



TE KOOP

€ 395.000 K.K.



Vlietstraat 2

3295 GN 's-Gravendeel



Vlietstraat 2 3295 GN 's-Gravendeel

Inleiding

Ruime hoekwoning met dakkapel, grote zonnige tuin en volop mogelijkheden. Aan de Vlietstraat 2 in 's-Gravendeel staat deze fijne hoekwoning met dakkapel, een verrassend ruime tuin en een praktische indeling over drie woonlagen. De woning biedt circa 100 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een royale buitenruimte met pergola, berging en achterom. Een huis met veel gebruiksgemak, maar ook met mooie mogelijkheden voor de toekomst. Denk aan een aanbouw aan de achterzijde, extra verduurzaming of het plaatsen van zonnepanelen. Hier woont u rustig, met dagelijkse voorzieningen, winkelcentrum, scholen en openbaar vervoer op korte afstand.

Wonen

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De woonkamer is tuingericht en heeft een prettige lichtinval door de brede raampartij aan de achterzijde. De PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond zorgt voor comfort en een rustige basis in het interieur. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2023), combi-oven/magnetron (2026), koel-/vriescombinatie, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de praktische hal, ideaal als extra entree richting de tuin.

De tweede verdieping is dankzij de dakkapel verrassend bruikbaar. Hier vindt u een derde slaapkamer, een grote bergruimte en de opstelling voor de cv-ketel, ventilatieunit en wasapparatuur. De cv-ketel en ventilatieunit zijn uit 2021.



Vlietstraat 2

3295 GN 's-Gravendeel

Inleiding

Tuin

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de grote tuin. Door de hoekligging is er veel buitenruimte, met volop zon, meerdere zitmogelijkheden, een pergola, buitenkraan en achterttoegang. Naast de woning staat een vrijstaande berging van circa 10 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap of opslag.

De tuin biedt bovendien ruimte om de woning in de toekomst verder uit te breiden, bijvoorbeeld met een aanbouw. Dat maakt deze woning niet alleen comfortabel voor nu, maar ook interessant voor wie vooruit wil kijken.

Ligging

De Vlietstraat ligt in een rustige woonomgeving in 's-Gravendeel. In de directe nabijheid vindt u winkels, scholen, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen. Ook uitvalswegen richting omliggende dorpen en de rest van de Hoeksche Waard zijn goed bereikbaar.

Bent u op zoek naar een ruime hoekwoning met een fijne tuin, moderne voorzieningen en mogelijkheden voor de toekomst? Dan is Vlietstraat 2 zeker een bezichtiging waard. Neem gerust contact met ons op voor persoonlijk advies of het plannen van een bezichtiging.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree met toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping, woonkamer met schuifpui en vloerverwarming, keuken met diverse inbouwapparatuur, trapkast, achterhal met toegang tot de tuin,

Eerste verdieping

Overloop, slaapkamer 1 (5,18 x 3,51) met rolluiken, slaapkamer 2 (3,73 x 2,99) met rolluiken, badkamer (2,54 x 2,04) in 2023 gemoderniseerd met inloopdouche en extra toilet.

Tweede verdieping

Overloop met bergkasten, CV-ketel, ventilatie-unit en opstelplaats voor wasmachine en droger. Slaapkamer 3 (5,23 x 2,97) met dakkapel en knieschotten voor berging.



Ligging en indeling

Tuin

Ruime achter- en zijtuin tot 14 meter breed en 18,77 meter diep met pergola en berging (3,36 x 2,91) en achtertoegang. Deel bestrating en deels gras.

Bijzonderheden

- Hoekwoning met dakkapel
- Grote tuin met veel zon, pergola, buitenkraan en achterom
- Moderne badkamer uit 2023 met inloofdouche en tweede toilet
- PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Drie slaapkamers
- Rolluiken aan de achterzijde van de begane grond en op de eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer
- Deels vernieuwde kozijnen in 2024
- Mogelijkheden voor aanbouw en verdere verduurzaming
- Gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en scholen

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Elektra	€ 69,68
Gas	€ 167,32
Water	€ 24,58
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	233 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m ²
Inhoud	357 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline HRC30
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

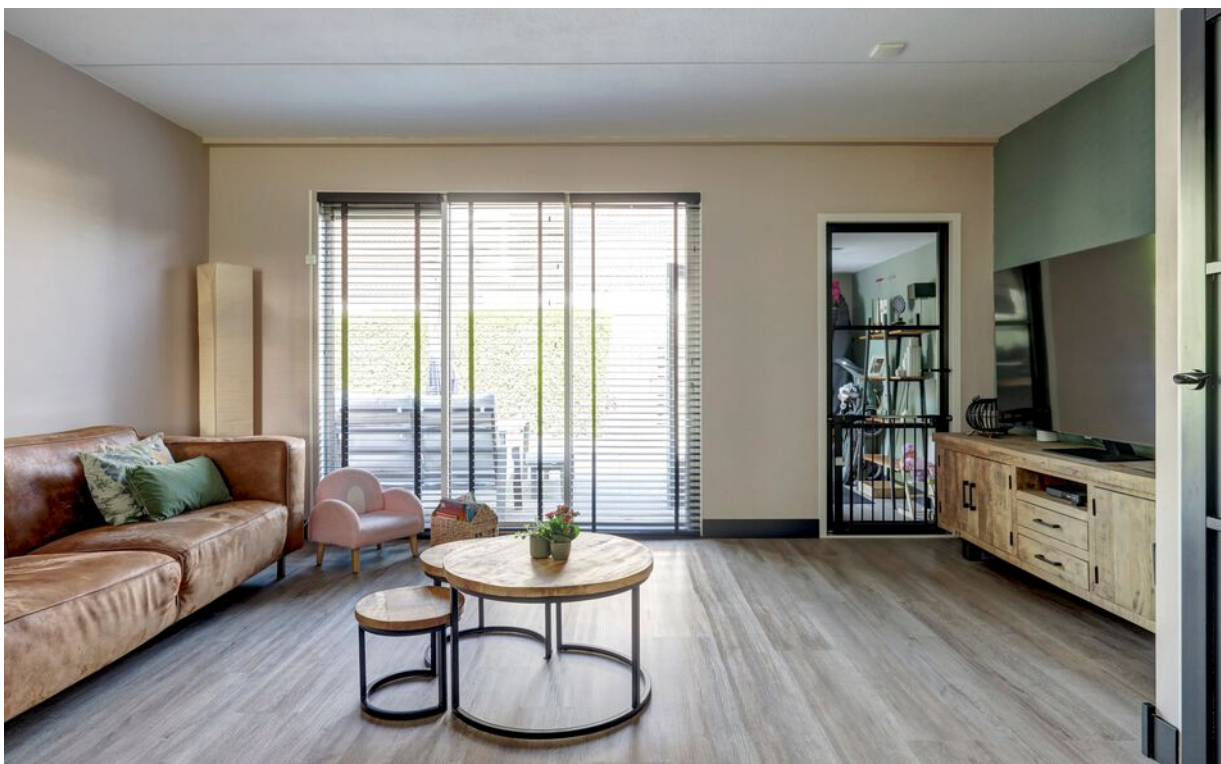
Kadastrale gegevens

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

Foto's



Foto's



Tekeningen



Begane Grond

Tekeningen



1e Verdieping

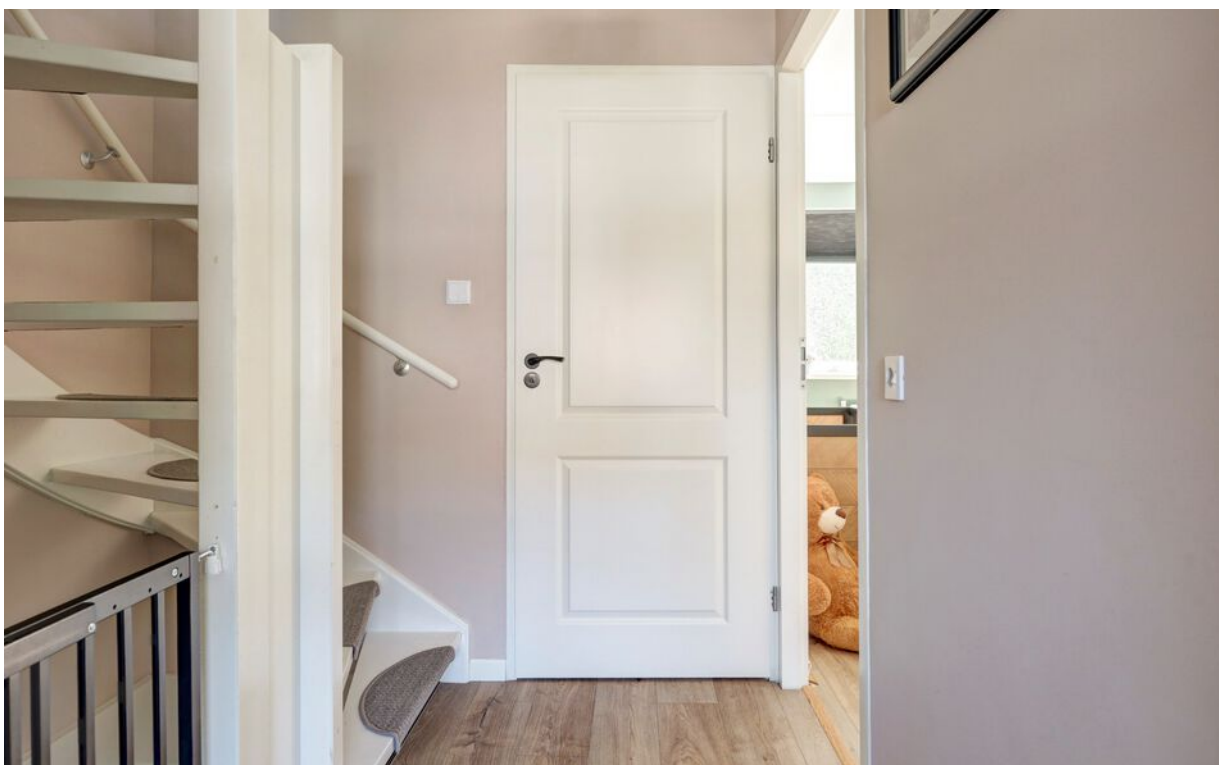
Foto's



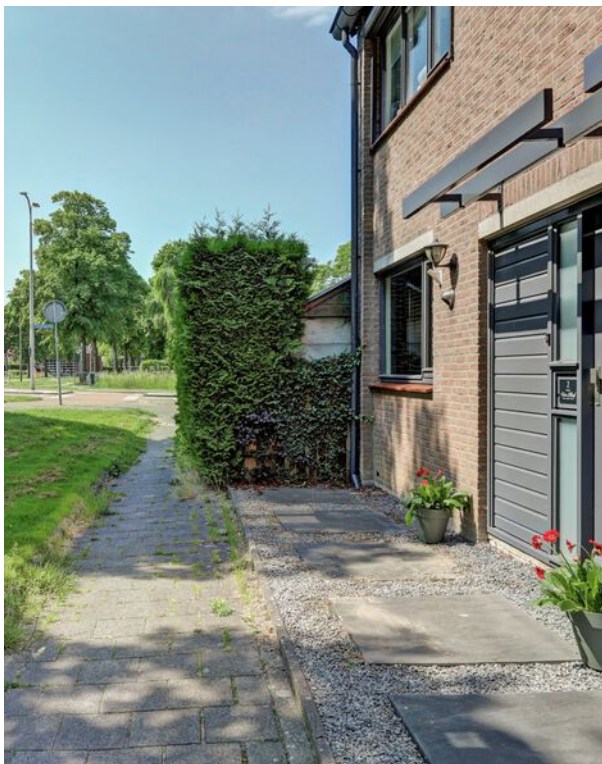
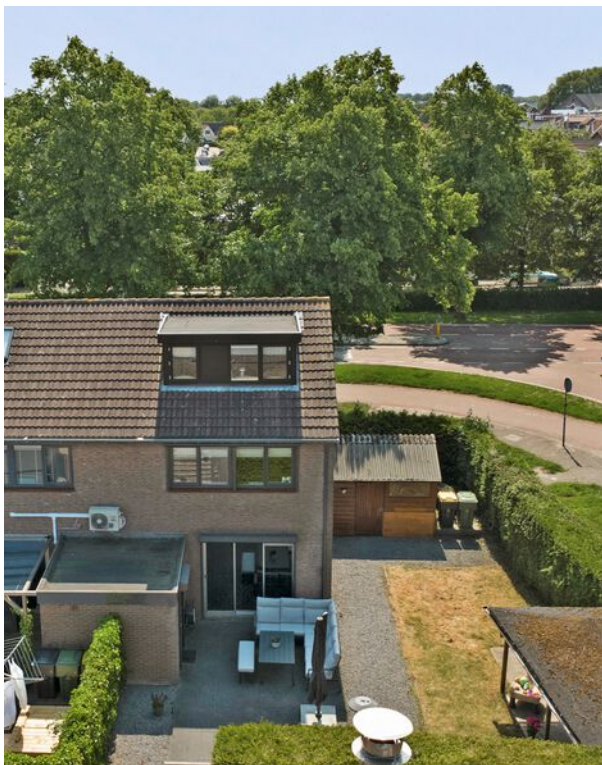
Foto's



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