



De Boerstraat 38 2685 RE Poeldijk

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Bent u op zoek naar een instapklare en energiezuinige woning met verrassend veel buitenruimte? Dan is deze woning aan de De Boerstraat 38 in Poeldijk precies wat u zoekt.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over maar liefst 10 zonnepanelen, HR++ glas en een energielabel A. Dit betekent comfortabel wonen én profiteren van lage energielasten.

De woning combineert modern wooncomfort met een praktische indeling en een nette afwerking, waardoor u er zo in kunt. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van niet één, maar twee heerlijke buitenruimtes: een fraai aangelegde achtertuin én een zonnig terras op de tweede verdieping. Zo kunt u op elk moment van de dag genieten van een fijne plek in de zon.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en het comfort van deze woning!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een nette hal met toegang tot het moderne toilet (vernieuwd in 2018). Vanuit hier stapt u de woonkamer binnen. De woonkamer is afgewerkt met een stijlvolle PVC laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling.

De open L-vormige keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in neutrale, tijdloze kleuren. Deze moderne keuken (2018) is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat en aansluitingen voor een vaatwasser.

Via de achterdeur bereikt u de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Dit betekent dat u hier al in de ochtend van de eerste zonnestralen kunt genieten en tot in de (vroeg) avond heerlijk buiten kunt zitten. De fraai aangelegde tuin biedt volop groen en een fijne, rustige sfeer. De bamboe schutting draagt bij aan extra privacy én fraai aanzicht. De achtertuin beschikt over elektra-aansluitingen en een buitenkraan.

Achterin de tuin bevindt zich een praktische vrijstaande stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Tevens bevindt zich aan de achterzijde een achterom.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, die volledig is voorzien van tapijt en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Hier treft u twee comfortabele slaapkamers.

De royale hoofdslaapkamer valt direct op door de fijne afmetingen en is, net als de tweede slaapkamer, uitgerust met elektrische zonneschermen, wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.

De tweede slaapkamer is multifunctioneel en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Beide kamers beschikken over een praktische, ruime kastenwand.

De moderne badkamer, vernieuwd in 2018, is volledig betegeld en stijlvol afgewerkt. U vindt hier een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel, evenals een radiator voor extra comfort. Dankzij de aanwezige mechanische ventilatie is het een frisse en aangename ruimte.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is, net als de rest van de woning, keurig afgewerkt met tapijt en voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Op deze verdieping bevindt zich de derde slaapkamer en tevens een praktische opstelplaats voor de wasmachine en droger. Ook de derde slaapkamer is voorzien van een zonnescherm welke vanaf het zonneterras open- of dicht gedraaid kan worden. De deur naar het dakterras heeft ook een zonnescherm, en kan ook vanaf het dakterras open of dicht gedraaid worden.

Wat deze verdieping extra bijzonder maakt, is de toegang tot een heerlijk zonneterras. Deze extra buitenruimte vormt een waardevolle aanvulling op de achtertuin en is een fijne plek om in alle rust te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier de hele dag door genieten van de zon.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994;
- Energielabel A;
- 10 zonnepanelen;
- PVC laminaatvloeren in woonkamer;
- Elektrisch zonneschermbij de twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025/2026;
- Keuken, toilet en badkamer vernieuwd in 2018;
- Op loopafstand van het centrum van Poeldijk, met winkels, supermarkt, scholen en sportverenigingen nabij;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 135 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras
Hoofdtuin	: Achtertuin 46 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

De Boerstraat 38
2685 RE POELDIJK



Foto's

















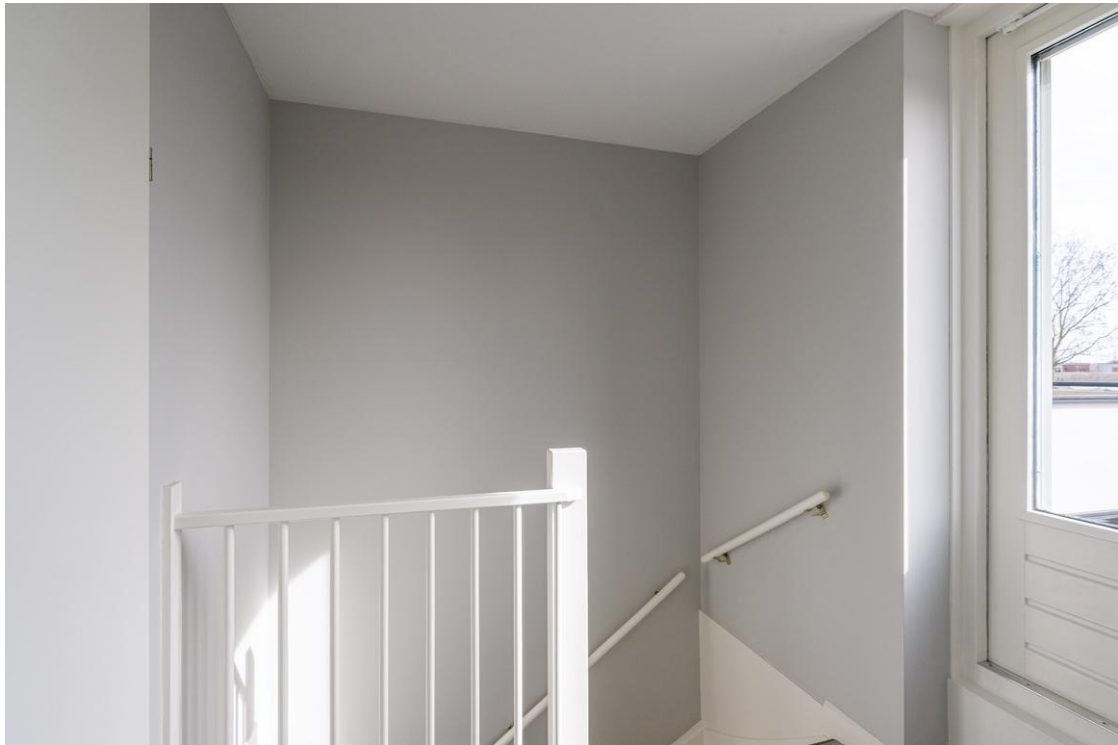












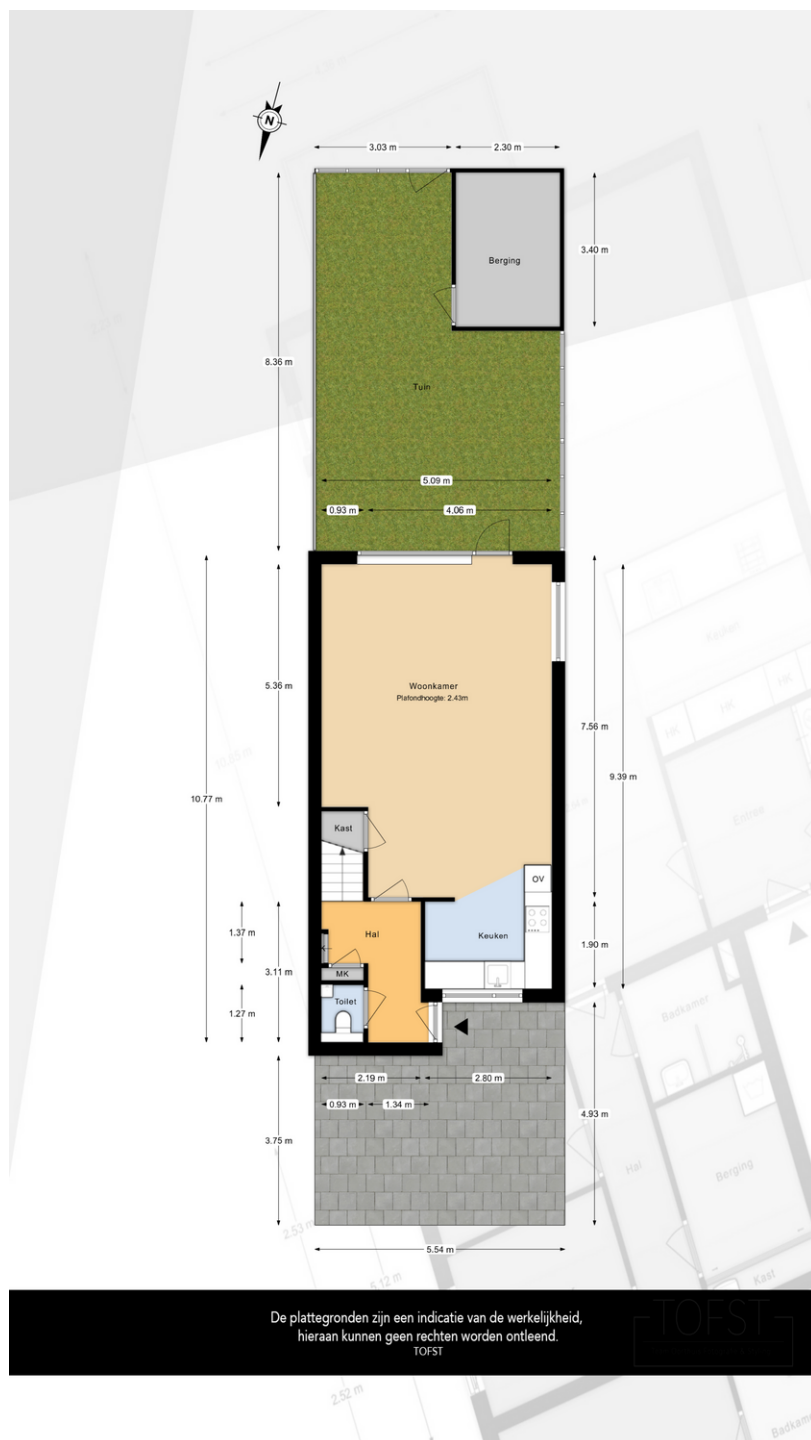




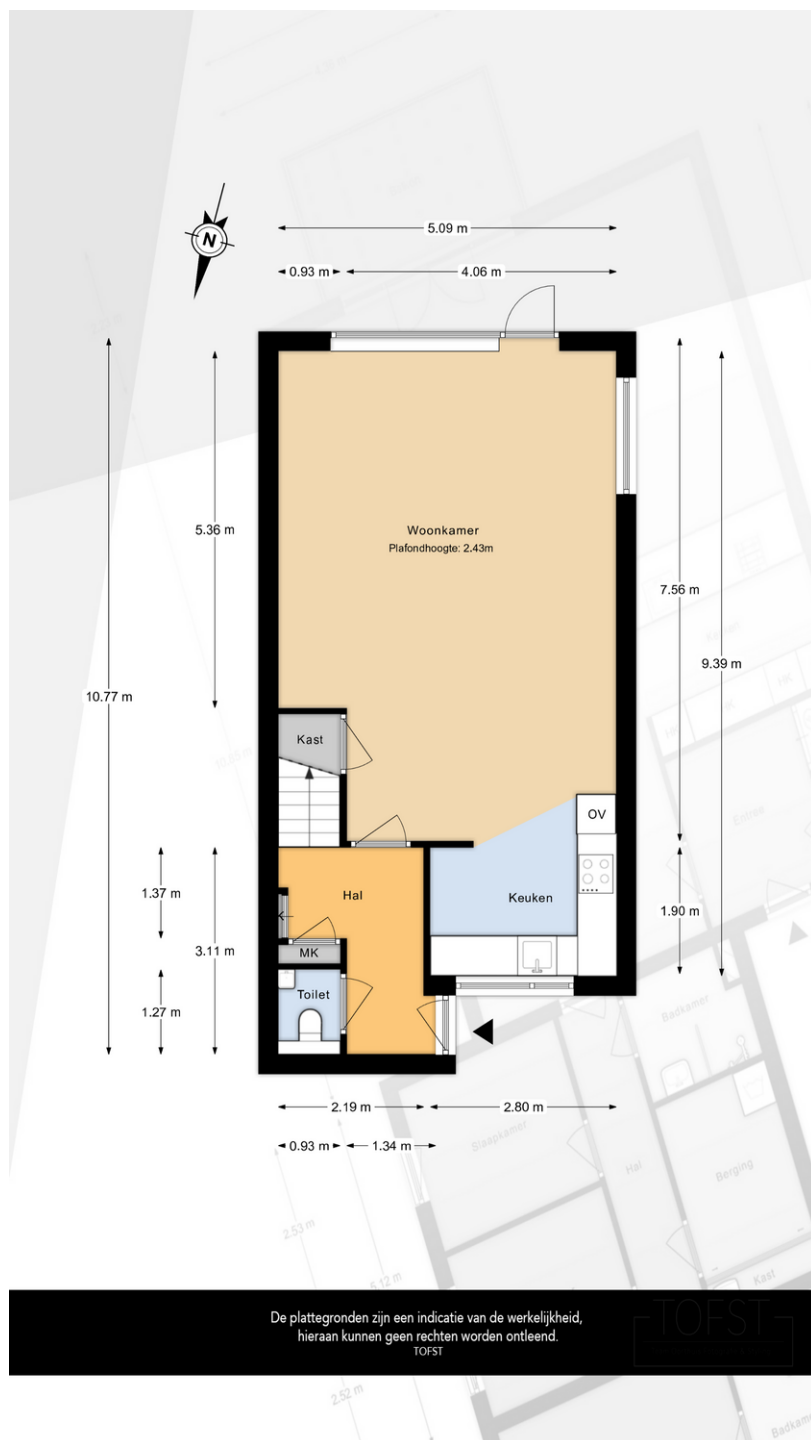


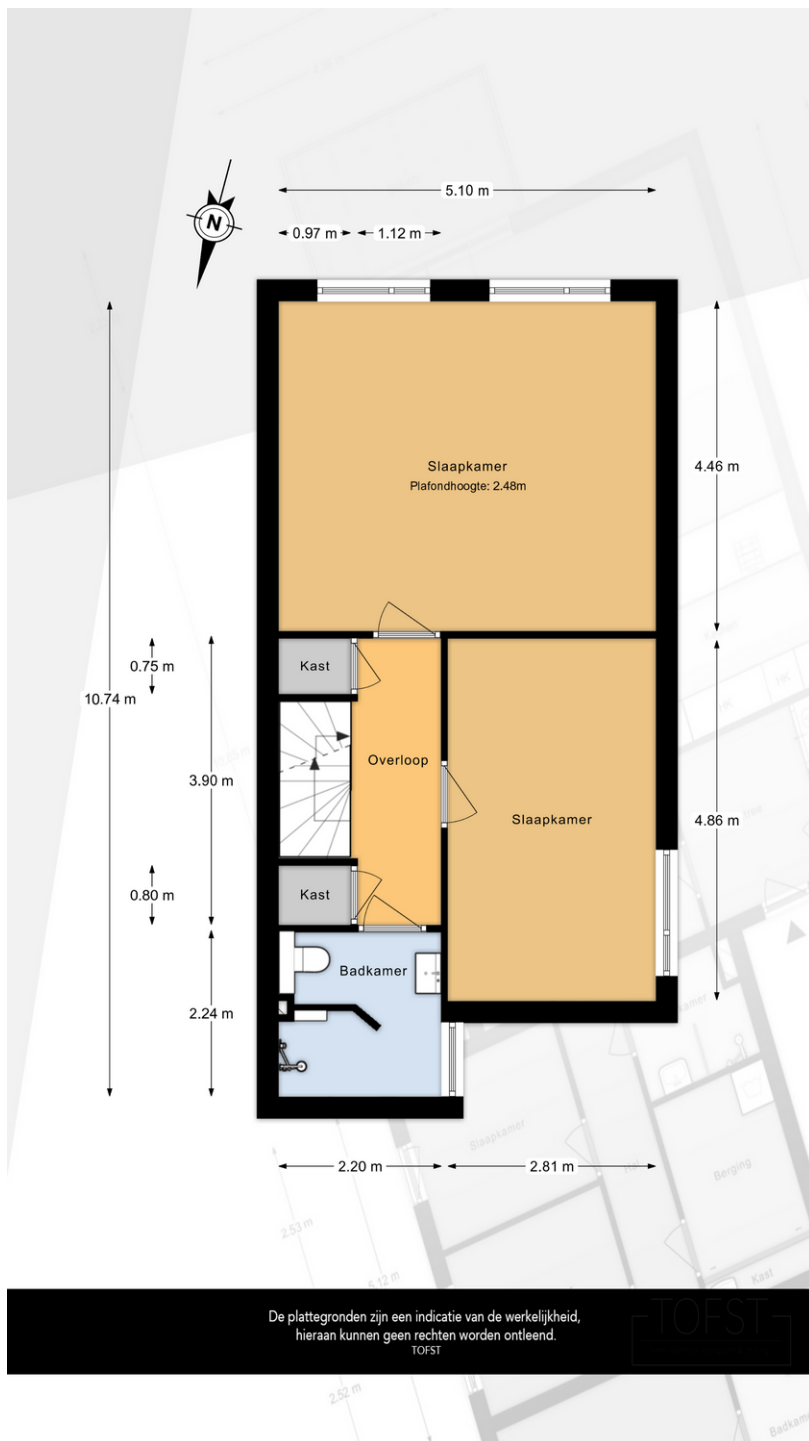


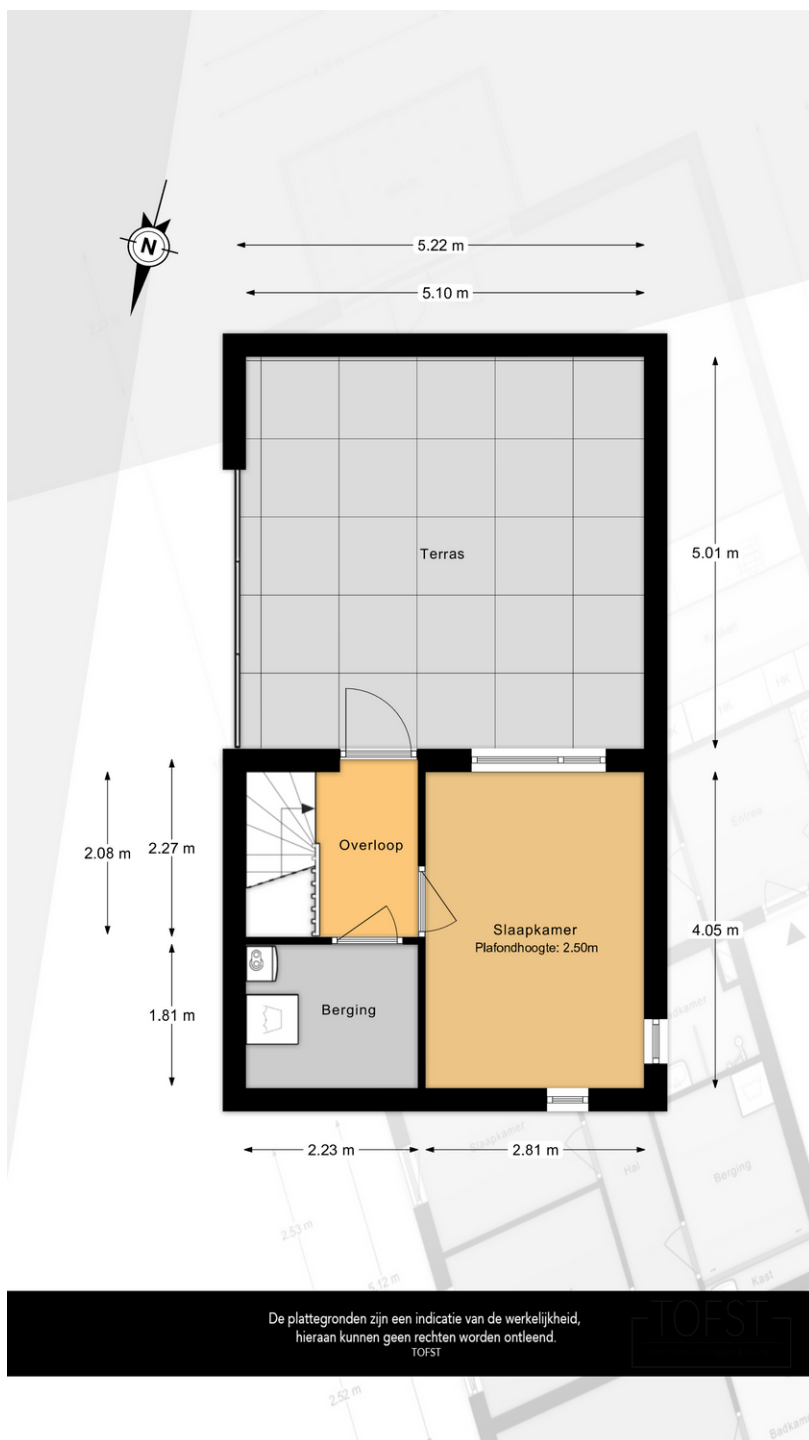
Situatietekening



Plattegronden







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kastenwand slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Kastenwand tweede slaapkamer	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Vinylvloer washok	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
- Kapstok	☐	☒	☐	☐
- Meubels + Piano	☐	☒	☐	☐
- Wasmachine	☐	☒	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
- Losse apparatuur (Senseo, waterkoker, etc.)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Prullenbak	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Prullenbakje	☐	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Prullenbakje	☐	☒	☐	☐
- Designradiator	☒	☐	☐	☐
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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	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	☒	☐	☐	☐
Potten + Tafel + Stoelen	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Wielrenfiets ophangstelsysteem schuur (2x)	☐	☒	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Schutting	☒	☐	☐	☐
- Watertonnen (2x)	☐	☒	☐	☐

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.