

# TE KOOP



## Kuipershoek 36, Drimmelen

Vraagprijs € 315.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**80m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**192m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**313m<sup>3</sup>**

Energie label  
**B**

## > Omschrijving

Instapklare gezinswoning, type tussenwoning, met berging, achterom en die in ca. 2020 en 2022 grotendeels gemoderniseerd is. Zo is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (dakramen op 2e verdieping zijn van hout). De begane grondvloer is voorzien van isolatie en vloerverwarming. Maar ook keuken, badkamer en toilet zijn volledig vernieuwd! Bijzonder aan deze woning is dat het op een ruim perceel van 192 m<sup>2</sup> staat en vrij uitzicht heeft op polderlandschap aan de achterzijde. Indeling woning o.a.: entree aan de voorzijde van de woning, hal, toilet, woonkamer met dubbele tuindeuren naar de achtertuin, keuken en toilet. Indeling eerste verdieping: overloop die toegang geeft naar 3 ruime slaapkamers en de zeer fraai afgewerkte badkamer. Op de overloop is de vlizotrap met toegang tot de tweede verdieping. Indeling tweede verdieping: Voorzolder waar de HR combi hangt (2017) en aansluitend een ruime bergzolder, beide voorzien van een dakraam. De fraai aangelegde achtertuin ligt heerlijk op zuidwest en is maar liefst ca. 20 meter diep! Achter in de tuin een stenen berging, met daarachter een stukje grond welke gehuurd wordt van de gemeente (huur is €100,- per jaar.). De woning ligt een in rustig woonef in Drimmelen op geringe loopafstand van de oude én nieuwe haven van Drimmelen, natuurgebied de Worp en nationaal natuurpark de Biesbosch. Ben jij op zoek naar een instapklare (starters)woning? Maak dan een afspraak en wij laten je de woning graag zien! Bouwjaar woning 1981, inhoud ca. 313m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 80 m<sup>2</sup> en perceel groot 192m<sup>2</sup>. (Pand nr. 05557)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kun je alle afmetingen terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd op onze internetsite en op Funda.



**“Kom binnenkijken!”**



#### Begane grond

- Entree: aan voorzijde van de woning met meterkast (nieuw: 6 groepen, kookgroep en 2x aardlek) Hier zit ook de verdeler van de vloerverwarming.
- Sfeervolle U-vormige woonkamer. De complete benedenverdieping is voorzien van een nieuwe en duurzame pvc-vloer met nagenoeg overal vloerverwarming. Via een dubbel openslaande tuindeur is de achtertuin te bereiken.
- Open keuken met keukenblok in hoekopstelling (2022) met bovenkastjes met verlichting en geïntegreerde apparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.
- In de hal de trapopgang naar de eerste verdieping en met toegang naar het toilet.
- Toilet: De toiletruimte (2021) voorzien van een hang-closet en fonteintje.

#### Eerste verdieping

- Overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers en badkamer.
- 3-Tal mooie slaapkamers welke afgewerkt zijn met een prima laminaatvloer en behangwanden. Een van de slaapkamers moet nog voorzien worden van muurafwerking (behang of sauzen).
- Badkamer (2022) is volledig betegeld met inloop-douche, wastafelmeubel met spiegelkast en hangcloset. Hier is ook de aansluiting voor het witgoed. Badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

#### Tweede verdieping

- Zolder: Ruime (berg)zolder verdeeld over voorzolder, waar de cv-ketel hangt, en bergzolder.

#### Tuin

Voor-achtertuin en berging:

- De voortuin is fraai aangelegd met een leuke vijverpartij
- Een heerlijke, diepe achtertuin met vrij uitzicht achter de woning. De achtertuin heeft een speelweide en aan de zijkant plantborders met een nette erfafscheiding die nieuw geplaatst is in 2021. Achterin de tuin een plaats voor de afvalcontainers en een berging.

#### Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingvloeren van beton. Vloer begane grond is volledig na-geïsoleerd vanuit de kruipruimte. Kruipruimte toegankelijk via luik bij achterdeur. Kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas (met uitzondering dakramen op zolder) Keuken, toilet en badkamer zijn voorzien van mechanische afzuiging. Houten delen zijn in 2021 geschilderd. Woning is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch zonnescherm over de volledige breedte van de woning. Buitenkraan zowel aan de voor- als achterzijde van de woning. CV combi Intergas 2017. Erfafscheiding geplaatst in 2021. Gevels gereinigd en geïmpregneerd in 2023.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Een inmeetrapport volgens de NEN-norm is verplicht bij vastgoed. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapport dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot de inhoud van de woning is en de daadwerkelijke woonoppervlakte. Dat mag zeker geen inschatting zijn.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

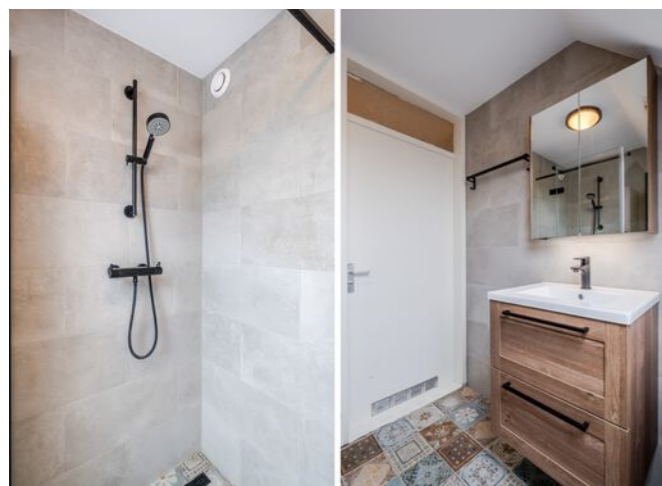
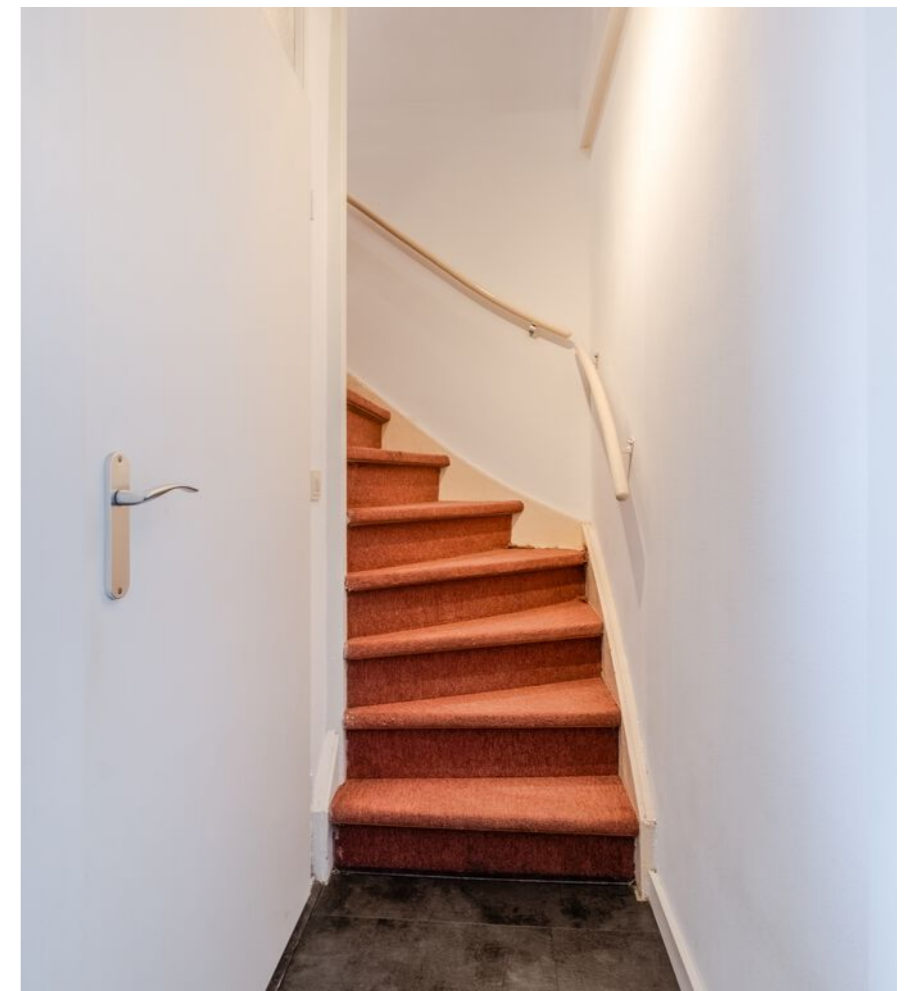
Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voel jij je thuis.

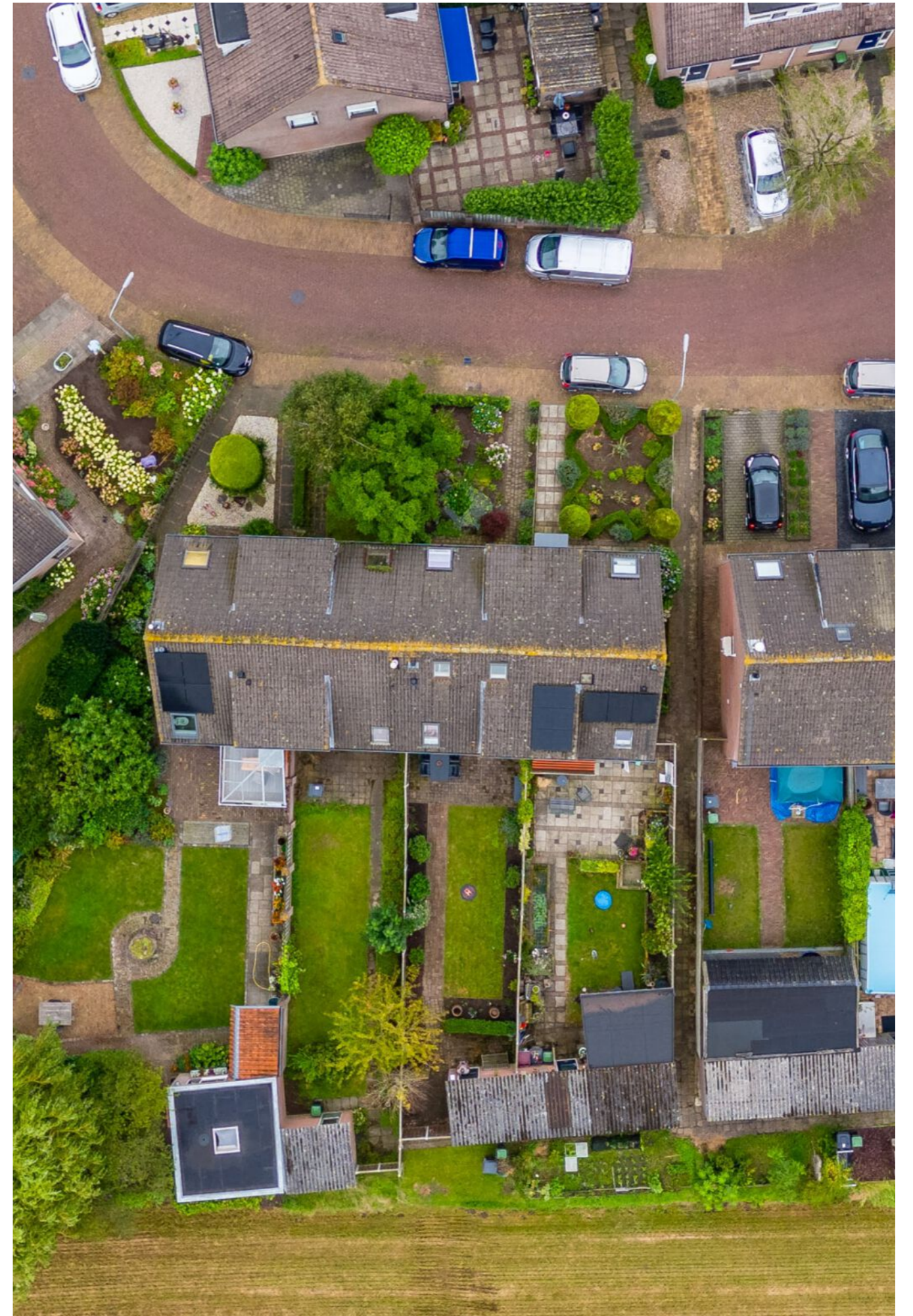
> Instapklaar

Met aan de achterzijde vrij uitzicht over het polderlandschap!









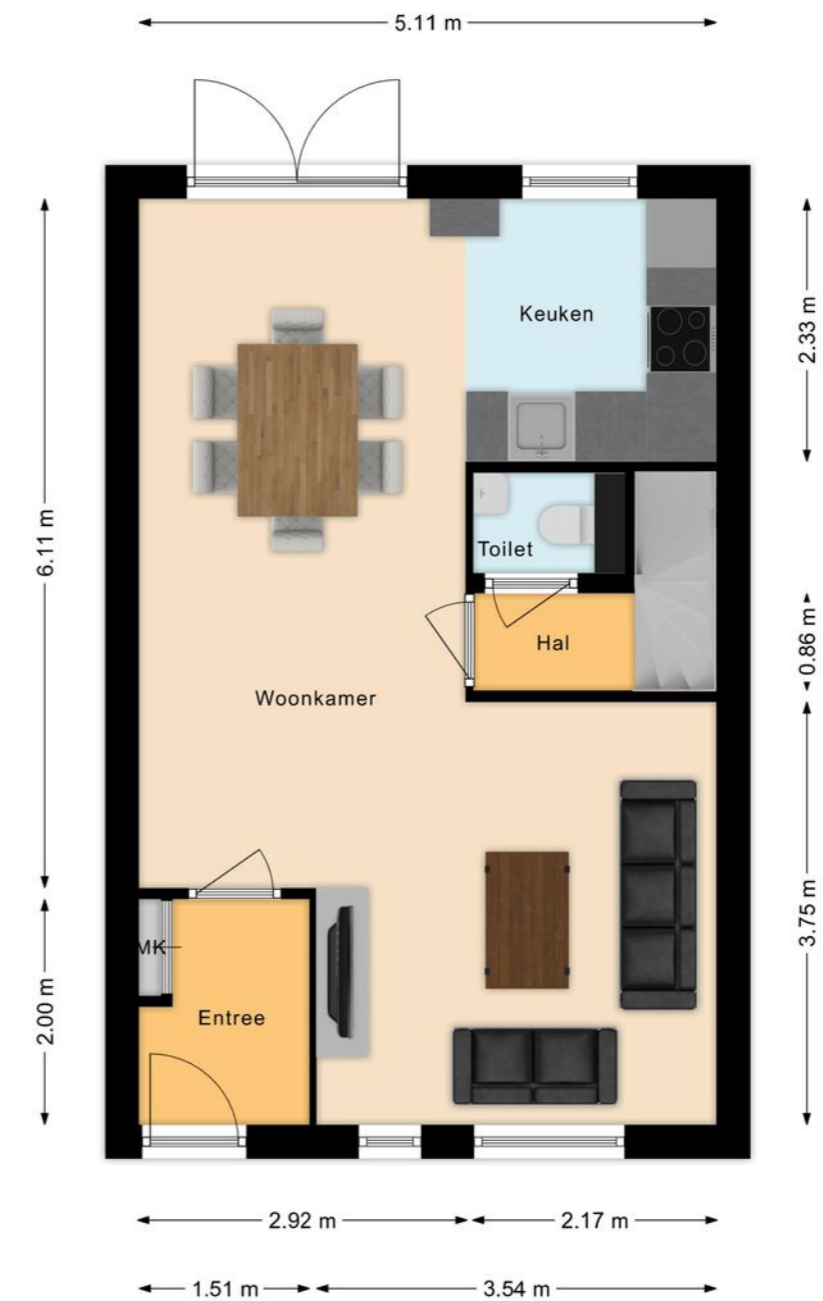
## > Kadaster

Ontdek de kadastrale kaart



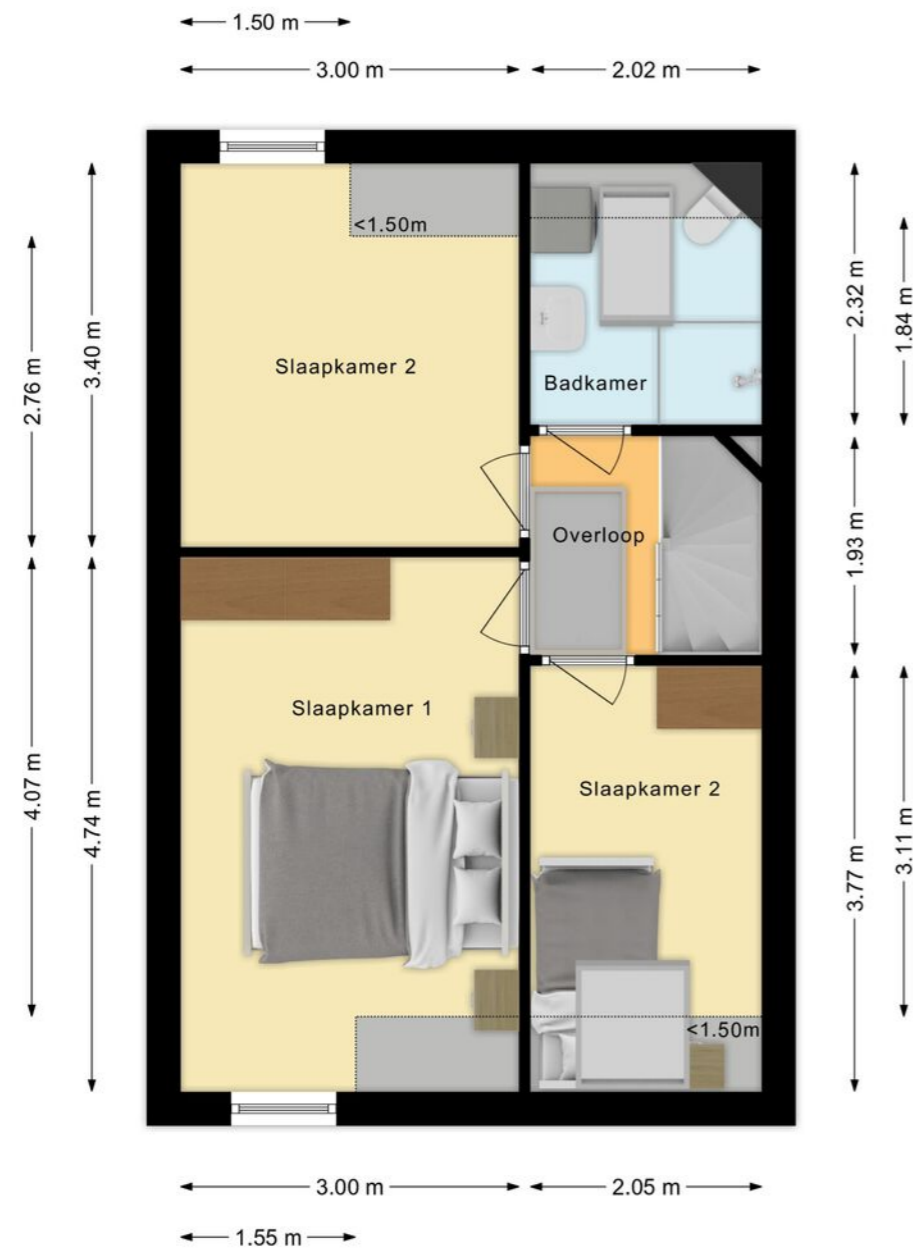
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



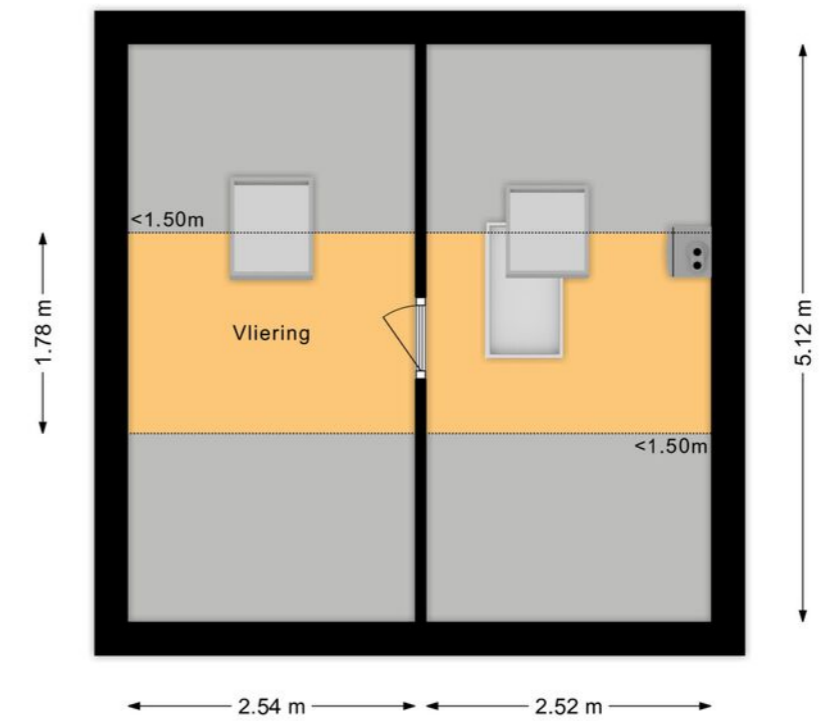
## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping







“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Berging	X			
Vijver	X			
Vlaggenmast(houder)	X			
Zonnepanelen				X
Potten		X		
Vogelhuisjes/voederhuisje		X		
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Gordijnen straatzijde begane grond		X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Vloerbedekking/linoleum</b>				X
Laminaat	X			
Pvc vloer	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koel- vriescombinatie	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Beschermhoes kookplaat		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting & losse (hang)lampen		X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Kasten / werkbank in berging			X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefooninstallatie	X			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	X			



*“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”*



## > Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

**Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.**



## > Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

## > Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.





# ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!**  
**Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

---

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

