

Van den Boetzelaerlaan 85

2967 XB Langerak

Vraagprijs € 390.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	441 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage, wel ruime berging
Verwarming	c.v.-ketel NEFIT TrendLine HRC 30 CW5 (bouwjaar 2016) met EASY thermostaat
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Sfeervol wonen aan het water in Langerak in deze instapklare eengezinswoning met 4 slaapkamers, zonnige tuin en moderne afwerking

Op een heerlijk rustige locatie, met de achtertuin grenzend aan het water, bevindt zich deze goed onderhouden en sfeervol ingerichte eengezinswoning. De woning is gebouwd in 1981 en in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd met eigentijdse materialen, kleuren en comfort verhogende voorzieningen. De woning heeft een mooi energielabel A!

Eenmaal binnen ervaar je gelijk het yes gevoel! Want alles is eigentijds afgewerkt en met kleuren van nu en ook het materiaalgebruik zal aanspreken. De eigenaren hebben er enkele jaren met veel plezier gewoond en ondertussen veel aanpakt in de woning. Denk aan een vernieuwde keuken (2022), vloerverwarming, zonnepanelen en een luxe badkamer (2018). Met vier ruime slaapkamers, een zonnige tuin aan het water én een fijne ligging is dit een heerlijke gezinswoning.

De woning beschikt over een moderne keuken, royale woonkamer met deur naar buiten, elektrische rolluiken, 3 slaapkamer en moderne badkamer op de eerste verdieping en een verrassend ruime tweede verdieping met grote zolderkamer met dakkapel. Aan de voorzijde is de berging met zolder.

De achtertuin is een heerlijke, zonnige plek aan het water, gelegen op het westen. Hier kun je tot laat op de dag genieten van de zon en de rust. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Onder de fraaie overkapping (geplaatst in 2023) is het heerlijk vertoeven – of je nu wilt ontspannen met een goed boek, gezellig wilt borrelen of gewoon lekker buiten wilt zijn, hier zit je beschut en comfortabel. In 2020 zijn de tuintegels vernieuwd en het elektrische zonnescherm aan de achterzijde (2021) zorgt voor verkoeling op warme zomerdagen. Kortom: een tuin waar je ieder seizoen plezier van hebt!

Kom kijken en ervaar deze leuke woning!

INDELING

Begane grond

Entree / hal

- Royale entree
- Vernieuwde meterkast en opstelling verdeler van de vloerverwarming
- Toegang tot toilet, woonkamer en trapopgang

Toilet

- Vernieuwd zwevend toilet en fonteintje
- Antraciet vloertegels, deels witte wandtegels en stucwerk wanden en plafond

Woonkamer

- Tuingerichte woonkamer met veel licht en zicht op de tuin
- Openslaande deur naar het terras
- Pvc vloer, gezellige zitgedeelte met behang en overige stucwerk wanden en plafond
- Praktische trapkast

Keuken

- Geheel vernieuwd in december 2022
- Hout structuur look keukeninrichting met graniet look werkblad
- Uitgerust met: fornuis met inductie kookplaat en grote oven, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en close-in boiler
- Pvc vloer loopt door vanuit de woonkamer
- Wandafwerking stucwerk

Eerste verdieping

Overloop

- Laminaatvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond
- Vaste trap naar tweede verdieping

Slaapkamer voorzijde

- Laminaatvloer, behang en spuitwerk plafond
- Voorzien van elektrisch rolluik

Slaapkamer achterzijde I

- Royale slaapkamer
- Laminaatvloer, deels stucwerk, deels behang
- Spuitwerk plafond en elektrisch rolluik

Slaapkamer achterzijde II

- In gebruik als walk-in-closet
- Laminaatvloer, geschuurd plafond
- Eveneens voorzien van elektrisch rolluik

Badkamer

- Vernieuwd in 2018
- Inloopdouche met moderne tegels en thermostaatkraan
- Stoer wastafelmeubel met hardstenen waskom, buitenraam voor licht
- Kunststof plafond

Tweede verdieping

Voorzolder

- Toegang tot slaapkamer en technische ruimte (ca. 2.75 x 1.55 m)
- Wandafwerking deels behang, deels stucwerk en laminaatvloer
- Gipsplafond
- Aansluiting voor wasmachine en droger
- CV-installatie: NEFIT TrendLine HRC 30 CW5 (bouwjaar 2016) met EASY thermostaat

Slaapkamer IV

- Ruime en lichte kamer met brede dakkapel (achterzijde) en dakraam (voorzijde)
- Schuifkasten / berging
- Laminaatvloer, behang, gipsplafond
- Dakkapel voorzien van elektrisch rolluik met afstandsbediening

BUITENRUIMTE

Tuin

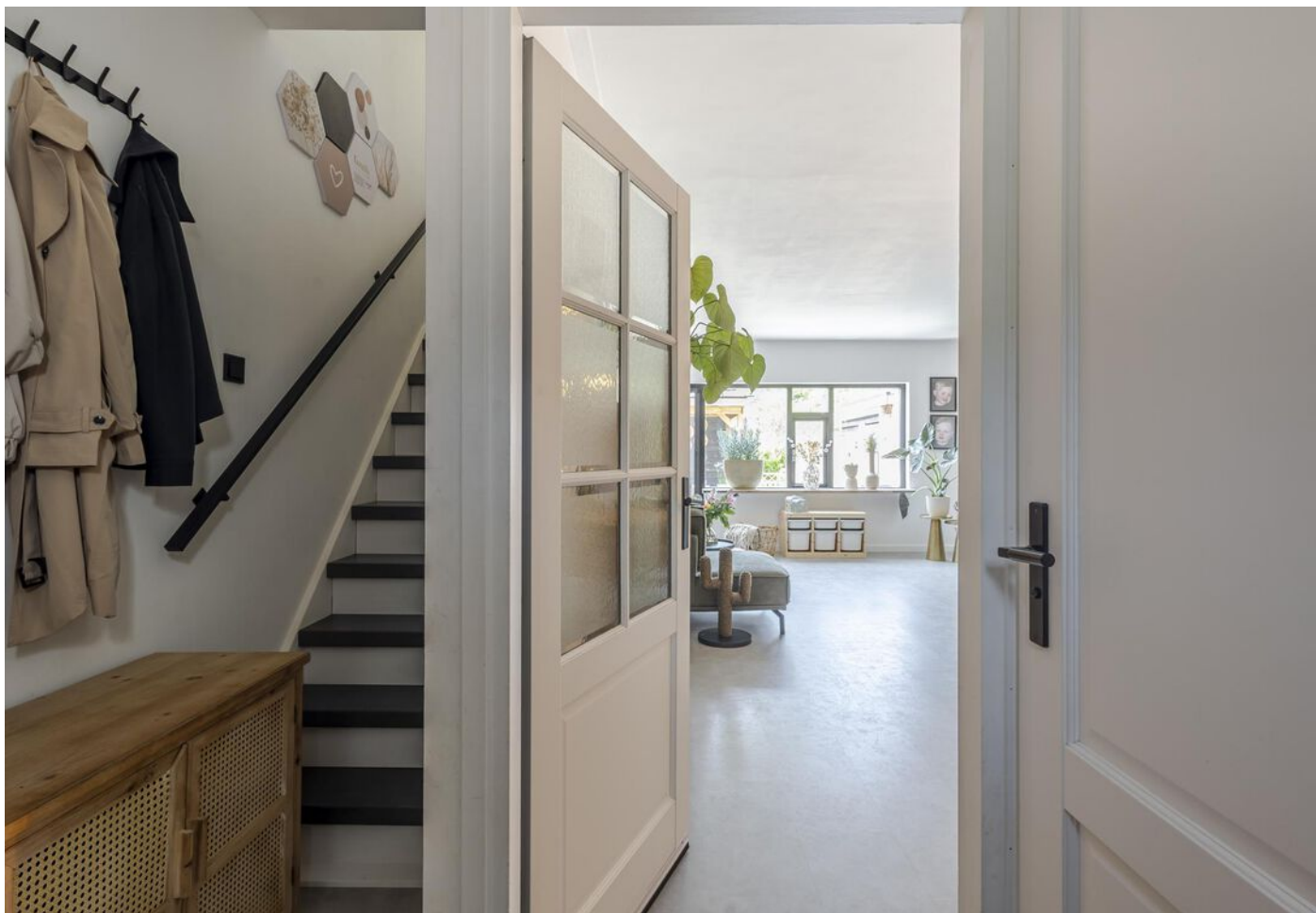
- Voortuin gericht op het oosten
- Zonnige, aan het water grenzende achtertuin op het westen
- Onderhoudsvriendelijk ingericht met een heerlijk vrij plekje onder de overkapping
- Tuintegels vernieuwd in 2020
- Zonneschermbaan achterzijde (2021)
- Overkapping geplaatst in 2023

Berging

- Aangebouwde stenen berging aan voorzijde van de woning
- Extra berging aan de voorzijde (geschikt voor fietsen, kiko's e.d.)

Bouwaard / Kenmerken

- Bouwjaar: 1981
- Perceel: ca. 129 m²
- Kozijnen in hardhout en betonnen verdiepingsvloeren
- Spouwmuurisolatie en vloerisolatie (2023) en rondom voorzien van dubbele beglazing
- Elektrische rolluiken op alle slaapkamers
- Zonnepanelen 11 stuks/ 400 Wp per stuk (2022)
- Vloerverwarming begane grond (2022)
- Stoppenkast vernieuwd (2022)
- Airco (ter overname) oktober 2024
- Grotendeels gestuct in 2022
- Muren opnieuw gevoegd (2013), dakgoten vervangen (2013)
- Verwarming via CV-ketel + vloerverwarming (begane grond)
- Warm water via CV + close-in boiler (keuken)
- Oplevering: in overleg



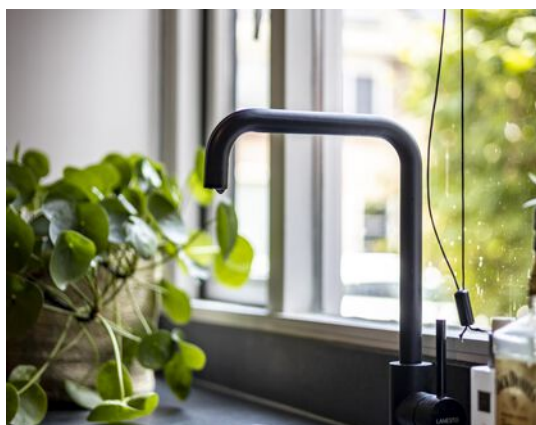


"Welkom bij de Van den Boetzelaerlaan 85, een heerlijke plek met verrassend veel ruimte voor veel woonplezier."





*"Sfeer en comfort
komt perfect samen bij
deze leuke woning."*





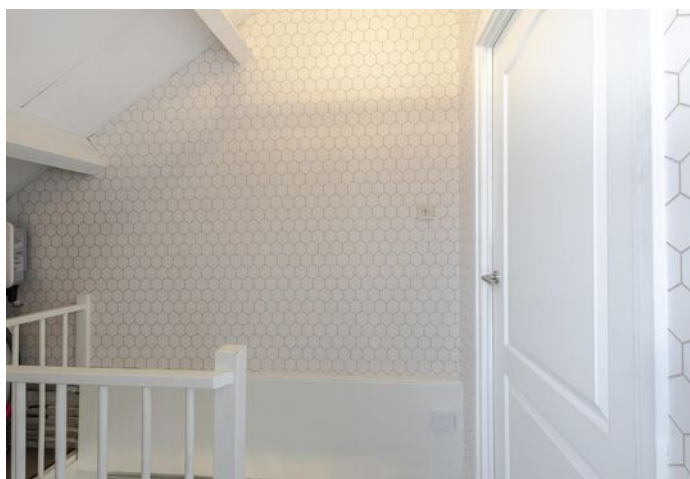
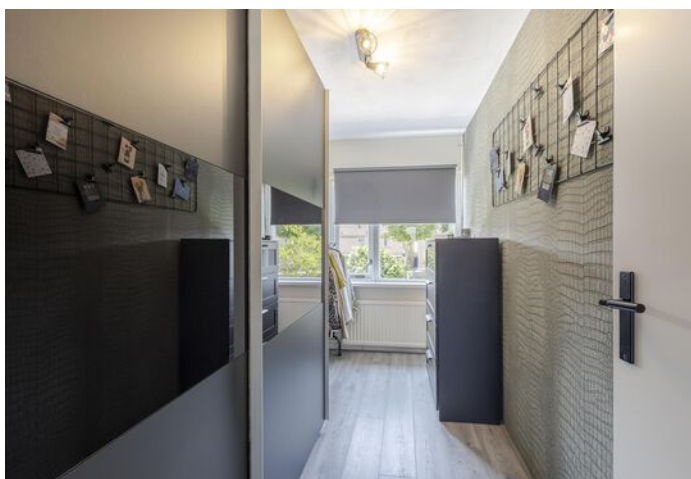
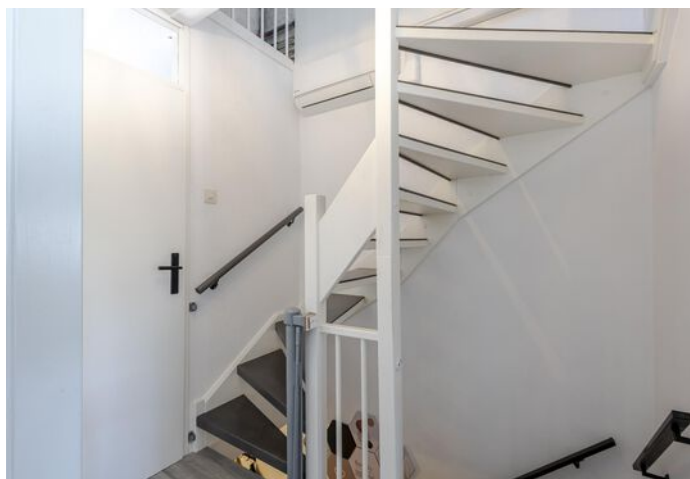






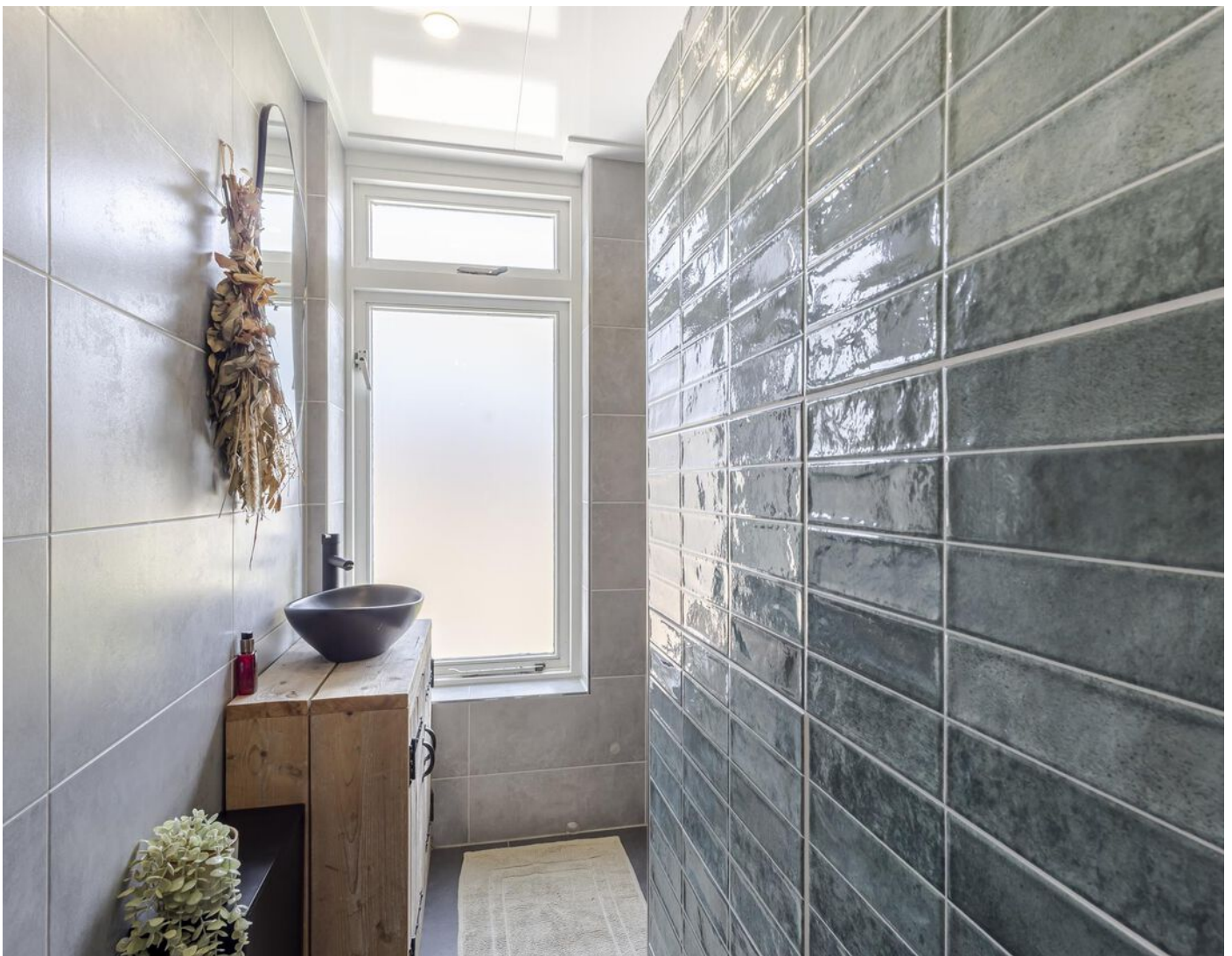


"De woning heeft 4 ruime slaapkamers en daarnaast veel praktische bergruimte."





*"De badkamer is
vernieuwd in 2018 en
leuk afgewerkt met
hippe details"*







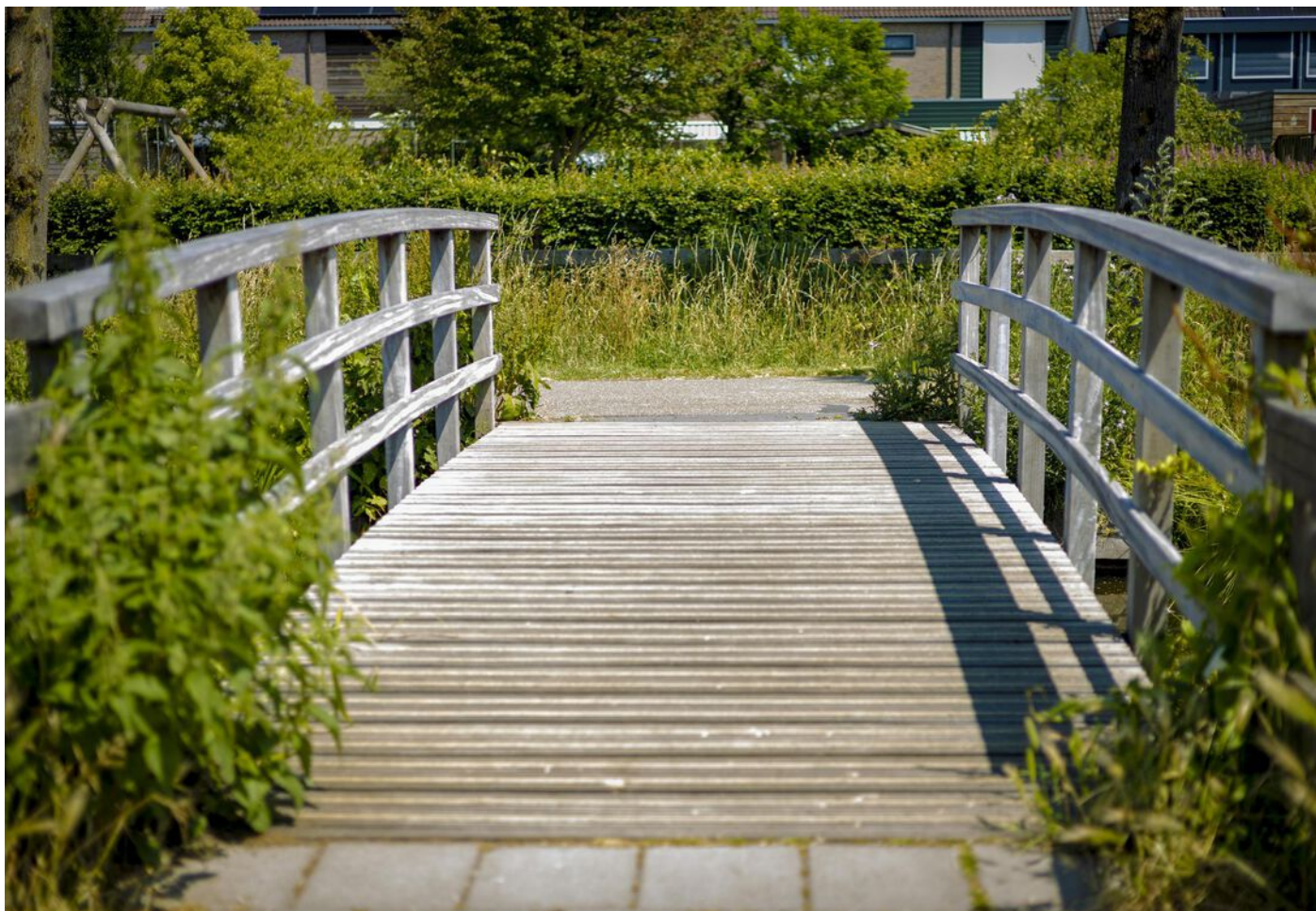


"De achtertuin is heerlijk zonnig en heeft een heerlijke overkapping en zitje aan het water."









Kadaster



Plattegrond

Indeling Perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

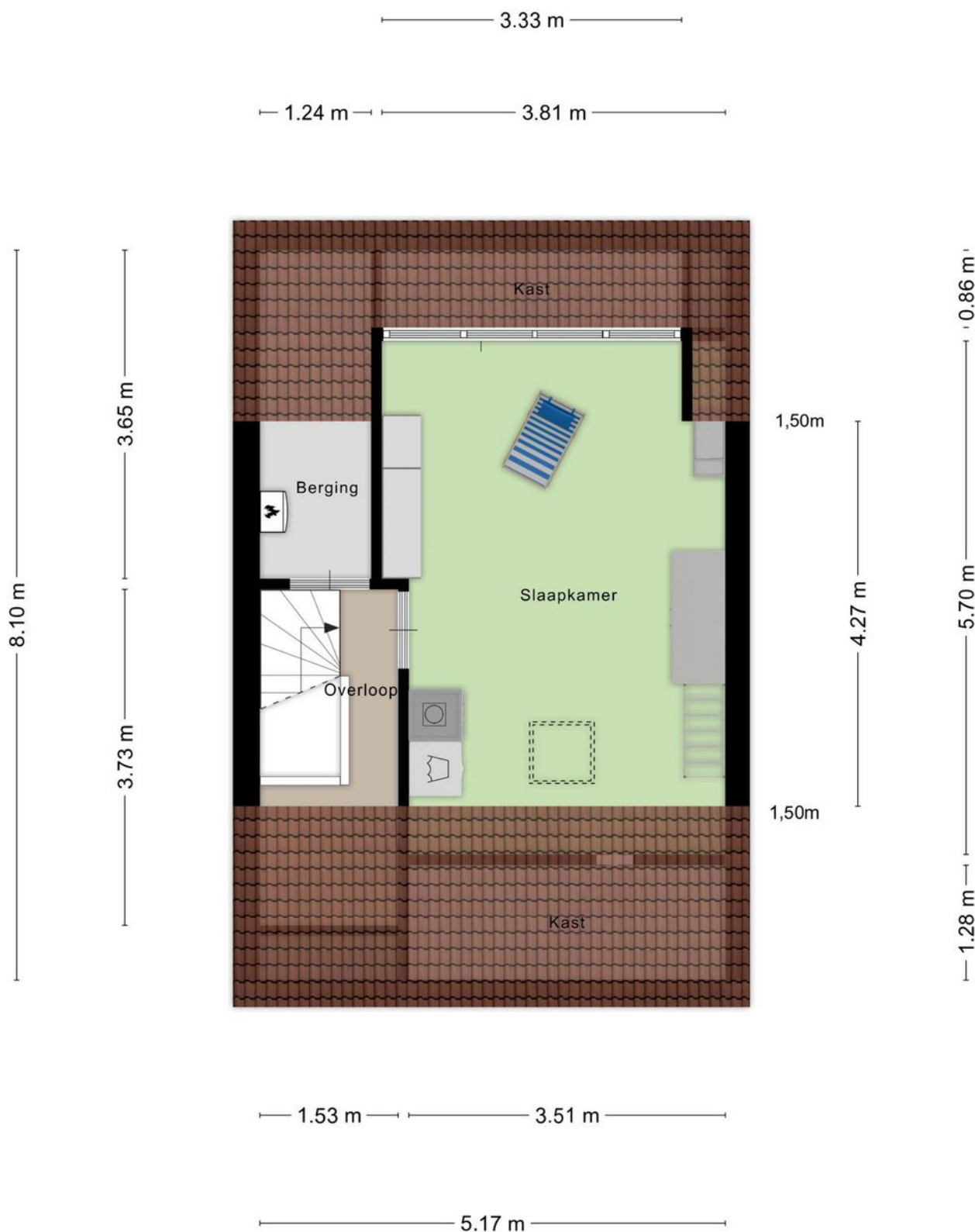
1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 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 waardebepaling 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ