TE KOOP

Palsterstraat 26, Vrouwenpolder

Vraagprijs € 445.000

Duvekot Makelaardij | Taxaties | Advies
Koningin Wilhelminalaan 35
4354 BD Vrouwenpolder

0118-593166
duvekotmakelaardij.nl
info@duvekotmakelaardij.nl

Duvekot
Makelaardij | Taxaties | Advies

> Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 445.000,-
Aanvaarding	Per zondag 1 augustus 2027

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	216 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m^2
Inhoud	542 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	19 m^2

Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk

Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik	
Energielabel	A

CV ketel	
CV ketel	Intergas (CV-Ketel) en Hisense (Warmtepopmp)
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel

> Kenmerken

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

“Kom binnenkijken!”

> Omschrijving

MODERNE UITGEBOUWDE EN VERDUURZAAMDE 2/1 KAPWONING MET GARAGE
Achter deze ogenschijnlijk standaard voorgevel bevindt zich een verrassend ruime, luxe en volledig verduurzaamde woning.
De huidige eigenaar is aannemer. Na de aankoop in 2013 heeft hij in verschillende fases het huis uitgebouwd en verbouwd tot wat het nu is. Een heerlijk woonhuis met grote woonkamer, luxe keuken, bijkeuken, 3 slaapkamers, complete badkamer én garage met een werk-speelkamer (of 4e slaapkamer) op de verdieping.
Daarnaast is het gehele huis verduurzaamd met isolatie, vloerverwarming, warmtepomp en zonnepanelen met als resultaat een Energielabel A.
De afwerking is modern, strak en tijdloos met gebruik van goede materialen.
De achtertuin ligt op het zuidwesten en heeft daardoor veel zon.
Dit is echt een heerlijk huis voor mensen die op zoek naar ruimte, wooncomfort en een up-to-date verduurzaming.
Kom gerust eens kijken, wij informeren u met plezier verder.

Indeling:

Begane grond
Hal met vloertegels in een houtdecor, meterkast, vernieuwd toilet met hangreservoir en handwasbakje.
Ruime woonkamer met strakke wandafwerking, De vloer is voorzien van vloertegels in stroken met houtdecor én vloerverwarming.
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Er is alle ruimte voor een grote eettafel. De achtergevel van de aanbouw is uitgevoerd als een glazen wand met grote dubbele openslaande deuren. In het dak zitten grote Velux ramen met elektrische zonnescreens. De enorme lichtinval geeft een zonnig en comfortabel gevoel.
De ruime keuken is modern uitgevoerd in lichtgrijs met wit. Een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vrieskast zijn ingebouwd.

1e Verdieping
De overloop (en de slaapkamers) zijn voorzien van een mooie kwaliteit laminaat.

Zowel aan de voorzijde als de achterzijde zijn er grote slaapkamers.
De oorspronkelijk 3e slaapkamer is verbouwd tot een ruime en complete badkamer. Deze is modern afgewerkt met een combinatie van witte, grijze en houtdecor tegels.
De inrichting omvat een ligbad met jetstreams, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.
De oorspronkelijke badkamer fungeert nu als inloop/bergkast.

2e Verdieping
De nok van het huis is verhoogd waardoor er ruime stahoogte is gekomen. Ook is er een vaste trap geplaatst. Het is nu een echte woonverdieping met een overloop, cv-ruimte en een ruime slaapkamer

Garage en bijkeuken:
Begane grond:
De garage is voorzien van twee openslaande garagedeuren maar óók binnendoor bereikbaar.
Er is alle ruimte voor de fietsen en het opbergen van uw spullen.
Achter de garage bevindt zich een praktische bijkeuken met een extra keukenblok en aansluiting voor uw witgoedapparatuur.
Verdieping:
Via een vaste trap in de garage bereikt u de grote kamer boven de garage. Momenteel is deze in gebruik als werkkamer/kantoor. Maar evengoed is dit een prima speelkamer of extra slaap-/logeerkamer.

Tuin:
Achtertuin:
De netjes aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten. Vanuit de woonkamer loopt u via de grote tuindeuren eenvoudig het terras op.
Achter in de tuin is een leuke overkapping. Een heerlijke ruimte om in de schaduw te zitten of juist als het wat koeler wordt.
Het grasveld achter de bijkeuken is een fijne speelplek voor de kinderen.
Voortuin:
Door de aanwezigheid van een voortuin zit u niet direct aan de straat.
Ook is er een royale oprit voor de garage. Ideaal als u een laadmogelijkheid voor uw elektrische auto wilt installeren.

Samenvatting en Kerngegevens:
- Bouwjaar oorspronkelijk 1970
- Vanaf 2013 in fases verbouwd en voorzien van opbouw garage, verhoging nok woonhuis en aanbouw achterzijde woonhuis
- Perceeloppervlakte: 216 m2
- Woonoppervlakte: 134 m2
- Garage: 19 m2
- Inhoud: 542 m3
- Energielabel A
- Hardhouten kozijn met HR++ glas
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
- Hybride warmtepomp met CV-ketel (bouwjaar 2025)
- Vloerverwarming op de begane grond en de badkamer, overig radiatoren
- Royale woonruimtes
- Moderne keuken en sanitair
- Tuin op het zuidwesten
- Oplevering in overleg (indicatie: augustus 2027)

WOONOPPERVLAKTEN
De door de verkoper of diens makelaar verstrekte meetgegevens over de oppervlakte en/of inhoud van het aangeboden object zijn opgesteld op basis van de "BBMI Meetinstructie voor woning(en) en bijgebouw(en)"
Deze 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.
De in de presentatie opgenomen plattegrondschetsen zijn dan ook informatief en vrijblijvend. De maatvoering kan afwijken. Er wordt geadviseerd om als koper altijd de meetgegevens zelf te controleren. Vooral als bepaalde maatvoeringen voor u van wezenlijk belang zijn voor de aankoop van het object.
Doordat u in de gelegenheid wordt gesteld om de meetgegevens zelf te controleren kunnen de verkoper en de verkopend makelaar niet aansprakelijk worden gesteld voor eventueel onjuist opgegeven

little
man
cave

> Plattegrond

Begane Grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Eerste Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

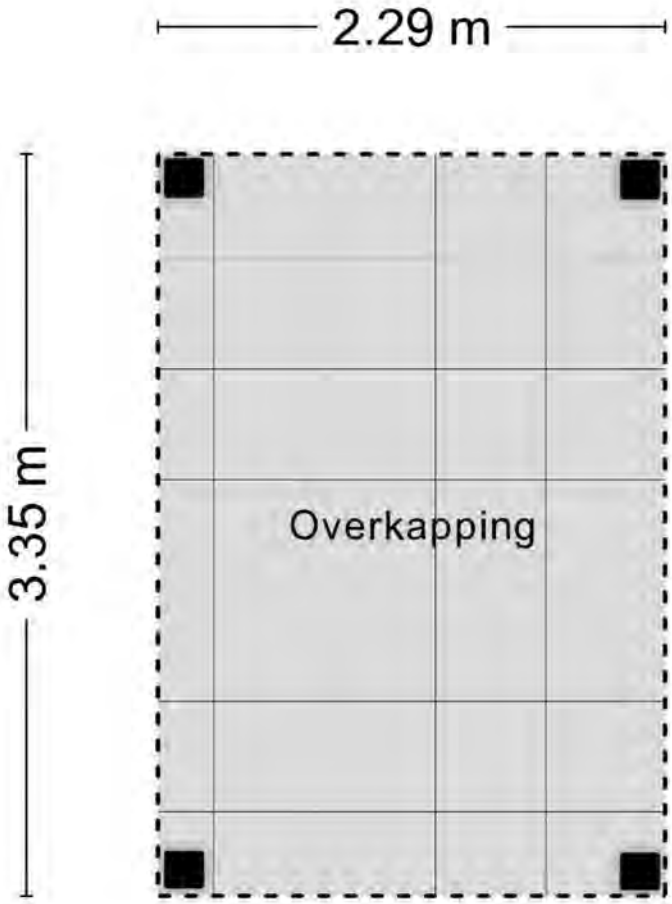
Tweede Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Tuin Overkapping

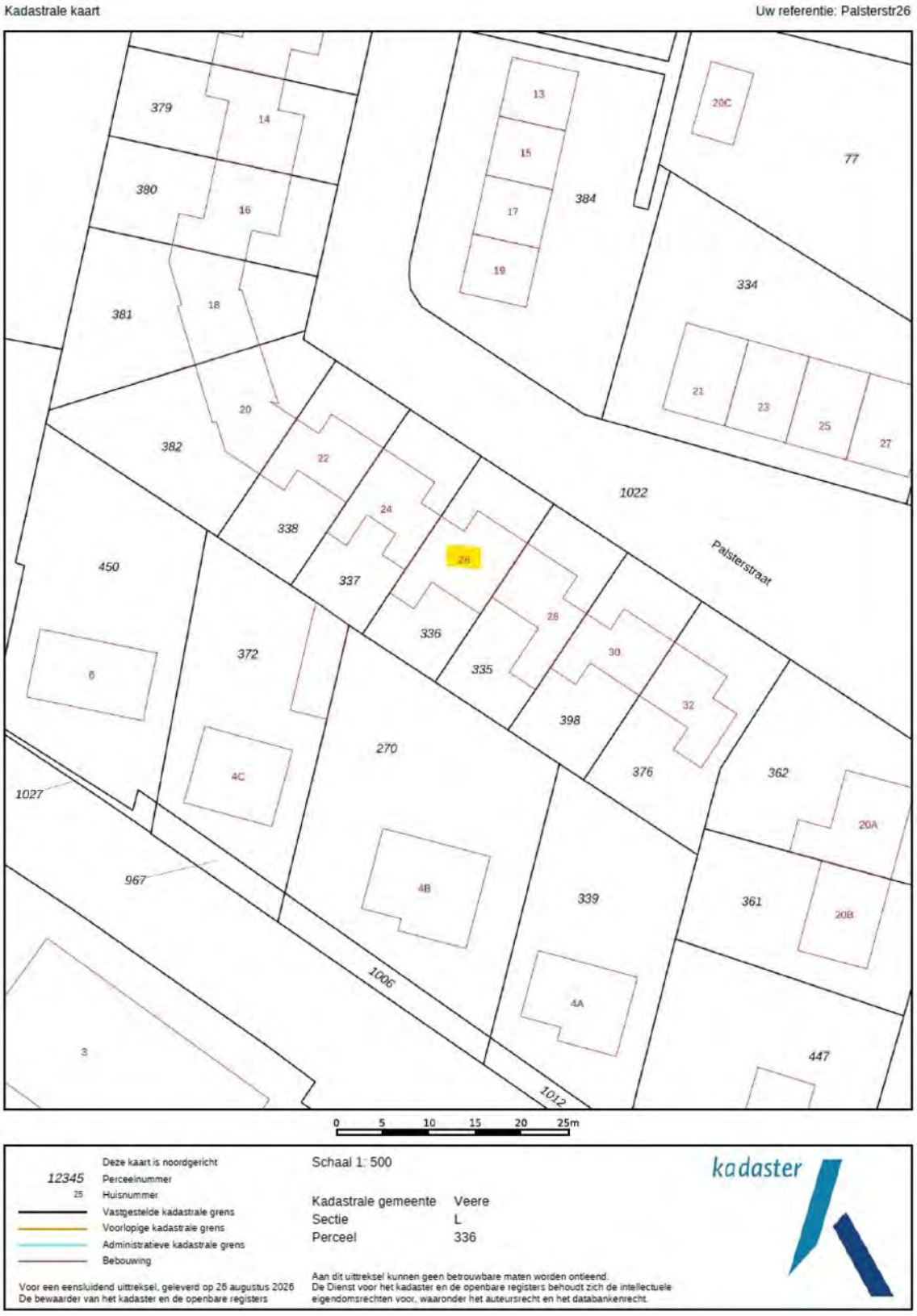


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

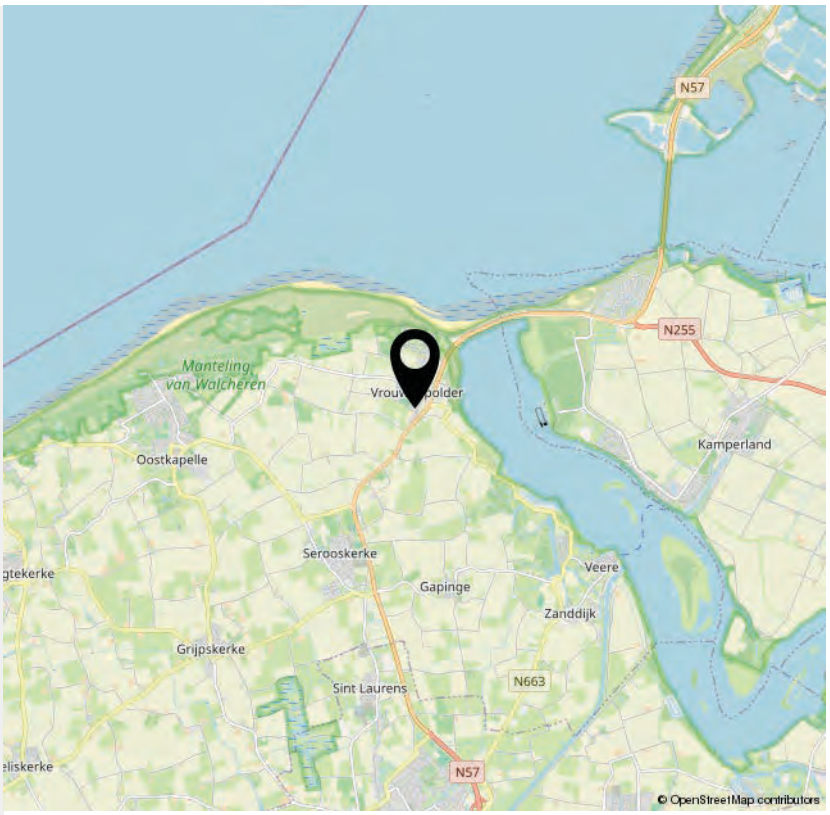
> Plattegrond

Kadastrale Kaart



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Mooie en ruime uitgebouwde 2/1 kap woning met gsarage



INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Duvekot Makelaardij | Taxaties | Advies
Koningin Wilhelminalaan 35
4354 BD Vrouwenpolder

0118-593166
duvekotmakelaardij.nl
info@duvekotmakelaardij.nl

Duvekot
Makelaardij | Taxaties | Advies