

# Magnolia 21

2974 BR Brandwijk

**Vraagprijs € 298.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	Eengezinswoning met aanbouw en dakkapel
<b>Type</b>	Tussenwoning
<b>Kamers</b>	5 (4 slaapkamers)
<b>Woonoppervlakte</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	435 m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	Kindvriendelijk en vrij gelegen aan de voorzijde met polderzicht. Achtertuin met veranda en berging
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, Daalderop uit 2010, vloerverwarming beg. grond, Warmte Terug Win installatie
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas

## >>> Schitterend gelegen in kindvriendelijke woonwijk met vrij uitzicht op de polder, keurig afgewerkt, goed onderhouden en volledig geïsoleerde nieuwbouwwoning uit 2010, voorzien van riante aanbouw aan de achterzijde van 2,5 meter, dakkapel, dakramen, luxe keuken & badkamer, 4 slaapkamers en diepe achtertuin met veranda <<<

Locatie, locatie en nog eens locatie! De Magnolia 21 is uitermate fraai gelegen met schitterend vrij uitzicht op de polder. Daarbij is de woning kindvriendelijk gelegen met speeltuintje direct voor deur. Deze wijk is in 2010 gebouwd en ontwikkelt door aannemer en projectontwikkelaar Stout uit Hardinxveld-Giessendam. Er is gekozen om een moderne, stoere woning te ontwerpen met deels verticale dakpannen. Er staan diverse verschillende type woningen in deze wijk. Deze woning is het grote! type met 3 slaapkamers op de 1e Verdieping (o.a. de kap springt er hier pas later in) en daarbij een volwaardige zolder met ruime stahoogte waar zich de voorzolder en aansluitend de 4e slaapkamer bevindt. Daarbij is deze rij woningen voorzien van een diepe achtertuin en dat maakt echt een groot verschil. Kijk maar eens goed op de situatietekening in vergelijking met de andere rij woningen...

Nieuwbouwwoningen hebben vele voordelen ten opzichte van oudere woningen. Ze zijn duurzaam gebouwd, energiezuinig, betonvloeren, hardhouten kozijnen met HR++ glas, volledig geïsoleerd en comfortabel om in te wonen, mede door de vloerverwarming over de gehele begane grond. Vanuit de bouw hebben de huidige eigenaren ervoor gekozen om direct een aanbouw te plaatsen van zo'n 2,5 meter. Kijk nog eens goed naar die foto's van de woonkamer...wat een geweldig ruimte, maar liefst 42 m<sup>2</sup>! Woonkamer in de breedte, sfeervolle tegelvloer en ruim plaats voor grote zithoek, riante eettafel en open keuken aan de voorzijde. Doordat de aanbouw direct geplaatst is ten tijde van de bouw lopen alle vloer, wand- en plafondwerkingen keurig door én je krijgt geen knik in je muur aan de binnenzijde.

Belangrijke onderdelen als keuken en badkamer zijn luxe, modern en compleet uitgevoerd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en vanuit de keuken aan de voorzijde heb je vrij uitzicht op de polder en speeltuintje. De badkamer is uitermate slim en praktisch ingedeeld waarbij alle ruimte optimaal is benut en biedt zowel plaats voor een hoekbad, als een douche, toilet en wastafelmeubel. Er is bij de aankoop destijds goed gepuzzeld om een optimale indeling te maken en het is nu precies goed!

Wij zijn uitermate enthousiast over dit aanbod en een betere start of doorstap kun je ons inziens niet maken. Het biedt alles wat je zoekt: toplocatie die vrij gelegen is en toch kindvriendelijk middenin een woonwijk, een heerlijke woonruimte van 123 m<sup>2</sup> met uitgebouwde woonkamer, maar liefst 4 slaapkamers, dakkapel, dakramen, goed onderhouden, keurig afgewerkt, luxe keuken & badkamer en een volledig geïsoleerde nieuwbouwwoning uit 2010. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

### BEGANE GROND

Entree / hal

-Hal

-Meterkast

-Garderobe / kapstok

-Trapopgang

Toilet

-Wandcloset (hangend toilet)

-Fonteyntje

-Modern afgewerkt

-Groot formaat tegelwerk

-Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

## BEGANE GROND

Woonkamer – circa 42 m<sup>2</sup>

- Aanbouw van circa 2,5 meter, geplaatst vanuit de nieuwbouw (alle afwerkingen lopen daardoor keurig door én je hebt geen knik in je binnenmuren en plafond)
- Grote raampartijen / deur naar achtertuin
- Tegelvloer met comfortabele vloerverwarming
- Spachtelputz wanden / spuitwerk plafond
- Sfeervolle inbouwspots in het plafond
- Trapkast
- Ruim plaats voor grote zithoek en eetkamertafel / veel kastruimte

Keuken – circa 7 m<sup>2</sup>

- Open keuken in hoekopstelling
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Luxe, moderne en compleet uitgevoerde keuken (Keukenhof Sliedrecht)
- Natuurstenen aanrechtblad
- 4-pitsgaskooktoestel met vlakscherm afzuiger (naar buiten via koof in de hal)
- Koel-/vriescombi
- Oven met magnetron functie
- Carrousel
- Veel kastruimte

## 1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 10 m<sup>2</sup>

- Huidige eigenaren hebben gekozen om de hoofdslaapkamer aan de voorzijde te doen (met zo'n schitterend uitzicht wil je wel wakker worden...!)
- Dakkapel
- Schuifkastenwand
- Airco is verwerkt in kast
- Gehele 1e Verdieping, zowel voor- als achterzijde, voorzien van rolluiken

Slaapkamer II – circa 12 m<sup>2</sup>

- Achterzijde

Slaapkamer III – circa 8 m<sup>2</sup>

- Achterzijde

Badkamer – circa 6 m<sup>2</sup>

- Moderne en luxe badkamer
- Slim en praktisch ingedeeld, waarbij alle ruimte optimaal is benut
- Hoekbad
- Douche met glazen deur, met regendouche en handdouche
- Groot formaat tegelwerk / mozaiekstrook in nisje douchemuur aan zowel zijde van de douche als bad...trendy!
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Wandcloset (hangend toilet)
- Designradiator
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via dakraam

## ZOLDER

### Voorzolder

- Vaste trap naar zolder
- Ruime stahoogte / nokhoogte 2,98 m<sup>1</sup>
- Opstelplaats wasmachine / droger
- CV-ketel
- WTW unit (Warmte Terug Win)
- MV unit (Mechanische Ventilatie)
- Dakraam achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

### Slaapkamer IV – circa 12 m<sup>2</sup>

- Dakraam achterzijde
- Vaste kast
- Volwaardige 4e slaapkamer

## TUIN

- Kavel van 140 m<sup>2</sup> / kadaster D 782
- Locatie, locatie en nog eens locatie!
- Vrij gelegen aan de voorzijde met polderzicht
- Kindvriendelijk gelegen met speeltuintje voor de deur
- Achtertuintje gelegen op het noordoosten
- Ondanks de aanbouw, nog steeds een heerlijk diepe achtertuin van circa 11,37 m diep x 5,33 m breed
- Aan de achterzijde ook vrij gelegen doordat je precies tussen de 2 achtergelegen woonblokken door kijkt
- Sfeervolle veranda van circa 3,00 x 2,70 m, met houten vlonder
- Berging van 2,00 x 3,10 m = 6 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra
- Voorzien van achterom met poort
- Buitenkraan achterzijde
- Degelijke erfafscheidingen
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Zitje in de voortuin

## BOUWAARD

- Bouwjaar 2010
- Architectuur: moderne en stoere uitstraling
- Betonvloeren
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Dak: pannendak, plat dak aanbouw bitumen
- Volledig geïsoleerd: vloeren, gevels, dak
- Duurzame woning, mede door Warmte Terug Win unit
- Mechanische ventilatie
- Verwarming en warm water: HR CV-combiketel uit 2010, merk Daalderop, alsmede comfortabele vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning 1e Verdieping (weggewerkt in schuifkastenwand hoofdslaapkamer)
- Meterkast: 6 groepen met dubbele aardlekschakelaar
- Dakkapel voorzijde
- Aanbouw achterzijde
- Rolluiken 1e Verdieping, zowel voor- als achterzijde
- Dakramen badkamer, voorzolder en slaapkamer IV



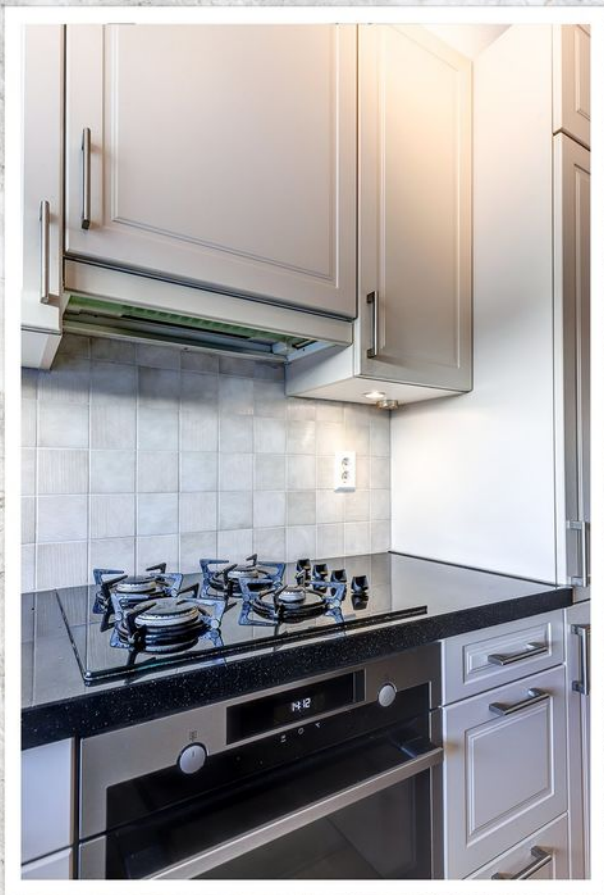






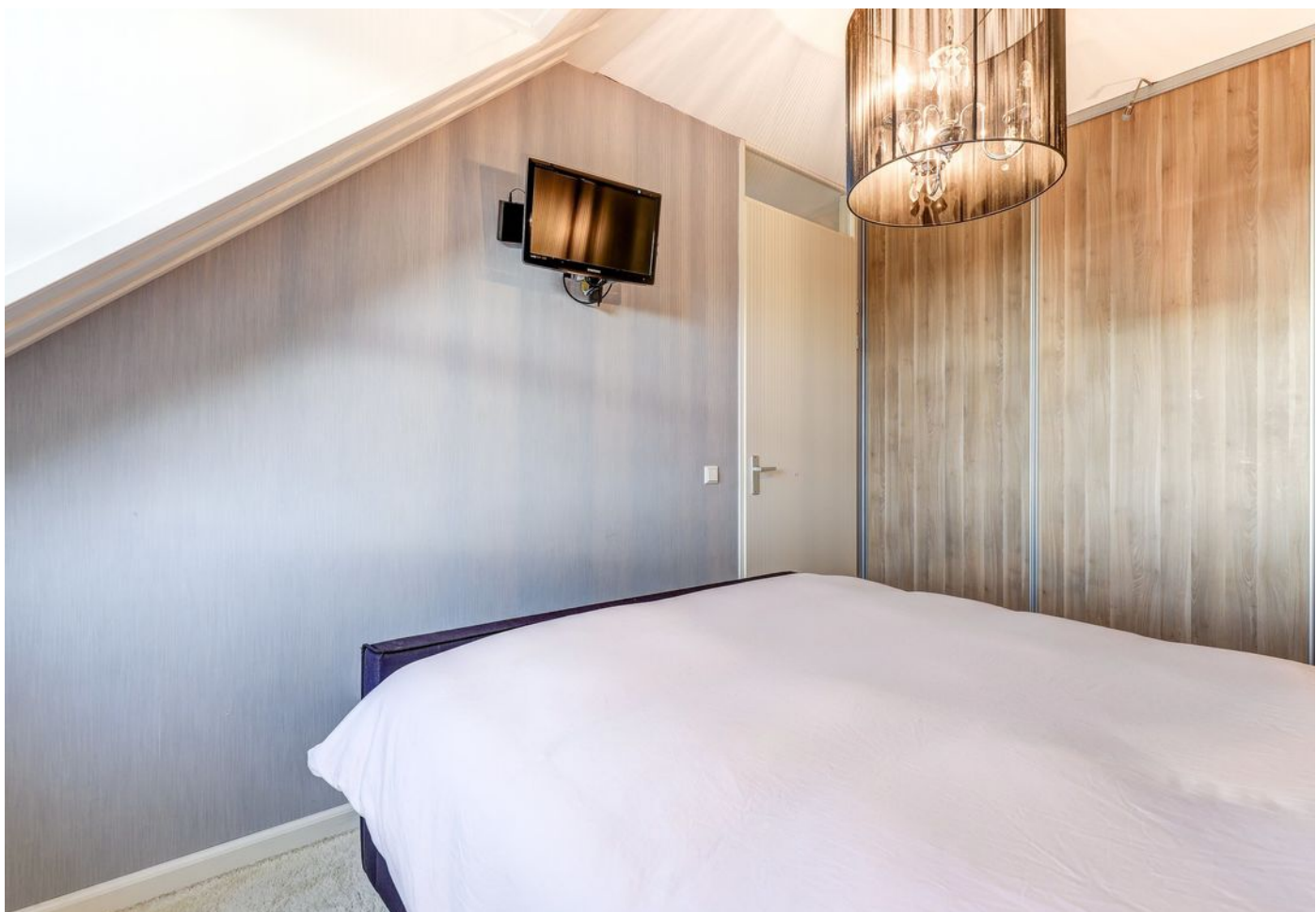






















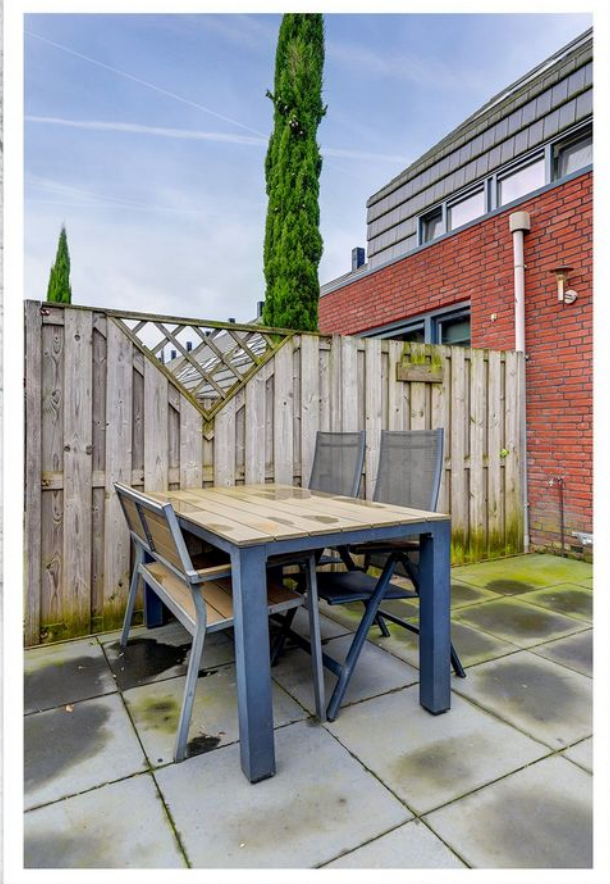
























# Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Magnolia 21

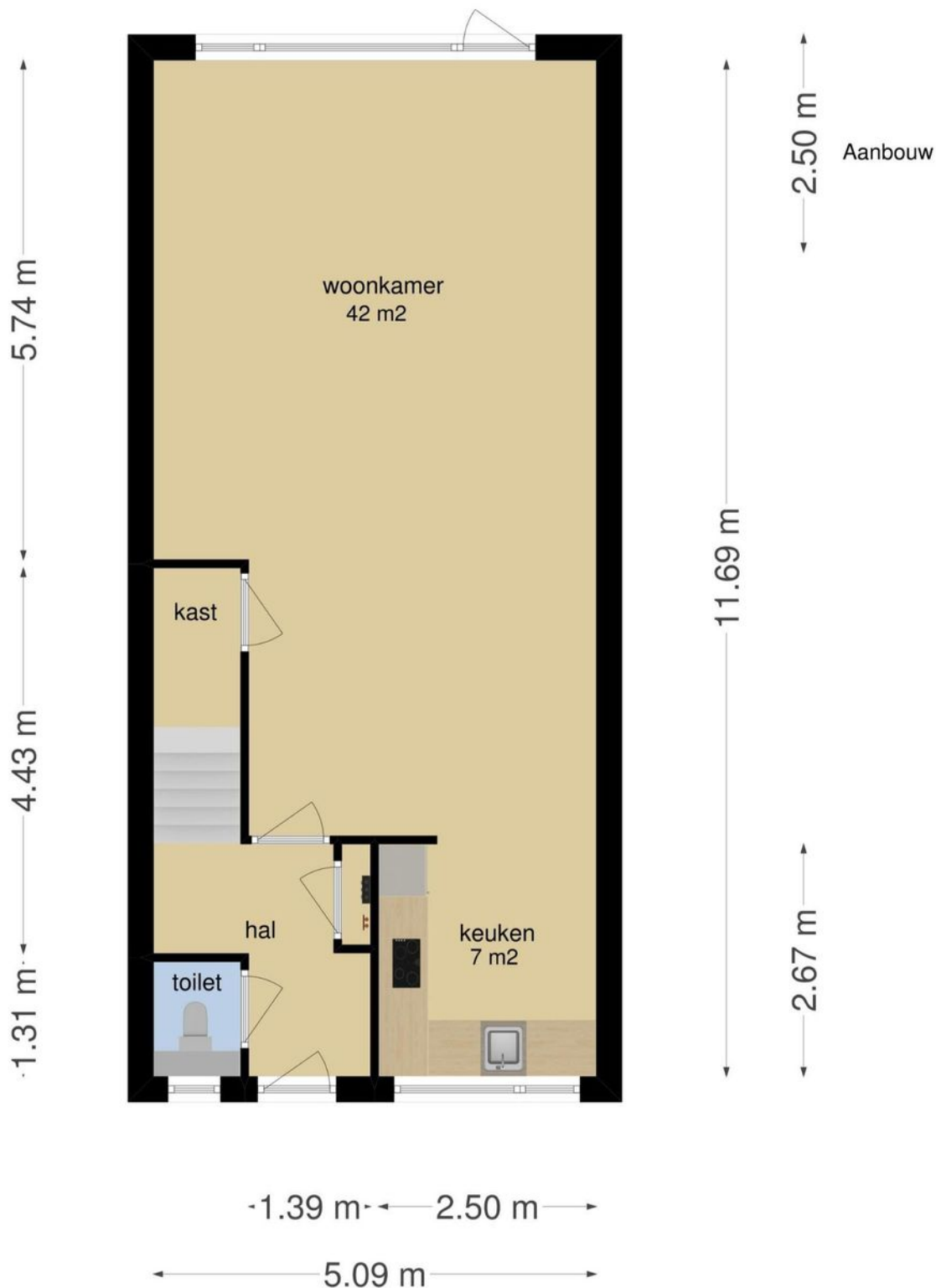


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Brandwijk D 782</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

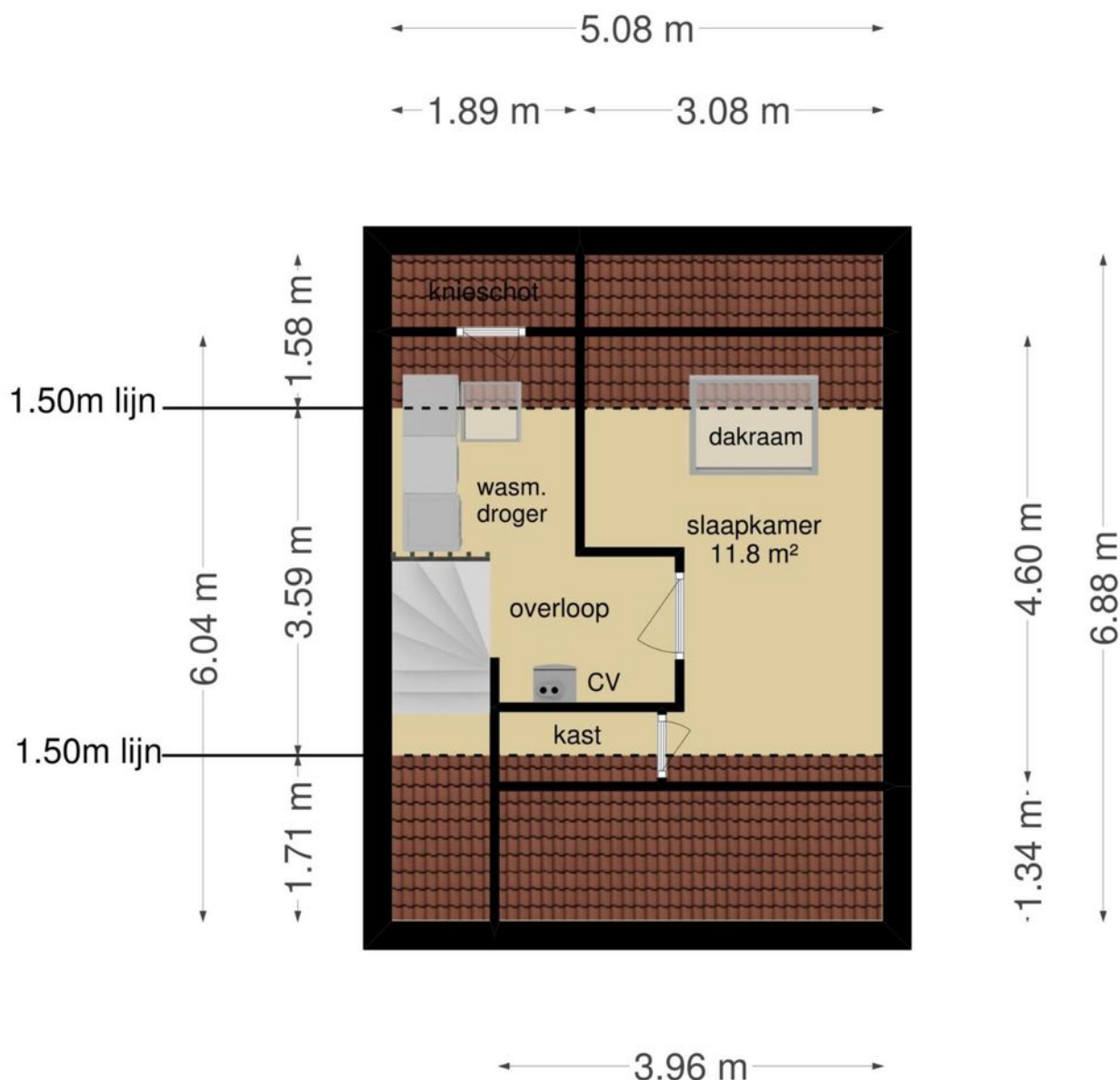


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

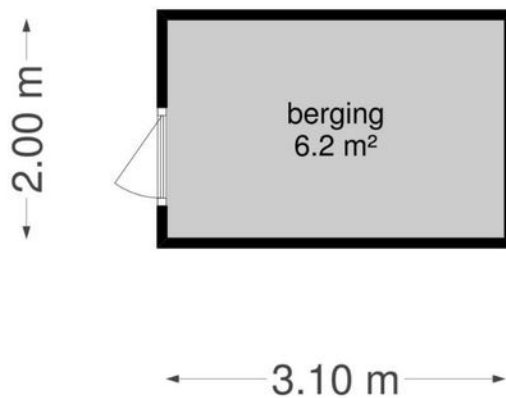
## Zolder



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

# 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!

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
Prijis & 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



Benedendamsstraat 5  
Ameide

---

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

