

Schoolplein 5

2967 ER Langerak

Vraagprijs € 399.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw op de begane grond
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	182 m ²
Inhoud	380 m ³
Bouwjaar	2017
Tuin	Sfeervolle achtertuin op het zuidwesten, voorzien vrij gelegen
Verwarming	Vloerverwarming begane grond, hybride warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas
	Energie label A

Schitterende hoekwoning gelegen in het CPO project dat gebouwd is in 2017, met aanbouw op de begane grond en comfortabele vloerverwarming, fraai ingedeelde keuken met kookeiland, 3 tot 4 slaapkamers, luxe badkamer, voorzien van hybride warmtepomp en totaal maar liefst 15 zonnepanelen, uitstekend geïsoleerd met energielabel A en daardoor een maandlast qua energie van slechts € 19,- per maand, rustig gelegen in nieuwe besloten wijk met ruime parkeergelegenheid, heerlijk ruime tuin met een afmeting van maar liefst 6,76 x 15,27 m (= 103 m²) met zonnige tuin op het zuidwesten, zijstrook grond naast de woning die je toegang biedt naar de voorzijde waar je uitermate vrij woont

De woning Schoolplein 5 in Langerak is een geweldige kans. Allereerst is het een fraaie en robuuste woning om te zien door de detailleringen als betonelementen, overstekken en verschillende gevelstenen. Het CPO project op de locatie van de voormalig basisschool Eben Haëzer is afgerond in december 2017 door de aannemer Stout. Een fraai project met diverse type woningen. Als je het wijkje in rijdt, dan krijg je direct een goed gevoel. Er is een ruime parkeernorm en daarom nagenoeg altijd plaats om je auto te parkeren. Een besloten pleintje waar kinderen ook veilig kunnen spelen. Het is gelegen tussen de nieuwbouwwijk Langerak Zuid en de bestaande kern van Langerak in. We hebben daarom luchtfoto's met een drone laten maken om de locatie goed te kunnen laten zien.

Een duurzame woning met lage verbruikskosten is een hot item. Deze woningen zijn nog gebouwd met een CV-combiketel op gas, echter, de eigenaar heeft daarbij gekozen voor een hybride warmtepomp. Tel daarbij op de uitstekende isolatie van de woning met HR++ glas, de 15 zonnepanelen die circa 5.250 kWh opleveren, dat zorgt ervoor dat de huidige eigenaar slechts € 19,- per maand betaald. Goed voor het milieu én voor je portemonnee!

Als we kijken naar de indeling van de woning, dan zien we dat de woning op de begane grond aan de achterzijde voorzien is van een aanbouw van 1,2 m. Openslaande deuren bieden toegang tot de heerlijke diepe en zonnige achtertuin. Bij de keuken is niet gekozen voor de standaard indeling, maar daar is een keuken gerealiseerd met kookeiland. Aan de voorzijde heb je vrij uitzicht, ook door het hoekraam. Wat is het leuk en goed ingedeeld op de begane grond! Op de begane grond heb je de beschikking over comfortabele vloerverwarming en daarbij is gekozen om de standaard deuren aan te passen naar houten kozijnen met stompe deuren (i.p.v. de opdekdeuren met bovenlichten).

Op de 1e Verdieping zijn er 3 slaapkamers aanwezig en een luxe badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en hangend wandcloset. Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping met dakraam aan de voorzijde. Verder is een technische ruimte met opstelplaats wasmachine, droger, verdelers zonnepanelen, CV-ketel, mv en hybride warmtepomp. De zolder is heerlijk ruim door de nokhoogte van 3,27 m en daardoor kun je hier prima een 4e slaapkamer realiseren.

Zon- en tuinliefhebbers opgelet: allereerst beschik je over een zijstrook grond naast het huis van circa 1,10 m. Ideaal om over je eigen grond van voor naar achteren te kunnen. Praktisch, het geeft je het gevoel van nog meer vrijheid en ook een bredere tuin. Kijk maar eens naar de afmetingen: maar liefst 6,76 x 15,27 (breedte x diepte). Heerlijk zonnig gelegen op het zuidwesten en door de diepte heb je de gehele dag zon. Strak en stijlvol aangelegd en voorzien van een onderhouds terras bij de woning en aan de achterzijde een houten berging.

Zoals je merkt zijn we uitermate enthousiast over dit aanbod en dat ben jij ook. Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Wandcloset, hangend toilet
- Hoekfonteintje
- Modern uitgevoerd
- Mechanische ventilatie

Woonkamer – circa 25 m²

- Aanbouw aan de achterzijde van circa 1,20 m
- Openslaande tuindeuren naar zonnige achtertuin
- Comfortabele vloerverwarming met tegelvloer
- Glasvliesbehang wanden
- Praktische trapkast
- Houten kozijnen met stompe deuren op de begane grond (i.p.v. de standaard opdekdeuren)

Keuken – circa 9 m²

- Luxe keuken uit 2017 met diverse inbouwapparatuur
- Opstelling gemaakt met kookeiland, helemaal in!
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Combimagnetron/oven
- 5-pitsgas fornuis met RVS afzuigschouw
- Composiet aanrechtblad
- Diverse kastruimte
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op groenstrook / hoekraam
- Wat een plaatje deze keuken!

1e VERDIEPING

Overloop

- Airconditioning boven trappgat
- Laminaatvloeren 1e Verdieping

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Voorzijde

Slaapkamer II – circa 9 m²

- Achterzijde

Slaapkamer III – circa 4 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 4 m²

- Heerlijk ruime inloopdouche met nisje, draingoot en regen- en handdouche
- Wandcloset (hangend toilet)
- Wastafelmeubel
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Designradiator

ZOLDER

Zolderkamer – circa 16 m²

- Vaste trap naar zolder / slaapkamer IV
- Nokhoogte 3,27 m
- Dakraam voorzijde
- Radiator
- PVC vloer

Wasruimte / technische ruimte

- Opstelling wasmachine / droger
- 2 x verdeler zonnepanelen
- CV-combiketel en hybride warmtepomp, Daalderop, mechanische ventilatie unit

TUIN

- Kavel van 182 m² / kadaster C 493
- Heerlijk ruime, keurige en sfeervol aangelegde tuin
- Zonnig gelegen op het zuidwesten
- CPO project op de locatie van de voormalig basisschool Eben Haëzer
- Rustig en kindvriendelijk gelegen wijk met besloten pleintje
- Wijk gelegen tussen de nieuwbouwwijk Langerak Zuid en de bestaande kern van Langerak in
- Achtertuin afmeting 6,76 x 15,27 m (breedte x diepte) = 103 m²
- Onderheid terras nabij de woning
- Zijstrook naast het huis circa 1,10 m
- Buitenkraan
- Vlonder
- Grind
- Straatwerk
- Poort achterzijde
- Keramische tegels
- Elektrisch zonnescherm
- Fruitboom
- Houten berging (onderste plint metselwerk) van circa 2,12 x 2,66 m = 6 m²

KENMERKEN

- Bouwjaar 2017
- Traditioneel gebouwd
- Aannemer Stout heeft de woning afgebouwd
- Woningborg Garantie
- Paalfundering
- Betonvloeren
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Zadeldak met pannen gedekt. Aanbouw plat dak met bitumen
- Begane grond met aanbouw van circa 1,20 m
- Volledig geïsoleerd
- Energie label A
- CV-combiketel en hybride warmtepomp, Daalderop
- Begane grond vloerverwarming. Verdiepingen radiatoren
- 15 zonnepanelen (10 achterzijde, 5 voorzijde), levert jaarlijks circa 5.250 kWh op
- Verbruikskosten per maand slechts € 19,- (gas en elektra)
- Airconditioning boven trappgat 1e Verdieping
- Betonelementen
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Woonoppervlakte 101 m²
- Inhoud circa 380 m³
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Fraaie en robuuste uitstraling van de woning!



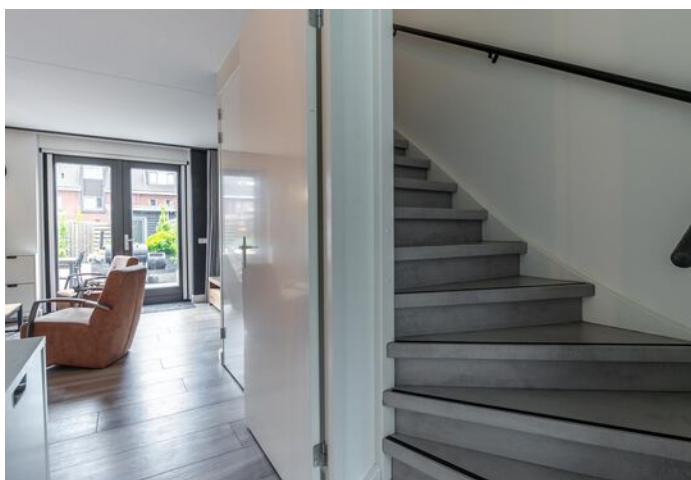
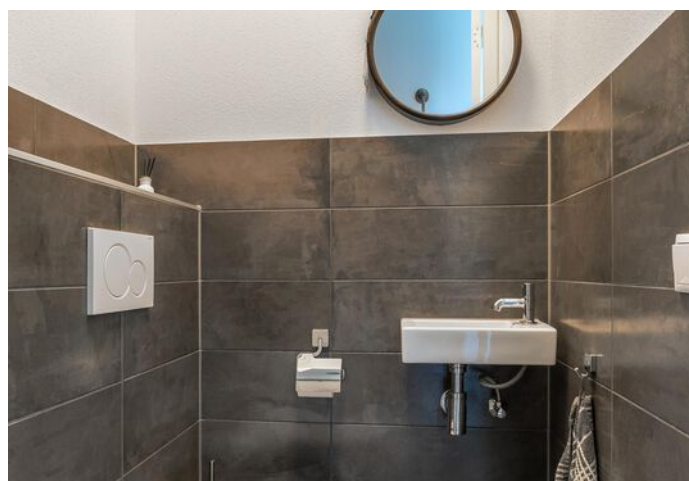
"Sfeervolle woonkamer met openslaande deuren en aanbouw aan de achterzijde"





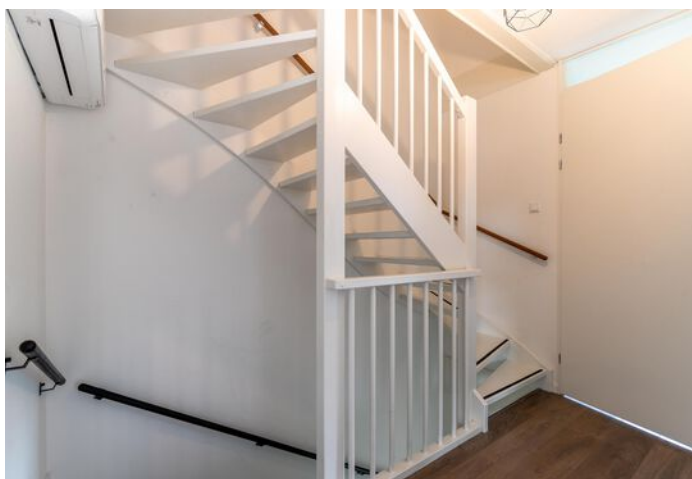


*"Luxe keuken met
inbouwapparatuur en
kookeiland, vrij uitzicht
aan de voorzijde"*

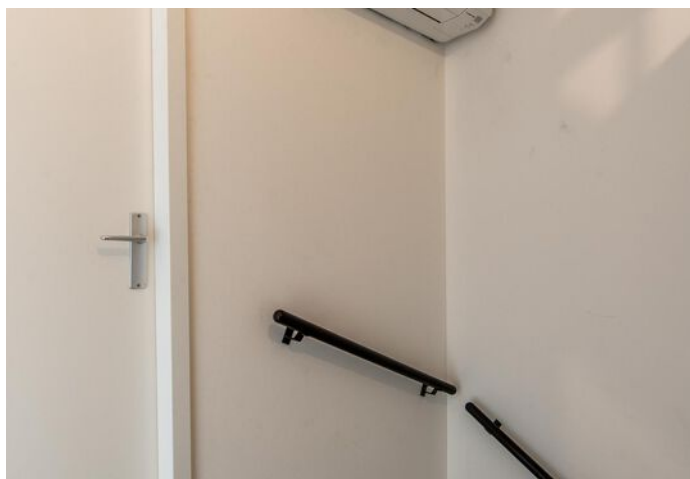








"Airconditioning op de overloop, 3 slaapkamers en luxe badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel"









"Zonnige achtertuin op het zuidwesten, met een afmeting van 6,76 x 15,27 m, kindvriendelijke ligging bij pleintje"









*"Vrij gelegen aan de
voorzijde in een groene
woonomgeving tussen
bestaande kern en
Langerak Zuid"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolplein 5



0 5 10 15 20 25m

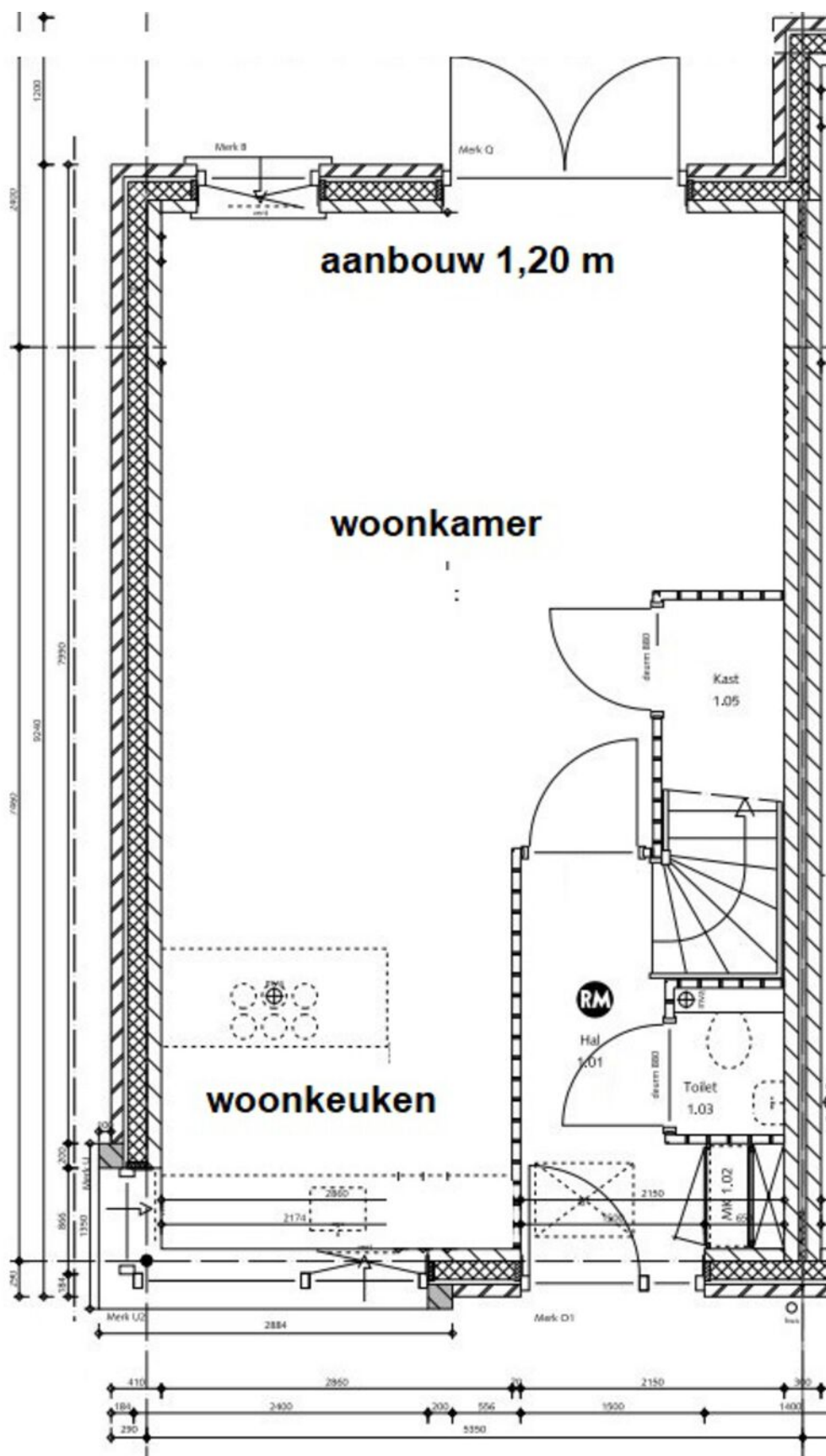
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Langerak	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 493	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

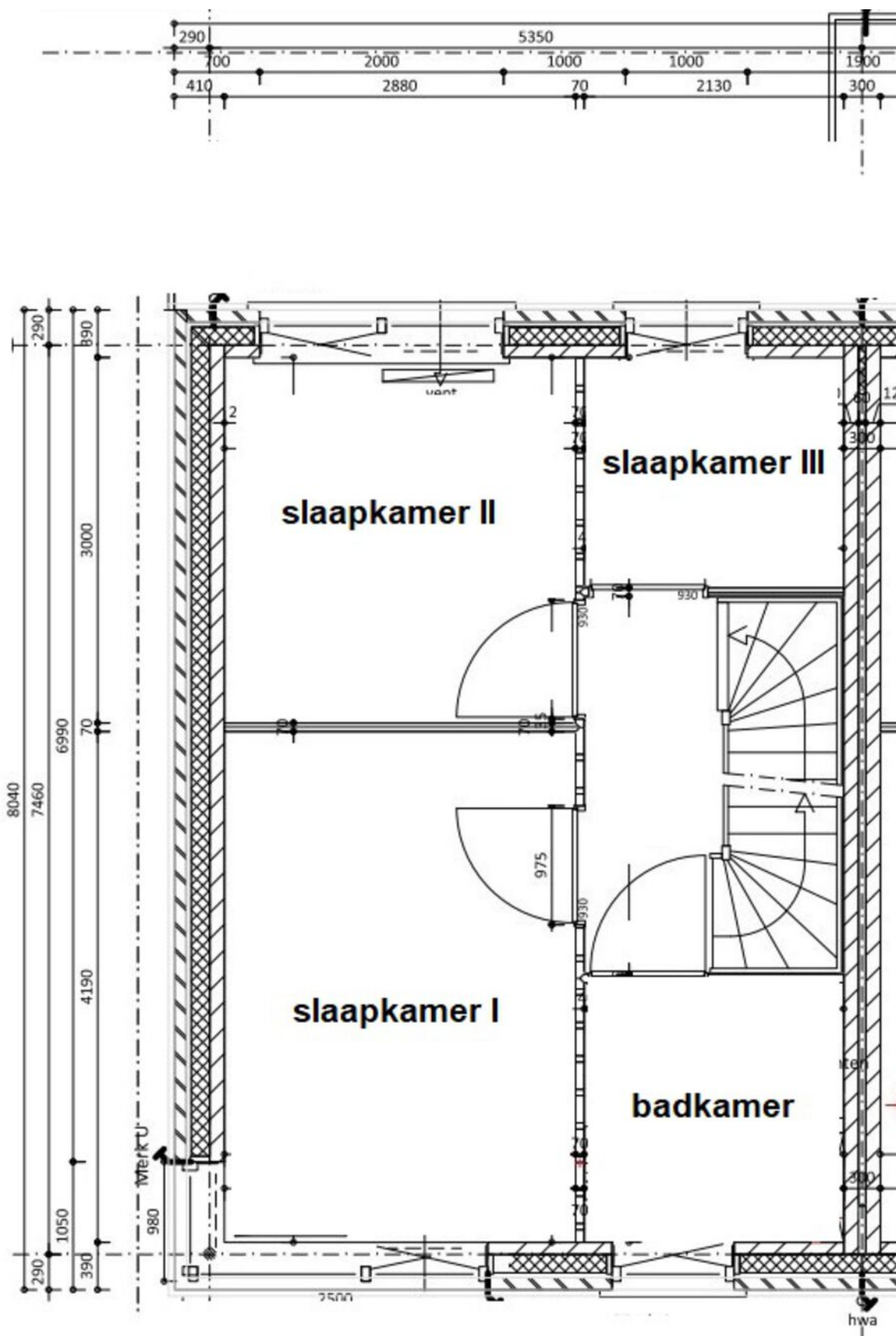
Plattegrond

Begane grond



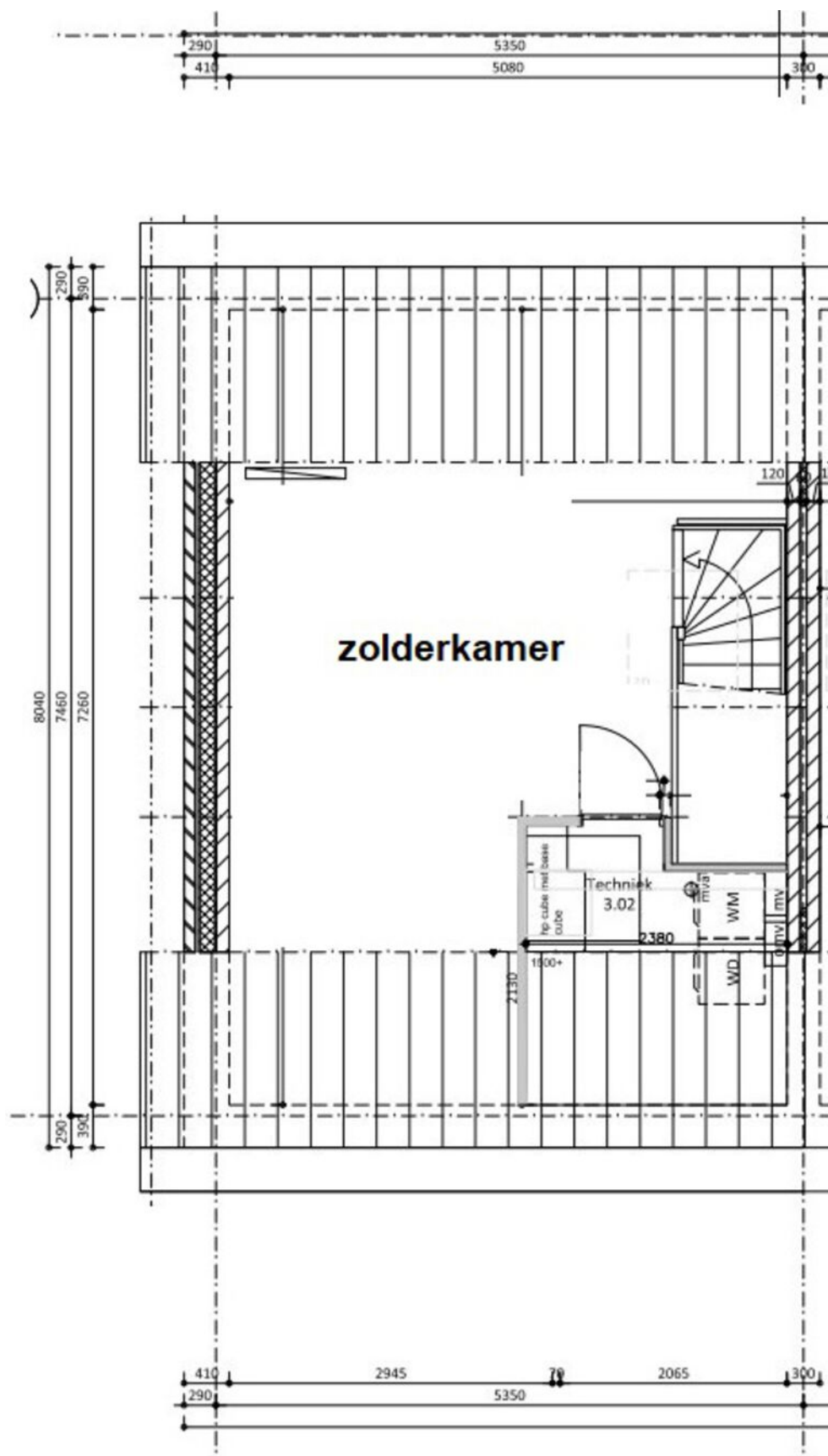
Plattegrond

1e Verdieping



Plattegrond

Zolder



Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Bruinenberg-Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ