

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Duifpolder 6a, Maasland

Wonen te midden van 5 eeuwen geschiedenis! Op een fantastische locatie midden in de agrarische Duifpolder is deze rustig gelegen unieke woonboerderij te koop!

Op een steenworp afstand van het gezellige Schipluiden en aan de andere kant Maasland en toch helemaal vrij. Wanneer je het “trekpontje” neemt, ben je bijna direct in Vlaardingen.

Met mooi weer is het een gezellige drukte in de polder: wandelaars, fietsers en vele bootjes op de vaart.

In de wintermaanden is het stil, en kun je genieten van fraaie uitzichten met schitterende Hollandse luchten.

Vraagprijs voor het voorhuis en achterhuis: € 875.000,- k.k.

Oplevering: in overleg



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Kenmerken achterhuis:	Aantal kamers 6	Inhoud ca. 621 m ³
Bouwjaar ca. 1961	Woonopp. 197 m ²	Energielabel A

Het betreft een gerenoveerde en gemoderniseerde boerderijwoning in een deel van de stal (achterhuis), en een nog te restaureren voorhuis. Het achterhuis is modern, ruim, volledig geïsoleerd en direct bewoonbaar. Het aansluitende voorhuis (gemeentemonument) dient nog grotendeels gerestaureerd te worden.

Bovengenoemde twee aan elkaar grenzende gedeeltes worden door de gemeente als één woning aangemerkt. Mogelijkheid tot realiseren van een B & B of een praktijk aan huis, maar ook geschikt voor bijvoorbeeld mantelzorg in huis.

In het achterste deel van de stal zal binnenkort gestart worden met de realisatie van nog een woning. Met de reeds bestaande woning op het erf zullen hier op termijn dus 3 woningen staan. Dit geeft een gemoedelijke sfeer, en je woont niet volledig afgezonderd. En toch ervaar je de volledige vrijheid van wonen in het buitengebied op een waanzinnig groot terrein, met vrij uitzicht over het polderlandschap, te midden van een prachtige oude boomgaard met volledige privacy, waar zelfs steenuiltjes nestelen!

Het woongedeelte is reeds gerenoveerd met behoud van de authentieke sfeer. Dit huis is instapklaar. Zodoende is er de mogelijkheid om hier reeds te wonen en de restauratie van de boerderij te realiseren. De gerenoveerde woning biedt nog ruime mogelijkheden tot andere indelingen, zo is er bijvoorbeeld al leidingwerk naar boven gelegd om op termijn aldaar een grote slaapkamer met badkamer en suite te realiseren.

Afbouw van de boerderij is op langere termijn is mogelijk (meerdere jaren). Dit is ideaal voor mensen die de verbouwing stap voor stap willen doen; voor kopers die zelf veel kunnen/willen, maar dus ook voor kopers met minder direct beschikbaar budget. Ook bouw je hiermee meerwaarde en dus eigen vermogen op.

De vergunningsprocedure voor de restauratie van het voorhuis is al volledig doorlopen en goedgekeurd, inclusief tekeningen en een bouwtechnisch plan door de architect, waarbij rekening is gehouden met de eisen van de gemeente.

Stap in om hier je droom te realiseren!

Indeling gerenoveerd achterhuis:

Begane grond:

Ruime entreehal en vide met bordestrap naar de eerste etage.

Aan de linkerzijde is de woonkamer met open keuken en aangrenzend 1 slaapkamer.

De entreehal is de doorloop naar de bijkeuken met toilet, de badkamer en de tuinkamer.

Eerste verdieping

De eerste etage heeft een royale overloop en 3 ruime slaapkamers.

Op de overloop is middels een vlizotrap toegang tot de vliering.

Nog te realiseren indeling van de 183 m² in het voorhuis (zie plattegronden en impressies):

Begane grond:

Entree met bedstede, (slaap)kamer, trapopgang en doorgang naar de speel-/werkkamer (de zogeheten 'mooie kamer').

Via de speel-/werkkamer zijn de woonkamer en bijkeuken bereikbaar.

Er is een fantastische ruime (melk)kelder.

Woonkamer met een open keuken en klompenhok aan de achterzijde.

Voor de opkamer is een indeling voorzien (niet bindend) met een hal, badkamer en een slaapkamer.

Eerste verdieping:

Voorzien van 3 ruime slaapkamers.

Veel authentieke details, zoals luiken, bedstedes, estrikvloer, schouw, en constructieve elementen.

Tuin

De tuin met o.a. aan de zuidzijde gelegen monumentale hooitas en aan de oostzijde gelegen boomgaard is grotendeels nader in te delen en biedt veel ruimte voor zowel parkeren op eigen terrein alsmede voor sport en spel, tuinieren, ontspanning en het genieten van de kinderen en eventuele dieren.

Bijzonderheden achterhuis:

- Bouwjaar 1960.
- Het achterhuis bevat nostalgische stalraampjes en is in 2021/2022 volledig gerenoveerd en modern afgewerkt.
- De begane grond is geheel voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming.
- Binnenkomst is in een ruime entree met open trapopgang en vide naar de eerste etage. Hier is ook de meterkast (volledig nieuwe installatie 2021).
- Woonkamer met sfeervol origineel balkenplafond en moderne open woonkeuken (2021).
- De keuken is voorzien van veel opbergruimte, dubbele spoelbak met mengkraan, koelkast, vriezer, vaatwasser, magnetron en fornuisaansluiting (krachtstroom).
- Slaapkamer op de begane grond aan de noordzijde van ca. 13 m².
- Bijkeuken met authentiek keukenblok.
- Modern betegeld toilet (2021), voorzien van een zwevend closet en fonteintje.
- Badkamer (2021) voorzien van een vrijstaand ligbad met douche, wastafel met meubel, wasmachine- en drogeraansluiting.
- Aan de noordoostzijde gelegen tuinkamer van ca. 26 m² met grote ramen met vrij uitzicht de boomgaard in en over de aangrenzende polder. Hier bevindt zich ook de warmtepompinstallatie (2021).
- De eerste verdieping is heel ruimtelijk met een grote overloop.
- 3 slaapkamers van ca. 8, 14 en 18 m², alle voorzien van nieuwe Velux Classico dakramen.
- Grote bergvliering met een vloeroppervlakte van ruim 30 m² bereikbaar middels vlizotrap.
- De woning is voorzien van vloerverwarming, muurisolatie, dakisolatie, voorzetramen, dubbel glas en een lucht-water warmtepomp.
- Aan de noordzijde van de woning staat een aangrenzende schuur (de timmerschuur) met een oppervlakte van ca. 47 m² op de begane grond en ca. 25 m² op de verdieping.
- De woning is met behoud van diverse authentieke details gerenoveerd. De oude karakteristieke stalramen zijn bijvoorbeeld voorzien van HR++ voorzetramen.
- Tijdens de renovatie is de vloer geïsoleerd, de buitengevels zijn voorzien van voorzetwanden met isolatie en er is dakisolatie aangebracht.
- Het dakbeschot bevindt zich nog in matige staat en dient op niet al te lange termijn vervangen te worden; dat kan heel goed in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen.
- Op het erf bevindt zich tevens een monumentale hooitas.
- Deze woning beschikt over energielabel A.

(Te restaureren) voorhuis:	Aantal kamers 7	Woonopp. ca. 183 m ²
-----------------------------------	------------------------	--

Bijzonderheden (te restaureren) voorhuis:

- Bouwjaar vóór 1712 (op de kaart van Kruikius van 1712 is de boerderij al aangegeven).
- Het betreft een gemeentelijk monument.
- Vele sfeerbepalende monumentale elementen zijn nog aanwezig.
- De woning bevindt zich in slechte bouwkundige staat, is thans onbewoonbaar en dient geheel gerestaureerd te worden conform de reeds door de gemeente verleende vergunning. Er is reeds een aanvang gemaakt met de restauratie.
- De woning is op de begane grond gedeeltelijk voorzien van een betonvloer, de verdiepingvloeren zijn van hout.

Algemene informatie:

- De woningdelen zijn gelegen op een perceel eigen grond met een oppervlakte van 2.936 m² wat gedeeltelijk uit erf, een monumentale hooitas en grotendeels uit een prachtige oude boomgaard bestaat.
- Het perceel is te bereiken middels een lange oprijlaan in eigendom van de buurman; voor beheer en onderhoud van de oprijlaan betaalt u een jaarbedrag van circa € 525,-.
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De voor Funda ingestelde oppervlakte en inhoud is het totaal van het gerenoveerde achterhuis alsmede het nog te renoveren voorhuis; in onze brochure zijn deze separaat gespecificeerd.
- In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen.

De verstrekte informatie in deze verkoopbrochure is met zorgvuldigheid opgesteld; aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

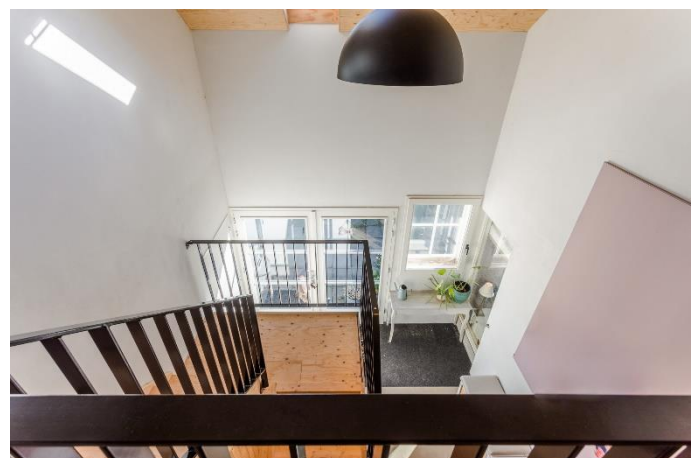
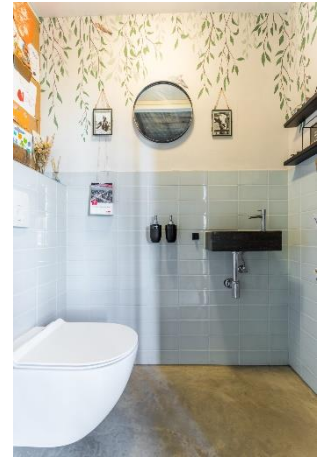










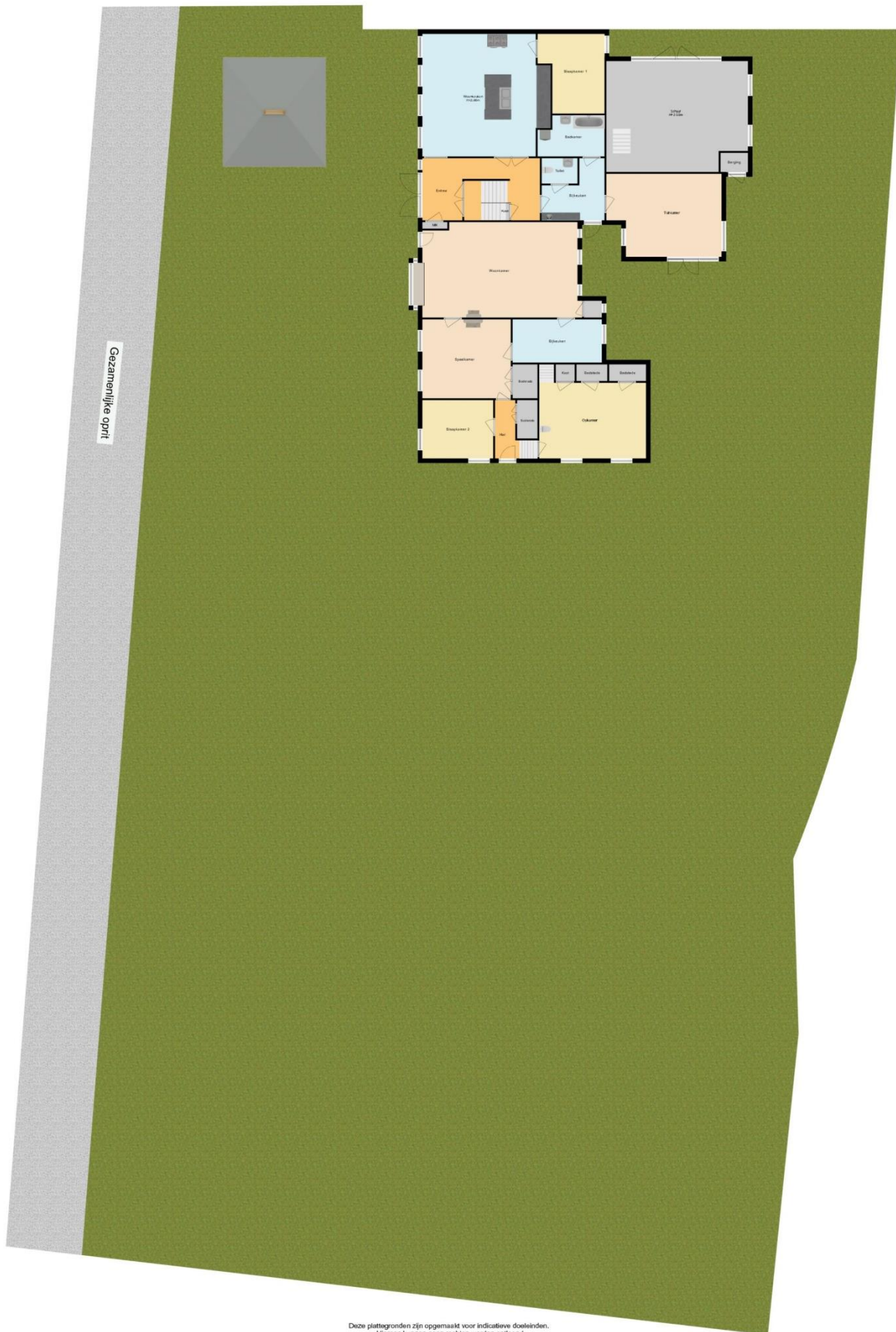








Situatie

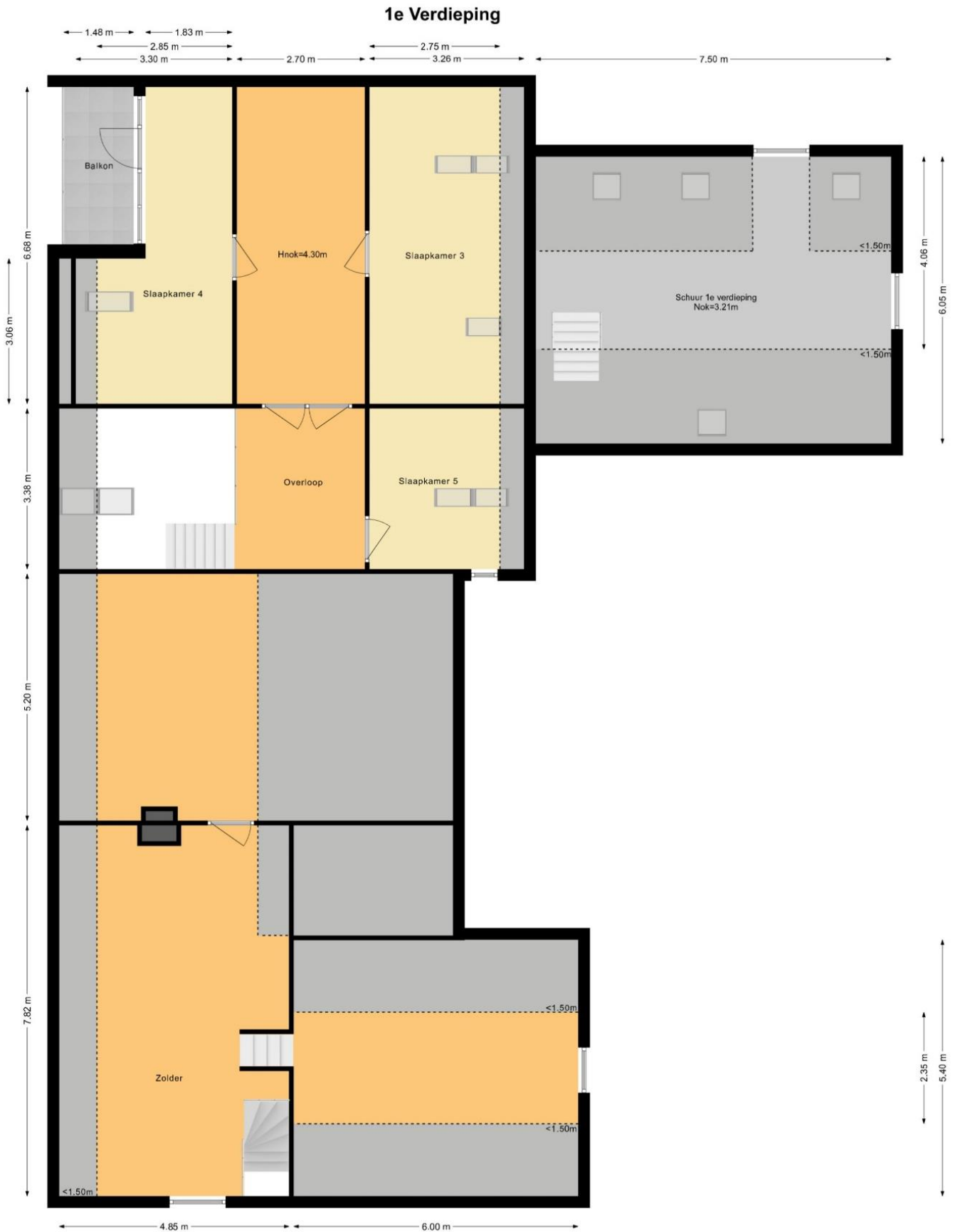


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Begane grond

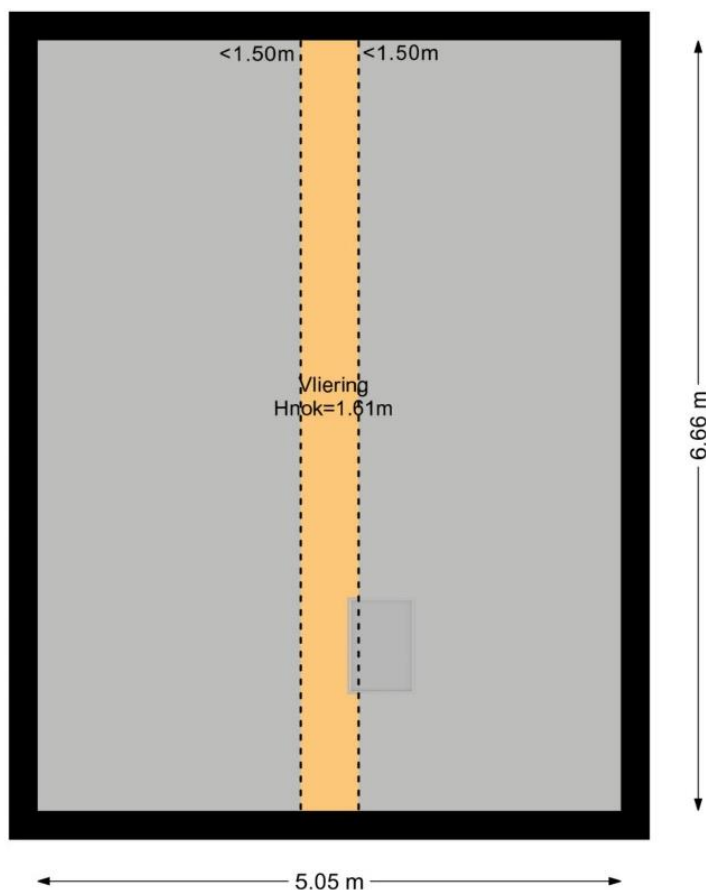


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

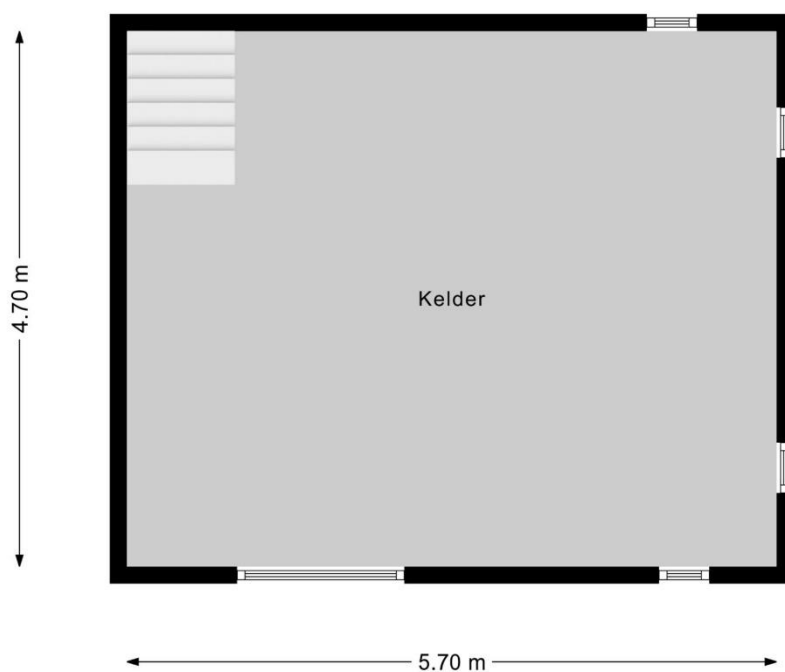


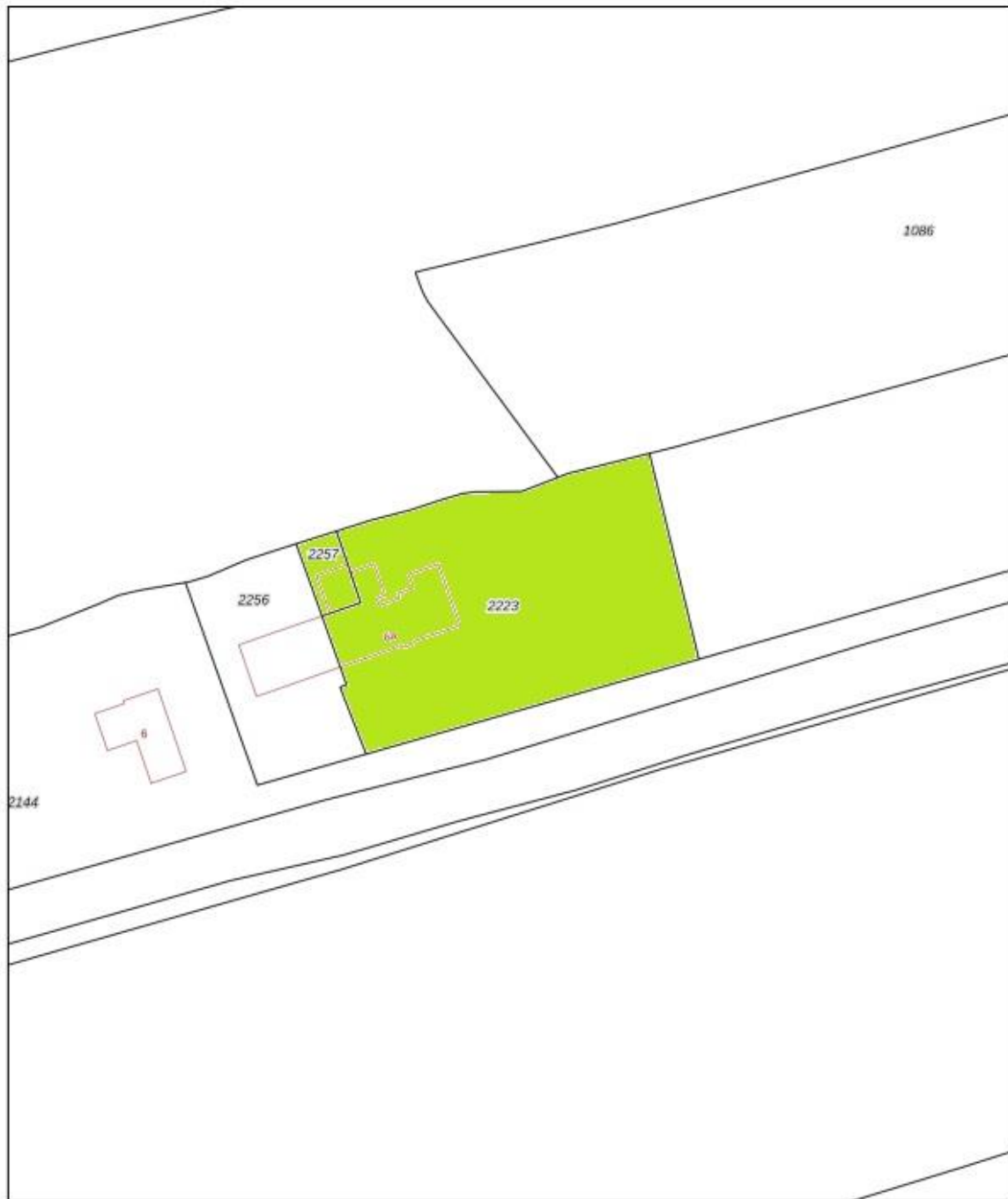
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

2e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maasland</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2223</p> <p>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.</p>	
---	---	---

De verstrekte informatie in deze verkoopbrochure is met zorgvuldigheid opgesteld; aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.