

# Te koop



NOORDELOOS | M. Trappenburgstraat 26

Vraagprijs € 390.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1988
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	463m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	121m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	111m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	ja
Verwarming:	airco, vloerverwarming, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A+

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 390.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m <sup>2</sup>
Inhoud	463 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

## Energieverbruik

Energie label A+

## Uitrusting

Verwarmingssysteem  
Airconditioning  
Elektrische verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Warmtepomp

Heeft airco Ja

Heeft een alarm Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft rolluiken Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft zonwering Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



# Omschrijving

## Energiezuinige Tussenwoning met Uitzicht op de Weilanden in Noordeloos

Welkom in deze moderne en duurzame tussenwoning, gelegen op een idyllische locatie aan de rand van de weilanden in Noordeloos. Met een energielabel A+, hoogwaardige afwerking en een uitstekende ligging, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en toekomstgericht wonen. Hier geniet je van ruimte, luxe, en duurzaamheid in één!

### Waarom deze woning uniek is

Deze woning is volledig ingericht op een energiezuinige toekomst:

- 11 zonnepanelen zorgen voor een lage energierekening en een kleinere ecologische voetafdruk.
- Elektrische warmtepomp en vloerverwarming bieden efficiënt en duurzaam wooncomfort.
- Thuisbatterij (5 kWh) slaat opgewekte energie op, zodat je op elk moment van de dag van je eigen stroom kunt profiteren.
- Gasloos wonen: deze woning is helemaal voorbereid op de toekomst.
- Kunststof kozijnen met HR++ glas, geplaatst slechts 3 jaar geleden, houden de warmte binnen en de energiekosten laag.
- Een sedum dak op de uitbouw biedt isolatie, waterbuffering en een natuurlijke uitstraling.
- Waterontharder voor kalkvrij water en een langere levensduur van je apparatuur. Het lager verbruik van wasmiddel is mooi meegenomen.
- Een 200-liter regenton in de tuin maakt het gemakkelijk om water te besparen en duurzaam te tuinieren.

### Ruimte en comfort

- Woonoppervlak van 121 m<sup>2</sup> met een inhoud van 463 m<sup>3</sup>.
- Een ruime woon-/eetkamer door de uitbouw, voorzien van een stijlvolle pvc-vloer met vloerverwarming..
- Moderne, drie jaar oude keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, ideaal voor kookliefhebbers.
- Vier slaapkamers
- De woonkamer en een slaapkamer zijn voorzien van airco voor ultiem comfort in elk seizoen.

### Een zonnige oase

De tuin op het zuiden is dé plek om te ontspannen. Geniet van lange zomerdagen, omgeven door een recent geplaatste schutting die zorgt voor privacy. Het uitzicht over de weilanden vanaf de eerste verdieping is adembenemend.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar woning 1988;
- Energielabel A+;
- Woonoppervlak 121 m<sup>2</sup>;
- Bruto vloeroppervlak 174 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 463 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte 111 m<sup>2</sup>;
- 11 zonnepanelen
- Elektrische warmtepomp;
- Thuisbatterij (5 Kwh);
- Vloerverwarming
- Keuken 3 jaar oud;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas 3 jaar geleden geplaatst
- Twee nieuwe dakramen op zolder
- Oplevering in overleg.

**Waarom wonen in Noordeloos?**

Noordeloos biedt het beste van twee werelden: een landelijke omgeving met de rust en ruimte van het platteland én de nabijheid van voorzieningen in omliggende steden. Hier word je wakker met vogelgezang en geniet je van prachtige vergezichten over de natuur.

**Grijp je kans!**

Deze woning is niet alleen een thuis, maar ook een slimme investering in de toekomst. Wil jij genieten van luxe, comfort én duurzaamheid? Wacht niet te lang, want woningen zoals deze zijn zeldzaam en gewild! Plan vandaag nog een bezichtiging en laat je verrassen door deze parel in Noordeloos.

Bel nu en maak van dit huis jouw nieuwe thuis!







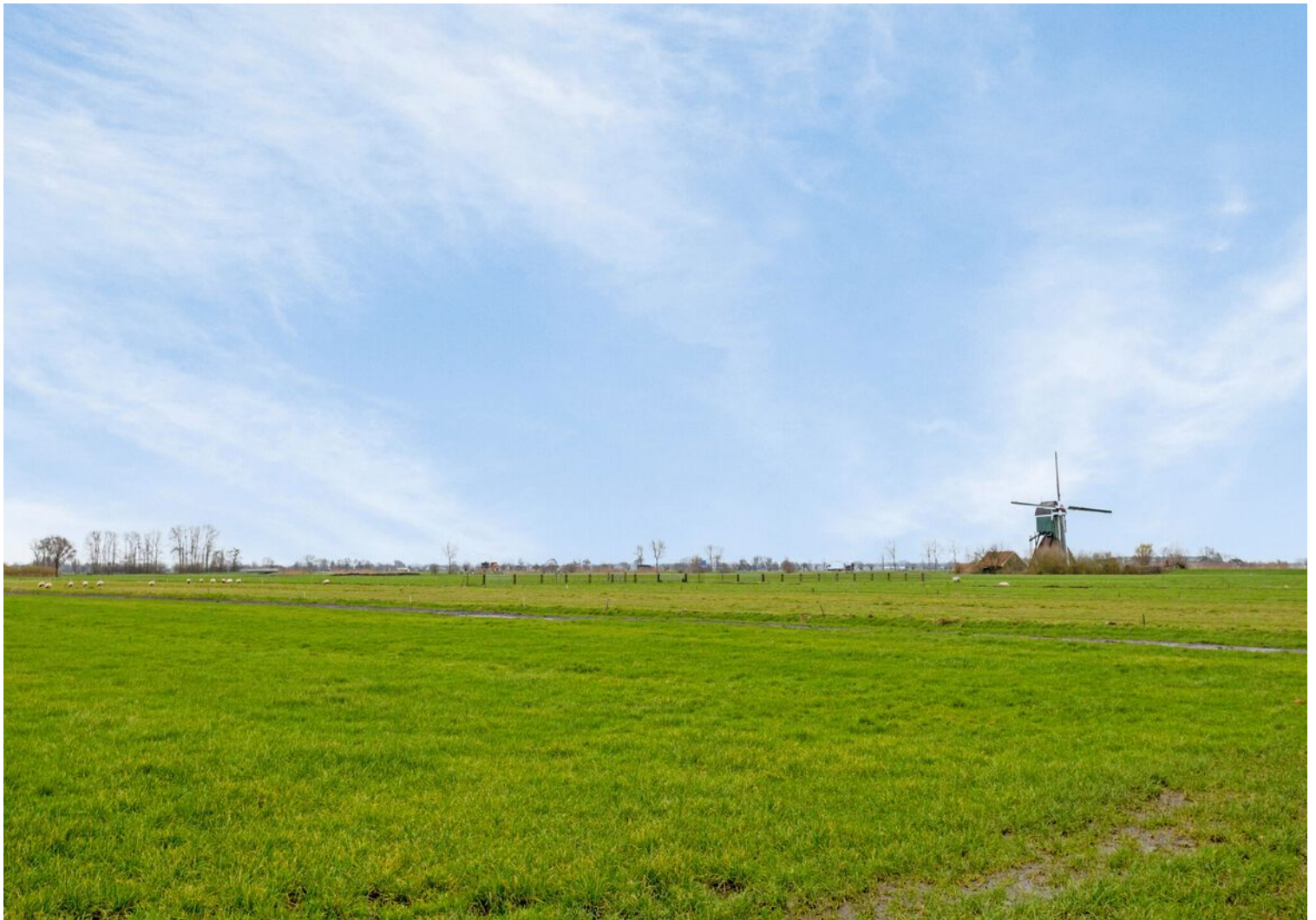












# Plattegrond BG

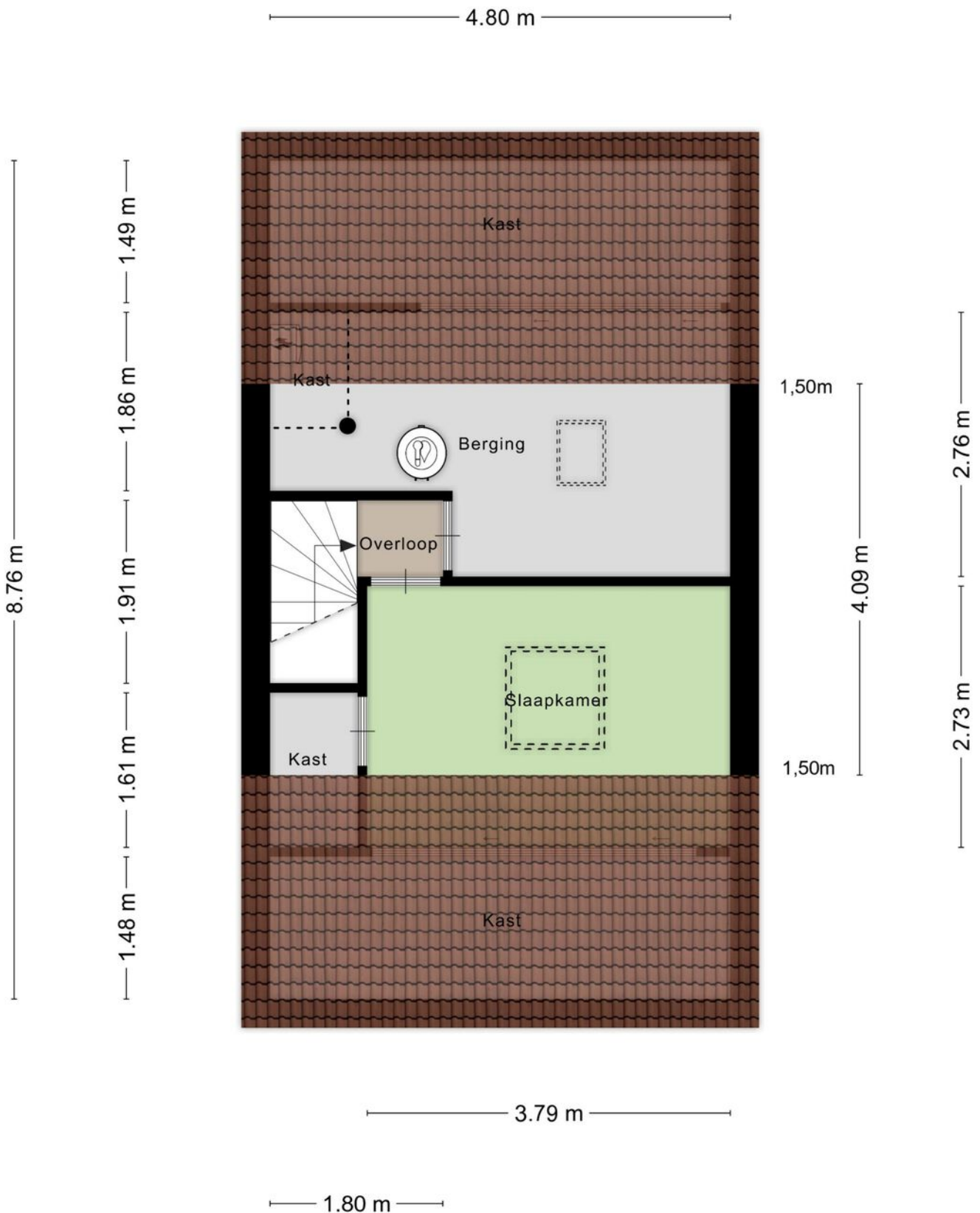




# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond 2e verd.









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Trappenburgstraat

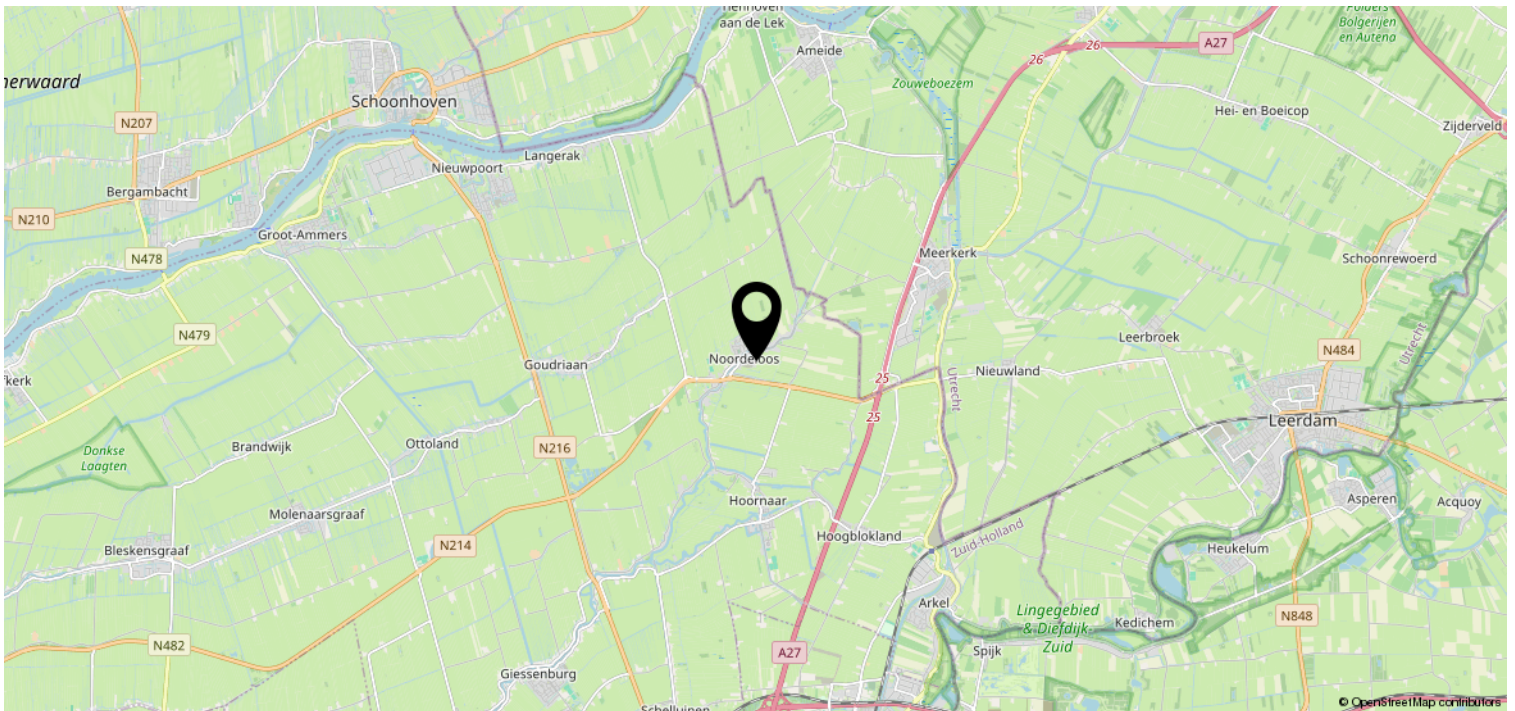
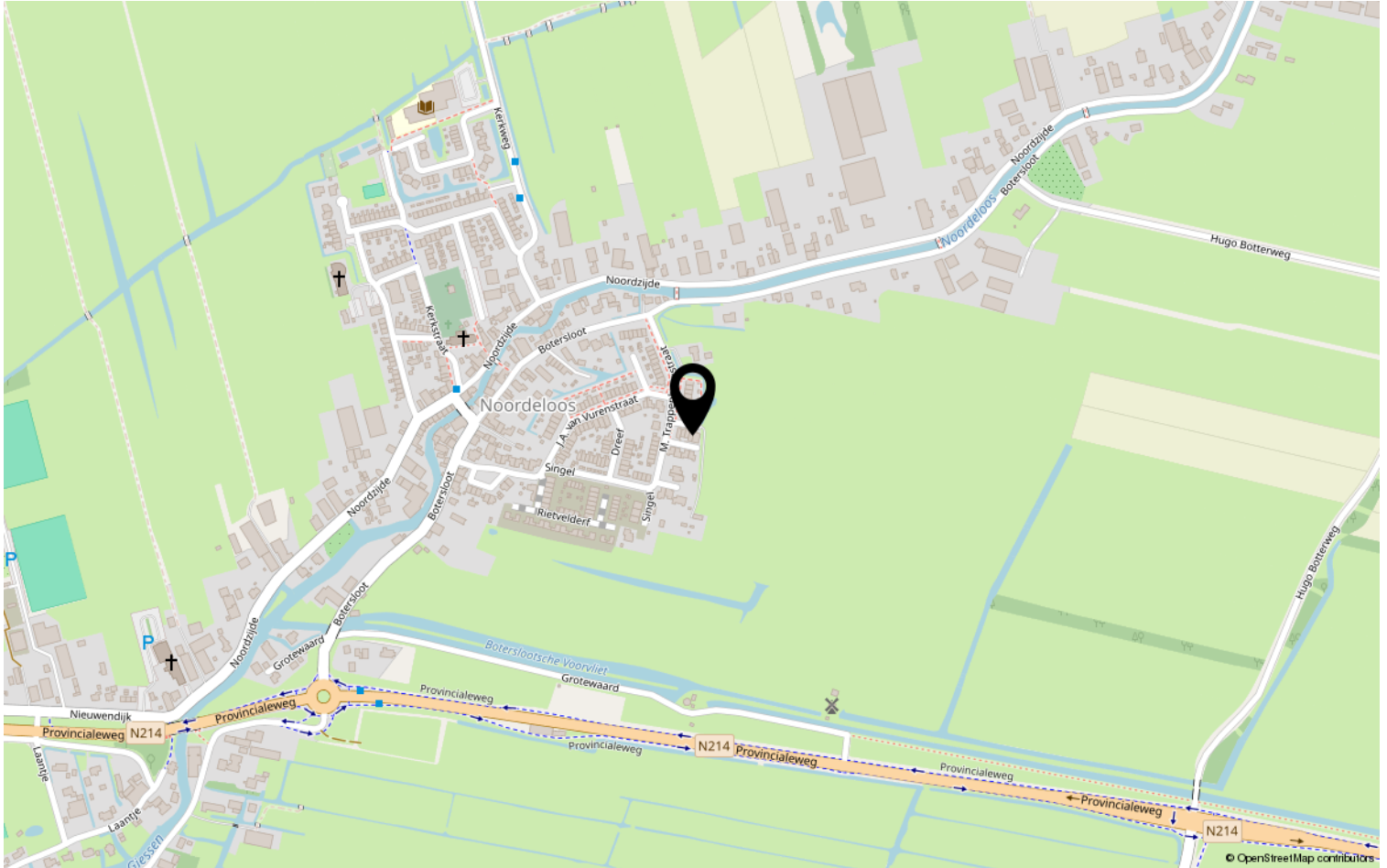


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordeloos	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3020	
	Voorlopige kadastrale grens	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.	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



## Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

### Wat is het adres van de te verkopen woning?

M. Trappenburgstraat 26, 4225RN Noordeloos

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Kan worden overgenomen
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

### Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

### Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	-2	Blijft achter

### Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	2	Blijft achter

### Warmwatervoorziening/ CV:

<b>CV met toebehoren</b>	Blijft achter
<b>Close-in boiler</b>	Blijft achter
<b>Geiser</b>	N.v.t.
<b>Thermostaat</b>	Blijft achter
<b>Mechanische ventilatie</b>	Blijft achter
<b>Air conditioning</b>	Blijft achter
<b>Kokend waterkraan</b>	N.v.t.

### Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Warmtepomp 6KW	Blijft achter
Warmtepomp Boiler 200 liter	Blijft achter

### Open haard, houtkachel:

<b>(Voorzet) open haard</b>	N.v.t.
-----------------------------	--------

Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	N.v.t.
Opbouwverlichting	Gaat mee

### Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Plafondlampen met ventilator	Blijft achter

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Blijft achter
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	Blijft achter
Spiegelwanden	N.v.t.

### Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Opbergrekken in de schuurtjes	Blijft achter

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter

<b>Toiletaccessoires</b>	Gaat mee
<b>Veiligheidsschakelaar wasautomaat</b>	Blijft achter
<b>Waterslot wasautomaat</b>	N.v.t.
<b>Sauna</b>	N.v.t.

### Sanitaire voorzieningen overige:

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
Losse voorwerpen in de badkamer	Gaat mee

### Telefoontoestel/-installatie:

<b>Telefoontoestellen</b>	N.v.t.
<b>Telefooninstallatie</b>	N.v.t.

### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

<b>Radiatorafwerking</b>	N.v.t.
<b>Voorzetramen</b>	N.v.t.
<b>Isolatievoorzieningen</b>	N.v.t.

### Aanvullende opmerkingen:

Over niet genoemde voorwerpen wordt met de kopers onderhandeld.



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)