



TE KOOP

€ 415.000 K.K.



Hertoglaan 36

3271 TL Mijnsheerenland



Hertoglaan 36 3271 TL Mijnsheerenland

Inleiding

Ruime, energiezuinige tussenwoning met modern comfort en vrij uitzicht. Zoekt u een instapklare, energiezuinige woning met modern wooncomfort en een rustige ligging? Dan zal deze uitstekend onderhouden tussenwoning (energielabel A) aan de Hertoglaan 36 in de geliefde wijk Hofwijk u aangenaam verrassen. De woning is in 2021 grondig gemoderniseerd en biedt o.a. een nieuwe keuken, ruime badkamer, vloerverwarming op de begane grond en 9 zonnepanelen.

De woning met energielabel A is voorzien van vloerverwarming op de gehele begane grond, een nieuwe cv-ketel (2021), mechanische ventilatie en 9 zonnepanelen – klaar voor de toekomst.

Omgeving

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk met veel groen en speelgelegenheid. Binnen enkele minuten bereikt u recreatiegebied De Binnenmaas, het park, tennisbanen en een watersportvereniging. Scholen, kinderopvang, winkels en openbaar vervoer liggen allemaal in de directe omgeving. Met de auto bent u bovendien snel op de autosnelweg en binnen 10 minuten in Rotterdam.

Kom kijken en laat u verrassen

Deze woning combineert modern wooncomfort met een prettige, rustige ligging – ideaal voor gezinnen en starters die zorgeloos willen wonen. Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten u deze fraaie woning graag persoonlijk zien.



Ligging en indeling

Begane grond

De lichte woonkamer met sfeervolle Barbas-houtkachel en erker aan de voorzijde vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u van een vrij uitzicht en veel daglicht. De woonkamer met de eethoek samen is bijna 35 m². De moderne open keuken (2021) aan de achterzijde met tuindeur is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, oven met grill en koelkast met vriesvak. Het ruime toilet met trapkast en de trap naar de verdieping zijn centraal gelegen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop, twee ruime slaapkamers (5,52 x 3,03 en 3,62 x 2,25) en een indrukwekkende badkamer (5,38 x 2,55) met glazen wand, ligbad, aparte douche en tweede toilet – een plek om heerlijk te ontspannen.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime overloop, derde slaapkamer (6,11 x 2,86) met groot dakraam en een praktische waskamer (2,62 x 2,42) met werkblad met spoelbak, ruimte voor wasmachine, droger en extra bergruimte.



Ligging en indeling

Tuin

De achtertuin (noordoost) is praktisch en onderhoudsarm aangelegd en ruim 12 meter diep. Achterin vindt u een stenen berging met elektra en een heerlijke zithoek met zonwering. De voortuin biedt eveneens een verzorgde aanblik en voldoende parkeerruimte in de straat.

Bijzonderheden

Pluspunten op een rij

- Energiezuinige woning (label A) met 9 zonnepanelen
- Volledig gemoderniseerd in 2021 – instapklaar!
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Luxe keuken met o.a. Quooker en inductiekookplaat
- Riante badkamer met ligbad, douche, 2e toilet en glazen wand
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel, erker en vrij uitzicht
- Diepe, praktische tuin met stenen berging en zonwering
- Rustige ligging in de gewilde wijk Hofwijk, nabij De Binnenmaas

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 415.000,- k.k.
Elektra	€ 45,-
Gas	€ 63,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1997
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115,4 m ²
Inhoud	409 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit ProLine NxT HRC 30/CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

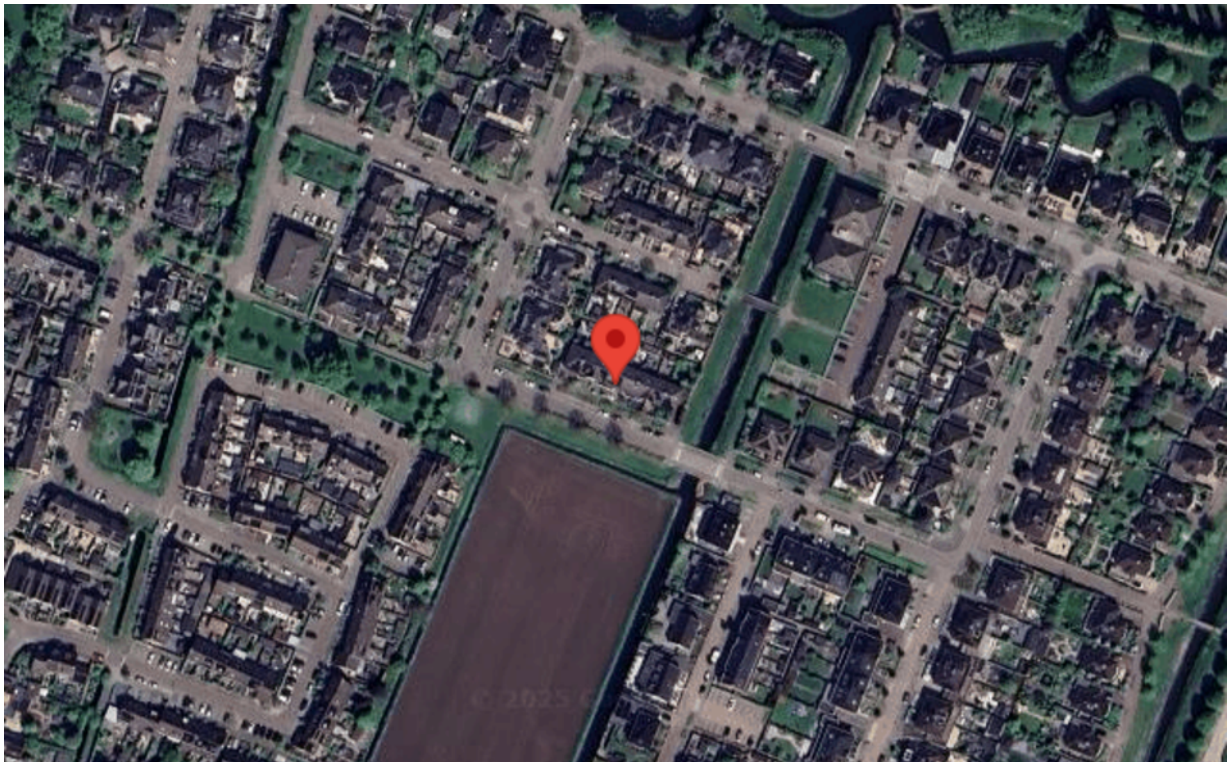
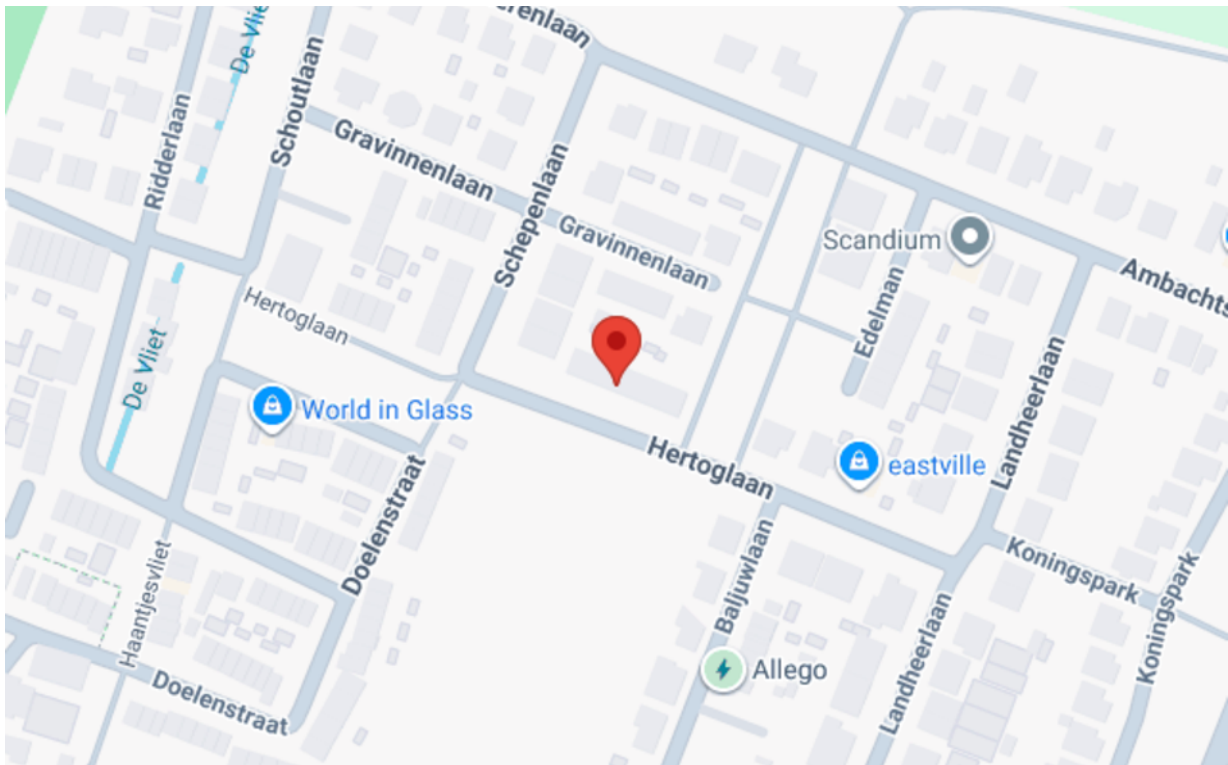
Foto's



Foto's



Google maps



Tekeningen



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

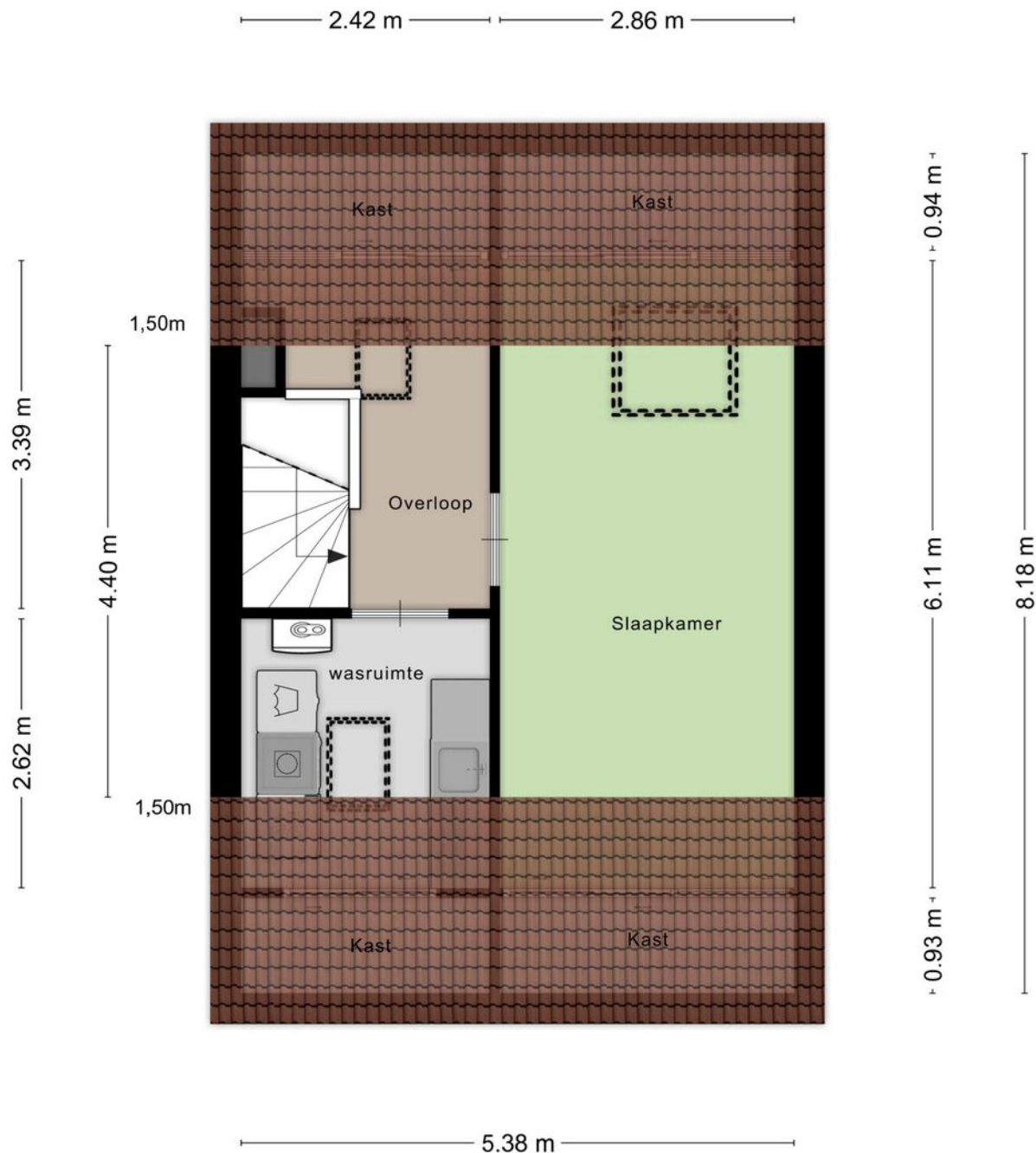
Tekeningen



0.58 m

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

Tekeningen



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

Tekeningen



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

Foto's



Foto's





Foto's



Informatie

*Dienstverlening door De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.
Als allround financieel advies- en makelaarskantoor kunnen wij onze klanten breed adviseren. Als u geïnteresseerd bent in een hypotheek of meer informatie wenst over energiebesparende maatregelen, dan helpen wij u graag verder.*

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de VBO. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage en bepaalde informatie kunnen wij op uw verzoek aan u mailen of toesturen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten waden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20 Oud-Beijerland, fopjr@fdegroot.nl, 0186-615233

De Groot Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20
3260 AE Oud-Beijerland
0186-615233
fopjr@fdegrooot.nl