



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

49 A

DORP

POLSBROEK

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
ca. 1900

WOONOPPERVLAKTE:
182 m²

INHOUD:
650 m³

PERCELOPPERVLAKE:
183 m²



OMSCHRIJVING

Een bijzonder huis in het hart van Polsbroek! Deze karakteristieke woning verrast je vanaf het eerste moment. De voormalige winkelruimte aan de voorzijde geeft het huis een uniek en herkenbaar aanzicht. Binnen geniet je van een grote living aan de achterzijde met volop privacy. Hier zorgen de openslaande deuren, de open keuken en het hoge balkenplafond voor een warme en sfeervolle leefruimte. Op de verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers en een grote, luxe badkamer. Ideaal voor een gezin of iedereen die graag ruim woont. Met 182 m² biedt de woning veel ruimte en is het zeer geschikt voor het creëren van een fijne werkplek aan huis. Een unieke kans voor wie op zoek is naar zowel karakter als wooncomfort.

Polsbroek is een rustig en vriendelijk dorp in het Groene Hart, omringd door uitgestrekte polders en de mooie rivier De Vlist. Het dorp heeft een hechte gemeenschap en een actief verenigingsleven, met voorzieningen zoals een basisschool, buurtsuper en een medisch centrum met apotheek en fysiotherapie. Voor sport en ontmoeting zijn er diverse activiteiten en een mooi (voetbal)veld. Schoonhoven en Oudewater met een breder winkelaanbod liggen op korte afstand, terwijl uitvalswegen richting onder andere de A2 en A12 binnen circa 15 tot 20 minuten bereikbaar zijn. Kortom, een landelijke en prettige woonomgeving.

Indeling

Begane grond:

Via de voordeur stap je de voorkamer binnen. Deze ruimte is multifunctioneel en kan voor diverse doeleinden worden gebruikt. Bijvoorbeeld voor werken aan huis, een hobbyruimte, een speelkamer of een extra woonkamer. Via de schuifdeuren loop je door naar de royale hal, die in gebruik is als berg- en hobbyruimte. Hier zijn o.a. vaste kasten aanwezig voor het opbergen van de jassen en schoenen.

Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit deze ruimte bereik je de achtergelegen hal met daar de toiletruimte, de trapopgang en de openslaande deuren naar de living.

De living van maar liefst 48 m² is voorzien van een open keuken, trapkast, openslaande deuren met uitzicht op de tuin en veel raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. De woonkamer is extra sfeervol door de pelletkachel, een hoog balkenplafond en de houten vloer. De keuken is opgesteld langs één zijde en is voorzien van de volgende apparatuur:

- 4-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Koel-vriescombinatie (2020)
- Oven (2020)
- Vaatwasser (2017)

Verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Boven het trapgat is een vaste kast gerealiseerd voor het praktisch opbergen van allerlei spullen. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van het huis gelegen en hebben prachtig uitzicht over de weilanden. Eén slaapkamer beschikt over een vaste kast. Alle slaapkamers zijn ruim van opzet en hebben grote ramen met kunststof kozijnen. De badkamer heeft een grote lichtkoepel voor een natuurlijke lichtinval en verder is de badkamer luxe en ruimtelijk ingericht met een:

- Ligbad
- Inloopdouche met dubbele douche
- Tweede toilet
- Dubbele wastafel
- Handdoekenradiator
- Vloerverwarming

OMSCHRIJVING

Tuin:

De sfeervolle achtertuin is maar liefst 14 meter diep en heeft een vrije ligging met veel privacy. De tuin biedt voldoende mogelijkheid om meerdere zitplekken te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1900
- Woonoppervlakte: ca. 182 m²
- Perceel: 183 m²
- Verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Buitenschilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2024
- Platte dak en regenpijpen vernieuwd in 2024
- Dakraam badkamer vernieuwd in 2024
- CV-ketel 2007
- Energielabel B
- Oplevering in overleg

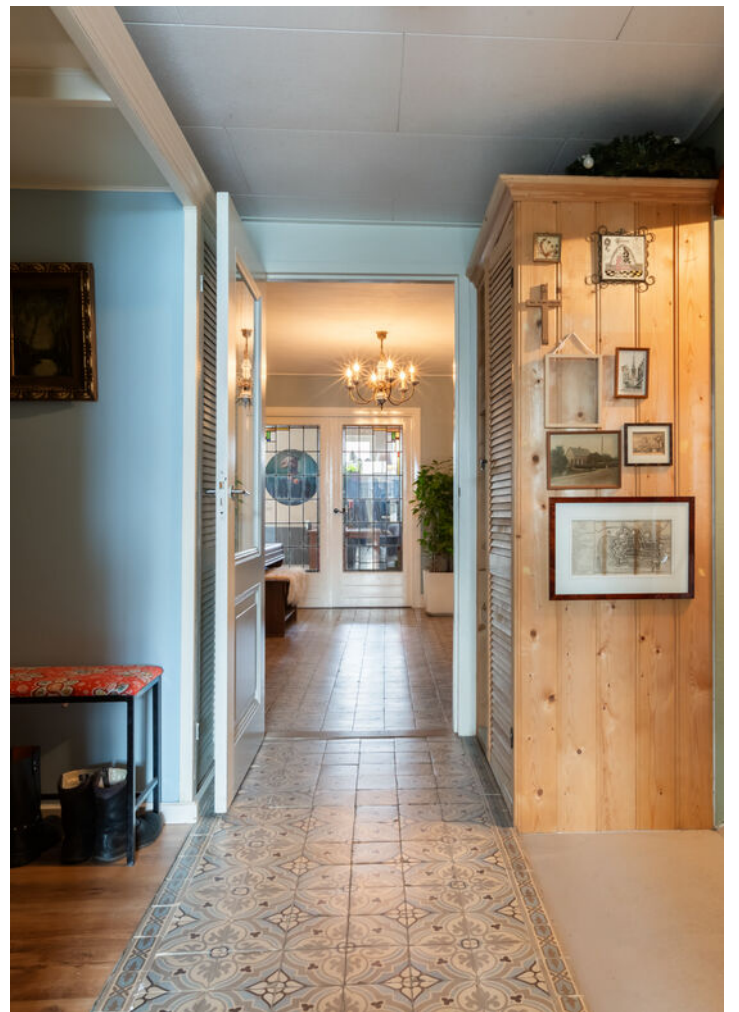
Wil je een afspraak maken om deze eengezinswoning met royale tuin te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

The image shows the front entrance of a house with a red brick facade. The central feature is a teal-colored door with a white frame and a decorative glass insert. Above the door is a transom window with a similar teal frame and glass pattern. On either side of the door are windows with white frames and teal-colored lintels. The house is flanked by large, bushy plants with autumn-colored leaves (orange and yellow). A small blue house number '49A' is visible on the brick wall to the left of the door. A teal semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

"Een unieke
woning met
veel karakter
en comfort"

























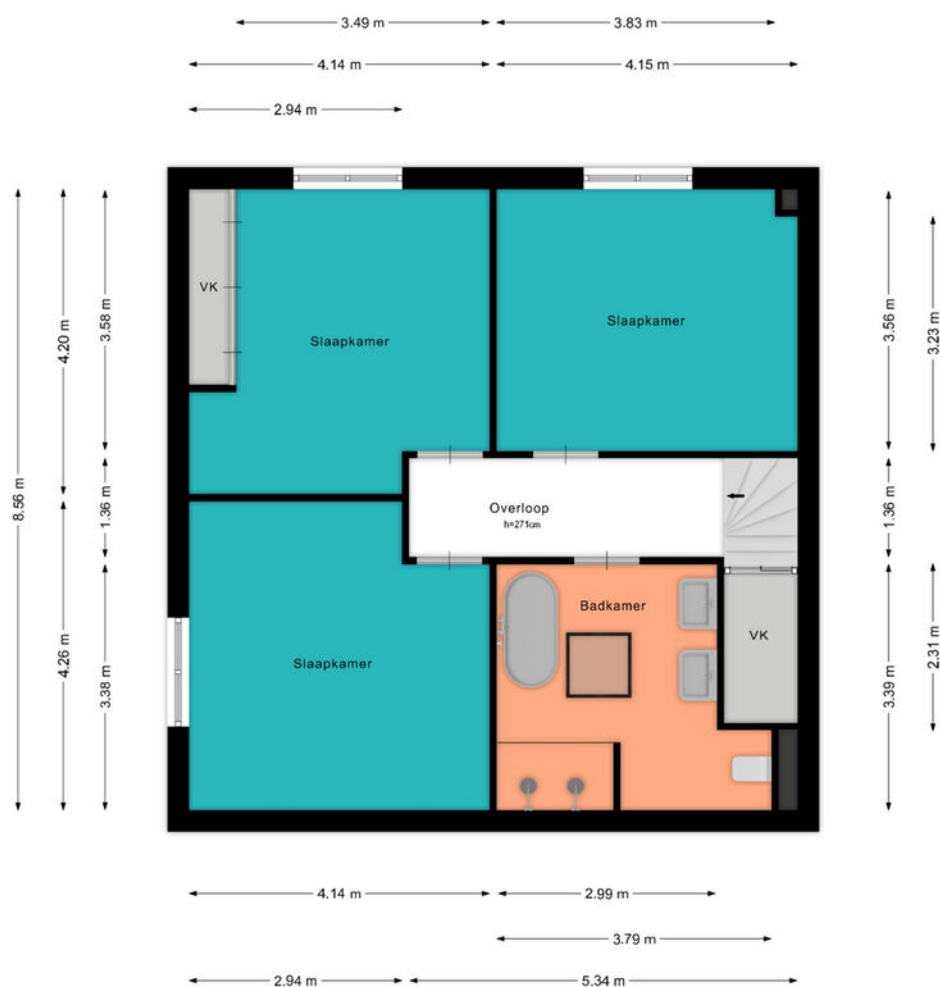




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/dorp-49-a



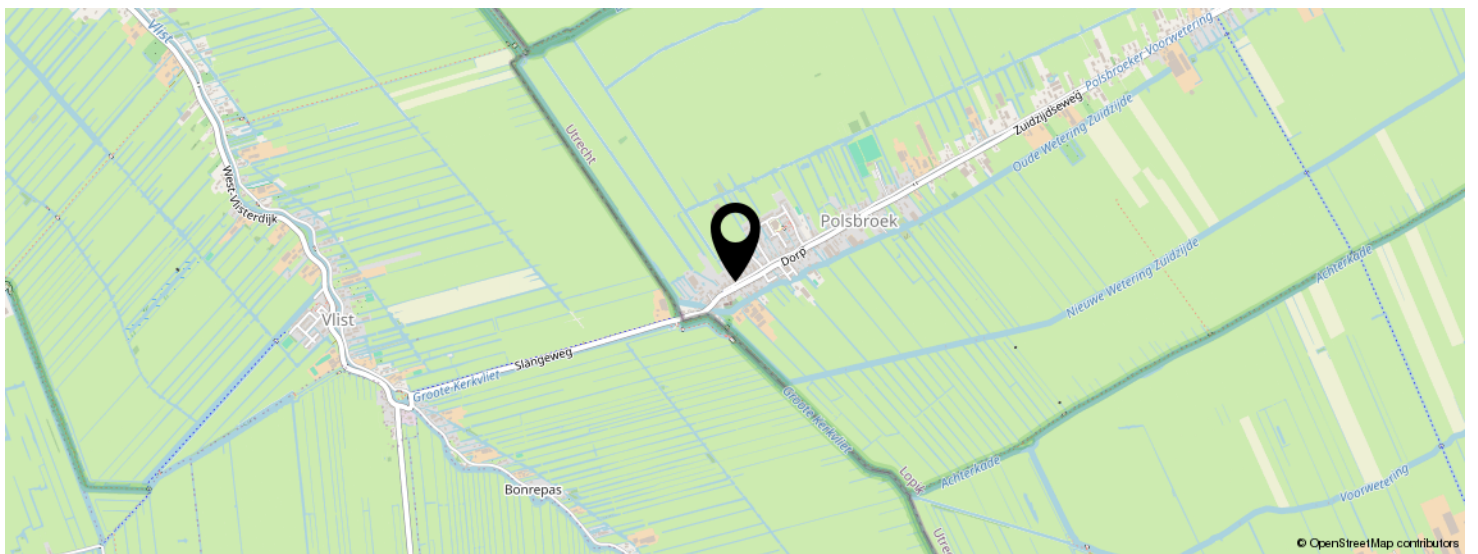
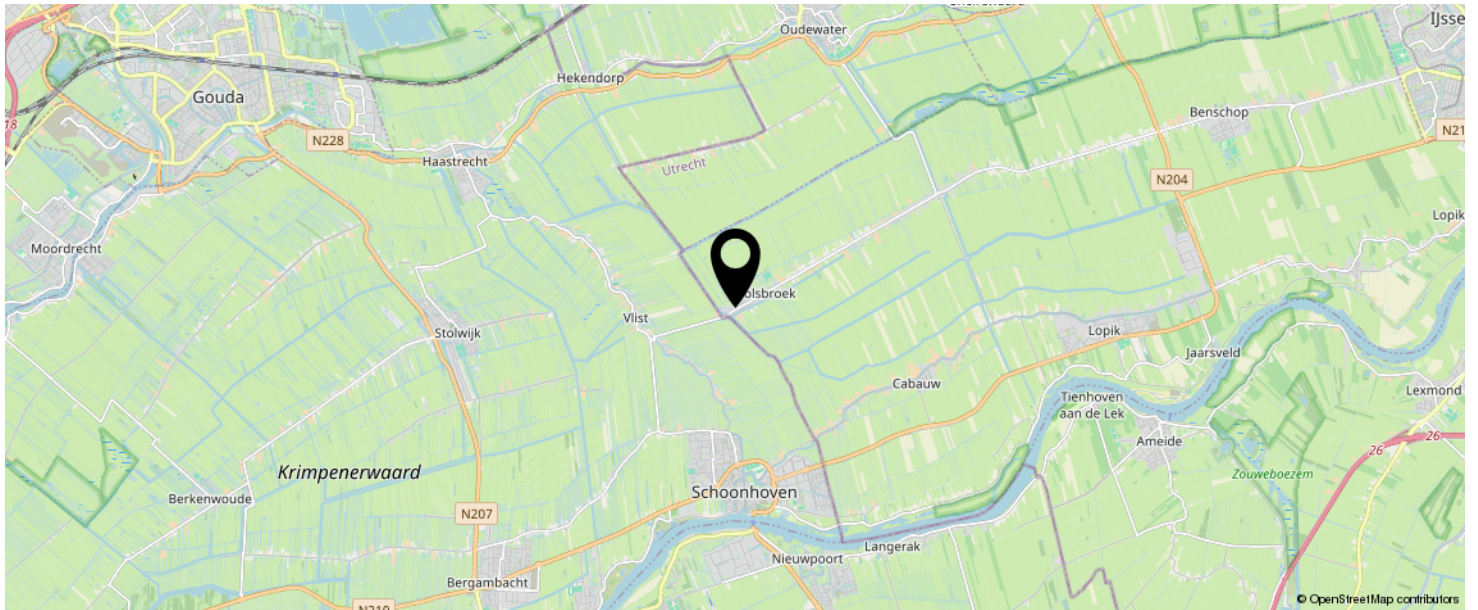
Dorp 49 A, Polsbroek



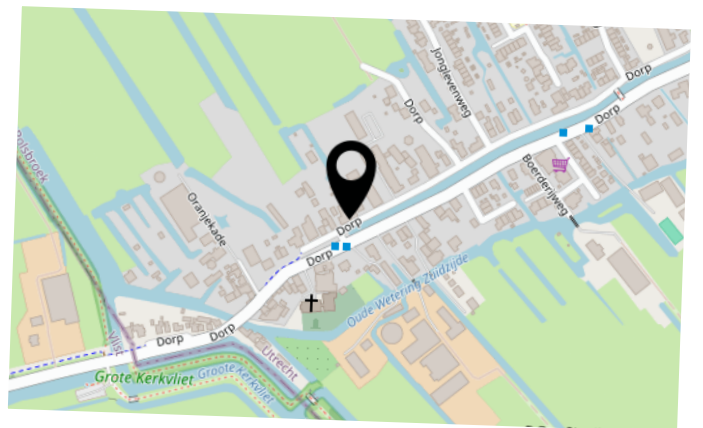
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ