



RIJSWIJK (NB)

Dorpsstraat 11

Vraagprijs: € 595.000 k.k.

www.dorpsstraat11rijswijknb.nl





WELKOM AAN DE
Dorpsstraat 11



VRAAGPRIJS

€ 595.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

228 m²



PERCEELOPPERVLAKE

395 m²



AANTAL KAMERS

10 (5 slaapkamers)



BOUWJAAR

1959



ENERGIELABEL

B

Verrassend veel ruimte, luxe én een multifunctioneel bijgebouw!

Op zoek naar een instapklare woning met volop ruimte, luxe en extra mogelijkheden? Dan is deze prachtig gerenoveerde en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning aan de Dorpsstraat 11 in Rijswijk, met een volledig ingericht en multifunctioneel bijgebouw, absoluut een bezichtiging waard!

De hoofdwoning beschikt over een royaal woonoppervlak van 136 m², een sfeervolle woon-/eetkamer, een luxe keuken uit 2023, een complete badkamer en maar liefst vijf slaapkamers. De afgelopen jaren is de woning grondig gemoderniseerd. Zo is het dak volledig vernieuwd en verhoogd, zijn er dakkapellen geplaatst en is de woning uitstekend geïsoleerd. Met kunststof kozijnen, HR++-glas, 12 zonnepanelen en een eigen elektrische laadpaal is ook aan duurzaamheid gedacht.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het vrijstaande bijgebouw van maar liefst 92 m²! Dit in 2020 gebouwde en volledig afgewerkte bijgebouw biedt fantastische mogelijkheden als kantoor aan huis, atelier of hobbyruimte. Ook gebruik als mantelzorgwoning behoort mogelijk tot de opties, mits dit voldoet aan de geldende gemeentelijke regels. Informeer hiervoor bij de gemeente. Zelfstandige bewoning is niet toegestaan.

Tel daar de zonnige tuin, de sfeervolle overkapping met glazen wand, de hobbykas en parkeergelegenheid op eigen terrein bij op en je hebt een bijzonder compleet geheel!

Locatie

De woning ligt in het sfeervolle dorp Rijswijk, omgeven door prachtige natuur en water. Een fijne plek voor liefhebbers van rust en ruimte. De dagelijkse voorzieningen zijn op slechts enkele minuten fietsen bereikbaar en binnen circa een kwartier rijden sta je in het gezellige oudhollandse centrum van Gorinchem.





Indeling hoofdwoning

Begane grond:

Via de entree met garderobe, trapopgang en toegang tot de kelderkast kom je binnen in de woning. De moderne halfopen keuken (2023) is een echte droom voor kook- en bakliefhebbers! De verkoopster houdt zelf enorm van koken en bakken en heeft de keuken dan ook helemaal naar haar wensen laten samenstellen. Zo beschikt de luxe U-opstelling over een extra groot granieten werkblad met volop ruimte om de lekkerste gerechten te bereiden. Ook aan de apparatuur is gedacht, met onder andere een heteluchtoven, vaatwasser, een hoge koelkast, vriezer en een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatieafzuiging. Een heerlijke plek waar iedere thuiskok zijn hart kan ophalen!

De gezellige zithoek bevindt zich aan de voorzijde. Aan de uitgebouwde achterzijde ligt de ruime eetkamer met een brede glaspui en openslaande deuren naar de tuin. Een heerlijke lichte ruimte waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

In de uitbouw bevinden zich verder de wasruimte, cv-ruimte, berging, het toilet met fonteintje en de royale badkamer met inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel en handdoekradiator. Vanuit de uitbouw is tevens de achtertuin bereikbaar.

De gehele begane grond is voorzien van een moderne visgraat-pvc vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met zijraam, tweede toilet met fonteintje en toegang tot drie ruime slaapkamers van respectievelijk circa 11,4 m², 10,7 m² en 5,7 m². Alle

slaapkamers beschikken over onderhoudsvrije kunststof kozijnen met HR++ glas en elektrische rolluiken.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met airconditioning, die de gehele verdieping koelt, en praktische bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 11,4 m² en 10,6 m². Beide kamers beschikken over een dakkapel met kunststof kozijnen en elektrische rolluiken.

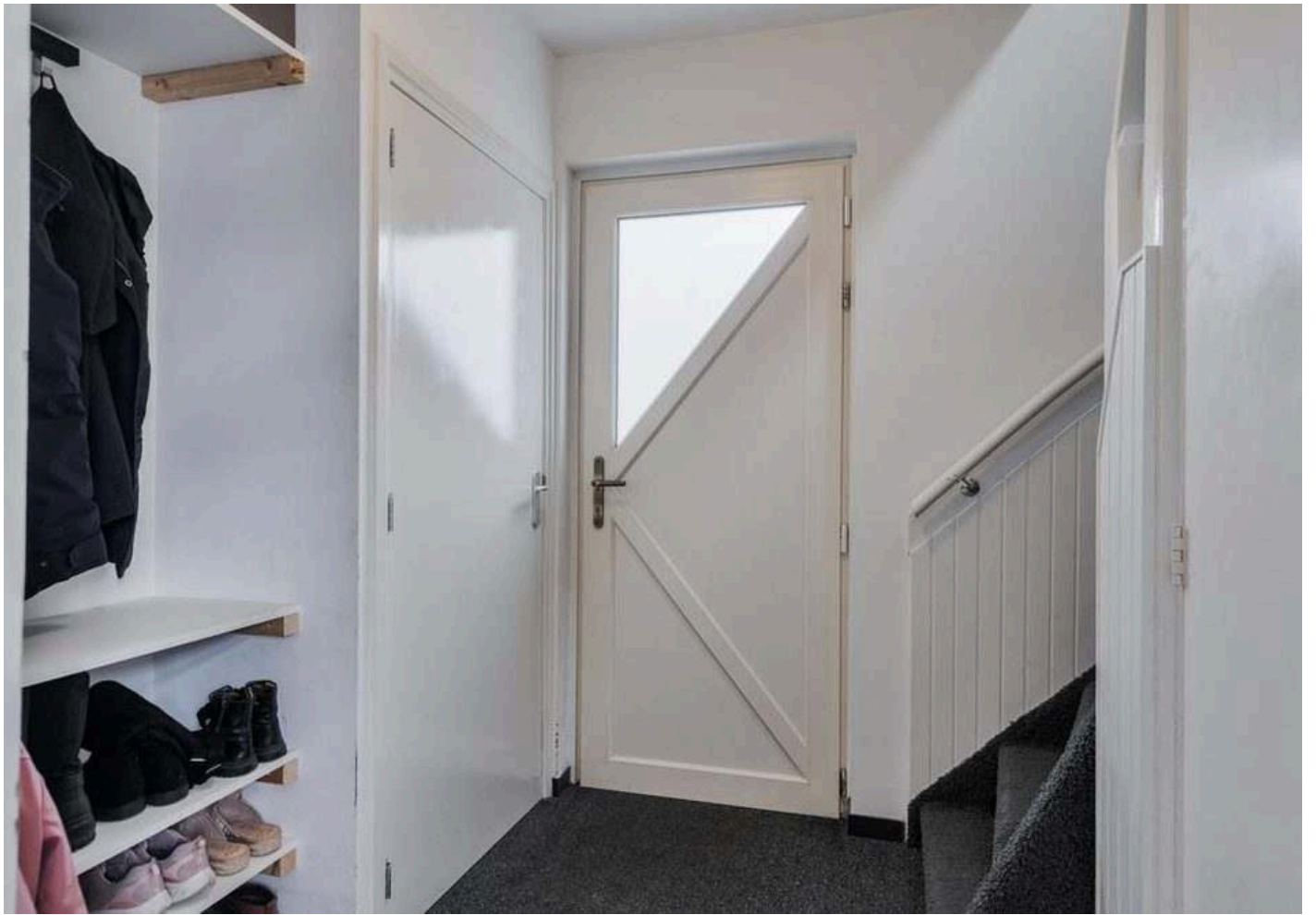
Multifunctioneel bijgebouw (2020) – maar liefst 92 m²!

Achter op het perceel staat een volledig afgewerkt, vrijstaand bijgebouw met een verrassend ruime indeling. Ideaal voor wie behoefte heeft aan een royaal kantoor/salon aan huis, een eigen atelier of een comfortabele hobbyruimte. Ook gebruik als mantelzorgwoning is mogelijk onder voorbehoud van de geldende gemeentelijke voorwaarden. Het bijgebouw mag niet als zelfstandige woning worden gebruikt.

Begane grond:

Ruime verblijfsruimte met schuifpui naar de overkapping, een eenvoudige open keuken, bergkast met meterkast en cv-installatie en een modern toilet met fonteintje. Daarnaast is er een afzonderlijke kamer van circa 9,7 m² met aansluitend een badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel. De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming.





Eerste verdieping:

Overloop met extra bergruimte en toegang tot twee royale kamers van circa 20,8 m² en 9,9 m². Beide kamers beschikken over een dakkapel, kunststof kozijnen, insectenhorren en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Tuin & buitenruimte:

Ook buiten is het volop genieten! De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating, kunstgras en groene plantenborders. En houdt u van een moestuin? In de onlangs geplaatste, glazen hobbykas kweekt u uw eigen groente en bloemen!

Achter op het perceel bevindt zich het multifunctionele bijgebouw met een naastgelegen, zeer ruime schuur/berging (ca. 10 m²) voor alle fietsen, hobby- en tuinspullen.

Aan de voorzijde van het bijgebouw bevindt zich een royale overkapping met wegklapbare glazen wand en groot dakvenster. Hier zit je heerlijk beschut en kun je het hele jaar door van het buitenleven genieten.

De ruime oprit aan de zijkant biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Dankzij de aanwezige elektrische laadpaal kun je de auto bovendien gemakkelijk thuis opladen.

Bijzonderheden

- 136 m² woonoppervlak hoofdwoning, aangevuld met een multifunctioneel bijgebouw van circa 92 m²;
- Volledig gerenoveerde, uitgebouwde en instapklare 2-onder-1-kapwoning;
- Vrijstaand bijgebouw uit 2020, geschikt als kantoor, atelier of

hobbyruimte. Gebruik als

mantelzorgwoning uitsluitend volgens de geldende gemeentelijke regels.

Zelfstandige bewoning is niet

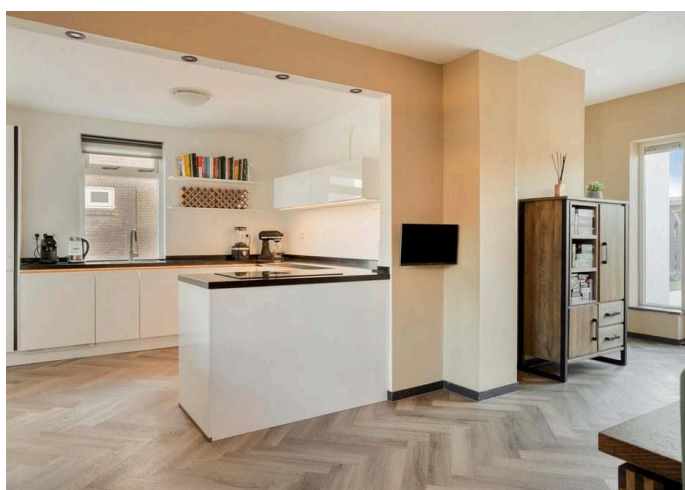
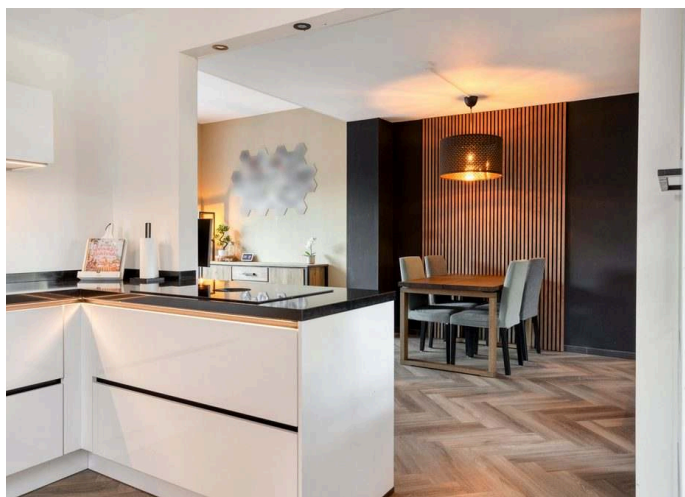
toegestaan;

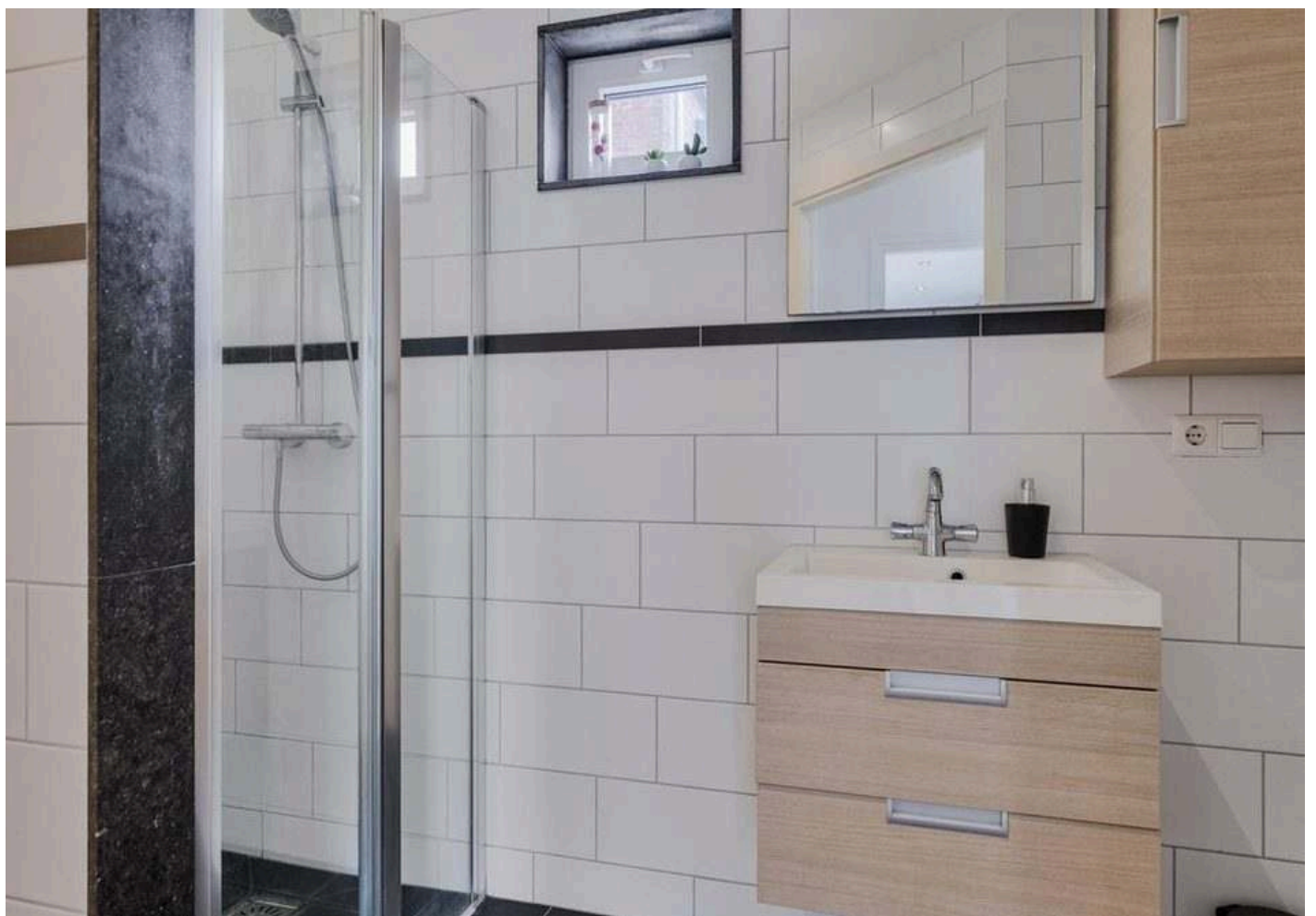
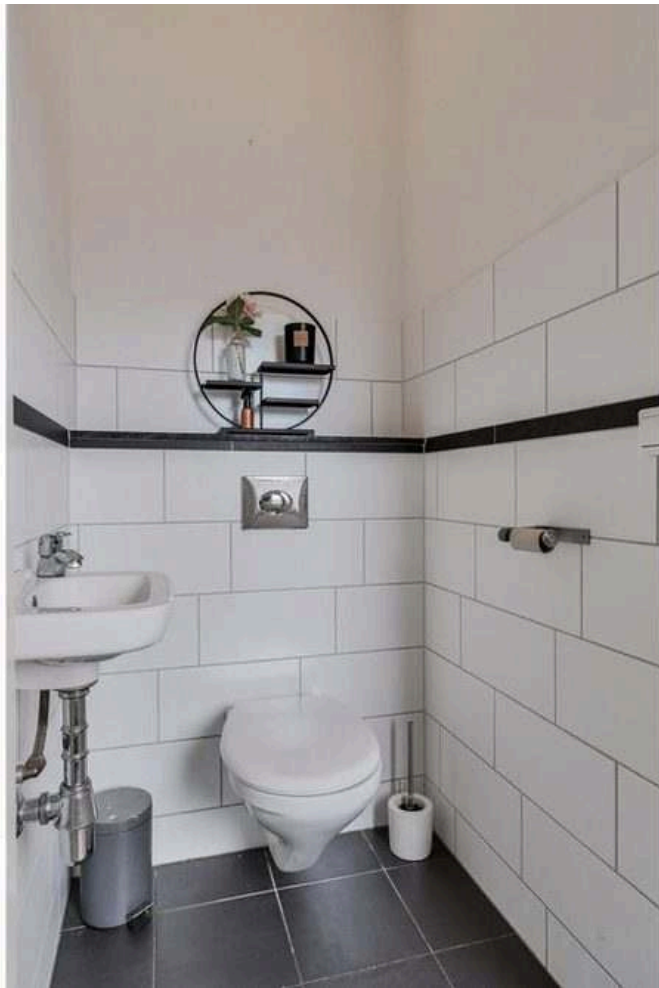
- Vijf slaapkamers in de hoofdwoning en drie extra kamers in het bijgebouw;
- Luxe keuken uit 2023 met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Vernieuwd en verhoogd dak met dakkapellen;
- Kunststof kozijnen met HR++-glas en 12 zonnepanelen;
- Hoofdwoning voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- Vernieuwde 3-fasengroepenkast (2023);
- Cv-ketel hoofdwoning: Intergas (2023), cv-ketel bijgebouw: Nefit (2020);
- Airconditioning uit 2014;
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met royale overkapping en wegklapbare glazen wand;
- Hobbykas in de achtertuin;
- Elektrische laadpaal op eigen terrein (Zaptec Go 2);
- Buitenverlichting in de overstekken van de hoofdwoning en het bijgebouw;
- Voorbereiding voor elektrische zonwering aanwezig;
- Waterontharder aanwezig;
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
- Rustige ligging in het groene Rijswijk, nabij voorzieningen en Gorinchem;
- Oplevering in overleg.

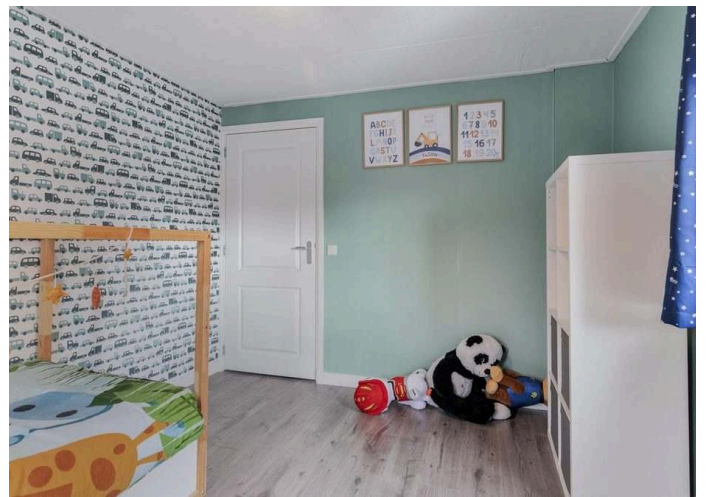
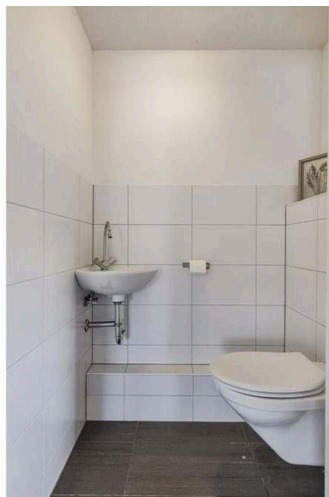
Ook buiten kantooruren en in het weekend kan je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!



















Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.



Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1
3401 BS IJsselstein
030-6883480
info@aarendonk.nl
www.aarendonk.nl