

Overslingeland 11

4225 NJ Noordeloos

Vraagprijs € 775.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Woonboerderij
Type	Halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	281 m ²
Perceeloppervlakte	820 m ²
Inhoud	1000 m ³
Bouwjaar	1911 (gesplitst in 2007)
Tuin	Veel vrijheid en privacy, aan het sfeervolle Overslingeland
Garage	Vrijstaande garage van 21 m ² , met zolder en elektrische deur
Verwarming	Vloerverwarming begane grond en badkamer, 1 x warmtepomp en 1 x warmtepompboiler 300 liter warm water. 3 x airco (koelen en verwarmen)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++, volledig geïsoleerd
	Energie label A++

Gerenoveerde en sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij, volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en HR++ glas) met energielabel A+++, warmtepomp, warmtepompboiler en vloerverwarming, met een woonoppervlakte van maar liefst 281 m² en een inhoud van zo'n 1.000 m³, in zijn geheel stijlvol afgewerkt, vele authentieke details zoals de robuuste draagconstructie en stalramen, goed onderhouden, gelegen op een kavel van 820 m² met vrijstaande garage, meerdere veranda's en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen aan het karakteristieke Overslingeland

Overslingeland 11 in Noordeloos is een woning met een rijke historie. In 2006 is dit pand aangekocht, destijds met familie die aan de voorzijde in nr 10 is gaan wonen. Bij de aankoop in dat jaar, stond er een eenvoudige woonboerderij en de achterzijde waren eigenlijk alleen maar stallen. Er is een uitgebreide procedure doorlopen om het pand te mogen splitsen in twee woningen. Van der Padt & Partners heeft het destijds begeleid.

De woning is nagenoeg volledig nieuw. Voor een groot deel kon de bestaande draagconstructie behouden blijven en tevens de gevels aan de buitenzijde. Verder zijn er nieuwe vloeren aangebracht (begane grond en verdiepingsvloeren), zijn de gevels geïsoleerd met voorzetwanden, het dak is vernieuwd met een sporenkap met geïsoleerde dakplaten en zijn alle kozijnen vernieuwd voorzien van HR++ glas. De gehele indeling met binnenwanden, binnendeuren, alle afwerkingen etc is compleet nieuw aangebracht. Ook de volledige technische installatie (elektra: bedrading, schakelmateriaal en groepenkast) en verwarming is nieuw aangebracht.

De begane grond is uitgegraven, vervolgens verdiept en daar is een in het werk gestorte geïsoleerde betonnen vloer aangebracht, met comfortabele vloerverwarming. Stijlvol afgewerkt met Belgisch leisteen. De van origine steens muren zijn aan de binnenzijde geïsoleerd met voorzetwanden (Ytong).

In 2022 is ervoor gekozen om de CV-ketel te vervangen door een warmtepomp (lucht/water). Deze stuurt de vloerverwarming aan en je hebt tevens een warmtepompboiler van 300 liter. Totaal is de woning voorzien van 24 zonnepanelen (305 Wp) met optimizers. In de afgelopen jaren werd er gemiddeld 7.300 Kwh opgewekt met de zonnepanelen! Er wordt alleen nog op gas gekookt en dat is circa 60 m³ per jaar. Indien gewenst kan er voor een inductiekookplaat worden gekozen. De slaapkamers op de verdieping worden verwarmd met airconditioning (koelen en verwarmen).

Als we kijken naar de ligging van de woning, dan zien we de fraaie lintbebouwing langs Overslingeland, die slingert van Noordeloos naar Giessenburg, langs het riviertje De Giessen. De toegang naar de woning aan de achterzijde gaat via buurpad van nr 10 waar een recht van overpad voor is gevestigd. Je hebt de beschikking over meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar staat ook de vrijstaande garage van 21 m². Deze garage is ook voorzien van isolatie (gevels en dak). Voorzien van elektrische garagedeur, bergzolder en aparte groepenkast.

In de tuin heb je alle vrijheid, privacy en er zijn meerdere overkappingen gemaakt om heerlijk buiten te kunnen zitten. De tuin is breed en diep.

Er valt nog zoveel moois te vertellen over de woning en de locatie, kom vooral kijken en neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal – circa 18 m²

- Ruime hal met vide
- 3 x vaste kasten (meterkast, bergkast en kast met warmtepomp vloerverwarming)
- Garderobe
- Dakramen
- Kijk vooral eens omhoog bij binnenkomst naar de vide met balkenconstructie in het zicht!
- Deur naar woonkeuken en dubbele deuren (kamer en suite deuren) naar woonkamer

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet met wastafelmeubel)

Bijkeuken – circa 8 m²

- Praktische bijkeuken
- Wasmachine / droger
- Keukenblok met spoelbak
- 300 liter warmtepompboiler
- Mechanische ventilatie en raam voor natuurlijke ventilatie
- Plaats voor bijvoorbeeld een extra vriezer of koel/vriescombi

Woonkamer – circa 66 m²

- Heerlijk ruime woonkamer met plaats voor grote zithoek, werkplek en eettafel
- Comfortabele vloerverwarming met Belgisch Leisteen
- Balkenplafonds
- Draagconstructie in het zicht met robuuste kolommen, liggers en spanten
- Stalramen in zijgevels, met luiken
- Loopdeur en openslaande deuren achtergevel, 3 x vast glas
- Woonkamer achtertuin gericht

Keuken – circa 20 m²

- Grote hoekkeuken uit 2008
- Landelijke uitstraling
- Koelkast
- Combi-oven
- Vaatwasser
- 5-pitsgasfornuis met RVS afzuigschouw
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Plaats voor eettafel in de keuken

1E VERDIEPING

Overloop

- Vide
- Trapopgang zolder

Slaapkamer I – circa 22 m²

- Ruime hoofdslaapkamer
- Airco (koelen en verwarmen)
- Toegang tot eigen inloopkast / kastenkamer van 9 m²
- De oude convectoren op de slaapkamers zijn nog aanwezig van de periode dat het verwarmd werd met CV-ketel
- Slaapkamer voorzien van data aansluitingen

1E VERDIEPING

Slaapkamer II – circa 22 m²

- Airco (koelen en verwarmen)
- Indien gewenst kunnen er extra slaapkamers worden gerealiseerd (géén dragende wanden tussen de slaapkamers onderling)

Slaapkamer III – circa 14 m²

- Dakramen
- Airco (koelen en verwarmen)
- Data aansluiting

Badkamer – circa 15 m²

- Ruime badkamer, compleet en luxe uitgevoerd
- Vloerverwarming
- Ligbad
- Dubbele inloopdouche met dubbele draingoot
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Inbouwkransen
- Toilet
- Designradiator
- Mechanische ventilatie

Kast / technische ruimte – circa 6 m²

- Omvormer
- MV-box
- Betegelde wanden
- Bergruimte

ZOLDER

Zolderkamer – circa 50 m²

- Bergruimte onder de schuine kap
- Diverse dakramen
- Raam in kopgevel
- Vide
- Optie slaapkamer(s)
- Op dit moment in gebruik als biljartkamer

TUIN

- Kavel van 820 m² / kadaster Noordeloos D 724
- Vrij wonen in de lintbebouwing van het sfeervolle en karakteristieke Overslingeland
- Heerlijke tuin met meerdere veranda's en overkappingen, van Douglas
- Bestraat terras met hardsteen
- Veel rust en privacy
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Via recht van overpad van nr 10, toegang tot nr 11
- Aan de noordzijde is een boerderij gelegen, is nog in bedrijf, met koeien
- Hardhouten beschoeiing bij sloot (was reeds aanwezig voor aankoop)
- Veel zon in de tuin
- Keurig verzorgde en stijlvol aangelegde tuin
- Vorstvrije buitenkraan

GARAGE

- Nieuwe garage 2008
- Garage van 21 m² / 4,33 x 4,80 m
- Geïsoleerde wanden en dak (geïsoleerde dakplaat Unidek)
- Tuile du Nord dakpannen (nieuw)
- Zwart gepotdekselde vuren delen
- Bergzolder
- Aparte loopdeur zijkant / elektrische garagedeur achterzijde
- Aparte groepenkast

BOUWAARD / KENMERKEN

- Traditioneel gebouwd omstreeks 1911
- Gesplitst in 2007
- Gemeentelijk monument
- Vloeren: bestaande vloer is eruit gehaald en verdiept. Vervolgens 12 cm PS isolatie, beton en zandcement dekvloer, met vloerverwarming. Afgewerkt met Belgisch Leisteen. Op de verdiepingsvloer en zoldervloer zijn Fermacell vloerelementen geplaatst (isolatie en gips)
- Gevels: steensmuren. Geïsoleerd met voorzetwanden aan de binnenzijde (Ytong). Houten delen buitenzijde is gewolmaniseerd vuren
- Kozijnen: alle kozijnen vernieuwd omstreeks 2008 door hardhout met HR++ glas. Type draai-/kiepramen
- Dakramen, diverse dakramen zijn elektrisch uitgevoerd
- De gehele houten draagconstructie (zowel nieuwe als bestaande), is behandeld door Van Lierop (tegen houtworm etc.)
- Dak: sporenkap met Unidek dakplaten (Rc waarde 2,5). Op de woning zijn de bestaande Tuile du Nord dakpannen gebruikt.
- Brandmuur tussen de burens nr 10 en 11: volledig nieuw opgebouwd, 15 cm Ytong, stijl- en regelwerk met isolatie, afgewerkt met MDF.
- Elektra: volledig vernieuwd (nieuwe groepenkast, bedrading en schakelmateriaal)
- 24 zonnepanelen (305 Wp), met Optimizers, leveren gemiddeld jaarlijks 7.300 Kwh op
- Warmtepomp vloerverwarming (lucht/water) begane grond en badkamer, 2022
- Warmtepompboiler 300 liter boiler, 2019
- 3 x airconditioning op 1e verdieping (alle 3 de slaapkamers, zowel koelen als verwarmen)
- Gas koken circa 60 m³ per jaar
- Huidige verbruikskosten gas en elektra circa EUR 65,- per maand
- Isolatie: volledig: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en HR++ glas
- Energie label A++
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Diverse authentieke details en elementen aanwezig
- Sfeervolle woning
- Woonoppervlakte circa 281 m²
- Garage circa 21 m²
- Inhoud circa 1.000 m³



*"Ruime hal met dakramen
en vide, vaste kasten,
toilet en toegang tot de
diverse vertrekken"*











"Heerlijk ruime woonkamer van 66 m², met openslaande tuindeuren en vloerverwarming"

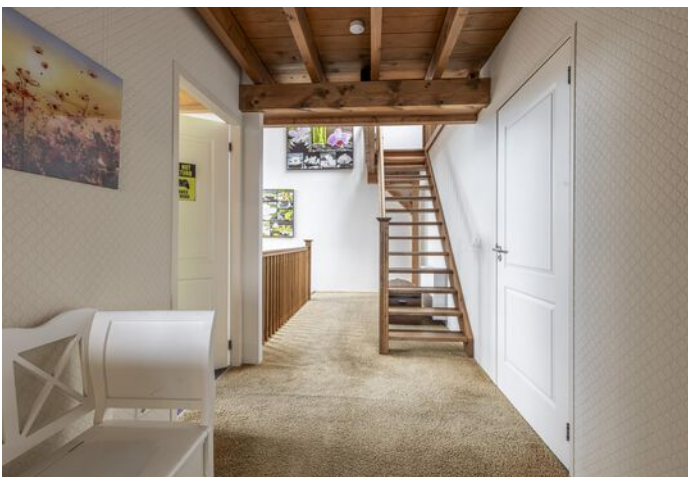








"De keuken is ruim van opzet en voorzien van alle luxe en comfort, praktische bijkeuken en overloop"









*"Op de 1e verdieping zijn
3 slaapkamers aanwezig
(eventueel te splitsen in
extra slaapkamers), ruime
badkamer"*

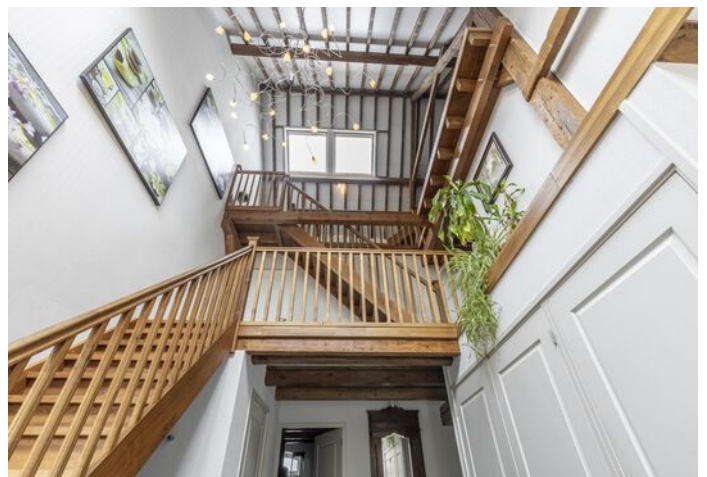








"Luxe badkamer met
ligbad, dubbele
inloopdouche, toilet,
wastafelmeubel,
vloerverwarming







"Op zolder kunnen extra kamers worden gemaakt, biljartkamer, schitterend om te zien die sporenkap"







"De tuin is voorzien van meerdere overkappingen veranda's, meerdere plekjes om buiten te zitten, garage"









"Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, stijlvolle entree (deur in 4 delen), voorzijde via recht van overpad nr 10"









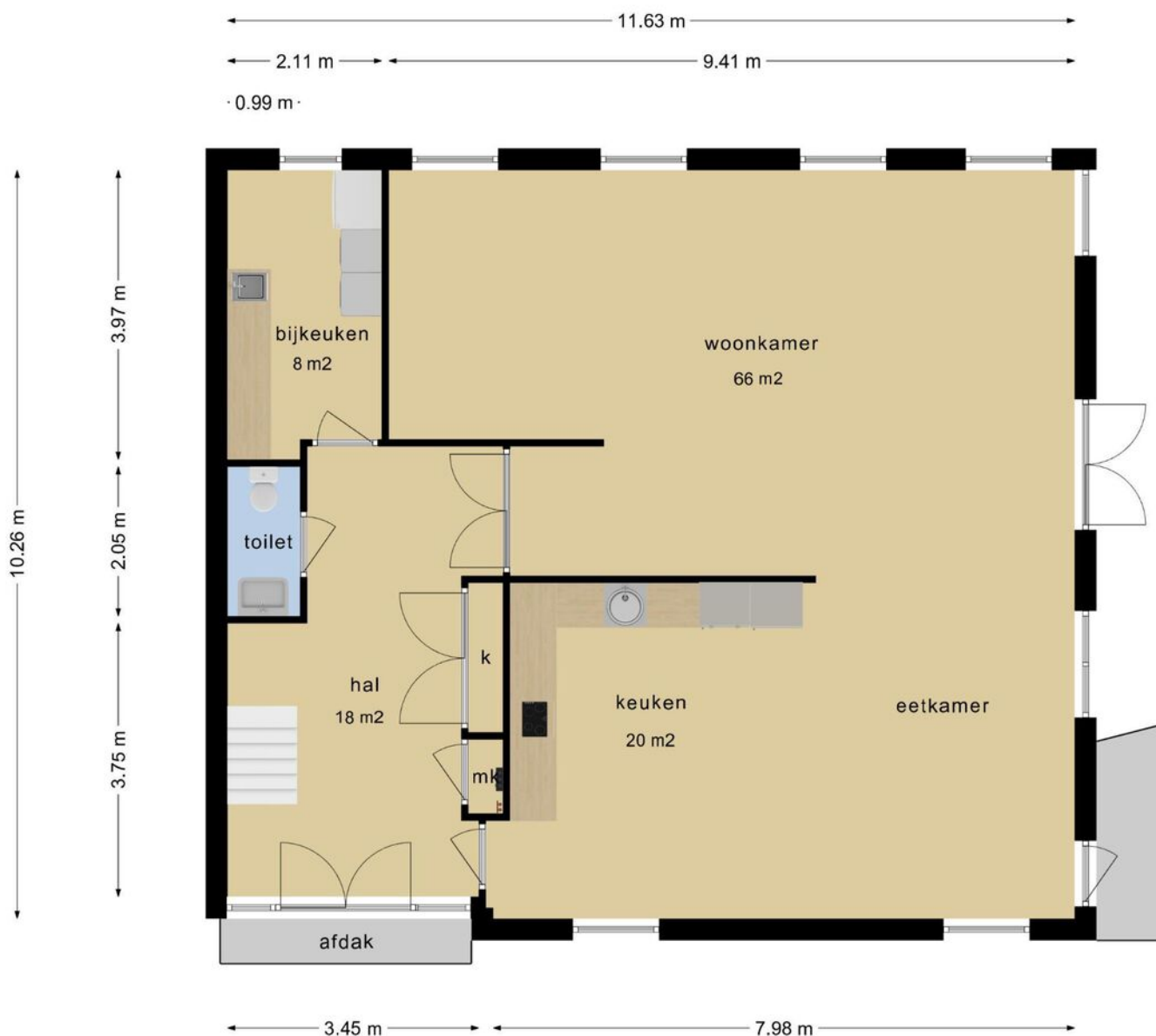
"Schitterende waterrijke en groene woonomgeving, aan het karakteristieke Overslingeland"





Plattegrond

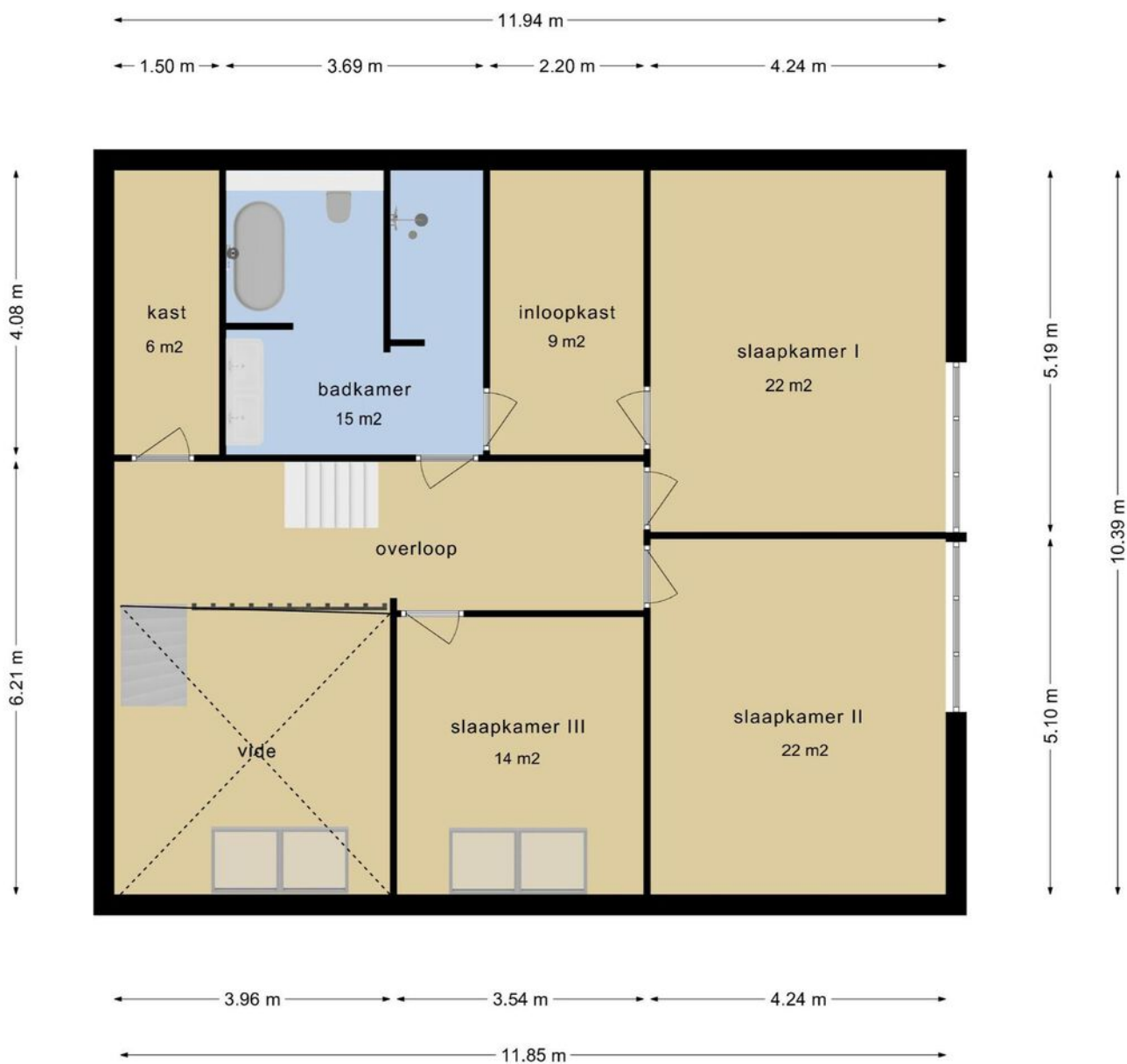
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

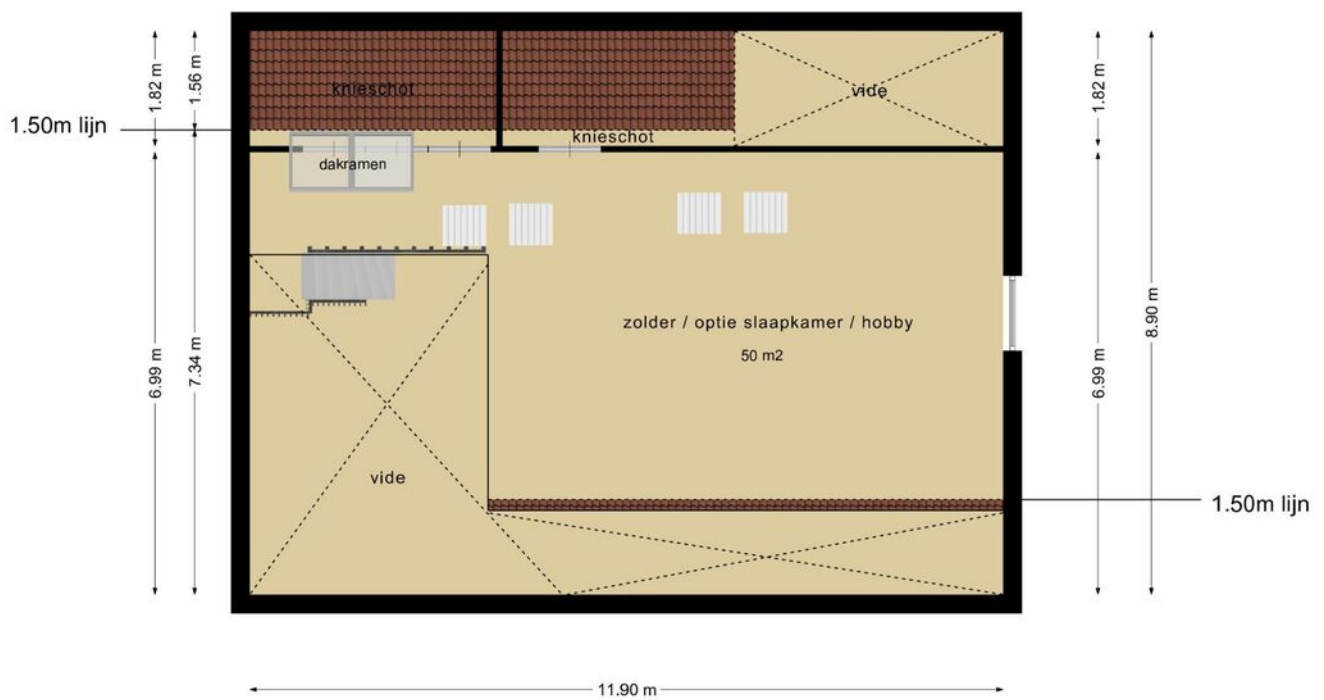
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

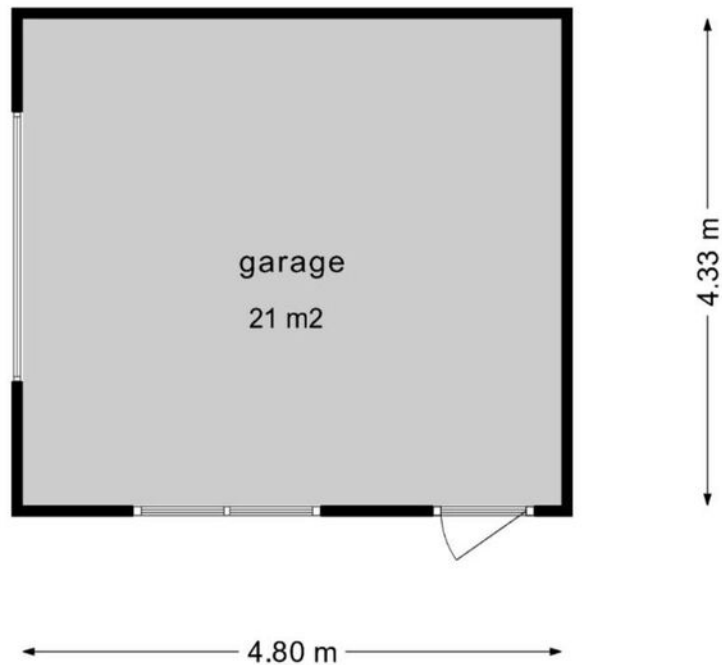
Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

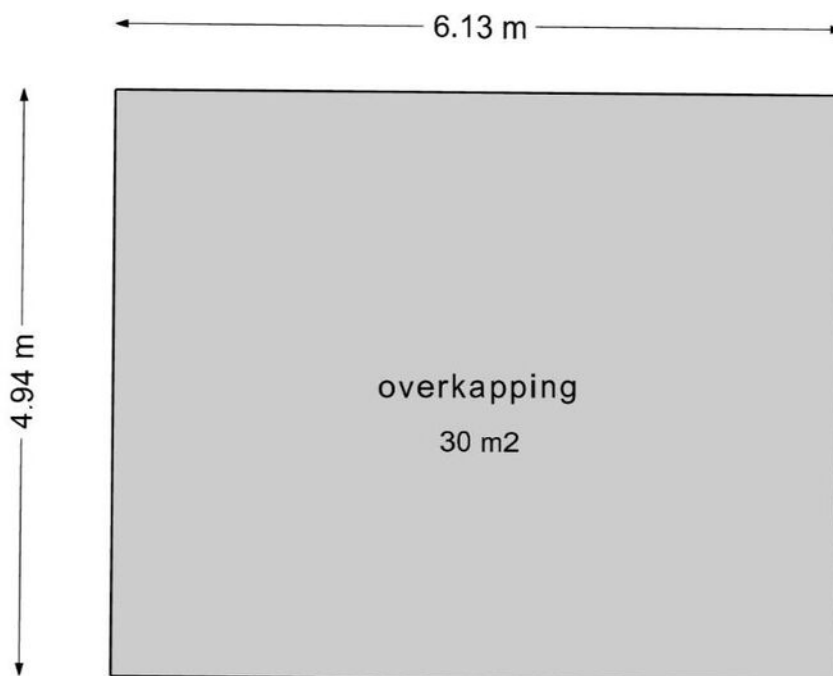
Garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

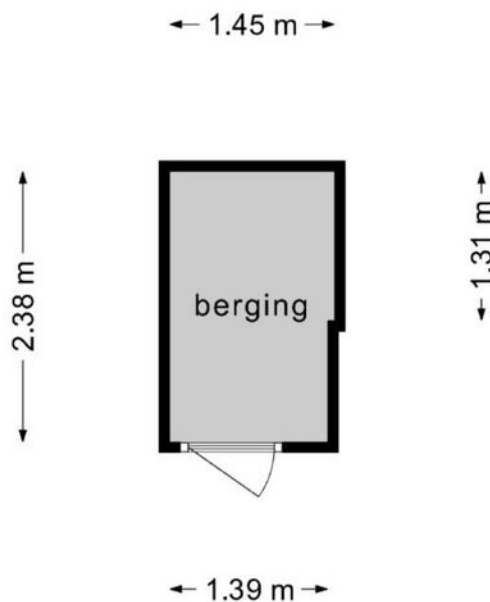
Overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ