

Prinses Marijkeweg 26

4231 BS Meerkerk

Vraagprijs € 899.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	375 m ²
Inhoud	599 m ³
Bouwjaar	1936
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas HR++

Midden in het dorp en toch verrassend vrij gelegen, staat dit karaktervolle vrijstaande herenhuis met garage, royale tuin en volop privacy. Een unieke combinatie van ruimte, karakter en modern wooncomfort met energielabel B op een locatie waar je het beste van twee werelden ervaart

De afgelopen jaren zijn onder meer een warmtepomp (combinatie met cv), zonnepanelen, airconditioning en vrijwel volledige isolatie aangebracht. Daarnaast is er flink extra woonruimte gecreëerd door de dak verhoging, waardoor naast volledige isolatie ook een prachtige tweede verdieping is ontstaan. De woning telt vijf ruime slaapkamers en beschikt naast de sfeervolle en-suite woonkamer over een werkkamer op de begane grond.

Samen met de lichte kleurstelling, de grotendeels gestucte wanden, de nette afwerking en de heerlijke vrije tuin met garage vormt dit een droomplek waar je direct wilt wonen.

Via de hal met klassieke trapopgang, originele paneeldeuren en fraaie authentieke granitovloer begint de ontdekkingstocht door dit sfeervolle thuis. De hal is netjes afgewerkt en biedt toegang tot het toilet, de kelderruimte onder de trap en de knusse werkkamer aan de voorzijde.

De woonkamer en-suite ademt sfeer. Het licht stroomt binnen via de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin.

De halfopen keuken met hoekopstelling biedt alles wat je nodig hebt: een 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, geïntegreerde spoelbak, koelkast en vaatwasser. Via de aansluitende bijkeuken, met opstelling van de cv/warmtepomp en aansluitingen voor wasmachine en droger, kom je achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met een ligbad én inloopdouche. Vanuit hier heb je toegang tot het dak boven de aanbouw/bijkeuken. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze ruimte is speels ingedeeld en een waar walhalla voor kinderen, met een klimwand met vaste klimstenen in de slaapkamer aan de achterzijde en een bedstede in de zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde. Een prachtige verdieping met veel mogelijkheden.

Rondom de woning ligt een fraaie tuin met zonnige ligging en volop groen. De openslaande deuren vanuit de eetkamer geven toegang tot het terras achter de woning. Achter in de tuin staat bovendien een veranda, perfect voor lange zomeravonden.

De stenen garage met verdieping biedt volop ruimte en is ideaal voor wie graag klust of tuiniert.

Je kunt ruim parkeren op eigen terrein, woont heerlijk vrij en toch zijn alle voorzieningen van het dorp dichtbij.

LIGGING

De woning ligt in de kern van Meerkerk met aan de achterzijde weilanden en boomgaarden en het winkelcentrum ligt letterlijk om de hoek, waarbij de tuin grenst aan de polder.

Meerkerk ligt in de groene Alblasserwaard, een typisch Hollands poldergebied met weilanden, slootjes en knotwilgen. Door de gunstige ligging aan de A27 zijn steden als Gorinchem, Breda, Utrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Het dorp biedt een compleet winkelaanbod, twee basisscholen en een actief verenigingsleven. De straat zelf is een zeer aantrekkelijke straat met zijn woningen met karakter en zeer centrale ligging. Op korte afstand ligt bovendien een grote speeltuin en de sportvelden.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Entree met meterkast
- Fraaie authentieke granitovloer passend bij de sfeer en het karakter van de woning
- Trapopgang naar de eerste verdieping
- Toilet, deels betegeld, voorzien van vrijhangend toilet en fonteintje
- Ruime kelderkast onder de trapopgang

Woonkamer

- Gezellige woonkamer met eiken vloerdelen
- Erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar het terras
- Fraaie en-suite en twee houtkachels, zowel in het zitgedeelte aan de voorzijde als in de eetkamer

Keuken

- Hoekopstelling met hardstenen aanrechtblad, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vrijstaand RVS-gasfornuis met afzuigkap, koelkast en vaatwasser
- Geïntegreerde spoelbak in het aanrechtblad, volledig passend bij de stijl van de woning
- Ideale vaste kastenwand voor extra bergruimte

Bijkeuken

- Bereikbaar vanuit de keuken
- Heerlijke praktische ruimte met vaste kastenwand
- Voorzien van wasmachineaansluiting en opstelling van de cv-ketel en combi-warmtepomp
- Tevens achterom naar de woning via de achterdeur

1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop met vaste kast en toegang tot de slaapkamers en badkamer
- Voorzien van vaste trap naar de tweede verdieping en airconditioning

Slaapkamer 1

- Ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde

Slaapkamer 2

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde met leuk vast bed en vaste kastruimte

Slaapkamer 3

- Kleinste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van vast kinderbed

Badkamer

- Ruime badkamer uit 2011, volledig betegeld en voorzien van inbouwspots
- Met hoekligbad en ruime inloopdouche, beide voorzien van thermostaatkraan
- Wastafelmeubel met dubbele wastafel en toilet
- Voorzien van mechanische ventilatie en deur naar het dak boven de aanbouw/bijkeuken

2E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop met dakraam en toegang tot de kamers op deze verdieping
- De nokhoogte bedraagt hier maar liefst 3,50 meter

Slaapkamer 4

- Volledig kidsproof slaapkamer met leuke klimwand en vide
- Dakkapel aan de achterzijde voorzien van vaste verduistering
- Rondom vaste bergruimte onder het lage schuine gedeelte
- Voorzien van airconditioning voor koelen en verwarmen

Slaapkamer 5

- Slaapkamer met leuke bedstede
- Dakkapel aan de voorzijde voorzien van vaste verduistering
- Rondom vaste bergruimte onder het lage schuine gedeelte
- Voorzien van airconditioning voor koelen en verwarmen

TUIN & GARAGE

TUIN

- Zonnige en diepe achtertuin op het noordoosten; door de diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon
- Terras direct achter de woning voor de ochtend- en middagzon en een leuke veranda om te loungen in de avondzon
- Deels gazon en fraaie borders met beplanting
- Ruim pakeren op eigen terrein

GARAGE

- Vrijstaande stenen garage (geschakeld met de garage van de burens) met eigen oprit
- Grote openslaande deuren aan de voorzijde en loopdeur via de achtertuin
- Voorzien van een zolder, bereikbaar via een trap
- Met uitstortgootsteen en loopdeur vanuit de tuin

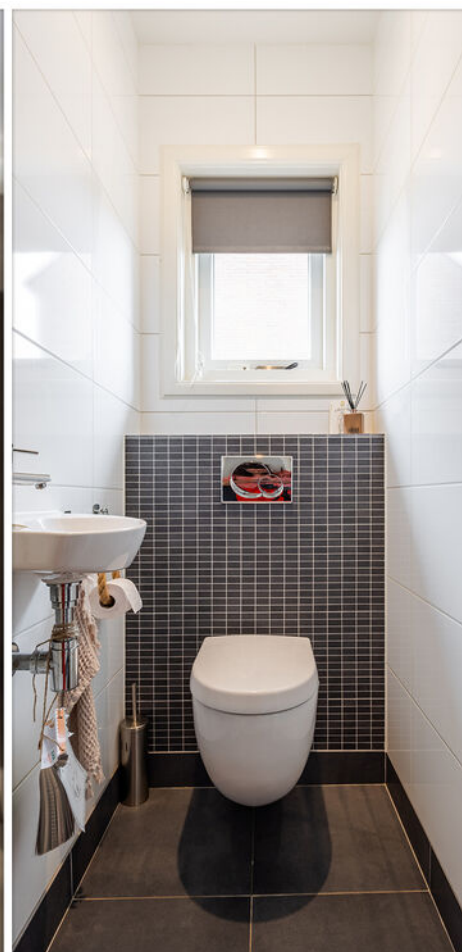
ALGEMEEN

- Vrijstaand woonhuis met veel karakter
- Woonoppervlakte ca. 155 m² (door de hoge ruimtes is er bovendien veel extra gebruiksruimte aanwezig)
- Perceeloppervlakte totaal 375 m²
- Degelijke bouw, volledig gemoderniseerd, met behoud van veel originele details
- Voorzien van grotendeels houten kozijnen met HR++ glas (m.u.v. de voordeur), dak-, vloer- en muurisolatie
- Deels voorzien van vloerverwarming
- Airconditioning op de eerste en tweede verdieping en 14 zonnepanelen
- Energielabel: B
- Gehele dak opgehoogd en vernieuwd in 2021
- Garage voorzien van nieuwe openslaande deuren in 2021
- Rustige ligging aan de rand van het dorp, met voorzieningen op korte afstand
- Oplevering in overleg



"Wonen met karakter, ruimte én op en top sfeer. Dit fraaie herenhuis ligt op één van de leukste plekken van het dorp en heeft het allemaal."





"De kamer en-suite met voor de zitkamer en eetkamer met keuken aan de achterzijde vormen het hart van het huis: licht, ruim en sfeervol."





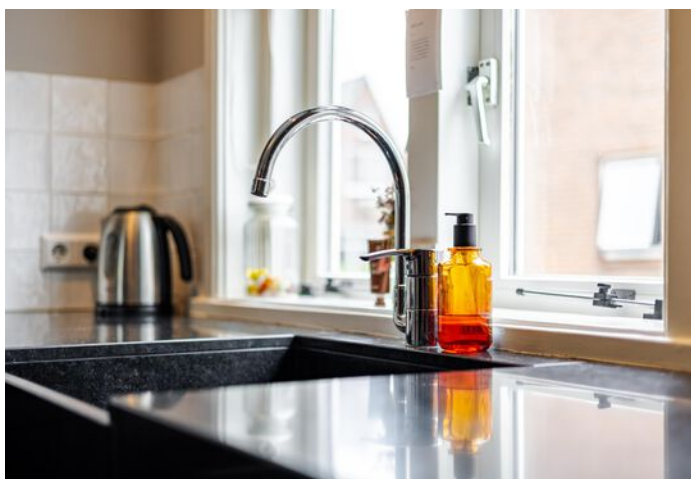
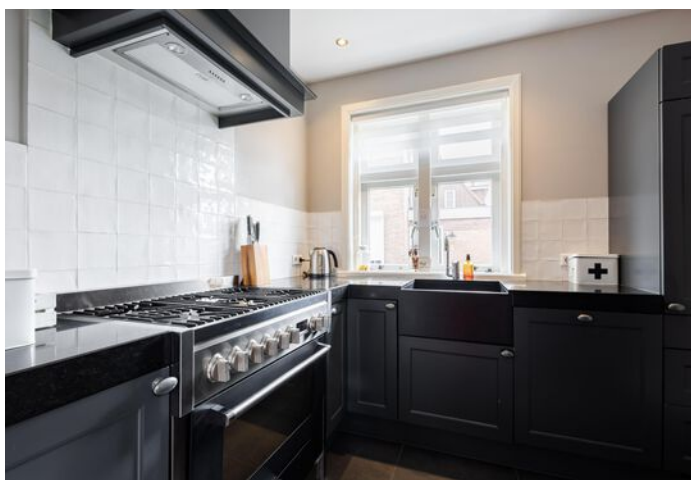


"Overal is gekozen voor een stijlvolle afwerking die zorgt voor een eigentijdse en huiselijke uitstraling."





"De keuken is voorzien van alle comfort en de bijkeuken met vaste kastenwand is een mooie aanvulling aan de ruimte."







"Op de eerste verdieping bevinden zich naast de overloop met bergkast, drie slaapkamers en de ruime badkamer."

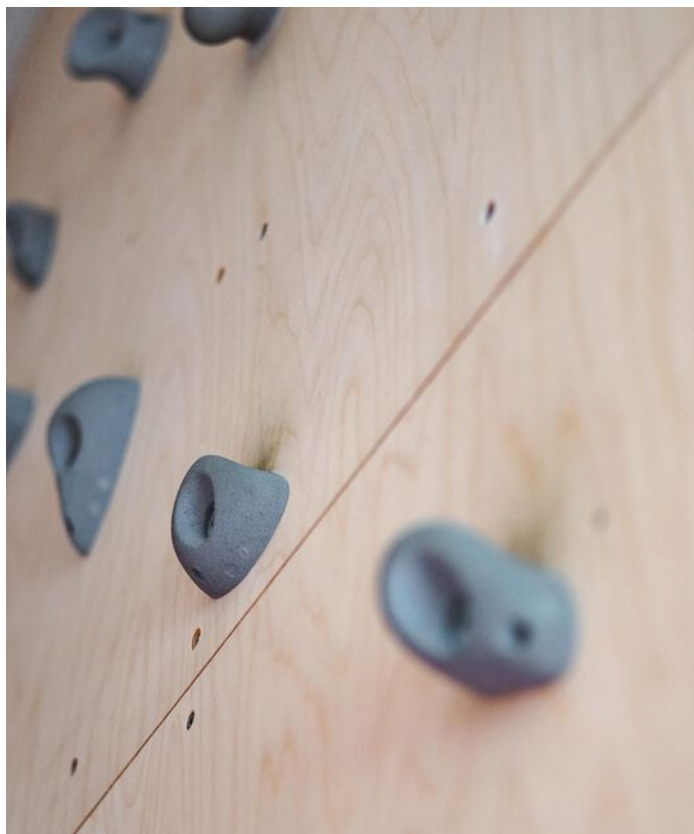








"De volledig vernieuwde 2e verdieping heeft 2 ruime slaapkamers en is kidsproof met leuke klimwand met vide en bedstede."









"De tuin is passend bij de stijl van de woning: sfeervol, kindvriendelijk en comfortabel ingericht."



"Meerkerk ligt in de groene Alblasserwaard, een typisch Hollands poldergebied met weilanden, slootjes en knotwilgen."







"Deze woning is een unieke combinatie van ruimte, karakter en modern wooncomfort. Van harte Welkom."





Plattegrond



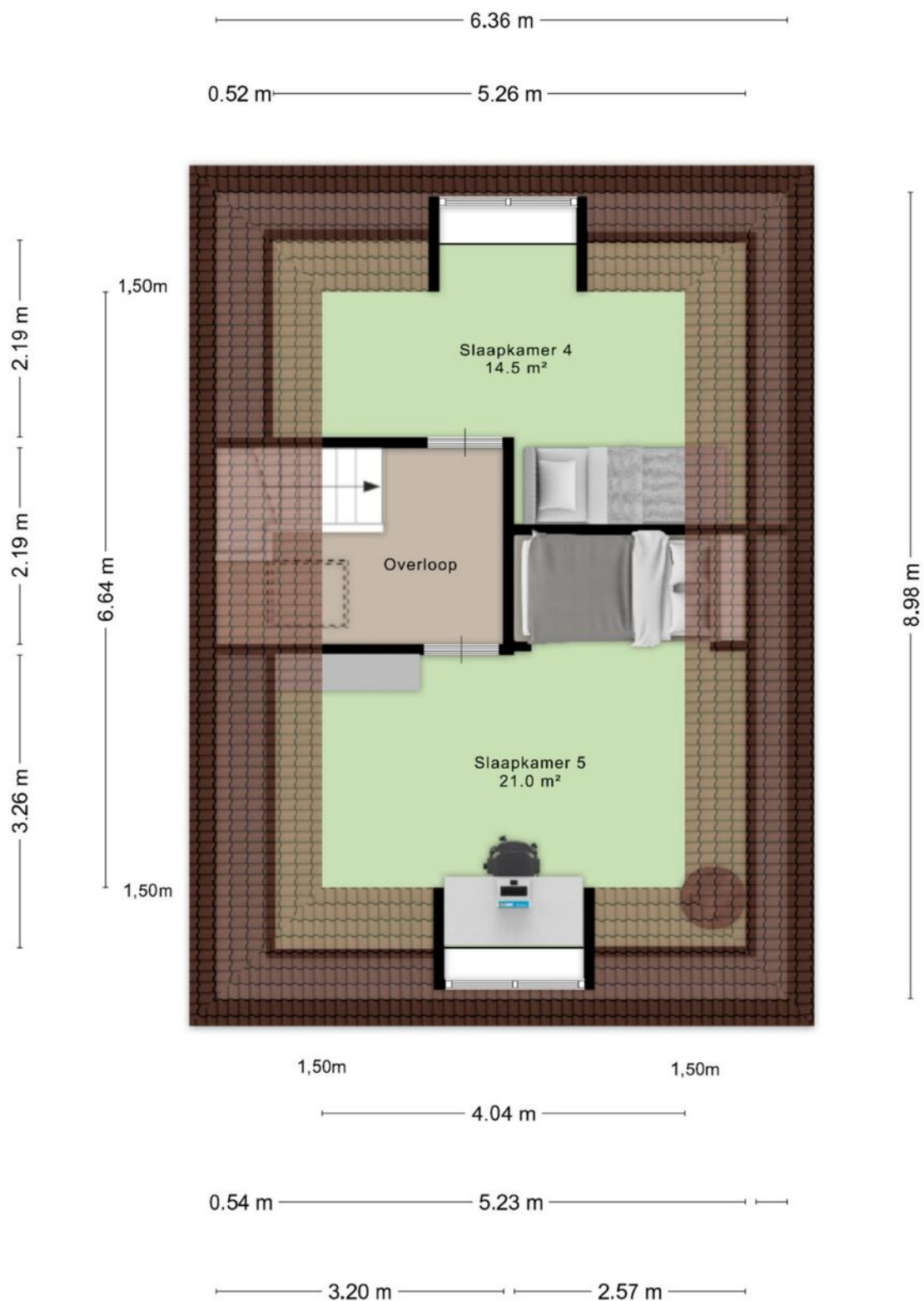
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

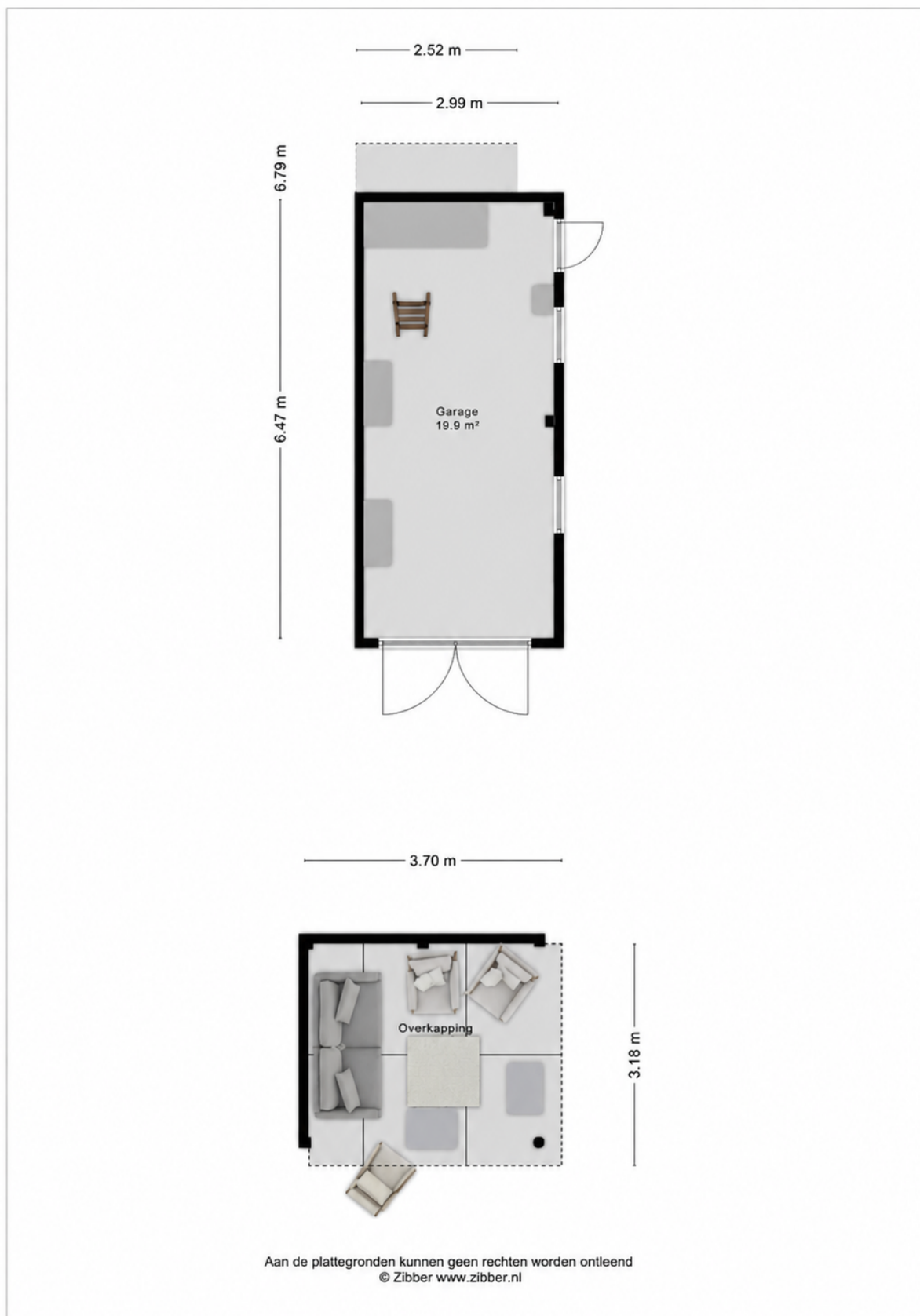
Plattegrond



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

Plattegrond

Garage en overkapping



Plattegrond

Indeling perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieker www.zieker.nl

Kadaster



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 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