

TE KOOP



Hoenderhof 18
Numansdorp

KENMERKEN



Vraagprijs
€750.000,- k.k.

Woonoppervlakte
192m²

Perceeloppervlakte
429m²

Tuin
Achter-, zij-, voortuin

Externe berging
12m²

KENMERKEN

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap
Bouwjaar	1995
Type dak	Samengesteld dak
Dakbedekking	Pannen
Vloeren	Beton
Materiaal raamkozijnen	Hout
Energielabel	A (zie dataroom)
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuur, dakisolatie, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie, volledig dubbelglas, volledig geïsoleerd

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (3 slaapkamers, voorheen 4)
Aantal badkamers	1

Buitenruimte

Type	Voor-, zij- en achtertuin
Oriëntering	West, Zuid, Oost

CV ketel

CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV ketel
Verwarmingssysteem	Radiatoren, houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk
Ventilatie methode	Mechanische ventilatie
Keukenvoorzieningen	Inbouwapparatuur
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, wastafelmeubel, separaat toilet
Schuur/berging	Houten berging
Overige voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, internet, schuifpui, tv kabel, zonnepanelen

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding	Numansdorp, sectie F, nummer 1555
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Ontdek Jouw Nieuwe Thuis!

Laat je verrassen door deze schitterende twee onder een kap! Superlatieven schieten te kort om dit unieke object te omschrijven. De eigenaren hebben met de grootste zorg en aandacht de woning gemoderniseerd en uitgebouwd, waardoor je echt in elke hoek van de woning het "woongenot" ervaart. Het huis, met een woonoppervlak van ca 192m² op een perceel van 429m², is perfect onderhouden, heeft energielabel A en voorziet in elke hedendaagse behoefte, inclusief een thuiswerkplek en privéparkeergelegenheid. Het beschikt verder nog over 3 slaapkamers, serre, eetkamer, woonkamer, keuken, bijkeuken en moderne badkamer. Aan de achterzijde ligt de heerlijke tuin met overkapping en berging.

Indeling

Begane Grond:

Betreed de woning via een ruime hal die toegang biedt tot diverse leefruimtes. In de hal vind je de toegang tot de werkkamer, trap naar de eerste verdieping, meterkast, het modern afgewerkte toilet en de toegang tot de woonkamer. De grote woonkamer, voorzien van een sfeervolle houtkachel en verbonden met een eetruimte en serre, creëert een open en luchtige sfeer waar binnen buiten ontmoet. De keuken, gelegen aan de voorzijde, is uitgerust met topapparatuur (Gaggenau) en een praktisch schiereiland, inclusief een moderne Quooker-kraan. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en voorzien van grote schuifpuien en een serre. Het nieuwste gedeelte is voorzien van vloerverwarming en een geschuurde betonvloer.

Eerste Verdieping:

Deze verdieping herbergt drie ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer

met aangrenzende inloopkast, die eveneens dienst kan doen als vierde slaapkamer mocht de behoefte daar zijn. De in 2021 gerenoveerde badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, alle moderne gemakken en hoogwaardig RVS badkamer garnituur. Het separate tweede toilet is in gelijke stijl als de badkamer en het toilet beneden afgewerkt en ook hier is aan de details gedacht. Een vlizotrap leidt naar een ruime vliering voor extra opbergruimte met de CV-opstelling en mechanische ventilatie.

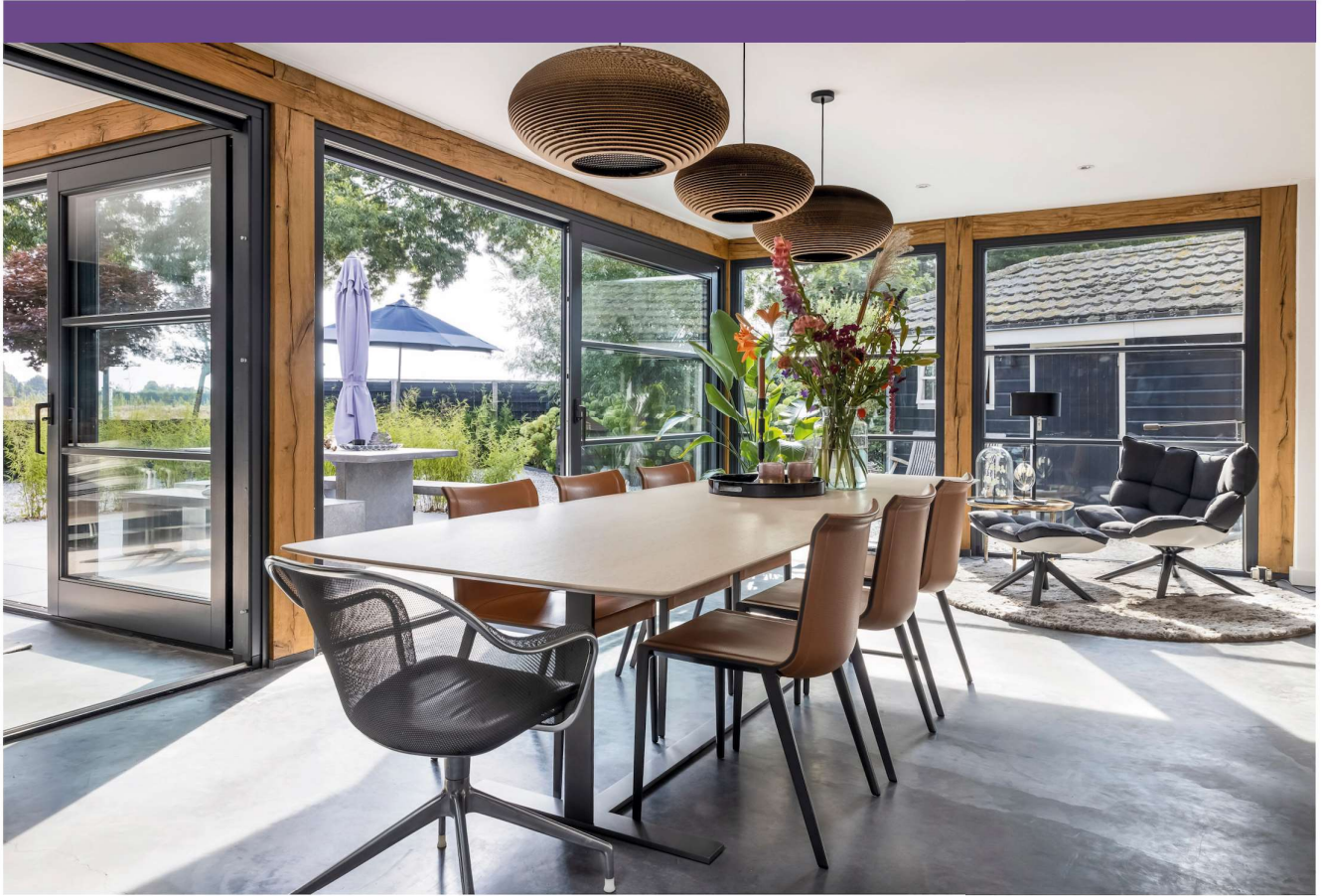
Tuin:

Door de schitterende uitbouw (2021) is het alle seizoenen heerlijk vertoeven en betrek je buiten naar binnen, maar op de mooiste dagen zit je natuurlijk het lekkerste in de riante tuin met verschillende zitjes. Door de ligging en omdat er geen bebouwing omheen staat geniet je de hele dag van de zon en heb je het gevoel van vrijheid. Aan de uitbouw staat nog een overkapping waar je in de schaduw kunt zitten en voorbereiding voor water en afvoer is. Je hardhout ligt keurig opgeslagen in de houtopslag en je tuingereedschap en fietsen kun je kwijt in de houten berging aan de zijkant van de woning.

Recente upgrades:

In 2023 zijn de gevels, het dak en de schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren professioneel gereinigd. Hetzelfde jaar werden zonnepanelen geïnstalleerd, met nog 14 jaar garantie. Het schilderwerk van zowel binnen als buiten dateert van 2023 en is door een erkend bedrijf uitgevoerd. Dat samen benadrukt de uitstekende staat van onderhoud nog maar eens!







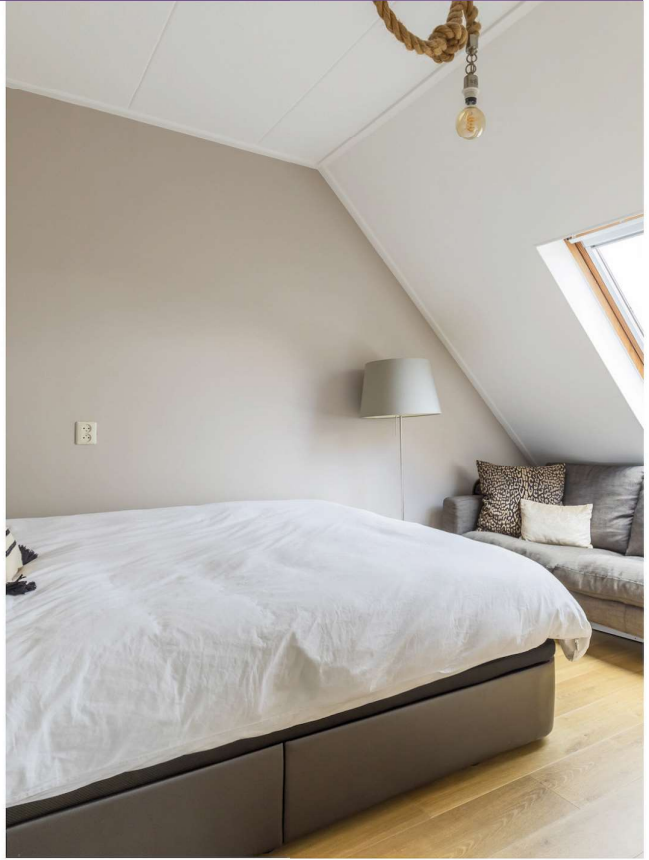
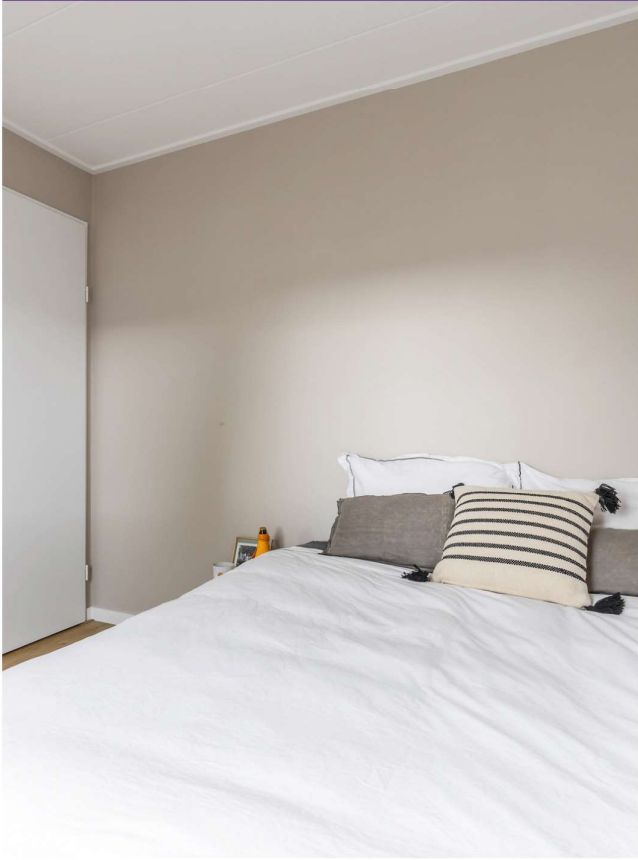


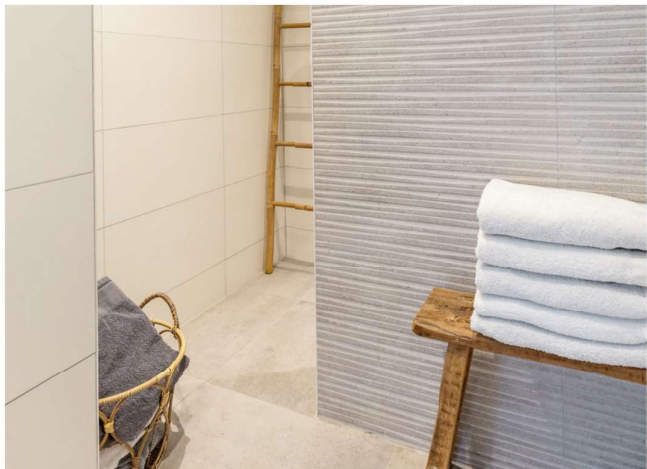
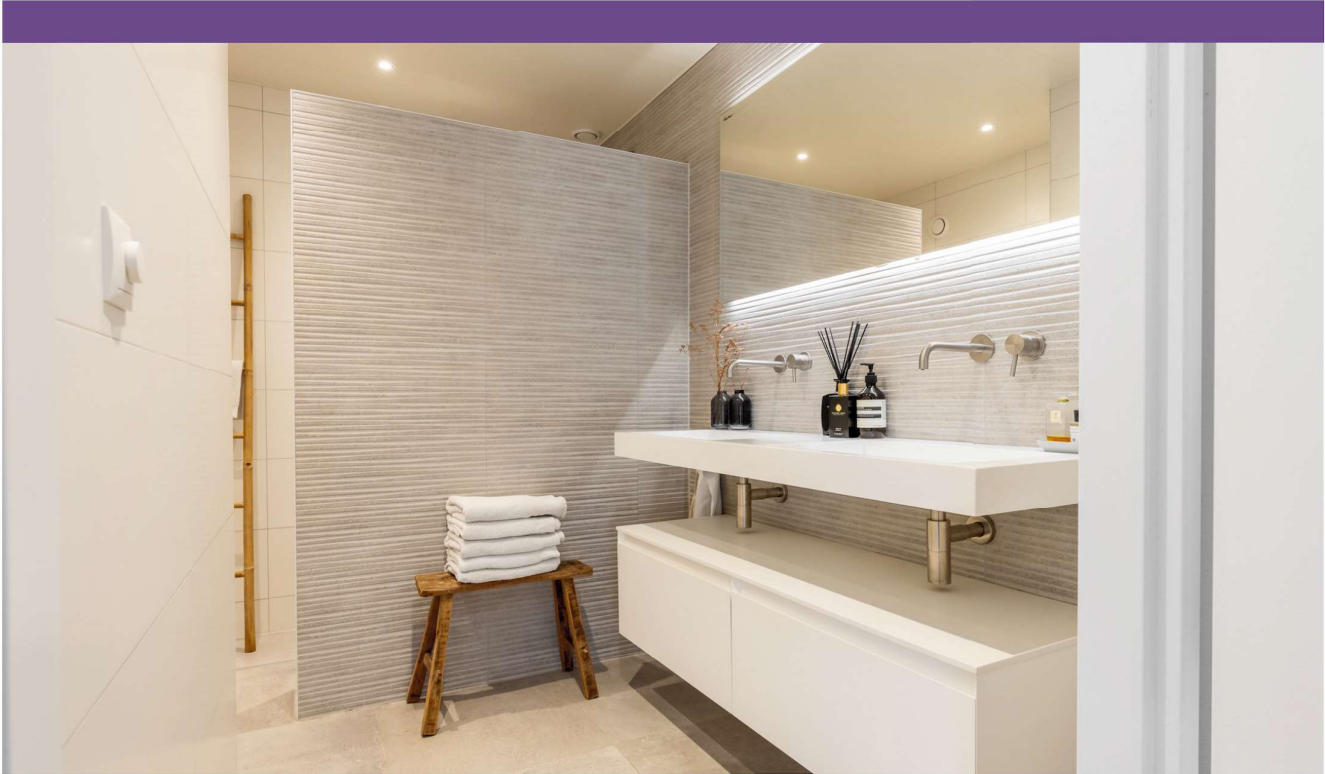










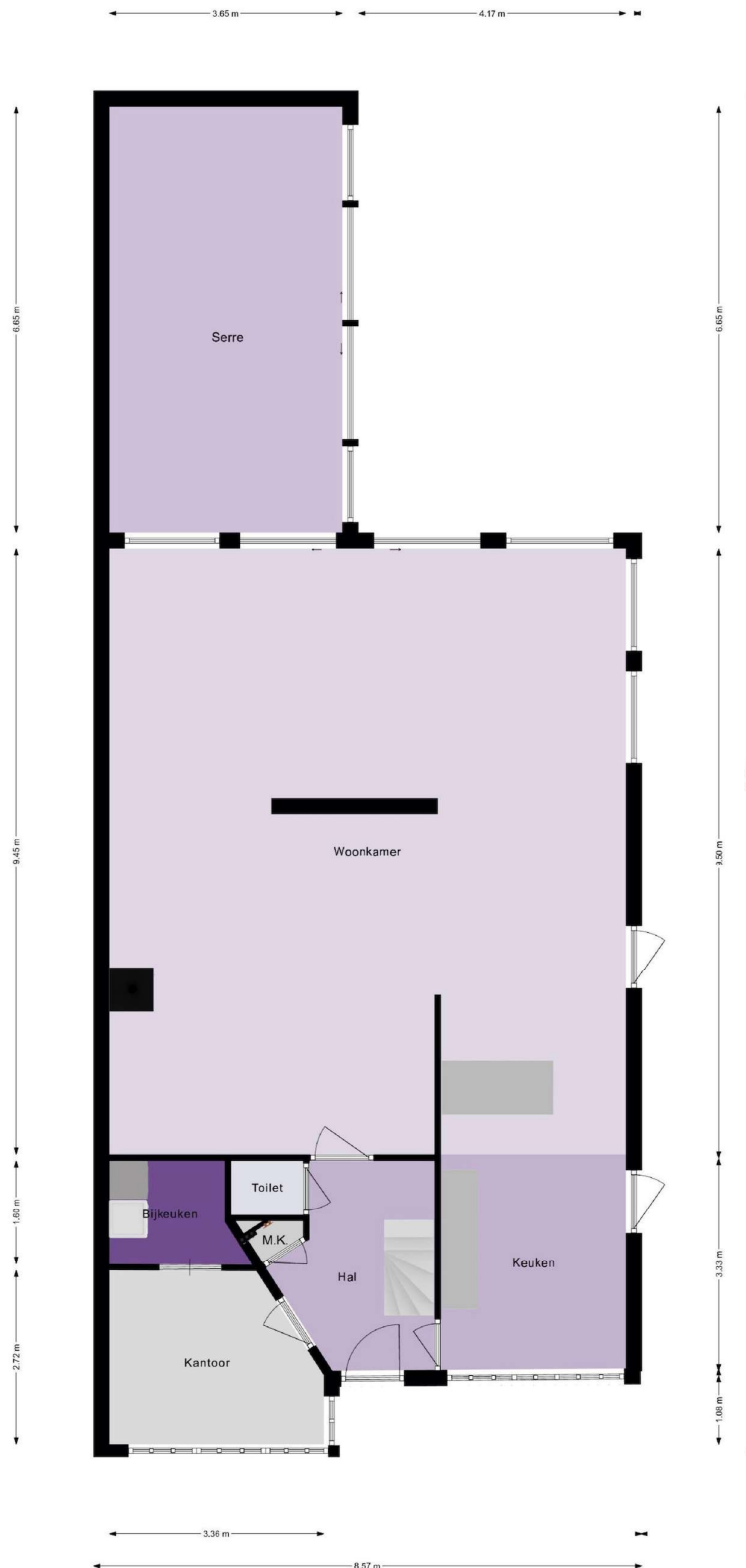








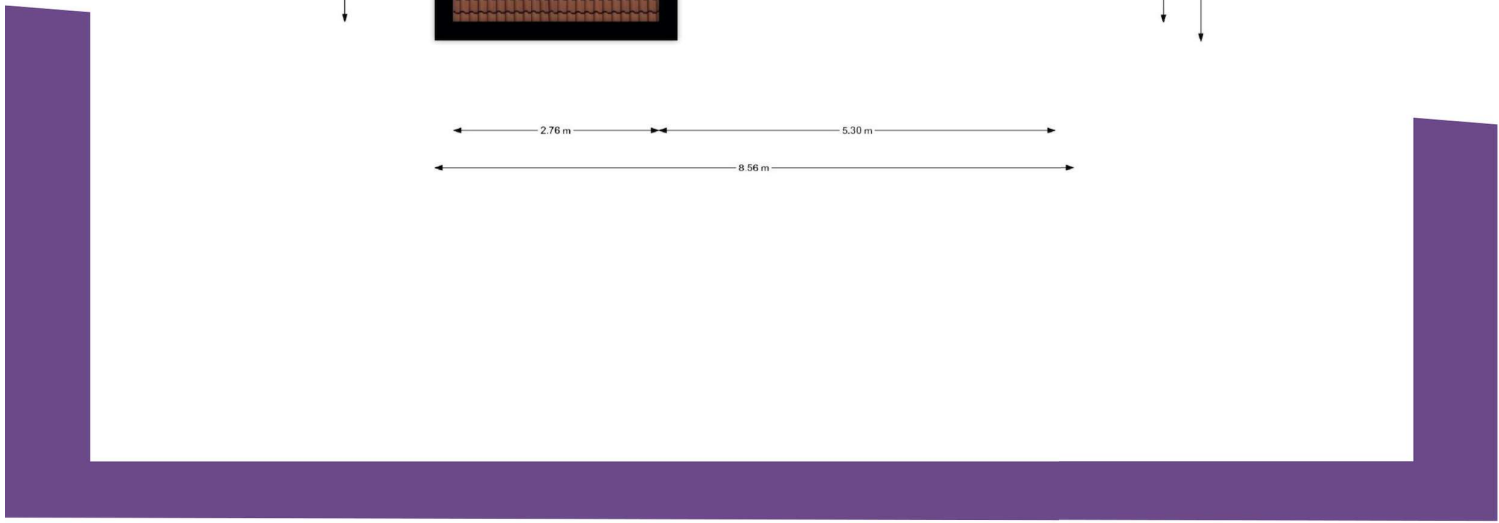
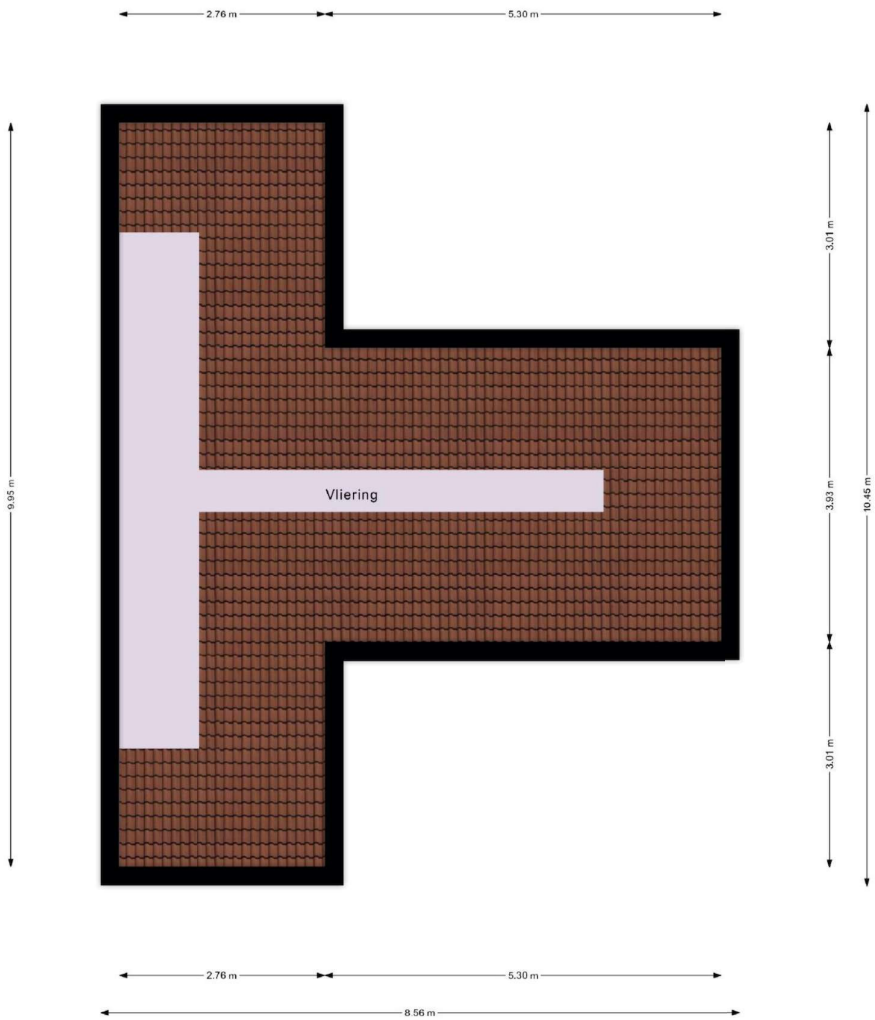
PLATTEGROND



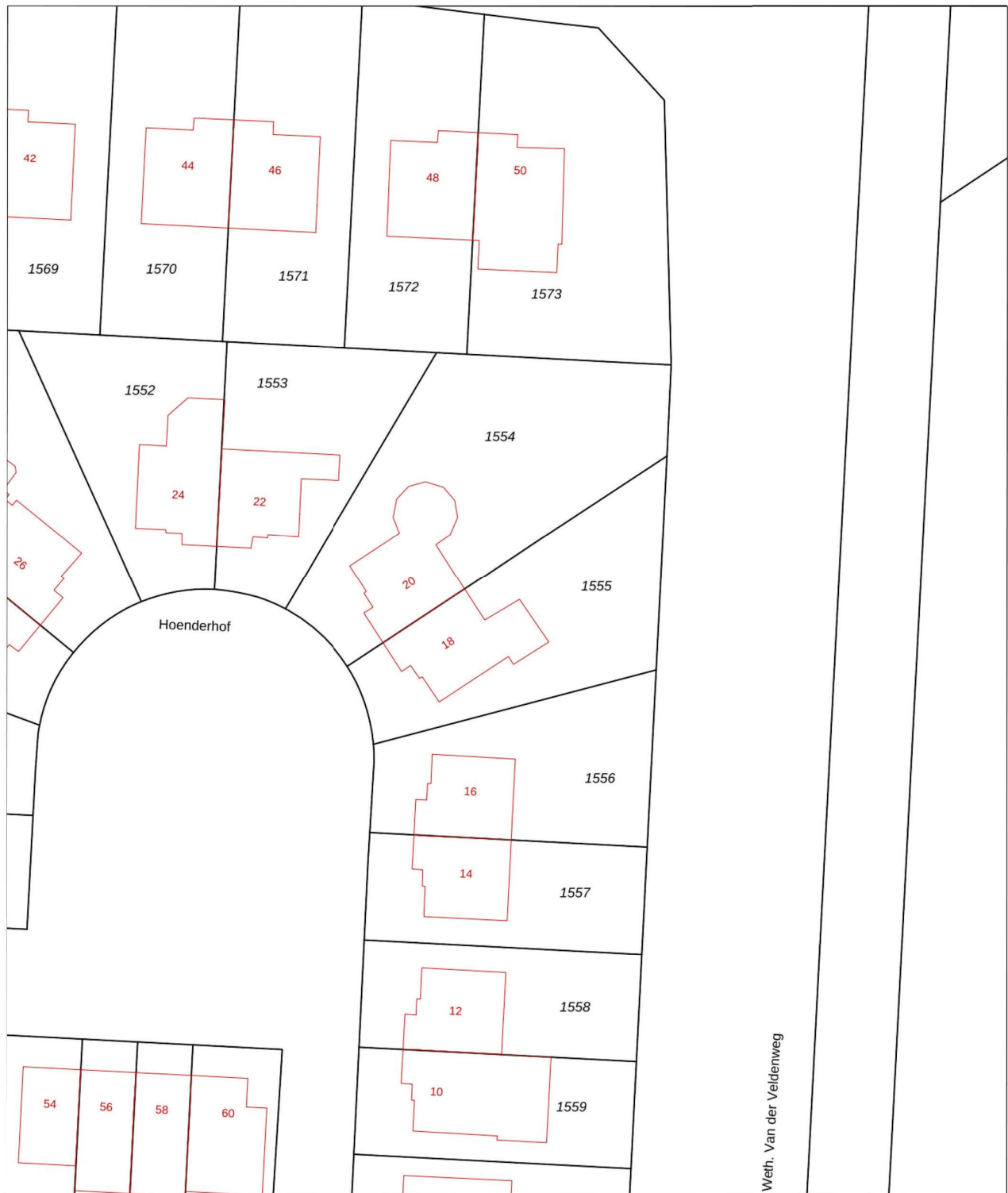
PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Numansdorp
 Sectie F
 Perceel 1555

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.



LEUK HUIS, WAT NU?

Zie jij jezelf hier al wonen? Op hetzelfde e-mailadres als waar je de afspraakbevestiging hebt ontvangen, vind je de link naar de dataroom. Hierin zijn alle documenten te vinden die van belang zijn voor het nemen van je beslissing en de aankoop van de woning. Via deze weg kun je je voorstel doen of eventuele vragen stellen.

Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meest gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Als de woning via inschrijving wordt verkocht, word je hiervan op de hoogte gesteld via e-mail. Als je je voorstel liever telefonisch toelicht, is dat natuurlijk ook mogelijk. We zorgen er graag voor dat alles duidelijk is!



EerlijkBieden.nl

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Het volledige proces wordt hierin vastgelegd, zodat jij je geen zorgen hoeft te maken. Wij gebruiken bij elke verkoop het systeem, waardoor het altijd transparant blijft wat er in een onderhandeling gebeurt.

* De woninginformatie die in deze brochure wordt verstrekt, is geheel vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging om onderhandelingen te starten. PH Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de juistheid van de verstrekte informatie, maatvoering, bouwjaar, oppervlakte- en inhoudsmaten. Evenmin kan enig recht worden ontleend aan de vermelde informatie.

VERKOOP JOUW HUIS VIA ONS!

Wat is er nu fijner dan een makelaar die je kunt vertrouwen, je duidelijk informeert en de tijd voor je neemt? Dit heb je waarschijnlijk al gemerkt tijdens de bezichtiging. Wij nemen ook de tijd voor de kijker en geven een eerlijk beeld, net zoals we dat voor de verkoper doen. Alles moet gewoon duidelijk zijn en je kunt altijd bij ons terecht. Spreekt dit je aan? We komen graag vrijblijvend bij je langs voor een gratis waardebepaling. Neem contact met ons op via WhatsApp of bel gerust naar 0186711102, en we plannen direct een afspraak in!

TAXATIE NODIG?

Als specialist verzorgen wij een goed onderbouwd rapport dat binnen enkele dagen aan jou wordt geleverd, en dit alles tegen een scherp tarief! Wij nemen daarbij alle taken op ons, van het maken van de afspraak tot het terugkoppelen aan de adviseur en de afronding. Zo ben je ervan verzekerd dat jouw hypotheekaanvraag soepel verloopt. Via ons systeem blijf je op de hoogte van elke stap en heb je altijd direct toegang tot je rapport. Neem gerust een kijkje bij onze reviews!



Whatsapp



TOCH NIET JOUW NIEUWE THUIS?

Misschien voldeed deze woning niet volledig aan jouw wensen, of heeft een andere kijker de woning toegewezen gekregen. Laat je echter niet ontmoedigen! Dit is het moment waarop een aankoopmakelaar daadwerkelijk het verschil kan maken. Wij helpen je graag als aankoopmakelaar om de koop een succes te maken. Kom langs bij ons op kantoor voor een kop koffie en we vertellen je exact waar wij jou helpen de aankoop tot een succes te maken. Lees gerust onze reviews op Google!

Volg ons en
mis niets:



Contact

- ☎ 0186-711102
- ✉ info@phmakelaardij.nl
- 🌐 www.phmakelaardij.nl
- 📍 Chr. Huygensstraat 26
3281 ND Numansdorp

