



DORPSSTRAAT 31

HEINENOORD

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1890
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	110 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m ²
Inhoud	575 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	37 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Energieverbruik

Energie label	B
Energie-index	1,65

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
130m²

PERCELOPPERVLAKTE
110m²

INHOUD
575m³

BOUWJAAR
1890

ENERGIELABEL
B

OMSCHRIJVING

Prachtig gerenoveerde historische dijkwoning met een charmante woonkamer, twee slaapkamers op de bovenverdieping en een onderverdieping met diverse ruimtes (oa een ruime garage). Deze woning heeft vroeger dienst gedaan als het beroemde 'Cafe 't Achterom', en deze historische titel siert nog steeds de achtergevel. Het onderhuis is onlangs volledig geïsoleerd, waardoor er aanzienlijk meer bruikbare ruimte is ontstaan. Bovendien zijn er in de afgelopen jaren verschillende belangrijke verbeteringen in de woning doorgevoerd, zoals de plaatsing van een dakkapel in 2017, het vernieuwen van de daken en dakgoten in 2021, en het vervangen van de cv-ketel in 2020.

Deze woning biedt het beste van twee werelden, met alle voorzieningen en faciliteiten op loopafstand. Binnen 5 minuten bereik je lokale winkels, sportfaciliteiten en het streekmuseum. Bovendien bevindt Heinenoord zich in de nabijheid van de A29, wat een snelle verbinding met Rotterdam en Brabant mogelijk maakt.

Combineer jij je werk of hobby aan huis in dit karakteristieke object met energielabel B? Maak in elk geval een afspraak en komt kijken!

Indeling:

Begane grond / dijkniveau:

Bij binnenkomst tref je de entree met directe toegang tot de ruime en lichte woonkamer. De grote ramen aan beide zijden zorgen voor veel natuurlijk licht. De woonkamer ademt sfeer dankzij de houten vloer, de knusse houtkachel en het fraaie balkenplafond. Hier vind je ook een wenteltrap die zowel naar de bovenverdieping als naar het onderhuis leidt, evenals toegang tot de open keuken en het dakterras. De open keuken, aan de achterzijde van de woning, is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, koelkast, vriezer, combimagnetron en een spoelbak. Het geheel is afgewerkt met een elegant granieten aanrechtblad.

Verdieping:

Op de bovenverdieping bevindt zich een overloop

met de cv-ketelopstelling, twee ruime slaapkamers en een badkamer. Beide slaapkamers zijn vergroot door de plaatsing van een dakkapel in 2017 en zijn tevens voorzien van rolluiken. De badkamer beschikt over een Whirlpool, een douche, een toilet en een dubbele wastafel in een stijlvol meubel.

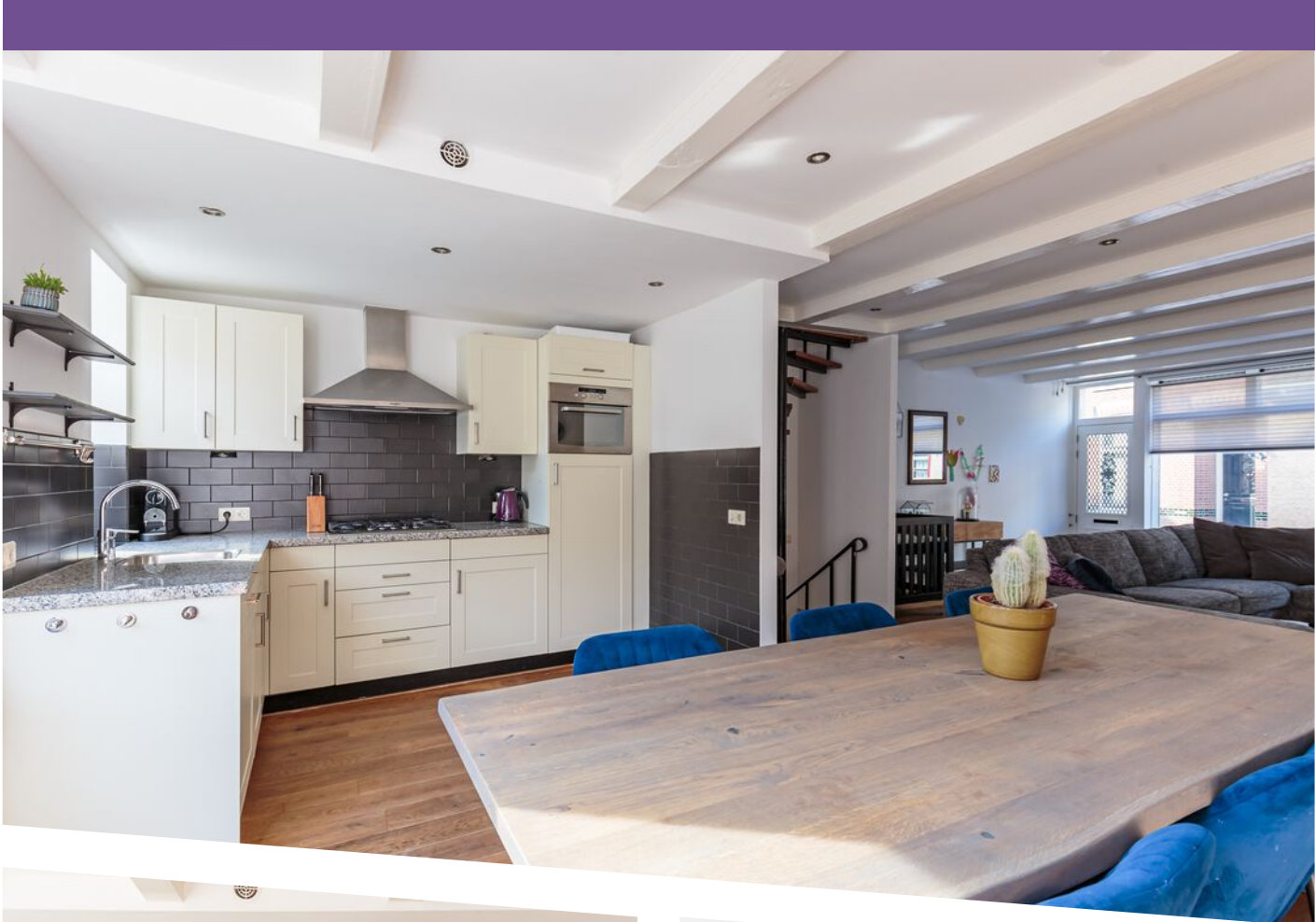
Onderhuis:

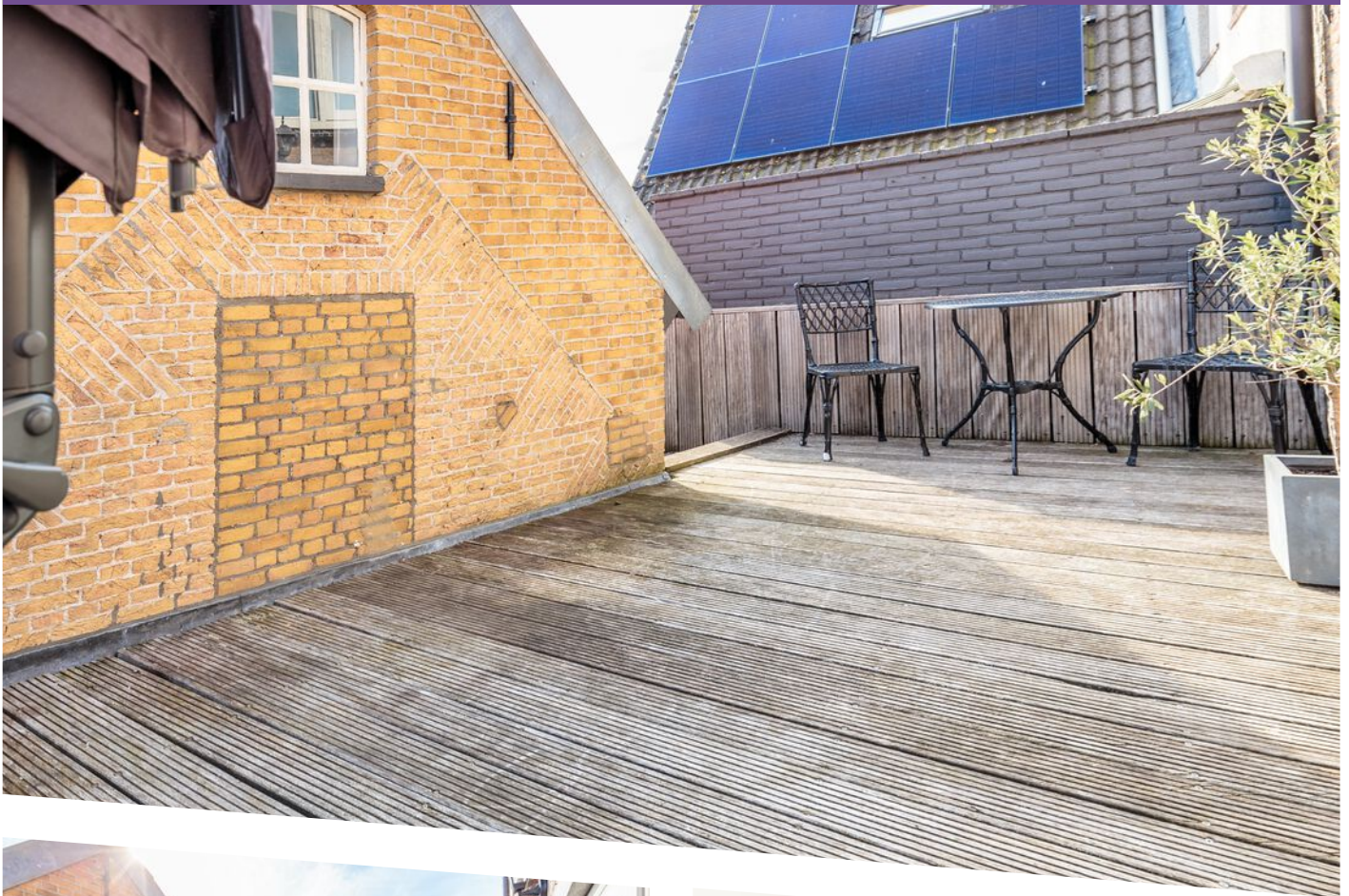
De onderverdieping is gemoderniseerd en geïsoleerd. Hier vind je diverse ruimtes, waaronder een berging, een wasruimte, een hobbykamer, een toiletruimte en een geïsoleerde garage. De garage is uitgerust met een meterkast, een elektrische garagedeur, een loopdeur naar het achterpad, een keukenblok en een vlizotrap naar een ruime bergvlieving van circa 17 m². Dankzij de isolatie en de aanwezige faciliteiten is deze ruimte ideaal voor het creëren van een extra slaapkamer, een thuishkantoor of zelfs een salonruimte.

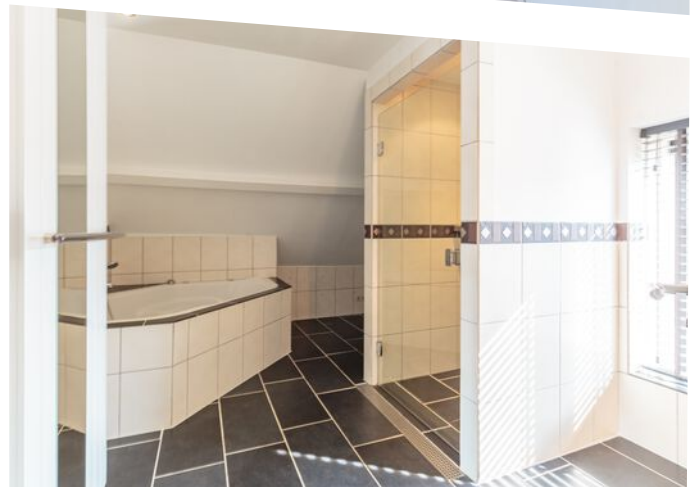
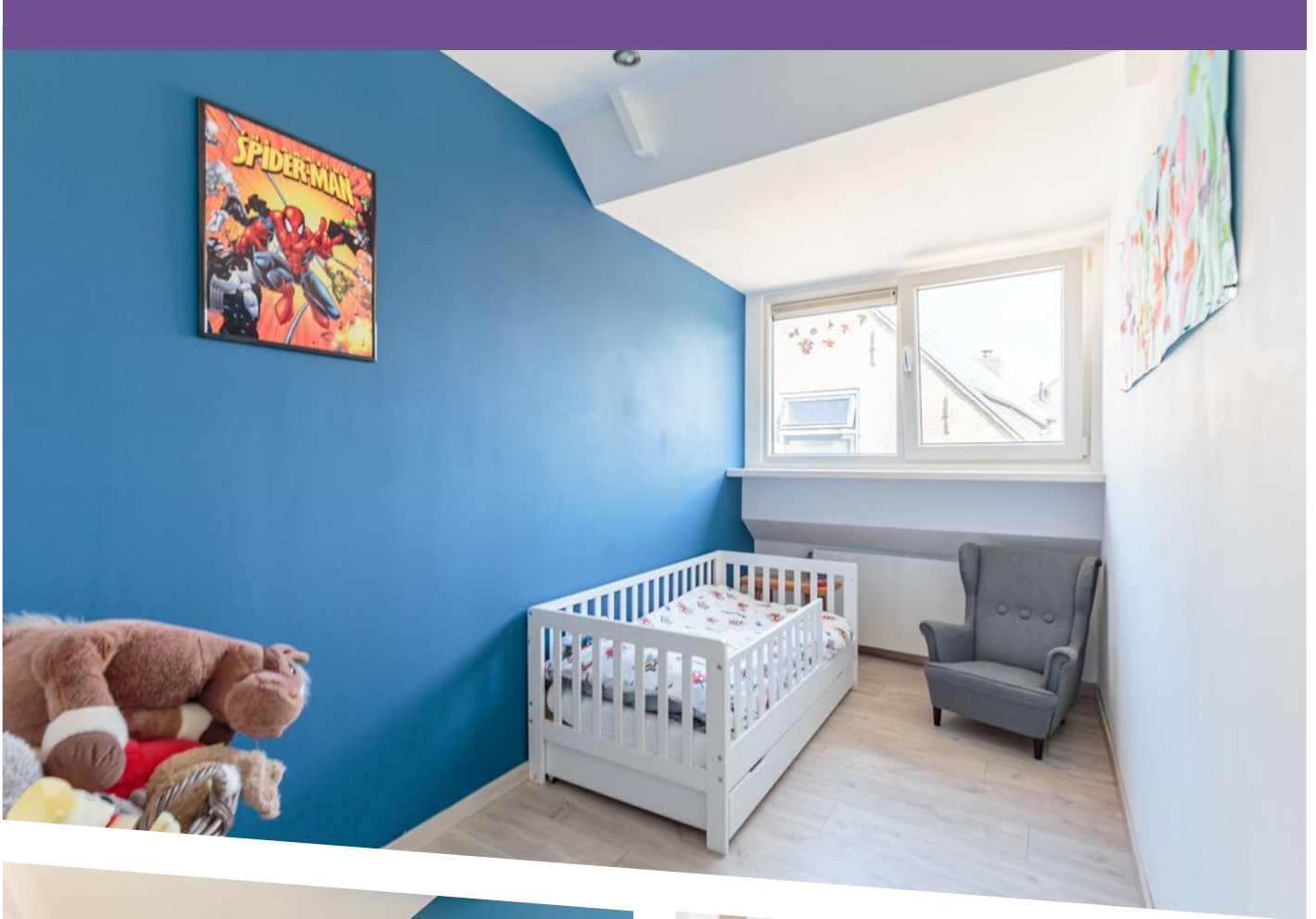
Kenmerken:

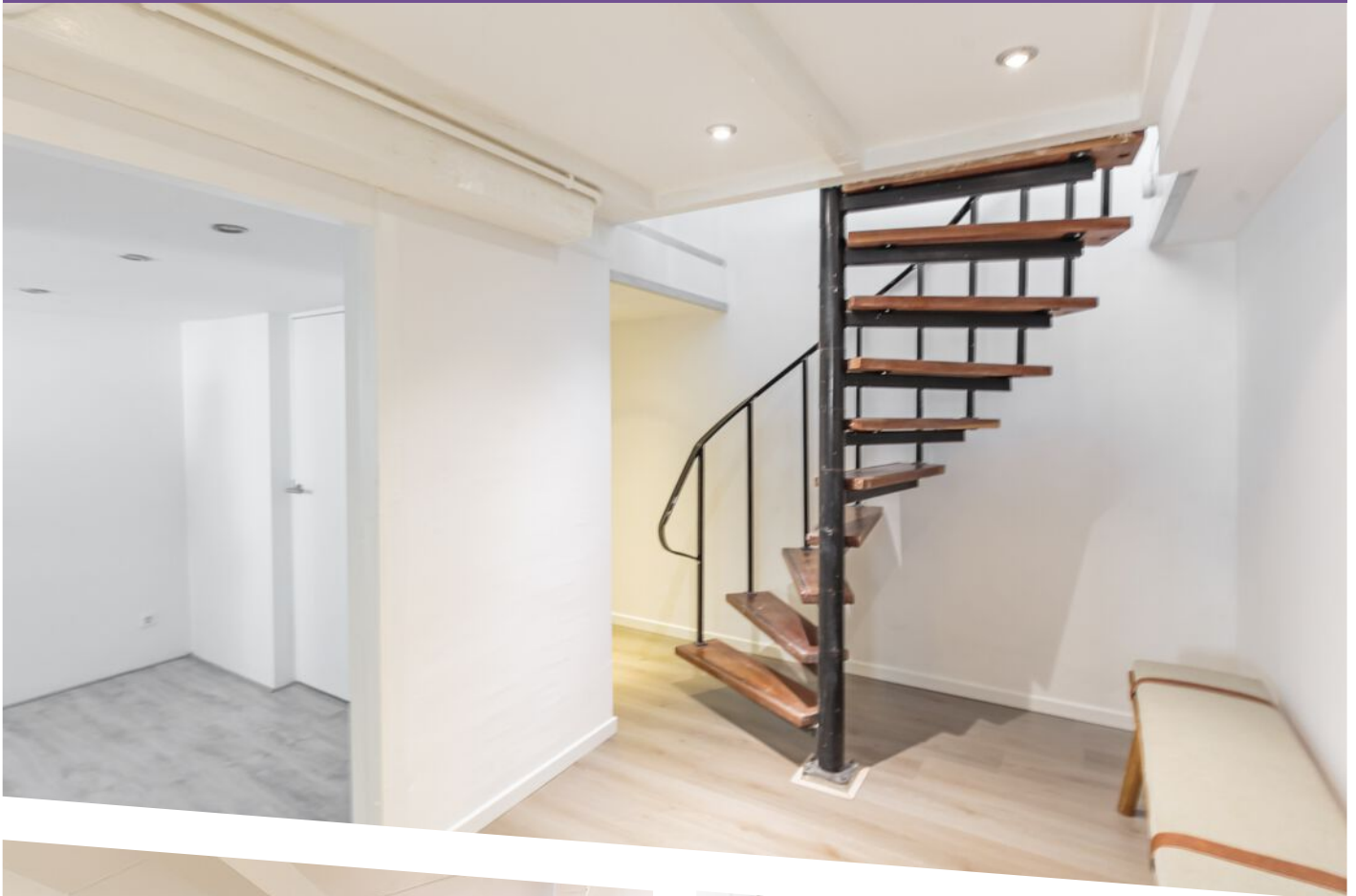
- 130 m² woonoppervlakte
- Bouwjaar 1890
- Wasruimte
- Hobbykamer
- Ruime inpandige garage
- Energielabel B
- Oplevering in overleg



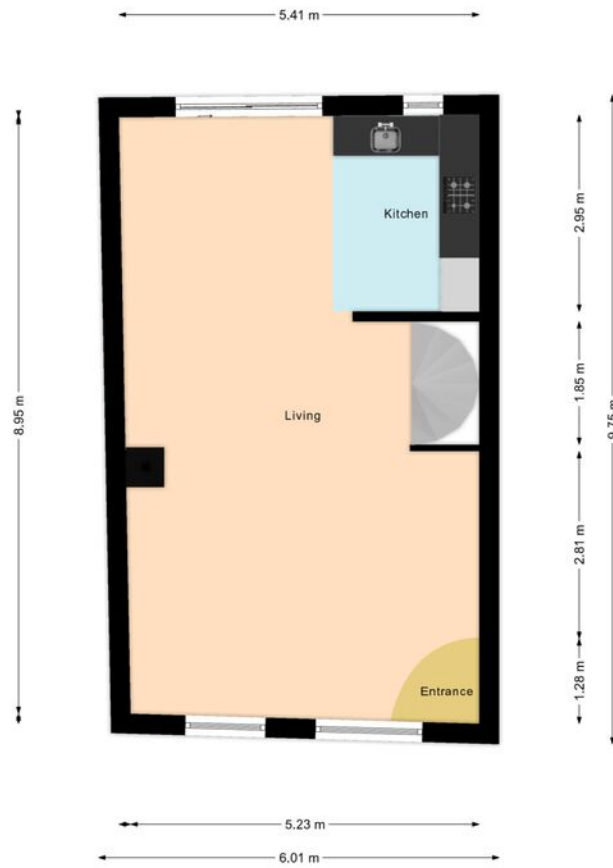






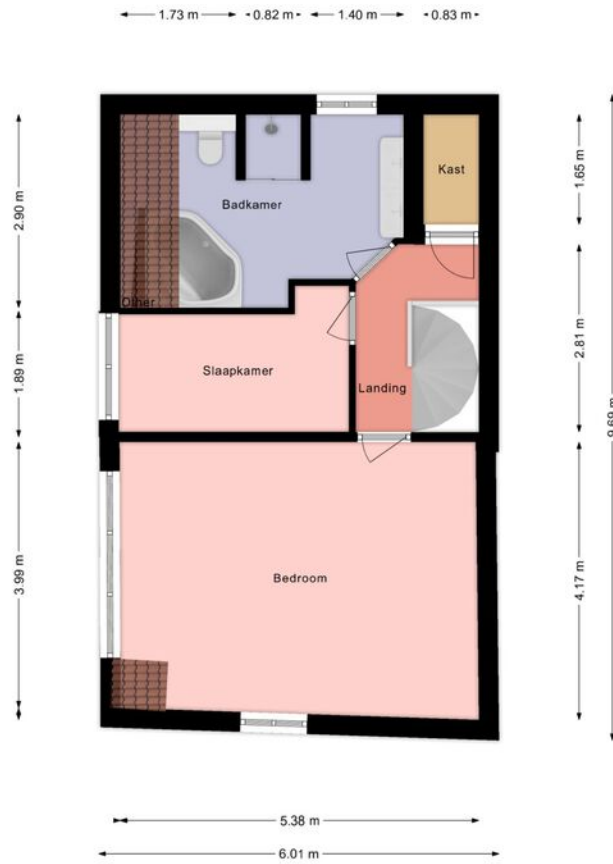






PH makelaardij staat op generlei wijze toe dat afbeeldingen of de inhoud van projecten gebruikt of gekopieerd worden zonder dat er uitdrukkelijke toestemming is verleend door PH Makelaardij. De volledige inhoud blijft intellectueel eigendom van PH makelaardij

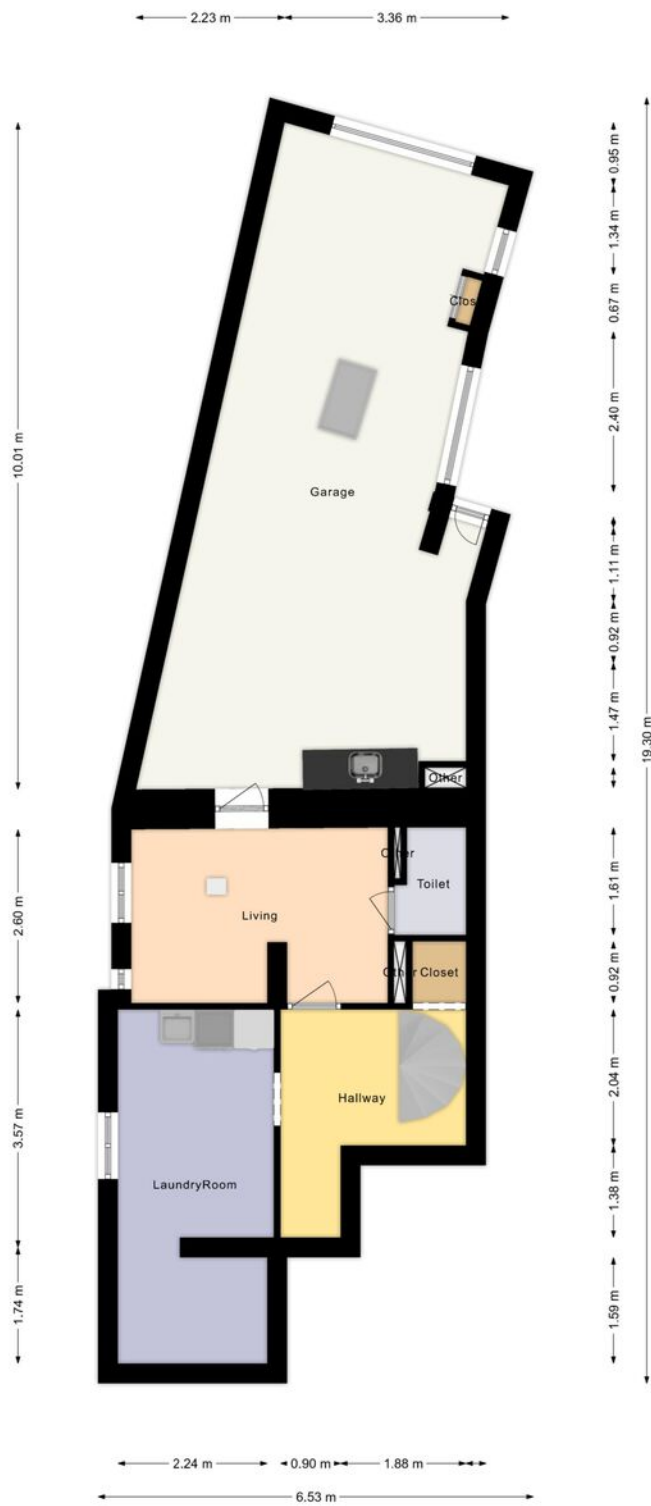
PLATTEGROND



PH makelaardij staat op generlei wijze toe dat afbeeldingen of de inhoud van projecten gebruikt of gekopieerd worden zonder dat er uitdrukkelijke toestemming is verleend door PH Makelaardij. De volledige inhoud blijft intellectueel eigendom van PH makelaardij



PLATTEGROND



PH makelaardij staat op generlei wijze toe dat afbeeldingen of de inhoud van projecten gebruikt of gekopieerd worden zonder dat er uitdrukkelijke toestemming is verleend door PH Makelaardij. De volledige inhoud blijft intellectueel eigendom van PH makelaardij



PLATTEGROND



Leuk huis, wat nu?

Zie jij jezelf hier al wonen? Op hetzelfde e-mailadres als waarop we de afspraakbevestiging hebben gestuurd, heb je de link ontvangen naar de dataroom. Hiernaast ook nog de QR-code naar die dataroom. Hier vind je alle documenten die belangrijk zijn voor het nemen van je beslissing en voor de aankoop van de woning. Via deze weg kun je je voorstel doen of je vragen stellen. Wil je dat liever telefonisch toelichten, dat kan natuurlijk ook. We zorgen er graag voor dat alles duidelijk is!



Eerlijk Bieden.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.

Verkoop jouw huis via ons!

Wat is er nu prettiger dan een makelaar die je kunt vertrouwen, je duidelijk informeert en de tijd voor je neemt? Dat merkte je waarschijnlijk wel tijdens de bezichtiging. Wij maken ook tijd voor de kijker, geven een eerlijk beeld net als dat we dat voor de verkoper doen. Alles moet gewoon duidelijk zijn en je kunt altijd bij ons terecht. Spreekt dat je aan? Wij komen graag vrijblijvend bij je langs voor een gratis waardebeoordeling.

Gebruik whatsapp of bel gerust naar 0186711102 en we plannen gelijk wat in!

PH Makelaardij
WhatsApp Business-account



Taxatie nodig?

Als specialist verzorgen wij een goed onderbouwd rapport, dat je binnen enkele dagen krijgt geleverd en ook nog eens voor een scherp tarief! Wij nemen daarbij alles uit handen van afspraak, terugkoppeling aan de adviseur tot afronding. Zo ben je er van verzekerd dat jouw hypotheekaanvraag soepel doorloopt. Via ons systeem ben je van elke stap op de hoogte en is je rapport altijd direct inzichtelijk! Check gerust onze reviews!



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

PH MAKELAARDIJ
Chr. Huygensstraat 26 a
3281ND, Numansdorp

+31 186 711 102
info@phmakelaardij.nl
phmakelaardij.nl