

Villex Wonen B.V.

TE KOOP

Het Loo 46

3171 JC Poortugaal



Villex Wonen B.V.

1e Barendrechtseweg 46

2992 XC Barendrecht



088-5320000



info@villexwonen.nl



villexwonen.nl

Vraagprijs €439.000,- k.k.

**Charmante hoekherenwoning met vier
slaapkamers in de geliefde woonwijk de
‘Kasteeltuin’**





EXTRA PLUSPUNTEN

- Hoekwoning
- Bouwjaar 2009
- Zowel de woning als de tuin zijn goed onderhouden
- In 2015 is de buitenzijde geschilderd
- Eigen grond
- Vier slaapkamers
- Vloerverwarming op de begane grond
- Drie jaar geleden begane grond gestuukt
- Woonoppervlakte 133,70 m²



INLEIDING

Zeer charmante hoekherenwoning in de gewilde wijk 'de Kasteeltuin'. De wijk is zeer ruim en luxe opgezet en voorzien van veel groen.

De ligging is zeer praktisch; winkels, scholen en het openbaar vervoer zijn op loopafstand en nabij uitvalswegen. De omgeving leent zich ook uitstekend voor hardlopen, wandelen of fietsen want het natuurgebied de Rhoonse Grienden ligt op 3 km afstand.

Wat direct opvalt aan de woning is het prachtige samengestelde dak, de zwarte aluminium luiken en de ramen met vlakverdeling.

Ook van binnen is de woning fraai afgewerkt en van alle gemakken voorzien. De woning heeft een tuingerichte woonkamer, open keuken en maar liefst vier slaapkamers. De badkamer voorzien van een inloopdouche is tijdloos.

Kortom, prachtig wonen in een heerlijke omgeving!



INDELING

BEGANE GROND

Entree met meterkast, toilet, trap en toegang tot de keuken/woonkamer.

De tuingerichte woonkamer met openslaande deuren is gelegen aan de achterzijde van de woning. De open keuken is voorzien van een boretti gascomfort inclusief oven, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en vriezer.

De gehele verdieping is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming en drie jaar geleden volledig gestuukt.





INDELING

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer. (Ca. 2.65 x 1.90m²)

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en 2e toilet.

Slaapkamer 1: Ca. 5.40 x 2.88m²

Slaapkamer 2: Ca. 3.58 x 2.65m²

Slaapkamer 3: Ca. 2.66 x 2.53m²



FOTO'S BADKAMER





INDELING

2E VERDIEPING (Ca. 8.70 x 5.40m²)

Deze verdieping is erg charmant door de hoge plafonds, mooie lichtinval en vele opbergruimte.

Hier is tevens de aansluiting voor de wasmachine, droger en plaats voor de CV-ketel.



INDELING

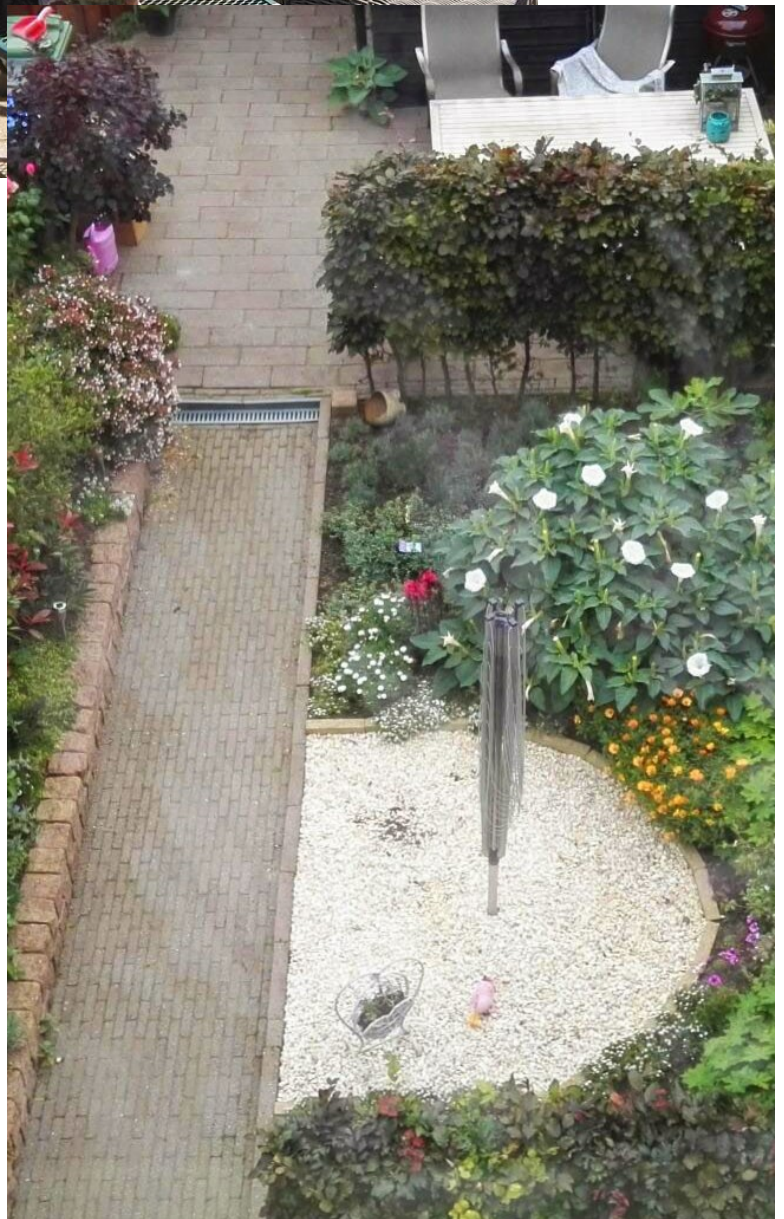
DE TUIN

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten. Door de indeling van de tuin zijn er meerdere plekjes waar u zomers heerlijk kunt zitten.

Achterin de tuin is een vrijstaande schuur voorzien van elektra. (Ca. 2.99 x 1.86m²)

In de tuin is tevens een buitenkraan.

FOTO'S TUIN



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€439.000,-
------------	------------

Aanvaarding	In overleg
-------------	------------

Eigendomsrechten	Eigen grond
------------------	-------------

Bouw

Type object	Hoekherenwoning
-------------	-----------------

Woonlaag	Begane grond, 1e en 2e verdieping
----------	-----------------------------------

Bouwjaar	2009
----------	------

Dakbedekking	Dakpannen
--------------	-----------

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	133,70 M2
---------------------------	-----------

Perceeloppervlakte	243 M2
--------------------	--------

Inhoud	477,75 M3
--------	-----------

Oppervlakte overige inpandige ruimte	11,90 M2
--------------------------------------	----------

Oppervlakte externe bergruimte	5,55 m2
--------------------------------	---------

Oppervlakte gebouw gebonden buitenruimte	n.v.t.
--	--------

Indeling

Aantal bouwlagen	3
------------------	---

Aantal kamers	5
---------------	---

Aantal balkons	n.v.t.
----------------	--------

Locatie

Ligging	In ruim opgezette groene woonwijk
---------	-----------------------------------

Energieverbruik

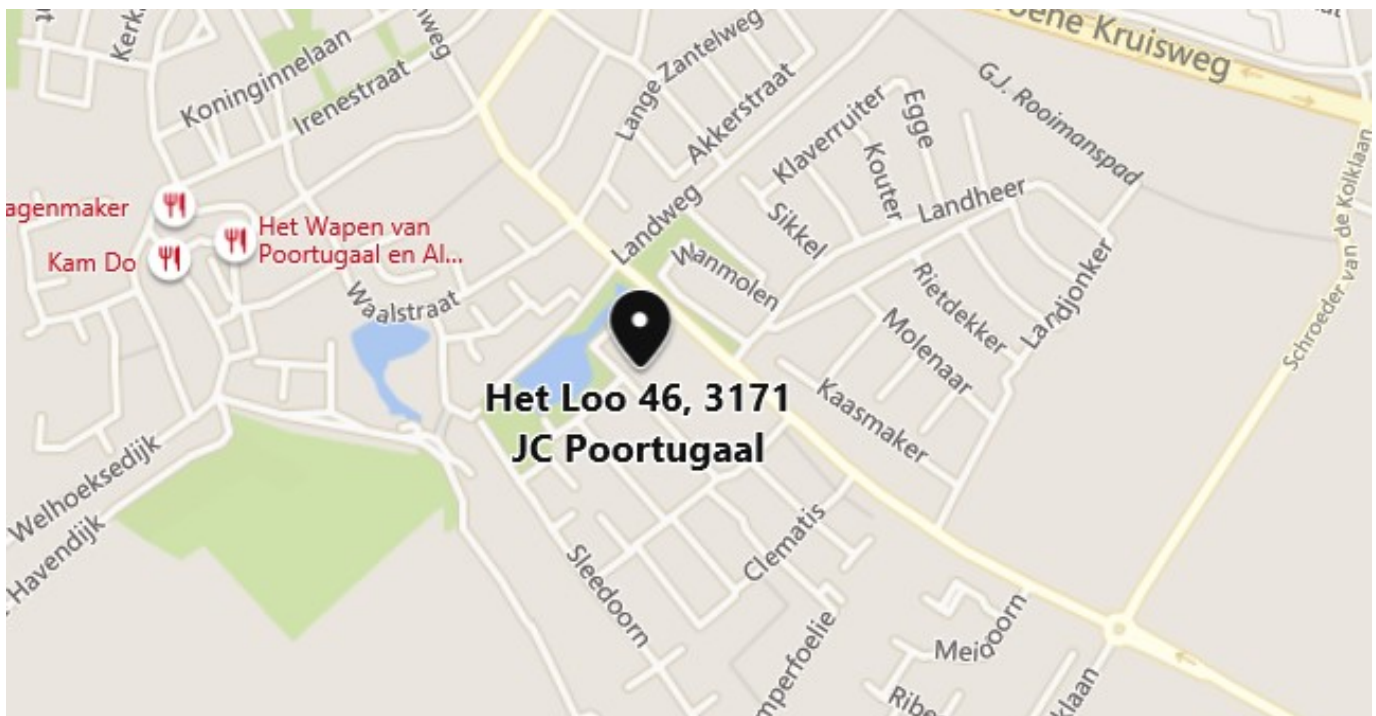
Energielabel	A—definitief
--------------	--------------

KENMERKEN

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	Vrij parkeren
Aantal overdekte parkeerplaatsen	n.v.t.
Parkeergelegenheid	Vrij parkeren
Verwarmingssysteem	CV ketel uit 2011
Warmtebron	Gas
Warm water systeem	CV ketel
Isolatie	Volledig dubbel glas

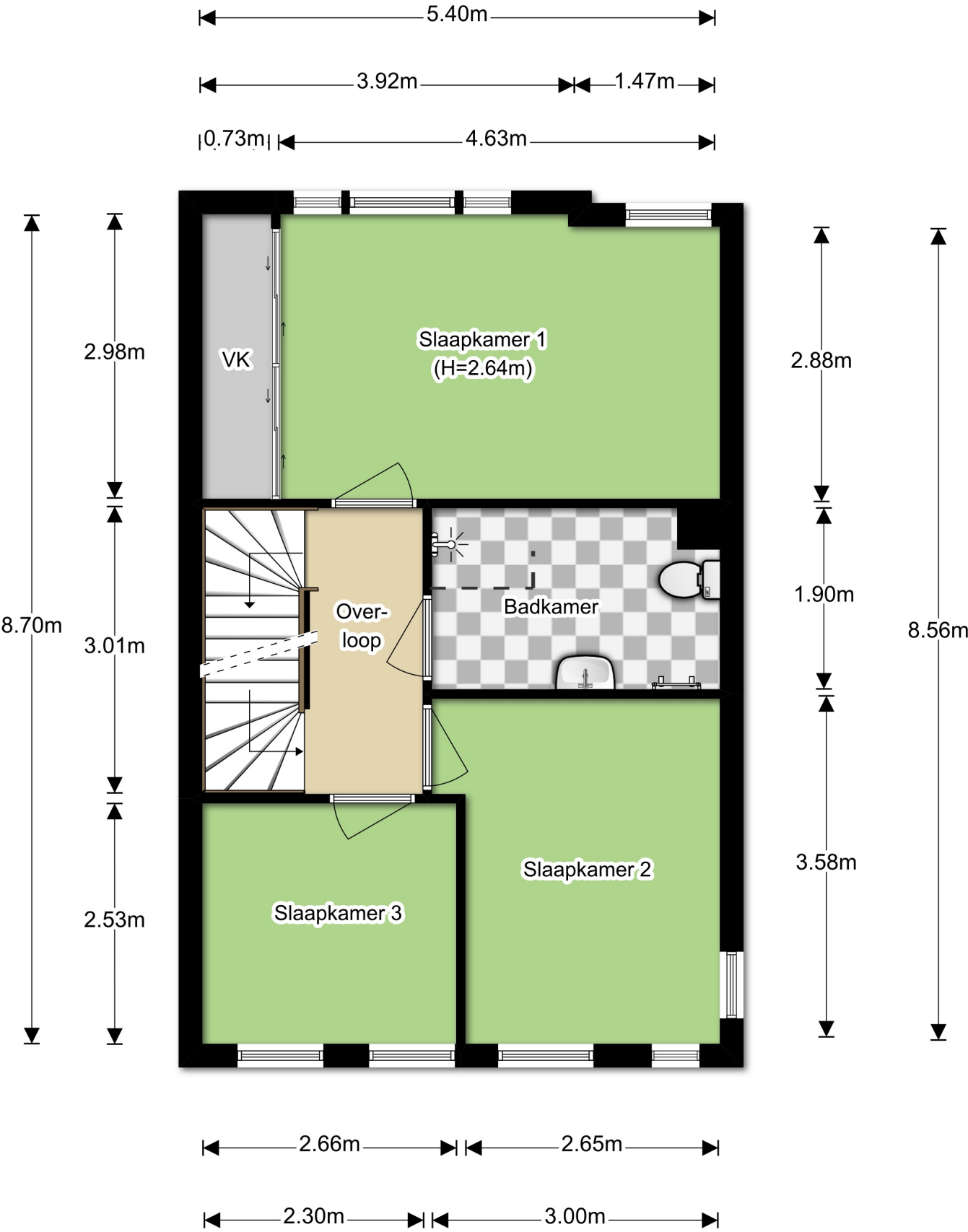
KAARTEN



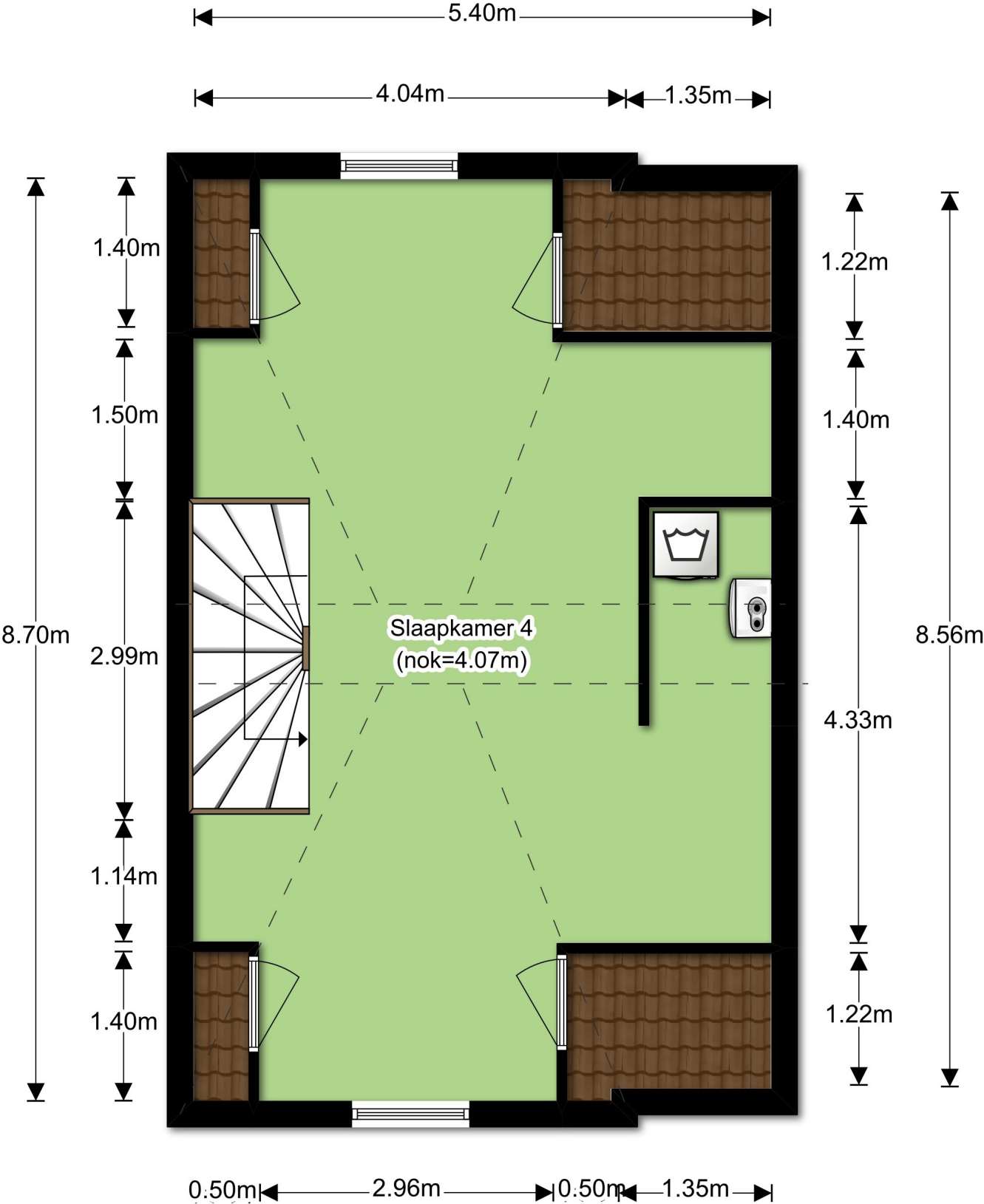
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING





OBJECT:	Het Loo 46, Poortugaal
OPDRACHTGEVER:	Villex Wonen
OPNAME DOOR:	Jeroen Vermeeren
OPNAME DATUM:	07 januari 2019

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD PER CATEGORIE			OPPERVLAKTE	INHOUD
	WONEN			
	begane grond	46.80		
	eerste etage	46.80		
	tweede etage	40.10		
			133.70	
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE			
				477.75
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE			
	EXTERNE BERGRUIMTE			
	berging achtertuin	5.55		
			5.55	
	TOTALEN		139.25 m²	477.75 m³

Bovenstaande berekening is gemaakt conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie Bruto inhoud woningen' welke isgesteld door VNG, Vastgoedpro, VBO Makelaars, NVM en Waarderingskamer. De Meetinstructies zijn afgeleid van NEN 2580 Oppervlakten en Inhoud van Gebouwen.

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Objekt Vastgoed Visualisatie naar beste kennis en weten, onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Objekt Vastgoed Visualisatie is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Objekt Vastgoed Visualisatie nadrukkelijk van de hand gewezen.

Jouw droomwoning gevonden?

Villex Wonen B.V.



1e barendrechtseweg 46
2992 XC Barendrecht



088-5320000



info@villexwonen.nl



villexwonen.nl

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden."

Villex Wonen B.V.