

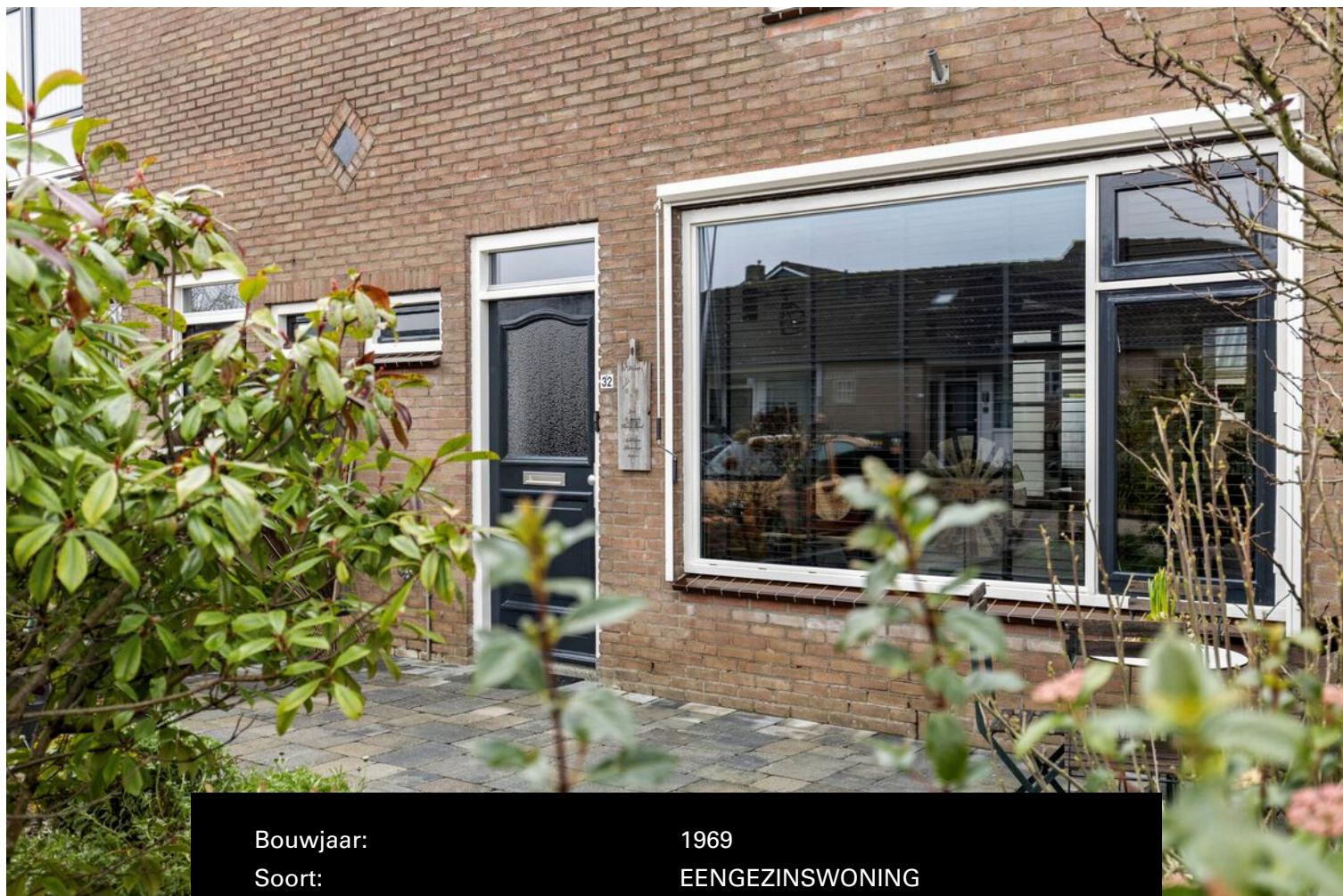
Te koop



NOORDELOOS | Van Brederodestraat 32

Vraagprijs € 385.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	396m ³
Woonoppervlakte:	108m ²
Perceeloppervlakte:	161m ²
Overige inpandige ruimte:	3,7 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	0
Externe bergruimte:	11m ²
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming
Isolatie:	geheel geïsoleerd
Energie label:	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	161 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Inhoud	396 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3,7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

Kenmerken & specificaties

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Instapklare en energiezuinige tussenwoning!

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare woning? Dan is deze sfeervolle en goed onderhouden tussenwoning aan de Van Brederodestraat 32 in Noordeloos misschien wel jouw droomhuis! Met 4 slaapkamers, een ruime woonkeuken, een diepe achtertuin op het noordwesten en 11 zonnepanelen biedt deze woning niet alleen veel wooncomfort, maar is hij ook nog eens energiezuinig met energielabel B. Dankzij de moderne afwerking, vloerverwarming en steellook binnendeuren heeft de woning een luxe uitstraling. Kortom: een heerlijke plek om thuis te komen!

Ruime en lichte leefruimte

Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijke indeling op. De grote open keuken is een aantal jaar geleden vergroot en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waardoor koken hier een genot is. De begane grond heeft vloerverwarming, een strakke houtlook tegelvloer en stijlvolle zwarte binnendeuren (steellook), die de woning een moderne en luxe uitstraling geven. Via de schuifpui in de woonkamer stap je de diepe achtertuin op het noordwesten in. De tuin is ideaal om te ontspannen en heeft een extra stuk achter de stenen berging waar je heerlijk aan het water kan zitten.

Eerste verdieping – Moderne badkamer en ruime slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal met veel daglicht. De badkamer (uit 2019) is compleet en luxe afgewerkt met een inloofdouche, regendouche, een tweede toilet en een stijlvol badmeubel.

Tweede verdieping – Ruimte en comfort

De zolderverdieping is een fijne extra woonlaag met een vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel over de gehele breedte van de woning. Dankzij de dakkapel voelt de kamer heerlijk ruim en licht aan. Op de overloop is de wasmachine- en droger aansluiting te vinden en een airconditioning.

Duurzaam en energiezuinig wonen

Deze woning is niet alleen mooi en ruim, maar ook energiezuinig. Dankzij 11 zonnepanelen profiteer je van een lage energierekening. De woning heeft een B label, wat betekent dat hij goed geïsoleerd is. Bovendien zijn er deels kunststof kozijnen, wat zorgt voor minder onderhoud.

Noordeloos – Landelijk wonen met een centrale ligging

Noordeloos is een charmant en rustig dorp in de gemeente Molenlanden, gelegen in het prachtige Groene Hart. Hier geniet je van landelijk wonen, omringd door uitgestrekte weilanden en sfeervolle waterwegen. Het dorp biedt een hechte gemeenschap met diverse voorzieningen, zoals een basisschool, sportverenigingen en een gezellig dorps huis. Dankzij de centrale ligging ben je binnen 10 minuten in Gorinchem en rijd je in slechts 30 minuten naar Utrecht of Rotterdam. Dit maakt Noordeloos een ideale woonplek voor wie de rust van het platteland zoekt, maar toch snel in de stad wil zijn. De A27 en de A15 liggen op korte afstand, waardoor je een uitstekende verbinding hebt met de rest van Nederland. In de directe omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van de natuur. De idyllische riviertjes, de typische boerderijen en de groene weilanden maken dit gebied geliefd bij natuurliefhebbers en rustzoekers.

Praktische details

- Bouwjaar: 1969
- Woonoppervlak: 108 m²
- Bruto vloeroppervlak: 155 m²
- Inhoud: 396 m³
- Perceeloppervlakte: 161 m²
- Energielabel B
- Vloerverwarming op de begane grond
- Toilet beneden recent gerenoveerd, met vloerverwarming
- Dak van de stenen berging vernieuwd in 2017
- Extra tuinruimte achter de berging
- Oplevering in overleg

Maak snel een afspraak!

Ben jij op zoek naar een ruime, instapklare en energiezuinige woning in een rustige en groene omgeving? Dan is deze prachtige tussenwoning in Noordeloos zeker een bezoek waard!































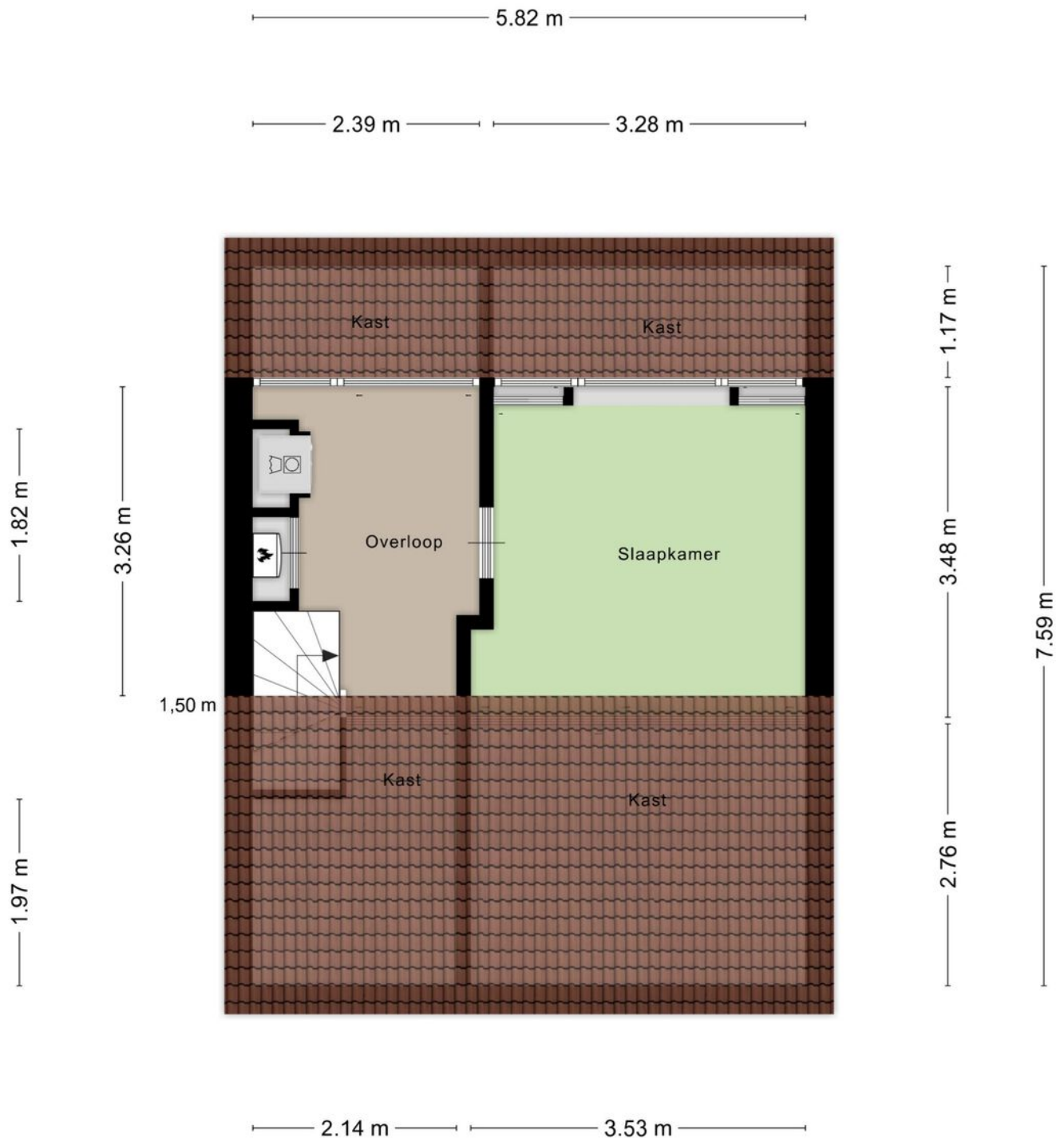
Plattegrond BG



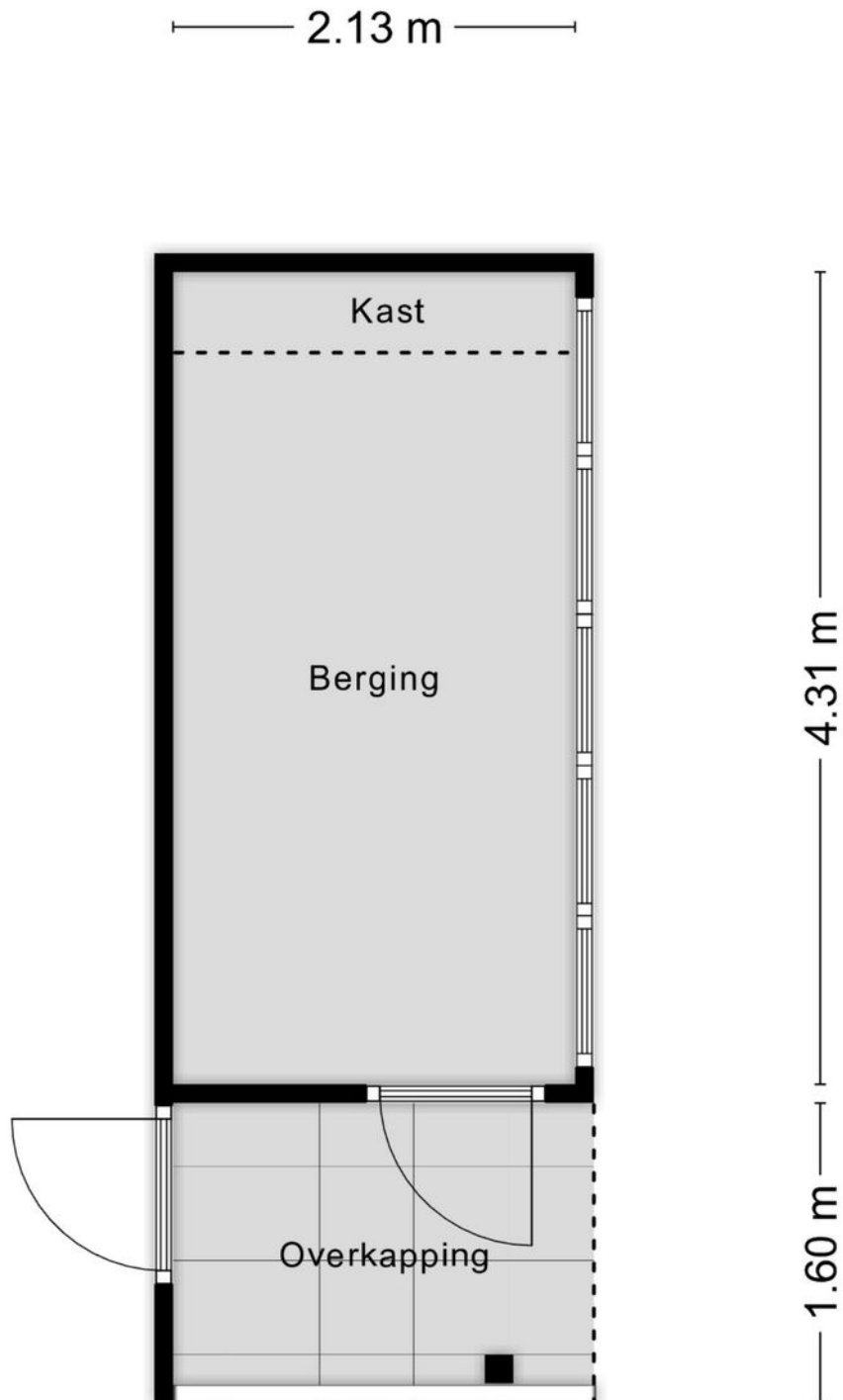
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brederodestraat 32



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

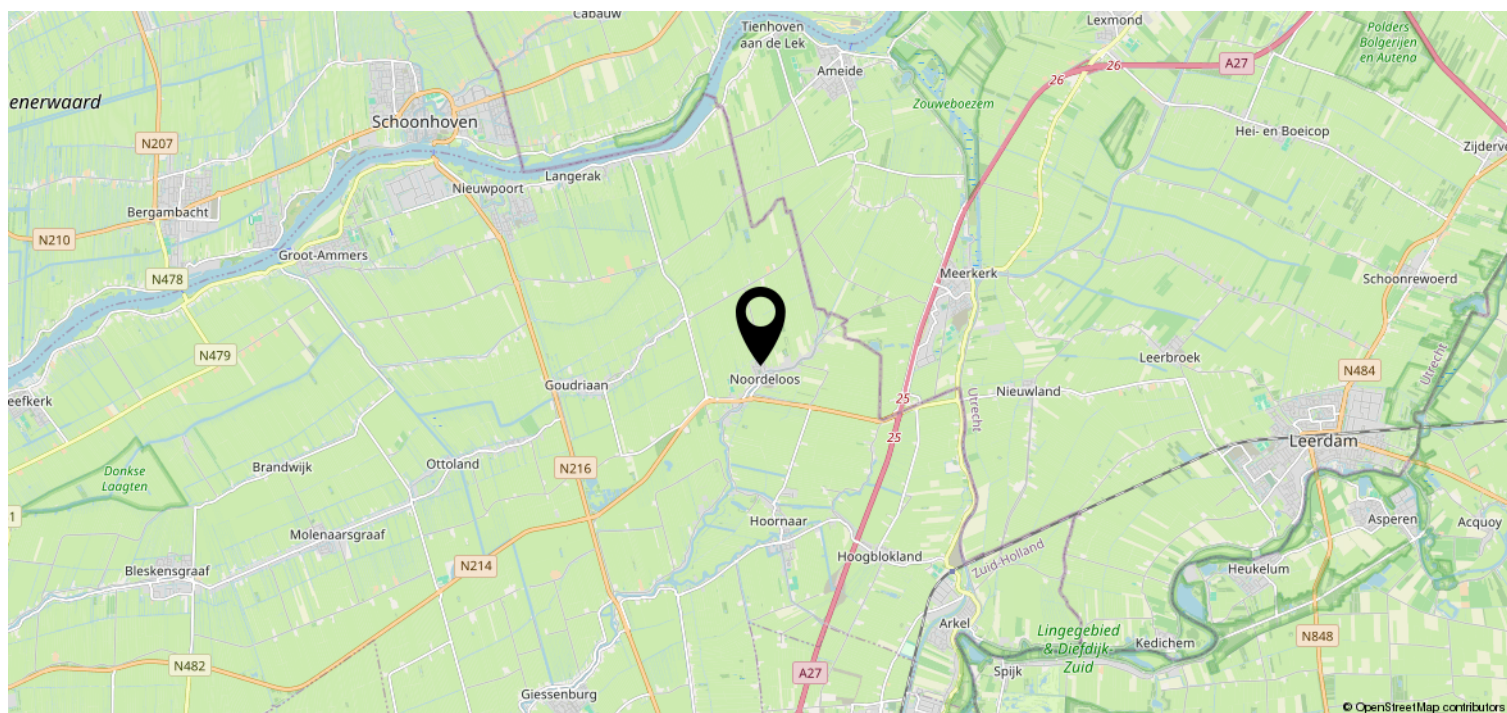
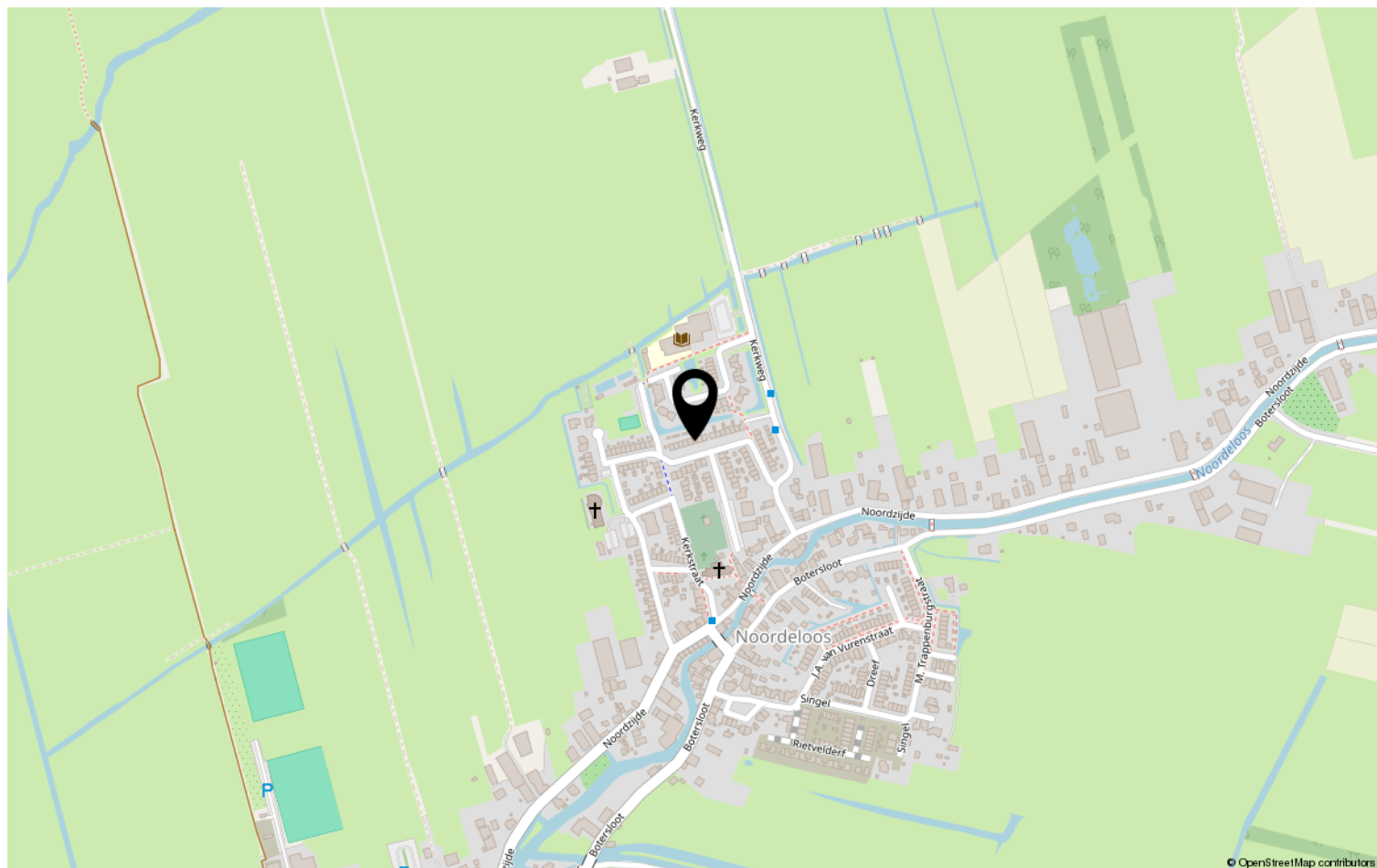
Kadastrale gemeente Noordeloos
Sectie A
Perceel 3060

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
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?

Van Brederodestraat 32 4225 RD 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

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Pergola hout met harmonica doek en zijwand	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	0	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	2	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	2	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Horren	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	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	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kastenwand op grote slaapkamer	Blijft achter
Inbouwkasten zolder	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Blijft achter
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Blijft achter
---------------------------	---------------

Telefooninstallatie	N.v.t.
----------------------------	--------

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl