

# Van den Boetzelaerlaan 79

2967 XB Langerak

**Vraagprijs € 239.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Tussenwoning met dakkapel
<b>Kamers</b>	5 (4 slaapkamers)
<b>Woonoppervlakte</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	435 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1981
<b>Tuin</b>	Achtertuint vrij gelegen aan het water, op het zonnige zuidwesten
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, Intergas HR, 2017
<b>Isolatie</b>	Vloerisolatie, dubbel glas

## **GEMODERNISEERDE EN GOED ONDERHOUDEN EENGEZINSWONING MET VOLLEDIG KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR++ GLAS, DAKKAPEL OP ZOLDER, LUXE KEUKEN & BADKAMER / TOILET, VLOERISOLATIE, MET DE ACHTERTUIN VRIJ GELEGEN AAN HET WATER OP HET ZONNIGE ZUIDWESTEN**

De Van den Boetzelaerlaan 79 in Langerak is een geweldige kans voor een starter of doorstromer op de woningmarkt. De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2002, de woning op vele onderdelen aangepakt en veel geïnvesteerd. We nemen je mee: allereerst is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas in 2013. Tevens is er in de woonkamer een schuifpui geplaatst (door de vorige eigenaren) naar de achtertuin, waardoor je over veel lichtinval in de woonkamer beschikt. De wanden zijn strak gestuukt en het geheel is met name op de begane grond instapklaar. Daarbij is er door de vorige eigenaar een dakkapel en dakraam op zolder geplaatst, waardoor je daar over een volwaardige woonverdieping beschikt. De dakkapel is afgewerkt met trespas en voorzien van kunststof kozijnen.

In 2012 is de badkamer vervangen door een luxe, moderne badkamer die helemaal van deze tijd is. Verder is ook het toilet op de begane grond gemoderniseerd. De keuken is in 2015 vervangen in een stijl die veel kopers zal aanspreken en uiteraard voorzien van vele luxe en inbouwapparatuur. Gelijktijdig is direct de woonkamer gemoderniseerd met massieve eiken houten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds. Tevens zijn er in zowel woonkamer als keuken nieuwe radiatoren geplaatst. De CV-ketel is vervangen in 2017 door een HR CV-ketel, zodat je weer over een zuinige combiketel beschikt. De gevels zijn nieuw gevoegd en geïmpregneerd, de goten van de woning vervangen en de panelen aan de voorzijde van de woning zijn vervangen door kunststof. De begane grond vloer is geïsoleerd met PUR en voorzien van schelpen als bodemafluiters.

Vornoemde zijn grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De woning is aan de achterzijde niet voorzien van een achterom en daardoor zit je heerlijk vrij in je tuin met veel privacy. Direct gelegen aan het water en uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. Ten tijde van de aankoop is er een nieuwe hardhouten beschoeiing geplaatst. In de loop der jaren is zowel de voor- als achtertuin opgehoogd. De voortuin is later opnieuw aangelegd.

De woningen aan de Van den Boetzelaerlaan zijn gebouwd in 1981 en volledig voorzien van betonvloeren, wat het wooncomfort aanzienlijk ten goede komt. De woning is daardoor veel minder gehorig en comfortabel om in te wonen. Ingedeeld met een woningbrede woonkamer, zoals nu nog steeds nieuwbouwwoningen worden ingedeeld! Totaal biedt de woning maar liefst 115 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en daarbij heb je de beschikking over een berging aan de voorzijde, die tevens voorzien is van een bergzolder. Daarbij is er op zolder bergruimte achter de knieschotten. Ideaal om over veel bergruimte te beschikken.

Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed en besef dan nogmaals dat dit de kans is waar je op zit te wachten. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

### **BEGANE GROND**

- Entree / hal
- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

## BEGANE GROND

### Toilet

- Gemoderniseerd 2012
- Wandcloset (hangend toilet)
- Strak
- Fontein

### Woonkamer – circa 32 m<sup>2</sup>

- Woonkamer gemoderniseerd 2015
- Ruime, woningbrede woonkamer
- Eiken houten vloer, massief (in de olie)
- Schuifpui naar achtertuin
- Trapkast
- Nieuwe radiator
- Rookkanaal voor houtkachel aanwezig (nu weggewerkt / gestuukt in plafond)
- Strak gestuukte wanden en plafonds

### Keuken – circa 7 m<sup>2</sup>

- Keuken uit 2015
- Open keuken
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vaatwasser (Miele)
- Koelkast (Liebherr)
- Oven (Neff)
- Brede laden / softclose
- Carrousel uittreklade
- 5-pitsgaskooktoestel incl. wokbrander met RVS afzuigschouw
- Strak aanrechtblad met toplaag
- Aanrechtblad is extra diep en biedt daardoor meer werkruimte
- Inbouwspots in plafond
- Nieuwe radiator
- Zicht op voortuin via zij-raam

## 1E VERDIEPING

### Slaapkamer I – circa 16 m<sup>2</sup>

- Achterzijde

### Slaapkamer II – circa 11 m<sup>2</sup>

- Voorzijde

### Slaapkamer III – circa 7 m<sup>2</sup>

- Achterzijde

### Badkamer – circa 4 m<sup>2</sup>

- Luxe badkamer uit 2012
- Moderne badkamer met groot formaat tegelwerk
- Douche met handdouche en regendouche
- Wastafel
- Spiegelkast
- Designradiator
- Kunststof plafond delen
- Raam voor ventilatie / mechanische ventilatie (losgekoppeld van lichtnet)
- Betegeld tot het plafond



## ZOLDER

Voorzolder – circa 12 m<sup>2</sup>

- Dakkapel achterzijde
- Nokhoogte 2,77 m<sup>1</sup>
- CV-ketel
- Opstelplaats wasmachine
- Opstelplaats droger, ontluchting door het dak aanwezig

Slaapkamer IV – circa 15 m<sup>2</sup>

- Dakkapel achterzijde
- Dakraam voorzijde
- Bergruimte achter knieschotten

## TUIN

- Kavel van 128 m<sup>2</sup>
- Géén achterom aanwezig en daardoor zit je heerlijk vrij in je tuin met veel privacy
- Direct gelegen aan het water aan de achterzijde
- Beschoeiing vernieuwd door hardhout (Azobé)
- Tuin opgehoogd, zowel voor- als achterzijde
- Voortuin nieuw aangelegd
- Achtertuint uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten
- Afmeting circa 8,80 m diep x 5,50 m breed
- Tuinkast achtertuin
- Berging voorzijde van circa 8 m<sup>2</sup>, voorzien van bergzolder / vliering
- Rustig gelegen
- In de directe nabijheid een speeltuintje
- Kindvriendelijke ligging
- In directe nabijheid van Woonleefhart met winkels, brede school etc.

## BOUWAARD

- Bouwjaar 1981
- Betonvloeren, alle verdiepingen
- Gemetselde spouwmuurconstructie, gevels nieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Kunststof delen voorzijde vernieuwd in 2013
- Kunststof kozijnen met HR++ glas, in 2013 geplaatst
- Kunststof dakkapel met kunststof kozijnen en trespa afwerking (geplaatst door vorige eigenaar)
- Schuifpui door vorige eigenaar
- Bij de schuifpui en alle kozijnen (m.u.v. keukenraam) zijn bijpassende horren geleverd
- Isolatie: vloerisolatie (PUR en schelpen als bodemafluiters), HR++ glas
- Warm water en verwarming: Intergas HR CV-combiketel 2017
- Goten vernieuwd in 2012









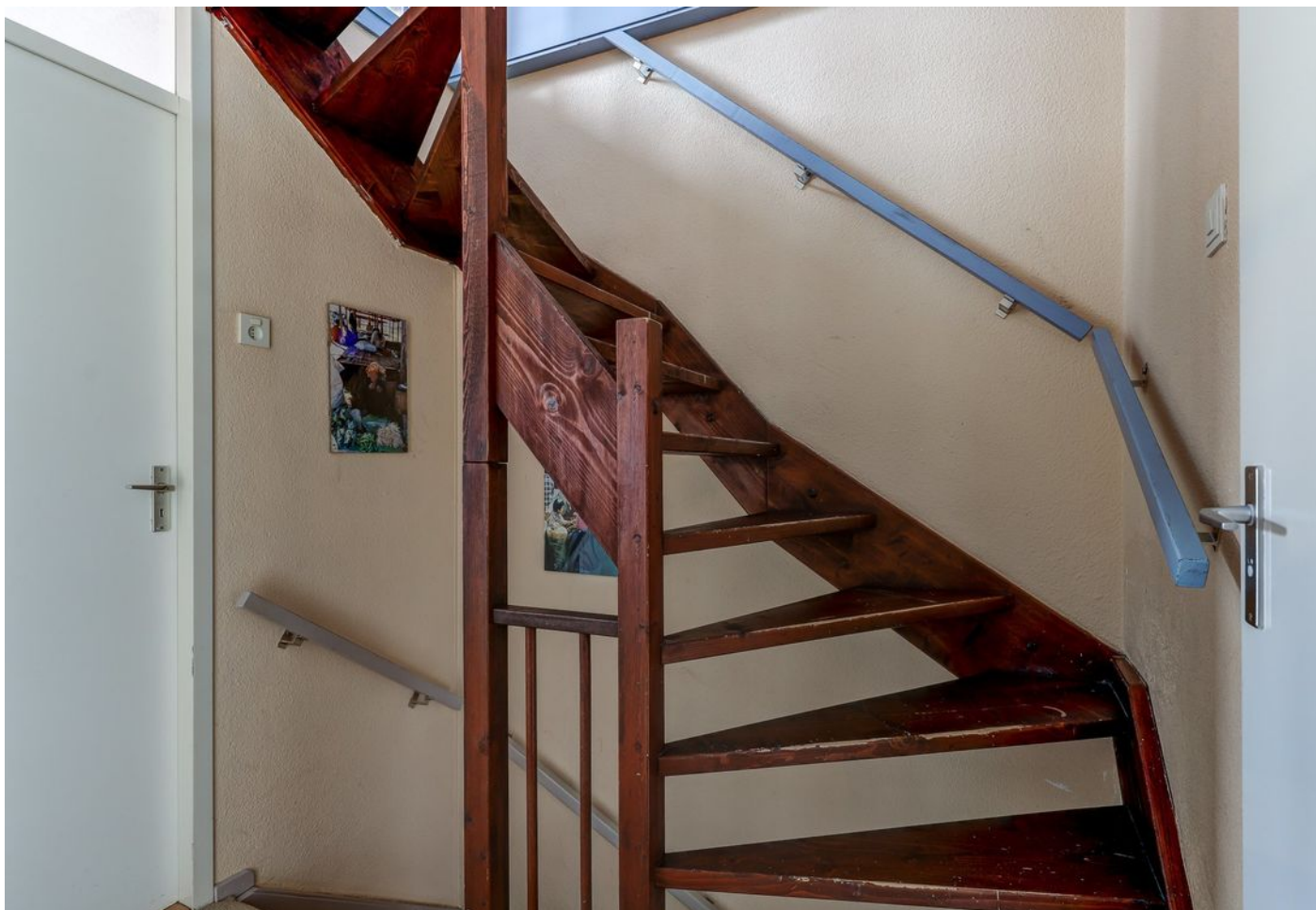














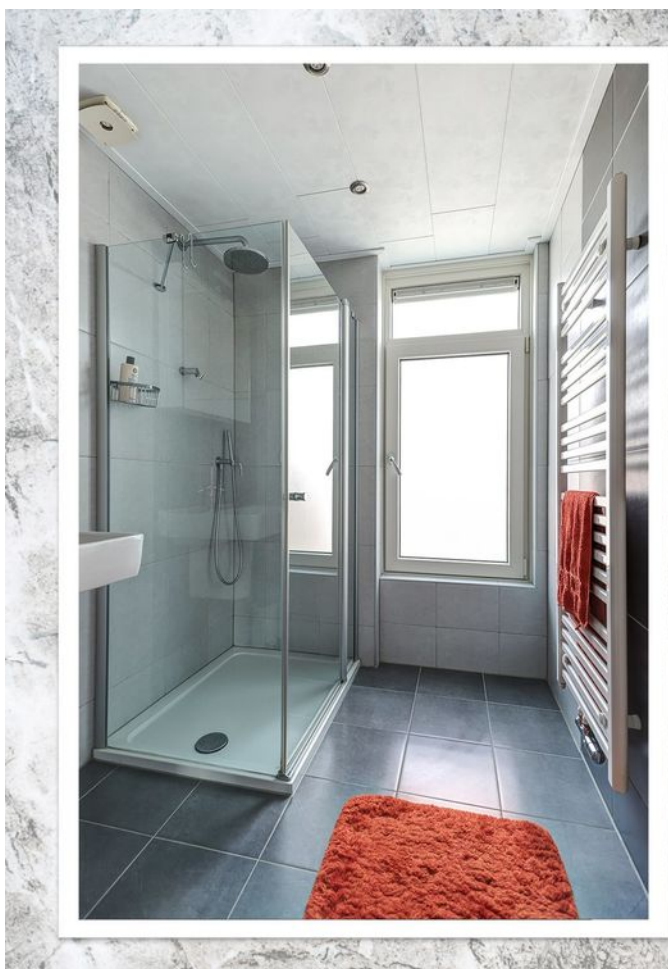








































# Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: vd Boetzelaerlaan 79

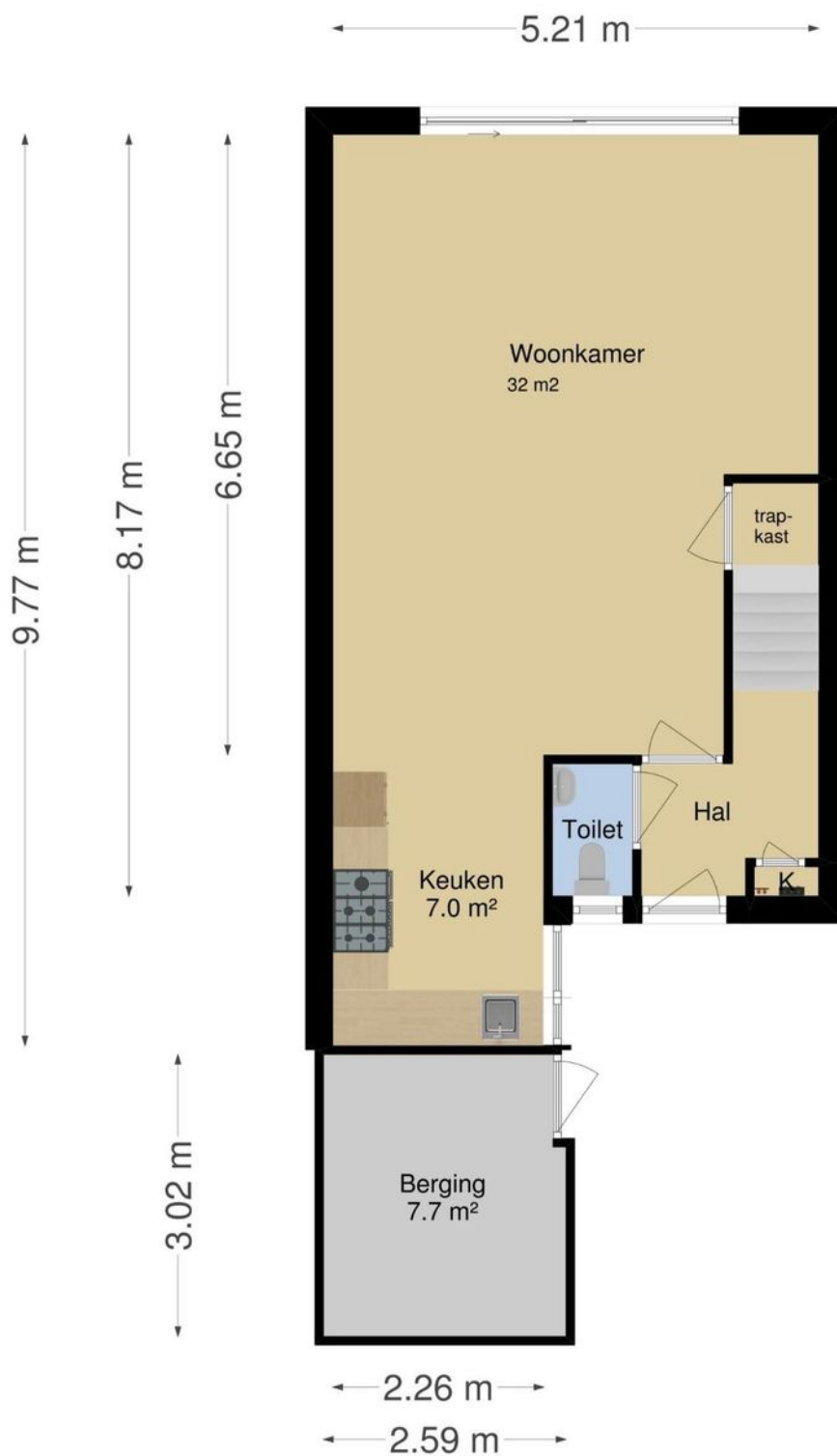


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Langerak</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 352</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.

# Plattegrond

## Begane grond

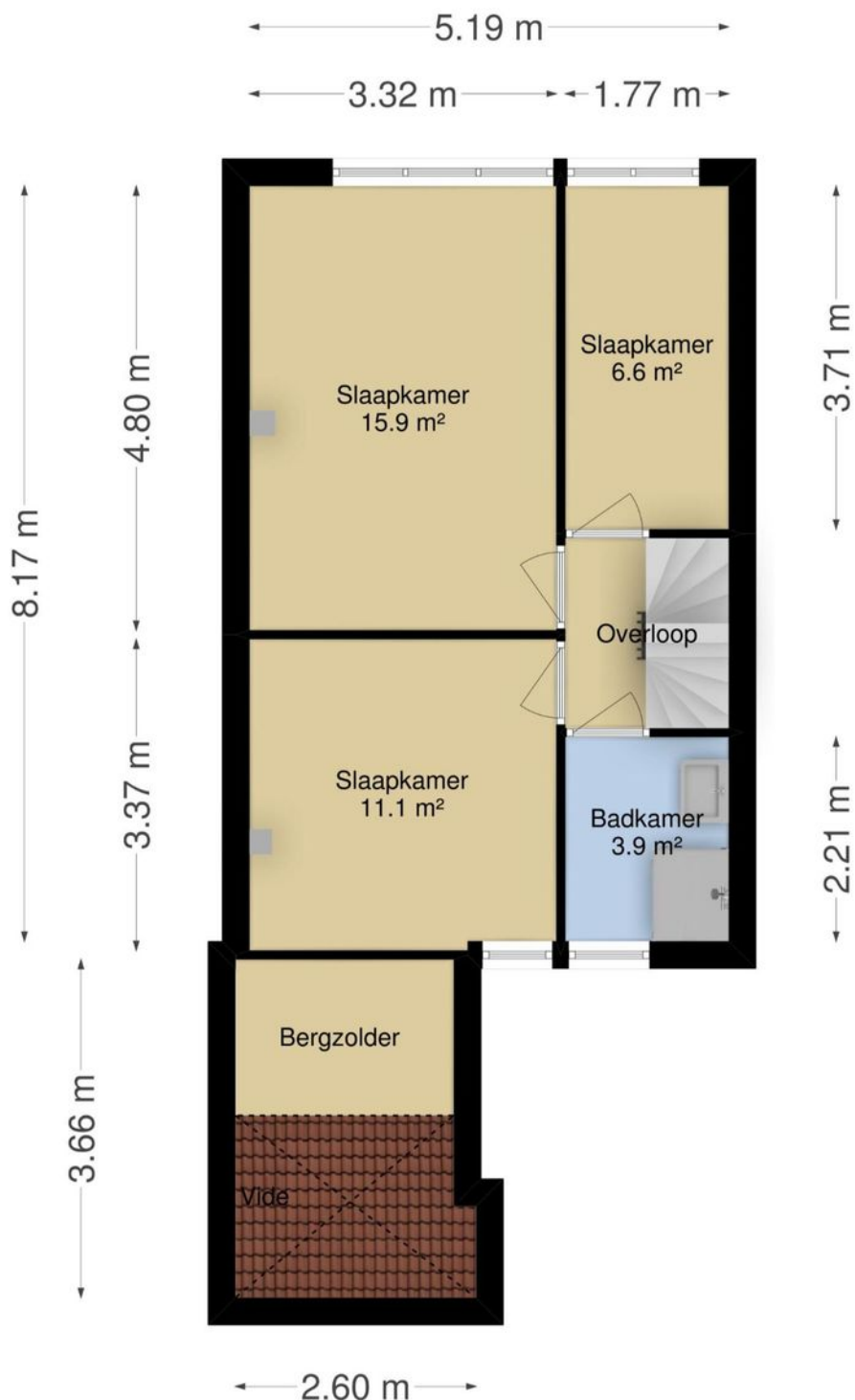


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

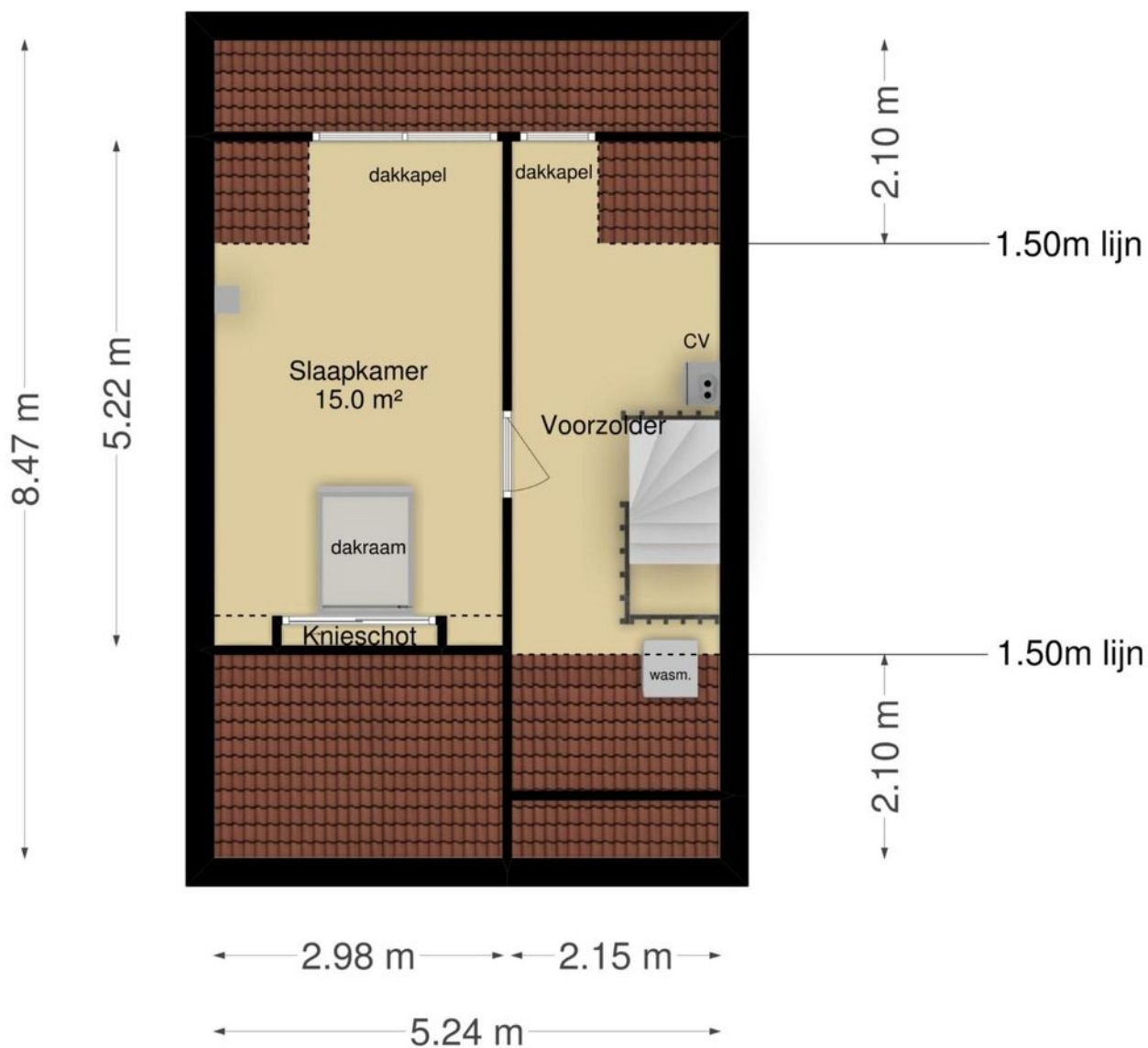
## 1e Verdieping



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 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!

Peulenstraat 247  
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5  
4233 EN Ameide

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://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!*





Dorpsstraat 28  
Giessenburg



Peulenstraat 247  
Hardinxveld-Giessendam



Benedendamsestraat 5  
Ameide

---

T: 0184-654010  
E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)  
I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

