

Schepenerf 9

2975 CA Ottoland

Vraagprijs € 369.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	137 m ² (excl. garage van 21 m ²)
Perceeloppervlakte	265 m ²
Inhoud	550 m ³
Bouwjaar	2002
Tuin	achtertuint, voortuint, zijtuint
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

DIT HUIS IS VOOR VELEN EEN GEWELDIGE KANS! DEZE HEERLIJK RUIME HOEKWONING MET GROTE GARAGE HEEFT 5 FLINKE SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE VRIJE, LANDELIJK GELEGEN ACHTERTUIN MET ALTIJD WEL EEN PLEKJE VOOR DE ZON

Aantrekkelijke gezinswoning op gezellige locatie in Ottoland.

Een geweldige kans voor diegene die een doorstap wil maken op de woningmarkt. In dit segment komt momenteel zelden een mooie kans Te Koop en dit huis is er één!

Door de ruime opbouw op de garage is deze woning gigantisch ruim én compleet met 5 ruime slaapkamers, nette keuken, ruime badkamer en bijzonder sfeervolle achtertuin.

Het bouwjaar 2002 staat voor veel comfort en goede isolatie. De woning is keurig onderhouden en heeft veel extra's zoals screens, zonnepanelen etc.

De woning ligt in een kleine kindvriendelijk woonwijk waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. Er is parkeergelegenheid op de oprit en aan de voorzijde van de woning en op de openbare weg.

Het woonoppervlak is 137 m², met uitzondering van de garage van 21 m², de inhoud bedraagt 550 m³ en het perceel is 265 m² groot.

Hoe leuk deze woning van binnen is vertellen we ook graag...

In de woning zelf zal je verrast zijn, alles is keurig afgewerkt en ook het onderhoud is super. De smaakvolle inrichting draagt bij aan een goed beeld van hoe je toekomstige woning eruit kan zien. De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde en is heerlijk licht door de brede raampartij in de achtergevel en heeft een handige voorraadkast onder de trap. Je loopt zo via de ideale bijkeuken de tuin in én er is leuk zicht de tuin in. De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde, met zicht over de gezellige straat en heeft een hoekopstelling keukeninrichting met complete inbouwapparatuur. De garage is zowel aan de voorzijde, met een geïsoleerde sectionaaldeur, als vanuit de achtertuin via een loopdeur te bereiken.

Op de eerste verdieping is een ruime badkamer: met douche-hoek, ligbad, 2e toilet en wastafel. De rechte wanden van de eerste verdieping zorgen ervoor dat de drie slaapkamers (twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde) lekker ruim zijn en de extra kamer boven de garage is ook een flinke ruimte. Deze kamer kan ook ideaal de functie hebben als kantoor/werkkamer. Er is heerlijk veel licht je zit hier ook lekker rustig. Ook heeft deze kamer een vlizotrap naar de bergzolder.

De 2e verdieping is een volwaardige verdieping en is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich naast de ruime overloop met diverse kastruimte de opstelling van de cv-ketel en de leuke 5e slaapkamer. En of we het nog niet over genoeg bergruimte hebben gehad, is er ook nog een vlizotrap naar de bergzolder van ca. 1 m stahoogte.

Wat een heerlijk huis!

De tuin is rondom de woning zeer verzorgd aangelegd en is grotendeels bestraat met fraaie borders. In het voorjaar en 's zomers staat hier weelderige beplanting in te bloeien. Een enorme gezellige achtertuin! De ligging naast een boomgaard is uniek en zorgt dat het hier altijd heerlijk rustig is.

Ottoland is een klein dorp in een landelijke omgeving in gezellige en saamhorige gemeenschap met een actief verenigingsleven. De woning ligt op 10 auto minuten rijden van Gorinchem.

Enthousiast geworden? Kom eens kijken bij deze aantrekkelijke woning!

BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree / hal met toegang tot toilet, meterkast en woonkamer
- Voorzien van garderobe / trapopgang naar de 1e verdieping

Toilet

- Duoblok toilet / handwas fonteintje
- Geheel betegeld met crème-terra kleurstelling
- Voorzien van mechanische ventilatie

Woonkamer – ca. 31,4 m²

- Ruime woonkamer, waarbij de zithoek aan de achterzijde is gesitueerd
- Met deur naar de bijkeuken
- Voorzien van een fraaie eikenhout vloer met white-wash afwerking
- Praktische provisiekast onder de trapopgang
- De woonkamer staat in open verbinding met de keuken
- Het kozijn is voorzien van een screen

Keuken – ca. 6,8 m²

- De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning met leuk uitzicht op de straat
- Met een nette keukeninrichting in hoek-opstelling
- voorzien van kunststof aanrechtblad in houtlook met Rvs spoelbak
- Voorzien van de volgende inbouwapparatuur;
 - 4 pits inductie kookplaat (uit 2019) / RvS afzuigkap / combi-oven / vaatwasser / koelkast
- Het kozijn is voorzien van een screen

Bijkeuken – ca. 4,7 m²

- Een ideale ruimte! Door de eigenaar aangebouwd in 2006
- Met een handige kast met schuifdeuren
- Voorzien van was- en droogmachine aansluiting
- Spots in het plafond en een luifel bij de achterdeur met verlichting

Garage – ca. 21 m²

- De garage heeft een geïsoleerde sectionaaldeur aan de voorzijde
- En is ook via een loopdeur vanuit de achtertuin te bereiken
- Heerlijk ruim, voor het bergen van fietsen, werkbank etc.

1E VERDIEPING

Via de vaste trapopgang is de royale eerste verdieping bereikbaar.

Overloop

- De overloop verleent toegang aan de slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping

Slaapkamer I - circa 13 m²

- De ouder slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning
- Zeer ruim!
- Voorzien van dakkapel met screen

Slaapkamer II - circa 10 m²

- Slaapkamer II is gesitueerd aan de voorzijde en ook een mooie ruime kamer
- Met laminaatvloer
- Voorzien van screen

Slaapkamer III - circa 7 m²

- De derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning
- Deze kamer is de kleinste van de 4 op deze verdieping, maar nog steeds ruim te noemen met voldoende plaats voor een bed /bureau en kast
- Voorzien van dakkapel met screen en laminaatvloer

Slaapkamer IV - circa 12,8 m²

- Dit is de grote plus van de woning!
- Een ruime slaapkamer gesitueerd boven de garage en in gebruik als hobbykamer
- Voorzien van dakraam
- Met laminaatvloer en inbouwspots in het plafond
- Via een luik met vlioztrap is de bergzolder te bereiken met een hoogte van ca. 1.00 m.

Badkamer – circa 6,7 m²

- Zeer nette en ruime badkamer met veel comfort
- crème-terra kleurstelling tegelwerk en sanitair / geheel betegeld
- Voorzien van ventilatie / raam in de voorgevel voor licht en lucht
- Ligbad met thermostaatkraan / wastafelmeubel met spiegelkast
- 2e toilet / douchecabine voorzien van mengkraan

2E VERDIEPING

Overloop

- Bereikbaar via vaste trap
- Ideale ruimte met diverse vaste kasten / knieschotberging en voorzien van dakraam
- Met opstelplaats van de CV-ketel, merk; Nefit Ecomline HR uit 2002
- Via een luik met vlioztrap is de bergzolder te bereiken met een hoogte van ca. 1.00 m.

Slaapkamer V– circa 5 m²

- Een leuke 5e slaapkamer met groot dakraam in het achterdakvlak
- Over deze gehele verdieping ligt een laminaatvloer

TUIN

- Mooi ruim perceel van 265 m²
- Nette voor- en achtertuin / grotendeels bestraat /onderhoudsvrij aangelegd
- Zeer sfeervolle achtertuin op het noordoosten, maar biedt door de ligging veel zon, zelfs tot in de vroege avond
- Met diverse zitjes, in én uit de zon
- Kleine overkapping naast de woning
- Gedeeltelijk onderheid
- Heerlijk genieten met vrije ligging
- Uniek om zo vrij te wonen in dit segment!

EXTRA'S EN BIJZONDERHEDEN

- Goed geïsoleerde woning en betonvloeren; hoog wooncomfort!
- Het houtwerk aan de buitenzijde is 2016 geschilderd
- De dakramen zijn voorzien verduisteringsgordijn en rolhor
- De woning is voorzien van 6 zonnepanelen
- Eigentijds woning op aantrekkelijke locatie met eigen parkeergelegenheid
- Oplevering in overleg

*"Een super kans is dit
leuke huis!
Netjes afgewerkt,
gelegen op een
aantrekkelijke plek...
Welkom!"*





*"Een heerlijk familie
huis met op en top
sfeer, waar je zo in
kunt"*









"De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning met leuk zicht de straat in"









"De 1e verdieping van de woning is ruim met 4 slaapkamers en een ruime, nette badkamer. En dan is er nog die gigantische zolder!"













"De badkamer is ruim en compleet ingericht. Deze ligt aan de voorzijde van de woning"



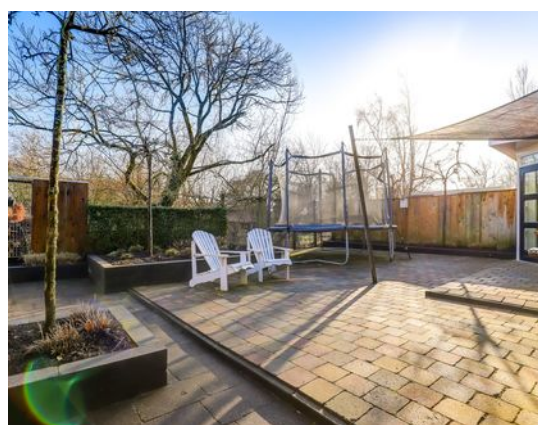
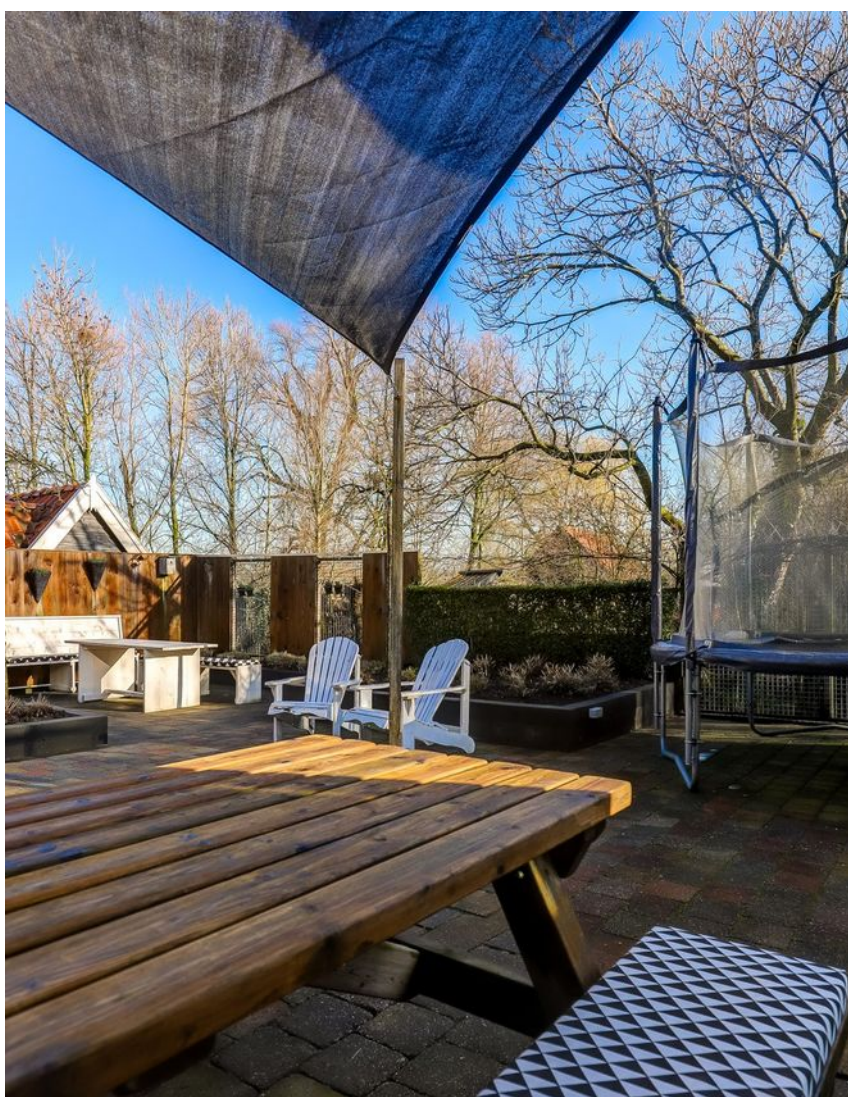


"Heerlijk veel
bergruimte op de 2e
verdieping, een leuke
5e slaapkamer én
daarboven nog een
bergzolder"

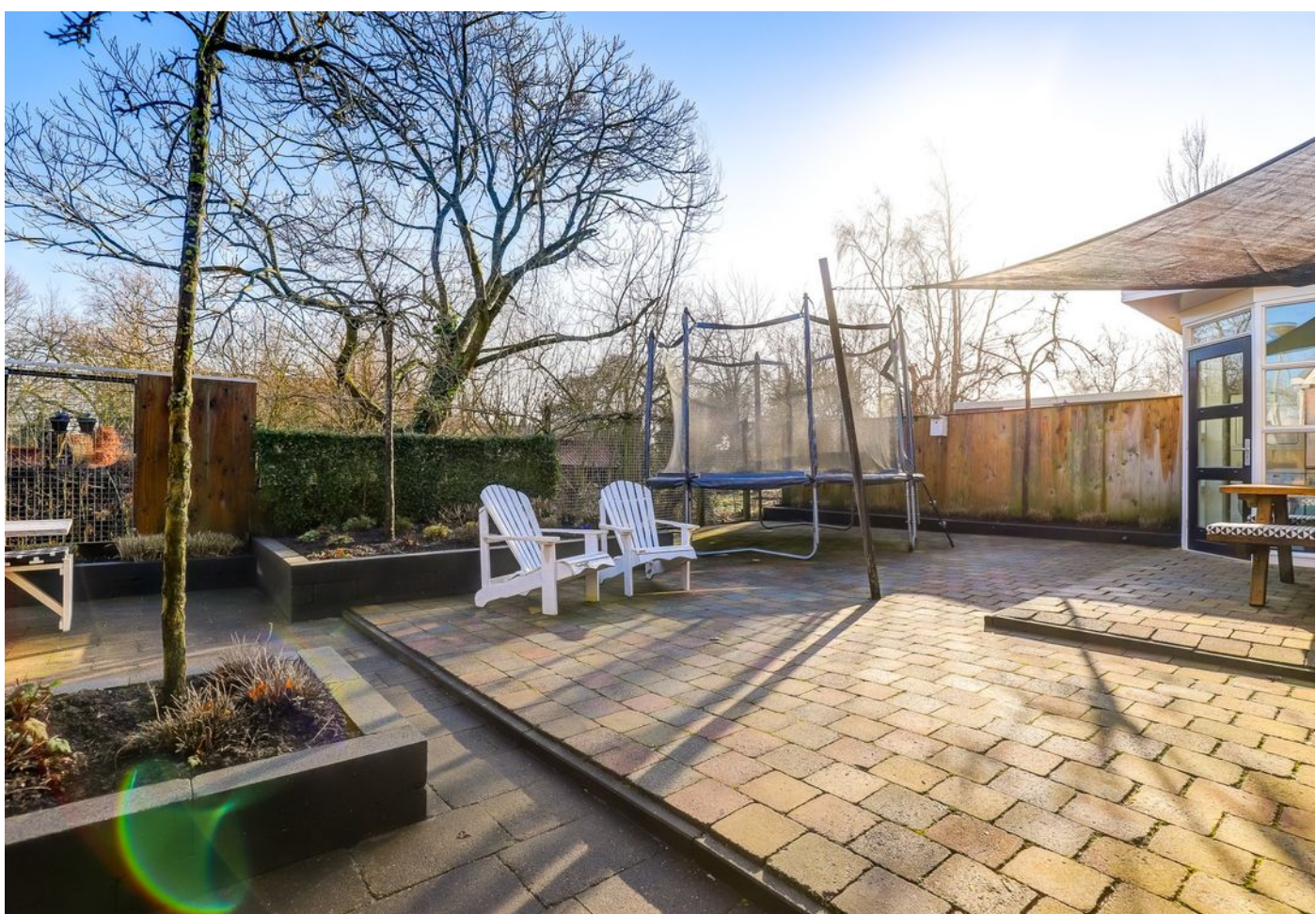




"De woning biedt een gezellige, uniek gelegen achtertuin waar het heerlijk rustig is en ieder moment van de dag wel het zonnetje te vinden is"









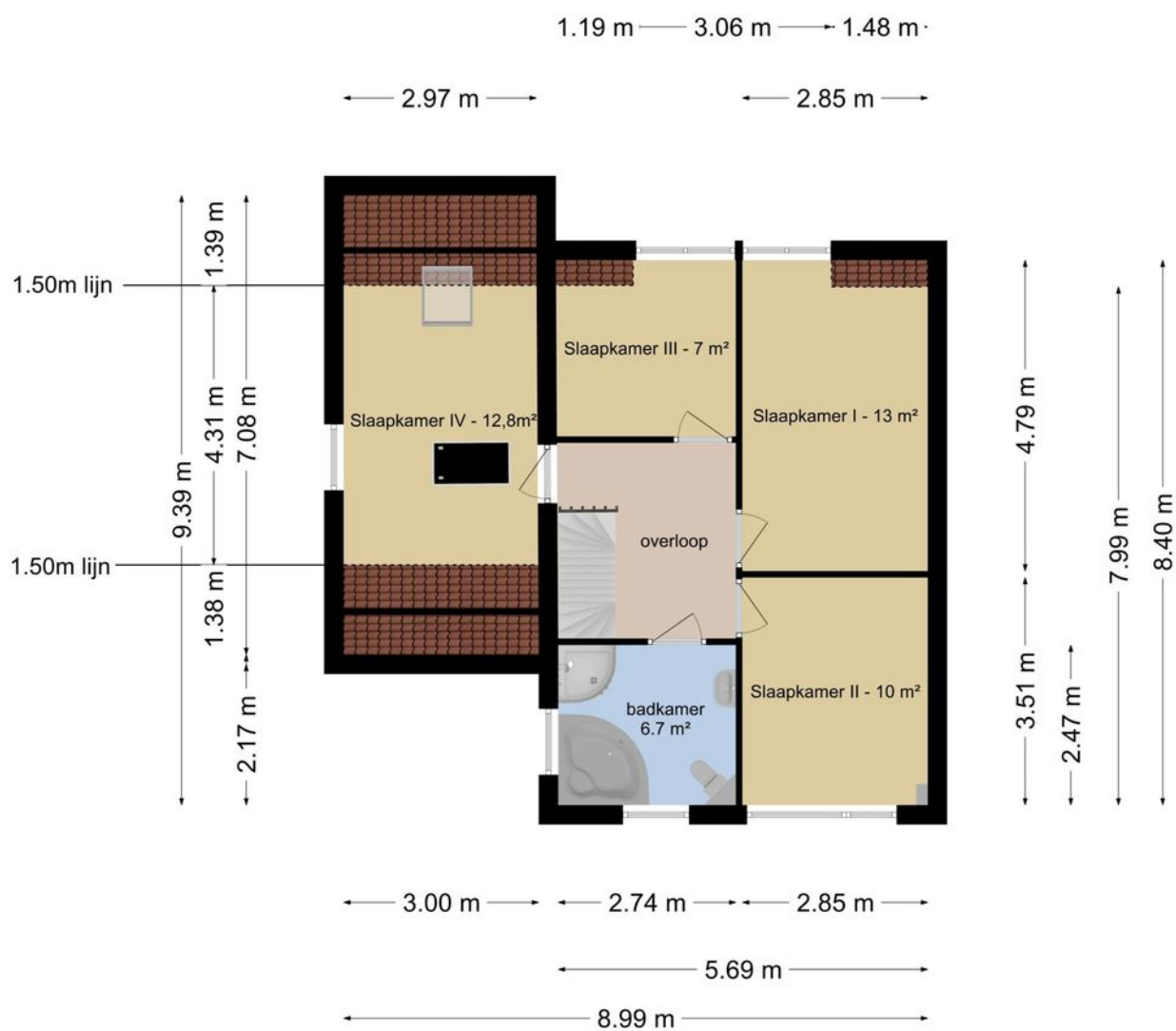


*Schepenerf 9...
'Is dit jouw nieuwe
huis?*



Plattegrond

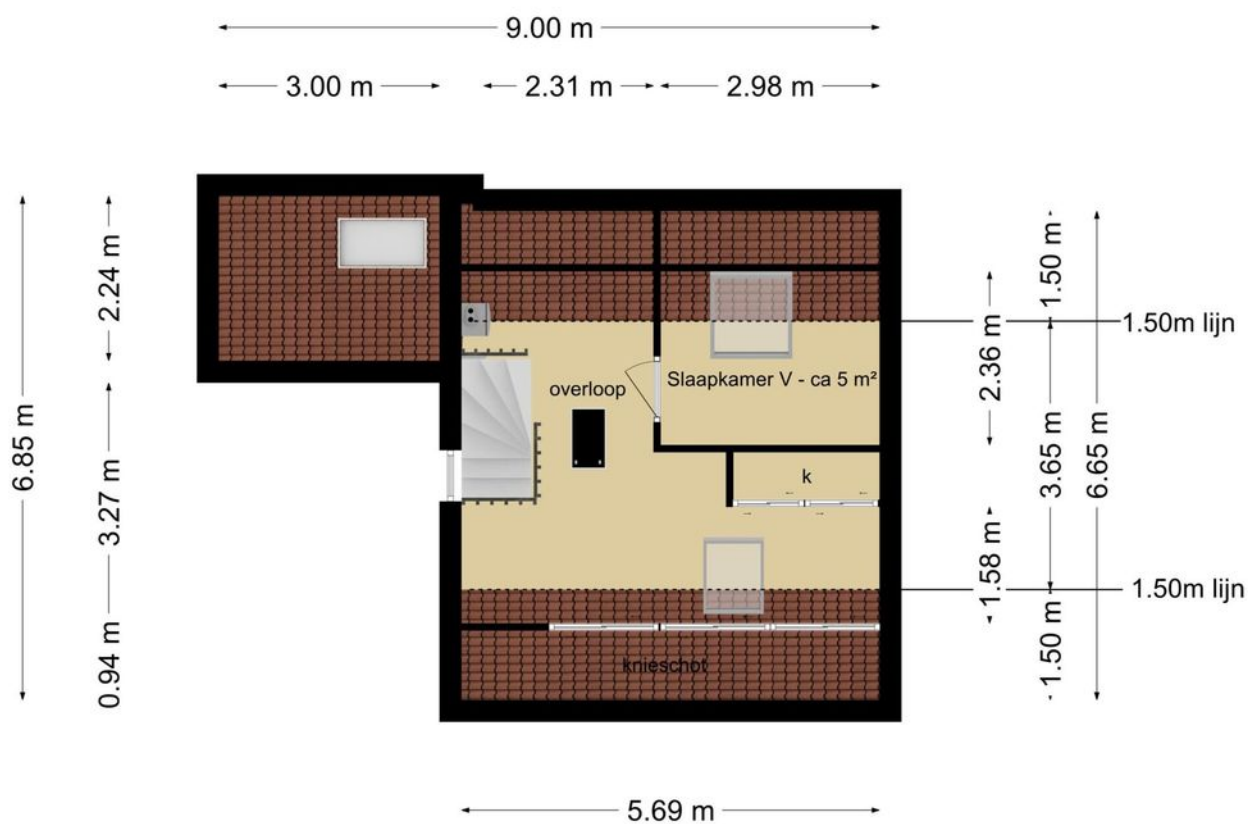
1e Verdieping



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

Plattegrond

2e Verdieping



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

Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Schepenerf 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ottoland
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	327
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2020
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.



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

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

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ