



# KERKSTRAAT 41

## OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 850.000 K.K.

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 850.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, maisonnette, Triplex
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	236 m <sup>2</sup>
Inhoud	795 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	In centrum Nabij openbaar vervoer
---------	--------------------------------------

## Tuin

# KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	HRC30/CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een frans balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

# KENMERKEN

Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Opstal verzekering	Ja

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond



# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
236m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
795m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1980

**ENERGIELABEL**  
A

# OMSCHRIJVING

Betreed een unieke stadsvilla, gelegen in het bruisende hart van Oud-Beijerland! Deze bijzondere woning, gelegen aan de levendige Kerkstraat 41, belichaamt de perfecte samensmelting van karakter, comfort en moderne voorzieningen. Oorspronkelijk twee afzonderlijke appartementen uit 1980, is dit schitterende pand getransformeerd tot een indrukwekkend ruim herenhuis. Met een royaal woonoppervlak van 236m<sup>2</sup> biedt deze woning een weelde aan ruimte. De indeling omvat een riante woonkamer, een woonkeuken, vijf slaapkamers (waarvan één met inloopkast), twee badkamers, een dakterras en een ruime achtertuin compleet met terrasoverkapping. De woning verwent haar bewoners met extra's, waaronder volledige vloerverwarming op de begane grond, een moderne gashaard in de woonkamer, 12 zonnepanelen, rolluiken bij de slaapkamers, een harmonica deur naar de achtertuin die binnen en buiten naadloos verbindt, en een energielabel A. Mis deze unieke kans niet en plan vandaag nog jouw bezichtiging!

## Indeling

### Begane Grond:

De begane grond van Kerkstraat 41 combineert functionaliteit met een warme uitstraling. Centraal staat de ruime woonkamer, verrijkt met een doorkijk gashaard die zorgt voor zowel warmte als een aangename sfeer. De vloer, uitgerust met vloerverwarming, is bekleed met houtlooktegels die zowel praktisch als stijlvol zijn. De keuken, strak en volledig uitgerust, is het kloppende hart van deze woning. Het verlengde aanrechtblad op het kookeiland nodigt vrienden en familie uit om gezellig aan te schuiven en mee te praten tijdens het koken. Met een kookeiland, 5-pits gasfornuis, inbouwapparatuur zoals een combimagnetron en heteluchtoven, en een vaatwasser, is deze ruimte ideaal voor zowel dagelijkse maaltijden als uitgebreide diners. De keuken biedt bovendien voldoende opbergruimte voor al je keukengerei. Voor liefhebbers van een uitgebreide eettafel is er een ideale plek tussen de moderne gashaard en het kookeiland, waardoor een sfeervolle eethoek ontstaat. Grote harmonica deuren aan de achterzijde

van de woning openen naar de riante tuin, waardoor de grens tussen woonkamer en buiten vervagen. In de zomermaanden geeft dit het gevoel van buiten koken. Ervaar het comfort en de gezelligheid van deze unieke ruimte, waar wonen en samenzijn hand in hand gaan. De afwerking van de begane grond is van hoge kwaliteit, met glad gestucte wanden die een gevoel van ruimtelijkheid en elegantie toevoegen. Deze verdieping is ontworpen om zowel comfortabel als functioneel te zijn, wat het tot een ideale leefruimte maakt.

### Eerste Verdieping:

Voortbouwend op de warme en functionele sfeer van de begane grond, biedt de eerste verdieping van Kerkstraat 41 een privé- en comfortabele woonruimte. Deze verdieping huisvest drie slaapkamers, elk ontworpen met het oog op rust en ontspanning. De hoofdslaapkamer is een ware oase, compleet met een en suite badkamer, inloopkast en toegang tot een eigen dakterras - perfect voor rustige momenten in de open lucht. De badkamer, een toonbeeld van moderne elegantie, is uitgerust met een metallic stucwerk, een wandmeubel van mangohout met ingebouwde kranen, en spiegels die condensvorming voorkomen. Voor wie privacy hoog in het vaandel heeft, zijn de rolluiken in de grote slaapkamer een welkome toevoeging. Ze bieden niet alleen bescherming tegen licht en geluid van buitenaf, maar verhogen ook het gevoel van geborgenheid en comfort.

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping van Kerkstraat 41 is een ware toevoeging aan het huis, ideaal voor diegenen die behoefte hebben aan extra ruimte en privacy. Deze verdieping herbergt twee ruime slaapkamers, elk met voldoende ruimte voor comfortabel wonen. De kamers zijn perfect voor tieners, gasten, of zelfs als hobby- of studeerkamer. Naast de slaapkamers biedt de zolder ook praktische opbergruimte. Deze ruimtes zijn ideaal voor het opbergen van seizoensartikelen, koffers of andere spullen die niet dagelijks nodig zijn, maar toch binnen handbereik moeten blijven. Een volledig uitgeruste badkamer maakt de zolderverdieping compleet. Voorzien van zowel een bad als een aparte douche, een wastafelmeubel en een zorgvuldig doordacht design, biedt deze badkamer een plek van rust en ontspanning.



Of het nu gaat om een snel ochtendritueel of een lang bad in het weekend, deze badkamer voldoet aan al uw behoeften. De tweede verdieping van dit huis is een perfecte combinatie van functionaliteit en comfort, waardoor het een ideale aanvulling is op de rest van het huis.

#### Tuin:

De tuin vormt het perfecte verlengstuk van deze woning. Bij het betreden van de tuin valt meteen de indrukwekkende terrasoverkapping op, die niet alleen voorziet in een schaduwrijk toevluchtsoord op zonnige dagen, maar tevens is uitgerust met elektra. Dit biedt de mogelijkheid om 's avonds te genieten van sfeervolle verlichting. Een houten berging zorgt voor voldoende ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere benodigdheden. De tuin is doordacht aangelegd met oog voor detail, waarbij het fraai aangelegde terras uitnodigt tot het creëren van meerdere zitjes. Of je nu de voorkeur geeft aan een intieme setting of liever geniet van de ochtendzon tijdens een ontspannen ontbijt, deze tuin biedt alle mogelijkheden. De achtertuin is gelegen op oosten, waardoor je elke dag begroet wordt met de stralen van de opkomende zon.

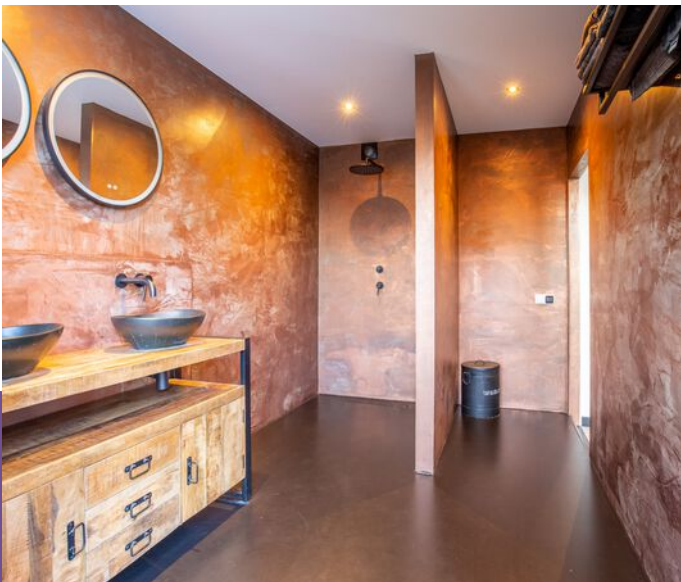
#### Wonen in Oud-Beijerland!

De woning is gelegen in de populaire wijk Centrum-Zuid. Alles wat dit prachtige dorp je bieden heeft, van winkels en restaurants tot recreatie, ligt binnen handbereik. Ervaar het beste van het centrum van Oud-Beijerland; een sfeervolle haven, het gezellige marktplein, boetiekjes, lokale winkels en eetgelegenheden, allemaal op loopafstand. Deze woning biedt een unieke ervaring waar historie en moderniteit samenkomen, waardoor u kunt genieten van rust thuis en het bruisende sociale leven om de hoek.













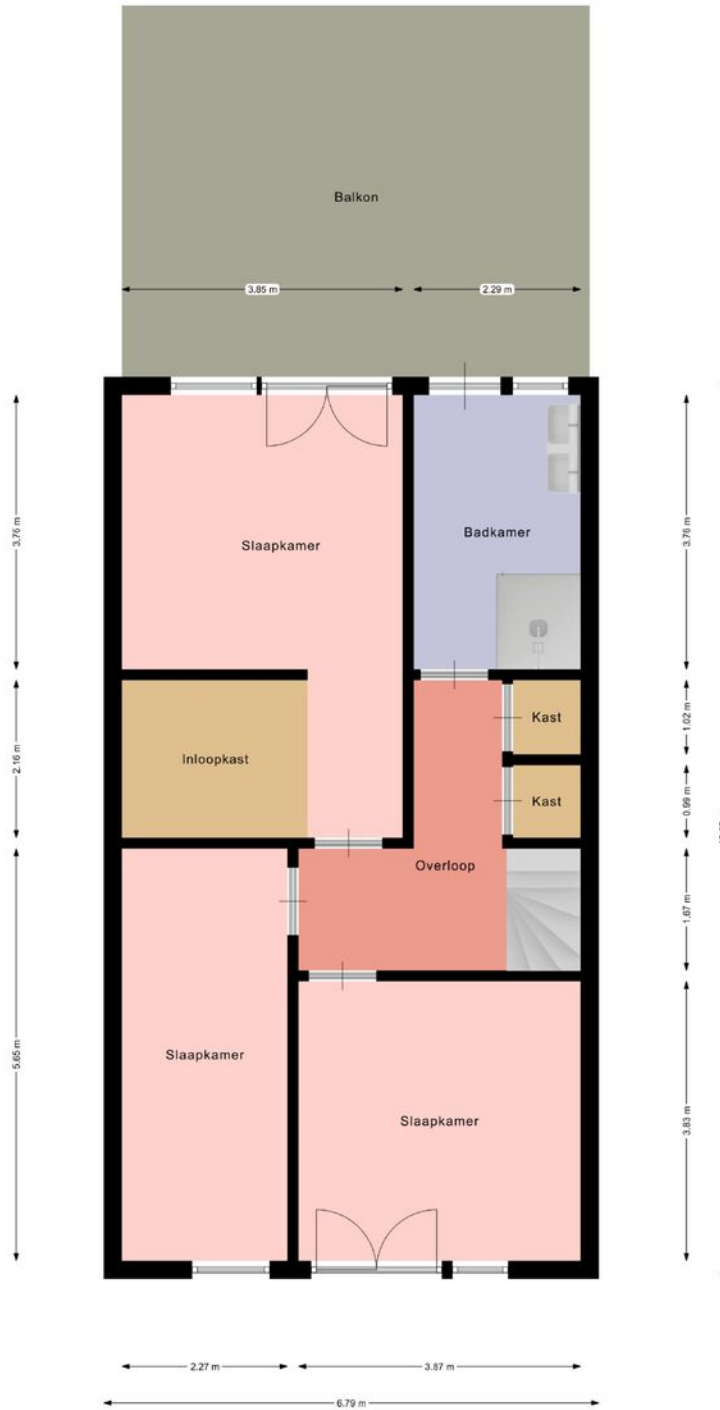






# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# Leuk huis, wat nu?

Zie jij jezelf hier al wonen? Op het zelfde emailadres als de afspraakbevestiging heb je de link ontvangen naar de dataroom. Hier vind je alle documenten die van belang zijn voor het maken van je beslissing en de koop van de woning. Via deze weg kun je je voorstel doen of je vragen stellen. Wil je dat liever telefonisch toelichten, dan kan dat natuurlijk ook. We zorgen er graag voor dat alles duidelijk is!



## EerlijkBieden.nl

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Het volledige proces wordt hierin vastgelegd, zodat jij je geen zorgen hoeft te maken.

## Verkoop jouw huis via ons!

Wat is er nu prettiger dan een makelaar die je kunt vertrouwen, je duidelijk informeert en de tijd voor je neemt? Dat merkte je waarschijnlijk wel tijdens de bezichtiging. Wij maken ook tijd voor de kijker, geven een eerlijk beeld net als dat we dat voor de verkoper doen. Alles moet gewoon duidelijk zijn en je kunt altijd bij ons terecht. Spreekt dat je aan? Wij komen graag vrijblijvend bij je langs voor een gratis waardebeoordeling.

Gebruik whatsapp of bel gerust naar 0186711102 en we plannen gelijk wat in!

PH Makelaardij  
WhatsApp Business-account



## Taxatie nodig?

Als specialist verzorgen wij een goed onderbouwd rapport, dat je binnen enkele dagen krijgt geleverd en ook nog eens voor een scherp tarief! Wij nemen daarbij alles uit handen van afspraak, terugkoppeling aan de adviseur tot afronding. Zo ben je er van verzekerd dat jouw hypotheekaanvraag soepel doorloopt. Via ons systeem ben je van elke stap op de hoogte en is je rapport altijd direct inzichtelijk! Check gerust onze reviews!





HEB JE INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

PH MAKELAARDIJ  
Chr. Huygensstraat 26 a  
3281ND, Numansdorp

+31 186 711 102  
info@phmakelaardij.nl  
phmakelaardij.nl