



Jan Olierookstraat 65 2685 VL Poeldijk

Vraagprijs € 495.000,- k.k

Omschrijving

Op zoek naar een woning met volop ruimte, comfort en een duurzame uitstraling? Maak dan kennis met deze aantrekkelijke hoekwoning aan de Jan Olierookstraat in Poeldijk – een fijne plek om thuis te komen, met een rustige ligging en alle gemakken binnen handbereik!

Deze in 2003 gebouwde woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, op loopafstand van het dorpscentrum, scholen en met een kinderboerderij direct om de hoek. Dankzij de vloerverwarming in iedere ruimte en muurverwarming in de woonkamer, HR++ beglazing en warmte-terug-win installatie, is het woongenot het hele jaar optimaal. Door de hoekligging beschikt u over een royale zij- en achtertuin, welke volop gelegenheid biedt om in alle rust van de zon te genieten.

Aan ruimte is er in deze woning geen gebrek. De lichte doorzonwoonkamer met halfopen keuken biedt een aangename leefruimte en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de zonnige achtertuin. Op de eerste verdieping beschikt u over drie slaapkamers en een moderne, in 2023 vernieuwde badkamer. Voor extra bergruimte is er in de tuin een vrijstaande stenen berging van ca. 7 m² aanwezig.

Nieuwsgierig geworden na het zien van de foto's? Bel vandaag nog voor een persoonlijke bezichtiging, wij leiden u graag rond!

Begane grond:

Entree in de hal, welke toegang biedt tot de garderobe, meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is ingericht met een zithoek aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde. Middels de raampartij aan voor- en achterzijde biedt de woonkamer een lichte ruimte, doch sfeervol door de licht gekleurde stenen vloer.

De half-open keuken aan de achterzijde, is uitgevoerd in een tijdloze combinatie van crèmekleurige en houttinten. Met een vijfspots gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasmachine, ingebouwde combi-oven, spoelbak met mengkraan en diverse lades en kasten met soft-close mechanisme. De hoekopstelling zorgt voor optimaal gebruik van de ruimte, met voldoende werkblad en zicht op de tuin dankzij de grote ramen die veel daglicht binnenlaten. Middels openslaande deuren is toegang tot de achtertuin.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en biedt door het royale formaat volop ruimte voor zowel een zithoek als een grote eettafel. Dankzij de ligging op een hoekperceel geniet u hier van extra privacy en een vrij gevoel, omgeven door groen en zonder directe inkijk. De tuin is grotendeels bestraat, waardoor het onderhoudsvriendelijk is ingericht, met borders en kleurrijke bloembakken die zorgen voor een prettige, verzorgde sfeer.

Daarnaast beschikt u over een ruime vrijstaande stenen berging van circa 7 m², voorzien van elektra, en is er een afsluitbare achterom en zij-ingang aanwezig.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar middels vaste trapopgang.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van tapijtvloerbedekking en ruime te openen raampartij. Aangrenzend ligt de tweede slaapkamer, welke thans is voorzien van vloerbedekking en raampartij.

Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer en de badkamer. Deze slaapkamer is met een oppervlakte van ca. 12 m² zeer goed bemeten en voorzien van laminaatvloer en te openen raampartij.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met opbergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Twee hoge ramen zorgen voor natuurlijk licht. De afwerking met neutrale zandkleurige tegel en houten accenten maken de badkamer niet alleen praktisch maar ook een plaatje om te zien!

Bijzonderheden:

- Ruime gezinswoning in een kindvriendelijke en gunstige wijk in Poeldijk;
- Sociale voorzieningen gelegen op korte loop- en fietsafstand;
- Uitvalswegen richting nabijgelegen dorpskernen en steden (A4 en A20) op korte afstand;
- Ruime doorzonwoonkamer, drie slaapkamers en moderne badkamer uit 2023;
- Bouwjaar 2003;
- Zij- en achtertuin, gelegen op het oosten;
- Vrijstaande stenen berging met elektra;
- Voorzien van HR++ beglazing en vloerverwarming;
- Warmte terug win installatie (2003) en CV-installatie (2016);
- Woonoppervlakte ca. 98 m²;
- Energielabel A;
- Voldoende parkeergelegenheid in en rondom de straat;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 330 m ³
Perceel oppervlakte	: 159 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 105 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering

Locatie

Jan Olierookstraat 65
2685 VL POELDIJK



Foto's









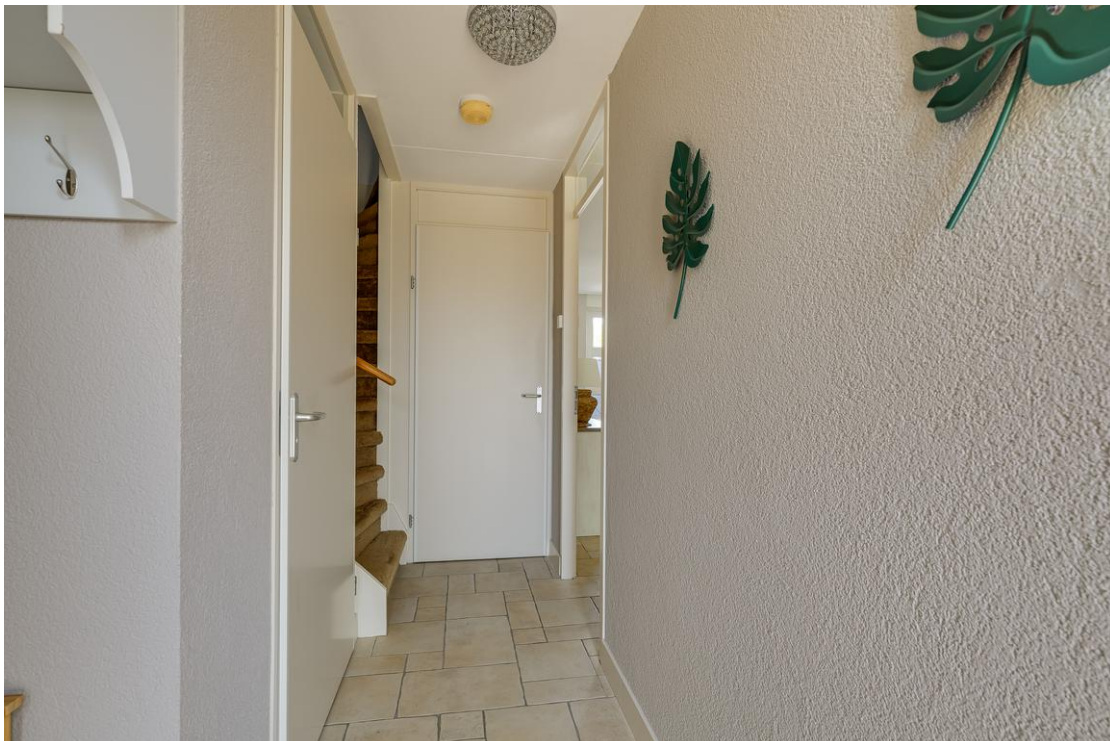
































Situatietekening



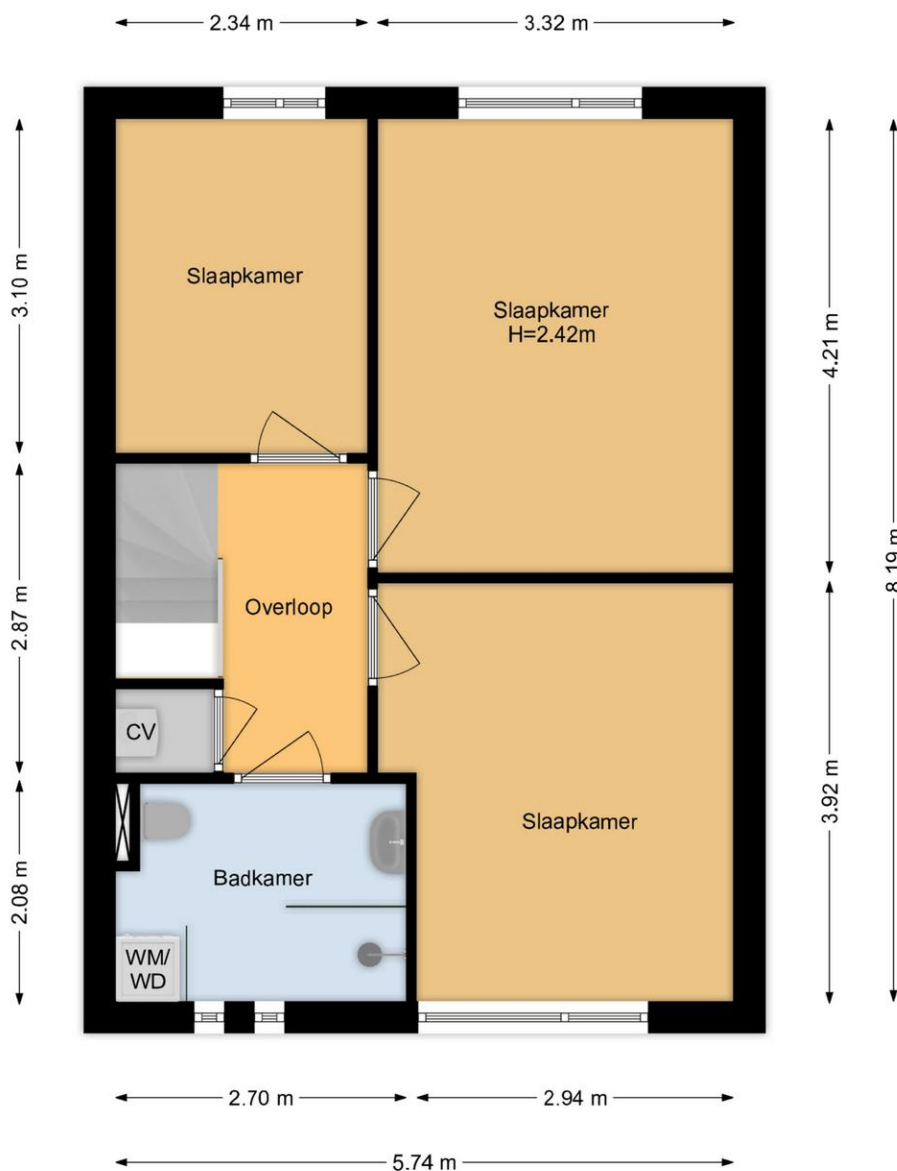
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

**Jan Olierookstraat 65 Poeldijk
1e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 2 vaste kledingkasten slaapkamers 1 en 2	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Opberg box tuinkussens	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Alle gegevens die worden gecommuniceerd zijn vrijblijvend. Voor de juistheid van deze informatie kan door Malkenhorst Makelaars echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.