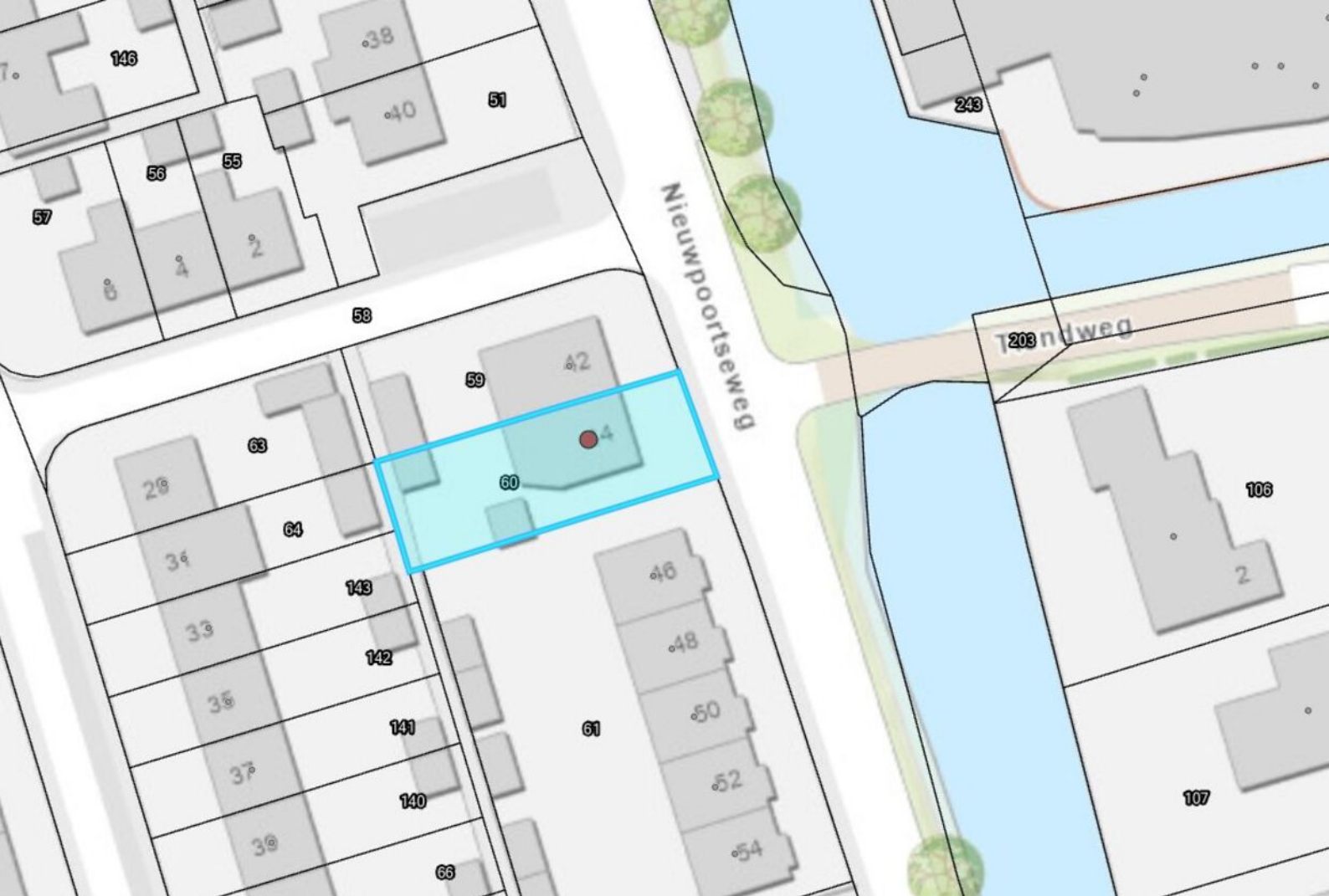


Nieuwpoortseweg 44

2965 AW Nieuwpoort

Vraagprijs € 385.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2/1-kapwoning met aanbouw en dakkapel
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Inhoud	380 m ³
Bouwjaar	1963
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuidwesten, parkeren op egien terrein
Berging	Stenen berging van 8 m ² en houten blokhut van 7 m ²
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR 2020
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd Energie label C

Fraai gelegen op een kavel van 237 m² op een mooie locatie met vrij uitzicht, parkeergelegenheid op eigen terrein en zonnige tuin op het zuidwesten, 2/1-kapwoning met aanbouw aan de achterzijde en dakkapel op zolder, gerenoveerde woning met vloer-, dak- en spouwmuurisolatie en dubbel glas, nieuwe elektrische installatie (groepenkast, bedrading en verdeelkasten), vernieuwde riolering, deels nieuwe goten en hemelwaterafvoeren, voorzien van ruime woonkamer, open keuken, modern toilet, totaal 4 slaapkamers, badkamer en voorzien van zonwering (screens en rolluiken)

De Nieuwpoortseweg 44 in Nieuwpoort is een geweldige kans voor diegene die een woning zoeken met veel grond, zij-tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Zo'n kans komt namelijk niet veel Te Koop, zeker niet een betaalbare prijsklasse. Dit soort woningen zijn gewild!

De huidige bewoner is al sinds 1995 eigenaar. In de jaren na aankoop zijn er grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen! Wellicht zul je op onderdelen de woning willen moderniseren, zodat je het in je eigen stijl kan afwerken. Daardoor wordt het straks echt jouw eigen huis.

De woning is traditioneel gebouwd omstreeks 1963 en heeft inwendig een afmeting van 5,80 m breed en 6,15 m diep. Door de begane grond te vergroten aan de achterzijde met een aanbouw van 2,66 m diepte kon er een aanzienlijk grotere woonkamer worden gerealiseerd, wat een heerlijke ruimte! De woonkamer is in de aanbouw gesitueerd, de eettafel aan de voorzijde en de keuken tussenin.

Wat is dit een leuk plekje om te zitten! Je hebt hier altijd iets te zien aan de voorzijde. De loop- en fietsbrug vanaf de Nieuwpoortseweg naar de Tiendweg en het Woonleefhart (met winkels, basisschool, kinderopvang, huisarts etc) en de doorgaande Nieuwpoortseweg.

Een eigen strook grond naast je woning om bijvoorbeeld je auto op eigen terrein te parkeren. Dat is werkelijk ideaal! Naast de woning heb je een oprit van circa 3,04 x 12 m. Ondanks de aanbouw aan de achterzijde heb je nog steeds een heerlijk ruime tuin van 9,48 x 9,07 m (diepte x breedte). Uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. Voorzien van zowel een stenen berging als een houten blokhut.

Bekijk de foto's en plattegronden nog eens goed, dit is wat je zoekt. Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Tegelvloer
- Kapstok
- Meterkast
- Trapkast

Toilet

- Gemoderniseerd in 2022
- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje
- Groot formaat tegelwerk
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 36 m²

- Aanbouw achterzijde 2010
- Vloerverwarming aanbouw
- Nieuwe radiatoren
- Zithoek achterzijde / eettafel voorzijde
- Vrij uitzicht
- Openslaande tuindeuren aanbouw
- Veel lichtinval met zij-ramen (zowel voor- en achterzijde)
- Inbouwspots in plafond aanbouw
- Eiken houten vloer / strak gestuukte plafonds
- Rolluik voorzijde en zij-raam voor
- Screens achterzijde

Keuken – circa 6 m²

- Keuken 2010
- Keurige keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Gesitueerd tussen de zithoek en eettafel in
- Fornuis met oven, 5 pits gas incl. wokbrander met afzuigschouw
- Koel-/vriescombinatie
- Composiet aanrechtblad
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Tegelvloer

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder (van origine vlizotrap)
- Vaste kast op overloop

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Achterzijde
- Elektrisch screen

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 4,5 m²

- Achterzijde
- Elektrisch screen

Badkamer – circa 3 m²

- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel met spiegel
- Designradiator
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

ZOLDER

Voorzolder – circa 10 m²

- Vaste trap naar zolder
- Dakkapel achterzijde, breedte 2,14 m
- Nokhoogte zolder 1,96 m¹, tot verlaagd plafond
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Bergruimte onder de schuine kap
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie unit
- Rolluik

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Dakkapel achterzijde, breedte 2,18 m
- Bergruimte onder de schuine kap
- Rolluik

TUIN

- Kavel van 237 m² / kadaster A 60
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Afmeting achtertuin circa 9,48 x 9,07 m (diepte x breedte)
- Afmeting oprit circa 3,04 x 12 m / parkeren op eigen terrein
- Fraai gelegen op een mooie locatie met vrij uitzicht
- Zicht op de loop- en fietsbrug naar de Tiendweg en Woonleefhart
- In het Woonleefhart alle voorzieningen binnen handbereik, zoals winkels, basisschool, kinderopvang, huisarts etc
- Gelegen aan de doorgaande Nieuwpoortseweg
- Stenen berging van 8 m² met vliering en houten blokhut van 7 m²
- Buitenzonwering: screens dakkapel 2009 (elektrisch), screens west/achterzijde 2022, rolluiken en zonnenscherm aanbouw. Rolluik woonkamer voorziende elektrisch
- Poort naar achterom / brandgang

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1963
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw achterzijde 2010
- Dakkapel 2009
- Houten vloeren, alle verdiepingen. Het is droog onder de begane grond vloer. Luik zit in woonkamer onder de eiken vloer en is daardoor nu niet te inspecteren. Huidige eigenaar is hier een aantal jaren gelegen onder geweest met aanbrengen isolatie en was de vloer in goede staat
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas. Kozijnen met klepraam boven zuidzijde (2004), voordeur met ventilatieraam (2008), zij-kozijn vervangen woonkamer (2010), voorzijde woonkamer met borstwering (2022)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Platte dak aanbouw bitumineuze dakbedekking
- Elektra: nieuwe groepenkast, nieuwe bedrading en centraaldozen (vernieuwd 2010). Slimme meters gas en elektra
- Mechanische ventilatie (met co2 en vochtindicatie, in 2021) in toilet, badkamer en slaapkamers
- Riolering buiten geheel vervangen (2010)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel HR 2020. Vloerverwarming aanbouw. Radiatoren begane grond vervangen (2010)
- Isolatie: vloerisolatie (2023), spouwmuurisolatie (2023), dakisolatie (2009), nagenoeg volledig dubbel glas
- Energie label C
- Hemelwaterafvoeren / goten: dakgoot schuur en westzijde woning zink (2022)
- Woonoppervlakte circa 106 m²
- Externe bergruimte 15 m²
- Inhoud circa 380 m³
- Goed onderhouden woning!



"Ruime woonkamer van 36 m2 met aanbouw aan de achterzijde, veel lichtinval en vrij uitzicht aan de voorzijde"









*"Keurige keuken uit 2010
met inbouwapparatuur,
gemoderniseerd toilet,
hal met trapkast en
kapstok"*









"3 slaapkamers op de 1e verdieping, vaste kast op de overloop, badkamer met douche en wastafelmeubel"

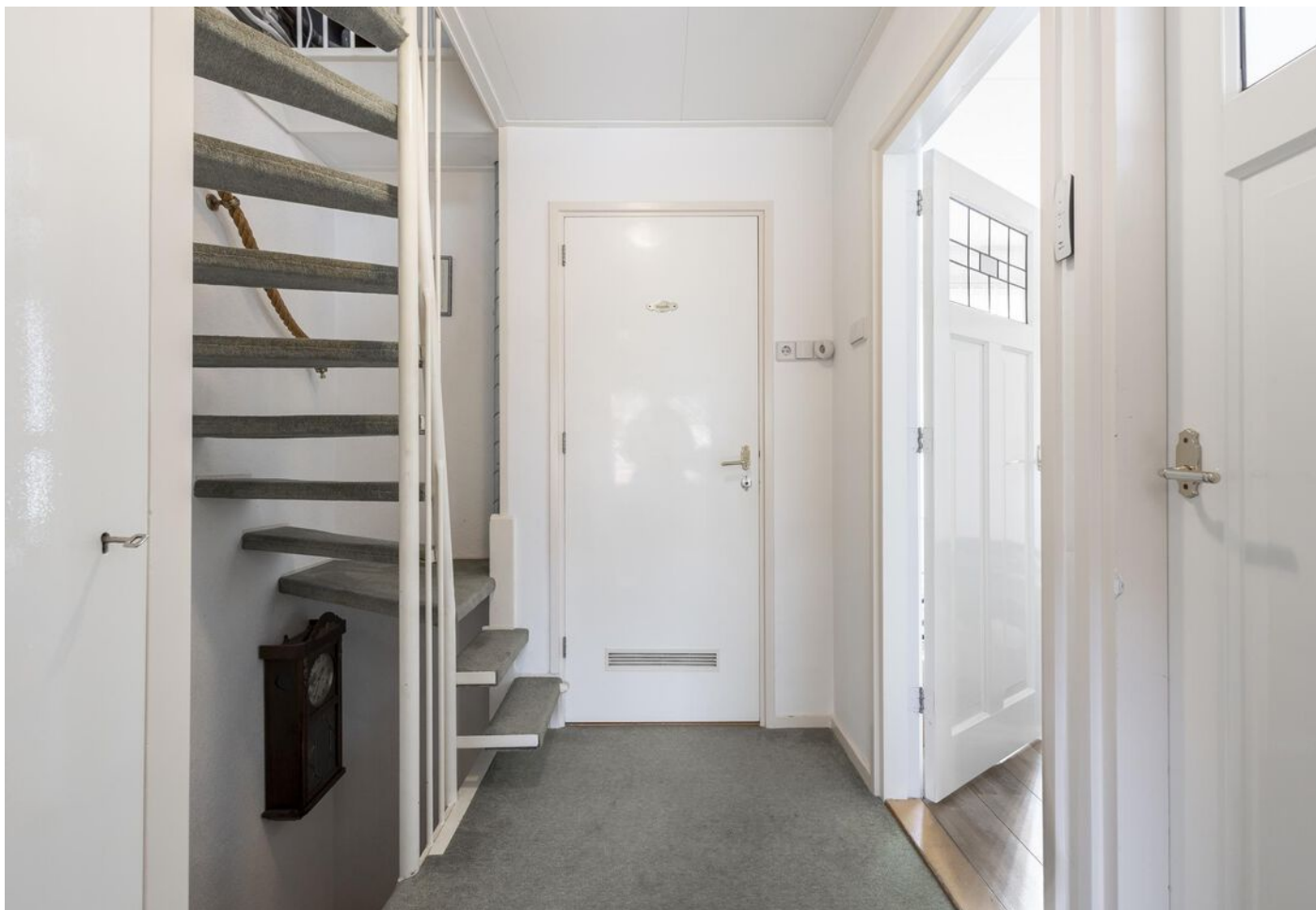






"Vaste trap naar zolder, met dakkapel, voorzolder met CV en wasmachine / droger en aansluitend 4e slaapkamer, zonnige tuin"









*"Parkeren op eigen
terrein, grote oprit,
mooie locatie met vrij
uitzicht aan de
Nieuwpoortseweg"*











Kadaster

Kadastrale kaart

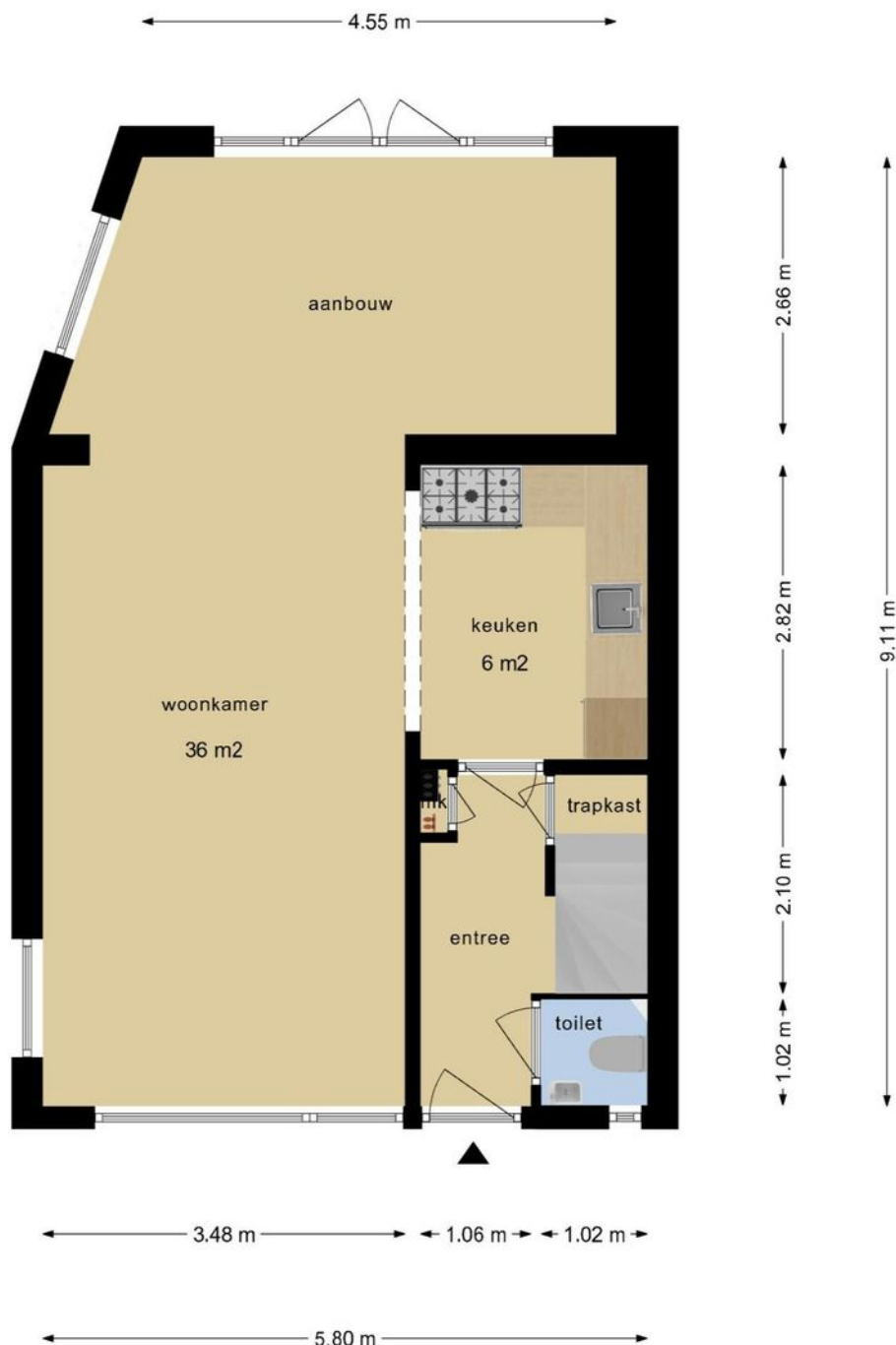
Uw referentie: Nieuwpoortseweg 44



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwpoort Sectie A Perceel 60</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>	
--	--	---

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

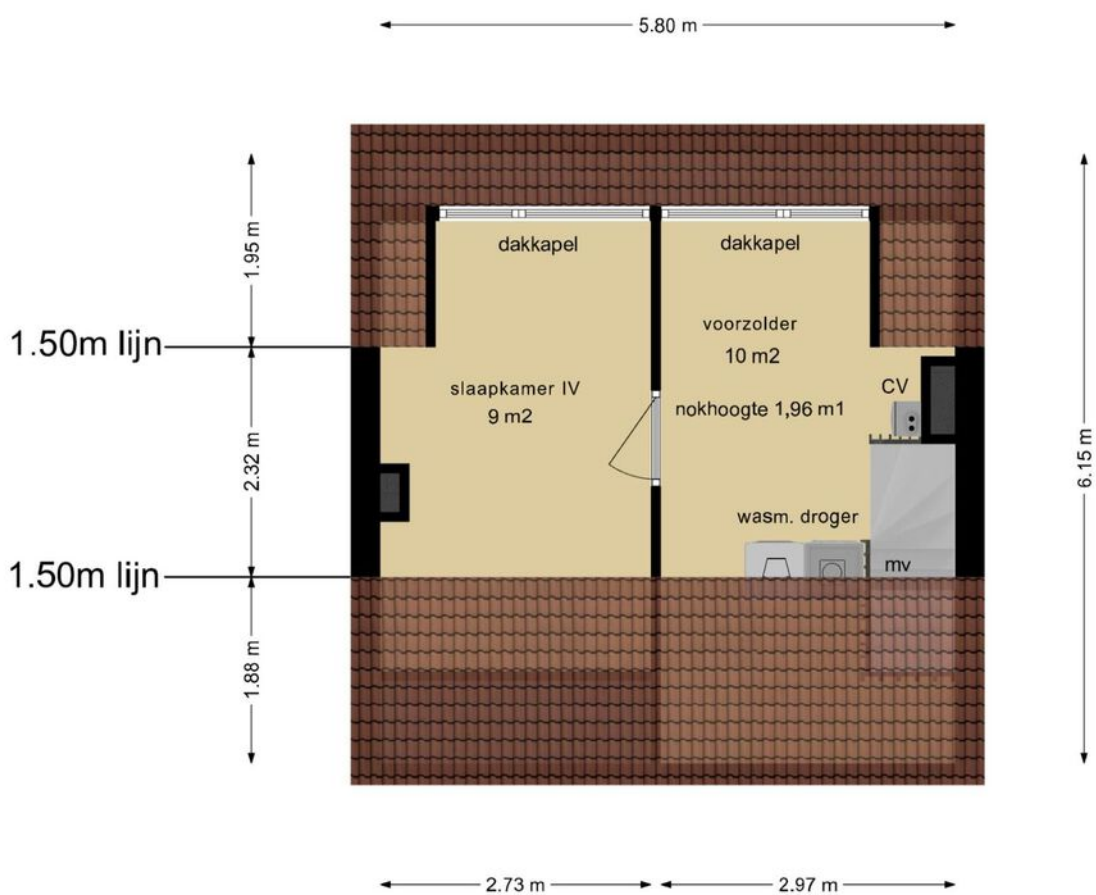
1e verdieping



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

Plattegrond

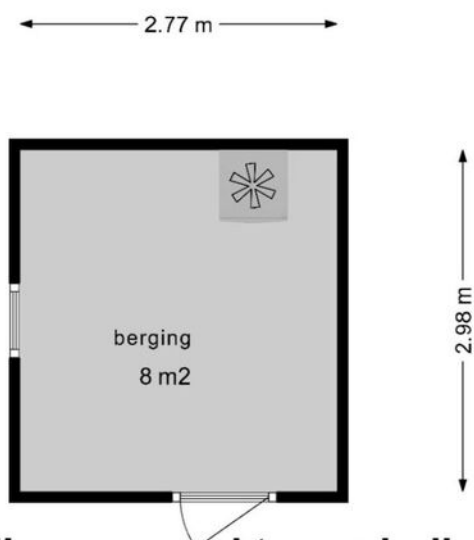
Zolder



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

Plattegrond

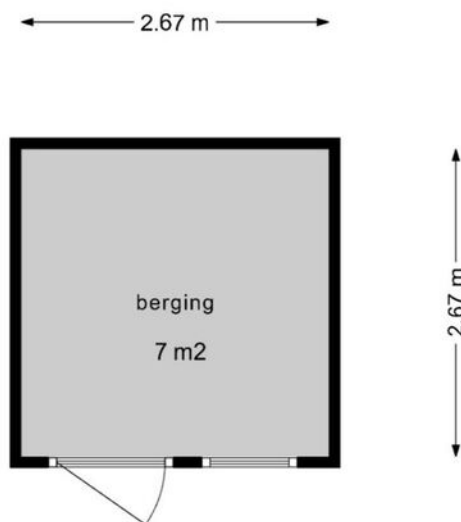
Stenen berging



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

Plattegrond

Blokhut



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

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 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 waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis:	9,2
Deskundigheid:	9,3
Service & begeleiding:	9,5
Prijs & kwaliteit:	9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! 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