



A.J. van Reststraat 14 2685 VJ Poeldijk

Vraagprijs € 460.000,- k.k.

Omschrijving

A.J. van Reststraat 14; Ruime hoekwoning met goed bemeten achtertuin in Poeldijk!

De woning kenmerkt zich met een ruime tuin, voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur en diverse vernieuwingen met betrekking tot duurzaamheid en energiezuinig wonen.

In dezelfde straat is een kinderboerderij gelegen, maar ook diverse speeltuinen zijn op korte loopafstand. Poeldijk heeft voldoende aanbod aan basisscholen, allemaal op fietsafstand.

Uitvalswegen naar de grote steden en omliggende dorpskernen zijn goed bereikbaar.

Wij laten u deze woning graag zien!

Begane grond:

Grotendeels bestraatte voortuin, entree in hal met garderobe, meterkast, geheel betegelde toiletruimte v.v. wandcloset, vaste trapopgang naar de verdieping en toegang tot de sfeervolle woonkamer.

De woonkamer heeft een lichte laminaatvloer, het zitgedeelte aan de voorzijde en de eethoek aan de tuinzijde hebben beiden zicht op de houtkachel aan de wand, centraal gelegen tussen de woonkamer en het eetgedeelte.

De half open keuken is gelegen aan de achterzijde en is uitgevoerd in lichte kleurstelling. De keuken heeft een wandopstelling, maar ook een (schier)eiland, alwaar een 4-pits gasfornuis afzuigkap, spoelbak en combi-oven. De wandopstelling heeft voldoende bergruimte door diverse lades en kasten, hier is eveneens de vaatwasser en tafelmodel koelkast ingebouwd. In de keuken een toegangsdeur naar de bijkeuken. In de bijkeuken is het mogelijk om de wasmachine/droger opstelplaats te situeren, is verwarming aanwezig en bevindt zich een loopdeur om de achtertuin te bereiken.

De tuin beschikt over een ruim aangebouwde schuur, is gelegen op het zuidwesten en biedt voldoende terras, groen en privacy. Aan de achterzijde van de tuin is een (extra) zitgedeelte gecreëerd in speelse ronde vorm, omringd door groen. De tuin is evenals de schuur voorzien van elektra en een buitenkraan. Tevens is er een achterom via de zijpoort aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de zolderverdieping. Deze verdieping telt in totaal drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer (ca. 14 m²) is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een grote raampartij met te openen raam en een vaste kastenwand met schuifdeuren. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is ca. 5 m². Aan de voorzijde is de volledig betegelde badkamer gesitueerd. De badkamer is ingericht met douche, wastafel en designradiator. Tevens bevindt zich aan deze zijde de derde slaapkamer van ca. 10 m². De drie slaapkamers zijn allen voorzien van een lichte laminaatvloer.

Tweede verdieping:

De zolder, thans in gebruik als een open ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine en CV-ketel (2021). De ruimte, aanwezigheid van het grote dakraam aan de achterzijde van de woning en de nokhoogte maken deze ruimte ideaal voor het creëren van een vierde slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1961;
- Energielabel B;
- Dakisolatie aanwezig;
- Woning is geheel voorzien van spouwmuurisolatie;
- 13 zonnepanelen en een zonnecollector op het dak aanwezig;
- Constructie vloer begane grond volledig vernieuwd in 2014;
- Keuken vernieuwd in 2015;
- Sfeervolle houtkachel aanwezig in de woonkamer;
- Buitenzijde woning is geschilderd in 2021;
- Woning centraal gelegen in Poeldijk, op loopafstand van winkels en scholen;
- Geen zelfbewoningclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing;
- Geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar, woning wordt in zijn huidige staat opgeleverd;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: €460.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 349 m ³
Perceel oppervlakte	: 410 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1961
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 84 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnecollectoren, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

A.J. van Reststraat 14
2685 VJ POELDIJK



Foto's

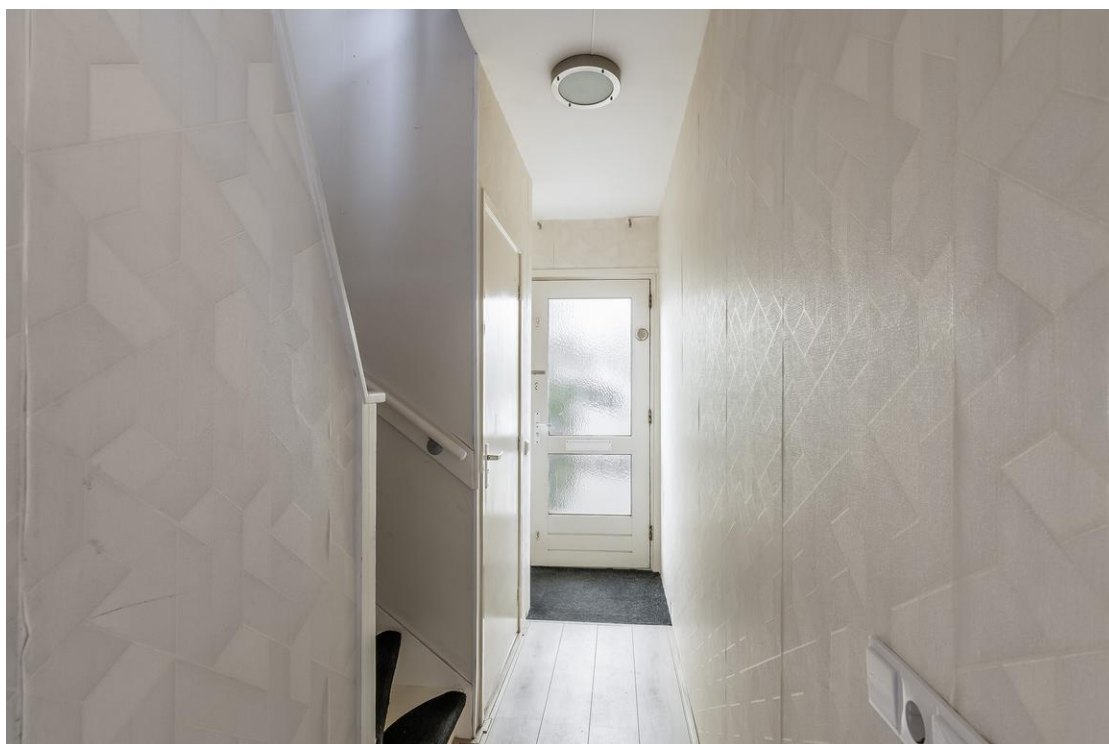










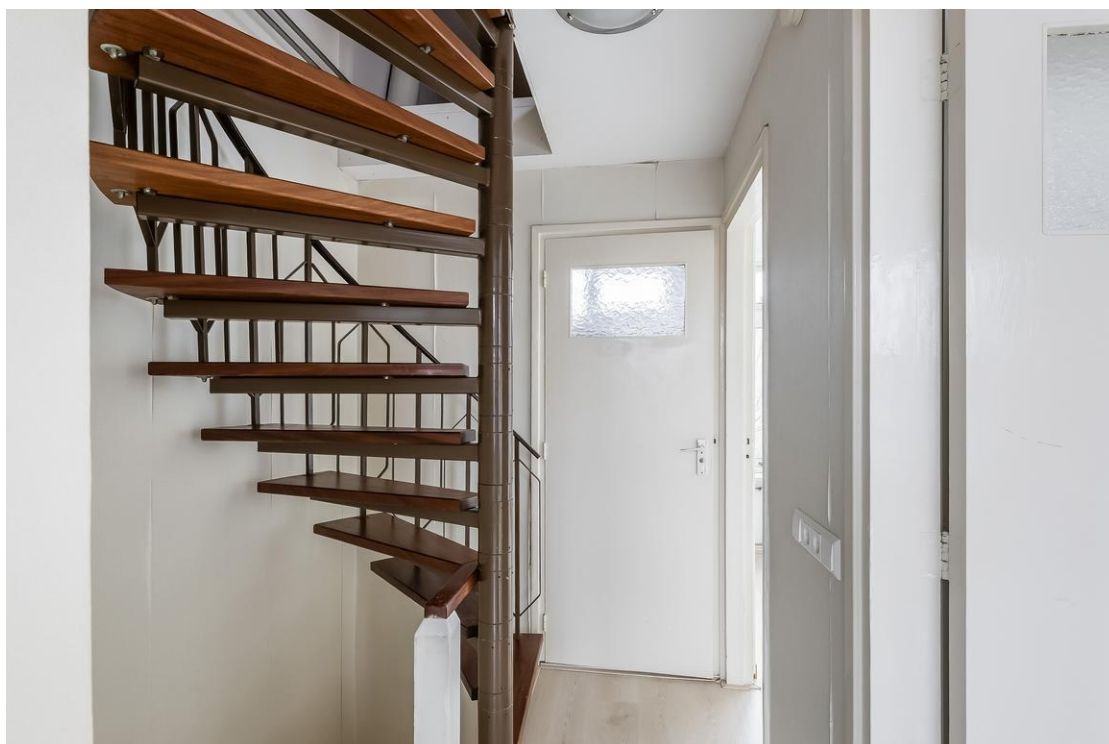




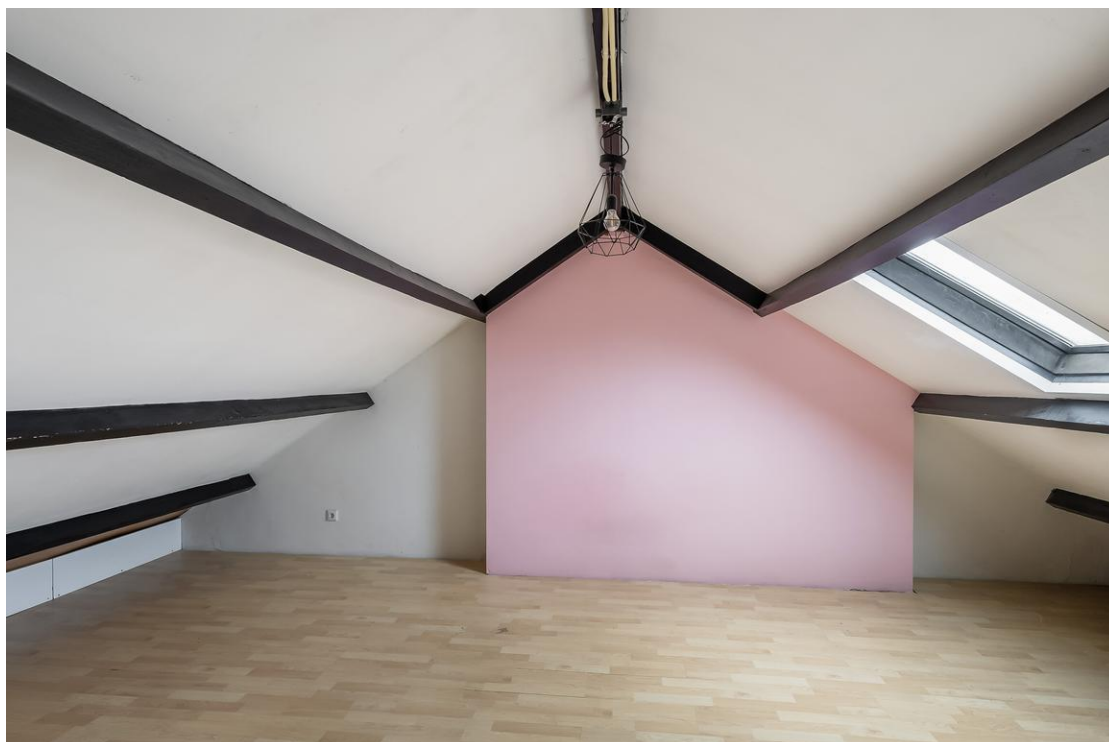


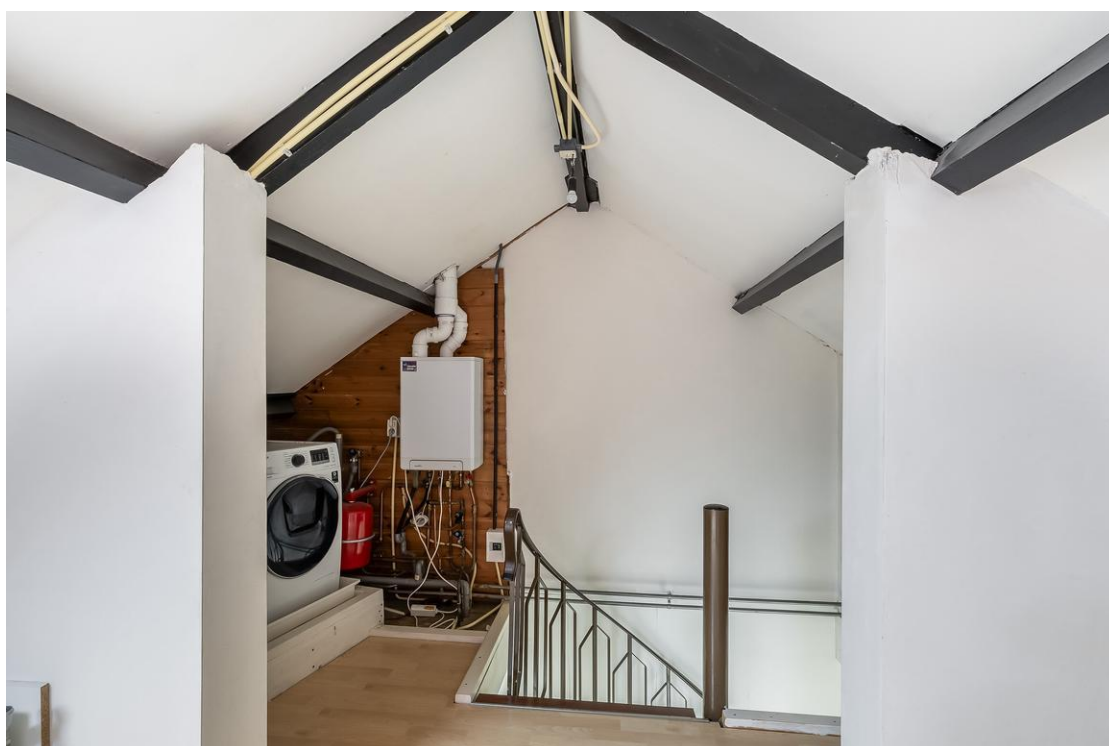






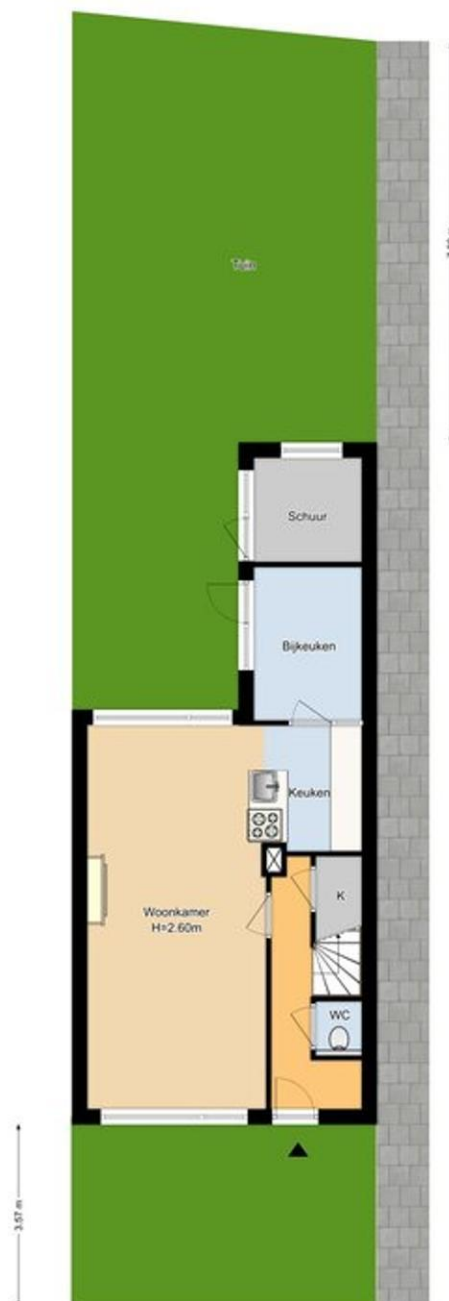






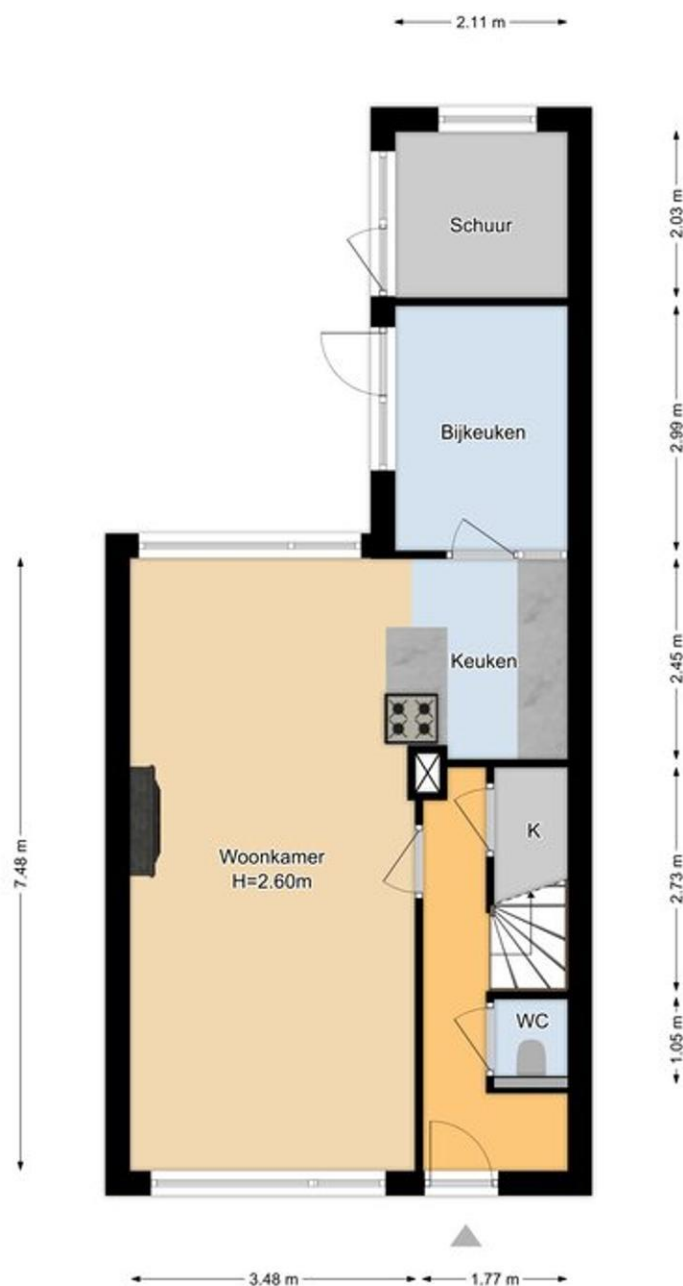


Situatietekening



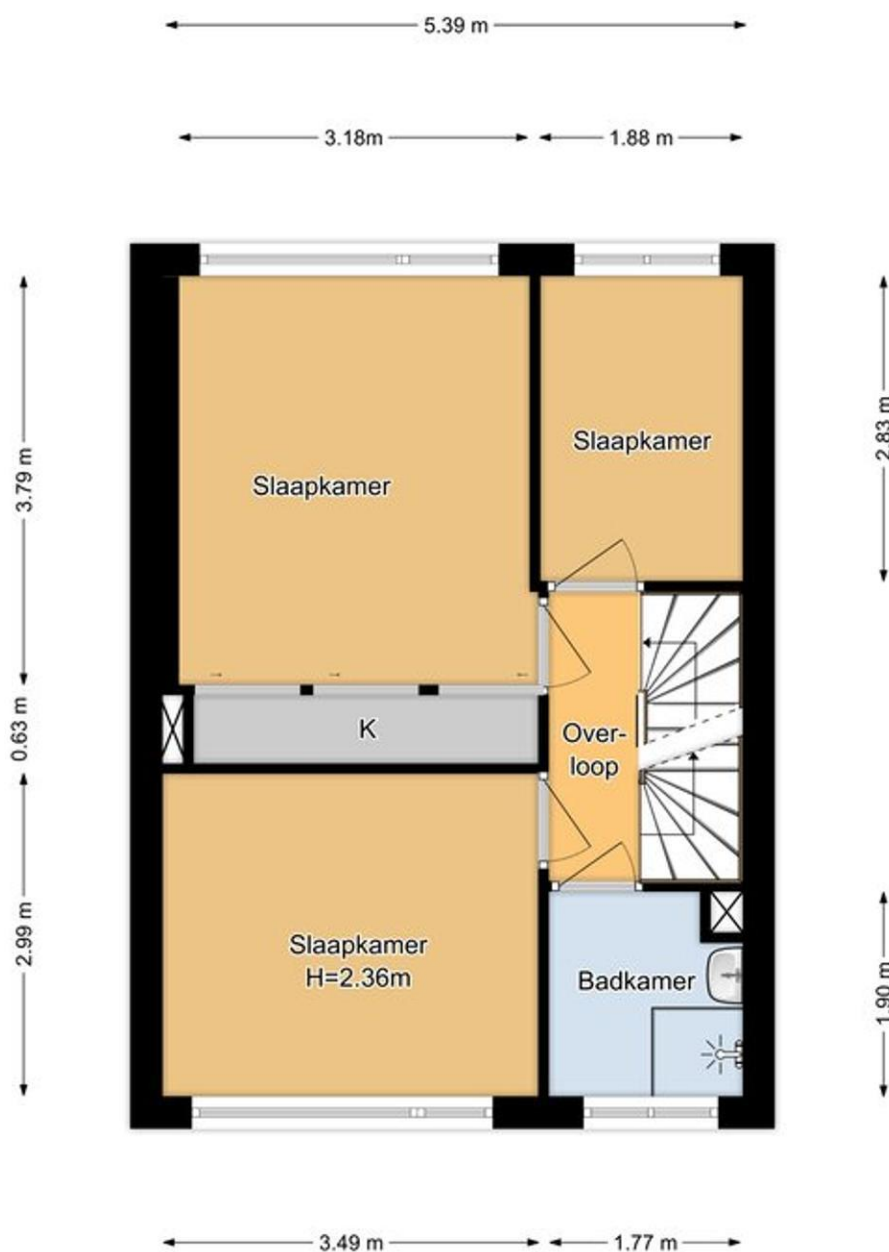
Situatie
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
-Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegronden



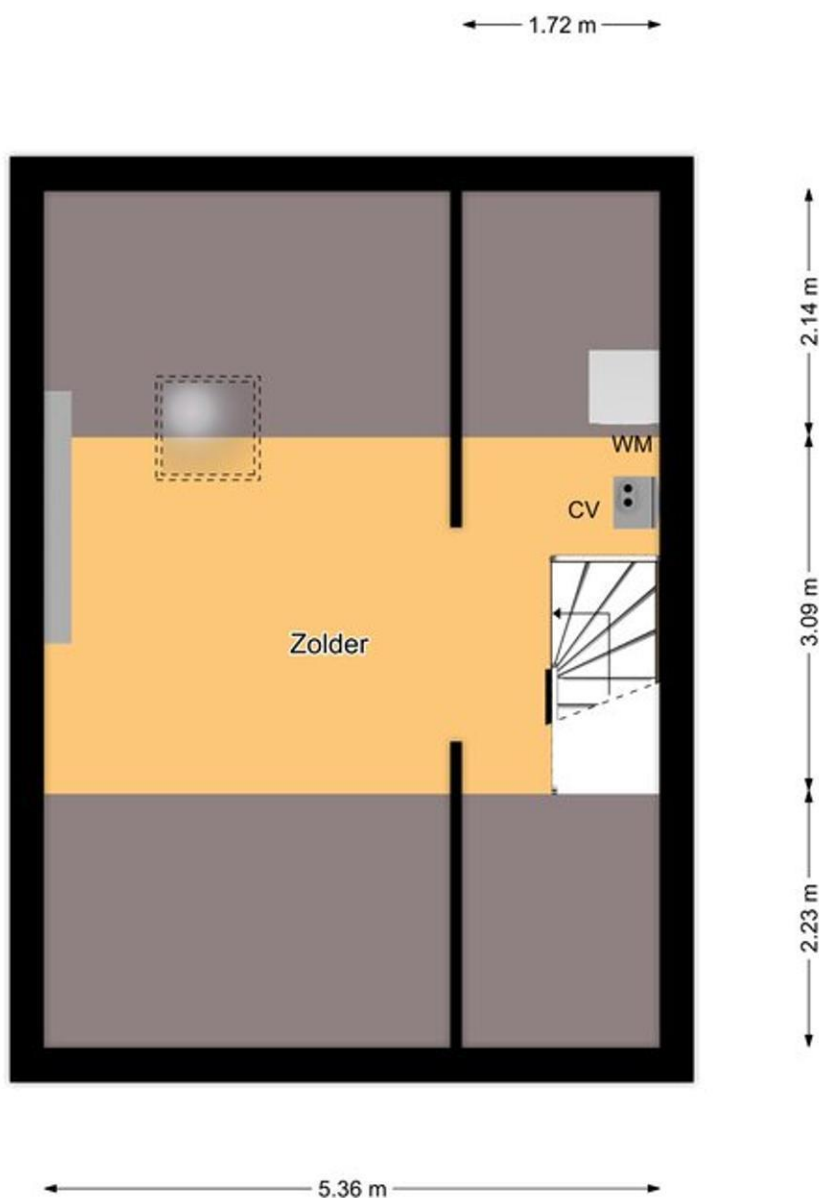
Begane Grond

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
-Alleen voor promotioneel gebruik-



1e Verdieping

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 -Alleen voor promotioneel gebruik-



Zolder

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
 -Alleen voor promotioneel gebruik-

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.