







Oud-Cromstrijensedijk OZ 85 - Klaaswaal

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Omschrijving

Deze sfeervolle dijkwoning combineert een verzorgde afwerking met verrassend veel ruimte. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken uit 2019, drie ruime slaapkamers en een onderhuis met extra bergruimte. Ook buiten is het heerlijk genieten dankzij de achtertuin op het zuiden, het balkon en het fraaie uitzicht over het omliggende polderlandschap. Een fijne woning met een karakteristieke uitstraling op een prachtige landelijke locatie!

De woning ligt net buiten de dorpskern, in een rustige en landelijke omgeving van de Hoeksche Waard. De directe omgeving kenmerkt zich door het uitgestrekte polderlandschap, fraaie vergezichten en volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Voor de dagelijkse boodschappen is er een supermarkt in het dorp aanwezig.

Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er volop natuurlijk licht naar binnen. De ruimte biedt voldoende plaats voor een gezellige zithoek en een eethoek. De eigentijdse PVC-vloer geeft het geheel een moderne uitstraling en vormt een mooie basis voor het interieur.

Ook aan bergruimte is gedacht. In de woonkamer bevindt zich een vaste kast uit 2019, uitgevoerd in dezelfde houtstijl als de keuken. Daarnaast zijn er nog drie inbouwkasten aanwezig, waarvan één bijzonder royaal is.

De moderne, handgemaakte keuken is geplaatst in 2019 en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De keuken biedt een prettige combinatie van uitstraling en gebruiksgemak. Vanuit hier zijn zowel de badkamer als de bijkeuken bereikbaar.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel en radiator. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en biedt de mogelijkheid om de ruimte te ventileren.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de buitendeur stap je direct het balkon op.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en beschikt daarnaast over een vaste kast. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische inbouwkast met schuifdeuren. Ook de twee overige slaapkamers hebben een prettige afmeting en zijn veelzijdig in te richten, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Alle drie de slaapkamers zijn licht en netjes afgewerkt. Bovendien geniet je vanuit de kamers van een fraai uitzicht over het omliggende polderlandschap.

Onderhuis

Onder de woning bevindt zich het onderhuis, dat bereikbaar is vanuit de achtertuin. Deze ruimte biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van gereedschap en overige spullen. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel.

Buitenruimte

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een voortuin die aansluit op het karakteristieke straatbeeld van de dijk.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt een fijne plek om buiten te zitten en van de zon te genieten. De tuin is eenvoudig aangelegd met bestrating en borders voor beplanting. Daarnaast is de achtertuin ook via een achterom bereikbaar.

Naast de achtertuin beschikt de woning over een balkon van circa 8,5m². Dit balkon is zowel vanuit de bijkeuken als via een trap vanuit de achtertuin bereikbaar en vormt een prettige aanvulling op de buitenruimte.

Algemeen
Bouwjaar 1908
Inhoud 341m³
104m² eigen grond
De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en hardhout en voorzien van HR++ en dubbel glas. In 2025 zijn de kozijnen aan de achterzijde op dijkniveau vervangen. In 2025/2026 is het buitenschilderwerk uitgevoerd.
De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Nefit, bouwjaar: 2019). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.
Oplevering in overleg.
Projectnotaris: van der Straaten notarissen in Mijnsheerenland

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	341 m^3
Perceel oppervlakte	104 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	80 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1908
Ligging	Vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuin, voortuin 44 m^2
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Nefit 2019
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Oud-Cromstrijensedijk OZ 85
3286 BM KLAASWAAL



Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's













Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's













Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's













Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's











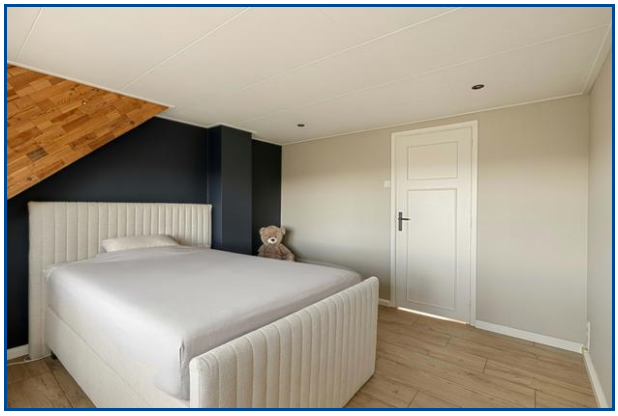


Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's













Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Foto's













Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oud-Cromstrijensedijk OZ 85
Postcode / Plaats	3286 BM KLAASWAAL
Gemeente	Klaaswaal
Sectie / Perceel	C / 880
Oppervlakte	77 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Oud-Cromstrijensedijk OZ 85
Postcode / Plaats	3286 BM KLAASWAAL
Gemeente	Klaaswaal
Sectie / Perceel	D / 958
Oppervlakte	27 m^2
Soort	Eigendom belast met opstal

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

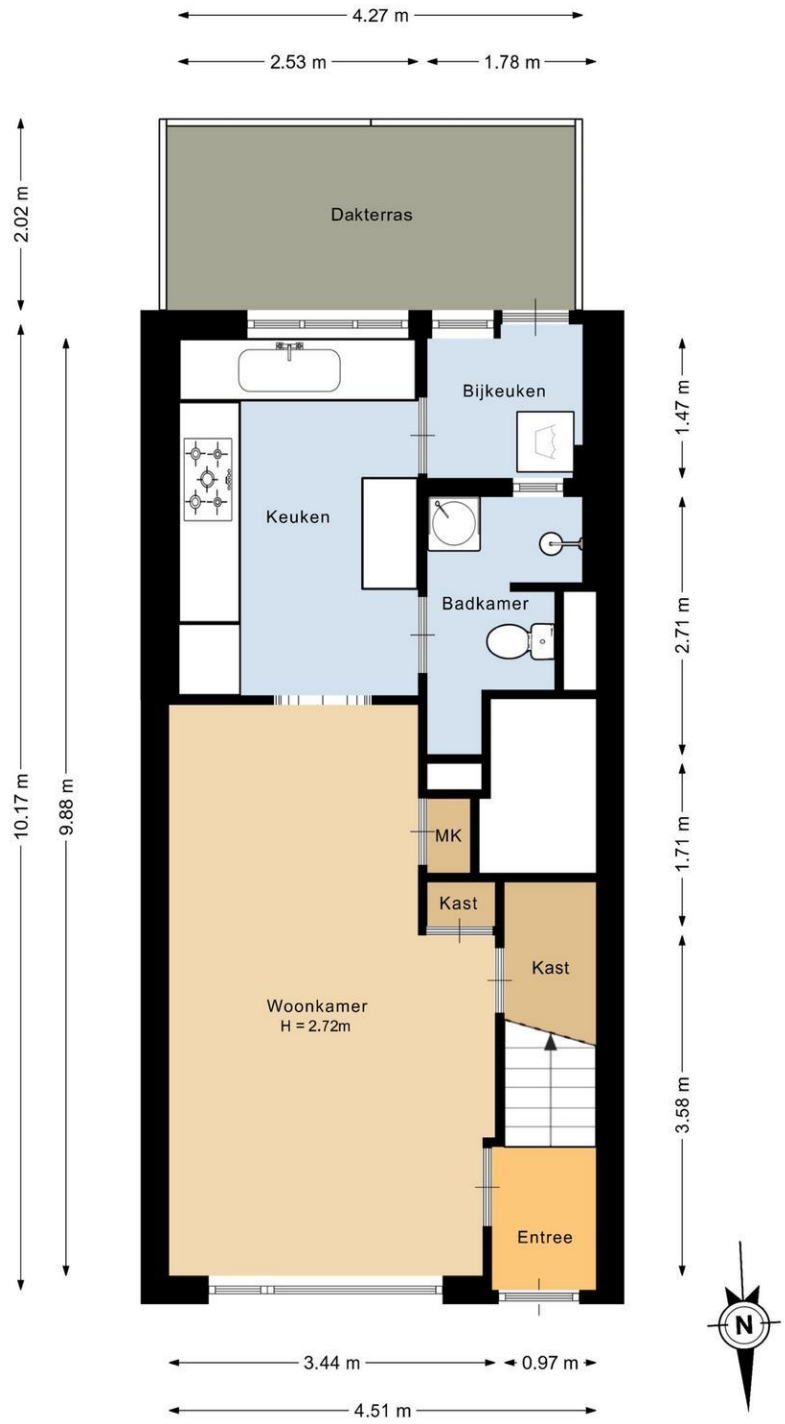
Kadastrale kaart



Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

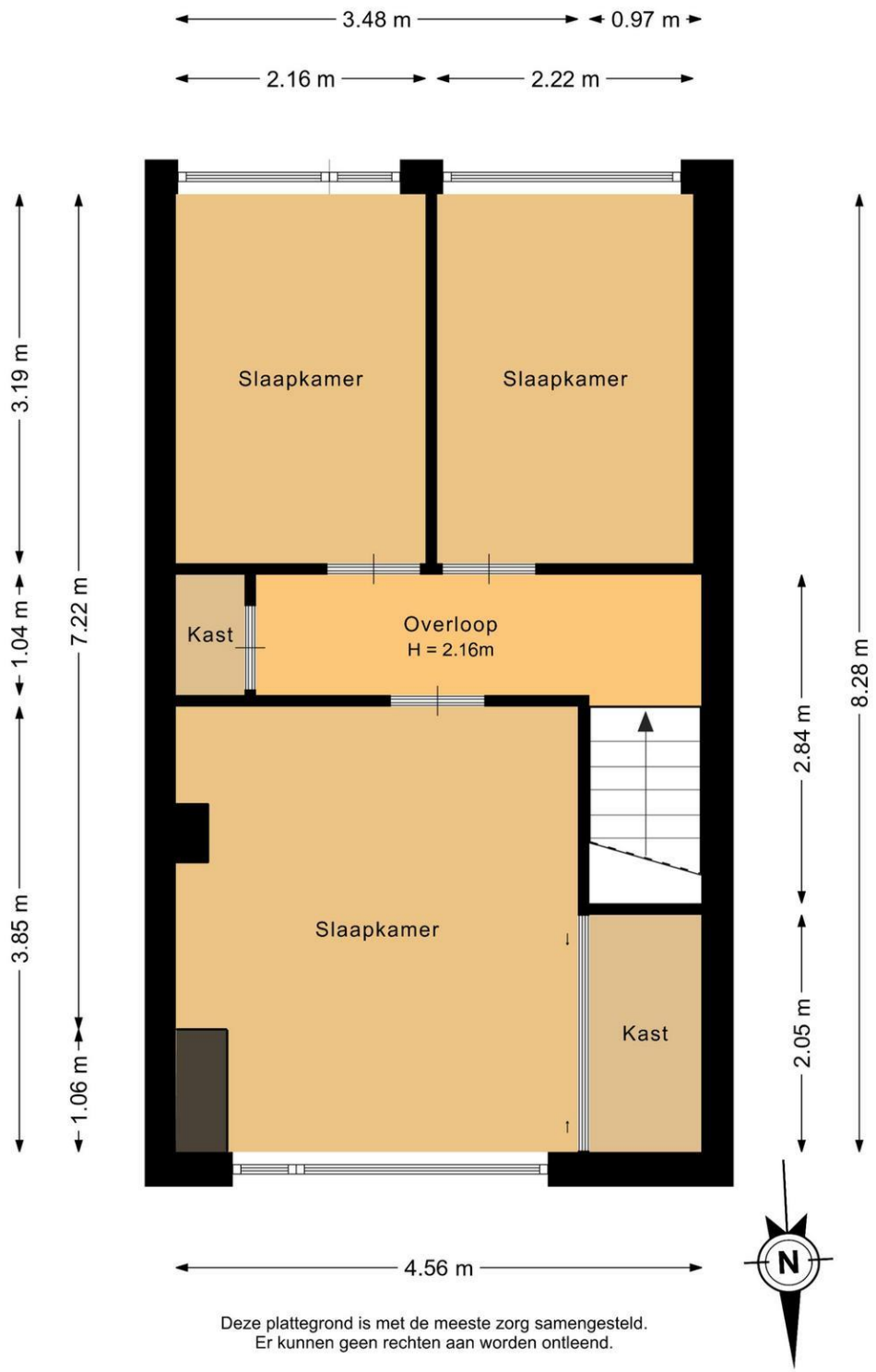


Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



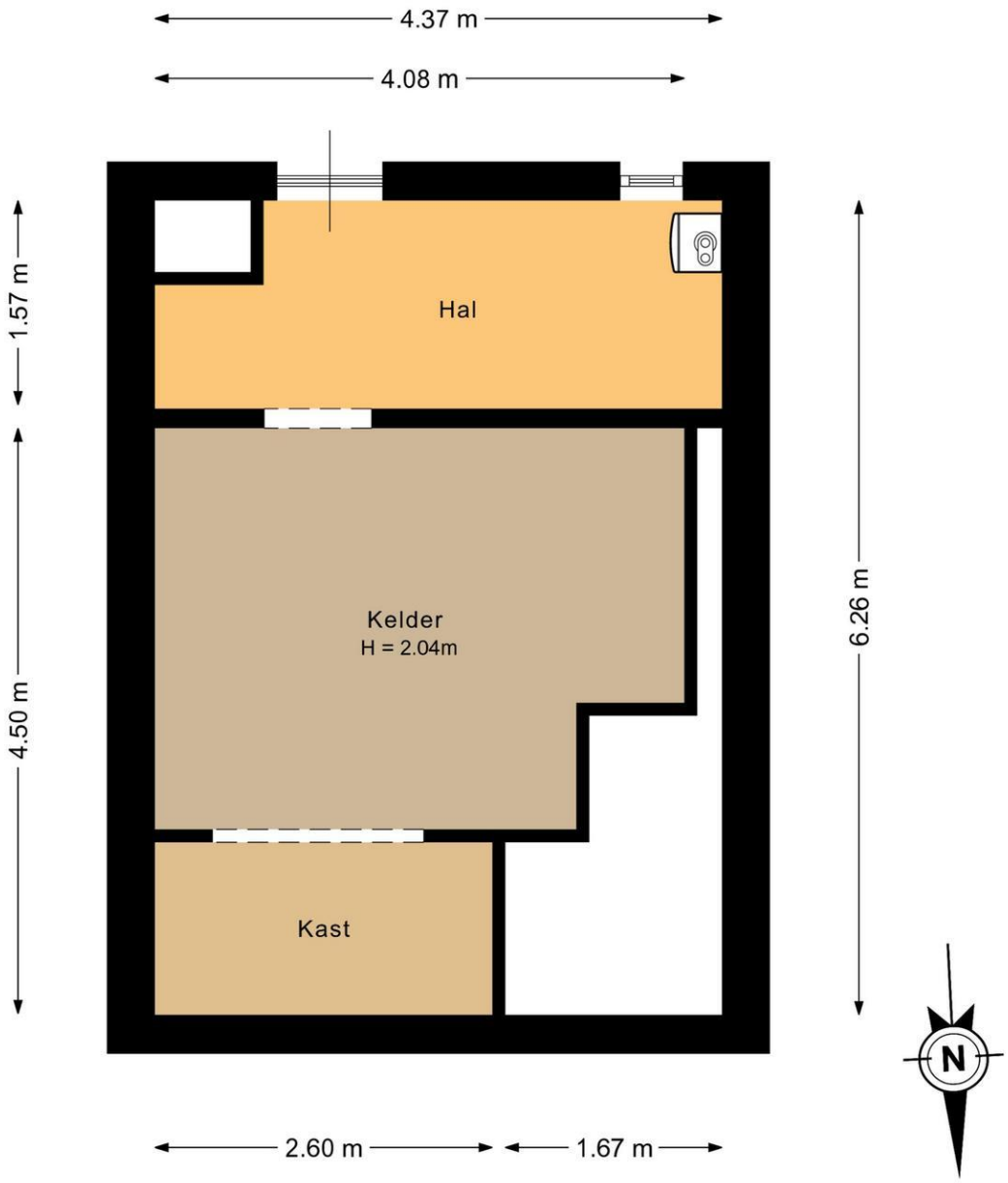
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



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

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



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

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl