

Emmastraat 9

2967 EB Langerak

Vraagprijs € 289.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2-onder-1-kapwoning met garage en dakkapel
Kamers	6
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	258 m ²
Inhoud	445 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	Achters tuin op het zonnige zuiden, afmeting 13 x 10,40 m
Garage	Aangebouwd steen, circa 19 m ²
Verwarming	CV-combiketel, Intergas HR, 2016
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, 10 zonnepanelen, energielabel B

RUIME 2/1-KAPWONING MET GARAGE EN DAKKAPEL, VOORZIEN VAN HARDHOUTEN KOZIJNEN MET DUBBEL GLAS, VLOER- EN SPOUWMUURISOLATIE, MAAR LIEFST 10 ZONNEPANELEN EN DE ACHTERTUIN OP HET ZONNIGE ZUIDEN, KINDVRIENDELIJK GELEGEN IN RUSTIGE STRAAT MET SPEELTUINTJE VOOR DE DEUR

De Emmastraat 9 in Langerak is een mooie kans voor de doorstromer. Het biedt namelijk alles wat je zoekt bij de doorstap vanuit bijvoorbeeld een tussenwoning. Allereerst is er de mogelijkheid om een auto op eigen terrein te parkeren en / of in de aangebouwde garage. Daarbij voorzien van een achterom via het aanwezige zijpad. De achtertuin is uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuiden. De zonnepanelen liggen aan diezelfde kant en bieden daardoor een optimaal rendement.

De huidige eigenaar die de 1e bewoner is vanuit de bouw (1976), heeft aanzienlijk geïnvesteerd om de woning energiezuinig te maken. Zoals eerder genoemd zijn er zonnepanelen geplaatst, maar liefst 10 stuks en zijn de spouwmuren van de woning geïsoleerd en volgespoten met wol (in 2016). Daarbij is de begane grond vloer geïsoleerd met Tonzon (in 2013). Verder voorzien van een hoog rendement CV-ketel van Intergas (2016). Dat zijn allemaal investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen! Daarbij levert het je meer wooncomfort op en het beperkt je aanzienlijk in de maandelijkse stookkosten. De woning is verder ook goed onderhouden en volledig voorzien van hardhouten kozijnen (was een meerwerkoptie vanuit de bouw). Schilderwerk buitenzijde is van 2016 en daarbij is het platte dak van de garage zo'n 10 jaar geleden vervangen.

De woning is goed ingedeeld met een ruime doorzon woonkamer vanwaar je leuk vrij uitzicht hebt aan de voorzijde op het speelpleintje. Er is de beschikking over een open keuken en die is gemoderniseerd in 2007. Ruime hoekopstelling, hardstenen aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op de 1e Verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig, kast op de overloop en een badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Op de zolder is allereerst een ruime voorzolder met werkplek, zolderkamer met dakkapel en aansluitend de 5e slaapkamer. De garage biedt je de mogelijkheid om een auto te parkeren of om te gebruiken als ruime berging.

De woning is gelegen op een kavel van 258 m² en heeft een breedte van circa 10,40 meter. De achtertuin is zo'n 13 meter diep en is uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuiden. Tussen de garages in is een zijpad, zodat je altijd langs het huis kunt. Verder kindvriendelijk gelegen aan een rustige straat met aan de voorzijde een speeltuintje.

Wij nodigen je graag uit om op afspraak dit mooie aanbod te bezichtigen.

BEGANE GROND

Entree / hal
-Ruime hal
-Meterkast
-Toilet
-Trapopgang

Woonkamer – circa 27 m²
-Ruime, doorzon woonkamer
-Raam in zijgevel (met rolluik) / veel lichtinval
-Zicht op de straat / speeltuin aan de voorzijde

BEGANE GROND

Keuken – circa 8 m²

- Open keuken in hoekopstelling
- Luxe keuken uit 2007
- Koel-/vriescombinatie
- Harstenen aanrechtblad
- Keramische kookplaat met RVS afzuigschouw
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Kast op de overloop

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Achterzijde
- Vaste kast

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Voorzijde
- Vaste kast

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 5 m²

- Originele badkamer vanuit de bouw
- Ligbad
- Toilet
- Wastafel
- Opstelplaats wasmachine
- Enkel glas

ZOLDER

Voorzolder

- Dakraam
- CV-ketel
- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer IV – circa 15 m²

- Ruime slaapkamer
- Berging onder de schuine kap
- Raam in zijgevel
- Wastafel

Werkkamer / slaapkamer V – circa 4 m²

- Dakkapel
- Voorzijde

TUIN

- Kavel van 258 m²
- Achtertuin op het zonnige zuiden
- Achtertuin circa 13 x 10,40 meter (diepte x breedte)
- Voorzien van gedeeld pad met de burens, tussen de garages in
- Achtertuin nieuw aangelegd in 2013
- Voortuin met oprit 2016
- Kindvriendelijke ligging
- Speeltuintje aan de voorzijde, alsmede een jeu- de boulesbaan
- Rustige straat, alleen bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer
- De openbare ruimte is in 2018 is gerenoveerd (groenvoorziening, nieuwe stenen, parkeervoorziening overkant woning)
- De woning ligt op loopafstand van het woon/leefhart met een supermarkt, een bibliotheek, sportvoorziening en een brede school met 2 basisscholen, peuterspeelzaal en kinderopvang (dagopvang en bso).

GARAGE

- Afmeting 6,66 x 2,80 = 19 m²
- Betondak met bitumen, circa 10 jaar oud
- Elektra
- Stalen garagedeur aan de voorzijde, aparte loopdeur aan de achterzijde
- Ruime oprit met parkeermogelijkheid voor 2 auto's
- Op dit moment in gebruik als berging

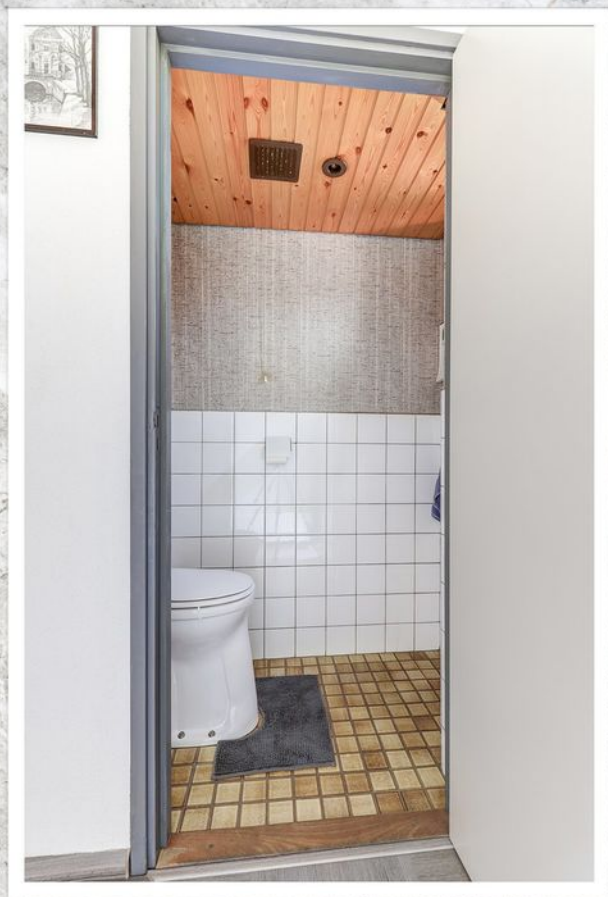
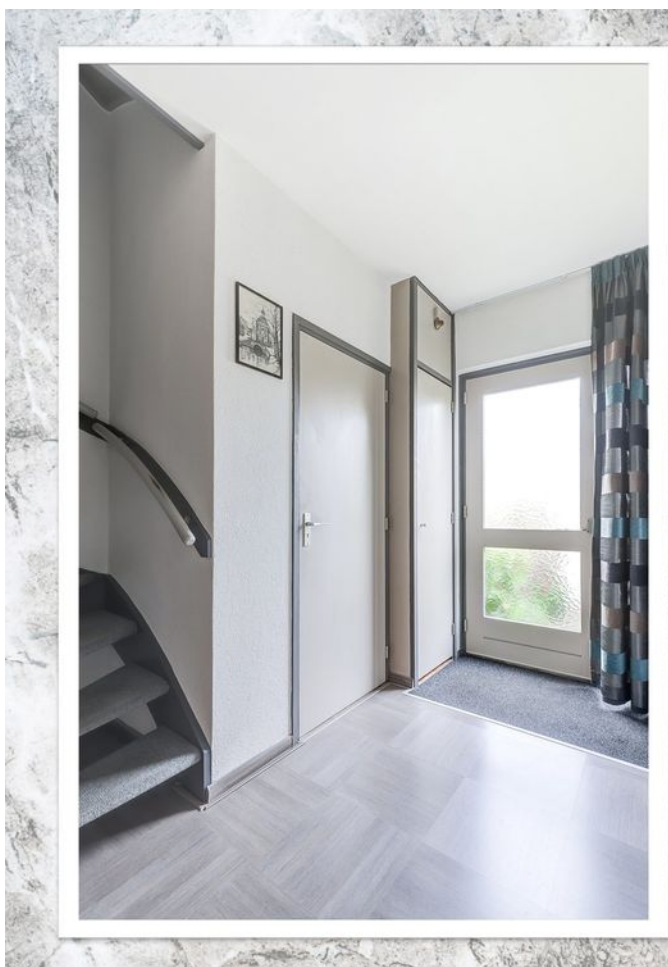
BOUWAARD

- Bouwjaar 1976
- Begane grond vloer en 1e Verdieping: betonvloeren. 2e Verdiepingsvloer: houten balklaag
- Gemetselde spouwmuurconstructie
- Hardhouten kozijnen met nagenoeg volledig dubbel glas (badkamer enkel glas)
- Houten kapconstructie met pannen gedekt, garage plat dak met bitumen (circa 10 jaar oud)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Intergas HR, bouwjaar 2016
- Isolatie: spouwmuurisolatie (2016, volgespoten met wol), begane grond vloer geïsoleerd door Tonzon (2013), dubbel glas
- Energiezuinig door 10 zonnepanelen, gelegen op het zuiden, geplaatst in 2016
- Energie label B
- Schilderwerk 2016
- Meterkast: circa 7 groepen (stoppen)
- Dakkapel voorzijde

























Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Emmastraat 9



0 m 5 m 25 m

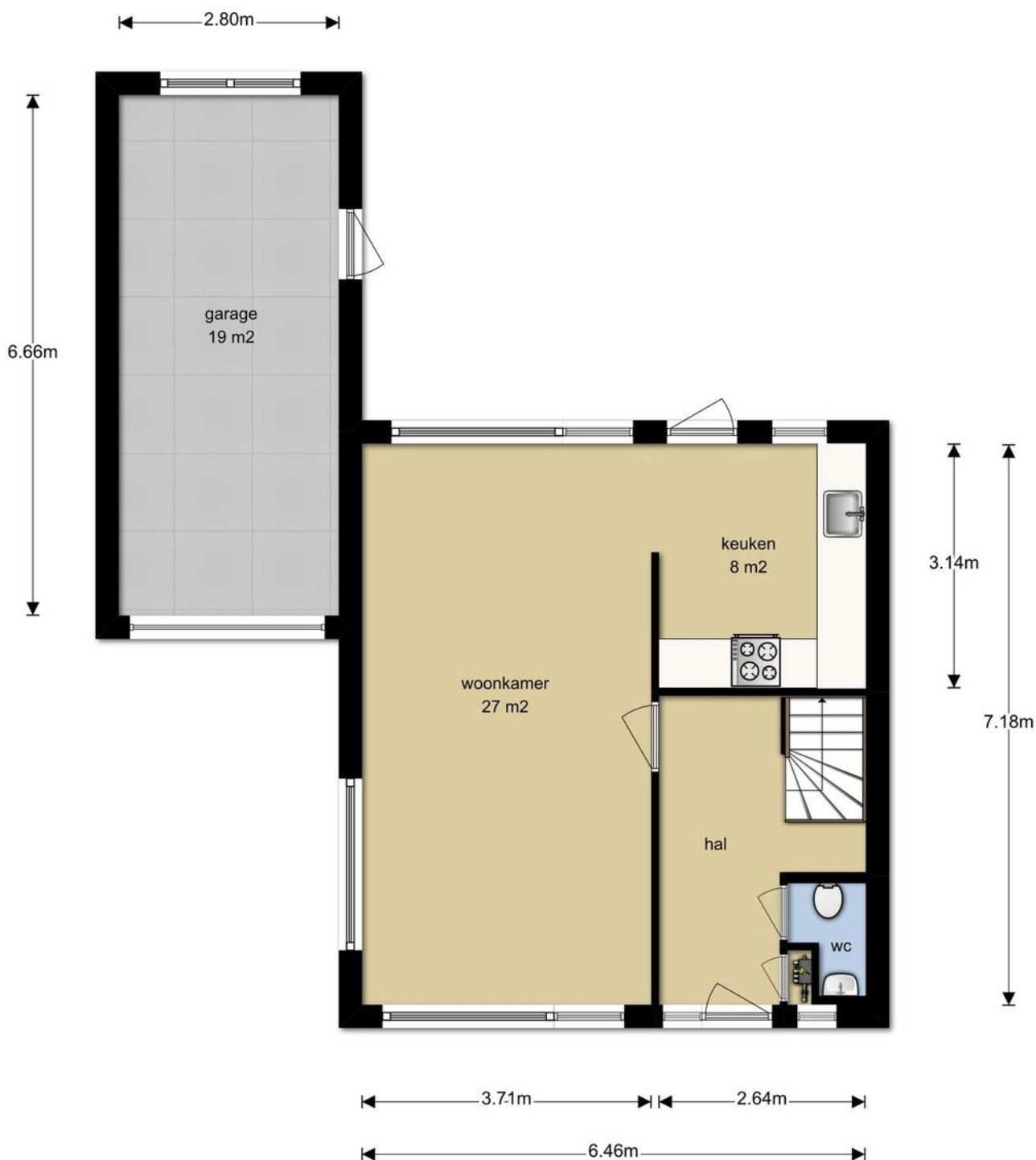
12345 Perceelnummer	Schaal 1:500		
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente		Langerak
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		C
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel	428	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			

Geleverd op 29 april 2019

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

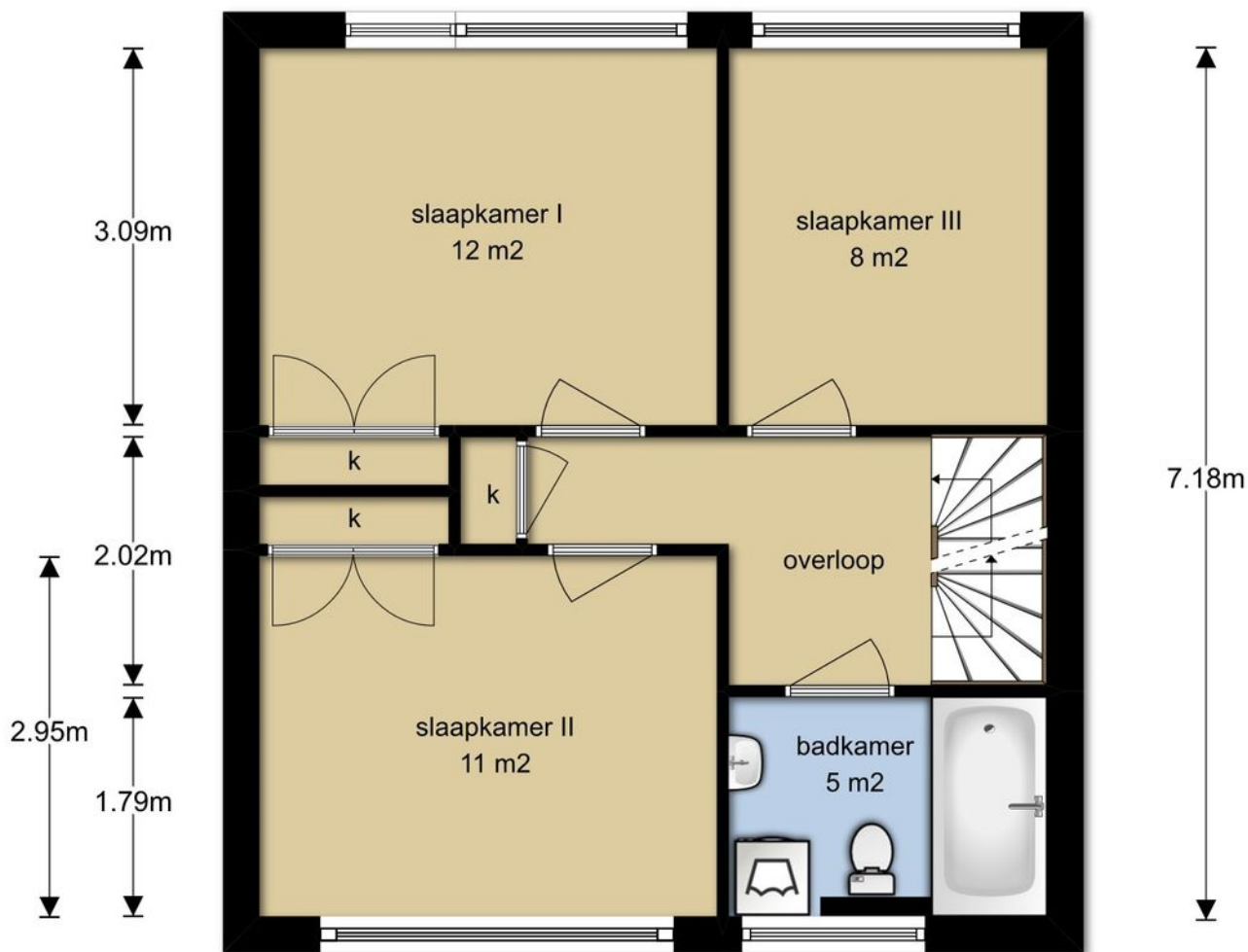
Begane grond



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

Plattegrond

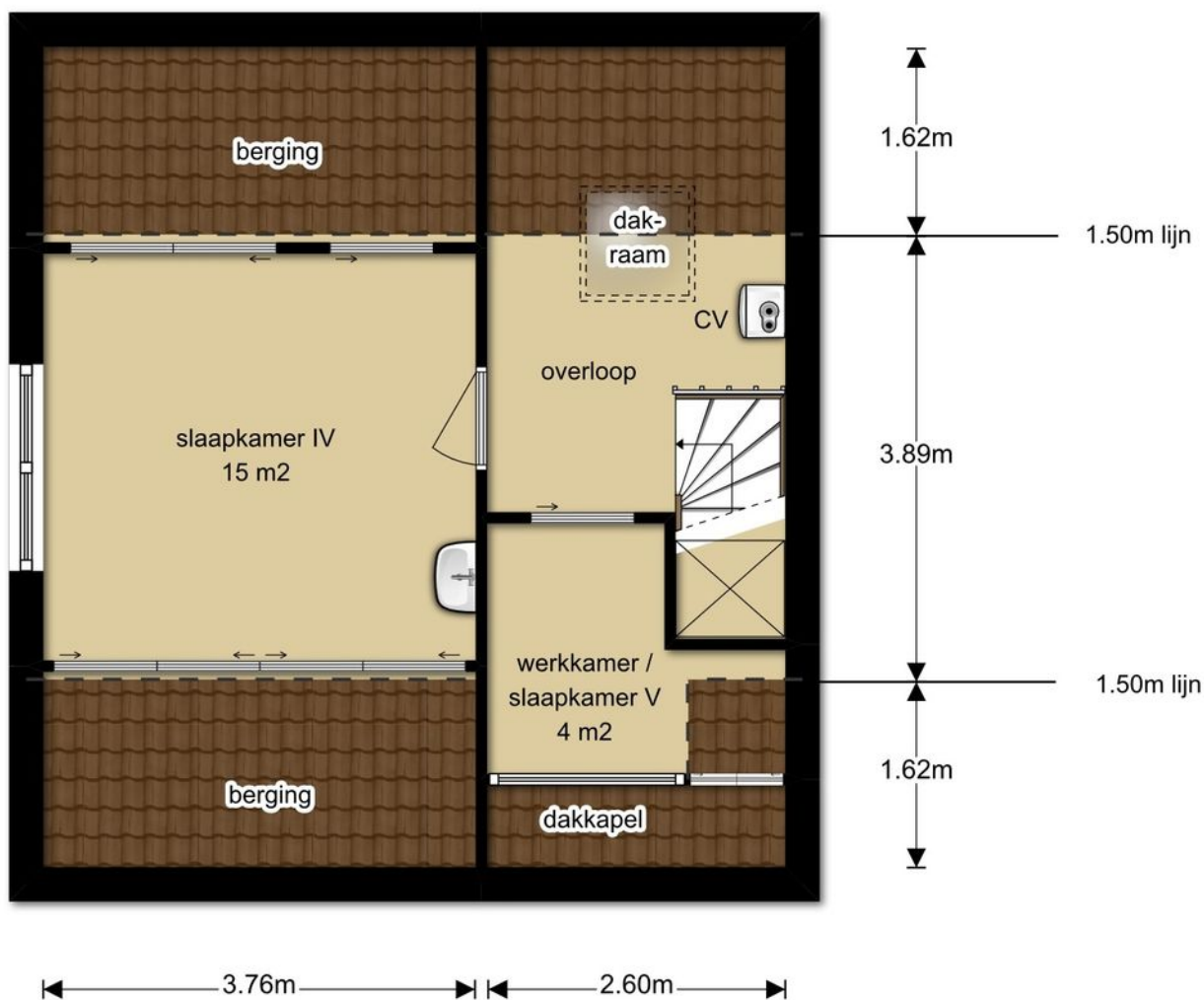
1e Verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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

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 waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Peulenstraat 247
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5
4233 EN Ameide

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

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,1

Lokale marktkennis:	9,1
Deskundigheid:	9,2
Service & begeleiding:	9,3
Prijs & kwaliteit:	8,9

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,1! 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!





Links: Daniël Overduin, rechts: Michael Kooyman

Daniël Overduin van Overduin Makelaardij is een samenwerking aangegaan met Michael Kooyman van De Langendam. Het bedrijf De Langendam, reeds vele jaren gevestigd aan de Peulenstraat 247, is zeer actief op het gebied van Hypotheken en Verzekeringen.

De Langendam Hypotheken

Overduin Makelaardij houdt zich uitsluitend bezig met het verkopen van bestaande woningen én nieuwbouwprojecten. Wij doen namelijk alleen waar we goed in zijn. Datzelfde geldt voor De Langendam Hypotheken. Wij hebben een samenwerking op het gebied van hypotheken met De Langendam. Kwaliteit hebben wij bijzonder hoog in het vaandel. De Langendam kan u diezelfde kwaliteit en (snelle) service bieden.

Michael Kooyman:

"Hypotheekadvies en makelaardij zijn bijna onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Bij praktisch elke woning komt een hypotheek, of minimaal een financieel advies ter sprake. Hierdoor hebben wij met Overduin Makelaardij al veel contact en versterken dit door vanuit hetzelfde pand te werken. Door deze samenwerking zijn de lijnen voor de cliënt nóg korter, kunnen we nóg sneller schakelen en uw hypotheekmogelijkheden nóg beter van te voren bepalen. We bieden vanuit de Peulenstraat 247 nu alles op het gebied van wonen: Hypotheken, Verzekeringen én Makelaardij. Daarnaast zijn wij zelfstandig adviseur van Regiobank. Echt alles onder één dak"

De Langendam

de heer M. Kooyman
Peulenstraat 247
3371 AM Hardinxveld

t: 0184-615 156
e: info@delangendam.nl
w. www.delangendam.nl



Dorpsstraat 28
Giessenburg



Peulenstraat 247
Hardinxveld-Giessendam



Benedendamsstraat 5
Ameide

T: 0184-654010
E: info@overduinmakelaardij.nl
I: www.overduinmakelaardij.nl

