



Van der Klugt Wittemansingel 7 2685 RV Poeldijk

€ 895.000,- k.k.

Omschrijving

Ruimte, comfort en een uitstekende ligging! Dat biedt deze vrijstaande woning aan de Van der Klugt Wittemansingel 7 in Poeldijk. Met 166 m² woonoppervlakte op een eigen perceel van 347 m² is dit een woning die zowel binnen als buiten volop leefruimte biedt. De woning beschikt over drie zeer ruime slaapkamers, een garage, twee eigen parkeerplaatsen en een zonnige achtertuin op het zuidwesten, compleet met een ruime serre om het hele jaar door van de tuin te genieten. De vrije ligging aan de voorzijde met uitzicht op een fraai bloemenperk met bomen zorgt voor extra rust en privacy.

Deze woning is volledig toekomstbestendig en energiezuinig, met energielabel A++. Dankzij de warmtepomp, 24 zonnepanelen en volledige isolatie geniet je van een comfortabel binnenklimaat, terwijl je energiekosten laag blijven. Zo combineer je luxe en duurzaamheid op een prettige manier.

De locatie maakt het plaatje compleet: de woning bevindt zich in een gezellige, rustige buurt met alleen bestemmingsverkeer. Winkels liggen in de nabijheid en een school is op loopafstand. Voor watersport- en natuurliefhebbers ligt het Gantel vaarwater op slechts 20 meter afstand.

Mis deze kans niet om deze complete en energiezuinige vrijstaande woning te ontdekken en neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond:

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van deze ruime, vrijstaande woning op. De voortuin is in 2022 volledig opnieuw aangelegd en bestraat, met plek voor twee auto's op eigen terrein. De garage biedt tevens plaats voor een auto en is voorzien van een overheaddeur.

Kom binnen in de royale hal met garderobe, het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 67,7 m² incl. keuken) is royaal opgezet en heeft, mede door de erker, een speelse indeling waardoor er plek is voor meerdere zitjes. Dankzij de grote ramen en de lichtstraat is er een overvloed aan natuurlijk licht. De plavuizen vloer is voorzien van vloerverwarming en koeling middels de warmtepomp. Via de schuifpui loop je zo de serre en de achtertuin in, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

De open keuken is praktisch ingedeeld, met een bar/keuken-eiland dat zowel extra werkruimte als een gezellige ontmoetingsplek biedt. Dankzij de open opstelling is er een directe verbinding met de woonkamer. De keuken beschikt over veel opbergruimte en is van alle gemakken voorzien. Waaronder een 1,5 RVS spoelbak met mengkraan, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

In 2020 is de royale serre aangebouwd welke is voorzien van screens en verlichting. Gelegen op het zuidwesten, geniet je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het zonnetje. De serre vormt een natuurlijke verlenging van de woonkamer en is de ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen, terwijl je uitzicht hebt op de fraai aangelegde tuin. De ruime achtertuin is eveneens op het zuidwesten gelegen, waardoor je zomers de hele dag van zon en licht kunt genieten. Voor gemak en onderhoud is er een automatische sproei-installatie aanwezig. De tuin biedt veel privacy en heeft een hobbykas voor een eigen moestuin, evenals een houten overkapping voor fietsen of tuingereedschap. Zo is er een perfecte balans tussen ontspanning, tuinplezier en functionaliteit.

Eerste verdieping:

Via de fraaie beukenhouten trap bereik je de eerste verdieping. De masterbedroom ligt aan de achterzijde van de woning, is woningbreed en beschikt over een praktische kastenwand en airconditioning (2022), voor optimaal comfort in elk seizoen.

De badkamer is compleet uitgerust met een douche, een ligbad, een toilet, een dubbele wastafel met meubel en designradiator. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens ruim en licht, perfect voor een kinderkamer, logeerkamer of werkplek aan huis. De gehele eerste verdieping is voorzien van een lichte eiken lamel parketvloer.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een derde slaapkamer die de volledige bovenste etage beslaat, waardoor er een riante, lichte en vrije ruimte ontstaat. Net als de masterbedroom is deze kamer voorzien van een in 2022 geplaatste airconditioning en is evenals de eerste verdieping voorzien van dezelfde licht eiken lamel parketvloer. Op deze verdieping bevindt zich tevens een afgesloten ruimte met de technische installatie van de warmtepomp en wasruimte. Vanaf deze verdieping heb je toegang tot een ruim balkon aan de voorzijde van de woning, ideaal om te genieten van een ochtendzonnetje.

Bijzonderheden:

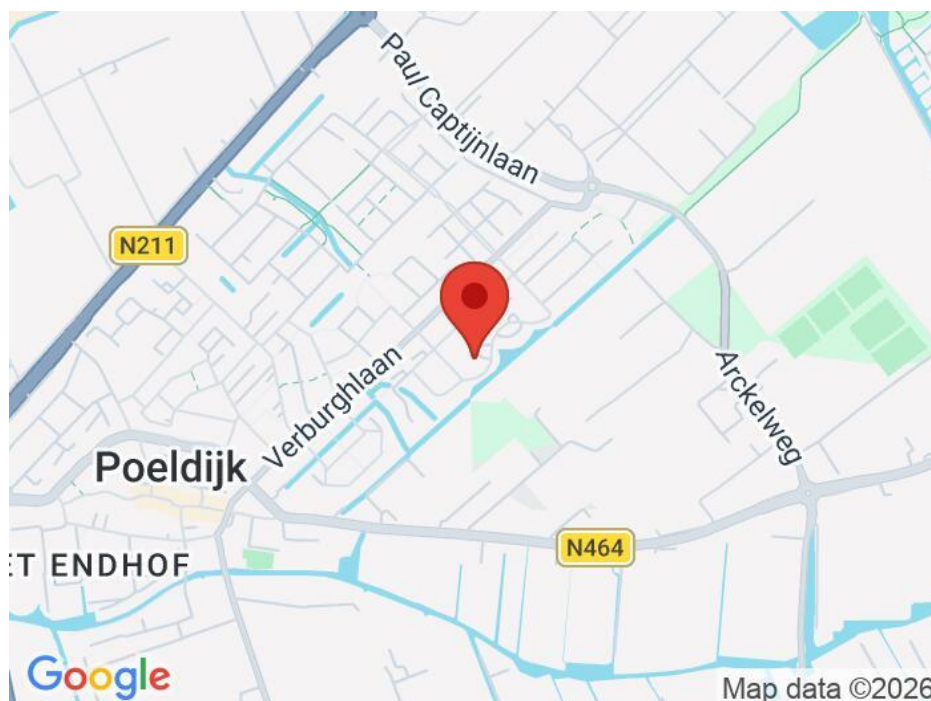
- Vrijstaande woning op een perceel eigen grond van maar liefst ca. 347 m²;
- Voorzien van drie royale slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van 5 slaapkamers;
- Goed bemeten tuin, garage en sfeervolle serre;
- Gelegen in een rustige buurt dichtbij het gezellige centrum van Poeldijk, met diverse buurtwinkels;
- Bouwjaar 2004;
- Duurzaam en energie neutraal: Energielabel A++, met 24 zonnepanelen (2020) en warmtepomp (Hitachi, 2022);
- Airconditioning (Toshiba, 2022) op de eerste en tweede verdieping;
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR ++ glas;
- Parkeermogelijkheid voor twee auto's op eigen oprit en voldoende openbare parkeerplaatsen en oplaadmogelijkheden in de woonwijk;
- Voorzien van duurzame Trespa dakrand (2023);
- Hardhouten kozijnen aan de buitenzijde opnieuw geschilderd in 2022 en bij de voordeur in 2024;
- Onderhoud warmtepomp, airco's en alarmsysteem en brandmelders maart 2026 uitgevoerd;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 664 m ³
Perceel oppervlakte	: 347 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2004
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	: Achtertuin 124 m ²
Garage	: Inpandig
Energie label	: A++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmtepomp, Warmtepomp lucht, Airco
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Prive dakterras

Locatie

Van der Klugt Wittemansingel 7
2685 RV POELDIJK



Foto's





































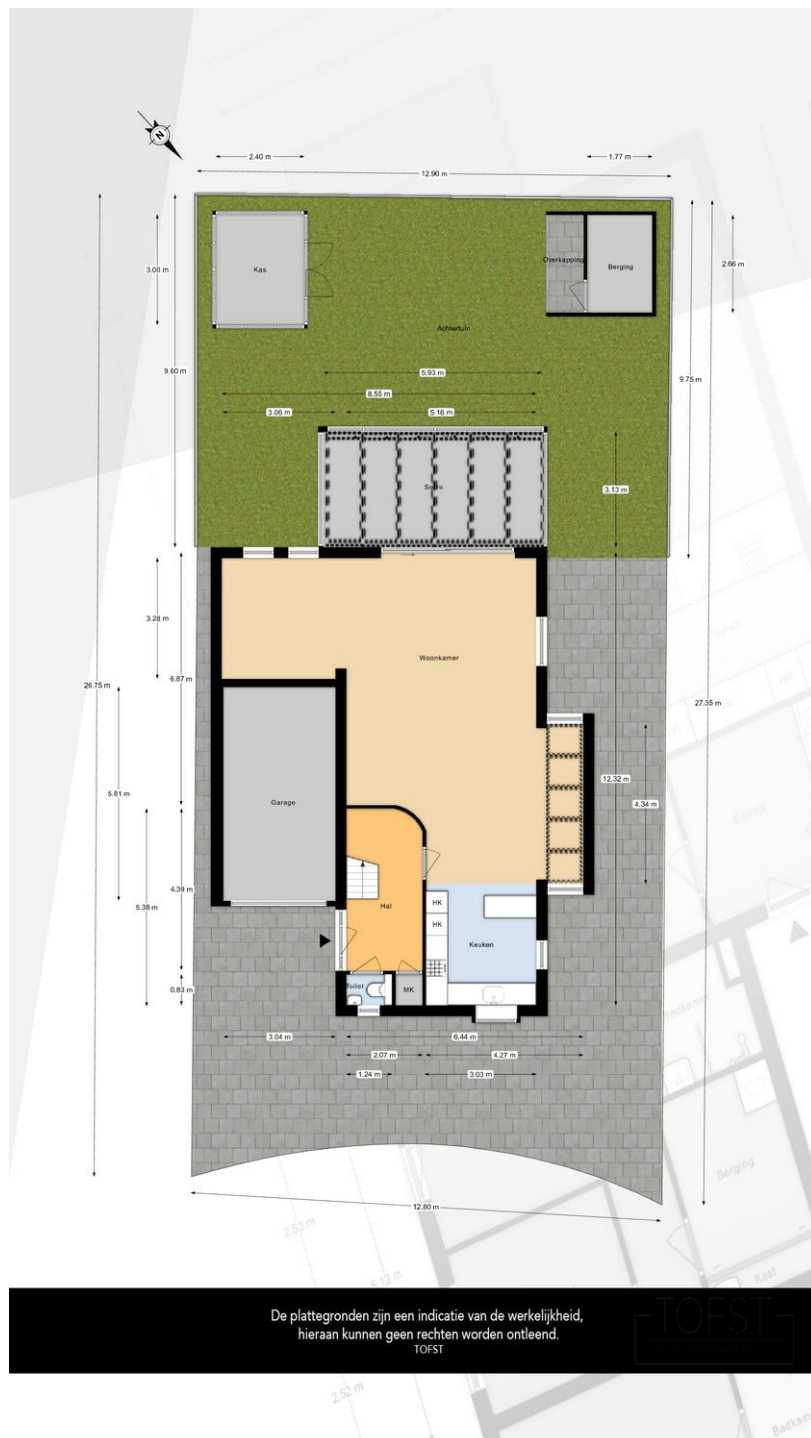




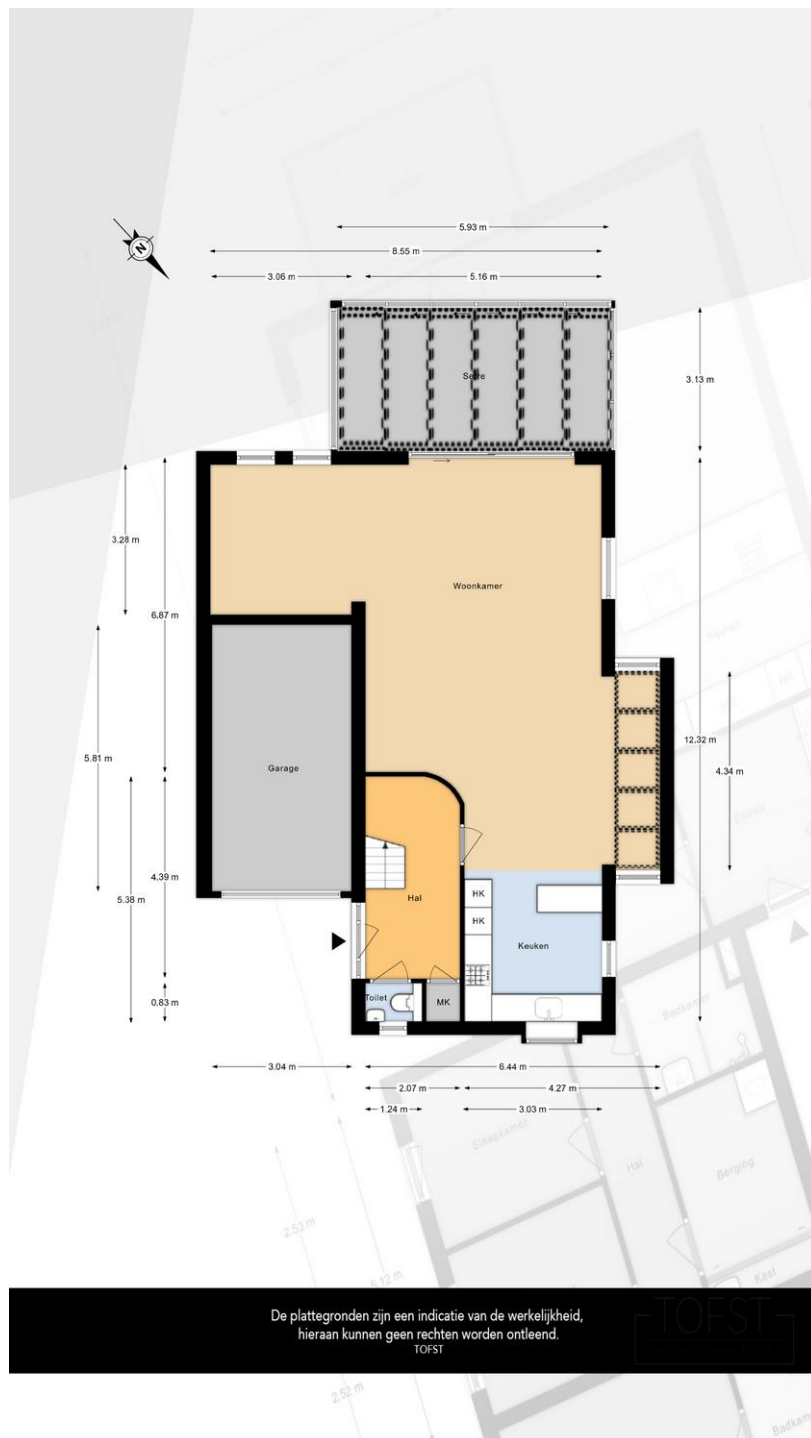


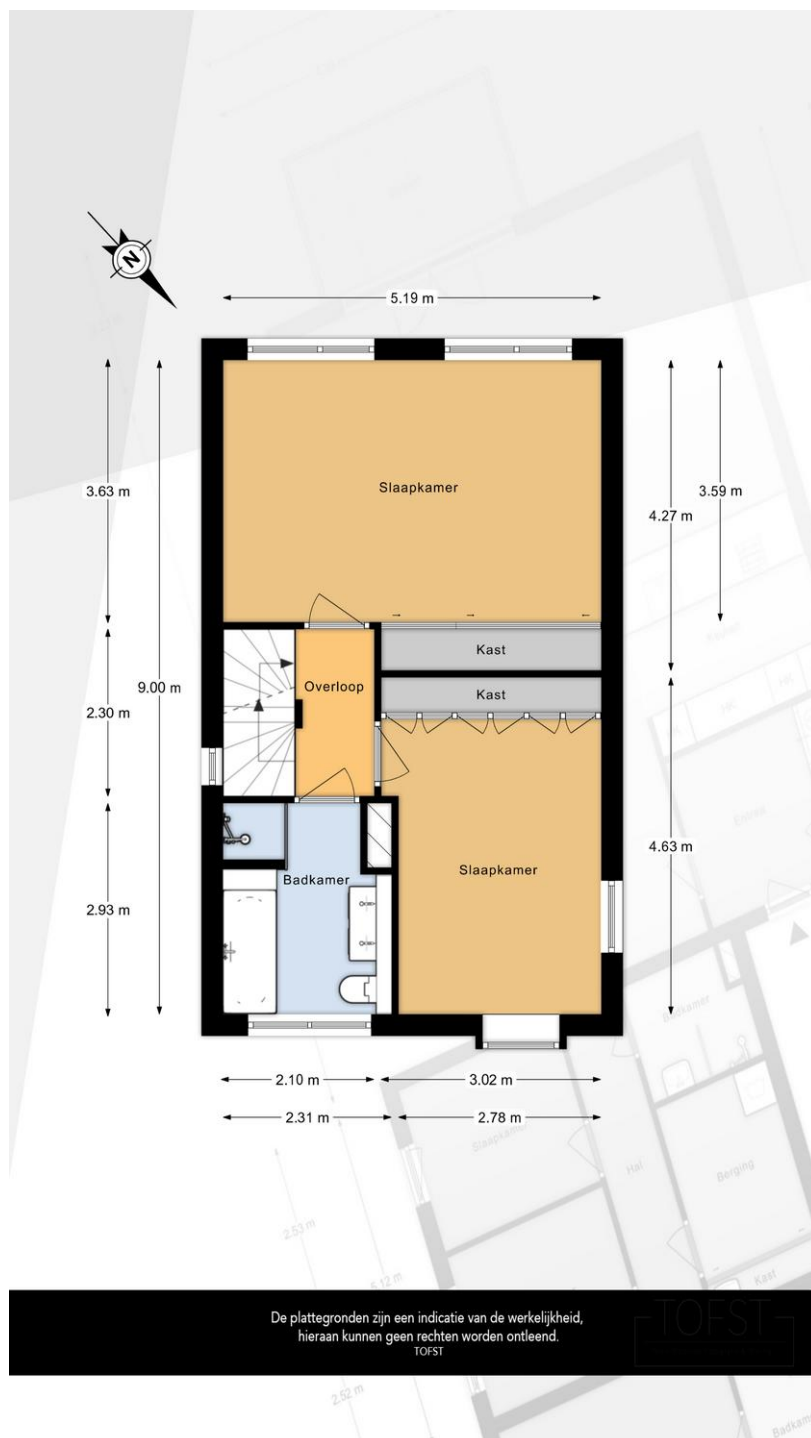


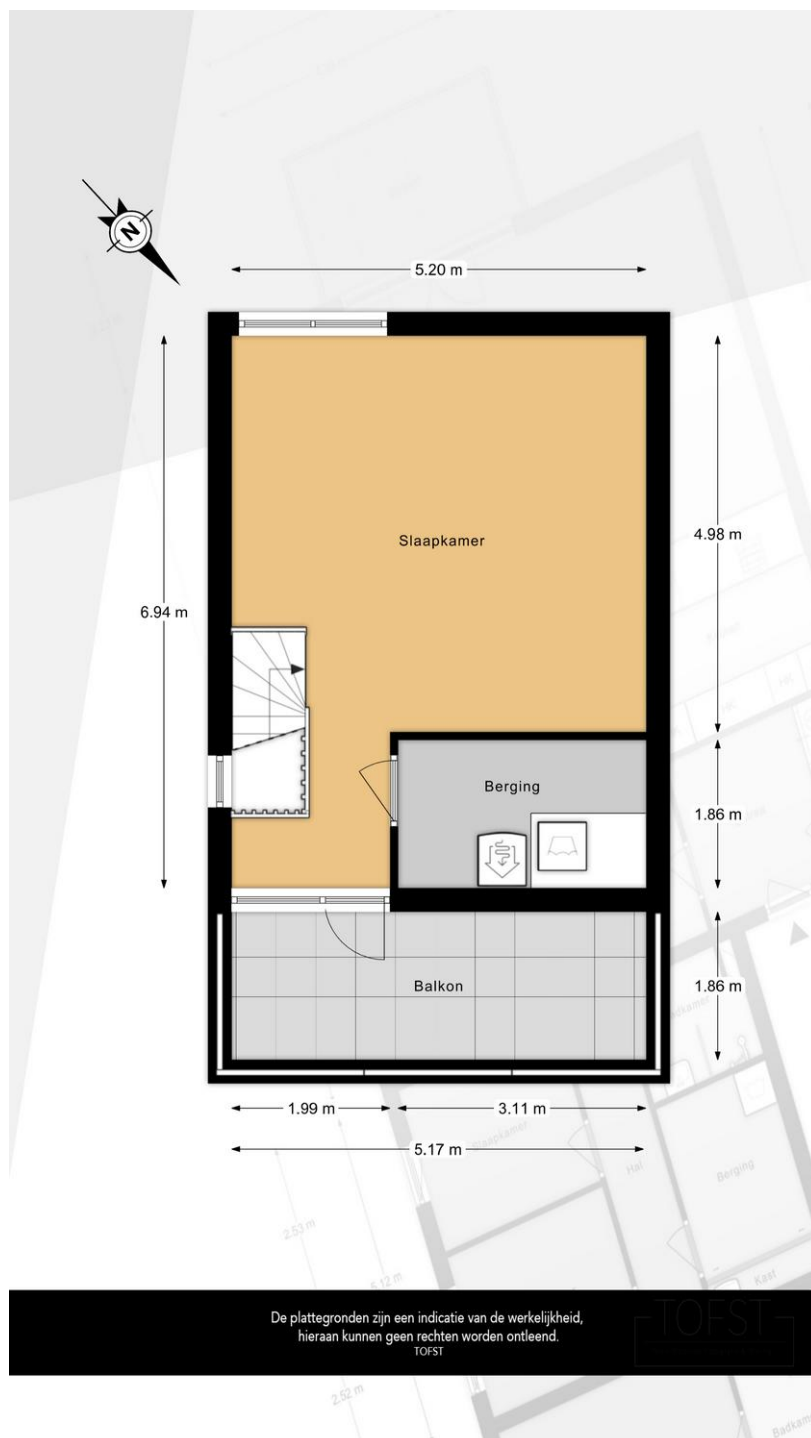
Situatietekening



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:				
- Hoge kasten zolder	☐	☒	☐	☐
- Hoge kasten slaapkamer voor	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Wamtepompboiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	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	☒	☐	☐	☐
kunstwerk achtertuint	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in garage	☐	☒	☐	☐

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.