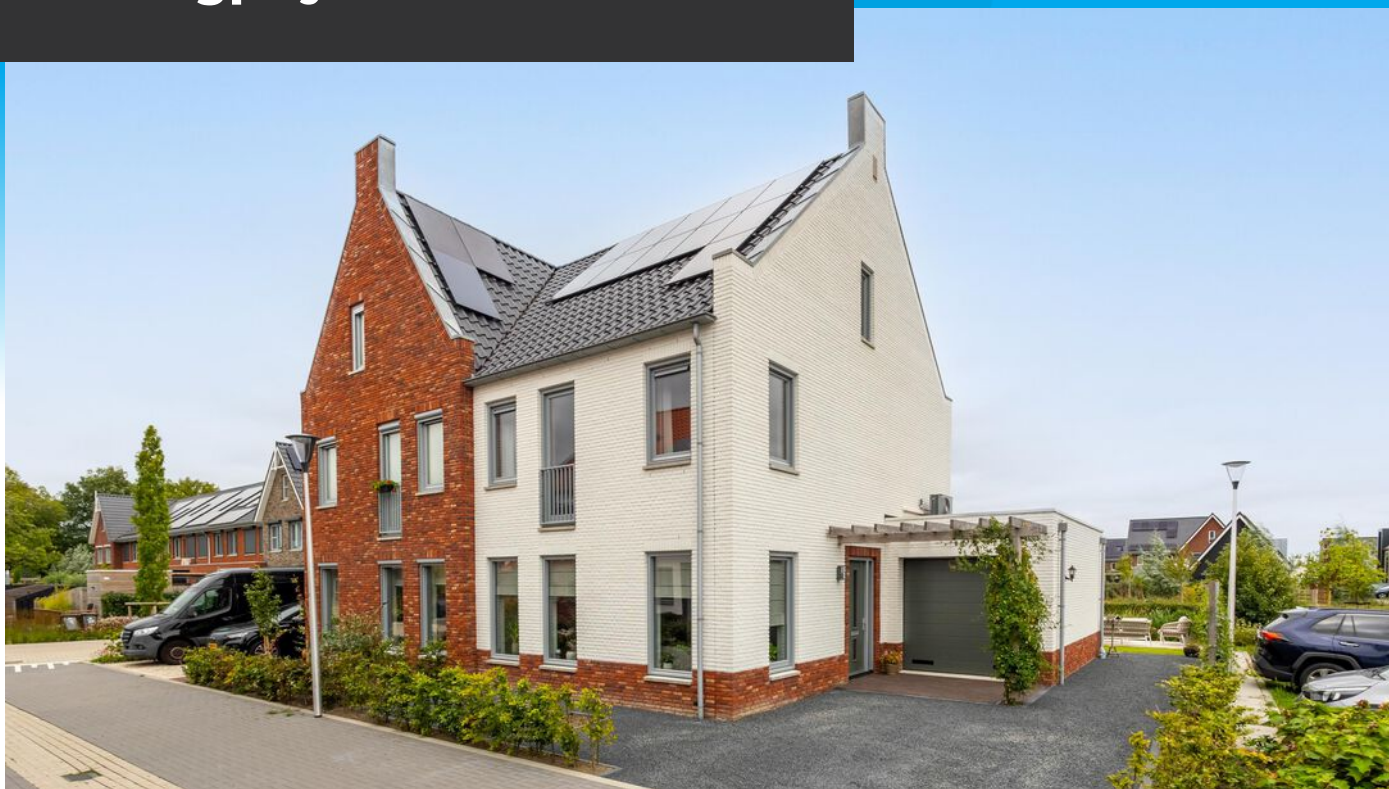


Poternehof 3

2967 XP Langerak

Vraagprijs € 689.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2/1-kapwoning met garage
Woonoppervlakte	152 m2 (=exclusief garage)
Perceeloppervlakte	295 m2
Inhoud	635 m3
Bouwjaar	2024
Tuin	Strak aangelegde en zonnige tuin, kindvriendelijke ligging
Garage	Aangebouwde stenen garage van 18 m2
Verwarming	Warmtepomp, 11 zonnepanelen, vloerverwarming en topkoeling
Isolatie	Volledig geïsoleerd (vloer, gevels, dak en HR++ glas)
	Energielabel A+++

Werkelijk een schitterende 2/1-kapwoning (bouwjaar 2024) met aanbouw van 1,20 m bij de trendy luxe woonkeuken met kookeiland, moderne wit gekeimde gevels, volledig verduurzaamd met warmtepomp, 11 zonnepanelen en energielabel A++++, comfortabele vloerverwarming / topkoeling op de begane grond en 1e verdieping, 4 slaapkamers en luxe badkamer, strak aangelegde en zonnige tuin met groot zijpad langs het huis met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en tot slot een kindvriendelijke ligging in de nieuwbouw wijk Langerak Zuid

Uitermate gewild aanbod! Een buitenkans om een volledig instapklare 2/1-kapwoning te kunnen kopen. Ontzorg jezelf door al een huis te kopen wat gebouwd is (en zo goed als nieuw!), nagenoeg het gehele huis is tip top afgewerkt, met geheel strak gestuukte wanden in een kleurstelling die veel kopers zal aanspreken. Dit in combinatie met de PVC vloer zorgt voor een moderne uitstraling. De huidige eigenaren hebben de woning vanuit de nieuwbouw gekocht en direct gekozen voor een aantal groot bouwkundige opties. Zoals de aanbouw van 1,20 meter aan de achterzijde waardoor je een grote, achtertuin gerichte woonkeuken kon realiseren. Tevens is de garage inpandig te bereiken gemaakt, dit is werkelijk ideaal. Verder is de garage extra geïsoleerd en is er gekozen voor een elektrische garagedeur.

Een nieuwbouwwoning heeft natuurlijk vele voordelen. Allereerst is het uitermate comfortabel wonen door de uitstekende isolatie, vloerverwarming en daarbij heb je een duurzame, gasloze nieuwbouwwoning voorzien van warmtepomp en 11 zonnepanelen. Met energielabel A++++ ! Alle verdiepingen betonvloeren, hardhouten kozijnen met HR++ glas en de openslaande tuindeuren zelfs met triple glas.

Langerak Zuid, wat is dit toch een mooie wijk geworden! In 2019 is gestart met de verkoop van fase 1 en kijk nu eens, maar liefst 117 woningen. Fase 6 moet nog gebouwd worden en is al in zijn geheel verkocht. Vanuit de wijk lopen er fietspaden en wandelpaden de weilanden in. Er is veel water, groen en er zijn diverse speeltuintjes. De woonwijk Langerak Zuid sluit aan op het "Woonleefhart" van vestingstadje Nieuwpoort, met de dagelijkse voorzieningen zoals basisschool, supermarkt, huisarts en sporthal letterlijk om de hoek! Tevens ligt de rivier De Lek met diverse strandjes op loopafstand.

- Kavel van 295 m² eigen grond
- Gebruiksoppervlakte van maar liefst 170 m² (152 wonen en 18 m² garage)
- Volledig geïsoleerd en verduurzaamd met warmtepomp, 11 zonnepanelen en vloerverwarming
- Energietabel A++++
- Woonkeuken achterzijde met kookeiland
- Voorzien van aanbouw 1,20 meter achterzijde met openslaande tuindeuren
- 4 slaapkamers inclusief de zolder
- Moderne, trendy badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Frans balkon hoofdslaapkamer
- Gehele woning voorzien van strak gestuukte wanden
- Vloerverwarming begane grond en 1e verdieping, met stijlvolle PVC vloer
- Vloerverwarming per kamer apart in te stellen
- Topkoeling / vloerkoeling
- Woonkamer en keuken in de gewilde 'U-indeling'
- Strak aangelegde tuin
- Parkeren eigen terrein
- Groot zijpad langs het huis, breedte circa 2,35 m¹
- Kindvriendelijke ligging
- Gelegen aan brede waterpartij met hardhouten beschoeiing
- Stijlvol / trendy / luxe / hoogwaardig / design
- Fraaie architectuur

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Trap
- Meterkast
- Kast met warmtepomp en boiler

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteyntje met houten meubel / design
- Mechanische ventilatie

Woonkamer – circa 27 m²

- Woonkamer aan de voorzijde
- PVC vloer met comfortabele vloerverwarming
- Strak gestuukte wanden en plafonds
- Zicht op het rustige hofje aan de voorzijde
- Ruim plaats voor grote zithoek

Woonkeuken – circa 23 m²

- Voorzien van 1,20 meter aanbouw aan de achterzijde
- Design keuken door kwaliteitszaak Middelkoop
- Kookeiland met inductie kookplaat met bladafzuiging (Bora)
- Veel ruimte aan beide zijden in het kookeiland, laden en kasten
- Koel-/vriescombinatie (Siemens)
- Vaatwasser (Siemens)
- Oven (Siemens)
- Composiet aanrechtblad
- Softclose
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Ruim plaats voor grote eettafel
- Brede tuindeuren met daarnaast vast glas (triple glas)
- Inpandig toegang tot de garage (en daardoor ook te gebruiken als bijkeuken)

Garage – circa 18 m²

- Extra geïsoleerd / Rc waarde verhoogd vanuit de nieuwbouw
- Inpandig te bereiken vanuit de woonkeuken
- Loopdeur naar achtertuin
- Voorzijde geïsoleerde en elektrische sectionaaldeur

1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop

Slaapkamer I – circa 22 m²

- Hoofdslaapkamer voorzijde
- Meerdere raampartijen en een Frans balkon
- Walk in closet

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Achterzijde

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 7 m²

-Achterzijde

Badkamer – circa 6 m²

-Strak en modern uitgevoerde badkamer

-Inloopdouche met draingoot, thermostaatkraan, regendouche en handdouche

-Wandcloset (hangend toilet)

-Groot formaat tegelwerk / betegeld tot het plafond

-Wastafelmeubel met houten laden

-Comfortabele vloerverwarming alsmede elektrische designradiator

-Wát een plaatje deze badkamer!

ZOLDER

Slaapkamer IV / zolderkamer – circa 36 m²

-Kamer is op dit moment één grote open ruimte

-Mogelijkheid om in te delen in aparte (slaap)kamers met eventueel nog een bergzolder

-Opstelplaats wasmachine

-Dragende knieschotten schuine kap met luik naar bergruimte

-Nokhoogte maar liefst 4,32 m¹

-Verdeler zonnepanelen en MV unit

-Raam in kopgevel

TUIN

-Kavel van 295 m² eigen grond / kadaster Langerak F 462

-Strak aangelegde tuin, groot gazon, straatwerk voor tuinset / loungehoek, sierbeplanting, grind, gaashekwerk met hедера

-Wonen aan het water van een brede waterpartij

-Hardhouten beschoeiing

-Vrij uitzicht

-Zonnige achtertuin op het noordoosten (géén bebouwing aan zuidzijde en daardoor veel zon in de achtertuin!)

-Kindvriendelijke ligging

-Speeltuintje aan de overzijde van de waterpartij

-Parkeren eigen terrein

-Oprit circa 5,55 x 8,55 meter

-Zijpad naast woning circa 2,35 m breed

-Achtertuin circa 11,50 x 10,50 m (breedte x diepte), gemeten tot water inclusief talud, circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2024
- Traditioneel gebouwd / aannemer Van Daalen Bouw
- Onderheid met betonpalen
- Betonvloeren, alle verdiepingen
- Gemetselde spouwmuurconstructie, gevels grotendeels wit gekeimd
- Kozijnen: hardhouten kozijnen
- Dak: zadeldak met pannen gedekt. Aanbouw en garage (betondak) plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Warm water en verwarming: warmtepomp (lucht / water), binnenunit en hal begane grond en buitenunit op plat dak garage. 11 zonnepanelen, opbrengst ???, hoeveel Wp per paneel???. Boiler in hal. Vloerverwarming begane grond (muv garage) en 1e verdieping, per kamer apart in te stellen en voorzien van eigen thermostaat
- De lucht-water warmtepomp is tevens geschikt gemaakt om actief mee te kunnen koelen (vloerkoeling). Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" en is niet te vergelijken met een aircosysteem. Het systeem kan de ruimtetemperatuur dus enkele graden verlagen.
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- Energie label A++++
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 152 m²
- Overige inpandige ruimte circa 18 m² (garage)
- Inhoud circa 635 m³



*"Woonkeuken met
aanbouw van 1.20 m met
kookeiland, trendy
keuken en openslaande
tuindeuren"*





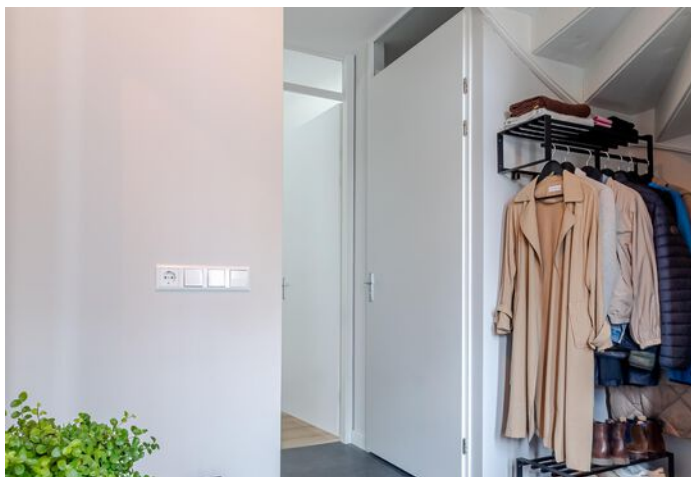




"Woonkamer en keuken in U-indeling met keuken achterzijde en woonkamer aan de voorzijde, modern toilet"



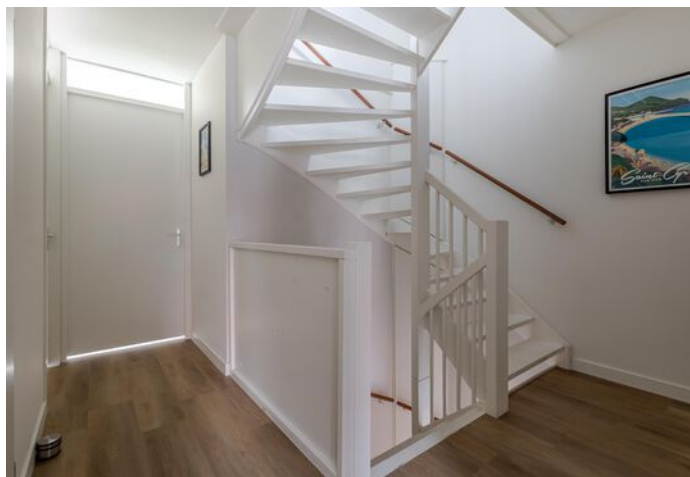




"3 slaapkamers op de 1e verdieping waarbij de hoofdslaapkamer is voorzien van een walk in closet"



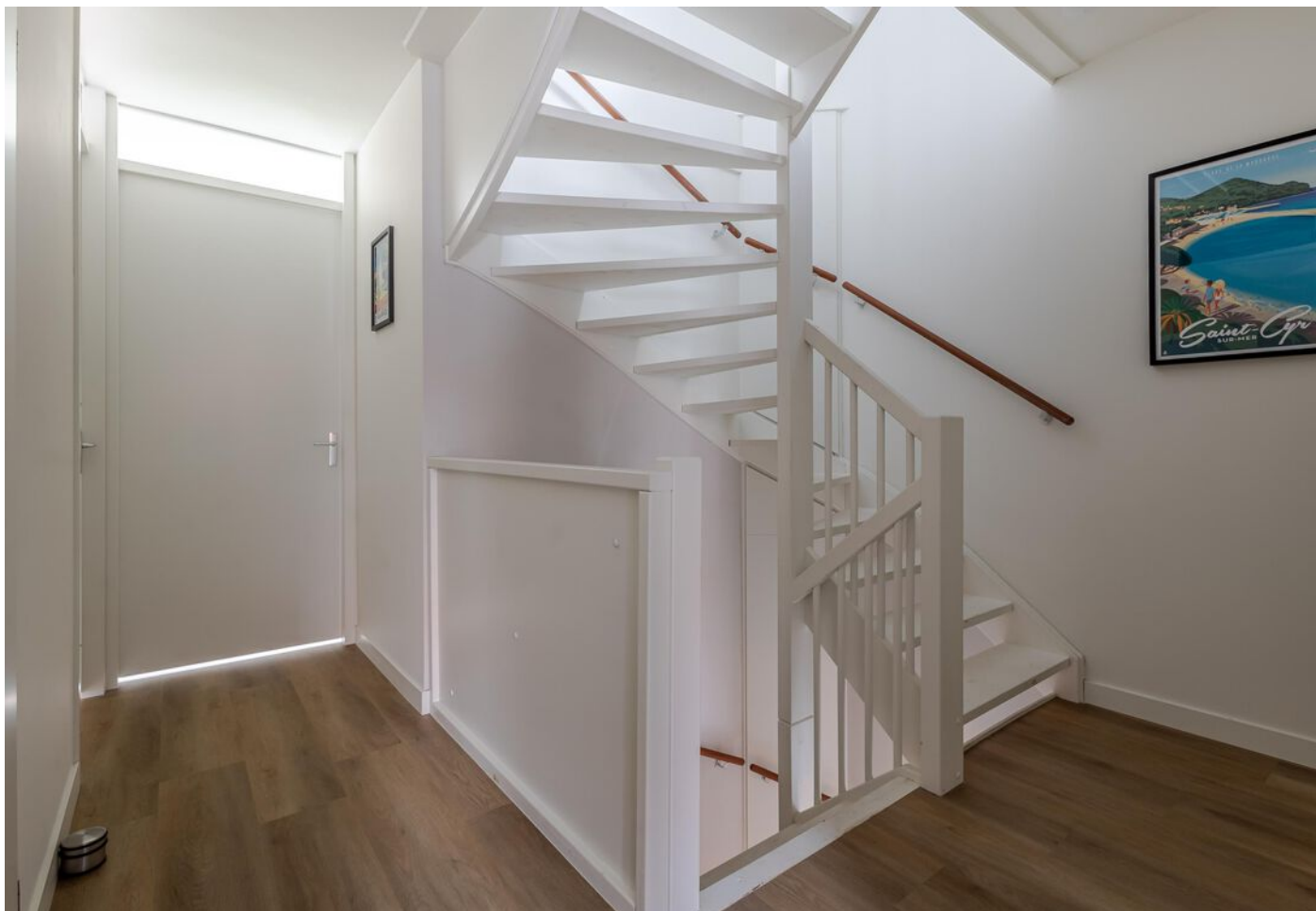




*"Badkamer met
inloopdouche, toilet en
wastafelmeubel, grote
zolderverdieping,
overzicht achtertuin"*











*"Keurige en strak
aangelegde tuin,
kindvriendelijke ligging,
parkeren eigen terrein,
zijpad langs de woning"*











*"Een overzicht van de
buitenzijde en
straatbeeld, wonen in de
gewilde wijk Langerak
Zuid"*









"Veel groen en water in de wijk, de woning is volledig verduurzaamd met warmtepomp, boiler en 11 zonnepanelen"





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poternehof 3



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langerak
Sectie F
Perceel 462

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

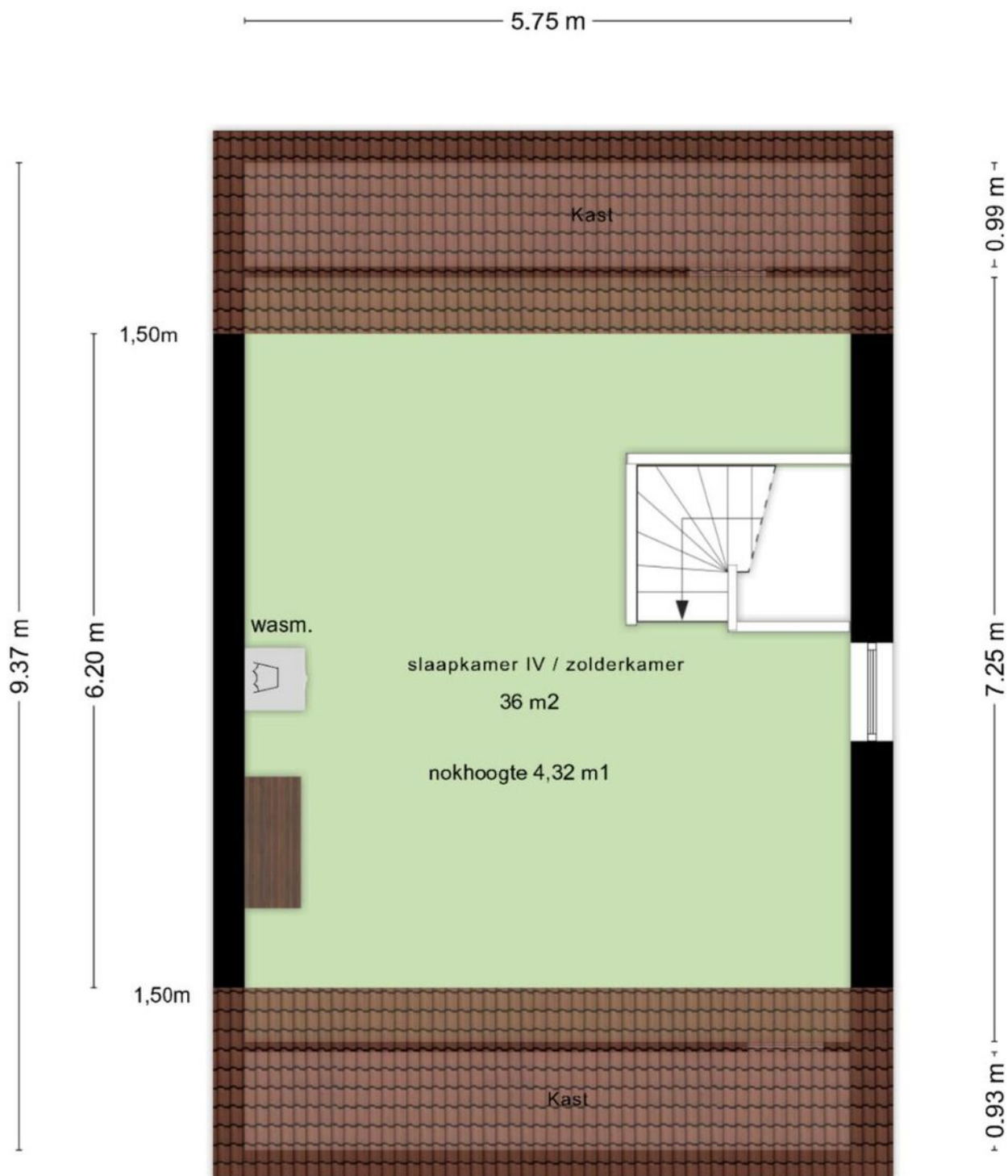
1e verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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
Prijis & 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