



Vrijstaand en royaal wonen op een groene, beschutte plek, met volop ruimte voor het hele gezin.



Noldijk 165 te Barendrecht

Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaand en royaal wonen op een groene, beschutte plek, met volop ruimte voor het hele gezin.

Vrijstaand wonen, rust en uitzonderlijk veel leefruimte komen aan de Noldijk 165 op een bijzondere manier samen. Dit is een huis waar je niet snel ruimte tekortkomt. Met ca. 384 m² woonoppervlakte, zeven slaapkamers, twee badkamers, meerdere leefruimtes, een enorme inpandige garage en een grote tuin rondom is er plek voor het hele gezin en voor alles wat daarbij hoort.

De woning ligt op de grens van Barendrecht en Heerjansdam op een perceel van ca. 1.165 m² eigen grond. Hier ervaar je het landelijke karakter van de Noldijk terwijl de voorzieningen van Barendrecht goed bereikbaar blijven. De Zuidpolder ligt dichtbij voor een wandeling of fietstocht en ook de omgeving van de Oude Maas nodigt uit om naar buiten te gaan. Tegelijkertijd zijn de A15 en A16 snel bereikbaar waardoor ook Rotterdam en de rest van de regio dichtbij blijven.

De woning is in 2005 volledig herbouwd waarbij verschillende klassieke elementen opnieuw een plek hebben gekregen. Paneeldeuren, glas-in-lood, klassieke balustrades en de marmeren schouw zorgen voor karakter. Daar tegenover staat het comfort van nu met energielabel A, 27 zonnepanelen, een warmtepomp, zonneboiler, gedeeltelijke vloerverwarming en een Intergas cv-ketel uit 2025. De woning is volledig geïsoleerd en gedeeltelijk voorzien van driedubbel glas.

Begane grond – samen leven met alle ruimte

Binnen valt direct op hoe royaal deze woning is opgezet. De woonkamer en het eetgedeelte vormen samen een indrukwekkende leefruimte van ca. 94 m². Er is volop plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel terwijl de ruimte open en licht blijft aanvoelen. De marmeren schouw met open haard geeft het zitgedeelte een sfeervol middelpunt en dankzij de vele ramen en deuren valt er veel daglicht naar binnen. Vanuit verschillende plekken in de leefruimte stap je direct naar buiten waardoor het terras en de tuin echt onderdeel worden van het dagelijks wonen.

De royale woonkeuken sluit hier prettig op aan. Het grote kookeiland vormt het centrale punt en biedt veel werkruimte. Daarnaast is er volop kastruimte, een granieten werkblad en diverse Miele-inbouwapparatuur aanwezig. Door de ruimte rondom het eiland kun je hier gemakkelijk met meerdere mensen koken zonder elkaar in de weg te lopen. Ook vanuit de keuken stap je direct naar buiten.

Aan de andere zijde van deze woonlaag bevindt zich nog een grote extra leefruimte van ca. 37 m². Deze is nu ingericht als ontspanningsruimte met een eigen bar en biedt daarmee een fijne plek om vrienden te ontvangen of met het gezin samen te zijn. Natuurlijk kun je deze ruimte ook gebruiken als speelkamer, televisiekamer, werkkamer of hobbyruimte. Juist de combinatie van meerdere grote leefruimtes maakt dat iedereen in huis gemakkelijk zijn eigen plek kan vinden.



Eerste verdieping – ruimte voor ieder gezinslid

Op de slaapverdieping wordt opnieuw duidelijk hoeveel mogelijkheden deze woning biedt. Hier bevinden zich maar liefst zeven slaapkamers. Daarmee is er niet alleen ruimte voor een groot gezin maar ook voor logees, thuiswerken, hobby's of een aparte speelkamer. De kamers verschillen in formaat en meerdere slaapkamers beschikken over praktische kastruimte.

Er zijn twee complete badkamers aanwezig. De eerste badkamer is onder andere voorzien van een ligbad, separate douche en dubbele wastafel. De tweede badkamer beschikt eveneens over een douche, wastafel en WC. Met twee badkamers en zeven slaapkamers is deze verdieping helemaal ingesteld op een huis waarin meerdere mensen comfortabel naast elkaar kunnen leven.

Een deel van de slaapkamers bevindt zich in het voorste gedeelte van de woning en beschikt over een eigen opgang. Dat maakt dit deel bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld oudere kinderen die wat meer zelfstandigheid willen, gasten of een au-pair terwijl je wel allemaal onder hetzelfde dak woont.

Zolder – praktische ruimte uit het zicht

Via een vaste trap bereik je de lange bergzolder. Hier heb je volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Denk aan koffers, kerstspullen, sportuitrusting en andere zaken die je graag bij huis bewaart maar niet in de woonruimtes wilt hebben staan.

Souterrain – een wereld aan extra ruimte

Onder een groot deel van het huis ligt een uitzonderlijk royaal souterrain. De woning beschikt in totaal over ca. 173 m² overige inpandige ruimte en het grootste deel daarvan wordt gevormd door de inpandige garage.

Hier kun je meerdere auto's binnen parkeren en daarnaast blijft er nog volop ruimte over voor fietsen, gereedschap, opslag of hobby's. Wie graag sleutelt, verzamelt of veel spullen heeft, zal hier snel de mogelijkheden van zien. De garage is voorzien van verwarming, water, elektra en elektrisch bedienbare garagedeuren. Ook zijn er een pantry en een separate WC aanwezig. Volgens de pandkaart is er ruimte voor vier auto's.

Buiten – groen en privacy rondom

Ook buiten krijg je hier de ruimte. De woning staat op ca. 1.165 m² eigen grond en wordt omringd door een verzorgde tuin met een groot gazon, volwassen bomen en groene erfafscheidingen. Kinderen kunnen hier volop spelen terwijl er voor volwassenen meerdere plekken zijn om rustig buiten te zitten.

Aan de woning ligt bovendien een royaal terras waar gemakkelijk een grote eettafel of loungehoek kan staan. Doordat je vanuit verschillende woonruimtes rechtstreeks naar buiten loopt, wordt de tuin in de warmere maanden vanzelf een verlengstuk van het huis. De pandkaart vermeldt een tuin rondom en ca. 31 m² gebouwgebonden buitenruimte.

De toegang tot het terrein wordt afgesloten met een elektrisch bedienbaar smeedijzeren hek en op eigen terrein is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.



Landelijk wonen met Barendrecht dichtbij

De Noldijk is een karakteristiek dijkclint tussen Barendrecht en Heerjansdam. Je woont hier rustig en groen terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar blijven. De ligging bij de Zuidpolder maakt het bovendien aantrekkelijk voor wie graag wandelt, fietst of simpelweg veel buiten wil zijn.

Voor koffie, lunch of diner kun je terecht bij Café Clementine aan de Spoorlaan. Ook Lust Barendrecht is een leuke plek voor een borrel of een avond uit. Voor het openbaar vervoer zijn station Barendrecht en de bushalte bij Het Oude Gemeentehuis in Heerjansdam handige verbindingen.

Praktische pluspunten

- Ca. 384 m² woonoppervlakte.
- Ca. 173 m² overige inpandige ruimte.
- Ca. 31 m² gebouwgebonden buitenruimte.
- Perceel van ca. 1.165 m² eigen grond.
- Zeven slaapkamers en twee badkamers.
- Royale leefruimte van ca. 94 m².
- Ruime woonkeuken met kookeiland en Miele-inbouwapparatuur.
- Extra multifunctionele leefruimte van ca. 37 m².
- Grote inpandige garage met plaats voor meerdere auto's.
- Garage voorzien van verwarming, water, elektra en elektrische deuren.
- Tuin rondom met veel groen en privacy.
- Energielabel A, geldig tot 11 september 2033.
- 27 zonnepanelen.
- Warmtepomp en zonneboiler.
- Intergas cv-ketel uit 2025 in eigendom.
- Gedeeltelijke vloerverwarming.
- Volledig geïsoleerd en gedeeltelijk voorzien van driedubbel glas.
- Karakteristieke details zoals paneeldeuren, glas-in-lood en klassieke balustrades.
- Buitenschilderwerk in 2026 nagelopen.
- Elektrisch bedienbaar toegangshek.

Voor wie is dit huis

Dit is een huis voor een gezin dat royaal wil wonen zonder het contact met buiten te verliezen. De zeven slaapkamers geven iedereen een eigen plek terwijl de verschillende leefruimtes juist uitnodigen om samen te komen. Er is ruimte voor kinderen, thuiswerken, hobby's, gasten en eventueel een au-pair of oudere kinderen die wat zelfstandiger willen wonen. De grote tuin en de enorme garage maken het plaatje compleet voor wie niet alleen binnen maar ook rondom het huis veel ruimte zoekt.

Enthousiast geworden? Plan je bezichtiging direct online of bel ons op 010 272 00 00. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je automatisch een bevestiging van de verkopende makelaar.

Neem je eigen NVM-makelaar mee voor advies bij de aankoop van je toekomstige woning.



Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







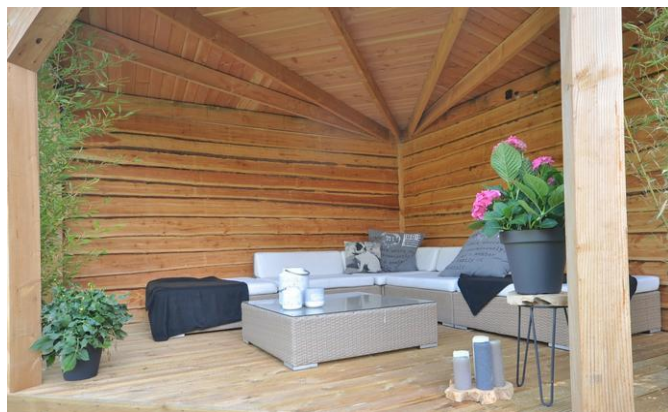














Na de bezichtiging

U vindt deze woning interessant:

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

U vindt deze woning NIET interessant:

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

Over NVM-makelaarskantoor Langejaan:

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.