

W. van Langherakelaan 22

2967 XH Langerak

Vraagprijs € 339.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	480 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	Achtertuint, voortuint
Garage	Inpandige garage/berging
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

DIT HUIS IS VOOR VELEN EEN GEWELDIGE KANS! DEZE UITGEBOUWDE HOEKWONING MET INPANDIGE BERGING BIEDT VEEL BIJZONDER VEEL EXTRA WOONRUIMTE, IS PERFECT AFGEWERKT EN HEEFT EEN HEERLIJKE VRIJE ACHTERTUIN MET ALTIJD WEL EEN PLEKJE VOOR DE ZON

Aantrekkelijke gezinswoning op gezellige locatie in Langerak.

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 aanbouw aan de voor- en zijkant is deze woning gigantisch ruim én compleet met 4 ruime slaapkamers, nette keuken, keurige badkamer en bijzonder sfeervolle achtertuin.

Het bouwjaar 1991 staat voor veel comfort en goede isolatie. De woning heeft veel extra's zoals rolluiken of screens bij vrijwel ieder raam, een dakkapel op de 2e verdieping, vrijwel overal laminaatvloer afwerking en alles wordt vooral keurig onderhouden.

De woning ligt in een zijstraat van een kindvriendelijk woonwijk. Er is parkeergelegenheid op de oprit en aan de voorzijde van de woning en op de openbare parkeerplaats.

Het woonoppervlak is 139 m², incl. de inpandige berging welke veel mogelijkheid biedt voor werken aan huis of een hobby etc. De inhoud bedraagt 480 m³ en het perceel is 205 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 vooral heel netjes. 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. Door de uitbreiding van de woning is de woonkamer maar liefst ruim 40 m². Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in. De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde, met zicht over de parkeerplaats. Hier wordt ook de vrije ligging van de woning zichtbaar. Vanuit de keuken kijk je uit over de weilanden welke rondom het dorp liggen. De keuken is keurig en heeft een U-opstelling keukeninrichting met complete inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping is een ruime badkamer: met douche-hoek, 2e toilet, wastafelmeubel met dubbele mengkraan en design-radiator. 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.

De 2e verdieping is een volwaardige verdieping en is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich naast de ruime overloop met bergruimte de opstelling van de cv-ketel en de leuke 4e slaapkamer. En of we het nog niet over genoeg bergruimte hebben gehad, is er aan beide zijde van de slaapkamer een knieschotberging.

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 en vooral onderhoudsvrij!

Langerak is een klein dorp in een landelijke omgeving in gezellige en saamhorige gemeenschap met een actief verenigingsleven. Het dorp ligt langs de Lek en midden in de Alblasserwaard, prachtig om te fietsen en voor watersport. En ook nog eens dichtbij leuke historische plaatsen als Nieuwpoort en Schoonhoven. Even naar Gorinchem? Met de auto staat u daar in een kwartier.

Voor de grotere steden is Langerak ook een centrale locatie. Gelegen op ca. 30 autominuten van Utrecht en ca. 40 autominuten van Rotterdam. Deze plaatsen zijn ook met het Openbaar Vervoer goed bereikbaar, de bushalte is op enkele loopminuten afstand.

Enthousiast geworden? Kom 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

- Een hele nette ruimte, 3 jaar geleden vernieuwd
- Met een vrijhangend toilet en handwas fonteintje
- Geheel betegeld met een neutrale kleurstelling tegelwerk en leuke nissen in de wand voor accessoires etc.
- Voorzien van mechanische ventilatie

Woonkamer – ca. 40,6 m²

- Ruime woonkamer, waarbij de zithoek is gesitueerd in het aangebouwde gedeelte
- Met grote eethoek
- Voorzien van een fraaie laminaatvloer
- Praktische provisiekast onder de trapopgang
- De woonkamer staat in open verbinding met de keuken
- Het kozijn in de achtergevel is voorzien van een groot uitvalzonnenscherm en een screen

Keuken – ca. 7,4 m²

- De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning met een leuk vrij uitzicht
- Met een nette keukeninrichting in U-opstelling
- Voorzien van kunststof aanrechtblad in houtlook met Rvs spoelbak
- En heeft de volgende inbouwapparatuur;
 - 4 pits gas kookplaat / vlakscherm afzuigkap / oven / vaatwasser (6 jr gelden vernieuwd, merk Miele)
 - /koelkast (recent vernieuwd)

Garage/Berging – ca. 15 m²

- Een ideale ruimte! Vanaf de oprit loop je zo door de brede toegangsdeur naar binnen
- In gebruik als berging/bijkeuken, je loopt altijd droog de hal in
- Voorzien van was- en droogmachine aansluiting
- Heerlijk ruim, voor het bergen van fietsen, werkbank etc
- Met wateraansluiting
- Deze ruimte biedt veel mogelijkheden zoals werken aan huis of uitoefenen van een hobby

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 13,2 m²

- De ouder slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning
- Met laminaatvloer
- Zeer ruim!

Slaapkamer II - circa 6,8 m²

- De tweede slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning
- Deze kamer is de kleinste van de 3 op deze verdieping, maar nog steeds ruim te noemen met voldoende plaats voor een bed /bureau en kast, alleen nu is het de kledingkamer

Slaapkamer III - circa 10,5 m²

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

Badkamer – circa 6,7 m²

- Zeer nette badkamer met veel comfort
- De badkamer is ca. 10 jaar geleden vernieuwd maar nog als nieuw!
- Mede door de neutrale kleurstelling tegelwerk en sanitair / geheel betegeld
- Voorzien van ventilatie / raam in de voorgevel voor licht en lucht
- Douchehoek met Grohe thermostaatkraan / wastafelmeubel met led spiegel en dubbele mengkraan
- 2e toilet / designradiator

2E VERDIEPING

Overloop

- Bereikbaar via vaste trap
- Ideale ruimte met diverse vaste kasten / knieschotberging en voorzien van dakkapel
- Met opstelplaats van de CV-ketel, merk; Nefit HR uit ca 2007

Slaapkamer IV– circa 16 m²

- Een heerlijke 4e slaapkamer met groot dakraam in het voor dakvlak en groot dakkapel aan de achterzijde
- Over deze gehele verdieping ligt een laminaatvloer

TUIN

- Mooi ruim perceel van 205 m²
- Nette voor- en achtertuin / grotendeels bestraat /onderhoudsvrij aangelegd
- Zeer sfeervolle achtertuin op het zuidwesten
- Langs het huis ligt een brede groenstrook van de gemeente
- Met diverse zitjes, in én uit de zon
- Groot uitvalzonnenscherm aan de achtergevel en een buitenkraan
- Achter in de tuin staat een houten berging van ca 2,67 x 2.63, voorzien van elektra en verlichting.
- Heerlijk genieten met vrije ligging, geen directe achterburen, geen directe inkijk.
- Uniek om zo ruim en vrij te wonen in dit segment!

EXTRA'S

- Goed geïsoleerde woning en betonvloeren; hoog wooncomfort!
- Het houtwerk aan de buitenzijde is 2016 geschilderd
- Eigentijds woning op aantrekkelijke locatie met eigen parkeergelegenheid
- Oplevering medio 1 april 2021

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





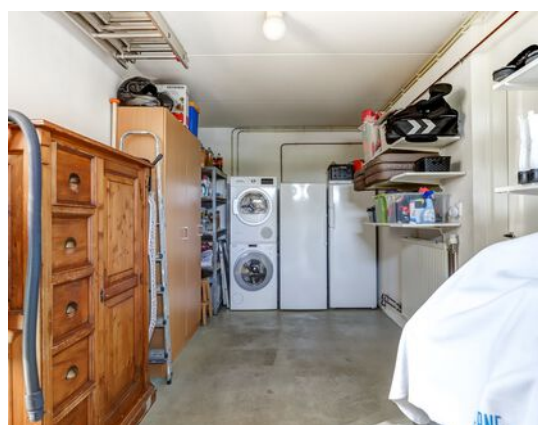








"De woning is heerlijk ruim van opzet en heeft veel lichtinval wat voor prettig wonen staat"



"De 1e verdieping van de woning is ruim met 3 slaapkamers en een prachtige badkamer. En dan is er nog een ruime 2e verdieping!"

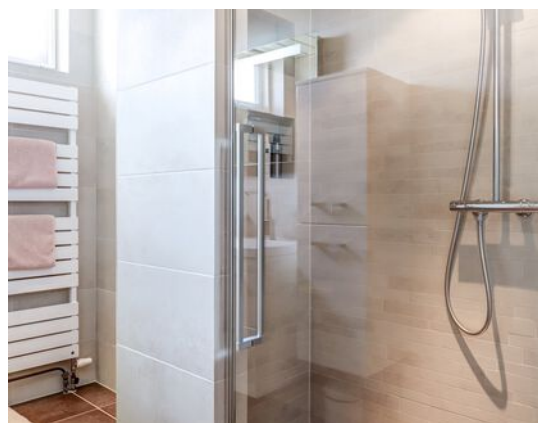






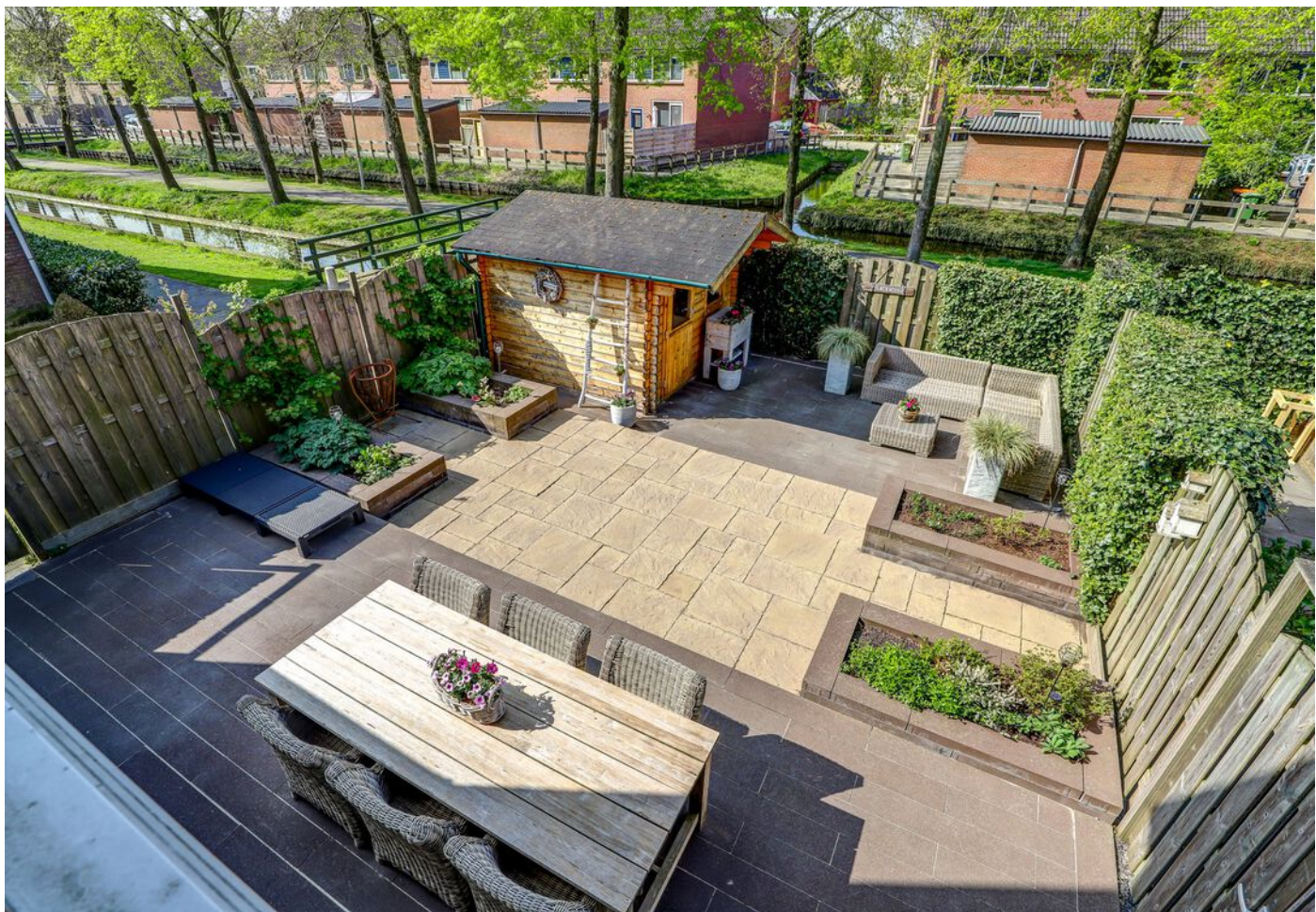


*"Comfortabele
badkamer met
neutrale afwerking en
hoogwaardig sanitair"*















"De woning ligt heerlijk vrij aan de rand van het dorp"





Plattegrond

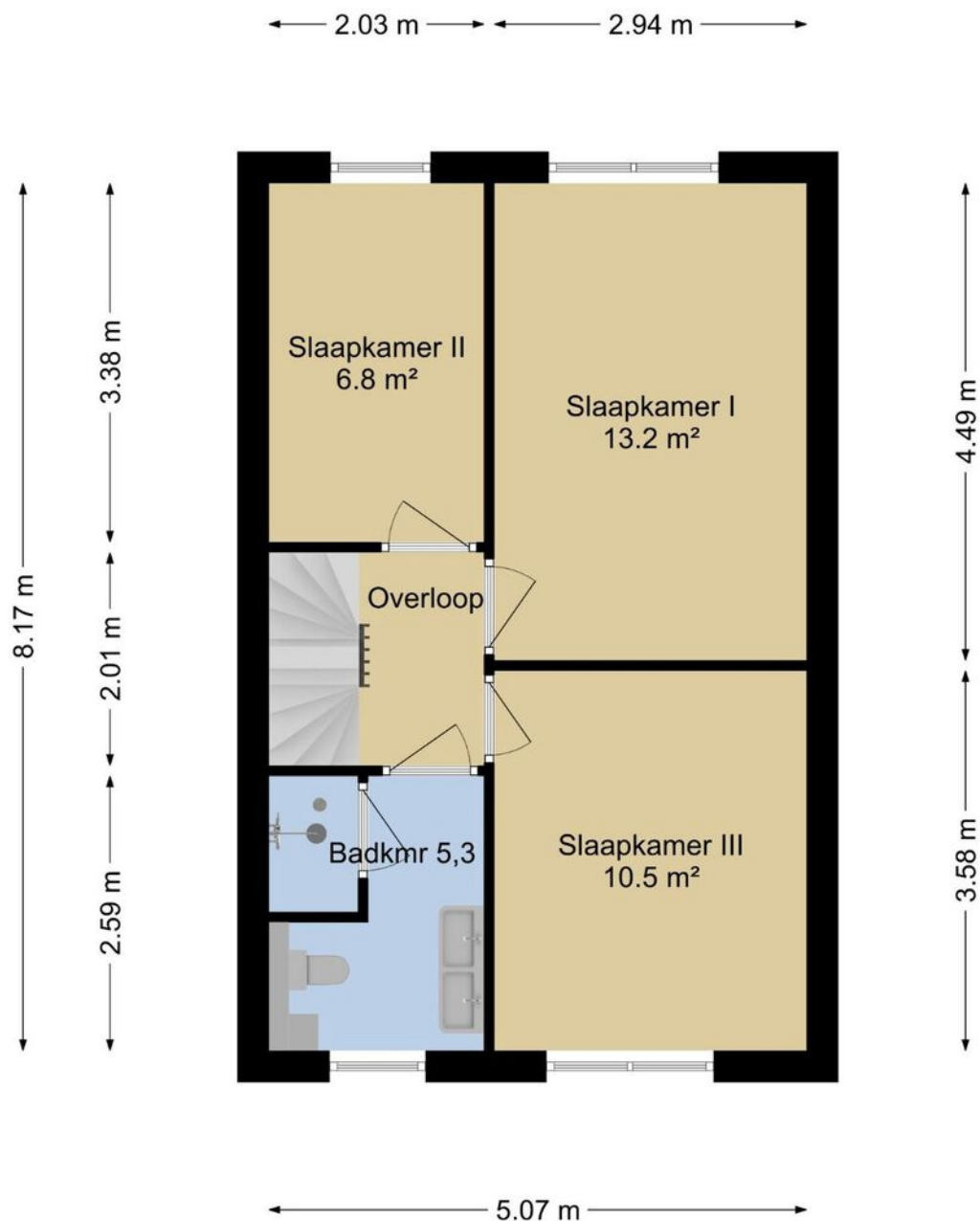
Begane grond



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

Plattegrond

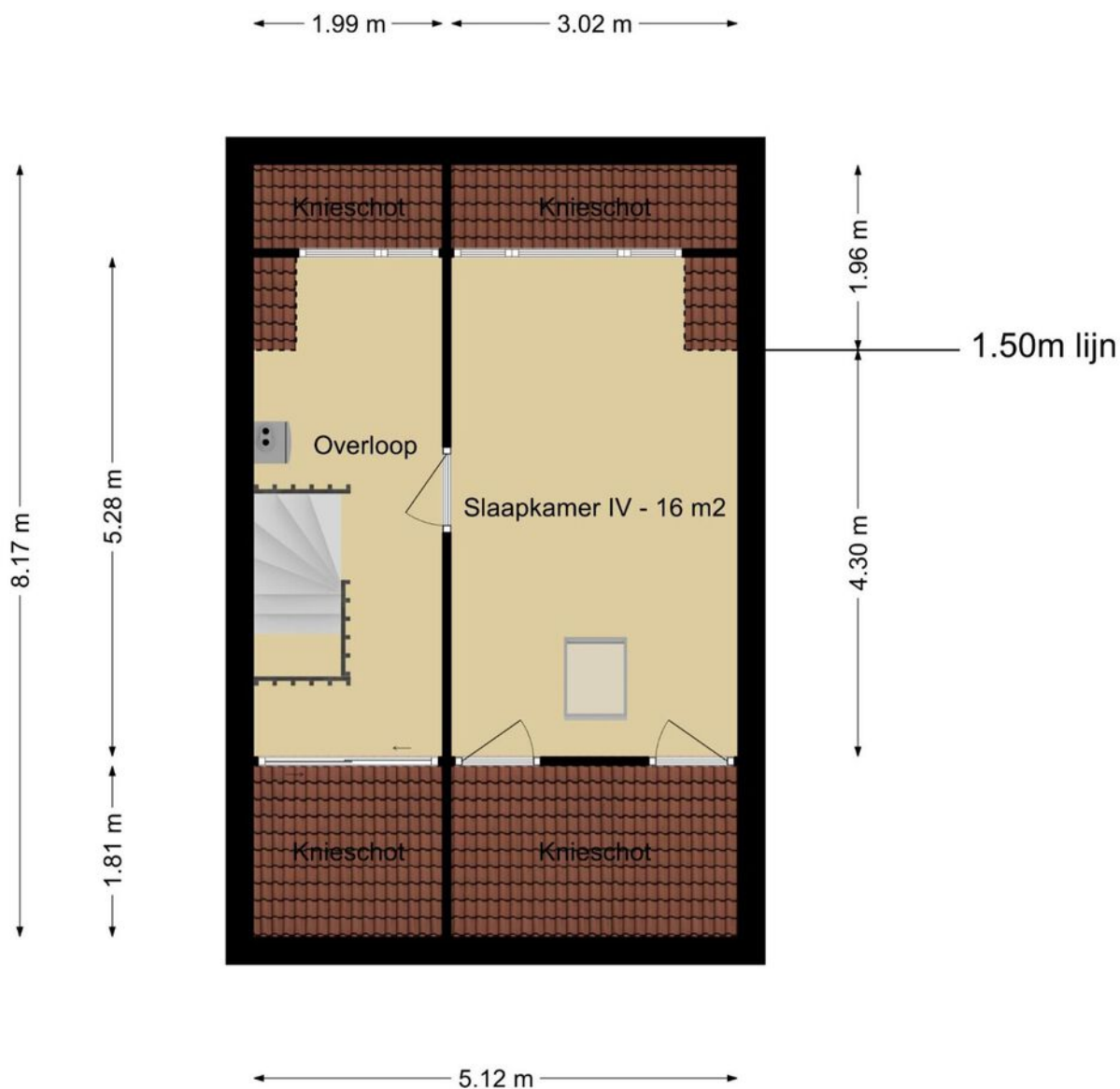
1e Verdieping



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

Plattegrond

2e Verdieping




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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: W. van Langherak



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Langerak</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 499</p> <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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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