

Schoolstraat 19

2965 BB Nieuwpoort

Vraagprijs € 479.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	247 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1965, uitbouw ca 1986, dakopbouw 2024
Tuin	tuin rondom, achtertuin op het zuidwesten
Garage	geen garage, vrijstaande stenen berging
Verwarming	c.v.-ketel, Nefit 2026. Pelletkachel Nordic Fire 2025
Isolatie	deels hr ++ glas, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Ruime uitgebouwde hoekwoning met royale dakopbouw, 4 slaapkamers, luxe keuken en vrij uitzicht over het polderlandschap

Welkom aan deze verrassend ruime hoekwoning aan de rand van Nieuwpoort!

Deze uitgebouwde woning met royale dakopbouw ligt op een bijzondere locatie met prachtig vrij uitzicht over het polderlandschap. Een heerlijke plek waar je dagelijks geniet van rust, ruimte en een vrij gevoel. De woning beschikt onder meer over een moderne keuken, vier slaapkamers, 5 zonnepanelen, deels kunststof kozijnen met HR++ glas en een onderhoudsvriendelijke tuin met sfeervolle veranda. Dankzij de uitbouw én de recente dakopbouw is er opvallend veel leefruimte ontstaan.

Binnen tref je een royale woonkamer met veel lichtinval en een fijne indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek met uitzicht op het groen, terwijl er juist een gezellige eethoek is gecreëerd in de uitbouw. Hier zorgt de pelletkachel voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De ruimte voelt licht en open aan en is strak afgewerkt met een nette laminaatvloer. Ook is de woonkamer voorzien van airconditioning voor extra comfort.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een moderne landelijke stijl met een hardsteenlook werkblad. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt daarnaast praktische extra ruimte. Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime badkamer. De voormalige derde slaapkamer is verbouwd naar badkamer, waardoor een comfortabele badkamer is ontstaan met onder andere een ligbad, douchehoek en vaste kastruimte. Daarnaast is er een aparte wasruimte gerealiseerd in de voormalige badkamer aan de voorzijde.

De tweede verdieping is in 2024 fors vergroot door de royale dakopbouw. Hierdoor zijn twee volwaardige extra slaapkamers ontstaan, beide voorzien van een grote dakkapel, airconditioning en veel lichtinval. Ook de ruime overloop biedt extra mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een werkplek en er is veel extra kastruimte.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy dankzij de hoekligging naast de weilanden. De sfeervolle veranda vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de avondzon en het vrije uitzicht over het naastgelegen weiland. Daarnaast beschikt de woning over een ruime stenen berging en meerdere achterom mogelijkheden. Er is parkeergelegenheid voor én achter de woning.

Een aantrekkelijke woning met verrassend veel ruimte, een nette afwerking én een buitengewone ligging aan de rand van Nieuwpoort. Een mooie kans voor gezinnen of iedereen die comfortabel en vrij wil wonen dichtbij de voorzieningen van het dorp.

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

BEGANE GROND

Entree/hal

- Binnenkomst via de hal met meterkast en trapopgang
- Bergkast onder de trap
- Toegang tot de toiletruimte

Toilet

- Net afgewerkte toiletruimte
 - Geheel betegeld en voorzien van vrijhangend toilet
- Woonkamer – circa 44,8 m² (inclusief open keuken)
- Zeer royale, uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval
 - Strak afgewerkt met laminaatvloer
 - Gezellige eethoek met pelletkachel in de uitbouw
 - Comfortabele zithoek aan de voorzijde met vrij uitzicht
 - Voorzien van airconditioning

Keuken

- Luxe hoekopstelling in moderne landelijke stijl met hardsteenlook werkblad
- Rijk uitgerust met: 5 pits-inductiekookplaat, afzuigchouw, magnetron (2016) , combi-oven (2026), grote koelkast (2023), grote vrieskast (2016) en vaatwasser (2023)
- Veel kastruimte en directe toegang tot de achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Toegang tot twee slaapkamers en de badkamer
- Wasruimte in voormalige badkamer
- Vaste trap naar de tweede verdieping

Slaapkamer 1 – circa 7,4 m²

- Slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Prettige lichtinval en vrij uitzicht over het polderlandschap
- Geschikt als kinder-, werk- of kastenkamer

Slaapkamer 2 – circa 11,6 m²

- Ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde
- Voorzien van airconditioning
- Royale dubbele vaste kastruimte

Badkamer – circa 5,9 m²

- Ruime badkamer met complete inrichting afgewerkt in neutrale kleurstelling (2010)
- Voorzien van ligbad, douchehoek, wastafelmeubel en handdoekradiator
- Mechanische ventilatie en praktische vaste kastruimte aanwezig

2E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers
- Cv-opstelling (Nefit, bouwjaar 2016)
- Bergruimte achter de knieschotten

Slaapkamer 3 – circa 10,4 m²

- Mooie slaapkamer aan de voorzijde
- Voorzien van airconditioning, laminaatvloer en dakkapel

Slaapkamer 4 – circa 10,5 m²

- Mooie slaapkamer aan de achterzijde
- Vrijwel identiek aan slaapkamer 3
- Voorzien van airconditioning, laminaatvloer en dakkapel

TUIN

- Heerlijke achtertuin op het zuid-westen met voldoende ruimte voor terras en speelplek
- Dankzij de hoekligging extra zijruimte en privacy
- Uniek plek met fraai vrij uitzicht over het polderlandschap
- Voorzien van buitenkraan en groot uitvalscherp bij het gezellige terras
- Sfeervolle veranda, een heerlijke plek om te genieten van de avondzon

BERGING

- Vrijstaande stenen berging van circa 9.6 m²
- Voorzien van elektra

ALGEMEEN

- De woning is gebouwd omstreeks 1965
- Royale dakopbouw gerealiseerd in 2024
- Dakopbouw en aanbouw bij de keuken (2018) volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Uitbouw keuken is afgewerkt met onderhoudsvriendelijk Keralit
- Begane grondvloer is deels beton, deels hout. 1e verdiepingvloer beton, 2e verdiepingvloer hout.
- Voorzien van 5 zonnepanelen (uit 2023, 390 Wp per stuk, aanwezig op dak van berging en veranda)
- Voorzien van spouwmuurisolatie en dakisolatie. Deels HR ++ glas.
- Verwarming via cv-ketel en pelletkachel (Nordic Fire, uit 2025) en warm water via cv-ketel (Nefit, uit 2016)
- Energielabel C
- Openbaar parkeren direct nabij de woning
- Rustige woonomgeving met winkels, scholen en voorzieningen in de buurt
- Gelegen op een bijzonder fraaie locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde; een zeldzame combinatie van privacy, ruimte en landelijke sfeer
- Oplevering in overleg, voorkeur december 2026



"Aan de rand van Nieuwpoort ligt dit leuke gezinshuis met keurige afwerking, flinke opbouw, sfeer en fantastisch uitzicht, Welkom!"





"Een heerlijke, lichte woonkamer met gezellige eethoek, sfeervolle pelletkachel en vrij uitzicht over het groen rondom de woning."













*"De moderne
landelijke keuken sluit
perfect aan op de
leefruimte en biedt
volop kookcomfort."*

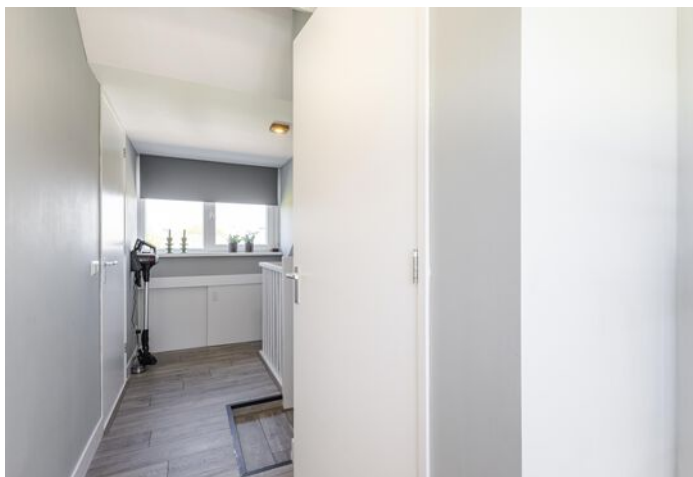








"Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer, de dakopbouw geeft ruimte aan twee extra slaapkamers"

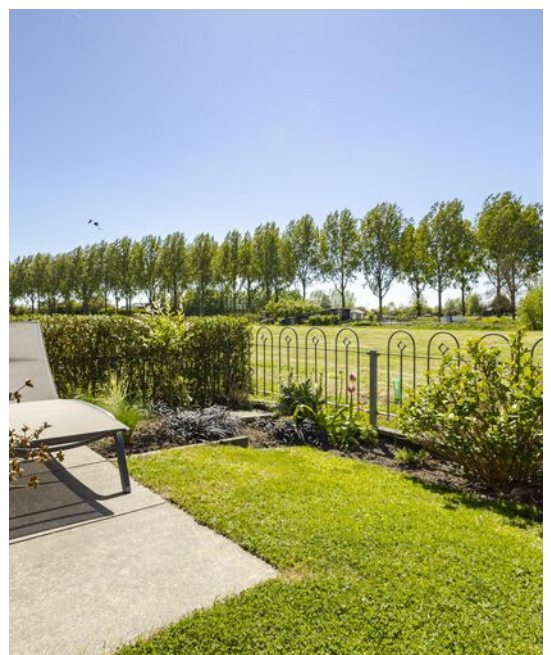








"De tuin rondom de woning is heerlijk zonnig en heeft een leuke veranda met uitzicht over het weiland, hier is het echt genieten."







"Volop speelruimte voor kinderen in de voortuin en een heerlijk rustig terras aan de achterzijde."





"Genieten van rust en vrijheid met grazende koeien, voorbijrijdende trekkers en uitzicht over het naastliggende weiland."







Kadaster



Plattegrond

Inrichting perceel



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

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

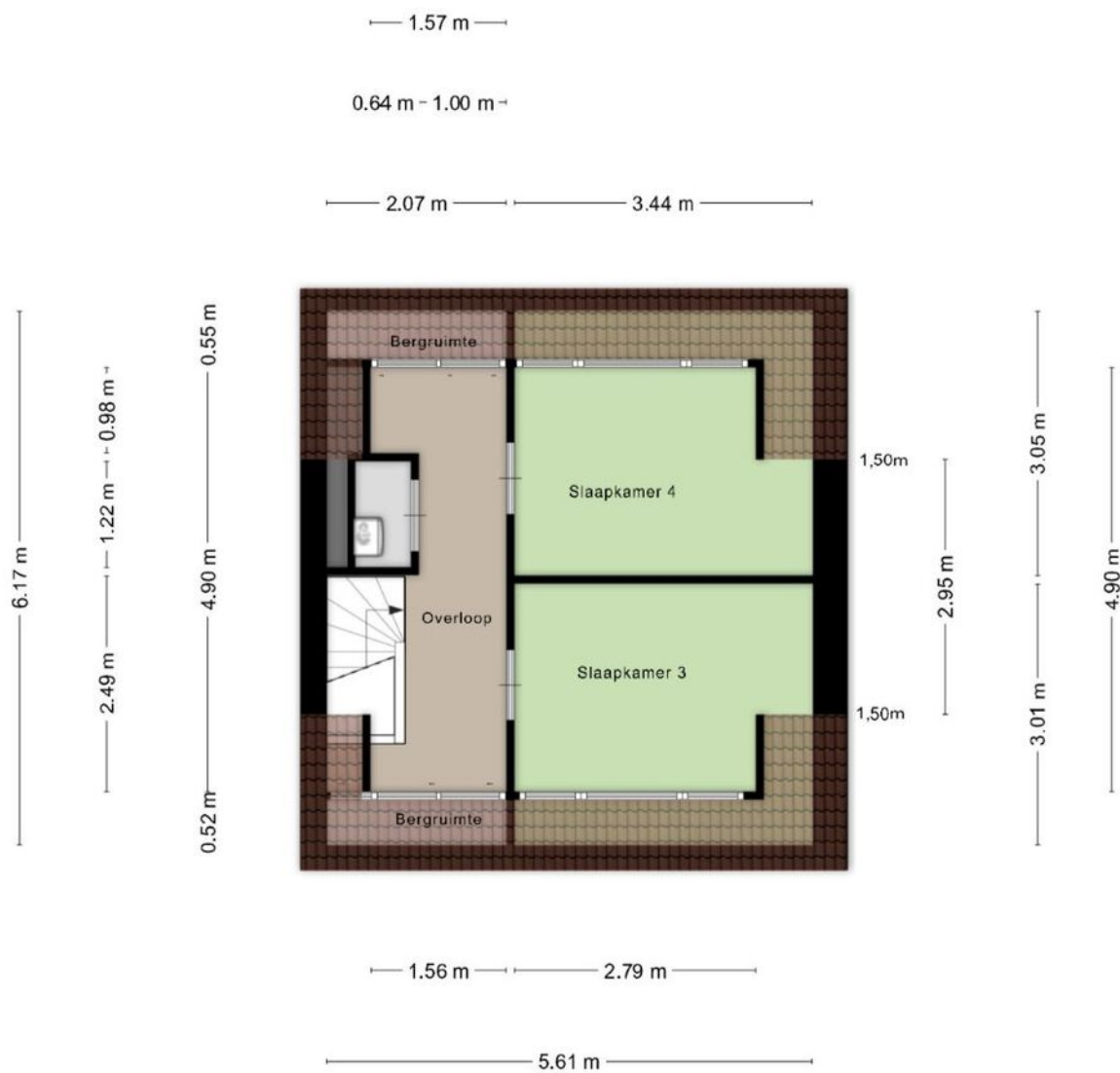
1e Verdieping



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

Plattegrond

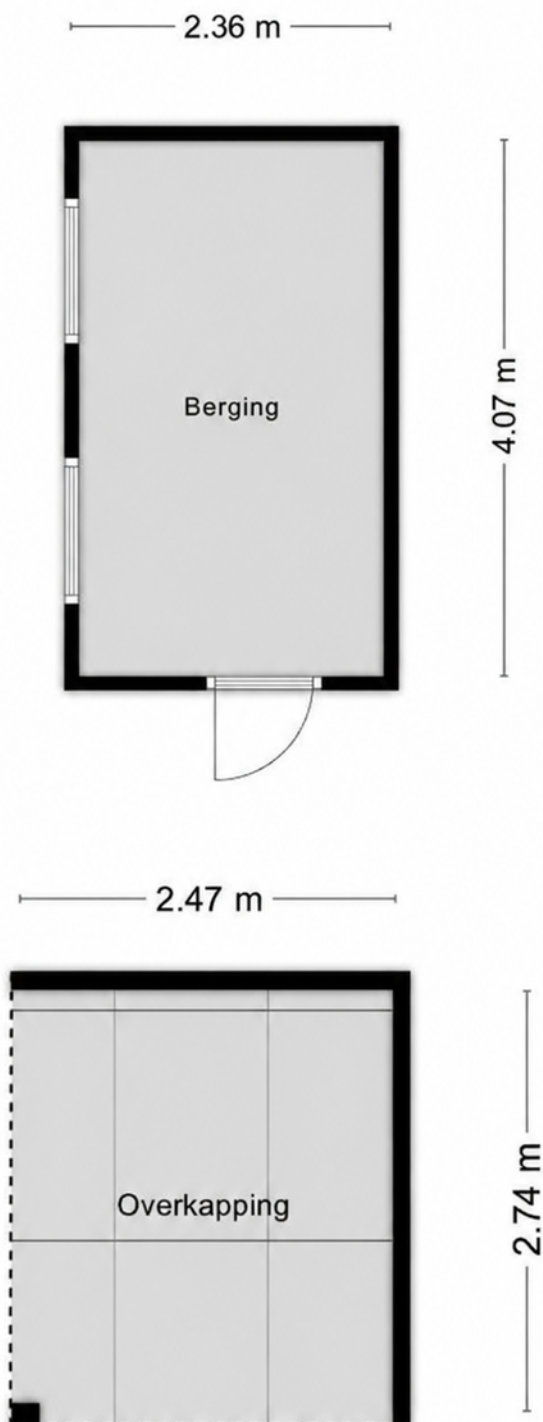
2e Verdieping



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

Plattegrond

Berging en overkapping/veranda



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 waardebeoordeling 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