

Hangsloot 12

2965 BK Nieuwpoort

Vraagprijs € 439.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	383 m ³
Bouwjaar	1987
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage, ruime schuur
Verwarming	c.v.-ketel, Nefit Proline uit 2019
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas

Eigentijds & sfeervol wonen aan het water in Nieuwpoort

Leuke 2-onder-1-kap woning met 4 slaapkamers en zonnige tuin op unieke locatie aan de Hangsloot

Welkom thuis aan de Hangsloot in Nieuwpoort – een van de kleinste én charmantste vestingstadjes van Nederland! Deze prachtig gelegen 2-onder-1-kap woning combineert het beste van twee werelden: de karakteristieke jaren '30 uitstraling met het comfort van modern woongemak van het bouwjaar 1987. Denk aan een luxe badkamer, vier volwaardige slaapkamers, een prachtige ligging aan het water en een heerlijke tuin met veel privacy.

De woning is met zorg onderhouden, recent geschilderd en straalt sfeer en stijl uit.

Deze woning ligt aan een rustige wandelstrook met uitzicht op het water en het groen van de stadswal. De brede sloot, de fleurige beplanting en de nabijheid van rivier de Lek (op loopafstand!) zorgen voor een permanent vakantiegevoel. Vissen of schaatsen voor de deur, en ontspannen op de strandjes aan de Lek? Hier kan het allemaal.

Indeling:

Begane grond: Je betreedt de woning via de hal met garderobe en meterkast. De ruime, L-vormige woonkamer is voorzien van een sfeervolle schouw (nu met bio-ethanol kachel, maar gaat mee), antieke plavuizen, balkenplafond en veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken met inbouwapparatuur. Vanuit de achterhal zijn het moderne toilet (2020), de trap naar boven en een praktische trapkast bereikbaar.

1e verdieping: Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee royaal, en een op en top luxe badkamer (2019) die alles biedt: inloopdouche met regendouche, royaal ligbad, tweede toilet, designafwerking, dimbare spots en daglicht via een dakraam.

2e verdieping: Op de zolder bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met prachtig uitzicht, en een open voorzolder die ideaal is als werkplek of hobbyruimte. Achter schuifwanden is veel opbergruimte gecreëerd, en er is zelfs nog een beloopbare vliering.

De voortuin biedt uitzicht over de Hangsloot en is perfect voor een kop koffie in de ochtendzon. De achtertuin op het zuidwesten is beschermd, onderhoudsvrij en ingericht met een terras, een ruime schuur én een gezellige loungehoek.

Parkeren? Dat kan direct naast de woning.

Kindvriendelijk? Absoluut. Met een speeltuintje voor de deur, autoluwe ligging en volop natuurlijke speelruimte is dit een heerlijke plek voor gezinnen.

Kom kijken en ervaar deze leuke woning!

BEGANE GROND

Entree/hal

- Bescheiden entree aan de voorzijde van de woning
- Met garderobe en meterkast, toegang tot de woonkamer met open keuken

Woonkamer (incl. keuken) – circa 32 m²

- L-vormige kamer met een schouw
- Balkenplafond, antieke plavuizenvloer
- Geweldig zicht op de groene stadswal
- Veel lichtinval

Keuken

- Eenvoudige uitvoering / hoekopstelling
- Met inductiekookplaat, combimagnetron, koelkast en vaatwasser
- Zowel aan de voor- als zijkant leuk zicht op de achtertuin

Hal

- Met deelbare achterdeur, houten trap naar boven, ruime kast onder de trap
- Toegang tot toiletruimte

Toilet

- Prachtig recent vernieuwd toilet (maart 2020)
- Zwevend toilet met kleine wastafel
- Deels betegeld, deels stucwerk
- Voorzien van buitenraampje

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot de slaapkamers en badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Slaapkamer I – circa 13,2 m²

- Zeer sfeervolle (ouder)slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Fraai zicht op de groene stadswal en gesitueerd op het prettige oosten

Slaapkamer II – circa 10,4 m²

- Gelegen aan de achterzijde, eveneens een mooie ruime kamer
- Nu in gebruik als gezellige kinderslaapkamer

Slaapkamer III – circa 7,4 m²

- Kleinste slaapkamer aan de voorzijde
- Goede afmeting met ruimte voor bed, kast en bureau
- Momenteel in gebruik als werkkamer

Badkamer – circa 5,6 m²

- Luxe badkamer met veel comfort en stijl, vernieuwd in 2019
- Voorzien van designradiator
- Ruim ligbad met badafvoer en overloop-vulcombinatie
- Breed wastafelmeubel met waskom / spiegel met verlichting en spiegelverwarming
- Zwevend toilet
- Ruime inloopdouche met regendouche en handdouche, thermostaatkranen van Hotbath
- Met dakraam, deels stucwerk, deels betegeld, dimbare inbouwspots

2E VERDIEPING

Voorzolder

- Ruime open zolder met aan de westzijde een groot Velux dakraam
- Wasmachineaansluiting en CV-ketel (Nefit, bouwjaar 2019)
- Aan beide zijden bergingen middels schuifwanden
- Beloopbare vloering met verlichting

Slaapkamer IV

- Heerlijk ruime slaapkamer met groot Velux dakraam (prachtig uitzicht!) aan de oostzijde
- Met kleine bergruimte onder het schuine dak

TUIN

- Perceel van 113 m²
- Kleine voortuin met uitzicht op de Hangsloot (vis- en schaatsmogelijkheden!)
- Beschutte, zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- De achtertuin is ingericht met hoofdzakelijk terras, waardoor onderhoudsvriendelijk

SCHUUR

- Achter in de tuin staat een ruime schuur
- Een deel in gebruik als fietsenberging (ca. 2,34 x 2,29 m)
- Een deel in gebruik als lounge-ruimte (ca. 3,44 x 2,34 m)
- Daarboven een beloopbare zolder met verlichting

ALGEMEEN

- De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbel glas, m.u.v. de voor- en achterdeur en twee raampjes op zolder
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is deels in uitvoering, de luiken zijn enkele jaren geleden vernieuwd
- De gevels zijn in 2019 gereinigd en opnieuw geïmpregneerd
- Energielabel B
- Rustige, veilige wijk voor kinderen
- Veel natuurlijke speelruimte en een speeltuintje aan de voorzijde van de woning
- Parkeren direct naast de woning
- Diverse winkels, Brede school, sportaccommodaties en horeca in de nabije omgeving
- Rivier met diverse strandjes op loopafstand
- Dit betreft een opvallend leuke gezinswoning, met onverwacht veel ruimte, nabij voorzieningen én een fijne tuin met privacy!
- Oplevering: in overleg; kan snel



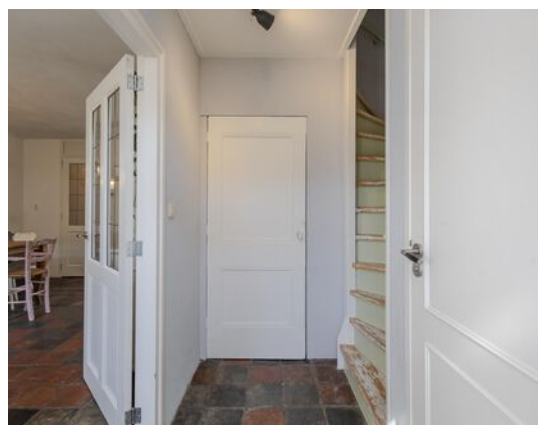


"Welkom bij de Hangsloot 12, een heerlijke plek met verrassend veel ruimte voor veel woonplezier."

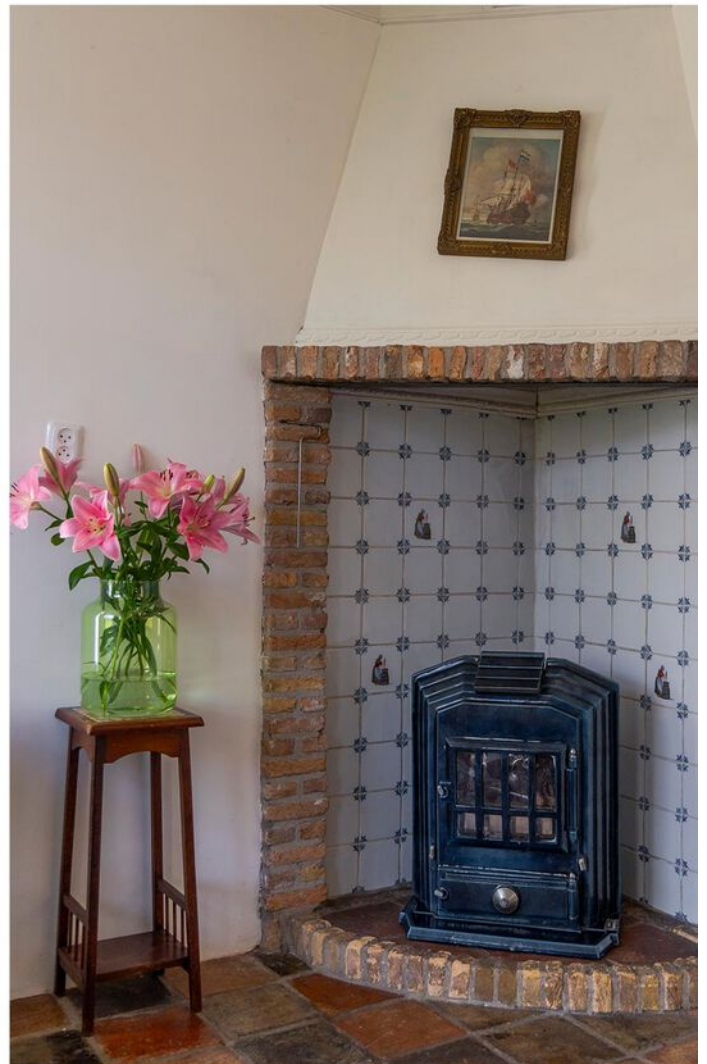




*"Sfeer en comfort
komt perfect samen bij
deze leuke woning."*



*"De ligging is prachtig
en de woning heeft
leuke authentieke
details zoals de
schouw."*





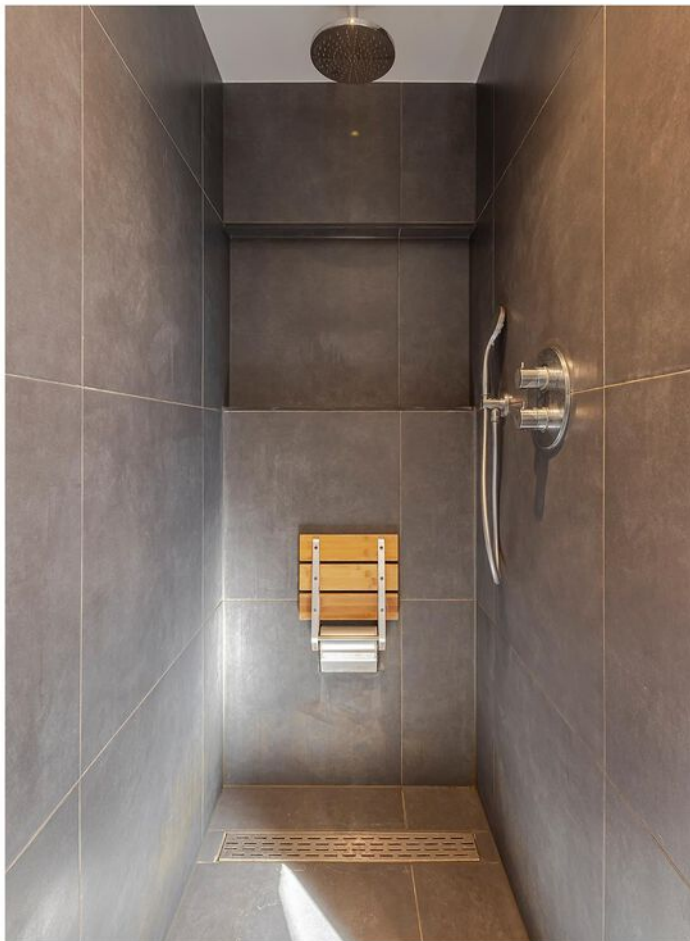


"De woning heeft 4 ruime slaapkamers en daarnaast veel praktische bergruimte."



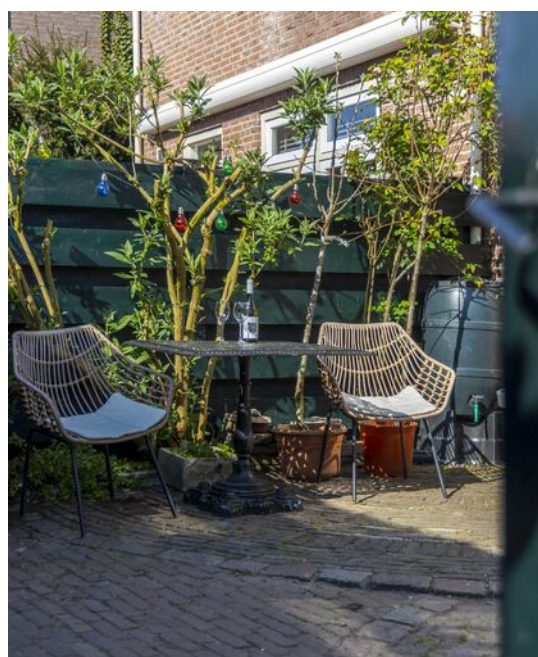
*"De luxe badkamer is
van alle gemakken
voorzien."*







"De woning ligt in een groene oase met een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde. Ook ligt de woning nabij alle voorzieningen."





"De achtertuin is heerlijk zonnig en heeft een ruime schuur met diverse mogelijkheden."





"Rondom de woning is er naast veel groen ook een ideale parkeerplaats en leuke speelgelegenheid voor de kinderen."





Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

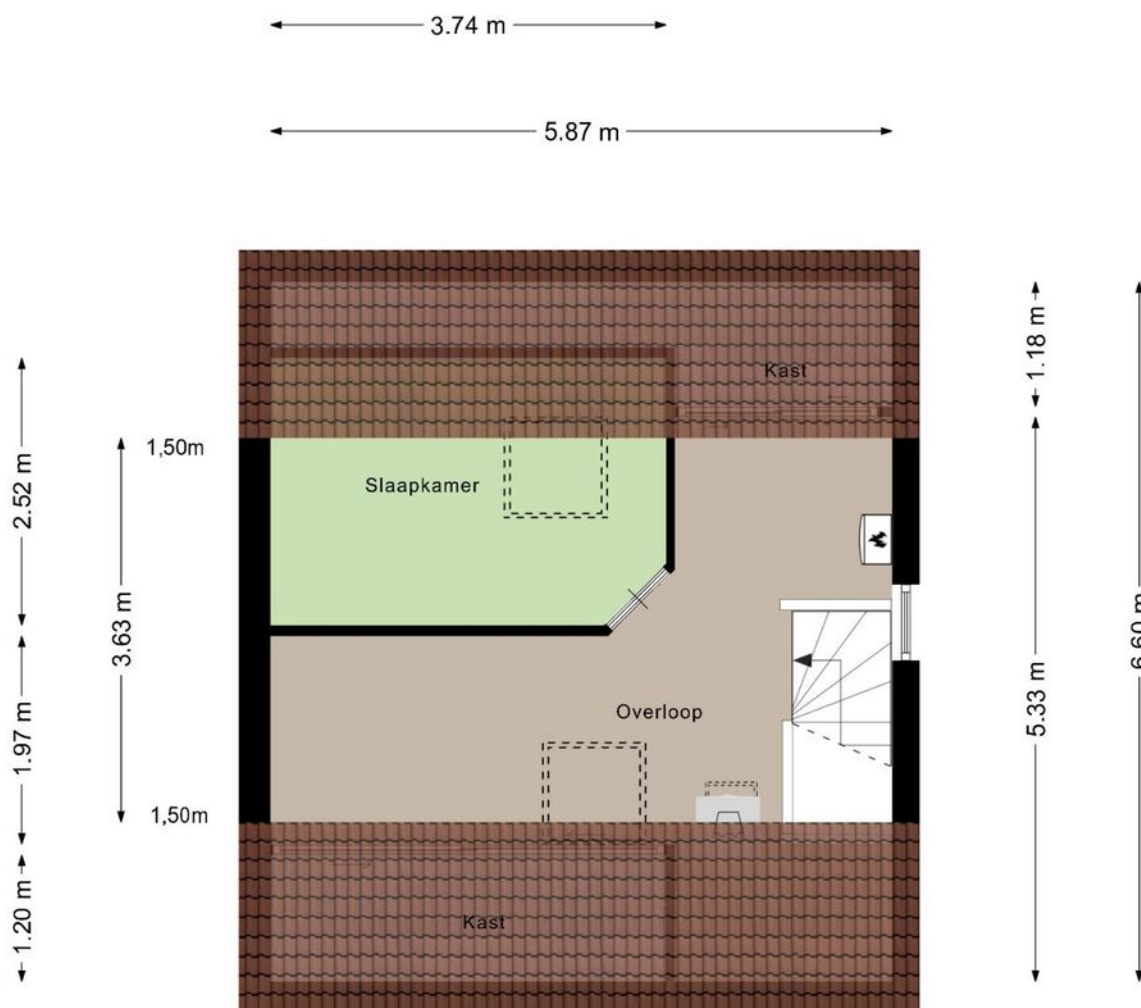
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

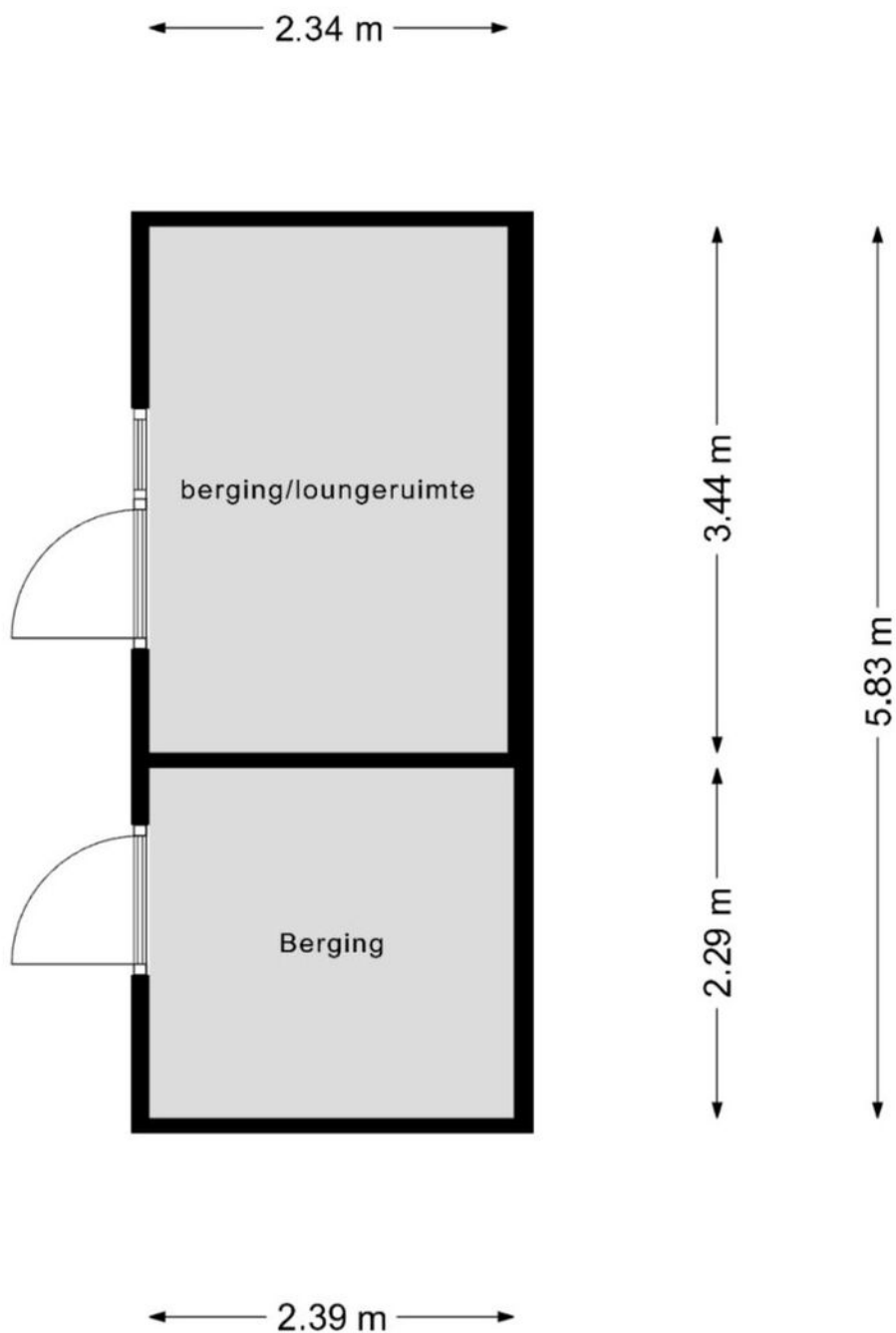
2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging/loungeruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster



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
Prijis & 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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ