

Brandwijkседijk 32

2974 LC Brandwijk

Vraagprijs € 925.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	134 m ² (exclusief kelder van 16 m ²)
Perceeloppervlakte	2.000 m ²
Inhoud	582 m ³
Bouwjaar	2003
Tuin	Schitterend gelegen met vrij uitzicht, paardenbak, nieuw aangelegd
Garage	Vrijstaande garage, 30 m ² paardenstallen, bergingen en bar / mancave
Verwarming	CV-combiketel, vloerverwarming, houtkachel speksteen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Vrij gelegen op kavel van 2.000 m² met paardenbak en paardenstallen, garage, bar / 'mancave' en berging, volledig gemoderniseerde vrijstaande woning (bouwjaar 2003) met prefab kelder, vloerverwarming op de begane grond, luxe keuken & badkamer / toilet, degelijk en deskundig gebouwd door de aannemer Anton de Bruijn, volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloer, gevels, dakisolatie en dubbel glas), verduurzaamd met maar liefst 25 zonnepanelen (400 Wp)

De Brandwijksewijk 32 in Brandwijk is een geweldige kans! Het is er heerlijk vrij wonen met vrij uitzicht op de polder, aan zowel de voor- als achterzijde. In de afgelopen jaren zijn er grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen.

In 2020 is er een nieuwe luxe woonkeuken en badkamer geplaatst, er is een strakke tegelvloer gelegd op de begane grond (vloerverwarming was reeds aanwezig) en de wanden en plafonds zijn strak gestuukt. De indeling is deels aangepast bij de keuken en bijkeuken, er zijn airco's geplaatst, diverse algemene afwerkingen, elektra en de woning is aan de binnen- en buitenzijde geschilderd. Tot slot is in 2020 de bar / mancave verbouwd in de garage, met urinoir.

In 2021 is er een paardenstal met betonvloer gebouwd, een nieuw tuinhuis met houthok en de achtertuin is aangepakt.

In 2022 is de paardenbak / wei aangelegd, het hondenhok en is de voortuin nieuw aangelegd met elektrisch professioneel en stijlvol hekwerk, de airco op de begane grond geplaatst en tot slot zijn de 25 zonnepanelen geplaatst.

Kortom: de woning is van onder tot boven en de tuin van voor tot achter aangepakt, meubels erin en wonen!

Je hebt de beschikking over veel ruimte, zowel binnen als buiten. Op de begane grond is de indeling geoptimaliseerd met bijkeuken, aansluitend de woonkeuken, woonkamer met erker en toegang tot de prefab kelder. Via de hal met vide kom je op de 1e verdieping. Daar zijn 4 ruime slaapkamers, een luxe badkamer en apart toilet op de overloop aanwezig. Op de overloop heb je via de vlizotrap toegang tot de bergzolder.

In 2003 is de woning degelijk en deskundig gebouwd door de aannemer Anton de Bruijn. Traditioneel gebouwd met betonvloeren, volledig geïsoleerd, hardhouten kozijnen met draai-/kiepramen en dubbel glas. Er is een prefab kelder geplaatst van 16 m². De woning had al een energielabel B, voordat de 25 zonnepanelen werden geplaatst.

De woning heeft een woonoppervlakte van 134 m², een kelder van 16 m² en een inhoud van zo'n 582 m³. De paardenbakken, garage en bergingen zijn totaal zo'n 115 m².

We hebben schitterende (lucht)foto's en plattegronden laten maken die je een uitstekende indruk geven van dit mooie aanbod. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Gemoderniseerd in 2020
- Wandcloset (hangend toilet)
- Groot formaat tegelwerk

Woonkamer – 40 m²

- Woonkamer aan de voorzijde met vrij uitzicht
- Erker aan de zijkant
- Houtkachel (speksteen)
- Tegelvloer met vloerverwarming (bijverwarming)
- Strak gestuukte wanden en plafonds
- Toegang kelder
- Airconditioning

Woonkeuken – circa 17 m²

- Nieuwe keuken 2020
- Luxe keuken voorzien uitgebreide inbouwapparatuur
- Eiken look kastjes, stijlvol uitgevoerd
- Inductie kookplaat (Bora) met bladafzuiging (naar buiten)
- Oven
- Combimagnetron
- Koelkast
- Vriezer
- Inbouwspots
- Tegelvloer met vloerverwarming (bijverwarming)
- Deur naar bijkeuken

Bijkeuken – circa 7 m²

- Opstelplaats wasmachine / droger
- Deur naar tuin / deur naar hal
- Vaste kast

KELDER

Kelder – circa 16 m²

- Prefab kelder
- Hoogte 2,25 m¹
- Mechanische ventilatie
- Tegelvloer
- Trapkast met kluis
- Schuifkastenwand

1E VERDIEPING

Overloop

- Vide
- Vlizotrap naar zolder
- Dakraam met rolluik
- Toilet, gemoderniseerd 2020

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Achterzijde
- Inbouwkasten / schuifkasten onder de schuine kap
- Dakraam met rolluik
- Airconditioning

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Achterzijde
- Inbouwkasten / schuifkasten onder de schuine kap
- Airconditioning
- Kast met CV-ketel

Slaapkamer III – circa 10 m²

- Voorzijde
- Airconditioning

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Voorzijde
- Inbouwkasten / schuifkasten onder de schuine kap
- Airconditioning

Badkamer – circa 5 m²

- Volledig vernieuwd in 2020
- Strak, modern, luxe, stijlvol, helemaal anno nu
- Groot formaat tegelwerk
- Ligbad
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Designradiator
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Dakkapel

ZOLDER

Bergzolder

- Vlizotrap
- Nokhoogte 1,47 m¹
- 2 x dakramen
- Verdeler zonnepanelen

GARAGE

Garage – circa 35 m²

- Betonvloer
- Dubbele sectionale deuren
- Loopdeur zijkant
- Bergzolder

Berging – circa 14 m²

- Bergruimte tussen garage en bar / mancave
- Loopdeur zijkant

Bar / mancave – circa 18 m²

- Verbouwd in 2020
- Gezellige bar
- Toilet
- Houtkachel
- Asbest golfplaten dak

PAARDENSTALLEN

Paardenstallen – circa 30 m²

- Gebouwd 2021
- 3 x paardenstal van 10 m²
- Staalconstructie, houtwerk en betonvloer
- Overkapping van circa 21 m²

TUIN

- Perceel van 2.000 m² / kadaster C 119
- Vrij gelegen met rondom vrij uitzicht op de polder
- Schitterende locatie
- Tuinhuis en houthok geplaatst in 2021, van Douglas
- Onderheid terras aan de woning
- Voortuin 2022
- Elektrisch professioneel en stijlvol hekwerk 2022
- Hek paardenwei en hondenhok 2022
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 2003
- Traditioneel gebouwd, aannemer Anton de Bruijn
- Volledig gemoderniseerd en gerenoveerd in 2020, 2021 en 2022
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Woning is onderheid
- Betonvloeren begane grond en 1e verdieping, zolder houten balklaag
- Prefab betonnen kelder
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel glas, type draai-/kiep
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- 25 zonnepanelen, geplaatst in 2022 (400 Wp)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel
- Vloerverwarming begane grond
- Houtkachel (speksteen) woonkamer
- Airco begane grond (2022) en airco 1e verdieping (2020)
- Meterkast: vernieuwde groepenkast, dubbele aardlekschakelaars, slimme meters
- Ingebouwde elektrische rolluiken bij de kozijnen
- Elektrische rolluiken boven de 3 dakramen 1e verdieping
- Woonoppervlakte 134 m²
- Overige inpandige ruimte 16 m² (kelder)
- Inhoud 582 m³
- Externe bergruimte 115 m² (30 m² paardenstallen, 67 m² garage en bar, 18 m² berging en houthok)



"Ruime woonkamer van 40 m2 met erker en speksteen houtkachel, vrij uitzicht op de polder"









*"Woonkamer met luxe
open woonkeuken (2020)
voorzien van alle comfort
en diverse
inbouwapparatuur"*

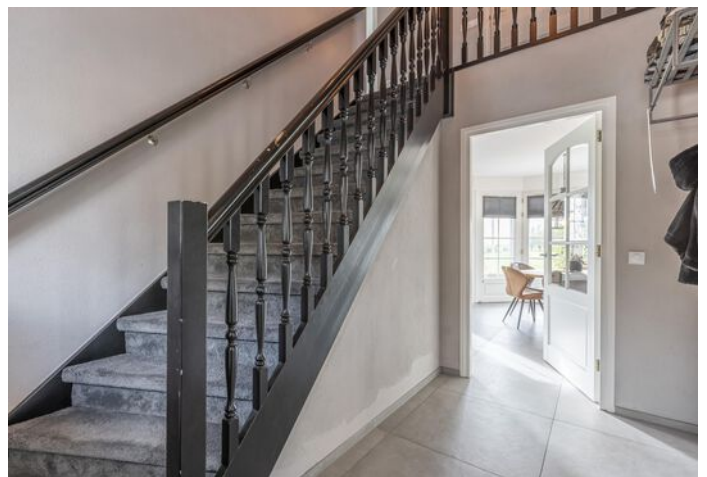






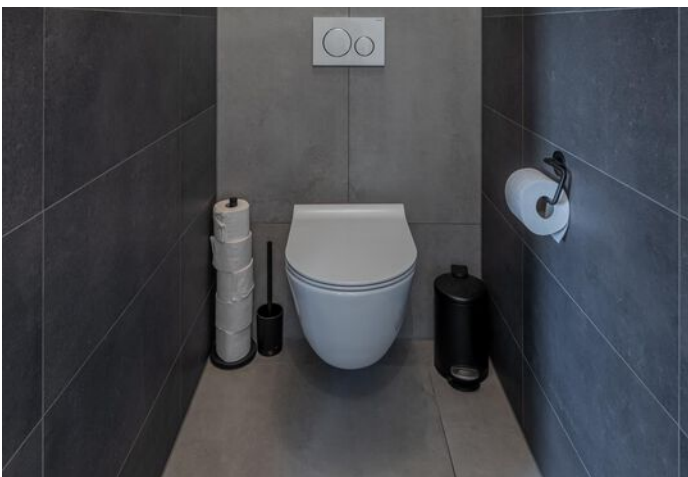


"De praktische bijkeuken met opstelplaats wasmachine en droger, kelder van 16 m², hal met trapopgang"





"Hal met vide en dakraam, toilet op de overloop, 4 slaapkamers en moderne badkamer met dakkapel"

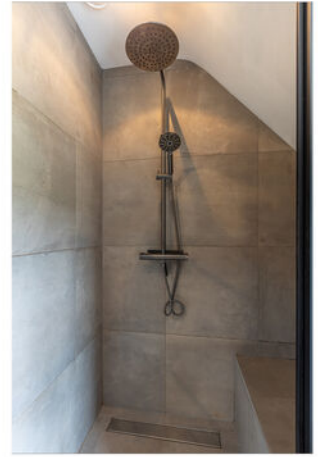




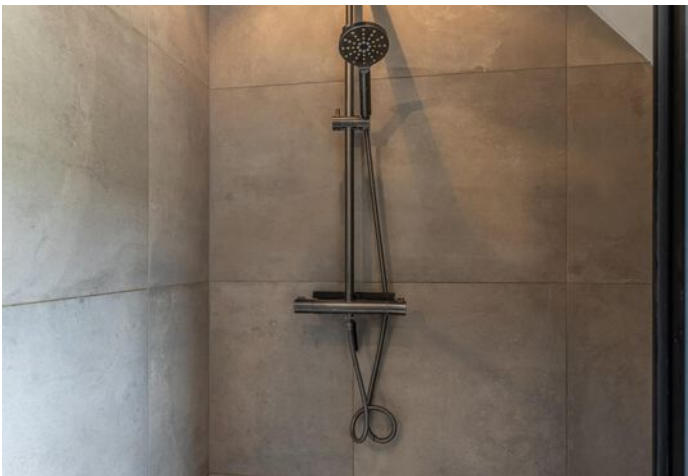


"Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, 3 met bergruimte onder de schuine kap"





"Moderne, luxe badkamer met ligbad, inloopdouche wastafelmeubel en dakkapel, de mancave met bar"

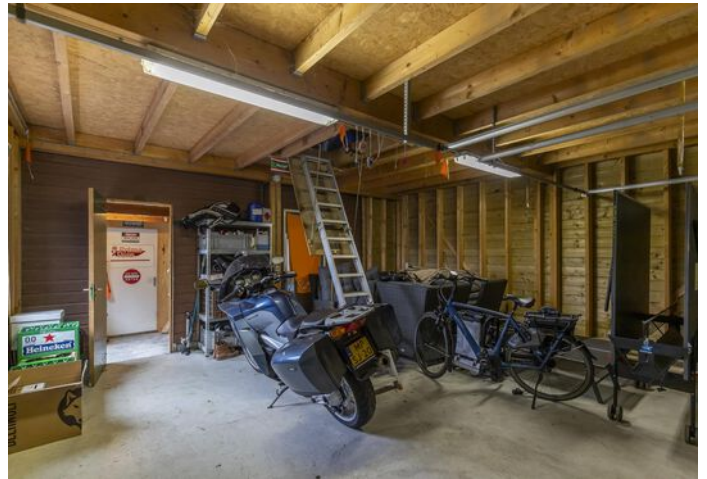




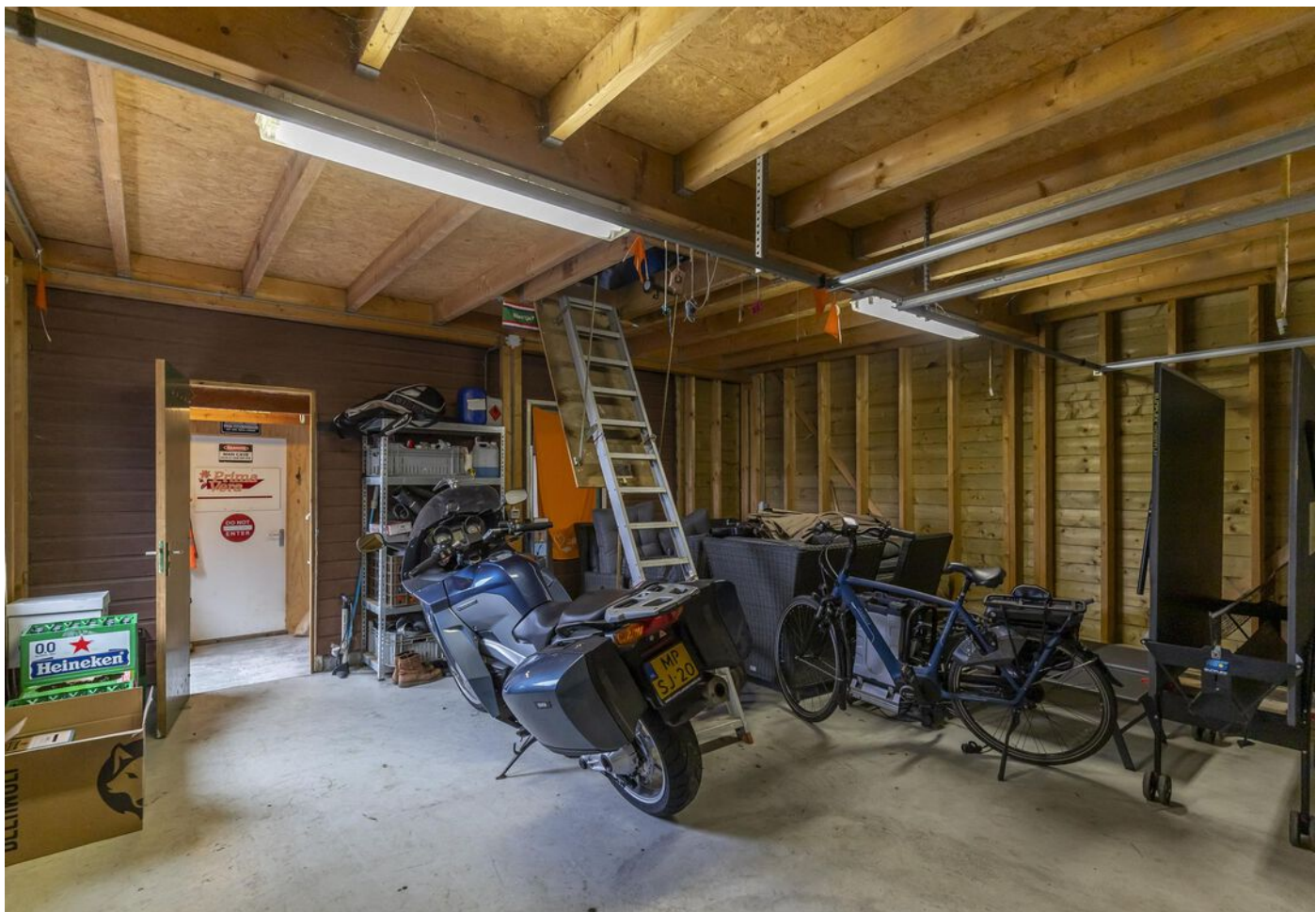




"De mancave / bar en de garage met dubbele deuren en bergzolder, de paardenstallen van 30 m2 met overkapping"









*"De voortuin is vernieuwd
in 2022, onderhoud terras
bij de woning en de
paardenbak"*











"De luchtfoto's geven je een uitstekende indruk van de schitterende locatie, vrij wonen, 100% Ablasserwaard"





*"De kavel is 2.000 m²
groot en is deels gelegen
aan het water"*



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brandwijkgedijk 32



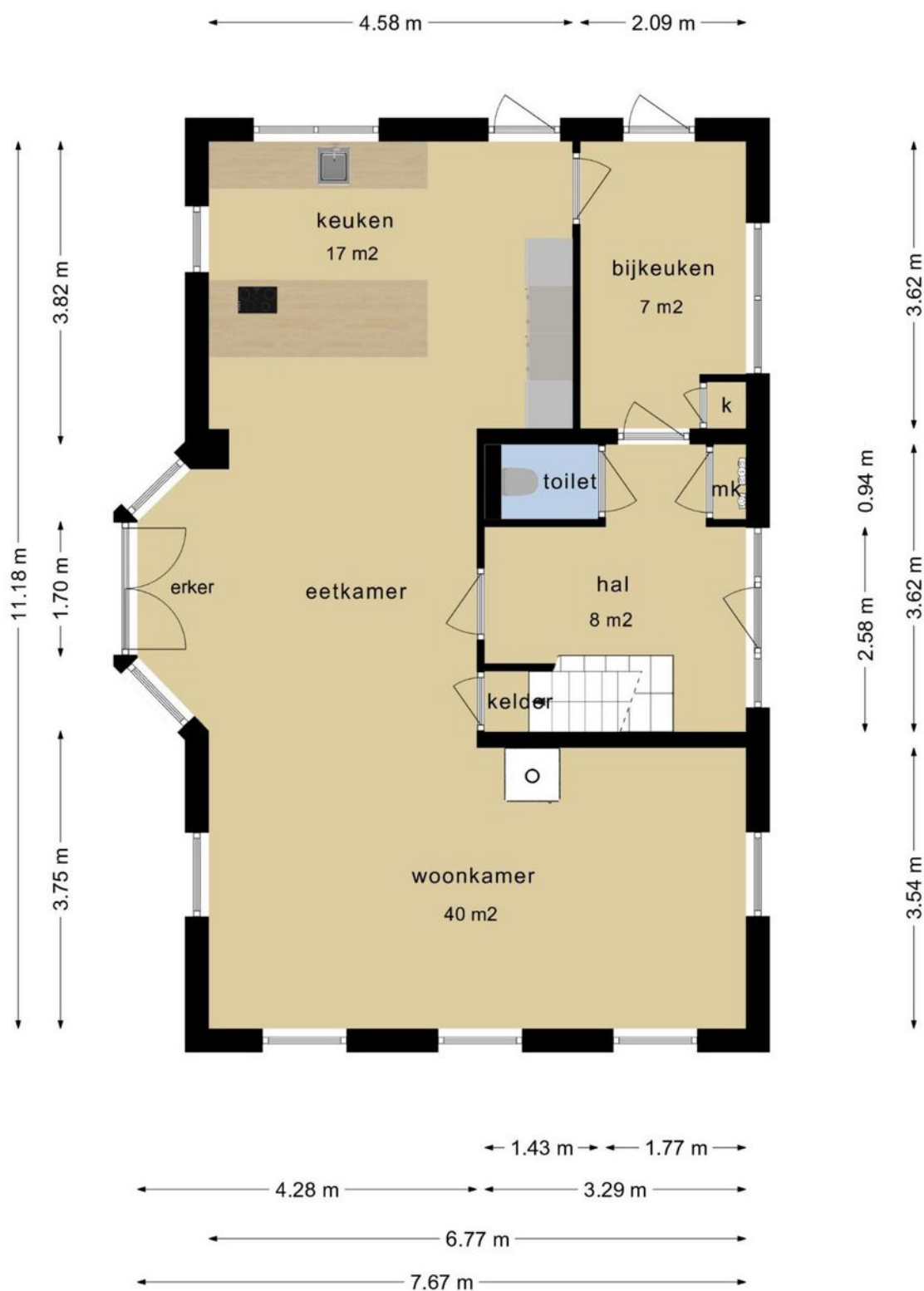
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Brandwijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 119	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2023
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

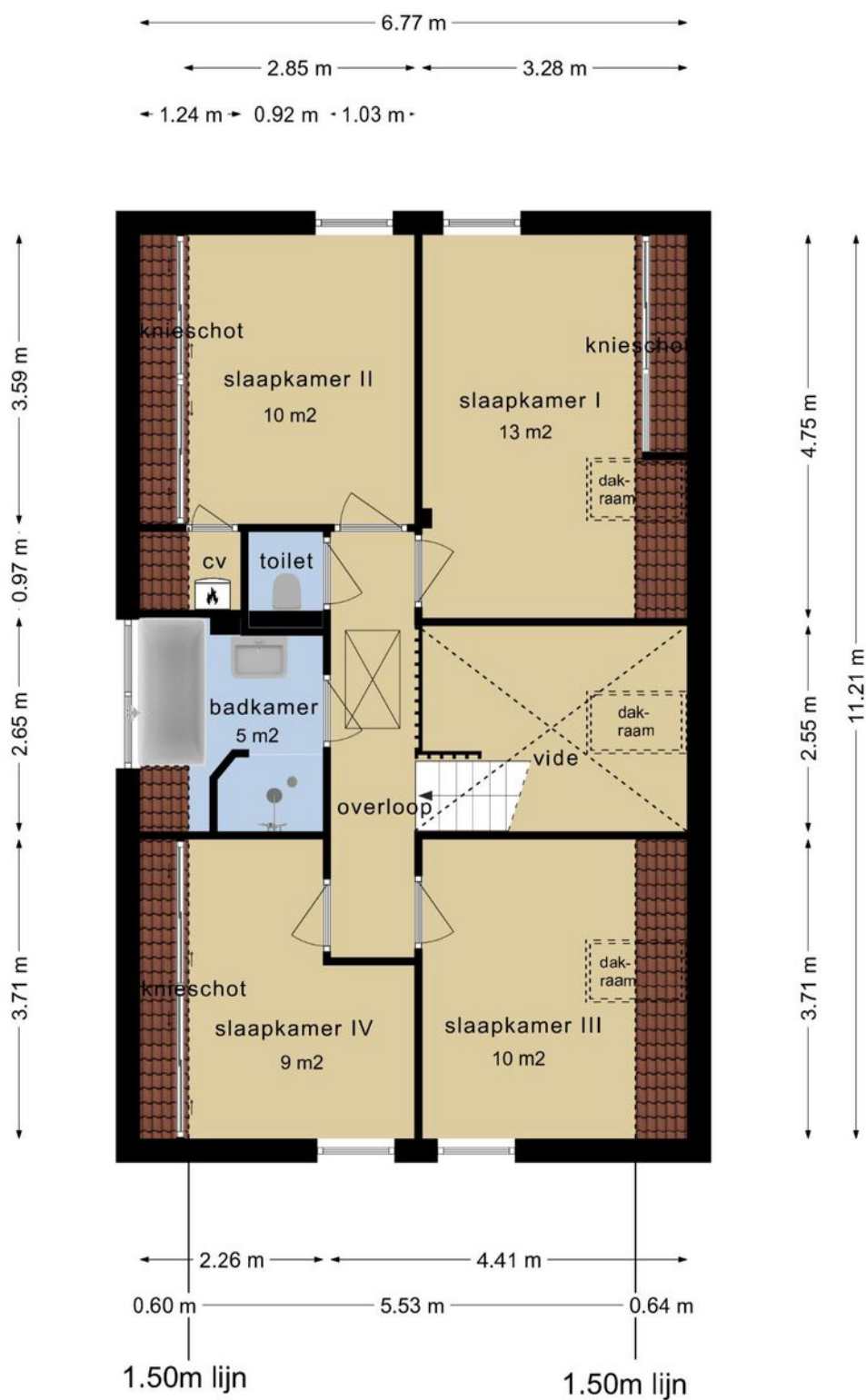
Begane grond



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

Plattegrond

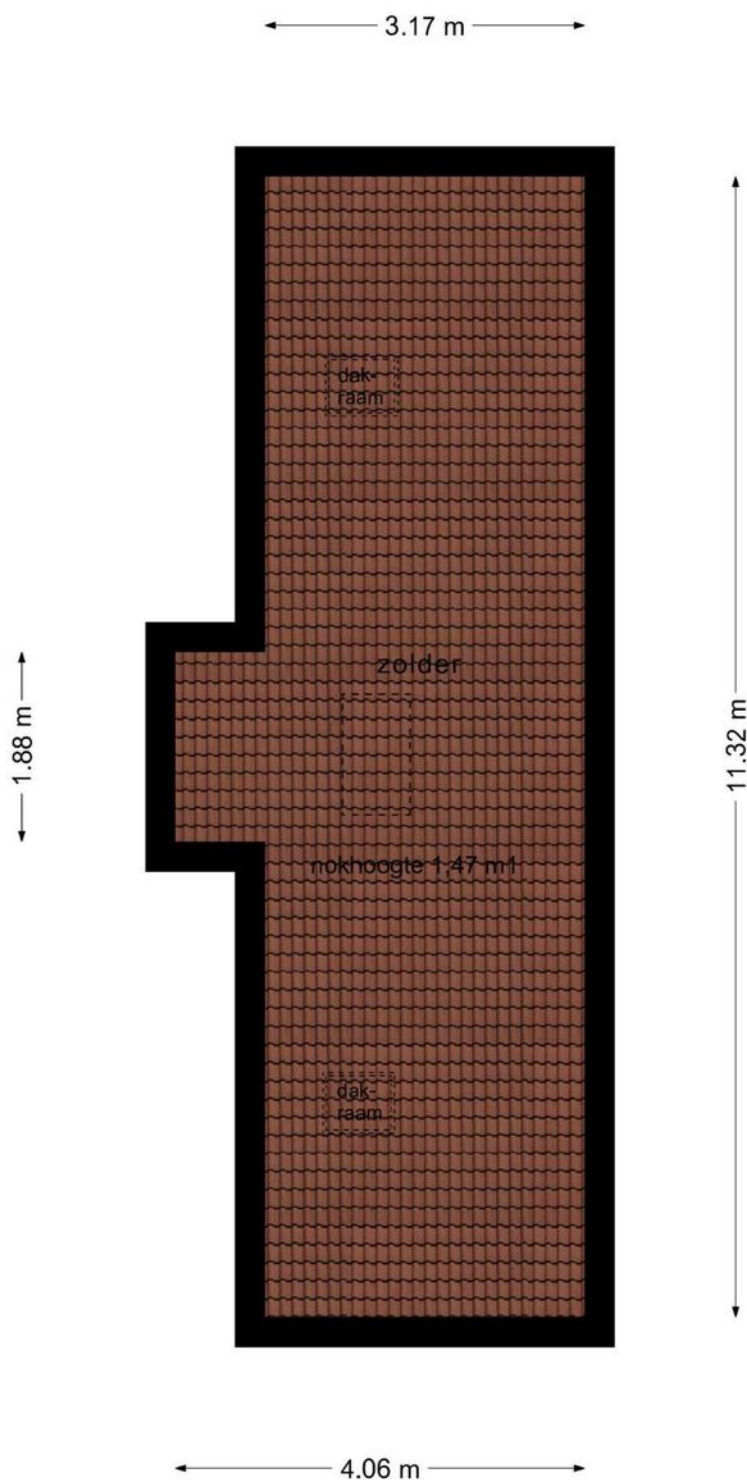
1e verdieping



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

Plattegrond

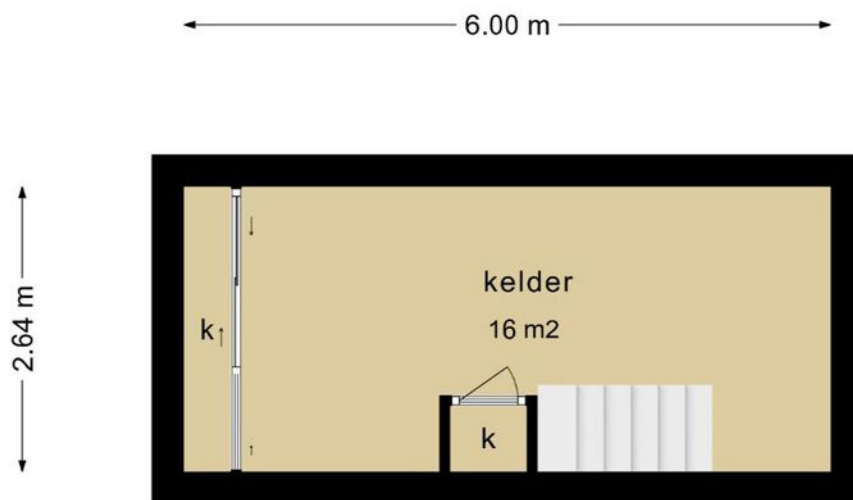
Zolder



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

Plattegrond

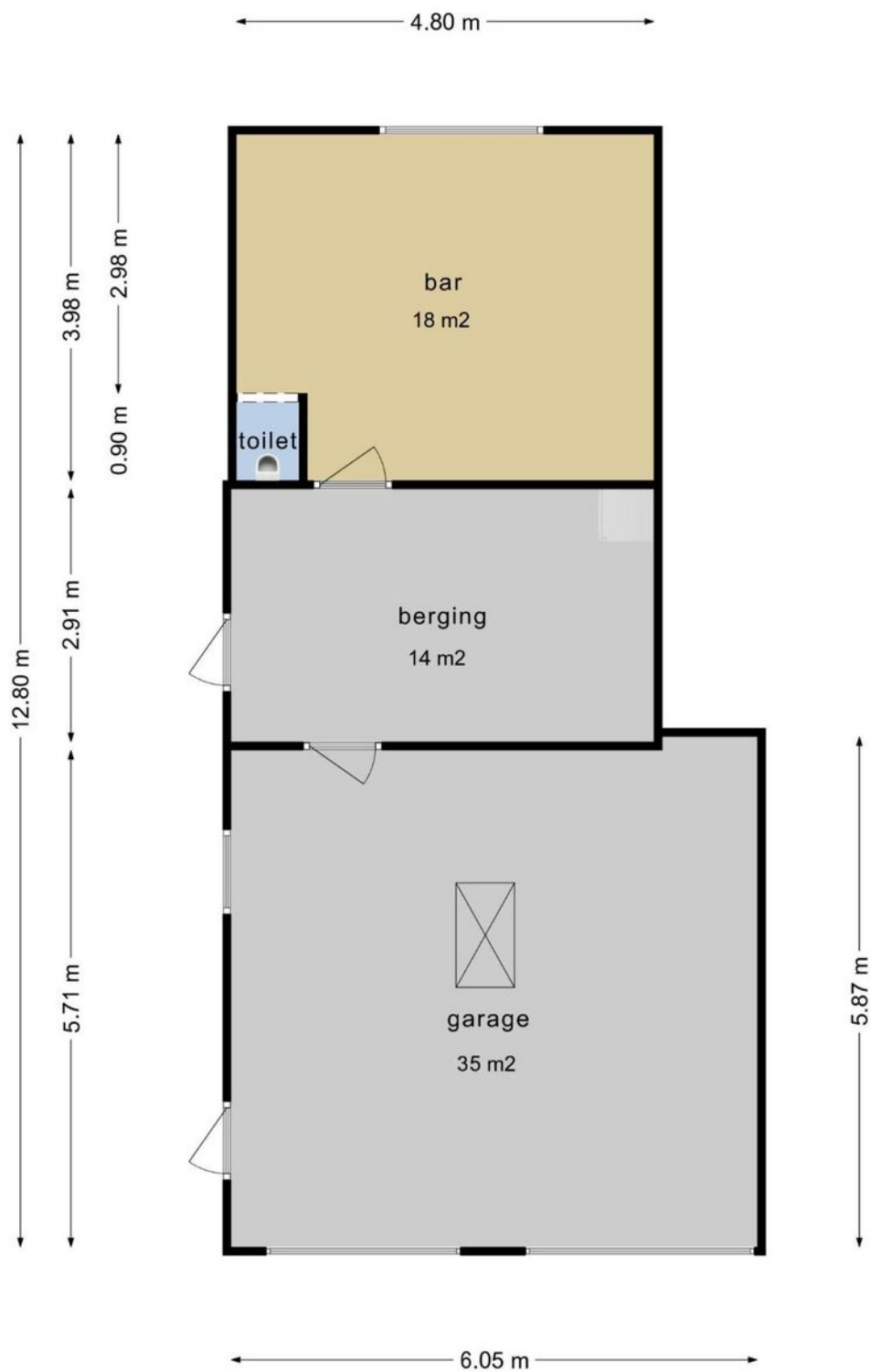
Kelder



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

Plattegrond

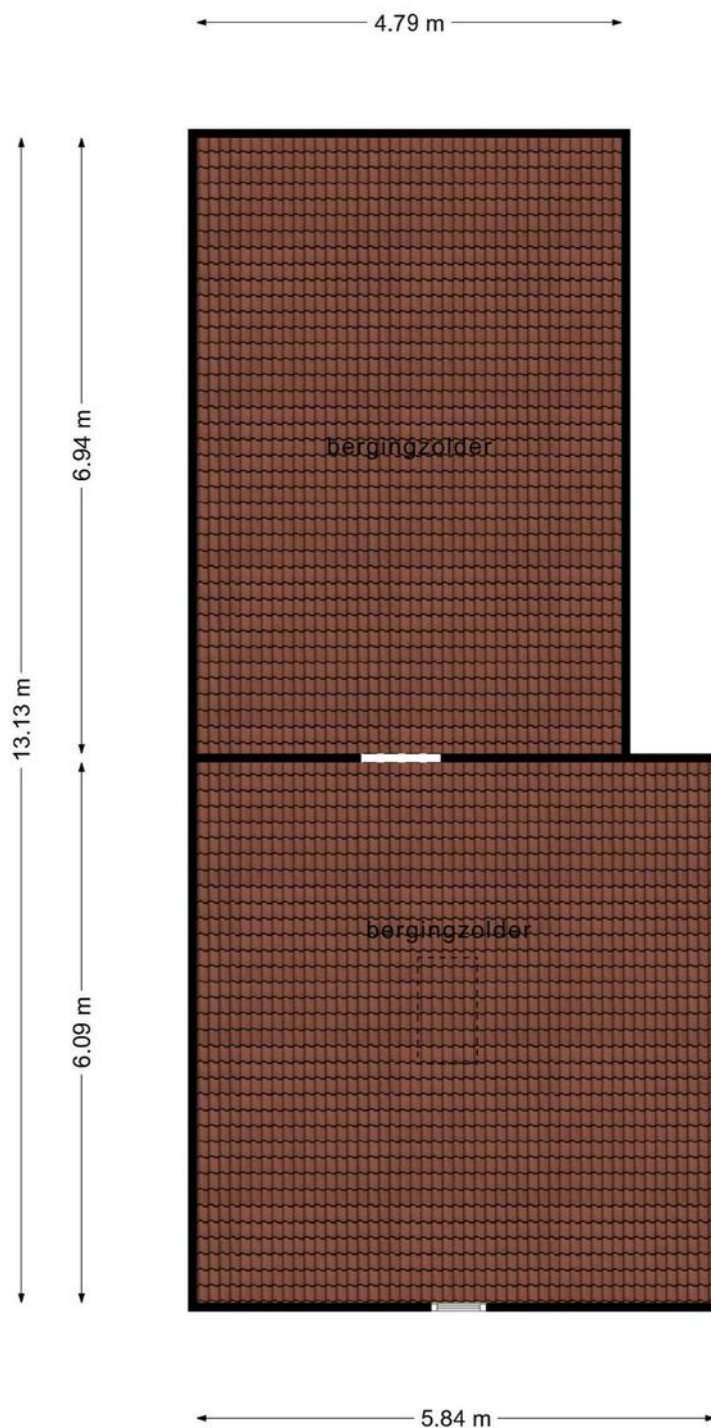
Garage met bar / mancave



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

Plattegrond

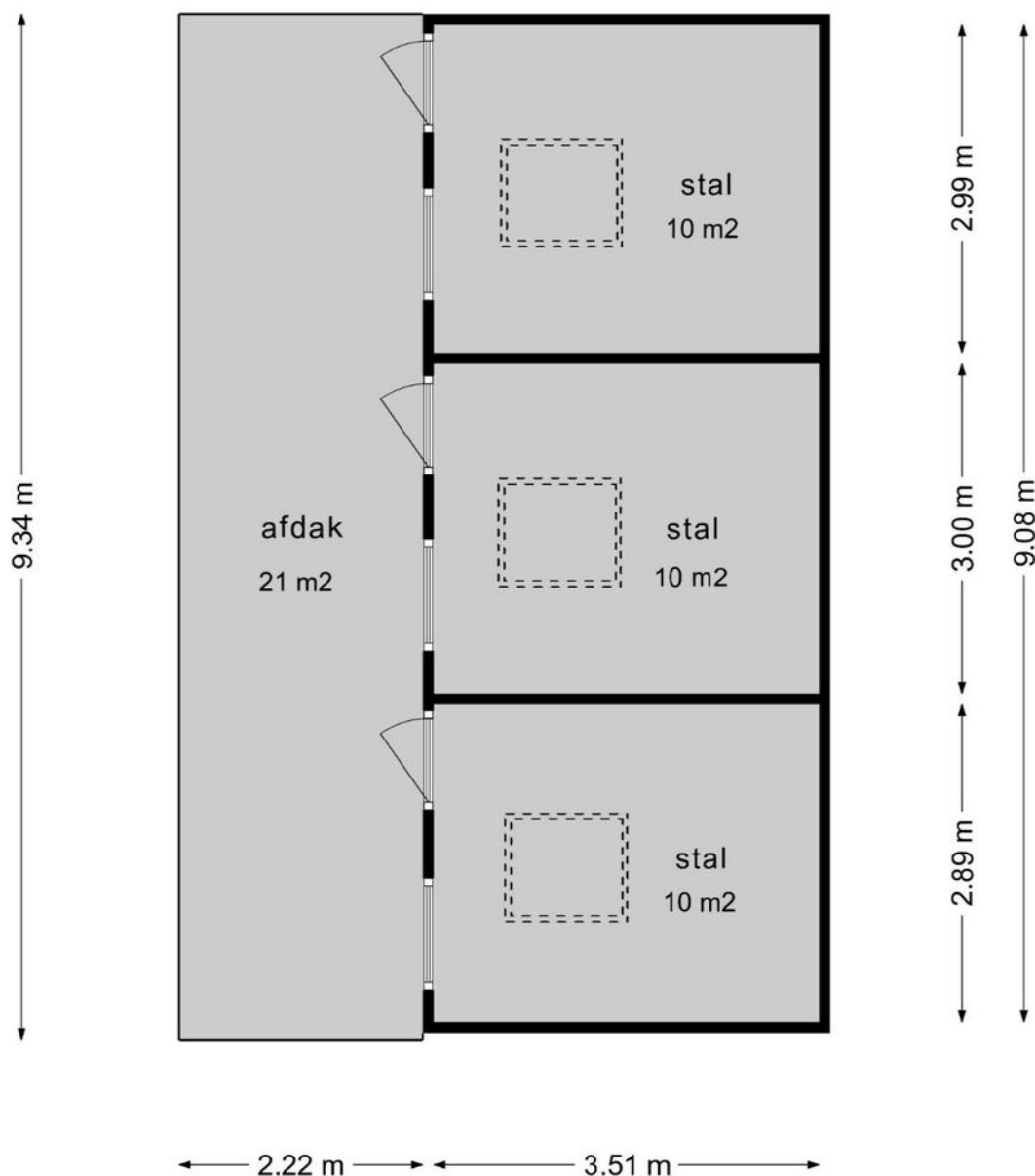
Zolder garage



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

Plattegrond

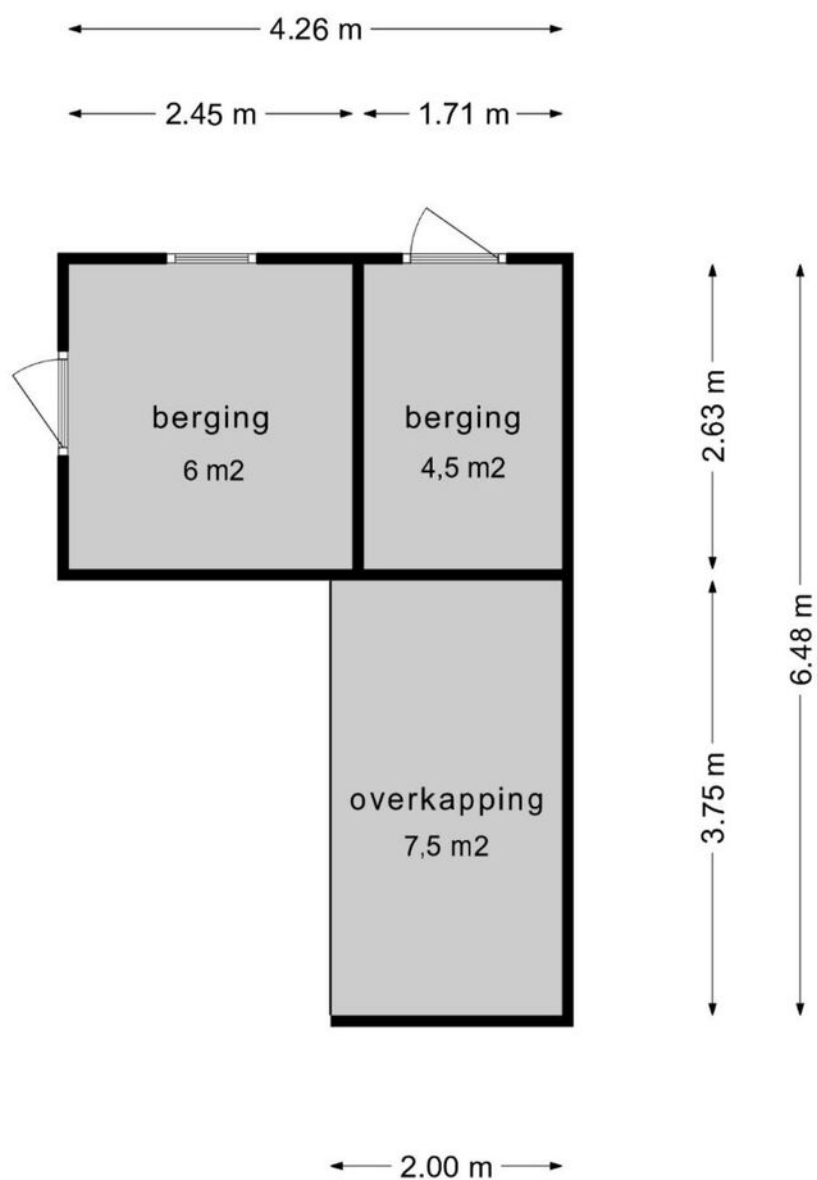
Paardenstal



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

Plattegrond

Berging



**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 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