



De Noorderhoek 15 2685 RJ Poeldijk

Vraagprijs € 765.000,- k.k.

Omschrijving

De Noorderhoek 15, 2685 RJ Poeldijk

Deze ruime en luxe woning met hoekligging biedt alles wat een groot gezin zich maar kan wensen. Dit herenhuis gelegen op een perceel van 254 m² eigen grond, met een woonoppervlakte van maar liefst 196 m², beschikt over twee ruime woonkamers, vijf slaapkamers en twee volledig uitgeruste badkamers. Een droomwoning voor grote gezinnen maar ook voor wie extra ruimte zoekt voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek of hobbyruimte!

Het licht, de ruimte, de speelse indeling en de hoge plafonds geven deze woning een uniek karakter. De royale woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber en voorzien van alle moderne apparatuur. Deze plek vormt het hart van de woning, ideaal om samen te koken, te eten en te genieten van momenten met familie en vrienden.

De woning ligt aan een rustige doorgaande straat met vrij uitzicht op het park aan de voorzijde, water aan de zijzijde en de fraaie zij- en achtertuin bieden volop privacy, zon én schaduw.

Bent u benieuwd naar deze onderscheidende woning? Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en luxe van De Noorderhoek 15 in Poeldijk.

Indeling

Begane grond:

Kom binnen in de verzorgde hal, waar zich de garderobe, meterkast en een moderne toiletruimte bevinden. Vanuit de hal betreedt u de royale en sfeervolle leefruimte.

De begane grond heeft een open en speels karakter. Aan de achterzijde valt het extra hoge plafond direct op, wat niet alleen voor een indrukwekkend ruimtelijk effect zorgt, maar ook voor een onderscheidende indeling en een unieke sfeer in de woonkamer. De grote schuifpui naar de tuin zorgt bovendien voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De begane grond is in 2019 volledig gerenoveerd en voorzien van een stijlvolle beton ciré vloer met comfortabele vloerverwarming. Het lichte stucwerk op de wanden en het plafond zorgen voor een rustige, moderne basis die perfect past bij de luxe uitstraling van de woning. In de ruime zij-uitbouw is veel glas is toegepast, hierdoor profiteert de woning van een prachtige lichtinval en een aangenaam ruimtelijk gevoel.

De keuken vormt een echte blikvanger in de woning. In 2019 is deze handgemaakte keuken gerealiseerd, waarbij gekozen is voor hoogwaardige materialen en een tijdloos ontwerp. Centraal staat het royale kookeiland, een droom voor iedere kookliefhebber. Het eiland is voorzien van een robuust betonnen werkblad met geïntegreerde gaskookpitten, wat zorgt voor een stoere en luxe uitstraling. De keuken is uitgevoerd met prachtige eikenhouten kasten, die warmte en karakter toevoegen aan het geheel. Qua apparatuur is de keuken zeer compleet en luxe uitgerust, met onder andere een Norcool ladekoelkast, stoomoven, Quooker, vaatwasser en een geïntegreerde plafondafzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over diverse praktische kasten en lades, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Een prettig detail is het raam in de keuken, dat zorgt voor veel daglicht en een fraai, vrij uitzicht op het park aan de overzijde.

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin die volop mogelijkheden biedt om buiten te genieten. Via de aluminium schuifpui aan de achterzijde of vanuit de zij-uitbouw is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten, waardoor u hier de hele dag heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een zijtuin op het noordoosten. De tuin is verzorgd en sfeervol ingericht met een afwisselende combinatie van bestrating, beplanting en kunstgras. Dankzij de verschillende indelingen is er ruimte voor meerdere zitjes, waardoor er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Een aanwezige boom zorgt

bovendien voor natuurlijke schaduw op warme dagen. Aan de zijzijde van de tuin is in 2023 een nieuwe damwand geplaatst op tuinniveau. Achterin de tuin bevindt zich een praktische stenen berging voorzien van een sedumdak, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping, die dankzij de speelse indeling en niveauverschillen een bijzonder ruimtelijk karakter heeft.

Op de halve verdieping, aan de voorzijde van de woning, bevindt zich een royale tweede kamer met een hoog plafond en een glazen wand. Deze kamer is multifunctioneel en uitstekend geschikt als tweede woonkamer, werkruimte of te realiseren als extra slaapkamer.

Een niveau hoger, aan de achterzijde van de woning, ligt de ruime masterbedroom. Deze kamer beschikt over een praktische kastenwand en een stijlvolle badkamer en-suite. De badkamer (2019) is compleet uitgevoerd en voorzien van een tweede toilet, wastafel, bergruimte en een comfortabele inlopdouche met thermostaatkraan. De afwerking is strak en tijdloos, met een neutrale kleurstelling die zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, die ruimte biedt aan drie slaapkamers en extra praktische voorzieningen. De grootste slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als atelier en biedt dankzij de royale afmetingen veel mogelijkheden voor diverse functies.

De overige twee goed bemeten slaapkamers op deze verdieping zijn gelegen aan de achterzijde van de woning.

De verdieping beschikt over een separaat derde toilet en een tweede badkamer, compleet uitgerust met inlopdouche, ligbad, wastafel, radiator en mechanische ventilatie. De badkamer is afgewerkt met neutrale wandtegels.

Daarnaast is er een praktische aparte wasruimte/berging, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger.

Derde verdieping:

De derde verdieping biedt een extra slaapkamer of werkruimte. De kamer is voorzien van twee grote dakramen, waardoor er veel daglicht binnenvalt en de ruimte een aangename, lichte sfeer heeft.

Achter de schotten bevindt zich praktische bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Daarnaast is er een aparte ruimte waar de cv-combiketel en boiler zijn opgesteld, netjes weggewerkt en goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Royale en onderscheidende woning met maar liefst 196 m² woonoppervlakte;
- Voorzien van 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Gelegen op een perceel van ca. 254 m² eigen grond;
- Bouwjaar 1998;
- Gelegen aan een rustige doorgaande straat met vrij uitzicht aan de voorzijde en veel privacy, zon en schaduw aan de achterzijde;
- Luxe woonkeuken met betonnen werkblad, eikenhouten kasten en voorzien van alle moderne apparatuur;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming, verdiepingen uitgerust met radiatoren;
- Gasgestookte cv-ketel (Nefit Ecomline HR 43) en aparte warmwaterboiler;
- Voorzien van 12 zonnepanelen, voldoende om het eigen verbruik grotendeels op te wekken;
- Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2021;
- Definitief energielabel B;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 765.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 747 m ³
Perceel oppervlakte	: 254 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 196 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan water, aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 95 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Vloerisolatie, HR-glas, HR+ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

De Noorderhoek 15
2685 RJ POELDIJK



Foto's



















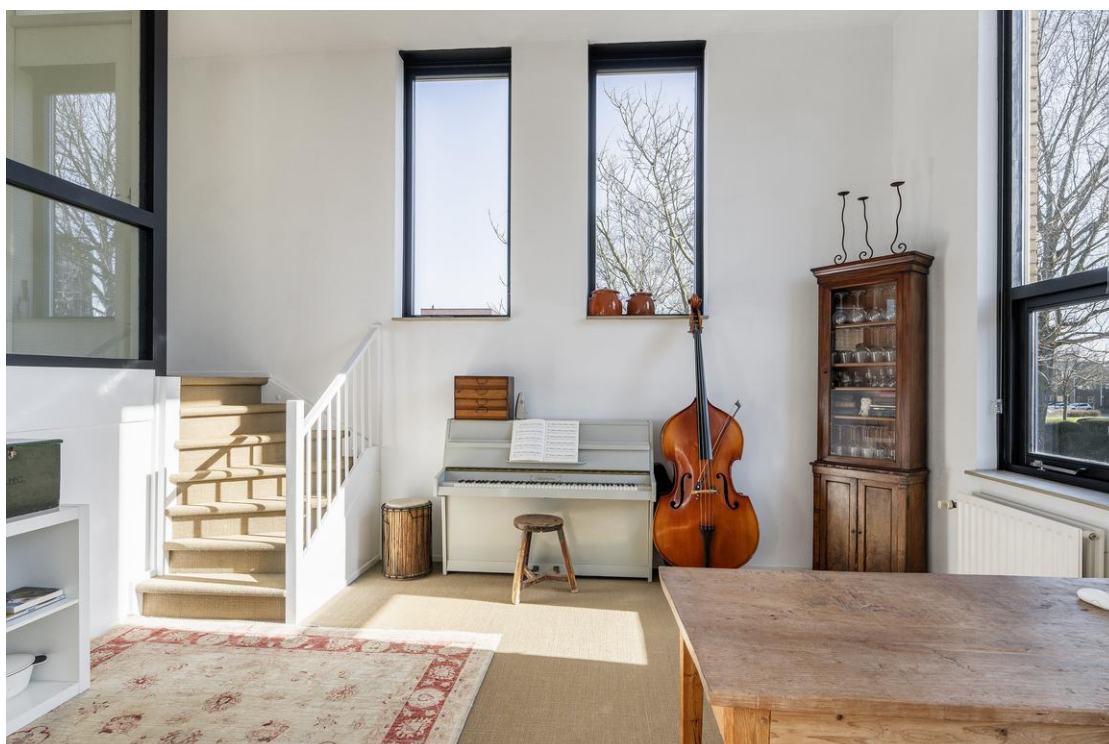


































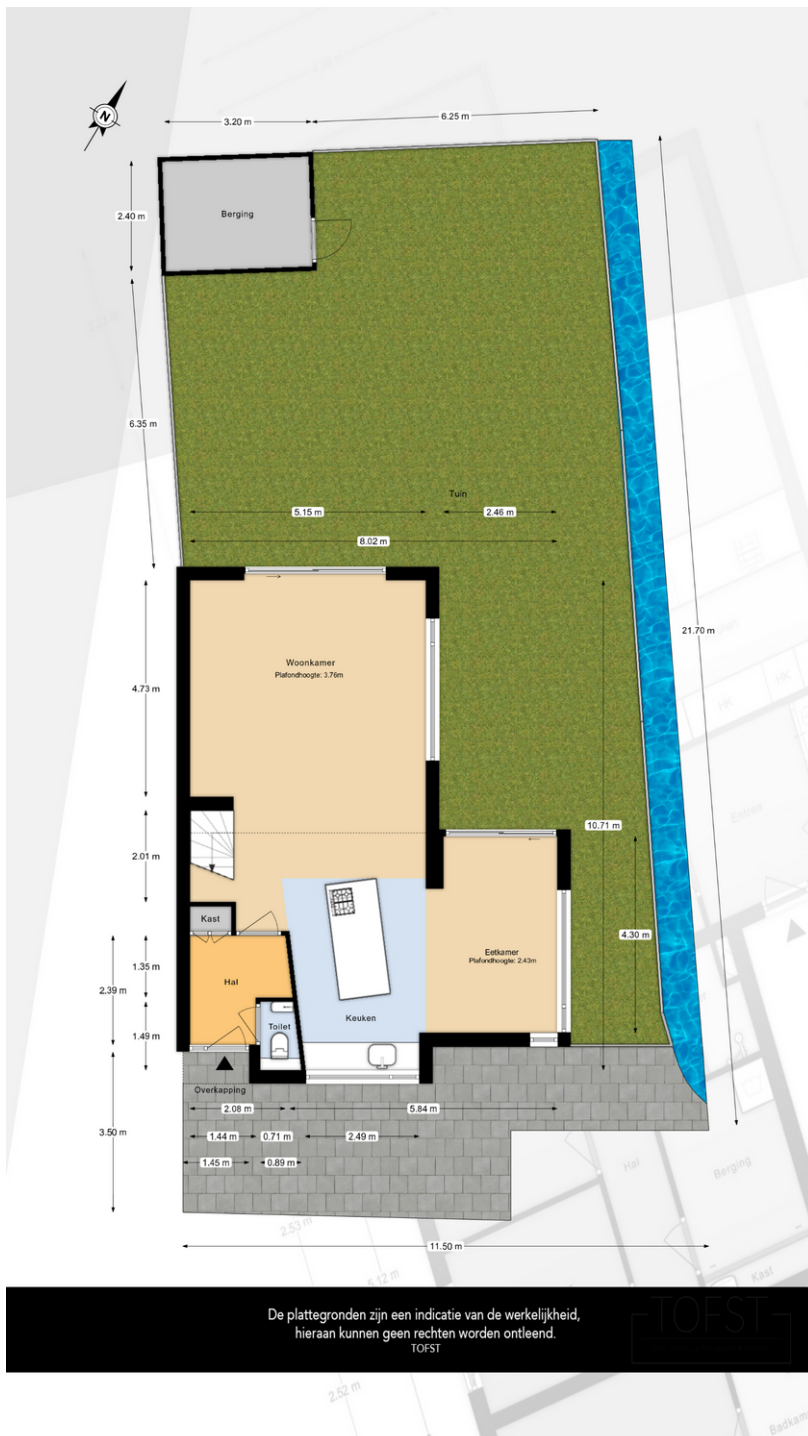




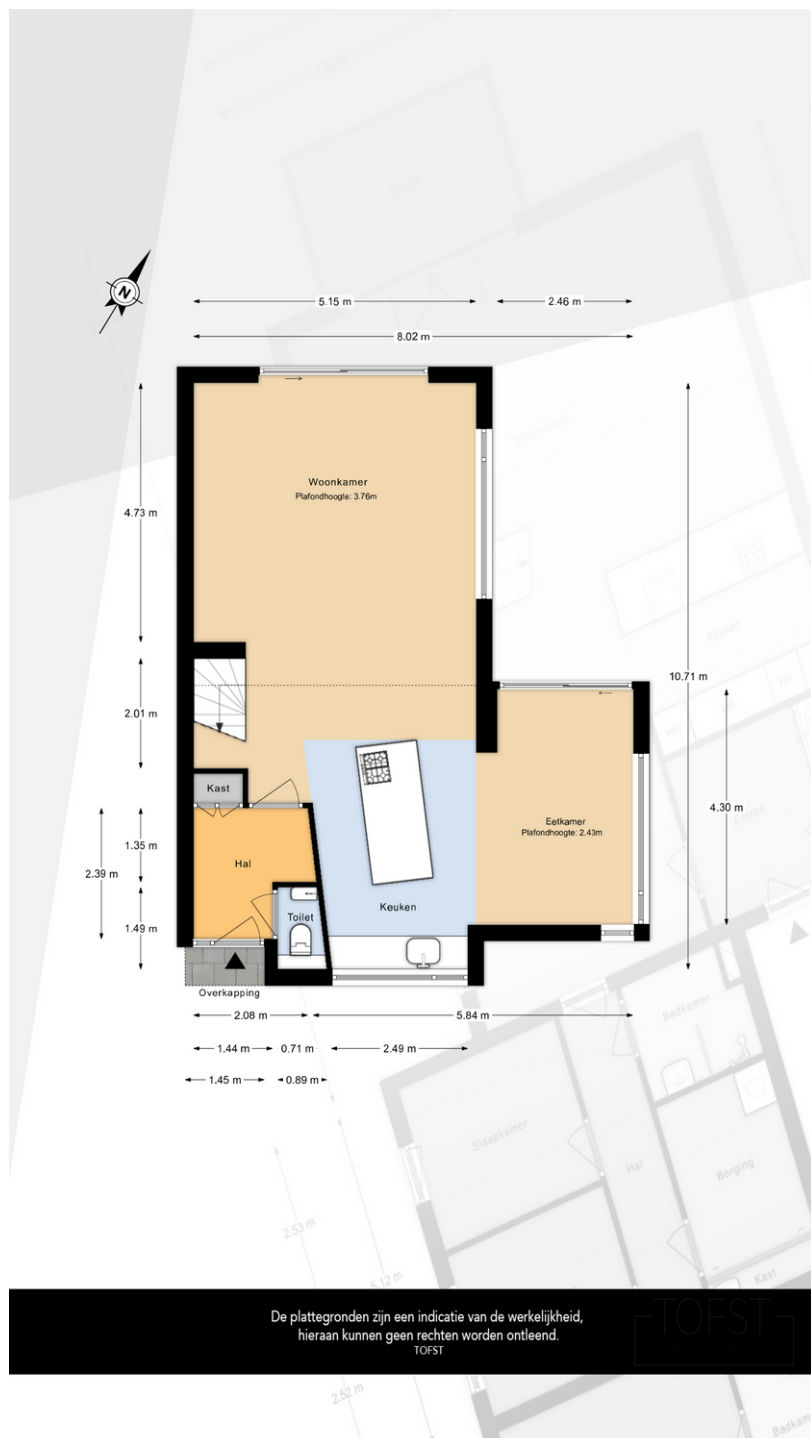


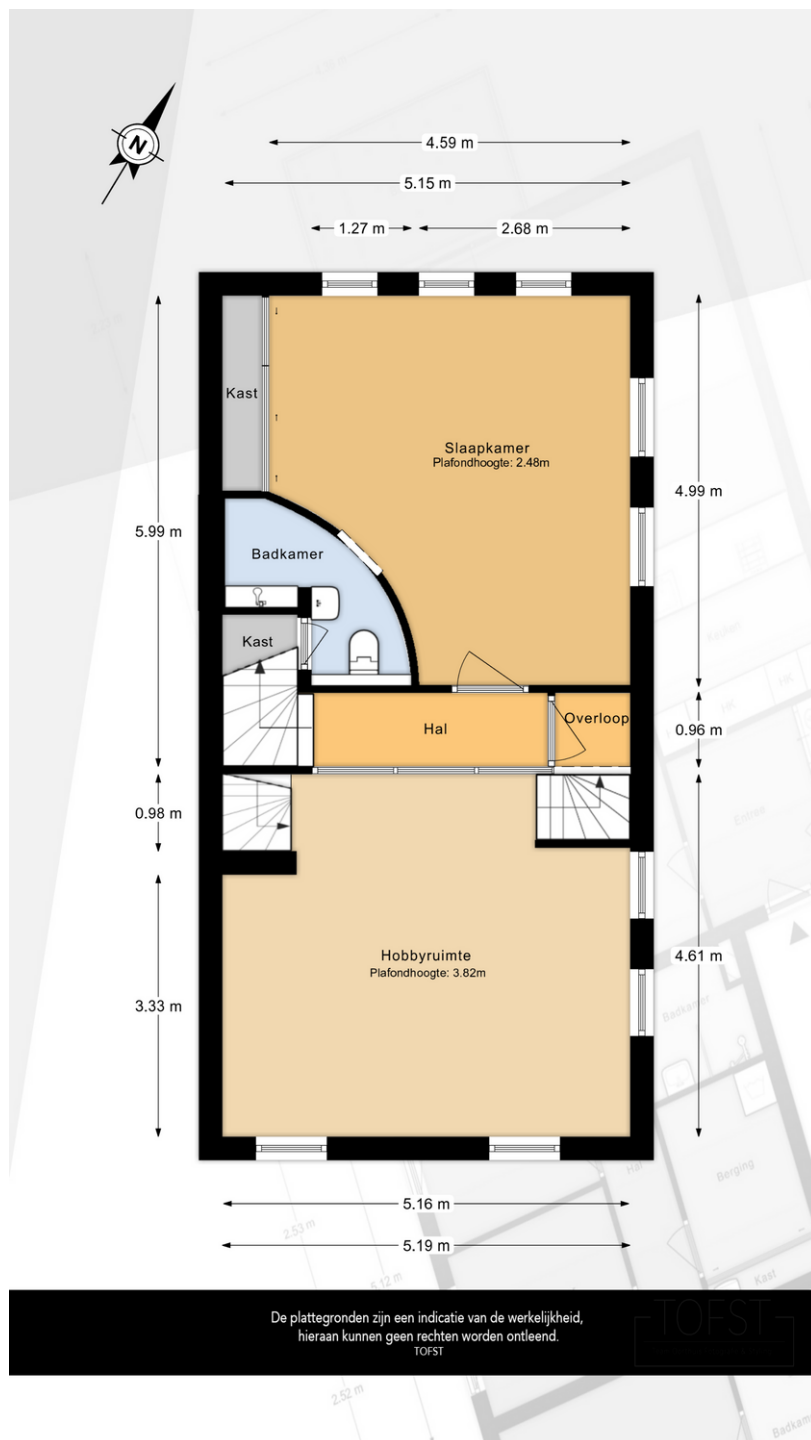


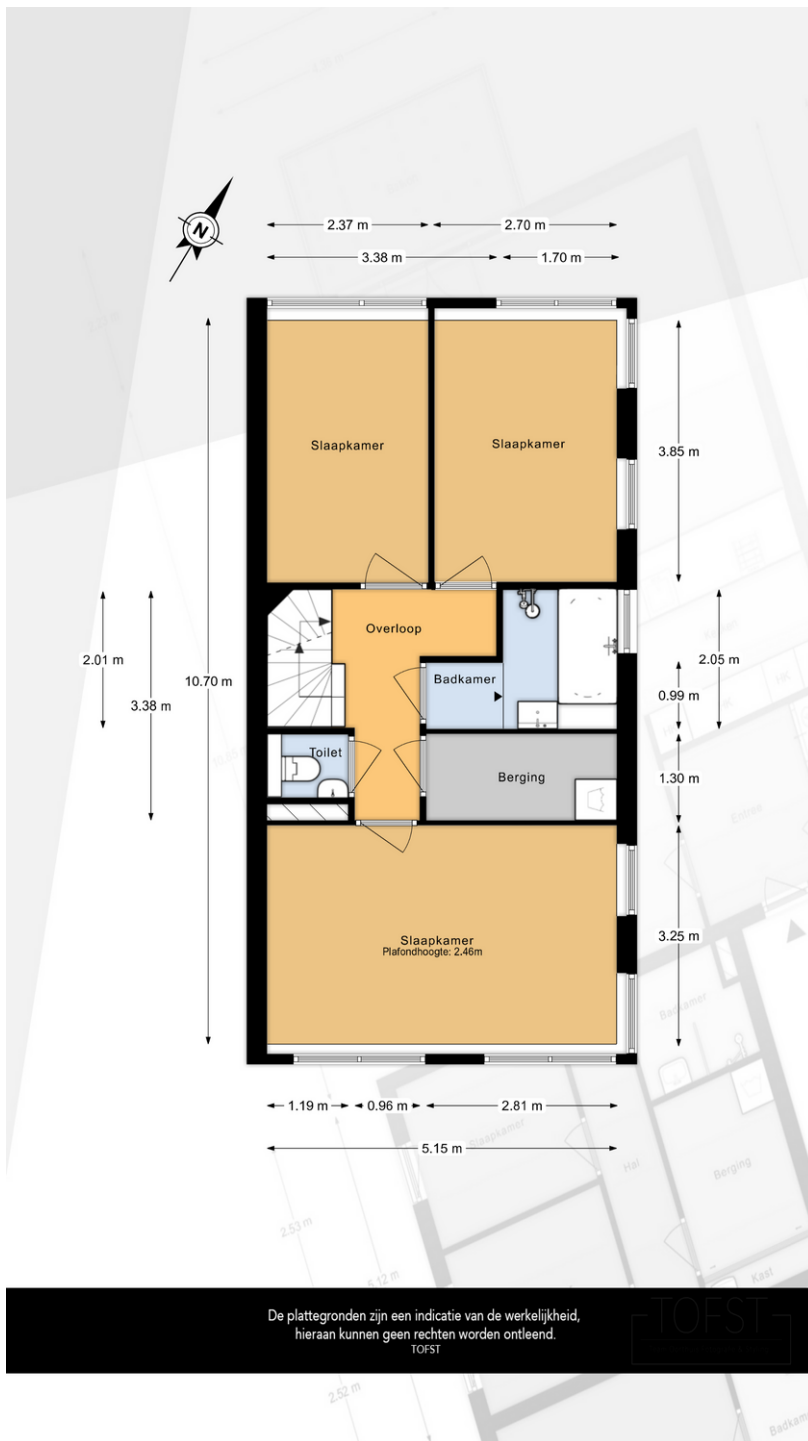
Situatietekening

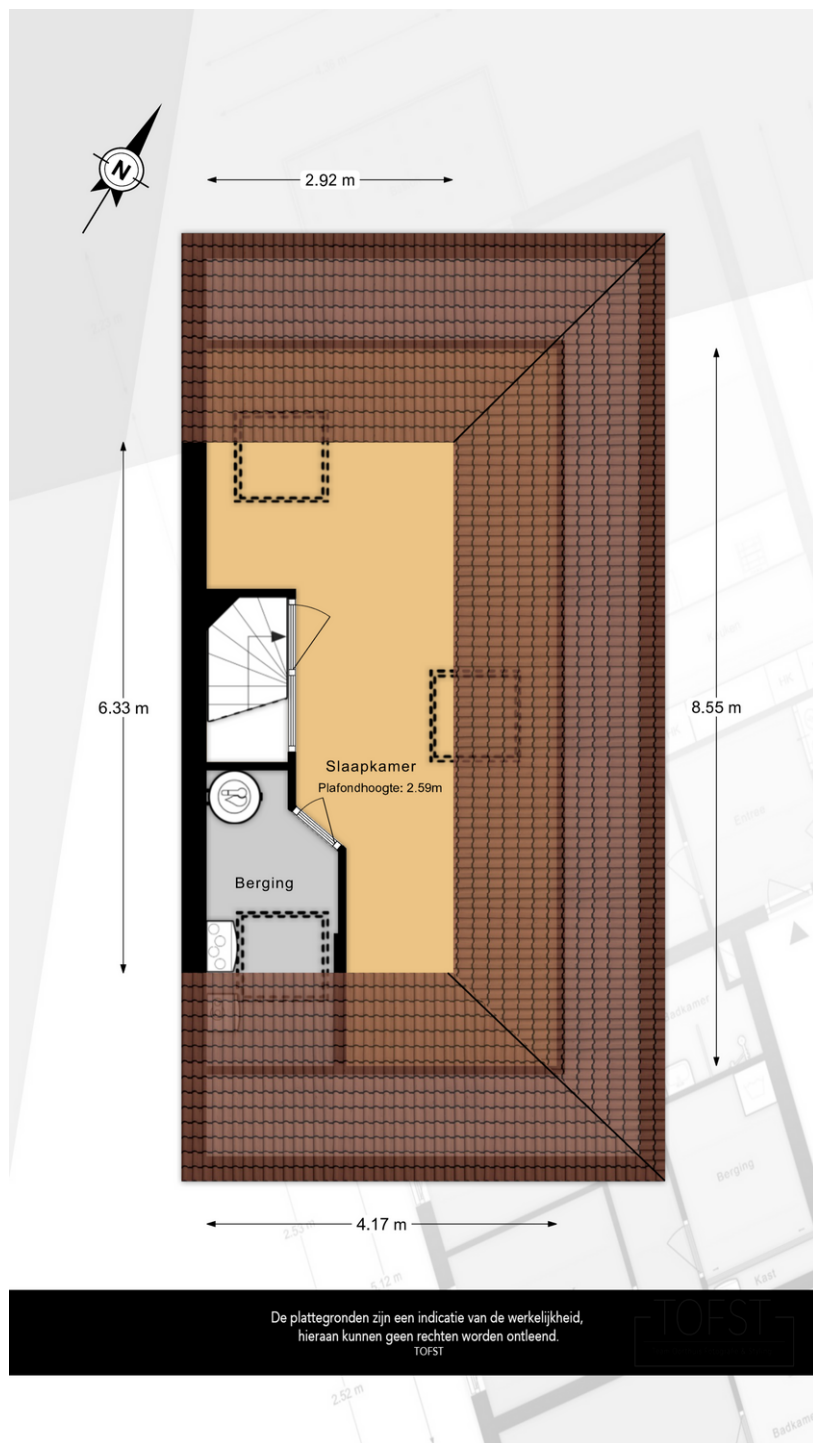


Plattegronden









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:				
- Kast slaapkamer 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Kast masterbedroom	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

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/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<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	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

	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	☐	☐	☐	☒

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:				
- N.v.t.				
-				

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.