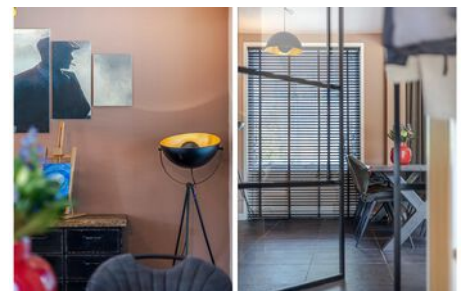


Hennepstraat 3

2965 CA Nieuwpoort

Vraagprijs € 492.500 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	299 m ²
Inhoud	523 m ³
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geïsoleerde berging, gebouwd in 2021
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

Instapklare 2/1-kapwoning met prachtige serre, kunststof kozijnen, vloerverwarming, 4 slaapkamers. Met veel comfort, ruimte (148 m² wonen!) én energiezuinig wonen op een royaal perceel van 299 m²

Ben je op zoek naar een verzorgde en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met volop leefruimte binnen én buiten? Dan is deze woning aan de Hennepstraat 3 in Nieuwpoort absoluut het bekijken waard! De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in uitbreiding van de woning, onderhoud, comfort en duurzaamheid. Denk aan volledige isolatie, kunststof kozijnen met HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond, en een ruime serre die het woongedeelte extra licht en leef comfort geeft. De woning heeft maar liefst 148 m² woonoppervlak, dan is de serre nog niet meegeteld.

De voormalige garage is slim bij de woning betrokken, waardoor er een praktische bijkeuken aan de voorzijde is ontstaan én een prettige open keuken met doorloop naar de woonkamer. De moderne tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor een comfortabel en strak geheel.

Via de bijkeuken aan de voorzijde kom je binnen in de woning. Vanuit hier stap je de open keuken binnen, die in verbinding staat met de woonkamer. De open indeling voelt ruimtelijk en praktisch. Aan de achterzijde is de serre aangebouwd: een heerlijke extra ruimte die ideaal is als tuinkamer, eetkamer of speelruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt met veel vaste kastruimte, en een complete badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderkamer. Dankzij de vernieuwde grote dakkapel is deze ruimte heerlijk licht en uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer of thuiswerkplek.

Het royale perceel van maar liefst 299 m² biedt volop ruimte rondom de woning. De achtertuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de diepe en brede opzet kun je hier de hele dag door van de zon genieten. Direct achter de woning bevindt zich een fijne overkapping, ideaal om beschut buiten te zitten, met daarin een poort naar het achterom.

De schuur/berging is nieuw gebouwd en geïsoleerd, waardoor deze ruimte zich perfect leent voor uiteenlopende doeleinden: van hobbyruimte of werkplek tot extra opslag. Kortom: volop mogelijkheden in en om het huis!

Zowel de voor- als achtertuin zijn grotendeels bestraat, waardoor ze onderhoudsvriendelijk zijn en meerdere zitplekken bieden. De woning beschikt over een eigen oprit én een achterom met poort naar een parkeerplaats aan de achterzijde.

Een heerlijke, complete en gezellige gezinswoning, instapklaar!

Neem contact met ons op voor een bezichtiging – we laten je deze fijne woning graag zien!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal met trapopgang, vaste garderobe en meterkast
- Toilet met wandcloset en fonteintje
- Fraaie stalen deur naar de woonkamer

Woonkamer – circa 36,8 m²

- Ruime doorzonwoonkamer met praktische trapkast
- Comfortabele vloerverwarming met moderne tegelvloer welke doorloopt over de gehele begane grond
- Zithoek aan de voorzijde met zicht op de Hennepstraat met fraai tv-/wandmeubel
- Eethoek bij de keuken en tuindeuren naar de serre

Serre – circa 25 m²

- Onderheide serre, geplaatst in 2020
- Een heerlijke extra ruimte in gebruik als tuinkamer
- Met tegelvloer en glazen schuifwanden naar de achtertuin en screen voor de warme dagen

Keuken – circa 19,1 m²

- Half open keuken (in voormalige garage)
- Met eethoek en royale hoekopstelling met wandkasten, vernieuwd in 2019
- De keuken is handgemaakt met composiet werkblad en eiken fineer afwerking van de kasten
- Inbouwapparatuur: Siemens inductiekookplaat, Bosch: vaatwasser, koelkast, oven,
- Geïntegreerde spoelbak met heet waterkraan (Franke)
- Zicht in de serre en op de achtertuin

Bijkeuken – circa 6,5 m²

- Entree aan de voorzijde van de woning
- Met wandkasten en schoenenkast, en mogelijkheid voor bijv. extra koelkast is dit een ideale ruimte!

1E VERDIEPING

Overloop

- Met vaste kast

Slaapkamer I – circa 11 m² (voorzijde)

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde
- Met vaste kasten en laminaatvloer

Slaapkamer II – circa 11,4 m² (voorzijde)

- Ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde
- Met vaste kasten en laminaatvloer

Slaapkamer 3 – circa 7,9 m²

- Compacte slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- Met handige vaste kasten en laminaatvloer

Badkamer – circa 5 m²

- Luxe en moderne afwerking (vernieuwd in 2016)
- Comfortabel ligbad met douchemogelijkheid
- Wandcloset (hangend toilet)
- Strak wastafelmeubel met bergruimte
- Groot formaat tegelwerk in rustige kleurstelling
- Raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht

2E VERDIEPING (ZOLDER)

Voorzolder

- Bereikbaar via een vaste trap
- Voorzolder met opstelling CV-ketel (Intergas HRE, 2019)
- Aansluitingen voor was- en droogmachine
- Extra bergruimte onder de schuine kap

Zolderkamer

- Riante dakkapel van maar liefst 5,30 meter breed, geplaatst in 2023
- Nokhoogte circa 3,00 meter – een volwaardige extra kamer
- Bergruimte onder de schuine dakdelen
- Afgewerkt met laminaatvloer, stucwerk wanden en plafonds

Schuur / Berging – circa 17 m²

- Deze multifunctionele ruimte uit 2021 is van alle gemakken voorzien en perfect voor opslag, werkplek of hobbyruimte
- Afmeting ca. 3,18 x 5,37 m
- Onderheide betonvloer, volledig geïsoleerd
- Voorzien van elektra en voorbereidingen voor wateraansluiting
- Kunststof kozijnen met dubbele deuren aan de voorzijde
- Overkapping tussen woning en berging met poort naar achterom
- Ideaal als extra berging of fietsenstalling

Tuin

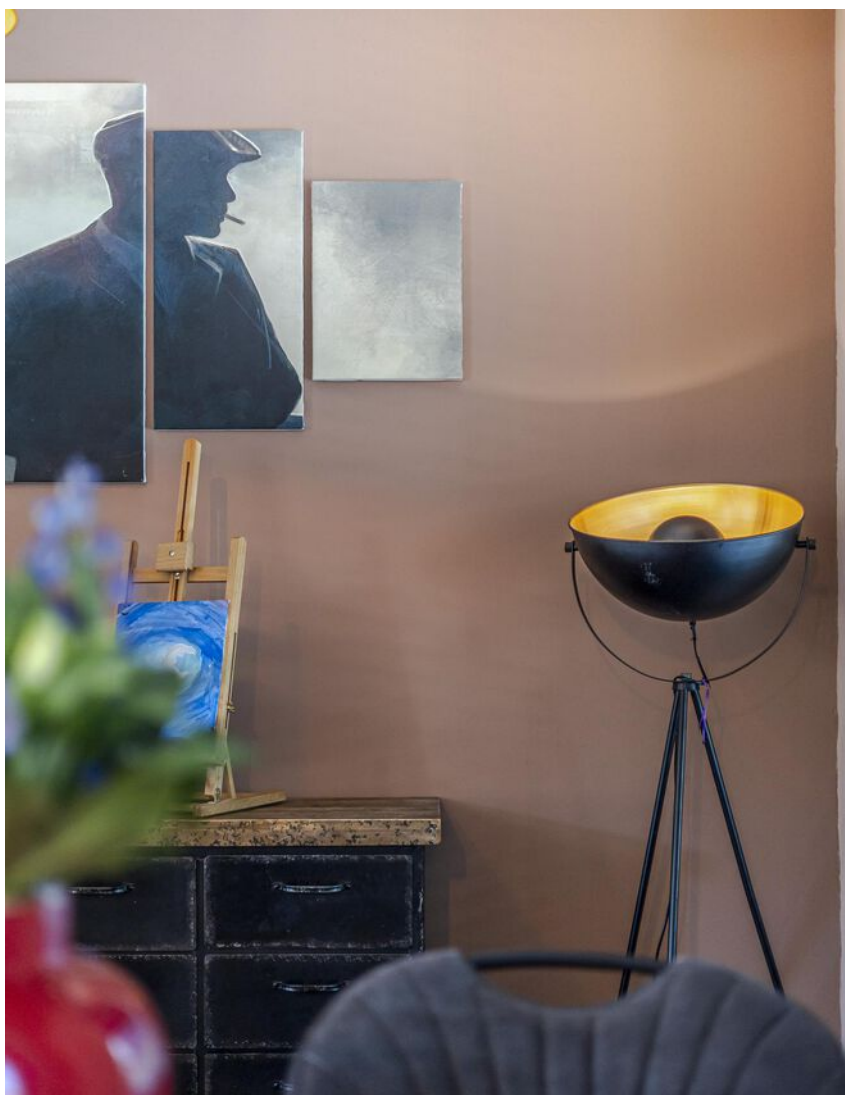
- Perceeloppervlak van maar liefst 299 m²
- Royale achtertuin op het noordoosten, door de brede en diepe kavel vrijwel de hele dag zon
- Afmeting achtertuin circa 10,9 m breed x 9,3 m diep (indicatief)
- Voortuin met oprit
- Grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating
- Meerdere gezellige zitplekken én een eigen achterom met poort naar parkeerplaats

Bouwaard & Installaties - Kenmerken

- Bouwjaar: 1972
- Vloeren: begane grond en 1e verdieping beton, 2e verdieping houten balklaag
- Kozijnen: volledig kunststof met HR++ beglazing (2019)
- Isolatie: Dak (14 cm glaswol) / Vloer (EPS HR++ parels, 2020) / Gevels (HR++ spouwmuurisolatie, 2018)
- Dak: zadeldak met pannen; voormalige garage met betonnen plat dak (bitumen vernieuwd in 2018)
- Elektra: vernieuwde meterkast met dubbele aardlekschakelaar
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Verwarming: CV-combiketel Intergas HRE (2019) + vloerverwarming begane grond
- Rolluiken/zonwering aan voor- én achterzijde
- Energielabel: B
- Oplevering in overleg



"Een woning zo fraai afgewerkt en volledig geïsoleerd – met serre en royale keuken in de voormalige garage. Zo compleet zie je ze zelden! Welkom!"









"De woonkamer is fantastisch ruim en de serre is ook een fijne extra ruimte"









"Door de eigenaar zijn de vaste kasten in de woning en de keuken eigenhandig gemaakt. Allemaal maatwerk en perfecte afwerking".



"In de voormalige garage is nu de keuken. Dat geeft een zee aan ruimte zoals een extra eethoek en praktische bijkeuken".

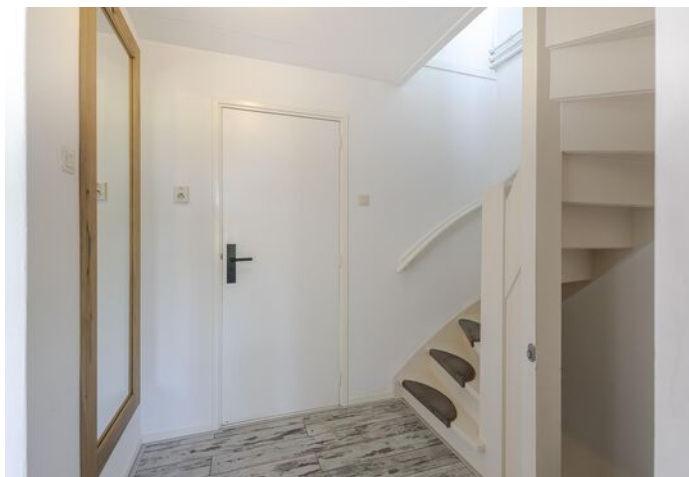
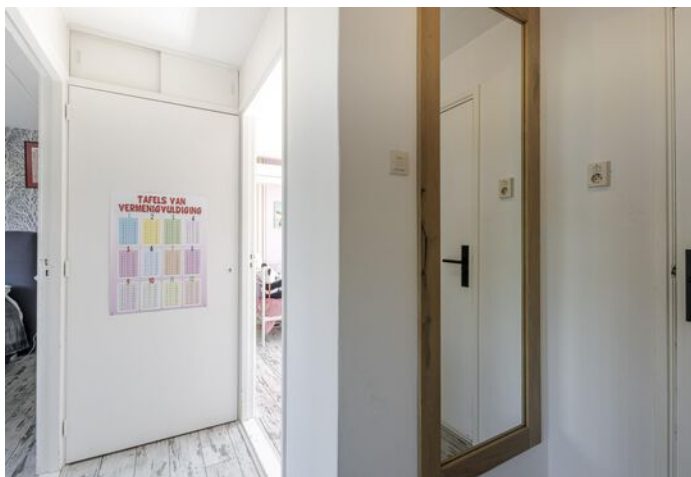




*"De keuken is zeer
compleet en uitgerust
met complete
inbouwapparatuur".*







*"Op de eerste verdieping
zijn er 3 slaapkamers en
de complete badkamer
en dan is er nog een zeer
royale zolderkamer".*











"De tuin is heerlijk ruim, compleet met eigen oprit, berging en overkapping en de serre is een verlengstuk van de woning".









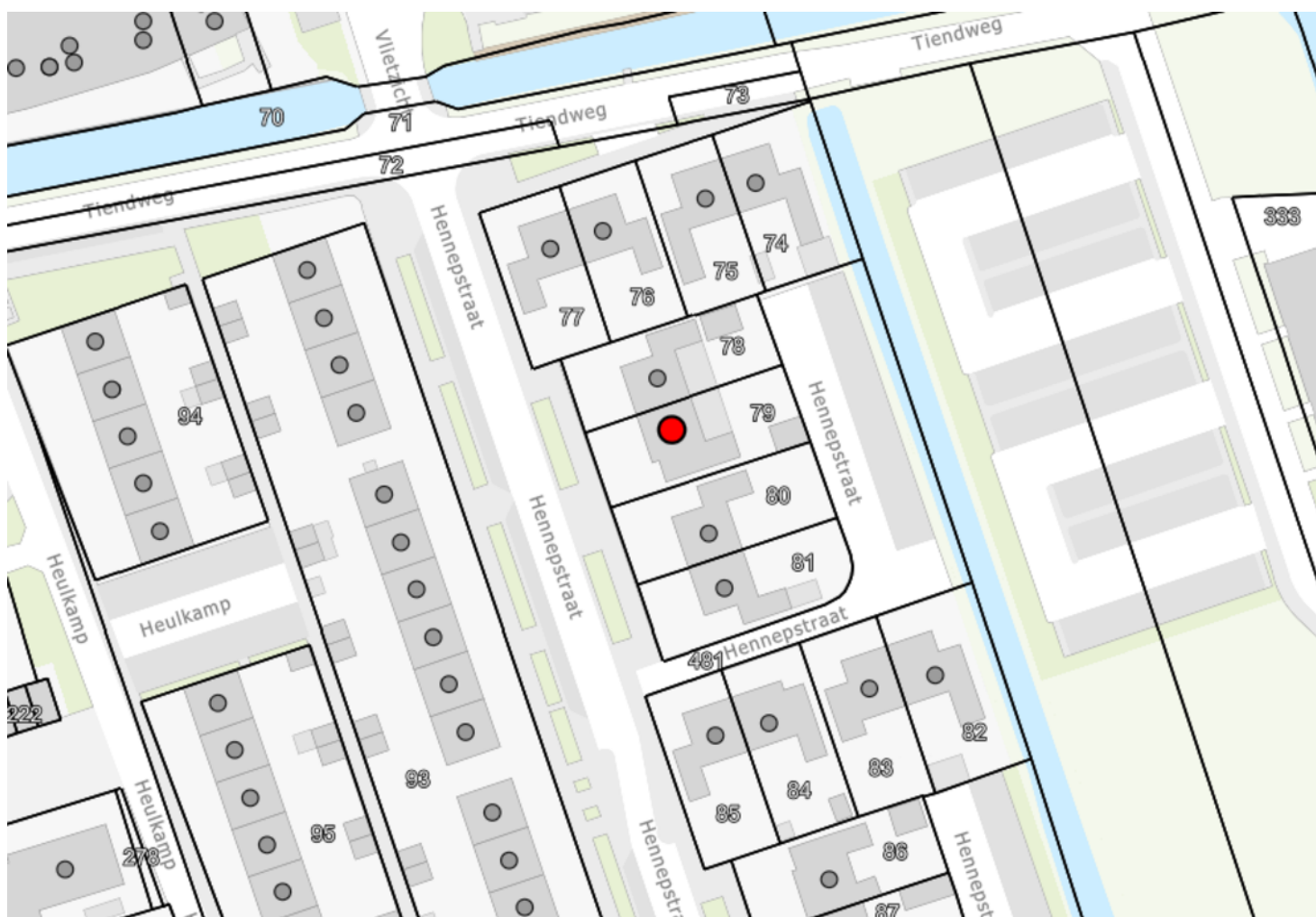
"De ruime ligging van de woning nabij het Woonleefhart van Nieuwpoort en nabij de Brede school etc is ideaal".







Kadaster



Plattegrond

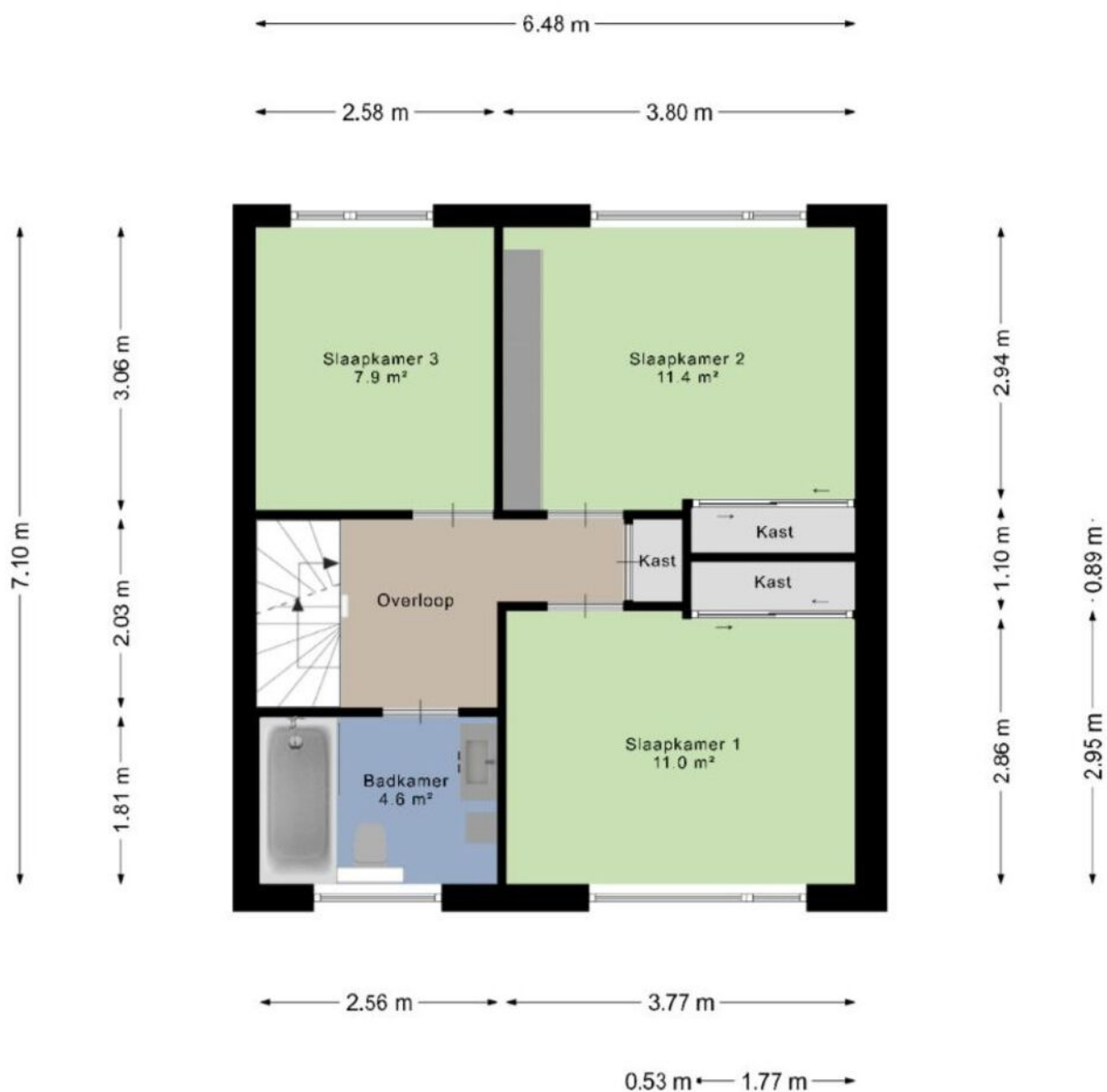
Begane grond



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

Plattegrond

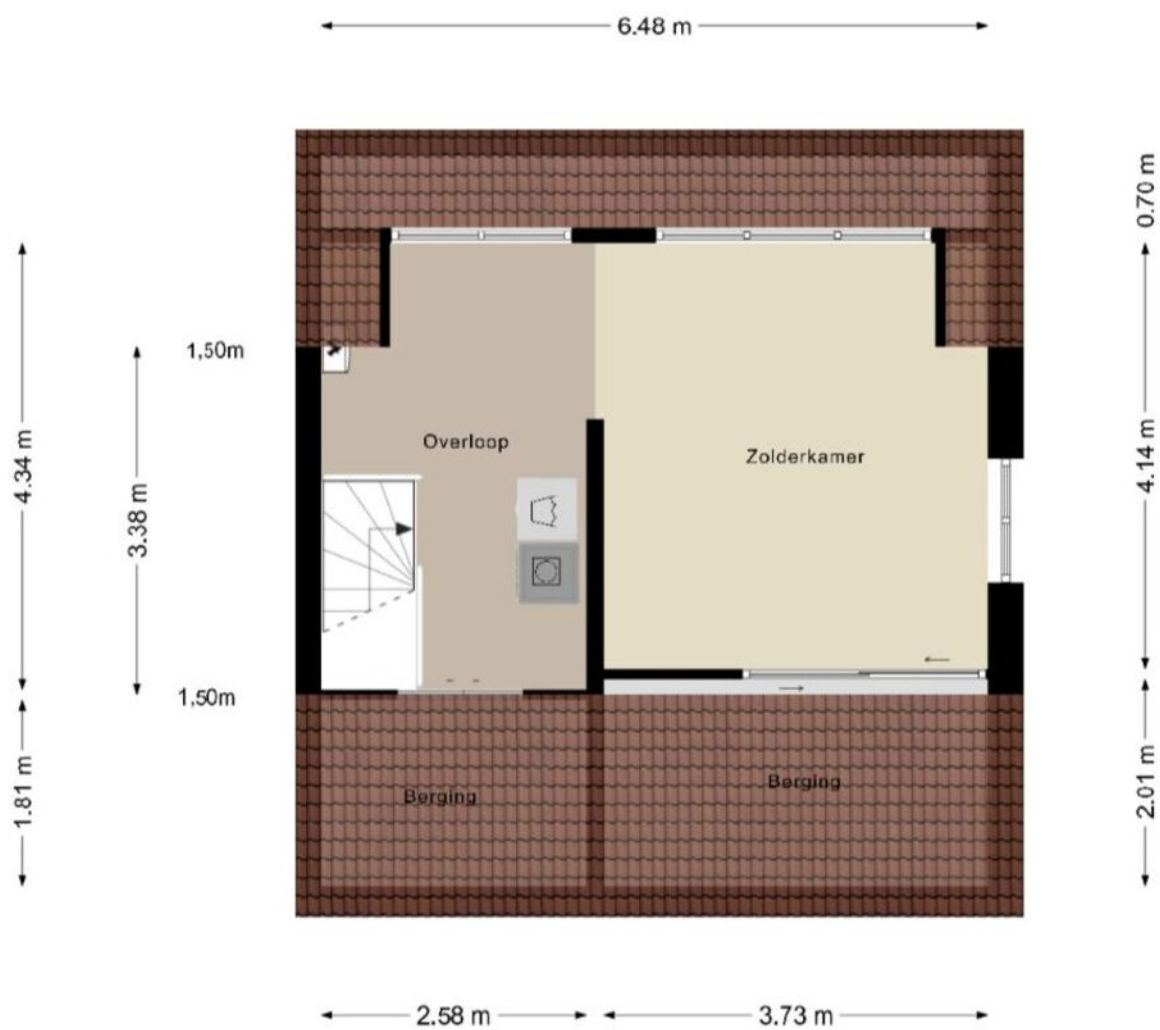
1e Verdieping



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

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