Hofstede makelaardij



Blackwoodstraat 21 | OPIJNEN

Blackwoodstraat 21

OPIJNEN



Wat je zeker wilt weten!

Type woning	Tussenwoning met veranda en berging
Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	117 m²
Inhoud	394 m³
Perceeloppervlakte	139 m²
Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Dakterras	2 x circa 12 m2
Bergruimte	Vrijstaand hout
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Verwarming	C.v.-ketel (Nefit Trendline, 2022), vloerverwarming op de begane grond







Omschrijving

Modern, verrassend ruim en tot in de puntjes verzorgd! Aan de Blackwoodstraat 21 in Opijnen staat deze aantrekkelijke middenwoning waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken. De woning is stijlvol afgewerkt, beschikt over een moderne keuken en badkamer, maar liefst vier slaapkamers én een fraai aangelegde achtertuin met veranda. Tel daar de goede isolatie en de fijne ligging in de kindvriendelijke woonwijk 't Zandpad bij op en je hebt een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang en de toegang tot het woongedeelte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De keuken beschikt over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder apparatuur van Siemens, een Quooker, vaatwasser, oven en combi-oven. De ramen aan de voorzijde zijn bovendien voorzien van elektrische screens. De begane grond is afgewerkt met een antracietkleurige plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming: comfortabel én onderhoudsvriendelijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen.



Omschrijving

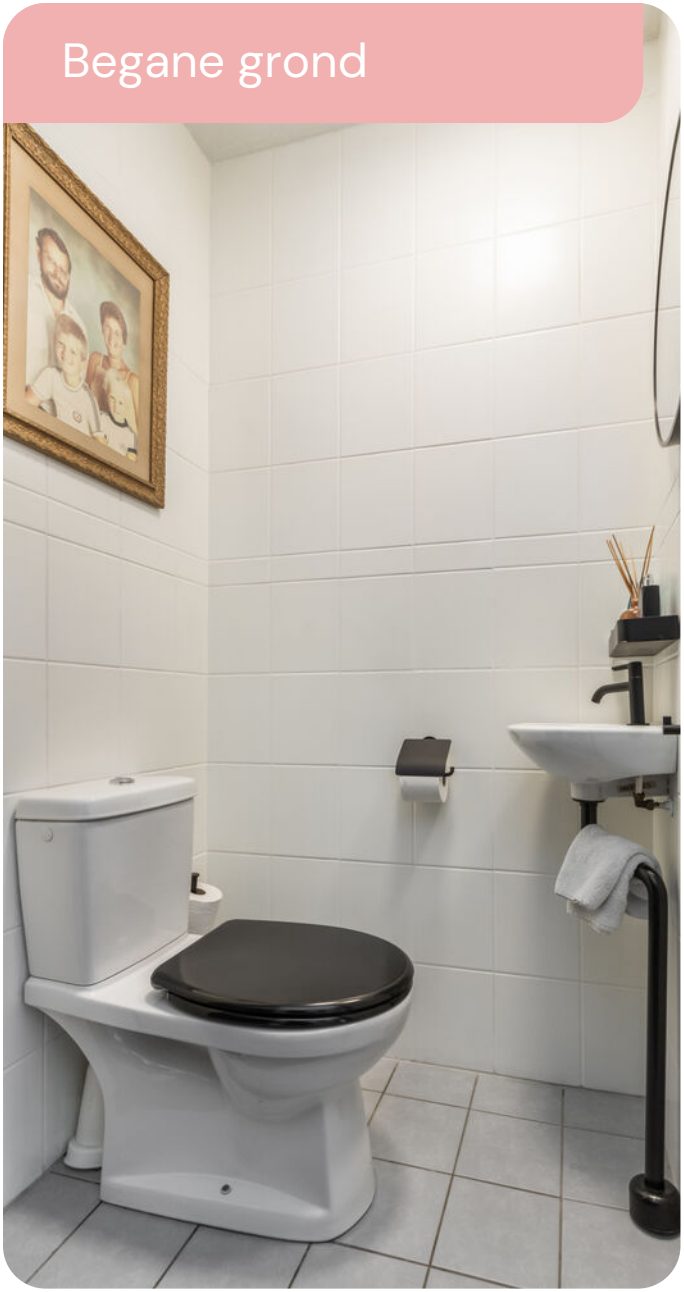
De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een royale kastenwand over de gehele breedte van de kamer.
Aan de voorzijde ligt een tweede slaapkamer met toegang tot het balkon. De derde kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is fraai uitgevoerd met onder meer een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Ook de wasmachine en wasdroger hebben op deze verdieping een eigen, afgesloten plek.

De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij de royale dakopbouwen en grote raampartijen is hier een bijzonder lichte en ruime kamer ontstaan. De kunststof kozijnen van de dakopbouwen zijn in 2021 geplaatst. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig en bevindt zich hier de opstelling van de cv-installatie.

De verzorgde achtertuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over meerdere fijne zitplekken. Onder de moderne veranda met lamellendak is een heerlijke loungehoek gecreëerd. Verder beschikt de tuin over een vrijstaande berging en een praktische achterom. Via de achterzijde is bovendien het grote speelveld in de wijk eenvoudig bereikbaar.

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke woonwijk 't Zandpad, onderaan de Waaldijk. Een heerlijke omgeving voor wie graag buiten is: binnen enkele minuten wandel of fiets je de dijk op en richting de prachtige uiterwaarden langs de Waal. Opijnen beschikt over een basisschool en diverse dagelijkse voorzieningen zijn in de omliggende plaatsen snel bereikbaar. Geldermalsen, Zaltbommel en Tiel liggen op korte rijafstand, evenals verschillende NS-stations. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De A2 en A15 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Nijmegen goed aan te rijden zijn.

Begane grond



















zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl



Eerste verdieping








IEPER











Tweede verdieping









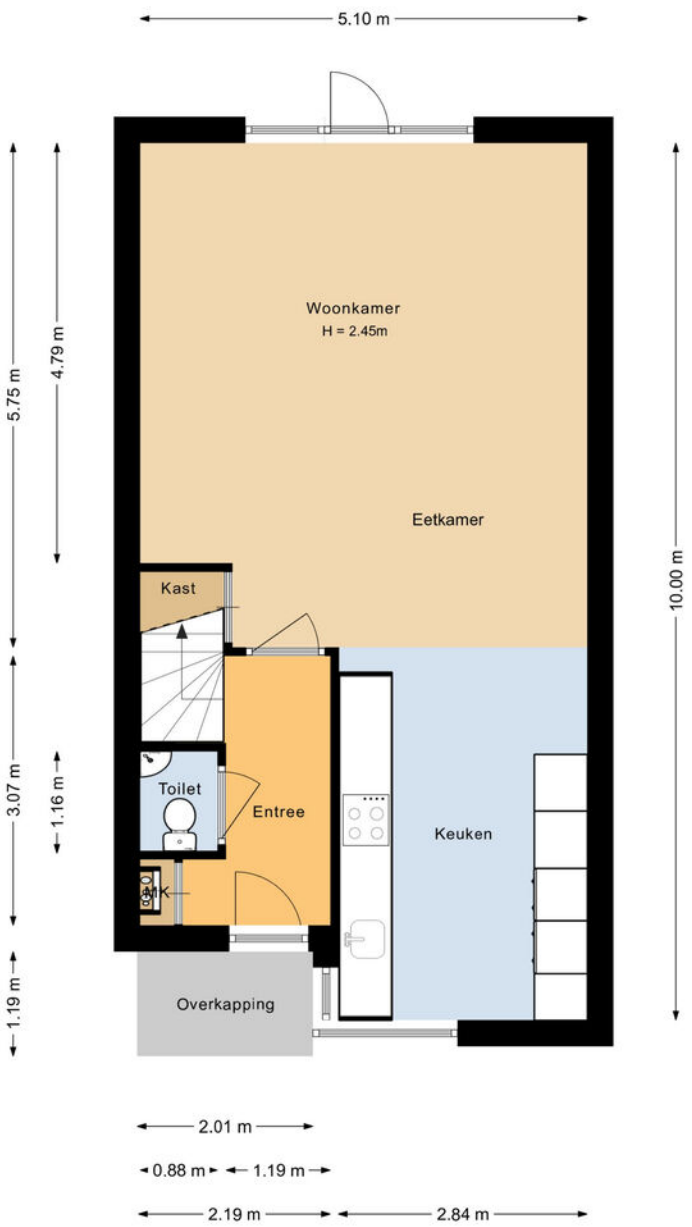




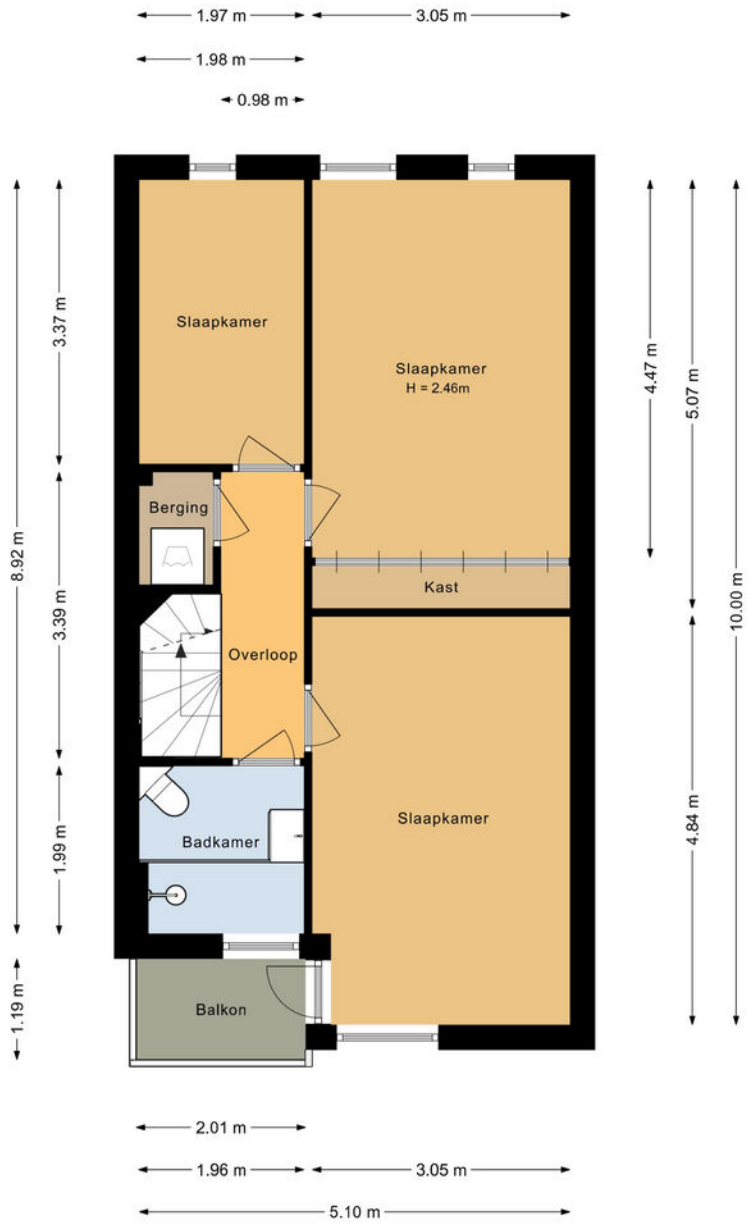




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Blackwoodstraat 21, OPIJNEN
- **Kadastrale gemeente:**
  Est en Opijnen
- **Sectie:**
  C
- **Nummer(s):**
  2628



Documentatie
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting HUE			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken boven keukenblok			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

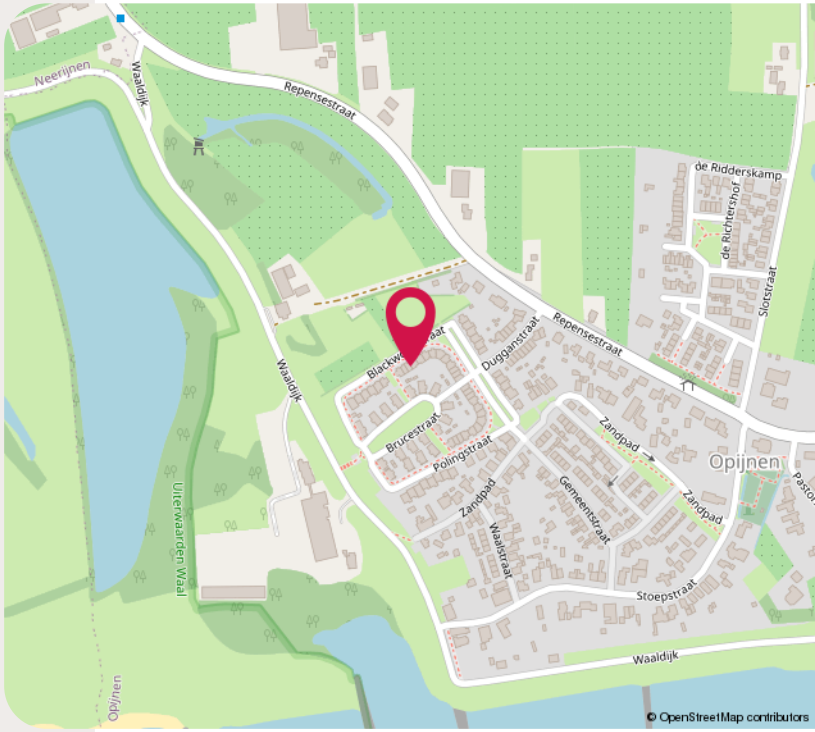
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Designradiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in losse plantenbakken			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Lamellen overkapping	X		

Wonen in Opijnen

Opijnen is een klein dorp aan de Waal, waar je woont tussen de boomgaarden en uitgestrekte velden. Het dorp heeft een basisschool, een kerk en een dorpshuis, maar voor winkels en andere voorzieningen ga je naar Waardenburg of Geldermalsen. De omgeving is prachtig groen en leent zich uitstekend voor fietsen of wandelen langs de dijken. Dankzij de ligging vlak bij de A2 zijn Den Bosch, Utrecht of Tiel goed bereikbaar. Opijnen is een fijne plek voor wie landelijk wil wonen met de stad toch dichtbij.



Bijzonderheden

- De afmetingen van de berging bedragen binnenwerks ca. 3.40 x 2.45 m.
-De afmetingen van de veranda bedragen binnenwerks ca. 3.65 x 3.65 m.

-Voor meer informatie verwijzen wij naar de vragenlijst deel B in MOVE.nl

-oplevering is in overleg





Meer weten? Ik help je graag!

Notities

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.



Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **"Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,"** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen

Hofstede makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!
Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.

Hofstede makelaardij

Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

NVM NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut funda REGISTER TAXATEUR