



Woondromen
waarmaken

Baronieweg 31
Polsbroek

€ 375.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Baronieweg 31, Polsbroek

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Dak-, Muur-, Vloerisolatie & Dubbel Glas
Energie label	C

KENMERKEN

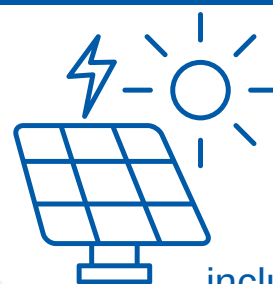
Woonoppervlakte	92 m ₂ + 21 m ² (tweede verdieping)
Perceeloppervlakte	135 m ₂
Inhoud	402 m ₃
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

C



inclusief
7 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

Lichte woonkamer en ruime keuken, ideaal voor kookliefhebbers

Ligging

Kindvriendelijke buurt met speeltuinen en scholen op loopafstand!



Baronieweg 31, Polsbroek

Instapklare woning met **moderne** afwerking in een **rustige** omgeving!

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met een moderne afwerking? Zoek niet verder! Deze gezellige eengezinswoning, gelegen in de rustige en groene omgeving van Polsbroek, biedt precies wat je zoekt.

De woning beschikt over een lichte woonkamer en een ruime keuken, perfect voor de kookliefhebber. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een ruime badkamer. De tweede verdieping biedt voldoende ruimte voor extra kinderkamer, een kantoor of een hobbykamer. Dankzij de royale voor- en achtertuin kun je heerlijk buiten zitten, genieten van de zon of een zomerse BBQ organiseren.

De woning ligt in een kindvriendelijke buurt, met speeltuinen en scholen op loopafstand. De Baronieweg 31 biedt het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De lokale supermarkt, huisarts, apotheek, kinderopvang, BSO en school zijn allemaal binnen handbereik. Ook de uitvalswegen naar grotere steden zijn snel te bereiken, waardoor je geniet van de perfecte balans tussen landelijk en stedelijk wonen.

De woning is goed geïsoleerd met dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas en heeft energielabel C. In 2023 zijn er zeven nieuwe zonnepanelen op het dak geplaatst. De woning is gebouwd omstreeks 1974 en is gelegen op een ruim perceel van 135 m². Totaal heb je maar liefst 92 m² woonoppervlakte tot je beschikking excl. de tweede verdieping van circa 21 m².

Deze woning is helemaal klaar voor jou. Ben jij klaar voor de volgende stap? Kom gerust langs, je bent van harte welkom!

Jouw unieke
makelaar



Baronieweg 31, Polsbroek

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot de trapkast, de toiletruimte met hangend toilet, de trapopgang, en de woonkamer en keuken.

De lichte woonkamer van circa 27m² is aangenaam ruim en heeft een gezellige uitstraling. Vanuit de woonkamer kijk je uit op zowel het grasveld voor de deur als de ruime achtertuin. Dankzij de strakke afwerking en de doorgelegde grindvloer met vloerverwarming heeft de ruimte een frisse, moderne uitstraling. De gesloten keuken van circa 7 m² biedt voldoende ruimte om lekker te koken. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap (2021), combimagnetron, vaatwasser (2024) en een koel-/vriescombinatie (2024). Aangrenzend aan de keuken vind je de bijkeuken, die vroeger werd gebruikt als klompenhok. Deze ruimte is ideaal als extra opbergruimte.





Baronieweg 31, Polsbroek

Tuin

Aan de voorgevel is een elektrisch zonnesherm aangebracht, zodat je altijd kunt genieten van schaduw wanneer dat nodig is. De achtertuin van deze woning ligt op het noordwesten en biedt volop ruimte om heerlijk te ontspannen of gezellig te barbecueën. De tuin beschikt over een buitenkraan en een vrijstaande stenen berging, die perfect is voor de fietsen, tuingereedschap of andere spullen die je graag uit het zicht wilt houden. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom. En kan je in de avond hier heerlijk genieten van een BBQ in de avondzon.



Jouw unieke
makelaar



Baronieweg 31, Polsbroek

Eerste Verdieping

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers, circa 12 m², 14 m² en 7 m² groot. Net als beneden heeft de vloer hier een doorlopende grindafwerking, wat bijdraagt aan een rustige en moderne uitstraling in alle kamers. De badkamer keuring en prima onderhouden en met wat aanpassingen kun je hier eenvoudig een luxe, ruime badkamer van maken.





Baronieweg 31, Polsbroek

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping (beperkte hoogte) waar een dakkapel zorgt voor veel lichtinval. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om een vierde slaapkamer, hobbykamer of kantoor in te richten. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine- en drogeraansluiting, de cv-ketel (2019) en extra bergruimte achter de knieschotten.



Jouw unieke
makelaar



Baronieweg 31, Polsbroek

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Goat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar	x			
Tuinhuis/Buitenberging	x			
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast	x			
Zonnepanelen	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel		x		
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten				x
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem	x			
Koolstofmonoxide melders	x			

WARMWATERVERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Goat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning				x
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen (begane grond)		x		
Gordijnrails (begane grond)		x		
Gordijnen (verdiepingen)	x			
Gordijnrails (verdiepingen)	x			
Plisse gordijnen (verdieping)	x			

ZONWERING, TE WETEN:

Rolluiken/ zonwering	x			
----------------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Baronieweg 31, Polsbroek

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Fornuis	x			
Oven				x
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			
Hanglampen woonkamer		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)		x		
Boeken / legplanken		x		
Kasten in schuur / garage	x			
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Baronieweg 31, Polsbroek

Begane grond



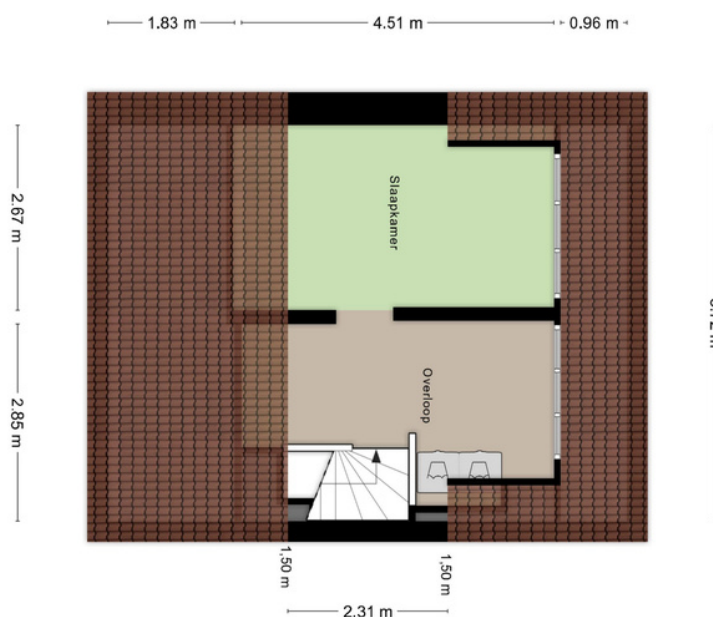


Baronieweg 31, Polsbroek

Eerste verdieping



Tweede verdieping

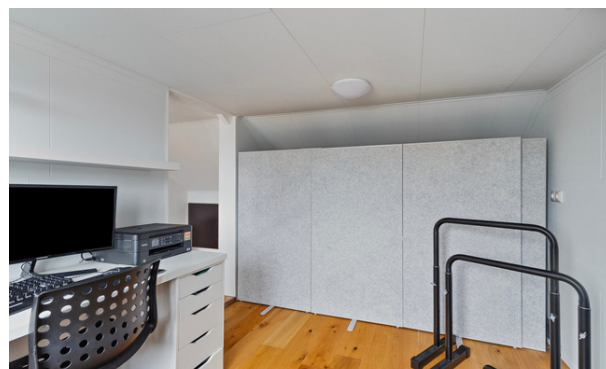
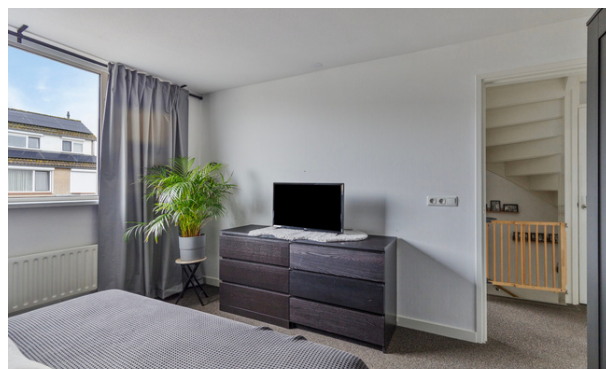




Baronieweg 31, Polsbroek

Bijzonderheden

- Instapklare woning met moderne afwerking;
- Gelegen in de rustige, groene omgeving van Polsbroek;
- Lichte woonkamer en ruime keuken, ideaal voor kookliefhebbers;
- Drie slaapkamers en een ruime badkamer op de eerste verdieping;
- Tweede verdieping biedt ruimte voor een vierde slaapkamer, kantoor, hobbykamer;
- Goed geïsoleerd met dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas en energielabel C;
- Zeven zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Kindvriendelijke buurt met speeltuinen en scholen op loopafstand.



Jouw unieke
makelaar

Baronieweg 31, Polsbroek

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Polsbroek
	Huisnummer	Secție	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1430
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2023 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.			





Baronieweg 31, Polsbroek

Over Polsbroek

Polsbroek is een dorp in de gemeente Lopik. Een rustige dorp met ongeveer 250 huishoudens. Rust is hier ook echt wat je krijgt! Het naar huis rijden voelt alsof je naar een vakantiepark rijdt. De omgeving van Polsbroek kenmerkt zich door een landelijk, rustiek karakter met water, weilanden, akkers en kronkelige wegen.

Een prachtige woon omgeving!
Net aan de rand van Utrecht.



Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!





Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

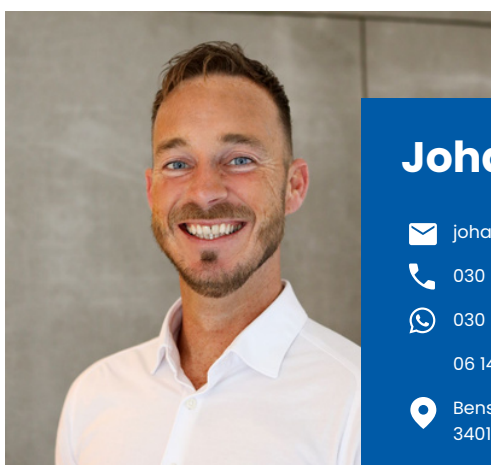
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

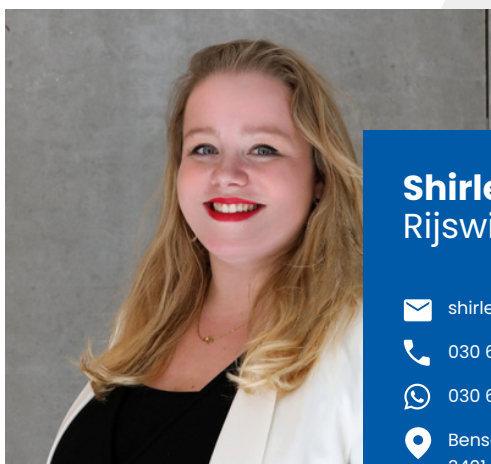
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

