

**TE KOOP**  
**€ 375.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl



**Walnootstraat 9**  
3203 XR Spijkenisse



# Inleiding

---

Nieuw in ons aanbod: de Walnootstraat 9 te Spijkenisse

| 5-kamer hoekwoning | turn key gerenoveerd | ruime tuin | open leefkeuken |

## DE WONING

Met de Walnootstraat 9 bieden De Vastgoed Experts een waanzinnig gave woning voor iedereen die graag in een gespreid bedje terecht komt. Als kersverse eigenaar van deze 5-kamer hoekwoning hoef je namelijk niets anders te doen dan je spullen uit te pakken en je nieuwe huis in te richten. Van keuken tot badkamer, van kozijnen tot cv-installatie: werkelijk alles is nieuw!

De gebruikte stijl is er ook één die velen zal bekoren, het huis is modern ingericht met gebruik van neutrale kleuren en vormt de perfecte basis voor jarenlang woongenot.



# Walnootstraat 9 3203 XR Spijkenisse

## Inleiding

---

### DE BUURT

De Walnootstraat bevindt zich in de wijk Groenewoud, een vanaf 1963 opgetrokken wijk welke ruim is opgezet en grotendeels is ingericht op gezinnen. Dat laatste kun je merken aan de voorzieningen die er zijn. Of je het nu hebt over basisscholen, supermarkten, kinderopvang, sportvoorzieningen of dagelijkse zorg; alles is hier dichtbij en op fietsafstand.

Spijkenisse zelf is een bijna 73.000 inwoners tellende stad ten zuidwesten van Rotterdam en is mede door die ligging een populaire woonplaats voor forenzen. De stad maakt sinds 2015 deel uit van de gemeente Nissewaard en vervult voor deze gemeente de functie van hoofdplaats. De nabijgelegen N218 en N217 ontsluiten de stad richting de A15 en de A29.

### BEZICHTIGEN

Staan jouw verhuisdozen al een tijdje klaar en kun je niet wachten om deze kant-en-klare topper met eigen ogen te bekijken? Neem dan contact op met De Vastgoed Experts voor het maken van een afspraak!



# Ligging en indeling

---

## BEGANE GROND

Entree in open hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de keuken.

## Woonkamer

Ruime, open woonkamer met zowel aan de voorzijde, als de achterzijde van de woning een bijzonder prettige lichtinval. De huidige eigenaren hebben veel moeite gestopt in het optimaal benutten van de ruimte en hebben een open living gecreëerd welke zich makkelijk naar wens in laat delen. De schuifpui aan de achterzijde vormt een fijne verbinding met de tuin.

## Keuken

De aan de achterzijde van de woning gelegen in mat antraciet uitgevoerde keuken is werkelijk een pláátje. Het geheel is strak, maar toch uitnodigend en de opstelling zorgt ervoor dat de woonkamer vloeiend over gaat in de keuken. Deze ruimte vormt samen met de woonkamer een fijne living, waar je graag vertoeft.



## Ligging en indeling

---

De keuken voorziet in alle moderne behoeftes; zo is het eiland voorzien van meerdere lades, een ontbijtbar en een prachtige kookplaat met werkbladafzuiging. De hoge kasten aan de wand bieden plaats aan een combi-oven, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser en de wasbak en kraan vormen hier met hun witte kleur een speels contrast. Een antraciete schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

### Toilet

Prachtig uitgevoerde, strakke toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

### EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Aan de achterzijde van de woning gelegen ouderslaapkamer van prima proporties.



## Ligging en indeling

---

### Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer bevindt zich tevens aan de achterzijde en is de kleinste van de vier slaapkamers. Deze kamer leent zich prima als kinderkamer of als thuishkantoor.

### Slaapkamer 3

Aan de voorzijde van de woning gelegen, ruime slaapkamer welke plaats genoeg biedt voor een tweepersoonsbed.

### Badkamer

Werkelijk magnifieke badkamer welke is voorzien van een inloopdouche van rookglas met inbouwstortdouche met losse handmodule, een zwevende closetpot, een wastafel met inbouwkraan en een prachtige spiegel met verlichting.



# Ligging en indeling

---

## TWEEDE VERDIEPING

Opgang in open zolderverdieping met op de voorzolder plaats voor de cv-installatie, wasmachine en wasdroger. Vanuit de voorzolder is er een open toegang tot de zeer riante vierde slaapkamer, welke een bijzondere hoeveelheid daglicht kent door de aanwezigheid van een grote dakkapel en een flinke raampartij in de zijgevel.

## BUITEN

De woning is voorzien van een ruime voor-, zij- en achtertuin en is voorzien van een achterom en een stenen berging. De achtertuin is gelegen op het oosten en is ruim en onderhoudsvrij aangelegd en de strook tuin aan de zijkant van de woning is voorzien van een overkapping. Deze overkapping biedt een praktische plek voor bijvoorbeeld het stallen van meerdere (motor-) fietsen droog worden gestald of het uitoefenen van buiten fitness.

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



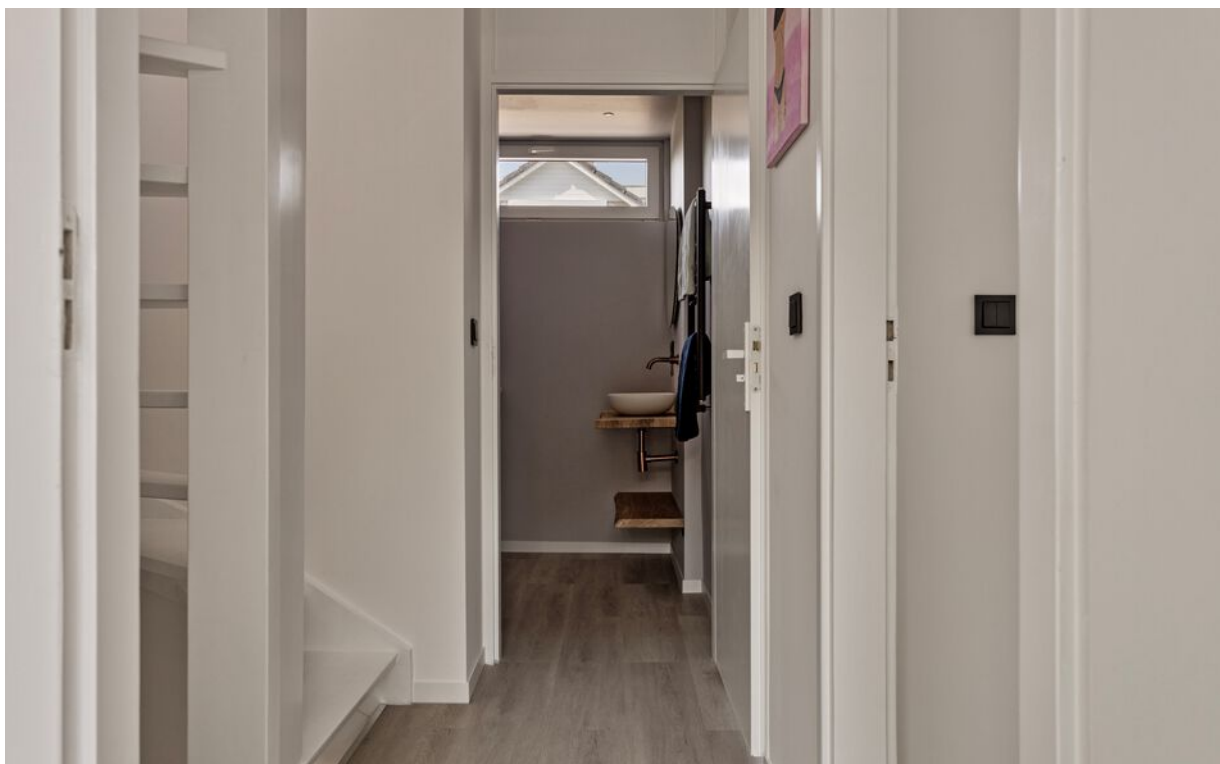
# Foto's

---



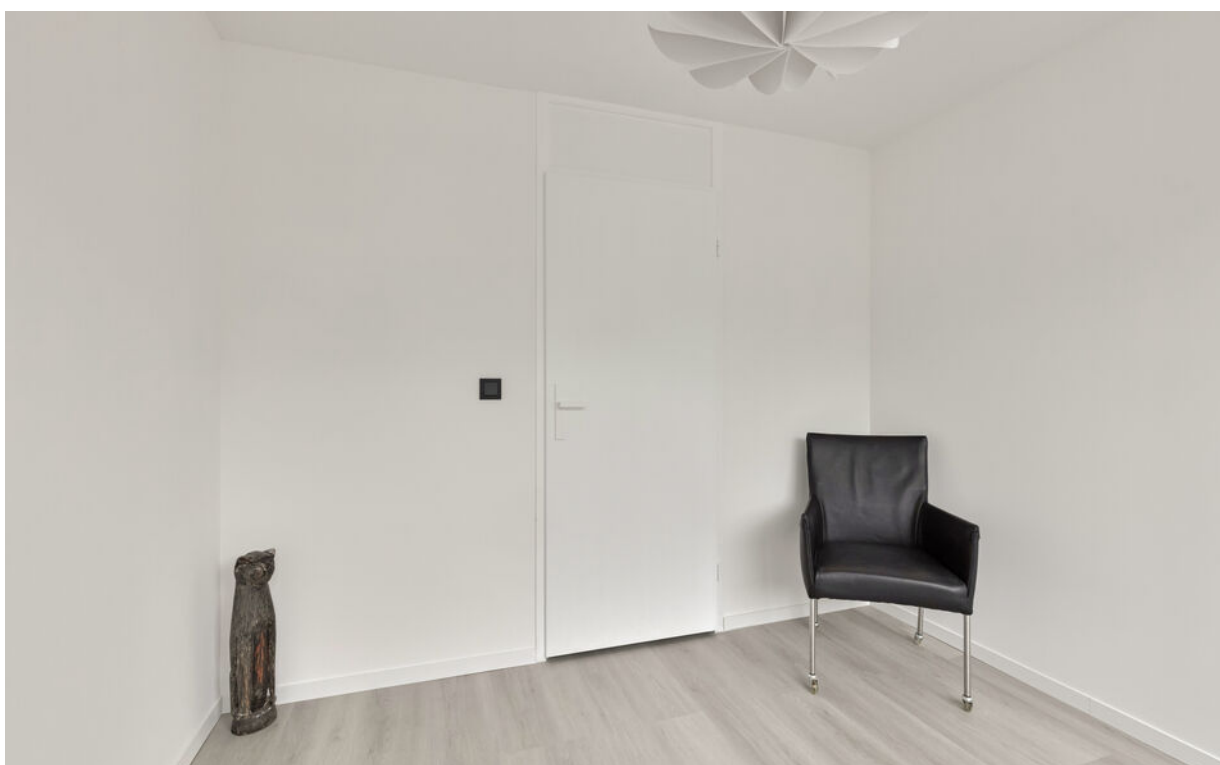
# Foto's

---



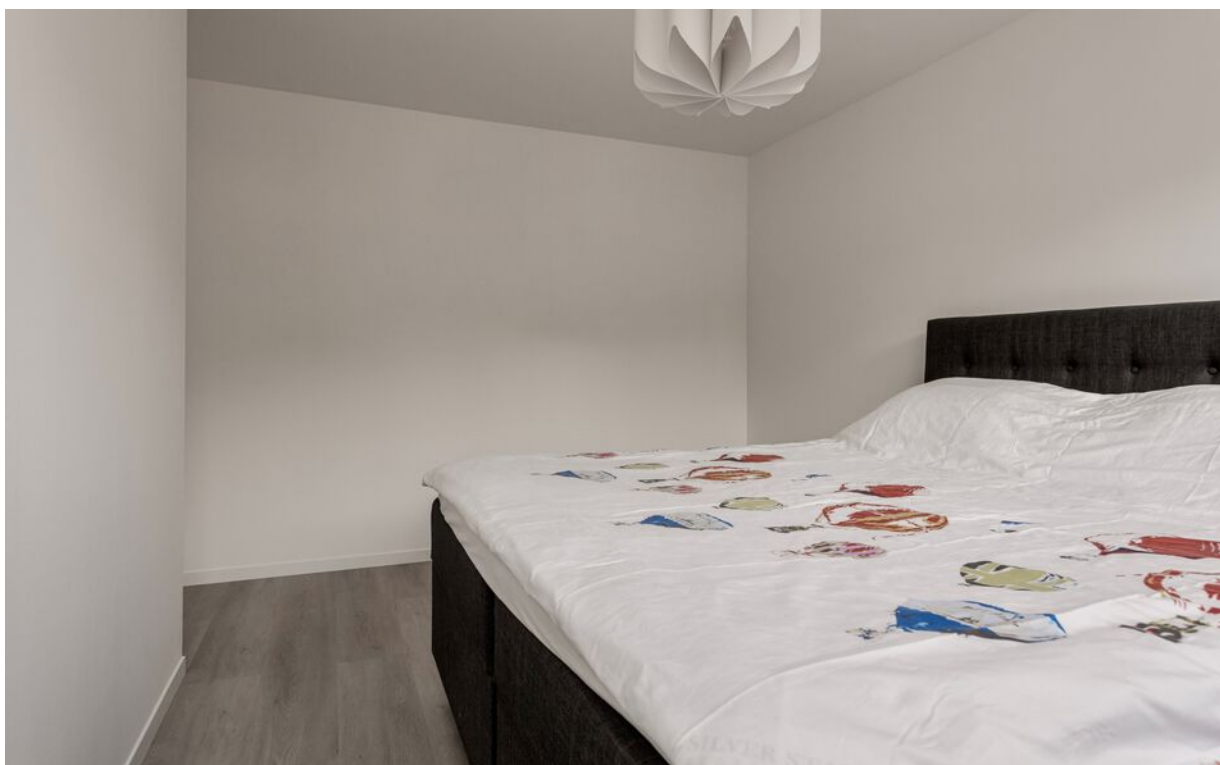
# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



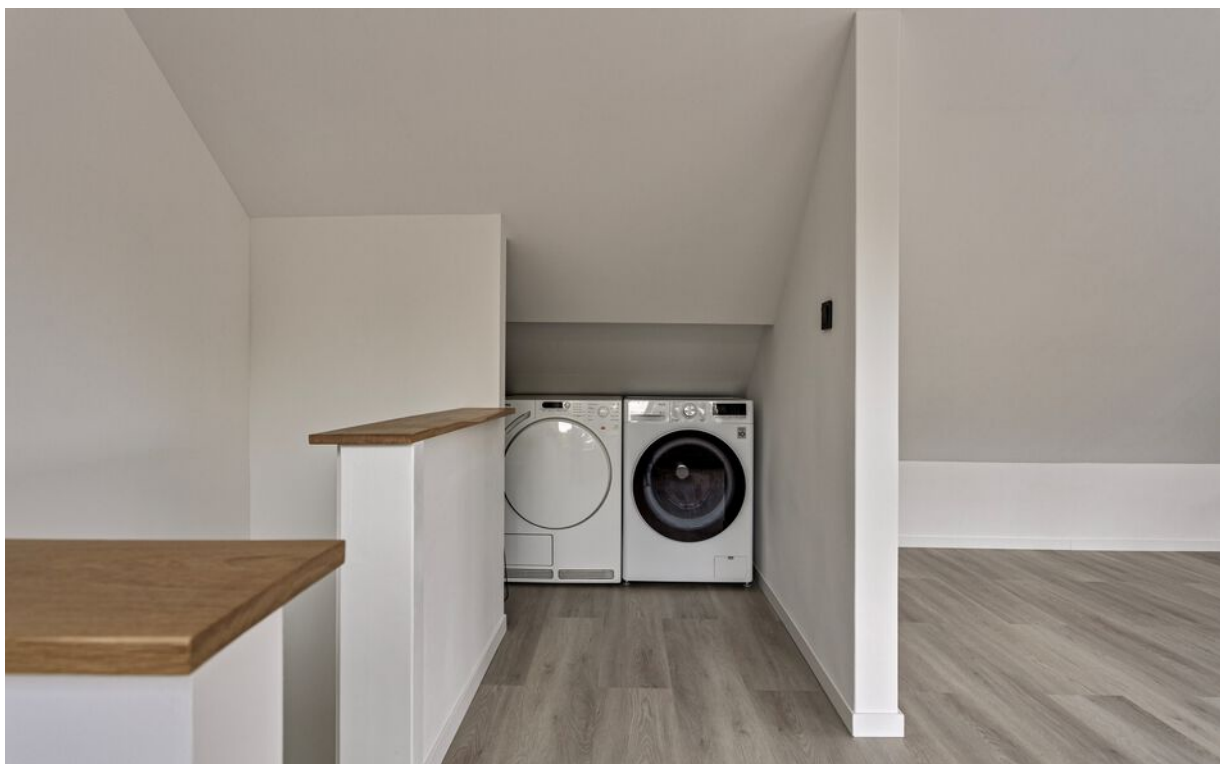
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



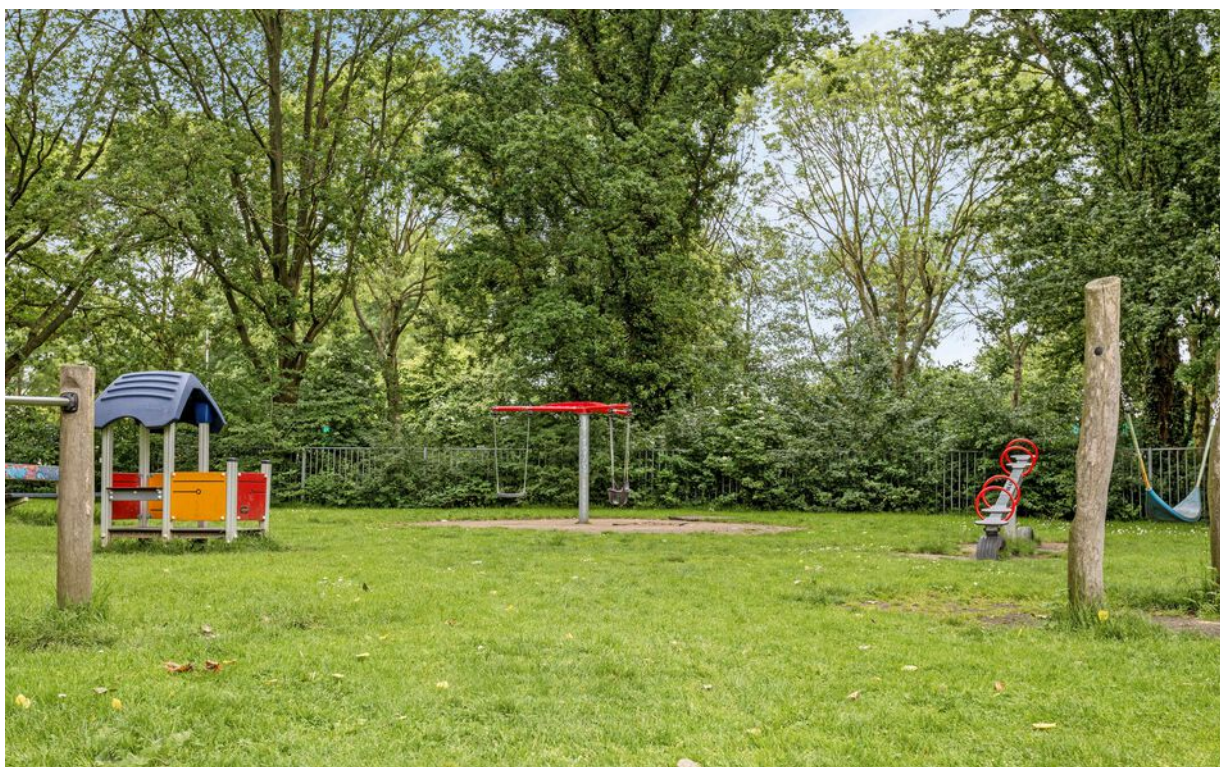
# Foto's

---



# Foto's

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m <sup>2</sup>
Inhoud	398 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe berguimte	7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 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 school Nabij snelweg
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuint
Tuin 2 - Oriëntering	West

# Kenmerken

---

Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

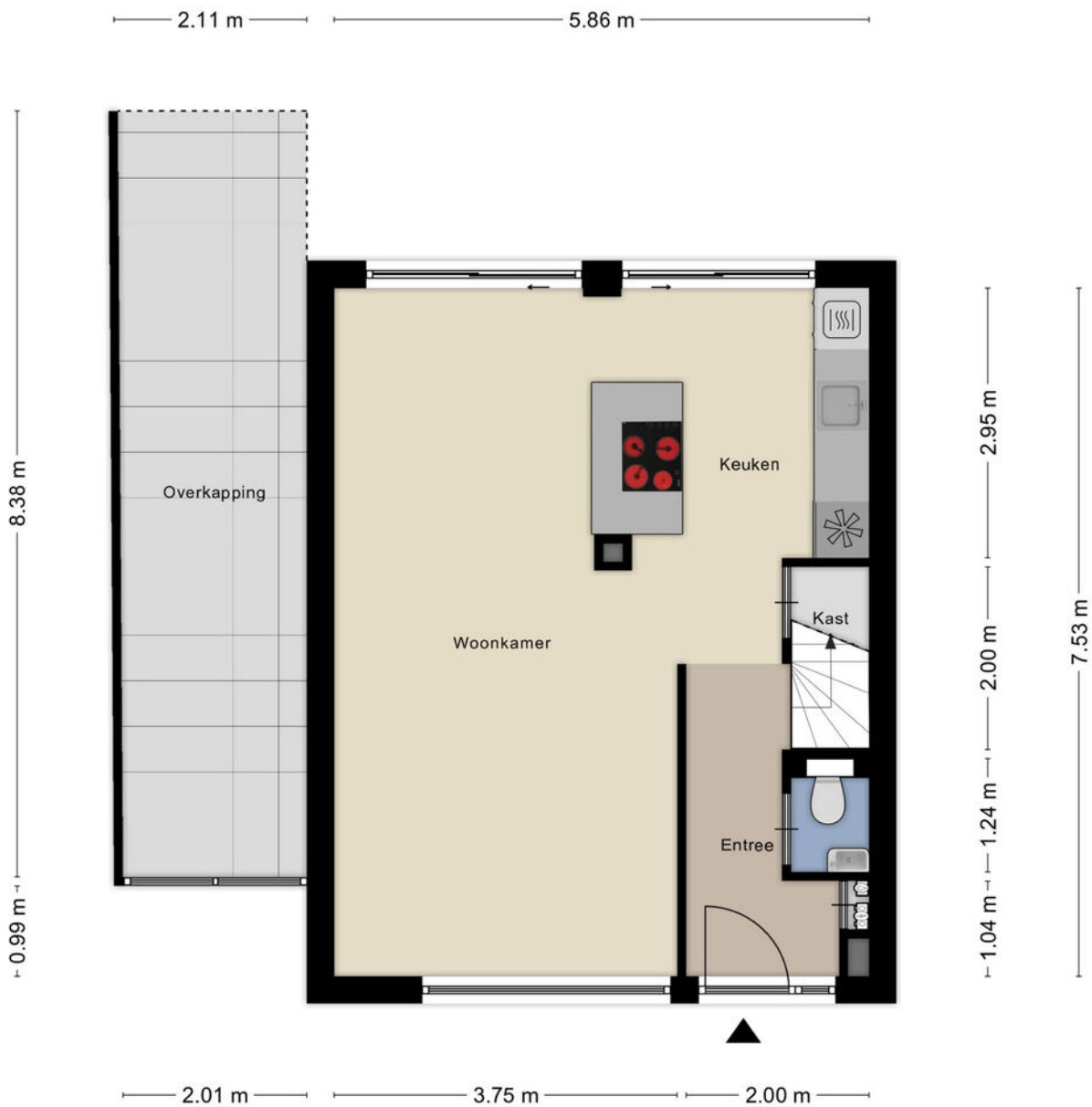
## CV ketel

CV ketel	Remeha
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

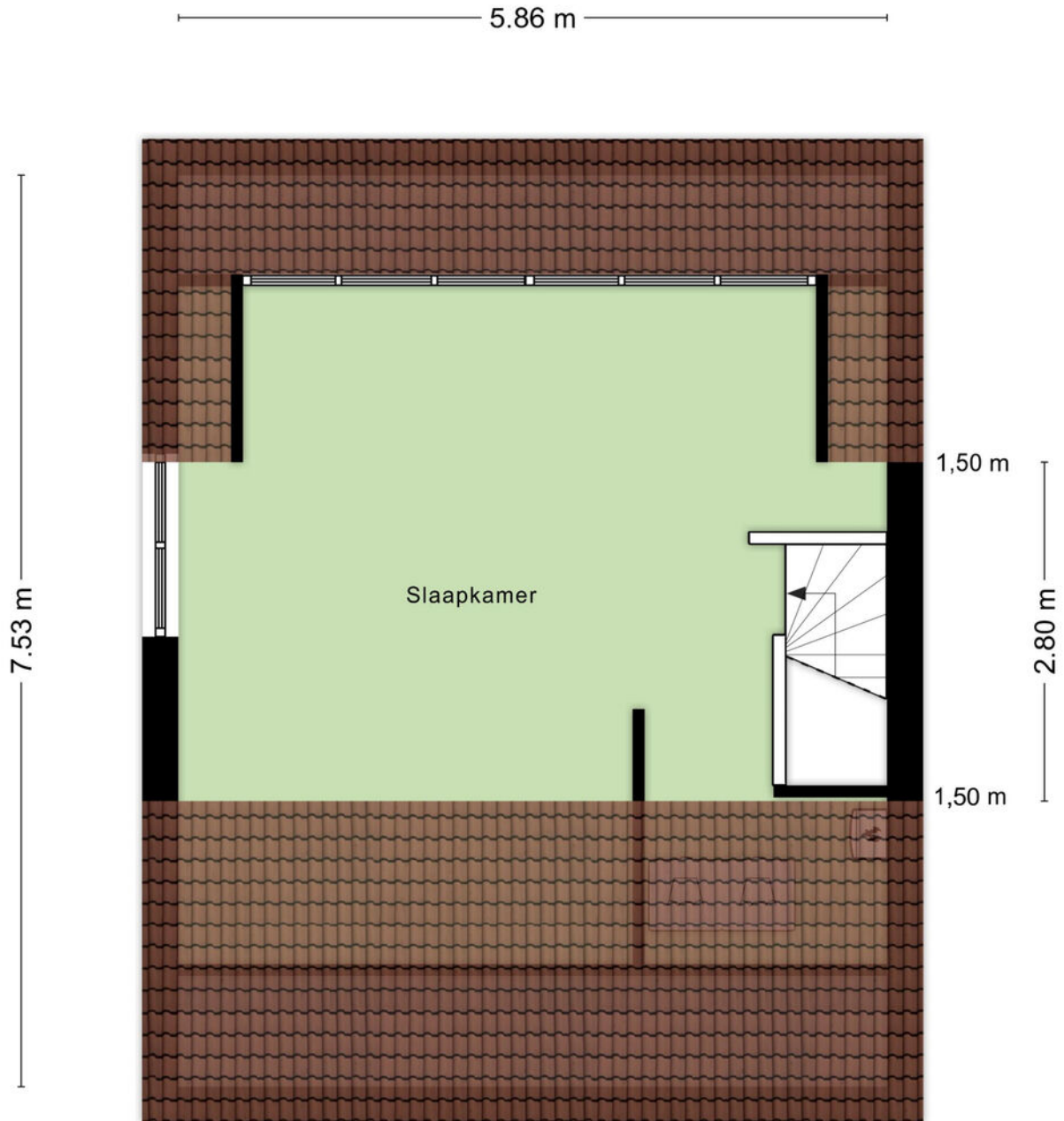
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

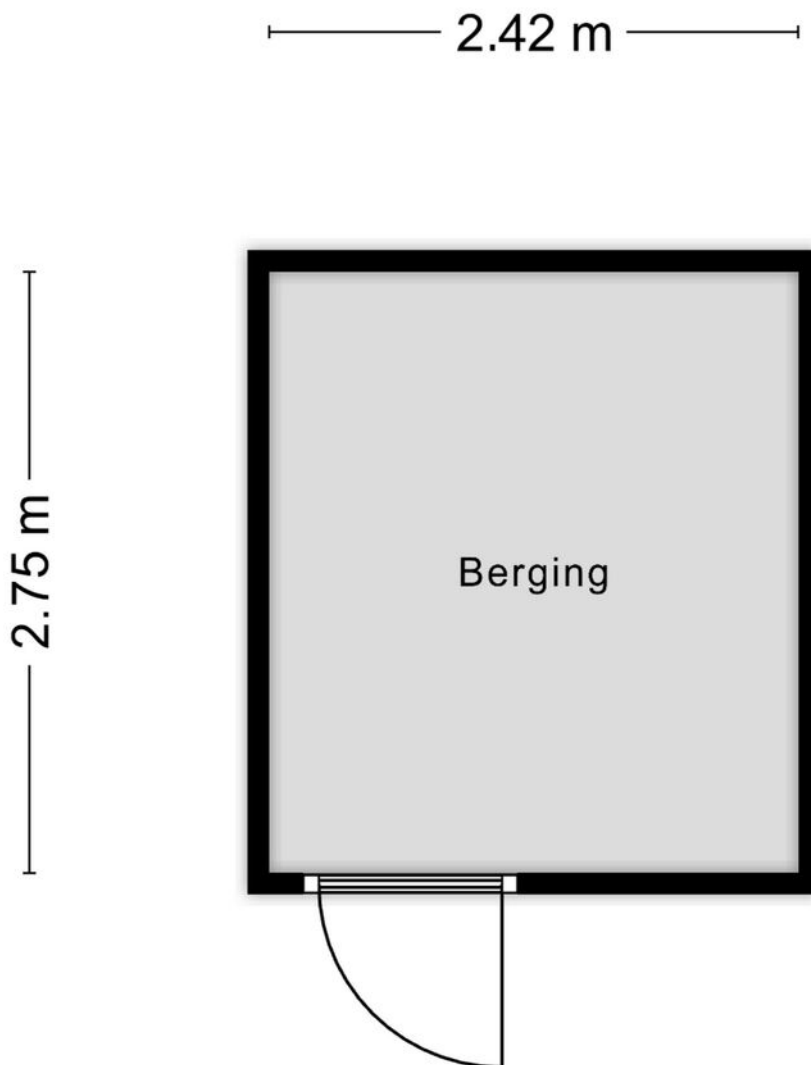
---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Bijzonderheden:

- *Compleet gemoderniseerd en gerenoveerd in 2023/2024.*
- *Kunststof kozijnen met HR++ glas*
- *Ketel 2023*
- *Vloerverwarming op de begane grond*
- *Oplevering in overleg, maar kan spoedig*

*Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief*

# Google maps

---

