

# te koop



**Hoflaan 13**

**Odiijk**

**Vraagprijs € 425.000 K.K.**



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	125,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	425 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	11,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

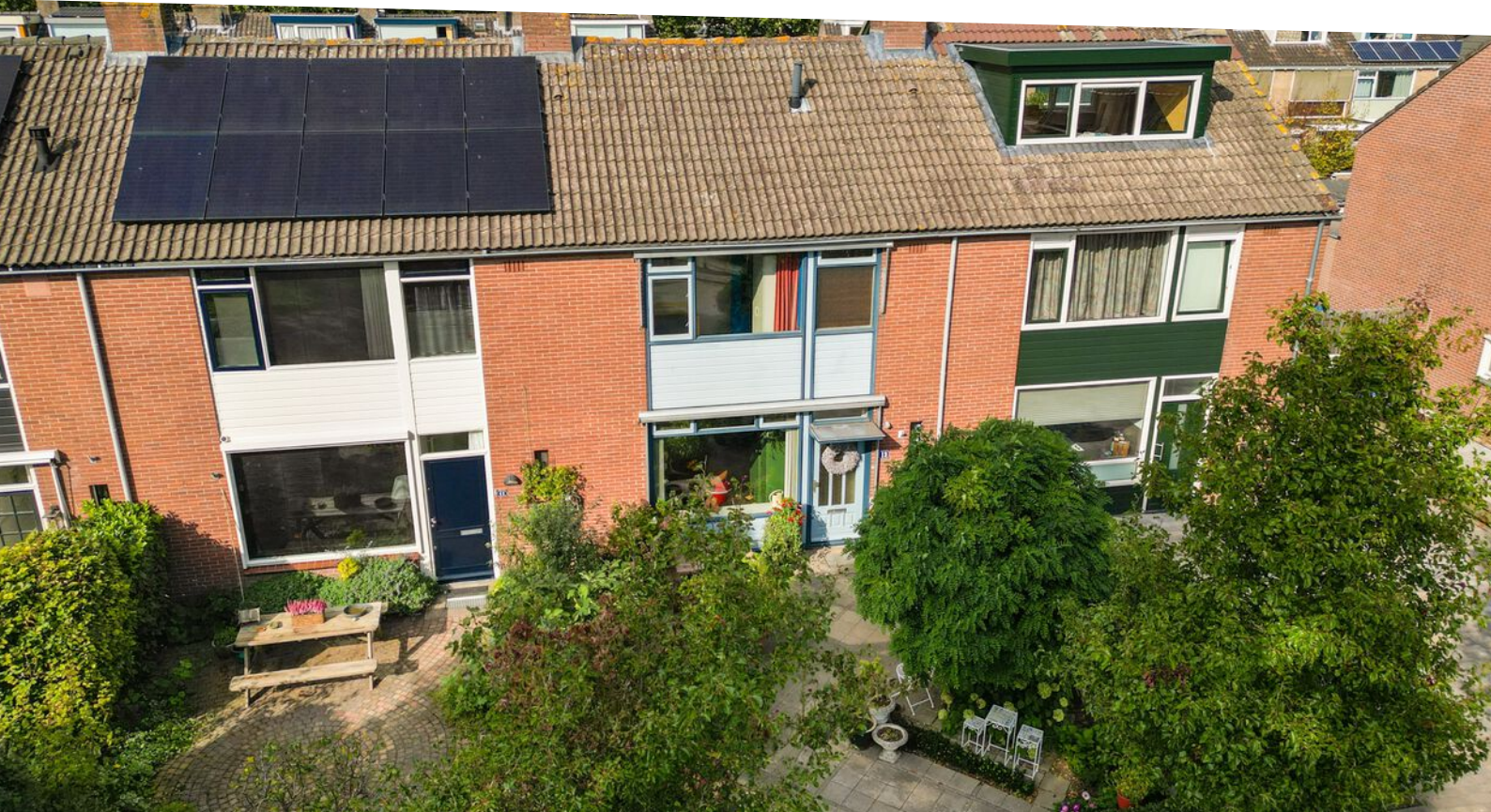
## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

# Kenmerken

Energie label	B
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja





# Welkom op de Hoflaan 13!

Deze uitgebouwde tussenwoning heeft met maar liefst 125 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 3 slaapkamers (met een mogelijkheid tot 4), een ruime woonkamer, een royale keuken en een ruime voor- en achtertuin alles om heerlijk te kunnen wonen. Tevens heeft de woning dubbelglas en een energielabel B. Voor de deur bevindt zich een leuke speeltuin voor de kinderen en dat maakt deze woning uitermate geschikt voor starters en/of jonge gezinnen.

## Ruime woonkamer en keuken:

Zodra we binnenlopen vallen de ruime keuken en de uitgebouwde woonkamer direct op. Door de grote ramen aan de voor- en achterzijde van de woning komt er genoeg licht binnen in de woning en biedt de begane grond (met bijna 60 m<sup>2</sup> oppervlakte) naast de bestaande keuken meer dan genoeg ruimte voor een ruim opgezette woonkamer, een grote eettafel en eventueel een speelgedeelte voor de kinderen. De hal bestaat uit een garderobe, een toilet en een trapopgang richting de eerste verdieping.

## 3 slaapkamers op de eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treffen we 3 ruime slaapkamers aan. De hoofdslaapkamer heeft met meer dan 14 m<sup>2</sup> oppervlakte meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, een tv-meubel en een kledingkast. De tweede slaapkamer is met circa 11 m<sup>2</sup> ook lekker ruim te noemen en slaapkamer 3 is met 7 m<sup>2</sup> nog steeds erg geschikt voor een eenpersoonsbed en een bureau. Alle slaapkamers zijn voorzien van dubbelglas en zijn verbonden met de overloop, welke ons naar de badkamer leidt. De badkamer is modern betegeld met witte en antraciete tegels en is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegel en een hangend toilet.

## De ruime zolder met dakkapel:

Middels de vaste trap gaan we richting de verrassend ruime zolder. Deze is voorzien van een dakkapel en heeft maar liefst 19,5 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Hier is dan ook meer dan genoeg ruimte voor slaapkamer nummer 4. Ook treffen we hier de cv-ketel (Intergas, 2010, in eigendom) en de wasruimte.

## De ruime voor- en achtertuin:

De woning beschikt over een prettig ruime voortuin van meer dan 47 m<sup>2</sup> (met een leuk zitje, gelegen op het zuidoosten) en een achtertuin met een volledig geïsoleerde stenen berging, welke is voorzien van elektra. Tevens is de achtertuin voorzien van een achterom en meet hij meer dan 60 m<sup>2</sup> (gelegen op het noordwesten).

Bijzonderheden:

- \* Heerlijke uitgebouwde tussenwoning in Odijk
- \* 125 m2 woonoppervlakte
- \* Energielabel B
- \* 3 slaapkamers (met een mogelijkheid tot 4)
- \* Uitgebouwde woonkamer met veel mogelijkheden
- \* Ruime keuken
- \* Speeltuin tegenover de woning
- \* Gelegen op 1 minuut fietsen (300 meter) van de winkels
- \* Gelegen op 2 minuten fietsen (350 meter) van het openbaar vervoer
- \* Gelegen op 3 minuten fietsen (850 meter) van de basisscholen
- \* Gelegen op 3 minuten fietsen (850 meter) van de sportvelden
- \* Gelegen op 4 minuten rijden (1,7 km) van de oprit snelweg A12

Alle VBO koopovereenkomsten van woningen ouder dan 20 jaar worden standaard voorzien van een ouderdoms- en asbestclausule.

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleen.







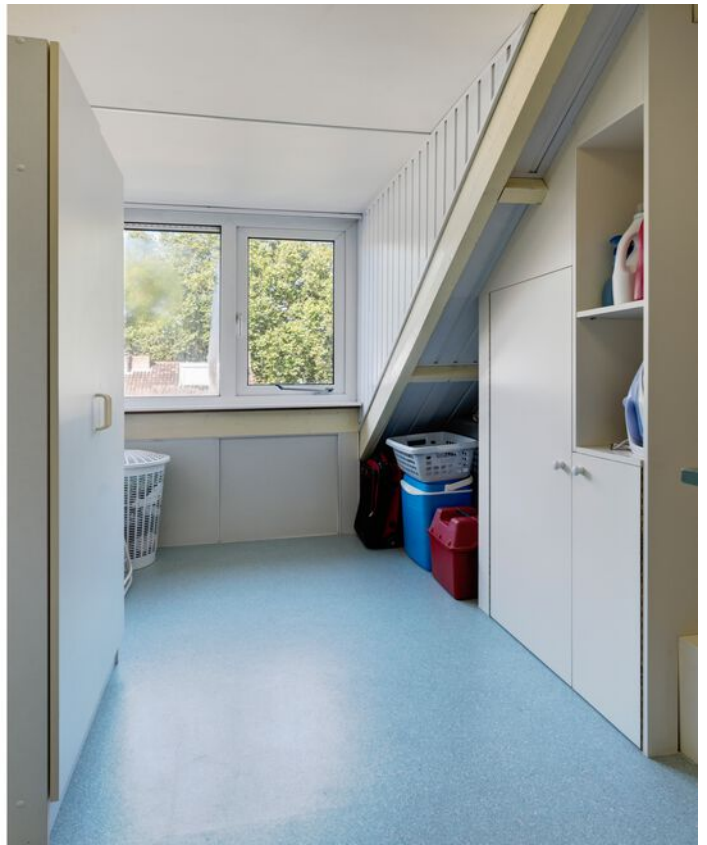






















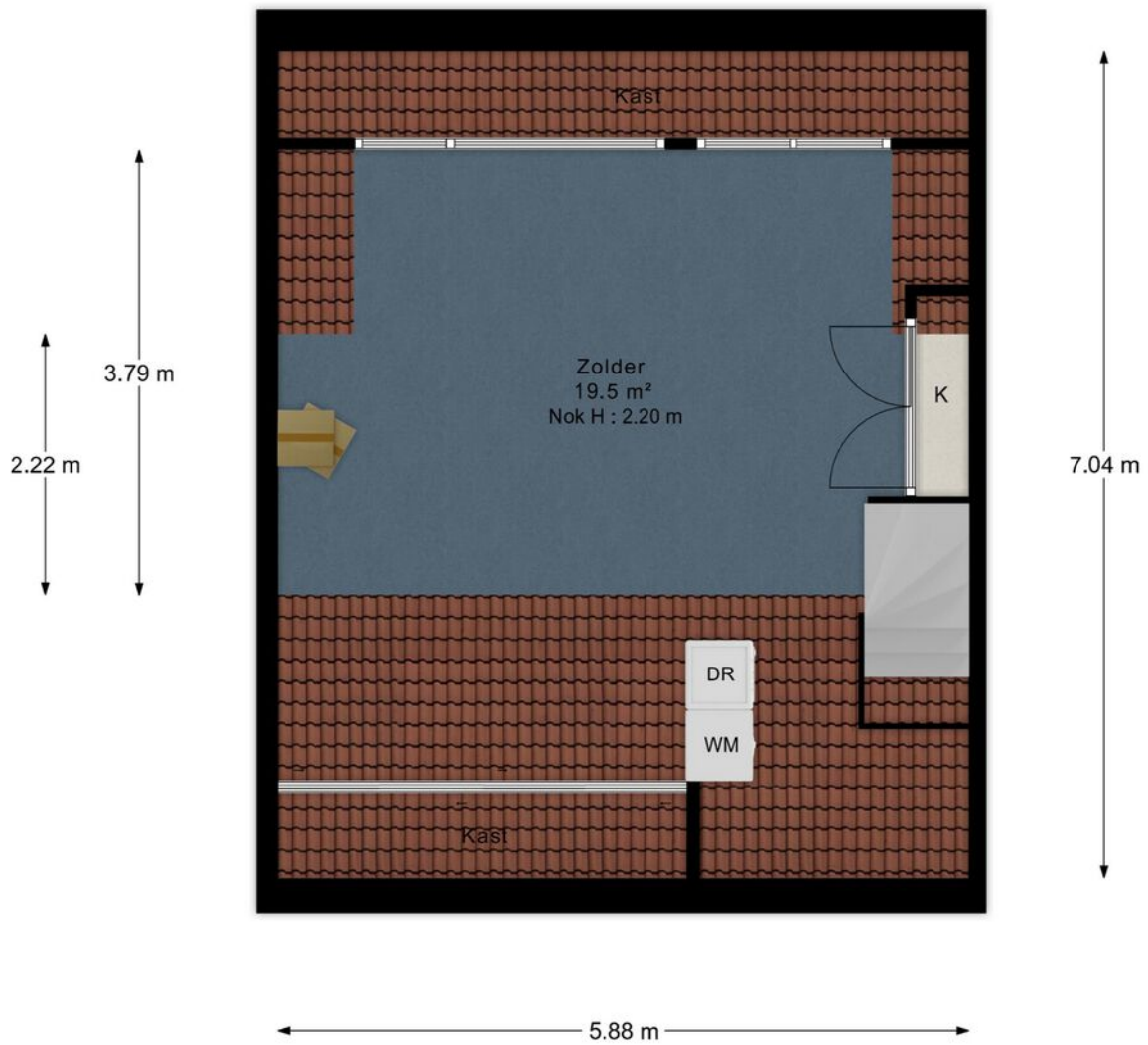




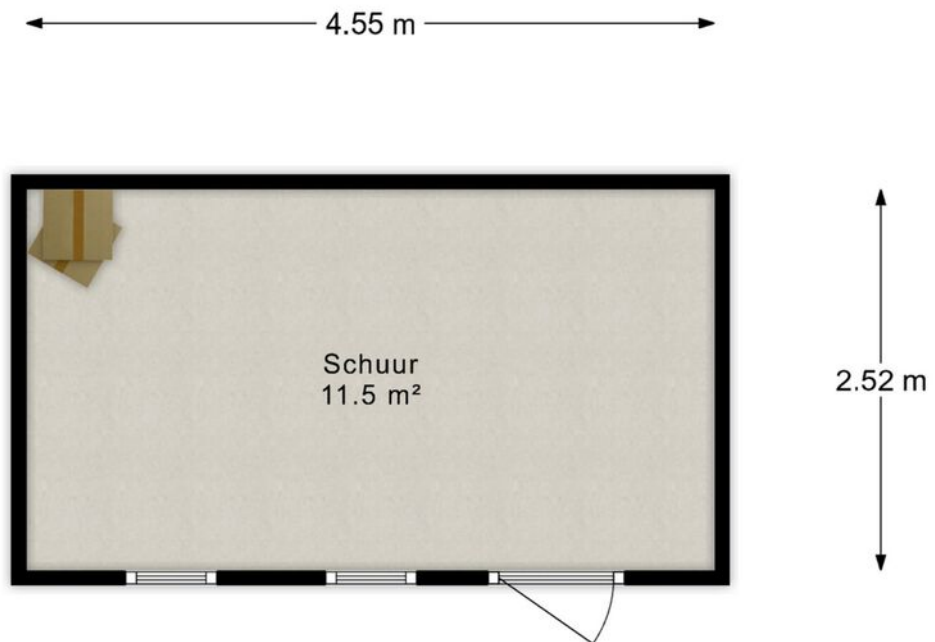
"- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."



"- Vastgoed fotovideo -  
 Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."



"- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."



"- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."



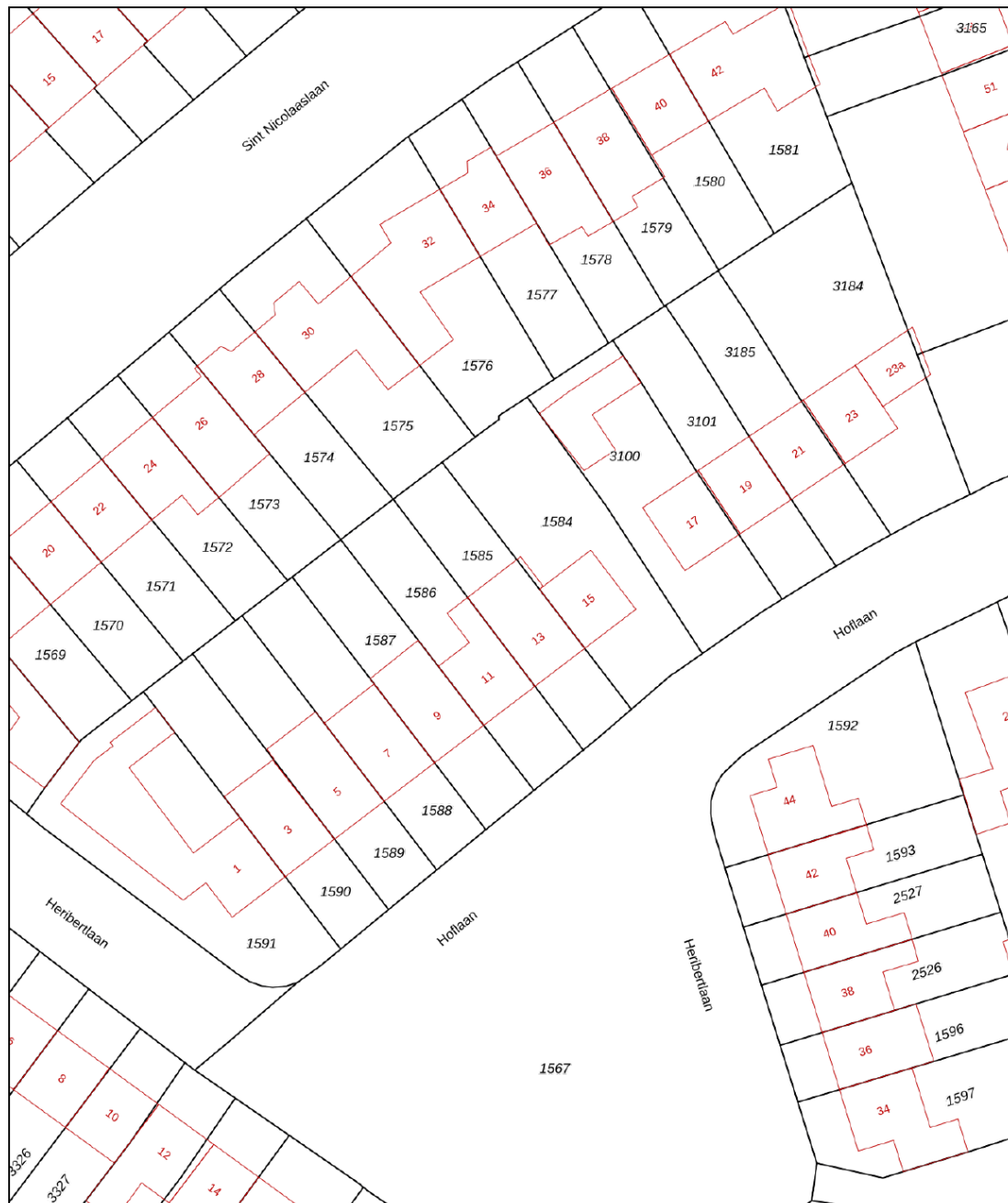



\*- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.\*

# Kadastrale kaart

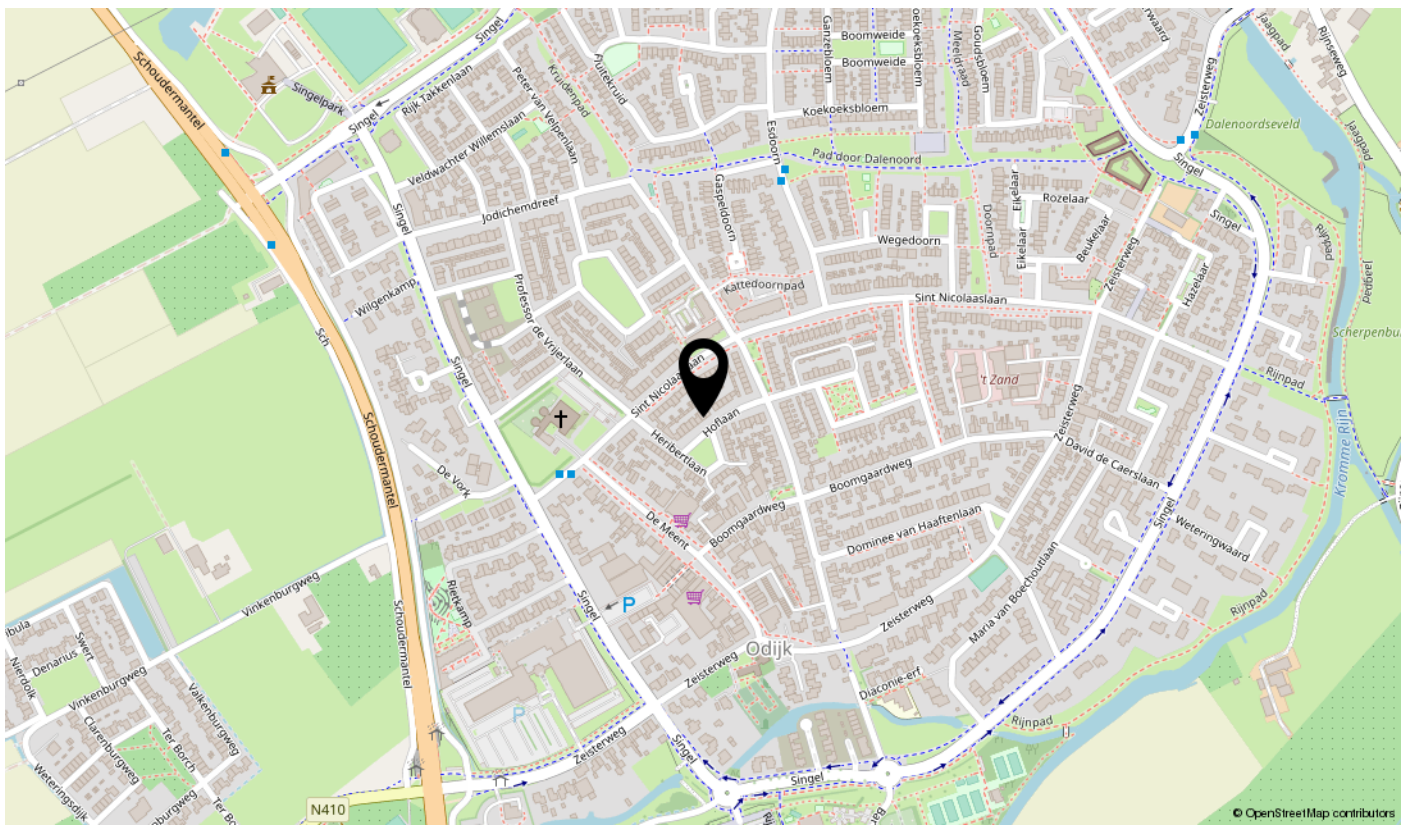
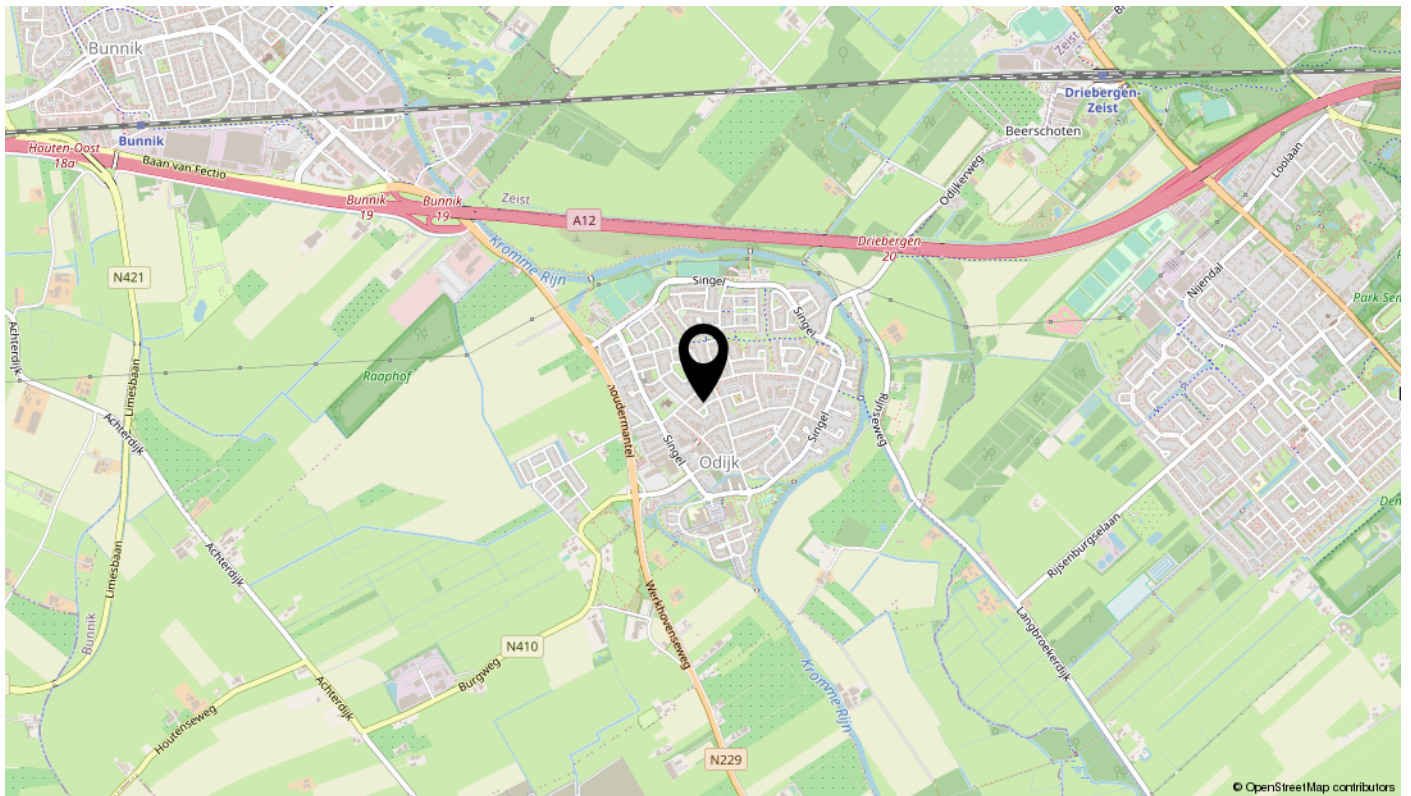
Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoflaan13



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Odijk	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1585	
— (red line)	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>			

# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Buitenverlichting	X			
Rubbergranulaat tegels	X			
Droogmolen met voet	X			
Plantenbakken / speciekuipen balkon		X		
Losse potten met planten		X		
Oppottafels		X		
Windwijzer		X		
Slanghaspels		X		
Tuinset		X		
Waterpomp met waterbak		X		
Magnolia		X		
Pergola	X			
Overige beplanting	X			
<b>Woning</b>				
Screens	X			
Schoenenkast hal		X		
Spiegel hal		X		
Spiegel toilet	X			
Zonwering binnen	X			
Zonwering buiten	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Jaloezieën / lamellen	X			
Vitrage	X			
Hordeur (beneden)	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Gehele vloerbedekking in de woning	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Boiler	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Waterontharder	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
Gaskookplaat	X			
Combi-oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (behalve tl-lampen zolder)		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Dressoir woonkamer		X		
Boekenkasten (3x, houtkleurig) woonkamer	X			
Andere kasten woonkamer		X		
Kaptafel + nachtkasjes + kasten + medicijnkastje slaapkamer I		X		
Kasten slaapkamer 2 (op stellingkast en tafel + stoelen na)	X			
Archiefkast + bureau slaapkamer 3		X		
Boekenkast wit woonkamer		X		
Vitrinekasten woonkamer		X		
Piano		X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Witte linnenkasten (2 stuks) zolder	X			
Witte boekenkasten (2 stuks) zolder		X		
Witte linnenkast met deuren en lades slaapkamer I		X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkamer meubel	X			
Designradiatoren	X			
Medicijnkast met spiegel	X			
Rekje op toilet	X			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Werkbank schuur	X			
Stellingkast schuur		X		
Bankschroef schuur		X		

Bekijk deze woning online!

[hoflaan13.nl](https://hoflaan13.nl)

Hoflaan 13, Odijk



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze mooie woning?

