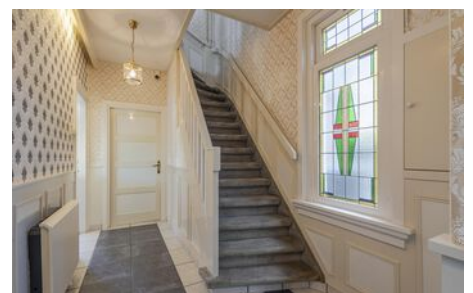


Bij de Waterschuur 21

2965 AN Nieuwpoort

Vraagprijs € 595.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	104 m²
Perceeloppervlakte	406 m²
Inhoud	460 m³
Bouwjaar	1937
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Karaktervolle vrijstaande woning op unieke locatie met diepe tuin en garage

Een huis met ziel, charme en eindeloze mogelijkheden

Aan de rand van het dorp, op een prachtige en vrije plek, staat deze karaktervolle woning die wacht op nieuwe bewoners met een droom. Een solide huis met een rijke geschiedenis, authentieke details én de potentie om er iets bijzonders van te maken.

De woning is gebouwd in 1937 en in de loop der jaren zorgvuldig onderhouden. De tuin rondom is werkelijk schitterend, met volop zon, groen en een imposante magnolia. De ligging aan de rand van de oude vesting is uniek: een rustige plek met vrij uitzicht en toch op korte afstand van alle voorzieningen.

Samen met je eigen smaak en ideeën maak je hier een droomplek van. Hier wil je wonen.

Via de hal – met klassieke trapopgang, originele paneeldeuren en een glas-in-lood raam dat zacht licht naar binnen laat vallen – begint de ontdekkingstocht door dit sfeervolle thuis. Ook het toilet en de meterkast bevinden zich hier.

De woonkamer ademt sfeer. Licht stroomt binnen via de erker aan de voorzijde en openslaande deuren geven toegang tot het terras. De ruimte was voorheen een suite – het originele glas-in-lood is behouden gebleven en komt prachtig terug in de deur naar de hal. Je voelt direct: dit is geen standaard huis, dit is een plek met karakter.

De keuken heeft een praktische hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit hier heb je toegang tot de achterhal (voormalige douche), met deur naar de tuin én vanuit de keuken is er toegang tot de ruime kelder – ideaal als voorraadruimte, klusruimte of zelfs een wijnkelder.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan twee op speelse wijze met elkaar verbonden zijn via een charmante toeg in de tussenwand. De badkamer is eenvoudig maar functioneel, en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is het zonnige dakterras bereikbaar – een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend.

De tweede verdieping is bereikbaar via een houten trap. Er is volop bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Een mooie ruimte met veel mogelijkheden.

Rondom de woning ligt een prachtige tuin met zonnige ligging en volop groen. Een magnolia staat trots te bloeien in het voorjaar en aan de achterzijde van het huis vind je een ruim terras met overkapping – perfect voor lange zomeravonden. De achterom leidt naar een stenen garage met vernieuwd dak én een kleine overkapping met aanrecht: ideaal voor wie graag buiten klust of tuiniert.

Je kunt parkeren op eigen terrein en toch zijn alle voorzieningen van het dorp dichtbij.

BEGANE GROND

Entree/ hal

- Entree met meterkast
- Trapopgang naar de eerste verdieping
- Toilet: deels betegeld, voorzien van een duoblok toilet
- Authentieke paneeldeuren en glas-in-lood raam

Keuken – ca. 11,9 m²

- Woonkeuken met hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur
- Met oven, gaskookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak en een vaatwasser
- Toegang tot kelder (ca. 3,00 x 2,08 m, met stahoogte)
- Achterhal met bergkast en deur naar de tuin

Woonkamer – ca. 30 m²

- Ruime, lichte woonkamer met plavuizenvloer
- Erker aan de voorzijde
- Openslaande deuren naar het terras

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – ca. 17 m²

- Voorheen twee kamers, nu verbonden door toog
- Gelegen aan de achterzijde

Slaapkamer II – ca. 4,4 m²

- Kleinste slaapkamer
- Gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer III – ca. 9,1 m²

- Leuke, lichte slaapkamer
- Gelegen aan de voorzijde

Badkamer – ca. 6,5 m²

- Eenvoudige maar functionele badkamer
- Met ruime douche, toilet en wastafelmeubel
- Deels opnieuw betegeld
- Toegang tot het dakterras boven de aanbouw

2E VERDIEPING

Zolder/Slaapkamer – ca. 1,80 x 7,81 m (gemeten vanaf 1.50 m lijn)

- Open ruimte, nu in gebruik als opslag
- Voorzien van twee dakramen en leuk gevelraampje
- Mogelijkheid tot creëren van een extra slaapkamer
- Met opstelling cv-ketel

TUIN & GARAGE

- Zonnige, diepe achtertuin met meerdere terrassen
- Fraaie beplanting met o.a. een prachtige magnolia
- Sfeervol theehuisje achter in de tuin
- Overkapping direct aan het huis – ideaal voor buiten eten of loungen
- Vrijstaande stenen garage met vernieuwd dak, nieuwe openslaande deuren en boeiboorden (2024)
- Kleine overkapping met buitenaanrecht – ideaal voor tuinliefhebbers
- Achterom aanwezig
- Parkeren op eigen terrein mogelijk

ALGEMEEN

- Vrijstaand woonhuis met veel karakter
- Woonoppervlakte ca. 108 m²
- Extra ruimte door kelder en zolder (niet meegeteld in woonoppervlakte)
- Perceeloppervlakte totaal ca. 406 m² (het zijn 2 percelen)
- Degelijke bouw, deels gemoderniseerd
- Veel originele details behouden, waaronder glas-in-lood en paneeldeuren
- Grotendeels houten kozijnen met dubbel glas
- Houten rolluiken op de begane grond
- Deels vloerverwarming op de begane grond
- Oversteken deels vernieuwd met kunststof onderzijde
- Rustige ligging aan de rand van het dorp
- Winkels, school, huisarts en dorpshuis op loopafstand
- De woning verdient modernisering, maar is een uitstekende basis
- Gezien het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdoms- & asbestclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg

*"Welkom bij deze
karaktervolle woning
op schitterende
locatie."*





"De woning heeft veel lichtinval en mooie ruimtes zoals de ruime hal en woonkamer met zicht over de stadswallen."









*"De verdieping heeft drie,
voorheen vier,
slaapkamers."*







"De badkamer is eenvoudig, maar ruime van opzet en heeft een deur naar het zonnige dakterras."







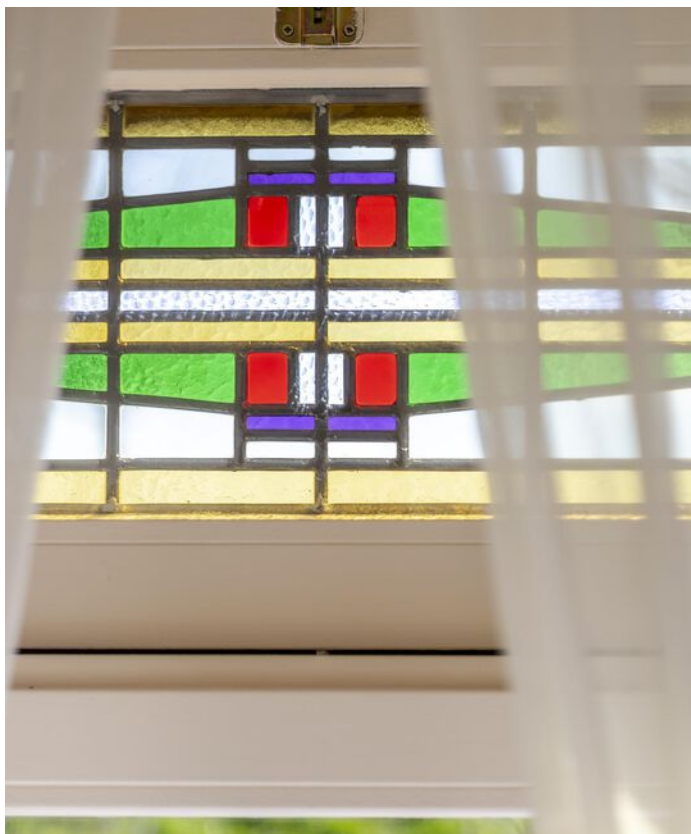
*"De tuin is prachtig
aangelegd met diverse
leuke zitjes en een
vijver. 's Zomers is het
een groene oase."*



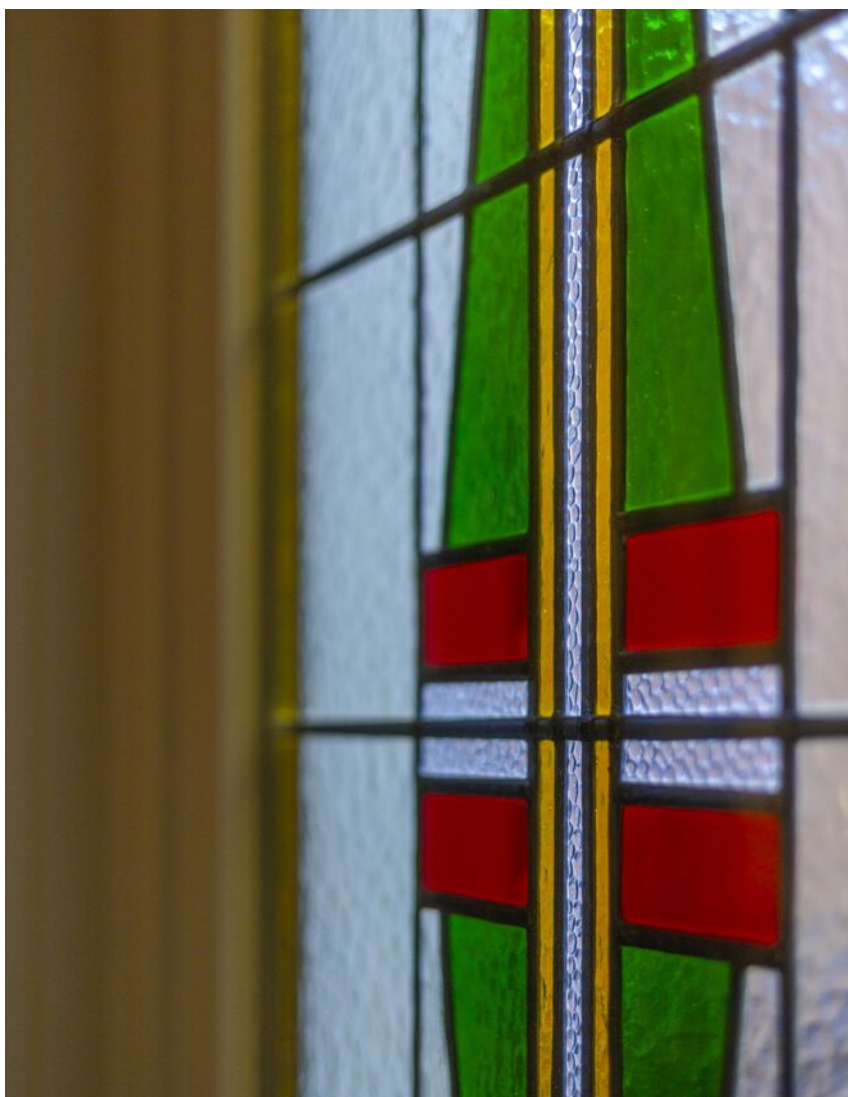


"Rondom de woning is er veel ruimte. De garage is een leuke plek voor hobby of als handige bergruimte."





*"Een woning waar
authentieke jaren '30
details, zoals glas-in-
lood en paneeldeuren,
zowel binnen als buiten
zichtbaar zijn."*





*"De ligging van de woning
is uniek, heerlijk vrij en
zo'n prachtige tuin... en
dat binnen de muren van
Nieuwpoort."*



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

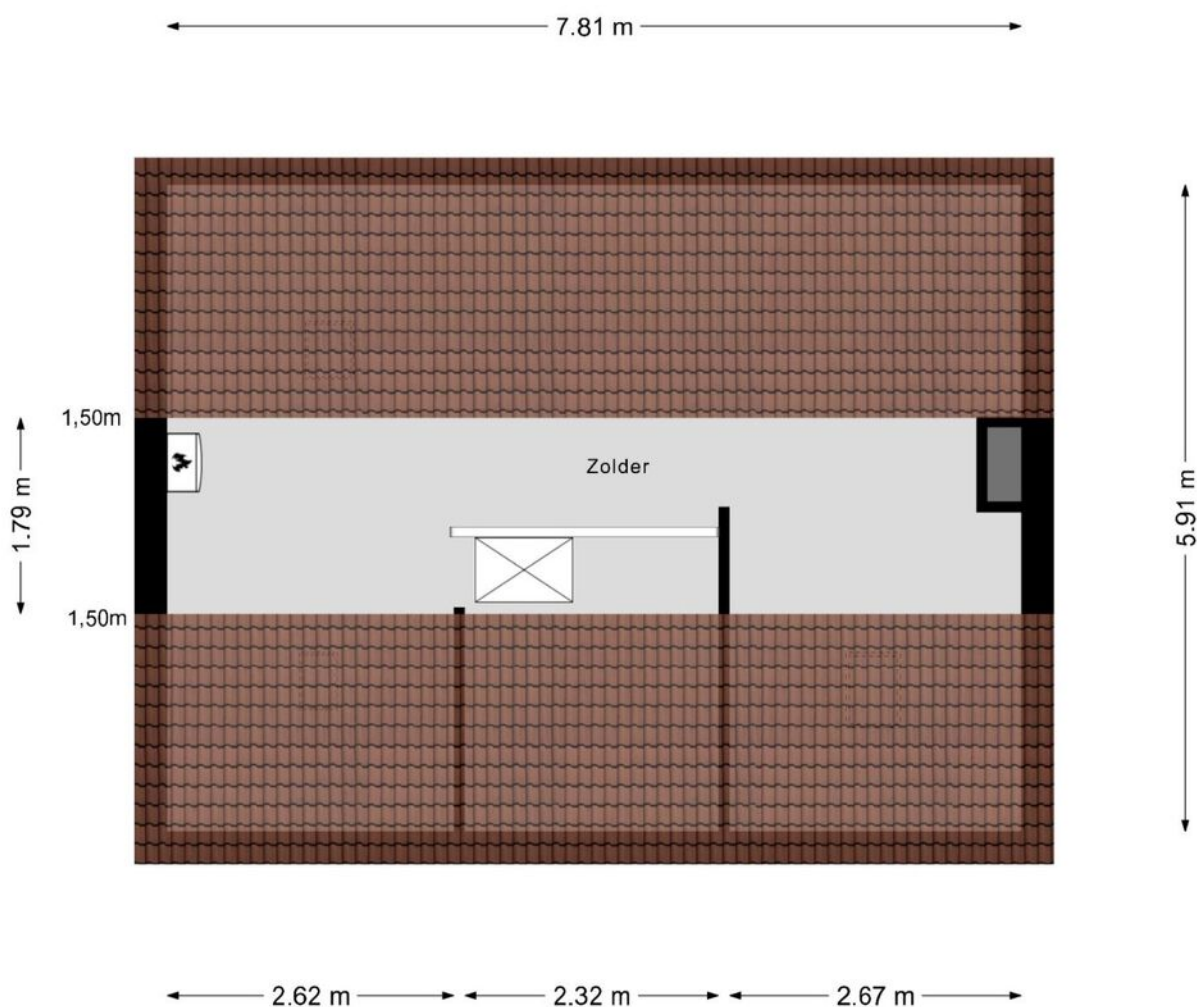
1e Verdieping



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

Plattegrond

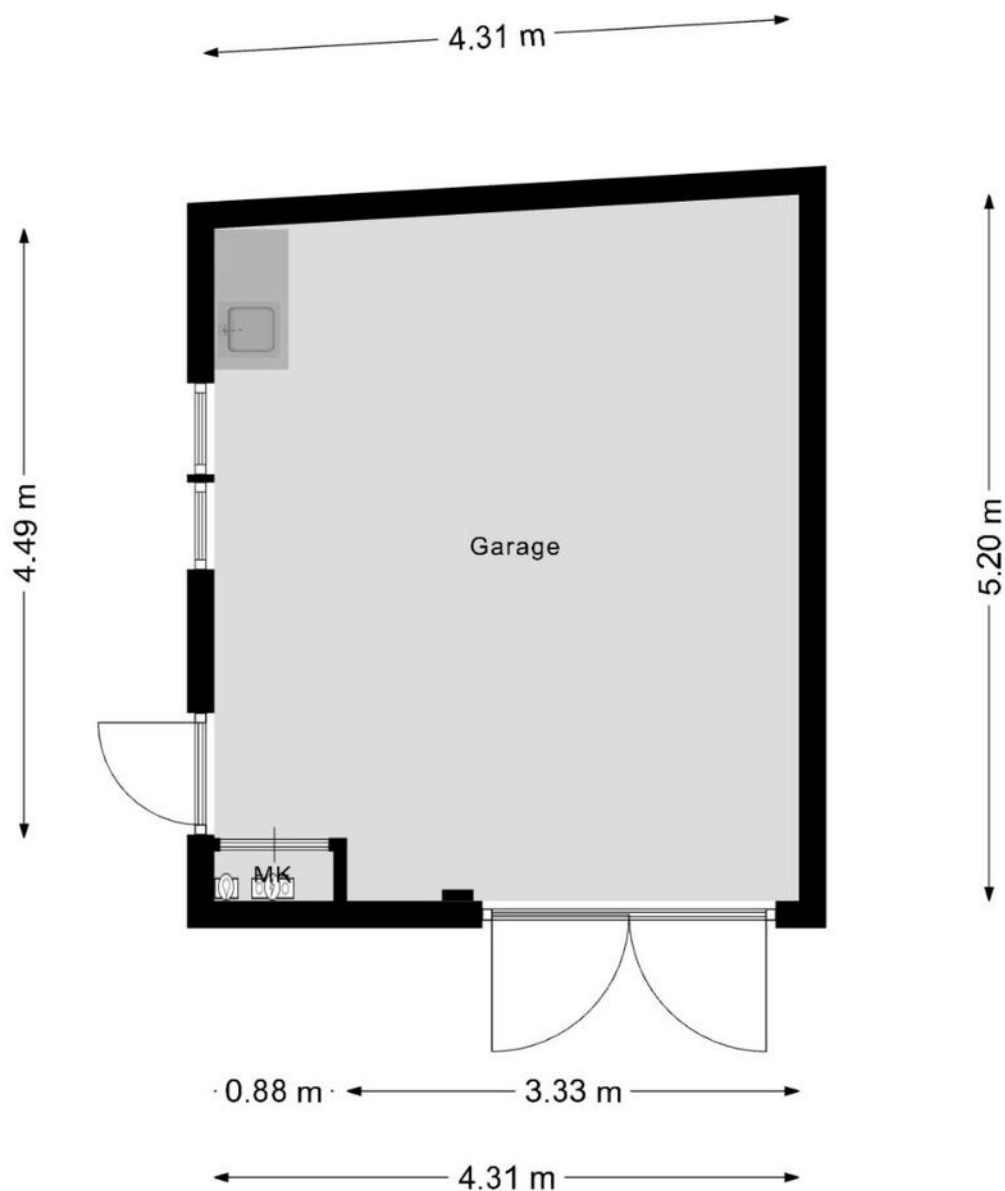
Zolder



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

Plattegrond

Garage



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

Kadastrale kaart



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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ