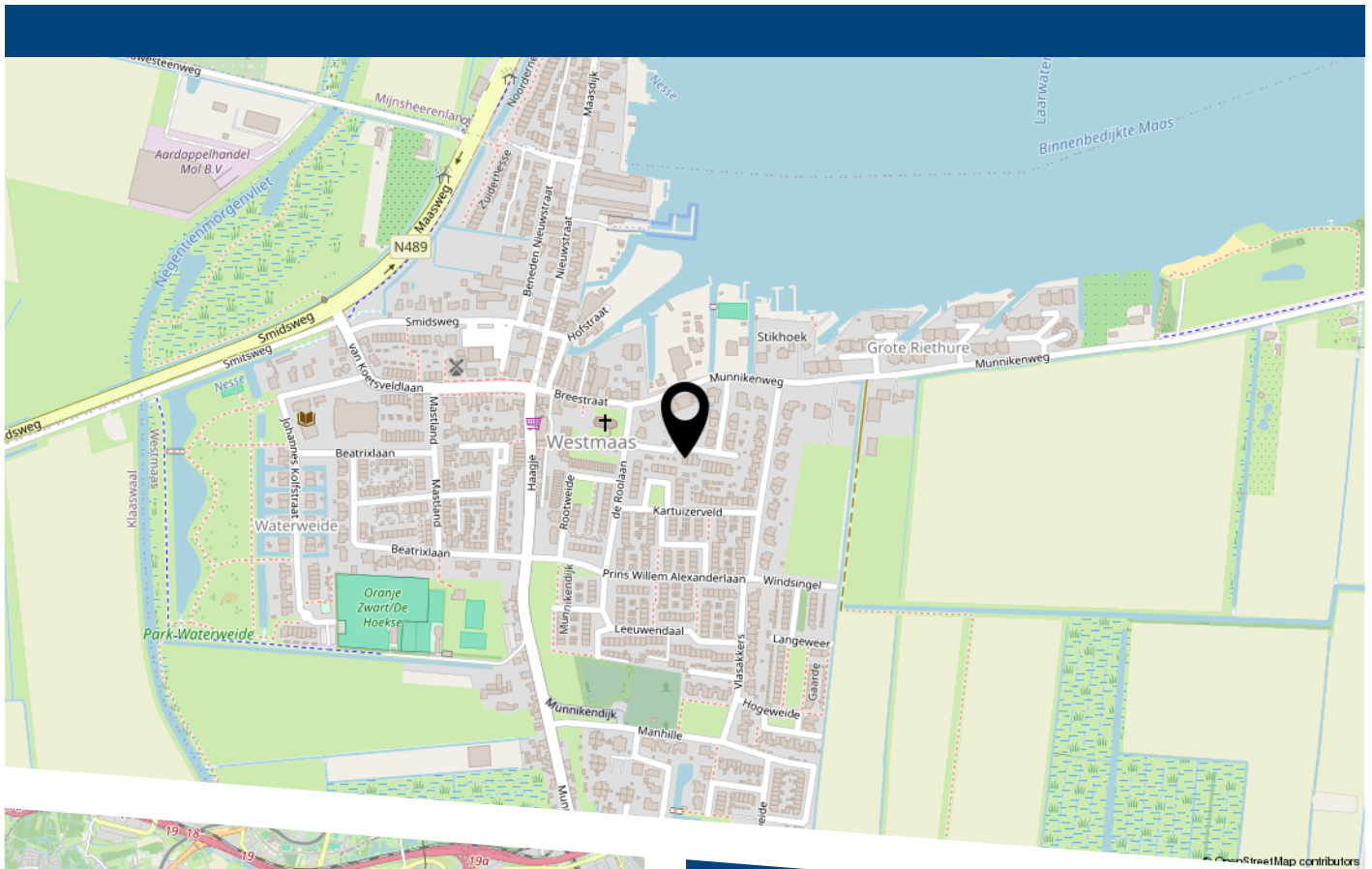
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Jan Willem Witvliethof 2 te Westmaas



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