



## Aalborg Haackslaan 7, 3342 GK Hendrik-Ido-Ambacht

Edith den Hoedt Makelaardij B.V.  
Gieterijstraat 77  
2984 AB, RIDDERKERK  
Tel: 088-1112300  
E-mail: [info@edhm.nl](mailto:info@edhm.nl)  
EDHM.NL





## Omschrijving

Royale UITGEBOUWDE 2/1-kapwoning met een kamer/kantoor op de begane grond, een eigen oprit en garage!  
De kamer beneden is ideaal voor de thuiswerkers!  
Riante woonoppervlakte van ca. 161 m<sup>2</sup>.

Deze aantrekkelijke, goed onderhouden 2/1-kapwoning is uitgebouwd aan de achterzijde, heeft een zonnige tuin op het zuiden en beschikt over een nieuwe keuken en -badkamer! Het terras achter de woning is onderheid.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke en verkeersluwe straat in de populaire, groene woonwijk Sandelingen, op loopafstand van natuurgebied Sandelingen-Ambacht, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of ontspannen met het hele gezin. Ook de supermarkt, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen op korte afstand van deze woning.

### INDELING

#### Begane grond:

Entree met meterkast, vaste kast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. Ruime, geheel betegelde toiletruimte (2024) met zwevend toilet, fonteintje en toegang tot een trapkast. Woonkamer met schouw, gezellige nis, schuifpui naar de achtertuin en een plavuizen vloer met vloerverwarming. Luxe en moderne keuken (2024) met Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Middels de keuken komt u in een tussenhal met toegang tot de garage, de achtertuin en het kantoor. Kantoorruimte met wateraansluiting en afvoer voor bijvoorbeeld een wasmachine en met toegang tot de achtertuin. Garage (15,4 m<sup>2</sup>), welke te verwarmen is en voorzien is van een verlaagd plafond voor extra opbergruimte. De garage is verder voorzien van een roldeur, verlichting, elektra en een afvoerput. Goed onderhouden achtertuin, gelegen op het zuiden, met veel privacy dankzij leilindes en een hoge schutting, voorzien van een ruim terras, vijver en overkapping.

#### 1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Drie slaapkamers, waarvan één met een vaste kastenwand. Luxe, grote badkamer (2024) met elektrische vloerverwarming, dubbele wastafel met groot wastafelmeubel, tweede toilet, handdoekradiator en inloopdouche met glazen wanden, thermostaatkraan, regendouche en handdouche.

#### 2e verdieping:

Ruime zolderverdieping/4e slaapkamer met bergruimte, een stookruimte met de opstelplaats van de cv-combiketel, de wasmachineaansluiting, een vaste kast en toegang tot het dakterras. De zolderverdieping is voorzien van airconditioning.

Balkon/dakterras (16,1 m<sup>2</sup>), gelegen op het westen.

#### Afmetingen:

Plattegronden aanwezig en meetrapport volgens de NEN 2580-meetrichtlijn.

**Edith den Hoedt Makelaardij B.V.**  
Gieterijstraat 77  
2984 AB, RIDDERKERK  
Tel: 088-1112300  
E-mail: [info@edhm.nl](mailto:info@edhm.nl)  
EDHM.NL





**BIJZONDERHEDEN:**

Bouwjaar 1993.

Woonoppervlakte ca. 161 m<sup>2</sup>.

Eigen oprit en inpandige garage.

Energie label B.

Verwarming en warm water middels een cv-combiketel van het merk Remeha uit 2026.

Warmwatervloerverwarming op de begane grond en in de badkamer (de aanbouw tussen de keuken en het kantoor heeft elektrische vloerverwarming).

Hardhouten kozijnen met deels HR++-beglazing (aan de voorzijde) en deels dubbele beglazing.

Glasvezel internet.

Nieuwe rookgas afvoer.

Moderne meterkast (2022), zeer uitgebreid met 3x25 ampère t.b.v. de inpandige laadpaal oplossing voor elektrische auto.

Mechanische ventilatie.

Het terras achter de woning is onderheid.

Zonnige tuin op het Zuiden en een dakterras!

Perceeloppervlakte 225 m<sup>2</sup> eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld en vormt een uitnodiging tot het doen van een bod.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**Edith den Hoedt Makelaardij B.V.**  
**Gieterijstraat 77**  
**2984 AB, RIDDERKERK**  
**Tel: 088-1112300**  
**E-mail: [info@edhm.nl](mailto:info@edhm.nl)**  
**EDHM.NL**



## Kenmerken

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 750.000,00                                                                        |
| Soort                           | : Woonhuis                                                                            |
| Type woning                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                                 |
| Aantal kamers                   | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                                    |
| Inhoud woning                   | : 591 m <sup>3</sup>                                                                  |
| Perceel oppervlakte             | : 225 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 161 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                                     |
| Bouwjaar                        | : 1993                                                                                |
| Ligging                         | : In woonwijk                                                                         |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin, zonneterras                                                   |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 85 m <sup>2</sup>                                                        |
| Garage                          | : Inpandig, parkeerplaats                                                             |
| Energie label                   | : B                                                                                   |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                                          |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Prive dakterras           |
| C.V.-ketel                      | : Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)                                 |

## Locatie

Aalborg Haackslaan 7  
3342 GK HENDRIK-IDO-AMBACHT



Edith den Hoedt Makelaardij B.V.  
Gieterijstraat 77  
2984 AB, RIDDERKERK  
Tel: 088-1112300  
E-mail: info@edhm.nl  
EDHM.NL

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



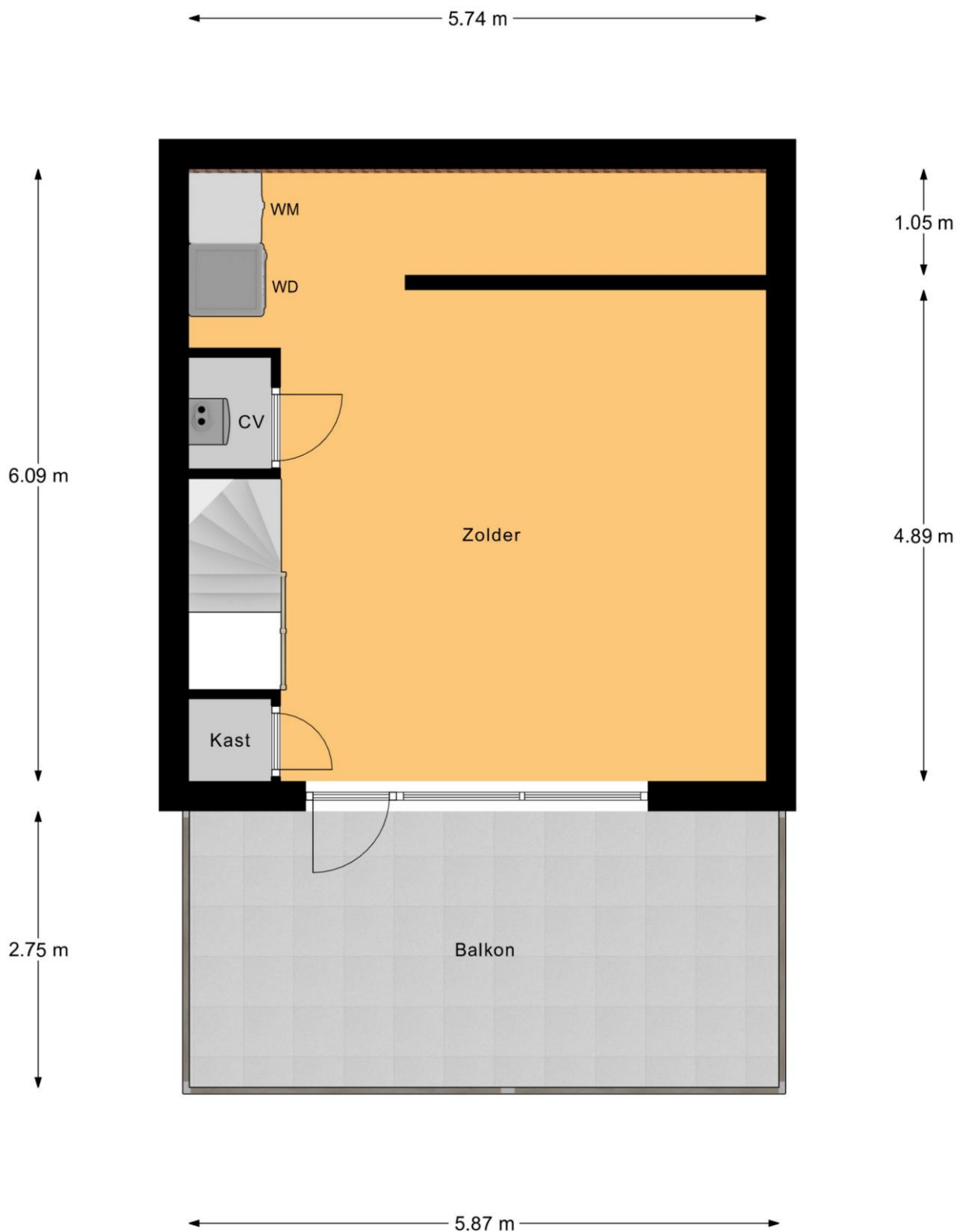
# Plattegrond



Begane Grond



1e Verdieping



Zolder

Edith den Hoedt Makelaardij B.V.  
Gieterijstraat 77  
2984 AB, RIDDERKERK  
Tel: 088-1112300  
E-mail: [info@edhm.nl](mailto:info@edhm.nl)  
EDHM.NL

