

Menno van Coehoornsingel 9

2967 EC Langerak

Vraagprijs € 550.000,- k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Herenhuis
Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Inhoud	580 m ³
Bouwjaar	1997
Tuin	Vrij uitzicht voorzijde, achtertuin op het noordoosten van circa 15 x 9 meter
Garage	Aangebouwde en in pandig te bereiken, 20 m ²
Verwarming	CV-combiketel, Intergas HR 2008
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	16 zonnepanelen 2018, 300 Wp, opbrengst circa 4.300 Kwh per jaar

Fraai gelegen met schitterend vrij uitzicht op het groen en waterpartij, rustig gelegen aan een doodlopende weg, royale 2/1-kapwoning (bouwjaar 1997), met inpandig te bereiken garage, woonkamer voorzien van erker met vrij uitzicht, luxe keuken uit 2018, 4 grote slaapkamers (mogelijkheid tot 5), complete badkamer, dakkapel voorzijde, volledig geïsoleerd vanuit de bouw en voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen omstreeks 2018 (300 Wp, circa 4.300 Kwh per jaar, tevens oude elektrameter nog aanwezig), met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein op de grote oprit

De Menno van Coehoornsingel 9 in Langerak is een geweldige kans voor diegene die een royale, goed ingedeelde 2/1-kapwoning zoeken. De huidige bewoners zijn de 2e eigenaar en hebben na de aankoop in 2008 diverse aanpassingen gedaan. Zo is er in 2018 een nieuwe luxe keuken geplaatst, is de hal met toilet verbouwd omstreeks 2021, eiken vloer gelegd in de woonkamer en keuken, zijn er andere binnendeuren geplaatst, is de tuin grotendeels nieuw aangelegd en voorzien van een vrijstaande houten schuur van Douglas.

Op de 1e verdieping zijn er 3 grote slaapkamers aanwezig en een grote badkamer, compleet uitgevoerd met douchecabine, ligbad, toilet en wastafel. Gelegen aan de buitenzijde, waardoor je naast je mechanische ventilatie, een raam hebt en goed kunt ventileren. Op de overloop heb je verder een vaste kast met CV en vaste trap naar zolderverdieping. De zolder is op dit moment één grote kamer. Deze kamer zou je goed kunnen splitsen in 2 aparte slaapkamers. Aan de voorzijde heb je een grote dakkapel en aan de achterzijde een dakraam en een vaste kast. Verder heb je op zolder de opstelplaats voor wasmachine en droger.

Het is een kast van een huis met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 162 m² (142 m² wonen en 20 m² garage) en een inhoud van zo'n 580 m³. De woning is altijd keurig onderhouden en omstreeks 2018 zijn er maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst. Tevens is de woning vanuit de nieuwbouw al volledig geïsoleerd met vloer,-gevel- en dakisolatie. Verder volledig voorzien van betonvloeren (alle verdiepingen).

De woning is gelegen op een kavel van 283 m² met de achtertuin op het noordoosten. Doordat de tuin zo breed en diep is (circa 15 m diep en circa 9 m breed) heb je heel veel zon. De woning is aan de achterzijde niet voorzien van een achterom, waardoor je heel vrij zit. Via de loopdeur in de garage, aan zowel voor- als achterzijde, kun je inpandig van voor en naar achteren toe. Aan de voorzijde kun je 2 auto's parkeren op eigen terrein.

Het is verder echt een goud plekje dat rustig gelegen is aan een doodlopende weg. Vrij uitzicht op het schootveld en nabij het Woonleefhart met vele voorzieningen zoals supermarkt, brede school etc. binnen handbereik.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Ruime hal, gemoderniseerd 2021

-Tevens diverse binnendeuren vervangen op begane grond en 1e verdieping

-Trapopgang met trapkast

-Meterkast

-Toilet met fonteintje (gemoderniseerd in 2021)

-Inpandig toegang tot de garage (ideaal!)

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 30 m²

- Voorzien van erker
- Vrij uitzicht
- Riante zithoek met plaats voor grote meubelen
- Eiken houten vloer
- Zij-raam voor extra lichtinval
- Houtkachel (neemt verkoper mee, blijft niet achter)

Keuken – circa 14 m²

- Nieuwe luxe keuken in 2018
- Modern én landelijk uitgevoerd
- Gelegen aan de achterzijde
- Eiken houten vloer
- Openslaande tuindeuren
- Koelkast
- Combi oven
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat met RVS afzuigschouw
- Composiet aanrechtblad
- Brede laden, waarvan 1 met besteklade

Garage – circa 20 m²

- Inpandig te bereiken garage
- Betonvloer
- Loopdeur voorzijde en achterzijde, alsmede sectionaaldeur
- Wasbak

1E VERDIEPING

Overloop

- Zij-raam boven trappgat
- Vaste kast met CV-ketel

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Voorzijde
- Openslaande tuindeuren met toegang tot balkon
- Schuifkastenwand

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Achterzijde

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Voorzijde
- Raam voorzijde en zij-raam
- Kast met daarin o.a. dubbelwandige pijp houtkachel

Badkamer – circa 6 m²

- Badkamer vanuit bouwjaar 1997
- Ligbad
- Douchecabine
- Toilet
- Wastafelmeubel
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

ZOLDER

Slaapkamer IV – circa 35 m²

- Grote zolder/slaapkamer op de gehele zolderverdieping
- Eventueel te splitsen naar 1 of 2 ruime (slaap)kamers
- Dakkapel voorzijde (breedte 2,70 m)
- Dakraam achterzijde
- Opstelplaats wasmachine en droger
- Bergruimte onder de schuine kap

TUIN

- Kavel van 283 m² / kadaster C 353
- Vrij gelegen aan de voorzijde met uitzicht op het groen en waterpartij
- Keurig verzorgde voor- en achtertuin, grotendeels nieuw aangelegd (krap 4 jaar geleden) met o.a. vrijstaande berging van Douglas, circa 7 m²
- Achtertuin op het noordoosten, afmeting circa 15 m diep en circa 9 m breed
- De achtertuin is niet voorzien van een achterom, ontsluiting inpandig via garage, met loopdeur
- Grote oprit aan de voorzijde, afmeting circa 3,18 x 13,65 m
- Parkeren op eigen terrein voor 2 auto's
- Alle voorzieningen binnen handbereik: een brede school, huisartsenpost, apotheek, fysiopraktijk, openbaar vervoer, supermarkt De Spar, sportcomplex Poortzicht / Ta-la-ni en bibliotheek. Je woont heerlijk vrij om te wandelen op de vele paden door de natuur.

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1997
- Traditioneel gebouwd door aannemer Van Erk uit Bergambacht
- Paalfundering
- Betonvloeren
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Houten kapconstructie met pannen gedekt / garage plat dak met bitumen
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloer, gevels, dak en dubbel glas)
- Verduurzaamd met 16 zonnepanelen, zowel voor- als achterdakvlak, geplaatst in 2018, (300 Wp, circa 4.300 Kwh per jaar)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR, circa 2008. Houtkachel woonkamer (blijft niet achter, neemt verkoper mee)
- Diverse binnendeuren vernieuwd op begane grond en 1e verdieping
- Hal en toilet begane grond gemoderniseerd 2021
- Mechanische ventilatie in keuken, toilet en badkamer
- Meterkast: vernieuwde groepenkast, glasvezel aanwezig, oude meters nog van gas en elektra (dus géén slimme meters en je kunt blijven salderen met de zonnepanelen)
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Woonoppervlakte circa 142 m²
- Overige inpandige ruimte 20 m² (garage)
- Inhoud circa 580 m³



"Sfeervolle woonkamer met erker, zij-raam en vrij uitzicht, keuken aan de achterzijde met openslaande tuindeuren"



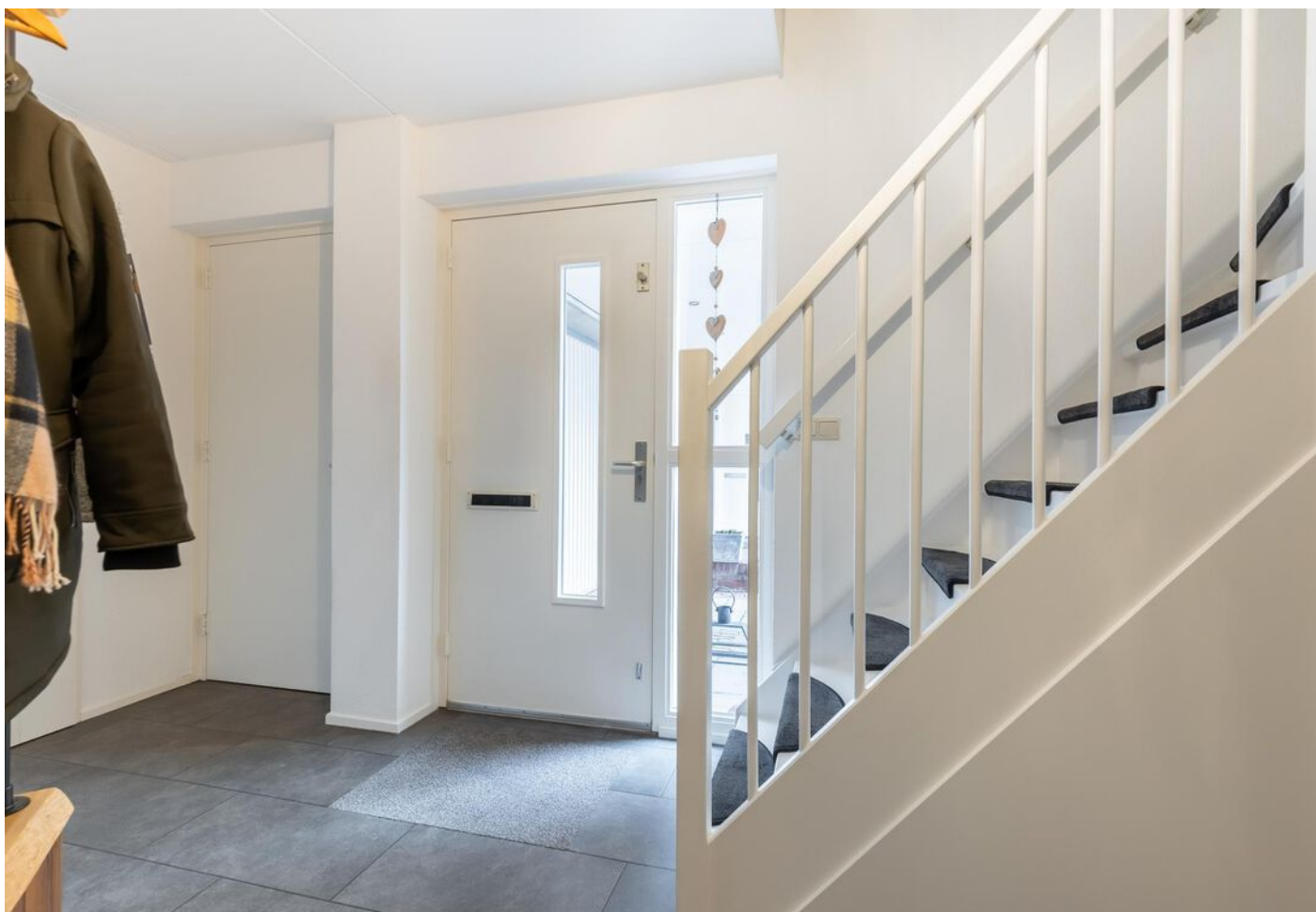




*"Luxe keuken uit 2018,
hal en toilet
gemoderniseerd met oa
nieuwe tegels en
binnendeuren"*











"3 slaapkamers op de 1e verdieping, hoofdslaapkamer met balkon, ruime compleet uitgevoerde badkamer"









"Ruime badkamer, zolder kamer met dakkapel voorzijde, dakraam achter en opstelling wasm/droger, garage"







"De achtertuin is nieuw aangelegd en voorzien van houten berging (Douglas), vrij gelegen aan de voorzijde"







"De IJsbaan is direct voor de woning gelegen, zomer- en winterfoto's, parkeren eigen terrein"








Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Menno van Coehoorn 9



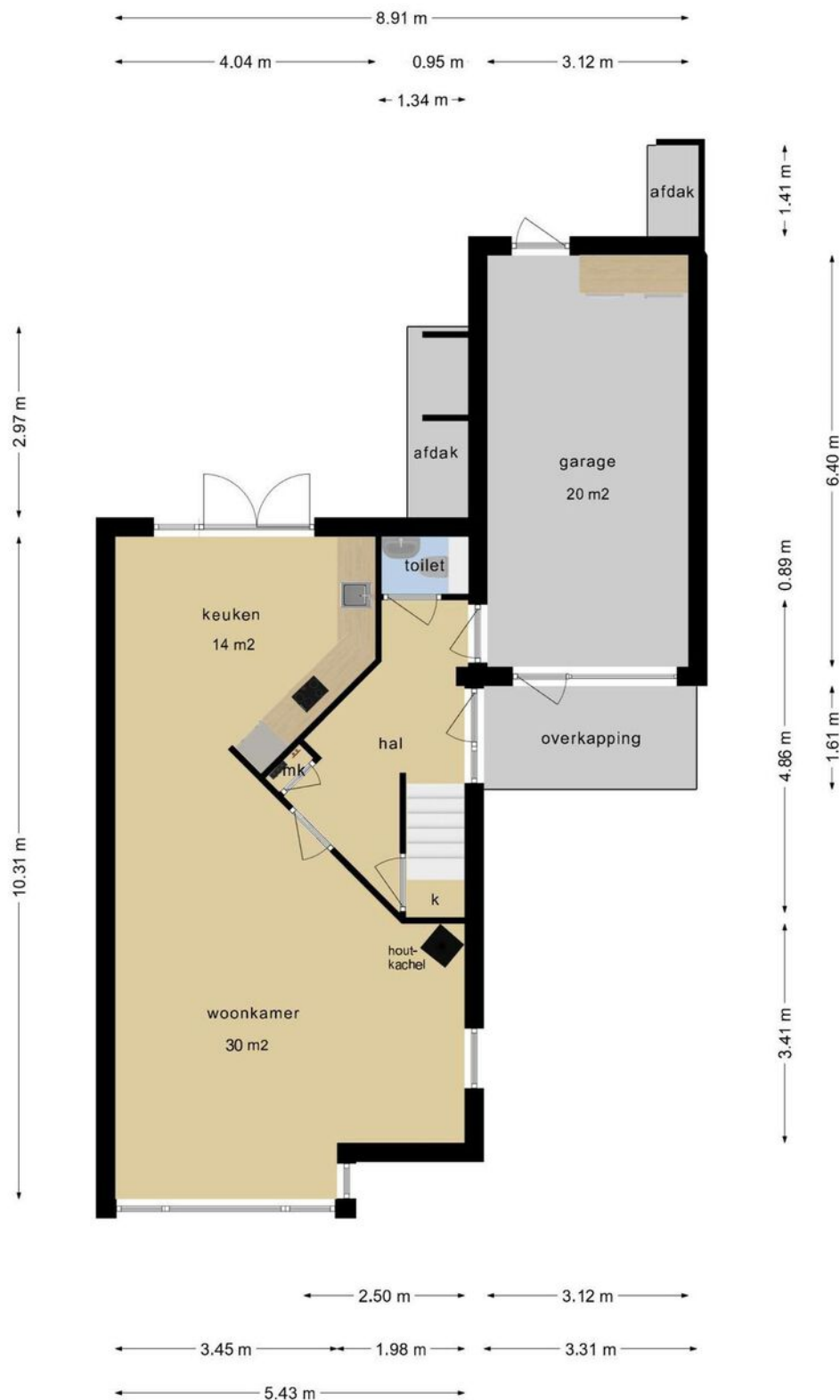
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Langerak	
— (zwart lijn) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— (rood lijn) Bebouwing		Perceel 353	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
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

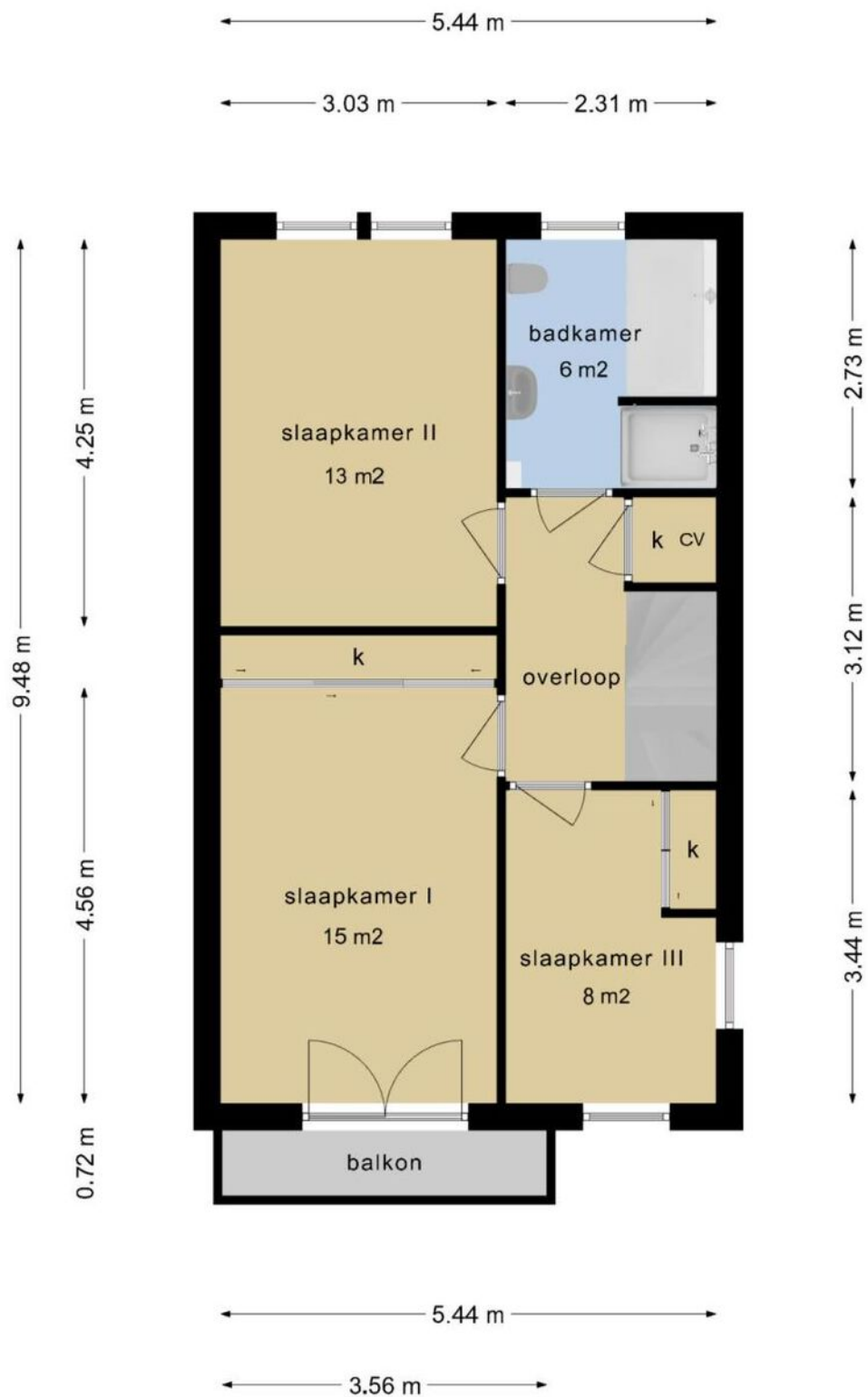
Begane grond



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

Plattegrond

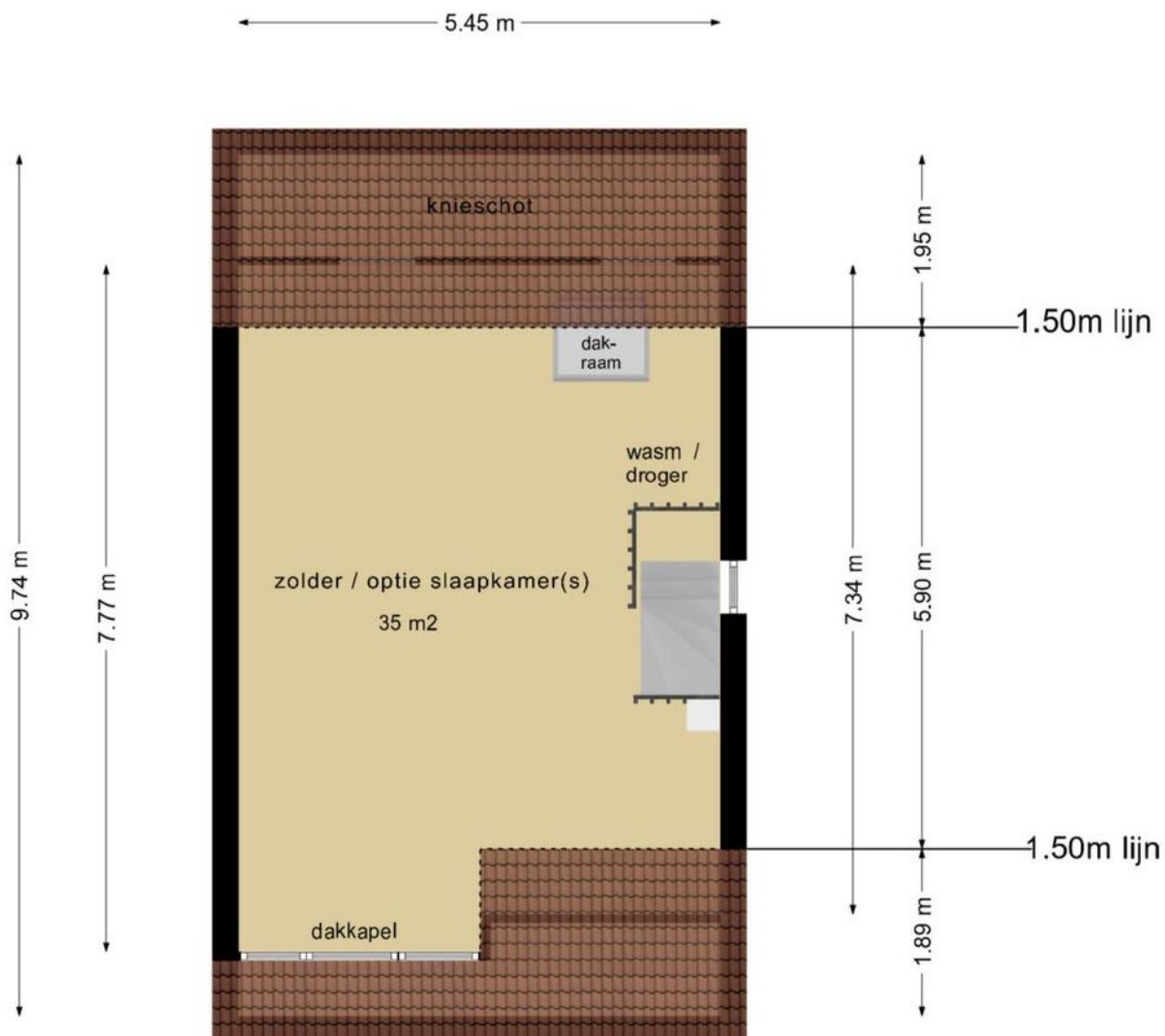
1e verdieping



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

Plattegrond

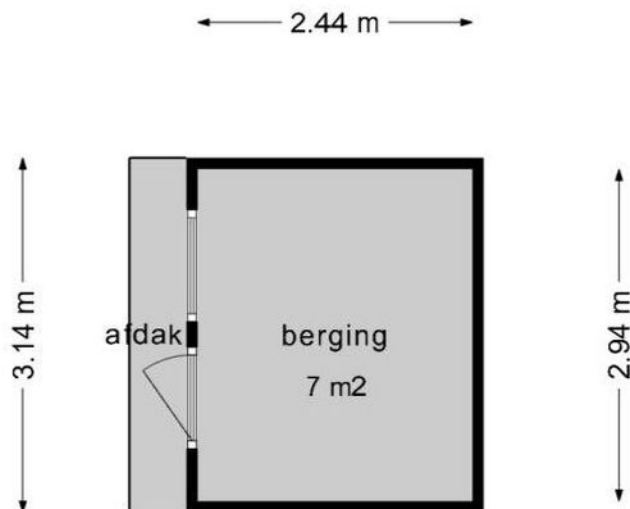
Zolder



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

Plattegrond

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