VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl

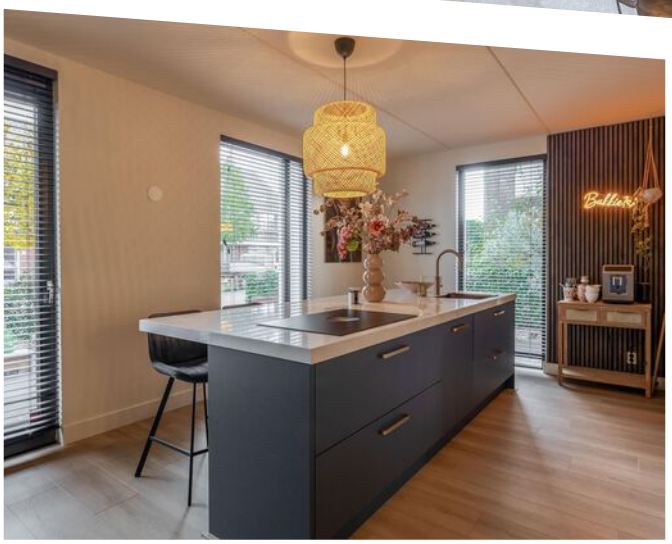


VLEUGEL 6
OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS **€ 825.000 K.K.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
166 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
260 m²

INHOUD
626 m³

BOUWJAAR
2014

ENERGIELABEL
A+++

OMSCHRIJVING

Fantastisch wonen in deze royale twee-onder-een-kapwoning met energielabel A+++! Comfort, ruimte en duurzaamheid is hier de combinatie! Deze moderne en uitstekend geïsoleerde woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas en biedt alles voor comfortabel wonen. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. Zo is de woning in 2025 uitgerust met een hybride warmtepomp, maar liefst 14 zonnepanelen en drie airconditioningsystemen.

Ook binnen heeft de woning een mooie upgrade gekregen. Er is aandacht besteed aan vooral de uitstraling bij zowel de keuken als de badkamer, want deze zijn in 2025 opnieuw gestyled. Ook buiten is er de afgelopen jaren geïnvesteerd in een verzorgde en aantrekkelijke leefomgeving. Zowel de voor- als achtertuin is vanaf 2024 aangepakt, waardoor ook buiten heerlijk genoten kan worden van het buitenleven.

De woning bevindt zich in het geliefde en jonge Poortwijk 3. De wijk is kindvriendelijke diverse voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen en de supermarkt, liggen op loopafstand. Verder is ook de ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Brabant en/of Rotterdam gunstig.

Bijzonderheden:
- Ca. 166 m² woonoppervlakte;
- Ca. 626 m³ inhoud;
- Ca. 9 m² stenen berging;
- 260 m² eigen grond;
- Bouwjaar 2014;
- Energielabel A+++;
- Vijf slaapkamers
- Keuken uit 2014, in 2025 een vernieuwde uitstraling gekregen;
- Badkamer uit 2014, in 2025 een vernieuwde uitstraling gekregen;
- CV-combiketel Intergas 2014, in 2025 opnieuw gereviseerd;
- Hybride warmtepomp 2025;
- Mechanische ventilatie vervangen in 2025;
- Drie airconditioningsystemen 2026;
- Achtertuin op het westen;
- 14 zonnepanelen 2015;
- Buitenschilderwerk 2023;
- Voortuin in 2026 opnieuw aangelegd/vernieuwd;
- Achtertuin in 2024 opnieuw aangelegd met sfeervolle overkapping;
- Oplevering in overleg, medio juli 2027.

Indeling
Begane grond
Via de entree, centraal gelegen in de woning, betreedt men de lichte hal. Hier bevinden zich de meterkast, een moderne toiletruimte met fonteintje, de praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft men tevens toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is bereikbaar via een prachtige industriële deur, die direct zorgt voor een eigentijdse en stijlvolle uitstraling. Eenmaal binnen valt direct de prettige sfeer en de ruimtelijke indeling op.
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale living, voorzien van een airconditioning, terwijl aan de voorzijde de moderne keuken is gesitueerd. Centraal tussen beide ruimtes is volop plek voor een ruime eettafel, een heerlijke plek om samen te komen met het gezin of gezellig te tafelen met vrienden.

De keuken dateert uit 2014, maar heeft vorig jaar een vernieuwde uitstraling gekregen en uitgerust van mooie hoge kasten en van volledig vernieuwde inbouwapparatuur. Het kookeiland vormt het hart van de keuken en biedt niet alleen volop werkruimte, maar ook de mogelijkheid om gezellig aan te schuiven op de barkrukken.
Vanuit de living zorgt de schuifpui voor een fijne verbinding met de achtertuin en haalt u op mooie dagen buiten als het ware naar binnen.
De gehele begane grond is afgewerkt met een nette PVC-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming.

1e verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
Slaapkamer 1; 3,38 m bij 3,25 m aan de voorzijde van de woning.
Slaapkamer 2; 4,69 m bij 2,48 m aan de voorzijde van de woning.
Slaapkamer 3; 4,36 m bij 2,99 m aan de achterzijde van de woning en voorzien van een airconditioning en een schuifkastenwand.
De volledig betegelde badkamer is geplaatst in 2014 en heeft in 2025 een vernieuwde uitstraling gekregen. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafelmeubel.
De eerste verdieping is tevens voorzien van vloerverwarming, exclusief badkamer.

2e verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een separate wasruimte.
In de wasruimte bevinden zich de cv-ketel en de hybride warmtepomp. Daarnaast is hier ruimte voor het plaatsen van de wasmachine en droger.
De L-vormige slaapkamer aan de voorzijde is dankzij de dakkapel heerlijk ruim en beschikt bovendien over airconditioning.
De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakraam, dat zorgt voor een prettige lichtinval.

Tuin

De voortuin is in 2026 vernieuwd en een combinatie van bestrating en beplanting en biedt de mogelijkheid voor 2 eigen parkeerplekken, inclusief laadpaal.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging die doorgang biedt tot de achtertuin.

De royale achtertuin, vernieuwd in 2024, heeft een oppervlakte van circa 86 m² en is gunstig gelegen op het westen, waardoor het hier heerlijk genieten is van de middag- en avondzon.
De tuin is verder verzorgd aangelegd met een combinatie van een vlonder, beplanting, bestrating en is voorzien van een sfeervolle overkapping.

Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

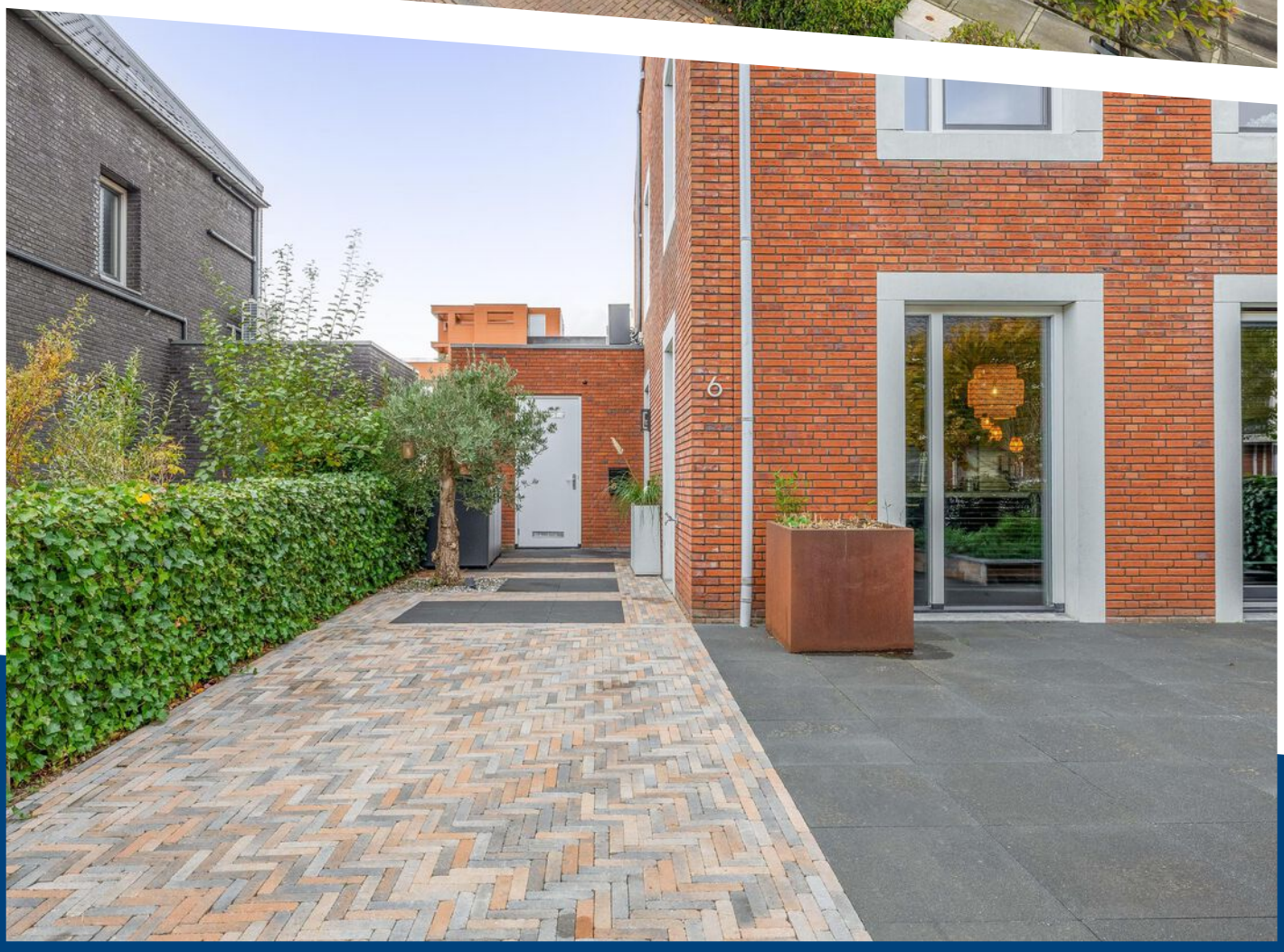
Toelichtingsclausule meetinstructie

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.



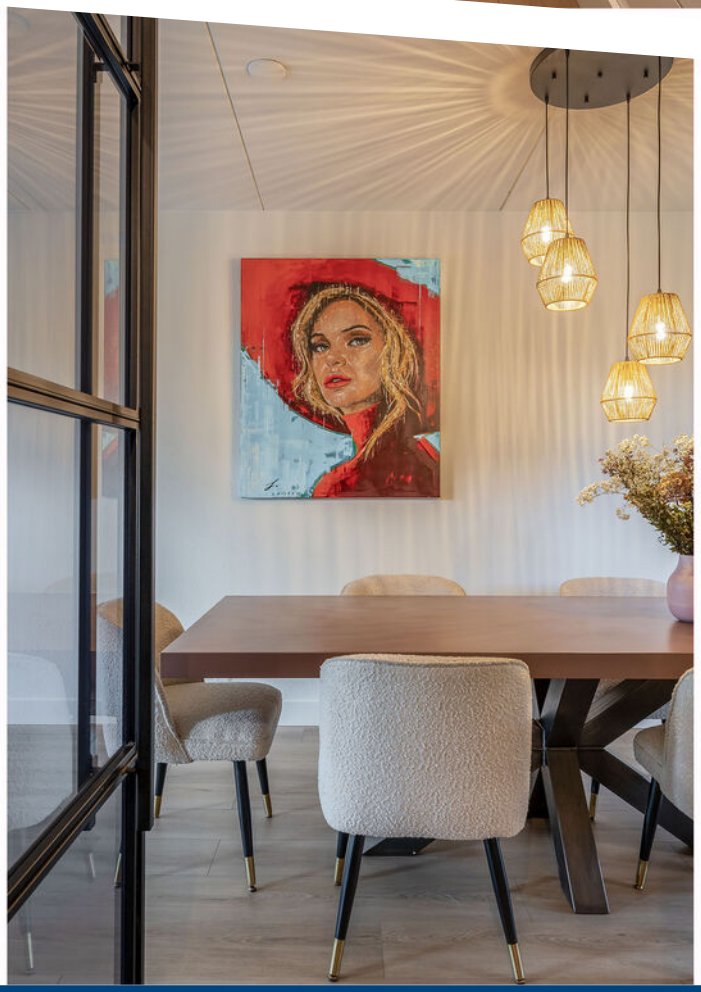



6







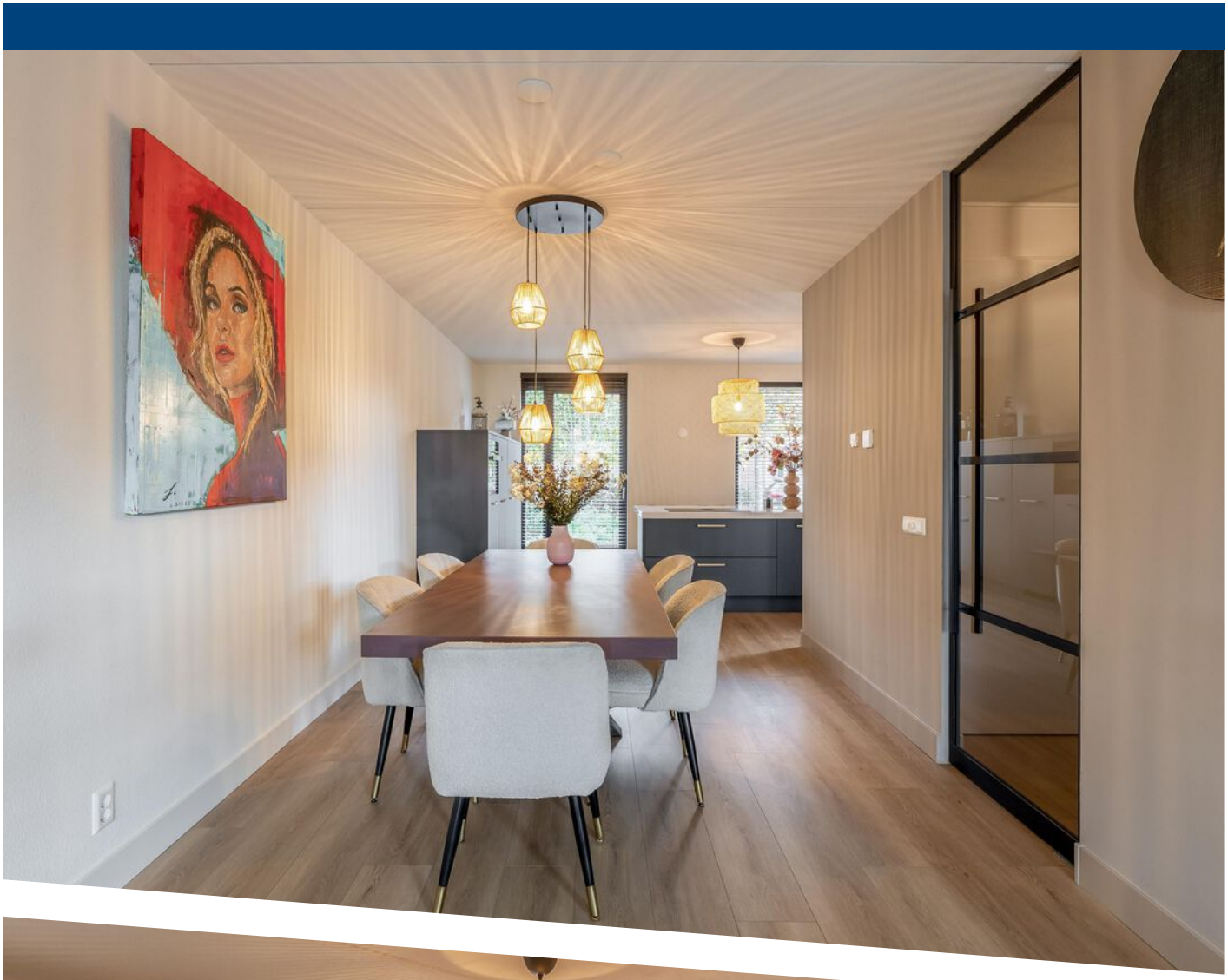

















Bakkie



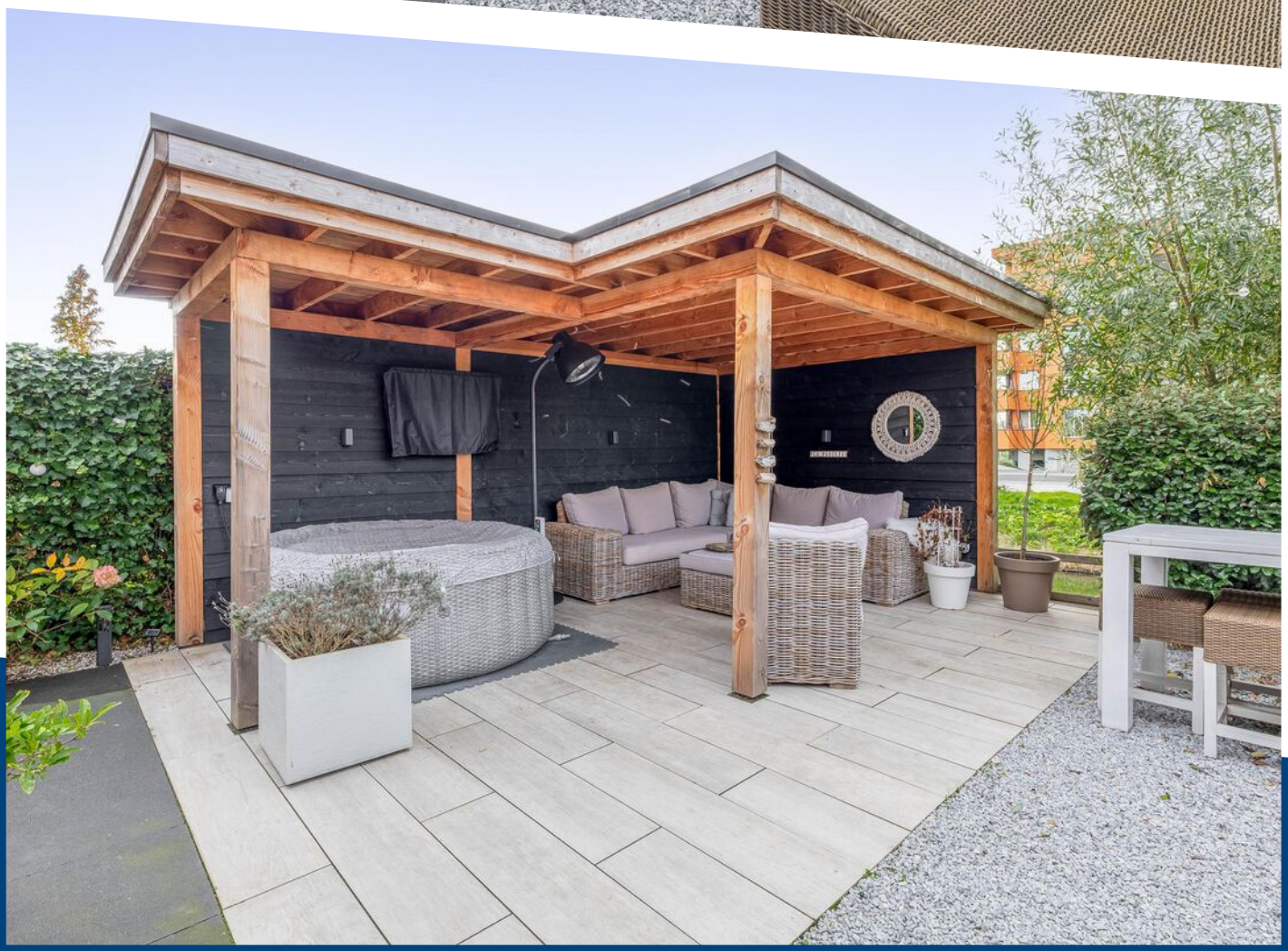








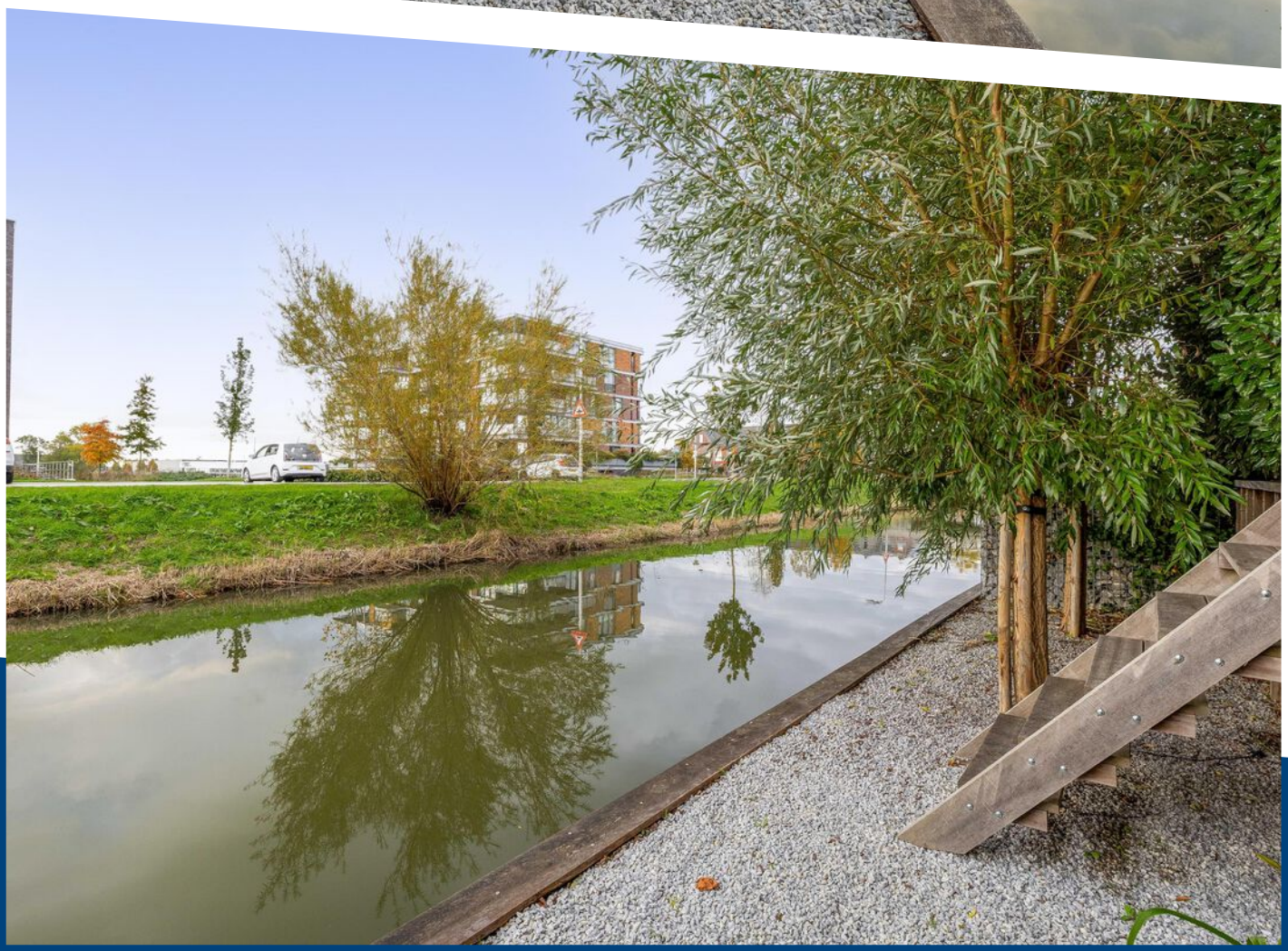


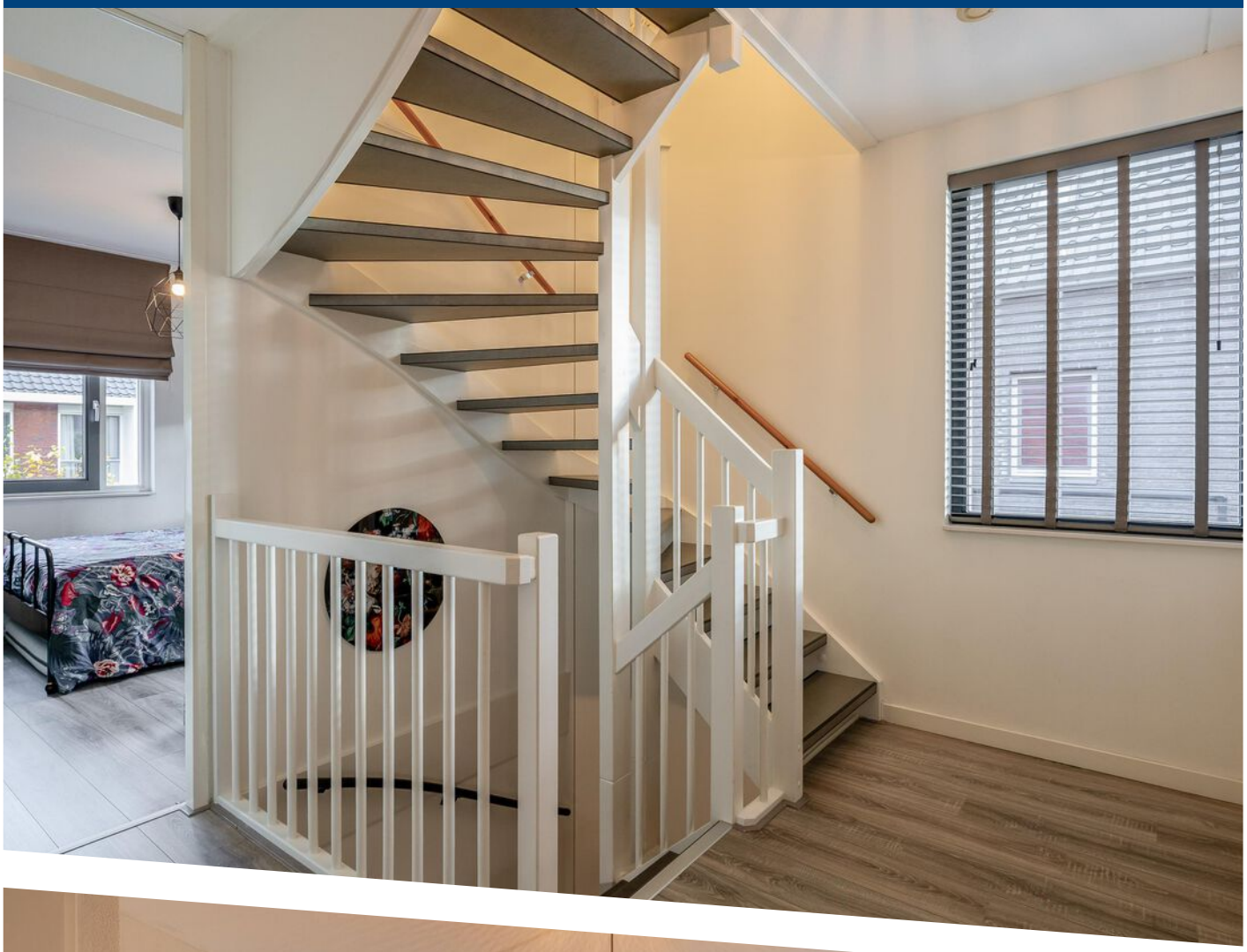




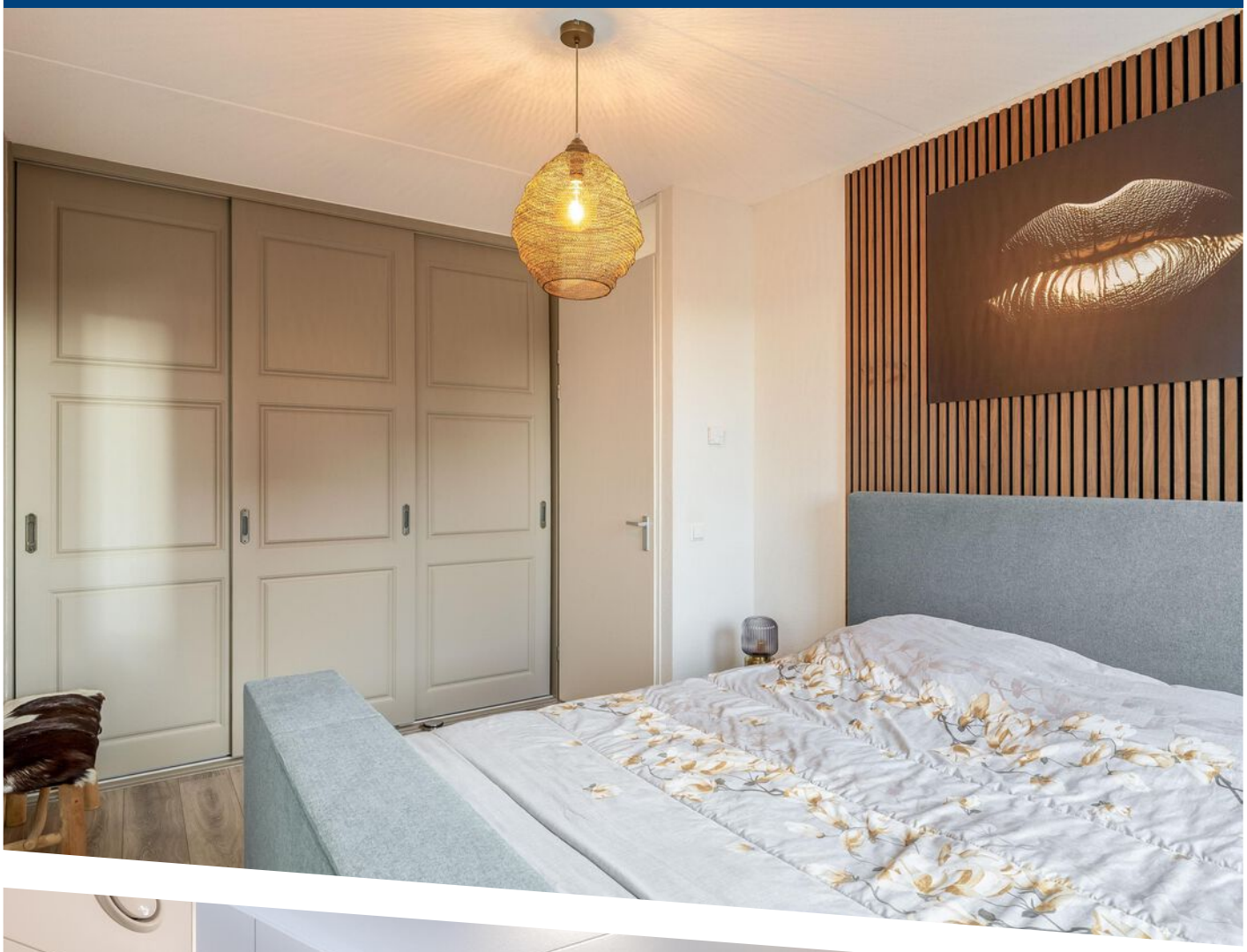

LA FAMILIA







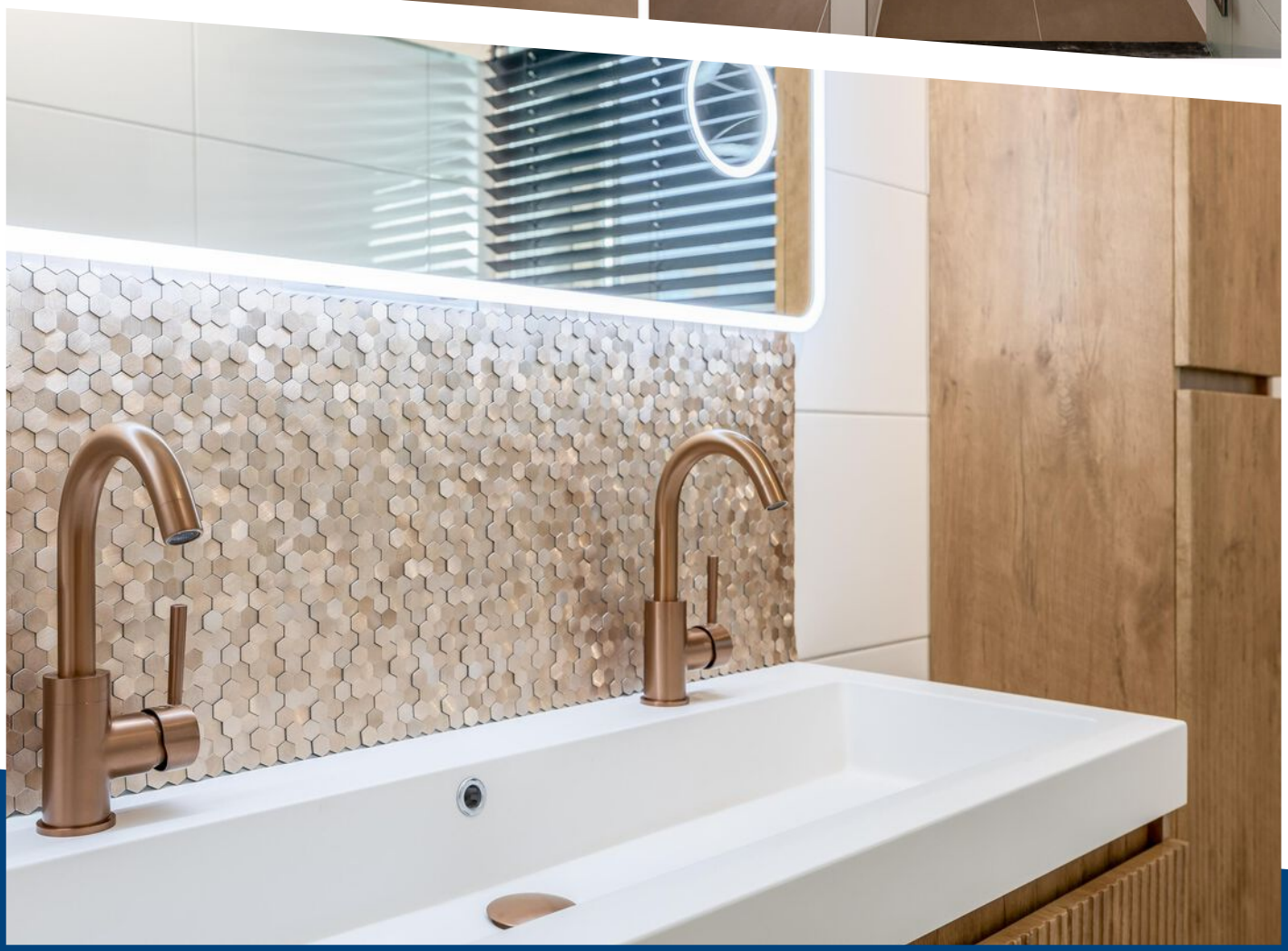












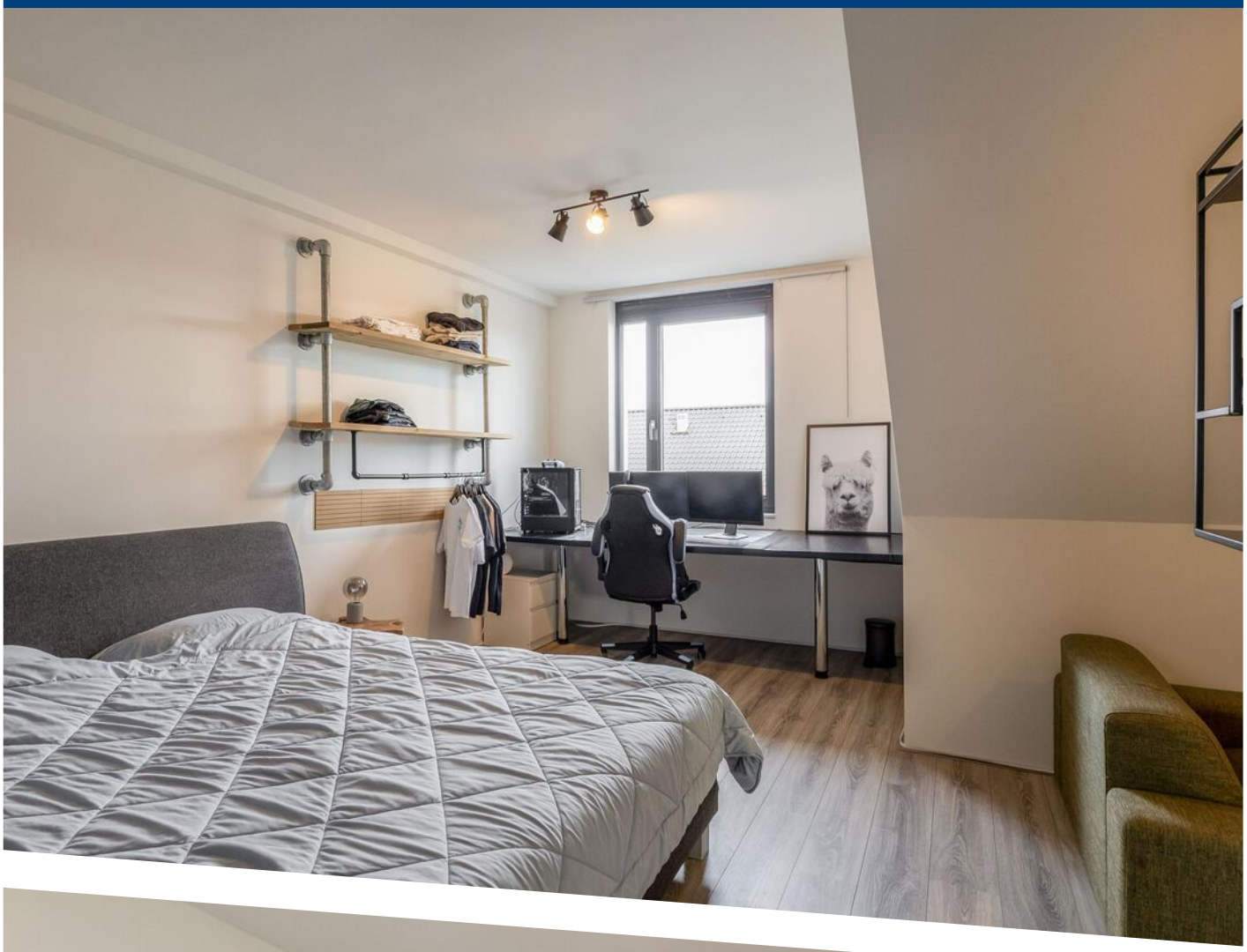


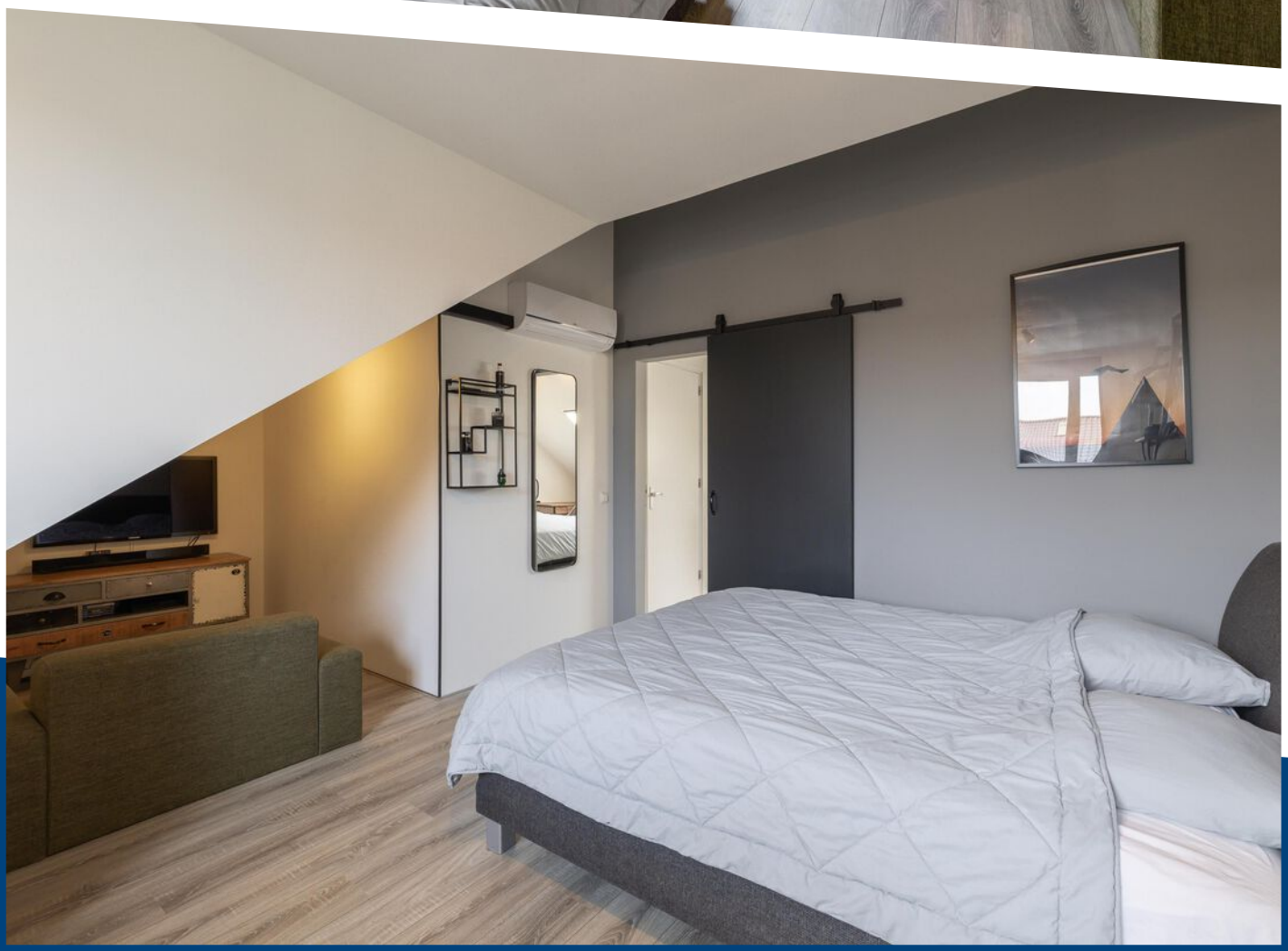






























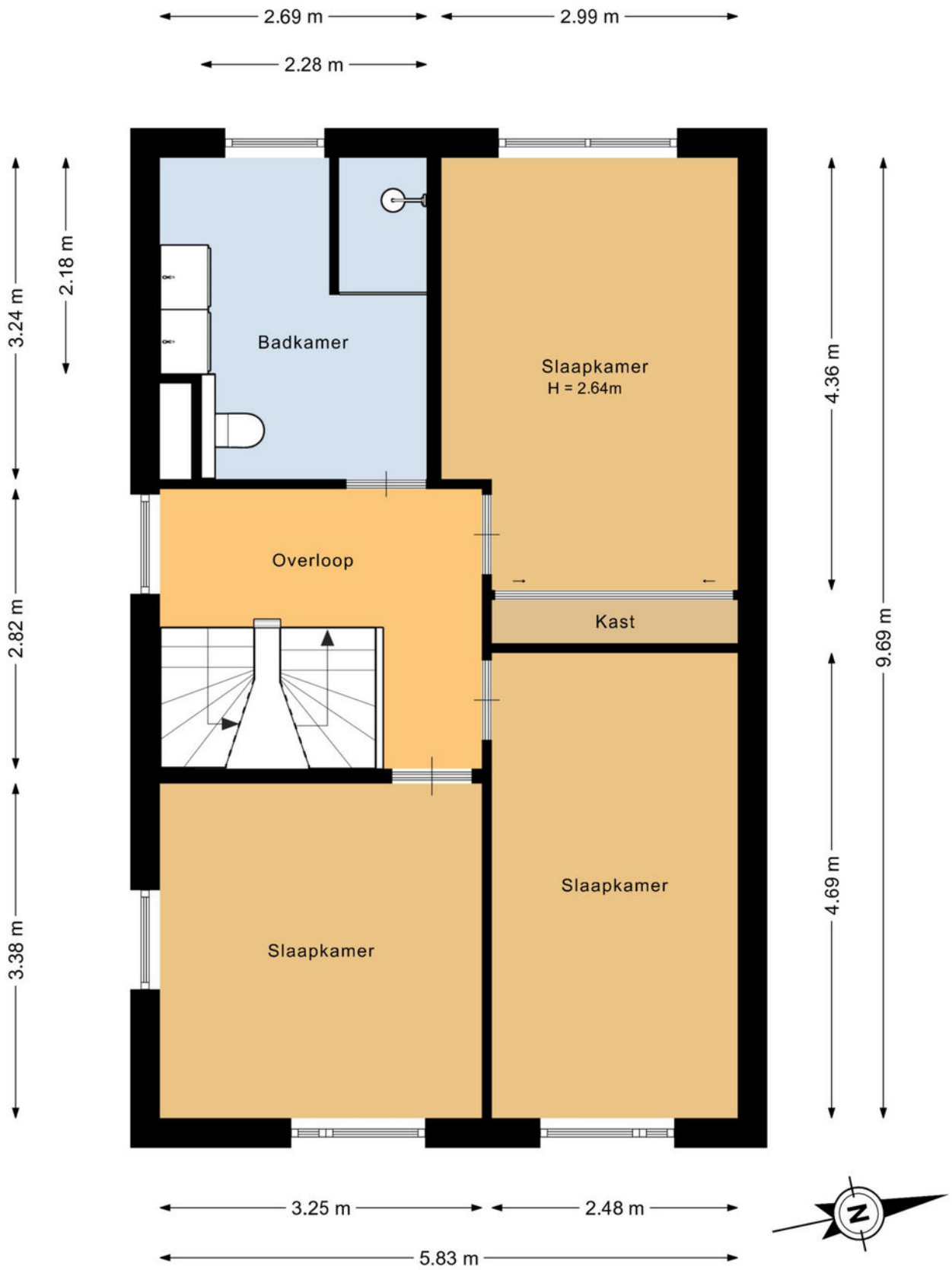




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

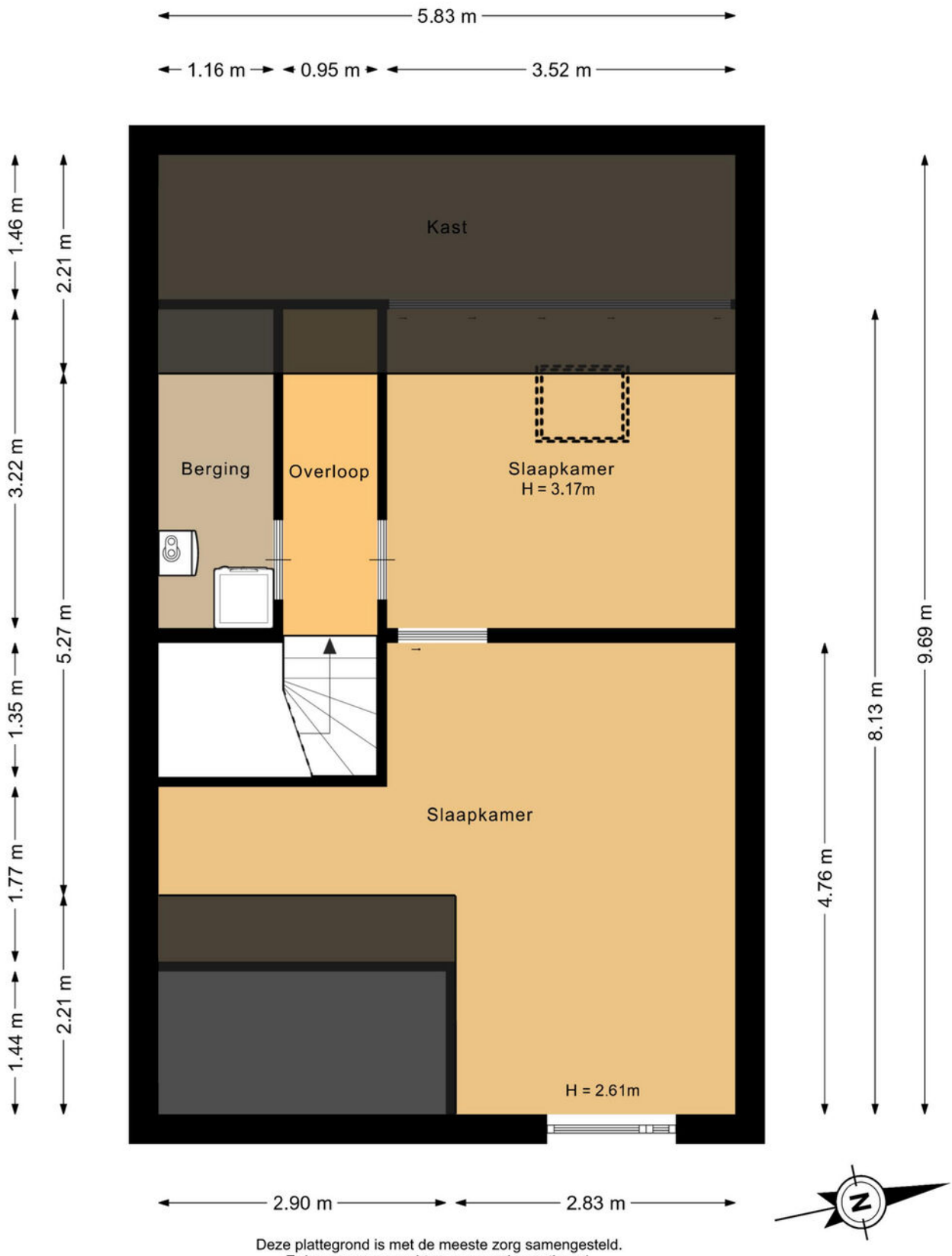
Begane grond



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

PLATTEGROND

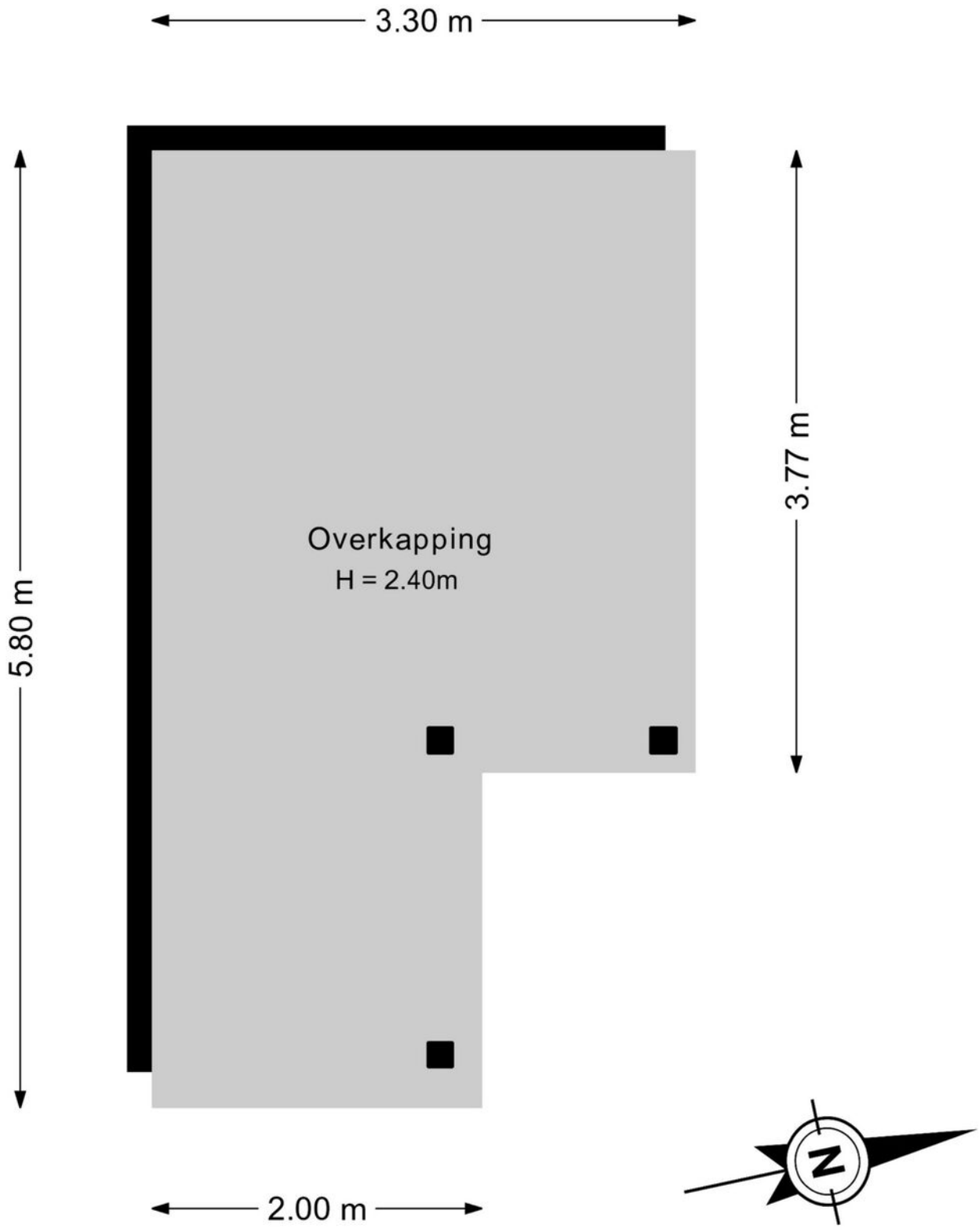
1e verdieping



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

PLATTEGROND

2e verdieping



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

PLATTEGROND

Overkapping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Susanne



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oud-Beijerland
Sectie	F
Perceel	785

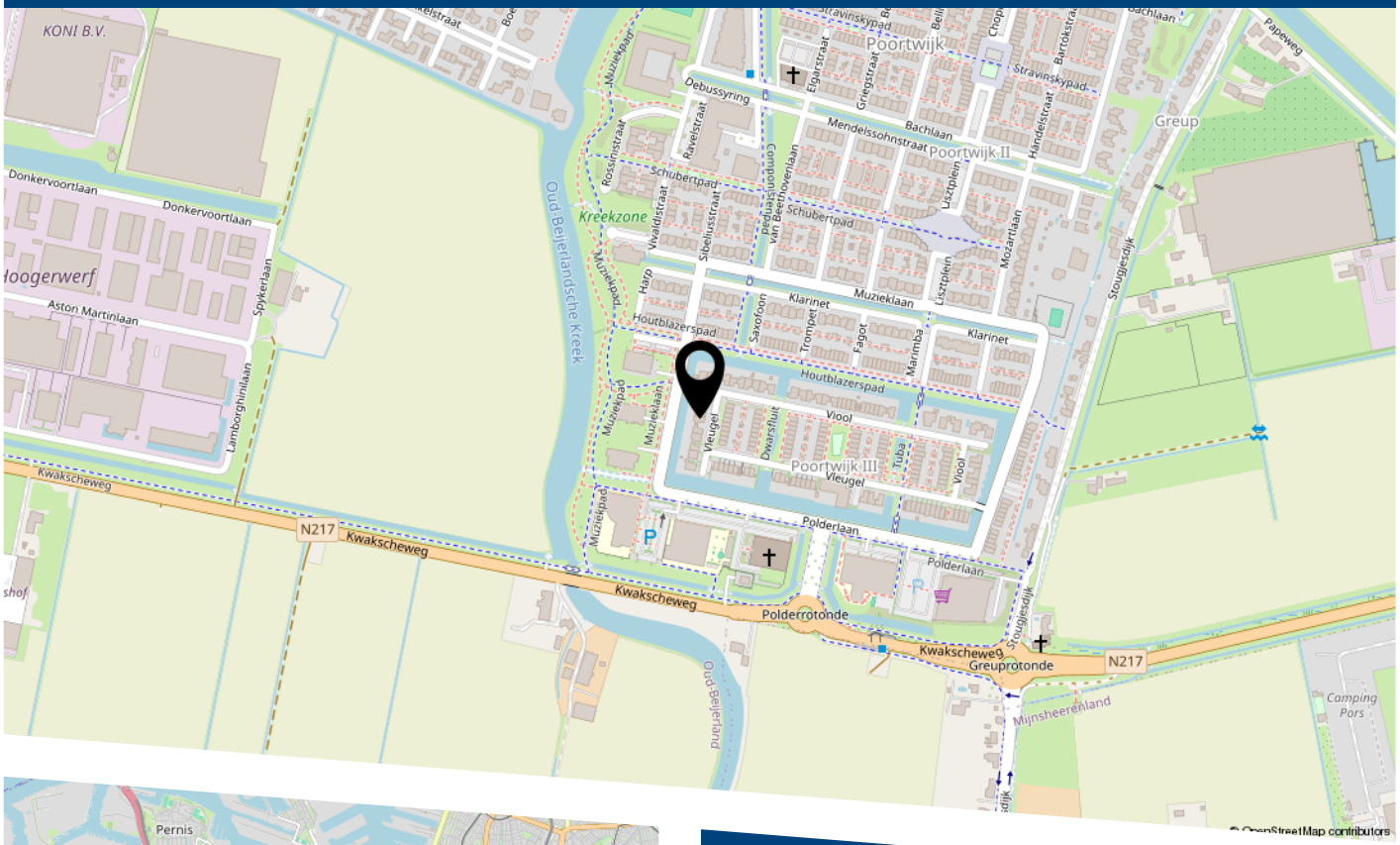
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

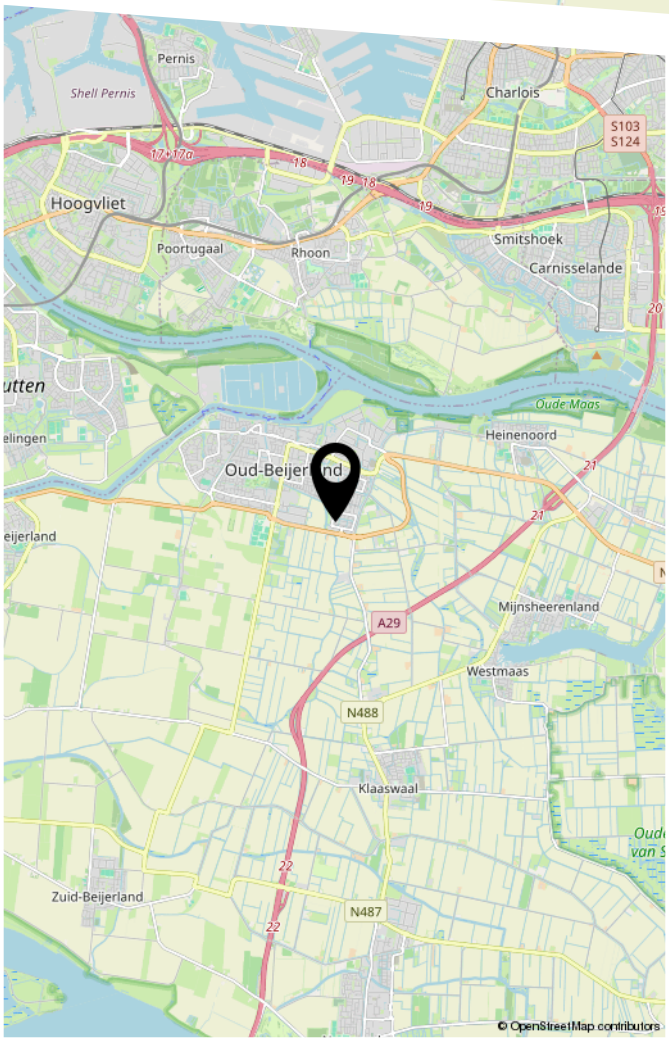
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





Dotterbloemstraat 13 te Klaaswaal

VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

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