

## Rijksstraatweg 276 3223 KE HELLEVOETSLUIS

**Vraagprijs: € 779.000,- k.k.**

Instapklaar, perfect verzorgd en een hoop privacy zijn de kernwoorden voor deze woning!

Rijksstraatweg 276 Hellevoetsluis

Deze sfeervolle vrijstaande woonboerderij is gelegen aan de rand van Hellevoetsluis en is omringd door grote boompartijen waardoor u heerlijk kunt genieten van uw privacy. Door de centrale ligging zijn alle voorzieningen van zowel Hellevoetsluis als Brielle op korte afstand. Kenmerkend aan deze woning is de uitstraling, de grootte (zowel de woonoppervlakte als de hoeveelheid grond), maar liefst 4 slaapkamers, het beschut gelegen perceel en de grote garage.

De woning is rond 1900 gebouwd en in 2005 grootscheeps verbouwd/ opgebouwd en gemoderniseerd, met behoudt van een aantal karakteristieke details waardoor de authentieke uitstraling in stand gebleven is.

Het geheel is gelegen op een perceel van circa 1753m<sup>2</sup> en is middels een elektrisch (op afstand) bediend smeedijzeren hekwerk toegankelijk. Op eigen terrein beschikt u over royale parkeergelegenheid, geschikt voor meerdere auto's maar ook over een grote garage.

Indeling begane grond:

Hal/entree met een vloerafwerking van leisteen met vloerverwarming (de gehele begane grond m.u.v. voorkamer), garderobe alsmede de open trapopgang naar de verdieping. De meterkast is modern/uitgebreid; tevens unit t.b.v. vloerverwarming. Keurig toilet met mooi tegelwerk zowel aan de wand- als op de vloer met fonteintje en mechanische afzuiging. Voorkamer (4,38 x 5,24m) met een 3-tal ramen en de oorspronkelijke schouw. Sfeervolle en ruime woonkamer (8,62 x 9,95m) met heel veel daglichtinval, houten spant en balkenplafond, gesloten houthaard en openslaande deuren naar de achtertuin. Open keuken (3,86 x 3,89m) voorzien van een hoekopstelling keukeninrichting o.a. uitgevoerd met een combi-magnetron, oven, 1 1/2 speelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer, keramische kookplaat, afzuigkap, onder- en bovenkastjes.

Indeling verdieping:

Overloopruimte/ gang met tapijt vloerafwerking (slaapkamers idem). Slaapkamer I (4,30 x 1,94/ 2,31) aan de voorzijde van de woning met twee dakkapellen en een kopgevelraam. Stook-/ wasruimte met de opstelling van de cv combiketel (Remeha Quinta, bouwjaar 2005), opstelling van de centrale mechanische afzuiging en de aansluitingen t.b.v. wasmachine en droger. Complete badkamer (4,12 x 2,31m), volledig betegeld, uitgevoerd met een whirlpool, badkamermeubel, handdoekradiator, dubbele stoomcabine, radio, inbouw verlichting, mechanische afzuiging en een dakkapel. Betegelde toiletruimte met hangend toilet. Slaapkamer II ( 2,01/ 2,87 x 3,57) met dakkapel. Slaapkamer III (3,57 x 4,06m) met vaste kastenwand. (Hoofd)slaapkamer (4,55 x 4,25m) aan de achterzijde van de woning met vaste kast en luik naar de bergvliding.

Bijzonderheden:

De tuin is ruim en overzichtelijk o.a. met sierbestrating, gazon, terrassen en tuinelektra/verlichting. Aan de achterzijde is de woning verlengd d.m.v. een houten overkapping over de gehele breedte van de woning waar u prachtig uitzicht heeft op de achtertuin. Grote vrijstaande (multifunctionele) garage (9,43 x 3,44/ 6,10m) met geïsoleerde wanden, gepotdekselde gevels, een elektrisch bedienbare sectionaldeur en een bergvliding. De

gehele woning is geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De voorkamer kan eventueel omgevormd worden tot kantoorruimte of een 5e slaapkamer.

Kortom, zoekt u royale, net afgewerkte en direct te betrekken woonboerderij? Hierbij bieden wij u de gelegenheid ! Graag nodigen wij u uit voor een vrijblijvende uitgebreide rondleiding.











