

Schoolstraat 15

2965 BB Nieuwpoort

Vraagprijs € 285.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met erker en nokverhoging/dakkapel
Woonoppervlakte	72 m ²
Perceeloppervlakte	122 m ²
Inhoud	285 m ³
Bouwjaar	1965
Tuin	Keurig en strak aangelegde voor- en achtertuin, op het zonnige zuiden
Berging	Stenen berging van 4 x 2,35 m, met bergzolder
Verwarming	CV-combiketel Remeha Avanta HR 2018, houtkachel woonkamer
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas

Keurig verzorgde en goed onderhouden woning met erker aan de voorzijde, nokverhoging met dakkapel op zolder, volledig dubbel glas en dakisolatie, vernieuwde riolering, hoog rendement CV-combiketel uit 2018, woonkamer met openslaande tuindeuren en sfeervolle houtkachel, nette keuken en badkamer, totaal 3 slaapkamers en aparte wasruimte, keurig verzorgde voor- en achtertuin met de tuin op het zonnige zuiden, met vrijstaande stenen berging met bergzolder

De Schoolstraat 15 in Nieuwpoort is een geweldige kans voor de starter op de woningmarkt. De woning heeft namelijk veel te bieden ten opzichte van een standaard woning en in de afgelopen jaren aangepakt op diverse onderdelen. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

Allereerst natuurlijk de erker aan de voorzijde: het vergroot je woonkamer wat nu net het verschil maakt qua ruimte om beter in te delen én het geeft de woning een veel mooiere uitstraling. Aan de achterzijde bieden openslaande tuindeuren toegang tot de keurig aangelegde achtertuin. De woonkamer is verder voorzien van een sfeervolle houtkachel en eikenhouten vloer.

De keuken is apart en voorzien van diverse onder- en bovenkastjes, een nieuwe inductie kookplaat en losse koel-/vriescombinatie. Aansluitend de praktische trapkast en vervolgens toilet / meterkast.

Op de 1e Verdieping zijn van origine 3 slaapkamers aanwezig en een badkamer. De originele badkamer is aangepast naar wasruimte en 1 slaapkamer is omgebouwd naar badkamer. Daardoor heb je nu een ruime badkamer met toilet, douchecabine, wastafel en vaste kast. Beide slaapkamers zijn voorzien van kastruimte, schuifkastenwand of vaste kast.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolderverdieping. Op de voorzolder heb je een nokhoogte van 1,50 m, met CV-ketel, bergruimte en dakraam voorzijde. Vervolgens kom je in het deel dat voorzien is van een nokverhoging, waardoor je hier een goede 3e slaapkamer hebt, met ruime stahoogte en een nokhoogte van 2,27 m. De huidige eigenaar heeft de nokverhoging met dakkapel nog gerenoveerd met nieuw lood en is verder voorzien van trespa.

Verder is de woning geschilderd aan de buitenzijde in 2019 en volledig voorzien van dubbel glas. Alleen het kleine klepraampje in het toilet is nog voorzien van enkel glas. Verder is de elektra recentelijk professioneel gerenoveerd door een elektricien, is de standleiding vernieuwd en is de riolering onder het huis richting de voortuin volledig vernieuwd, gelijktijdig met het ophogen van de straat en tuin.

Tot slot kijken we graag naar de tuin. Deze is omstreeks 2021 volledig nieuw aangelegd, zowel voor- als achtertuin, in een strakke stijl die veel kopers zal aanspreken. Groot formaat straatwerk en onderhoudsvrij. Voorzien van nieuwe schuttingen, nieuwe poort en nieuw houthok. De tuin is voorzien van een grote vrijstaande stenen berging van $4 \times 2,35 \text{ m} = 9 \text{ m}^2$. Ideaal is dat daar ook nog een bergzolder op zit met een hoogte van 1,56 m. Ook hier kun je veel spullen kwijt. Grote plus is de tuin op het zonnige zuiden. Parkeren in de directe nabijheid, aan zowel de voor- als achterzijde.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast
- Toilet, wandcloset (hangend toilet) met raampje

Keuken – circa 6 m²

- Nette keuken, uitgevoerd in kleur grijs
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Nieuwe inductiekookplaat
- Carrousel
- Koel-/vriescombinatie
- Designradiator
- Tegelvloer
- Deur naar achtertuin

Woonkamer – circa 24 m²

- Voorzien van erker aan de voorzijde
- Erker vergroot je woonkamer en maakt nu net het verschil om je zithoek goed in te kunnen delen
- Sfeervolle houtkachel, gepositioneerd tussen woonkamer en eethoek in
- Openslaande tuindeuren achterzijde
- Eikenhouten vloer
- Designradiator bij openslaande deuren

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Achterzijde
- Voorzien van schuifkastenwand
- Elektrisch screen

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Voorzijde
- Vaste kast

Badkamer – circa 5 m²

- Voormalig slaapkamer
- Keurige badkamer
- Douchecabine
- Toilet
- Wastafel
- Designradiator
- Vaste kast
- Nis tussen douchecabine en hal, voor bergruimte
- Raam voor ventilatie
- Elektrisch screen

Wasruimte – circa 2 m²

- Voormalig badkamer
- Opstelplaats wasmachine en droger (op elkaar)
- Betegeld, zowel vloer als wanden
- Raam voor ventilatie, tevens rozet/rooster aanwezig

ZOLDER

Voorzolder

- Vaste trap naar zolder
- Dakraam voorzien van trapgat
- CV-combiketel
- Bergruimte
- Nokhoogte 1,50 m
- Gipsplaten plafonds

Slaapkamer III / zolderkamer

- Nokverhoging / dakkapel achterzijde
- Ruimte stahoogte 2,27 m
- Bergruimte

TUIN

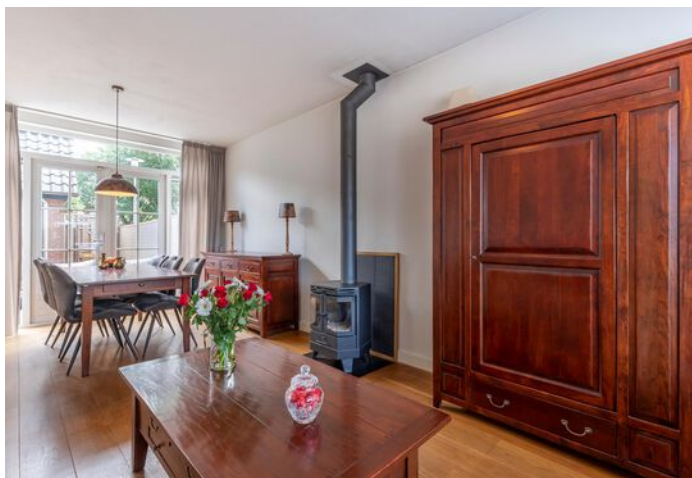
- Kavel van 122 m² / kadaster Nieuwpoort A 27
- Voor- en achtertuinten volledig nieuw aangelegd en opgehoogd, omstreeks 2021
- Keurig verzorgd met groot formaat straatwerk, onderhoudsvrij, nieuwe schuttingen, houthok en poort
- Vrijstaande stenen berging van 4 x 2,35 m, met elektra en betonvloer, voorzien van bergzolder met nokhoogte 1,56 m
- Afmeting achtertuint, 5,82 x 7,50 m (breedte x diepte)
- Buitenkraan achterzijde
- Spatwaterdichte stopcontacten voorzien
- Zonnescherm achterzijde
- Openbaar parkeren voor- en achterzijde
- Gelegen in kindvriendelijke woonwijk

BOUWAARD

- Bouwjaar 1965
- Woning is onderheid / paalfundering
- Vloeren: begane grond: beton (hal en keuken), woonkamer houten balklaag, 1e Verdieping: beton.
Zolder: houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas (toilet begane grond enkel glas)
- Elektra: elektra recentelijk professioneel gerenoveerd door elektricien. Automaatjes in meterkast, slimme meters
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Remeha Avanta HR 2018
- Houtkachel woonkamer, met vernieuwde dubbelwandige pijp
- Isolatie: dubbel glas, dakisolatie
- Energie label D
- Riolering vernieuwd onder het huis richting de voortuin
- Schilderwerk 2019
- Zinken goten
- Bij nokverhoging / dakkapel loodwerk vernieuwd, afgewerkt met trespa
- Keurig verzorgde en goed onderhouden woning!



"Sfeervolle woonkamer met erker, openslaande tuindeuren en houtkachel"







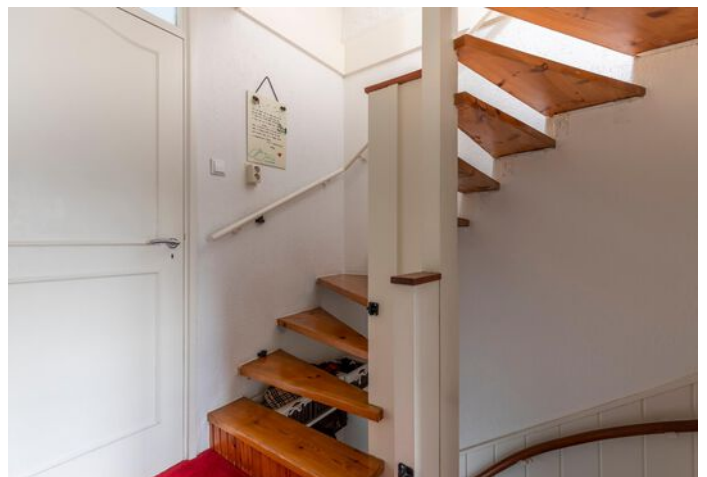
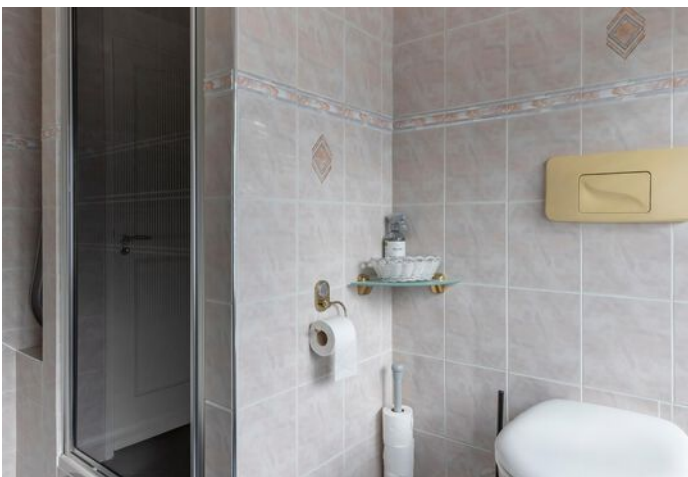
*"Keuken met vernieuwde
inductiekookplaat,
spoelbak, koel/
vriescombi en diverse
onder- en bovenkastjes"*

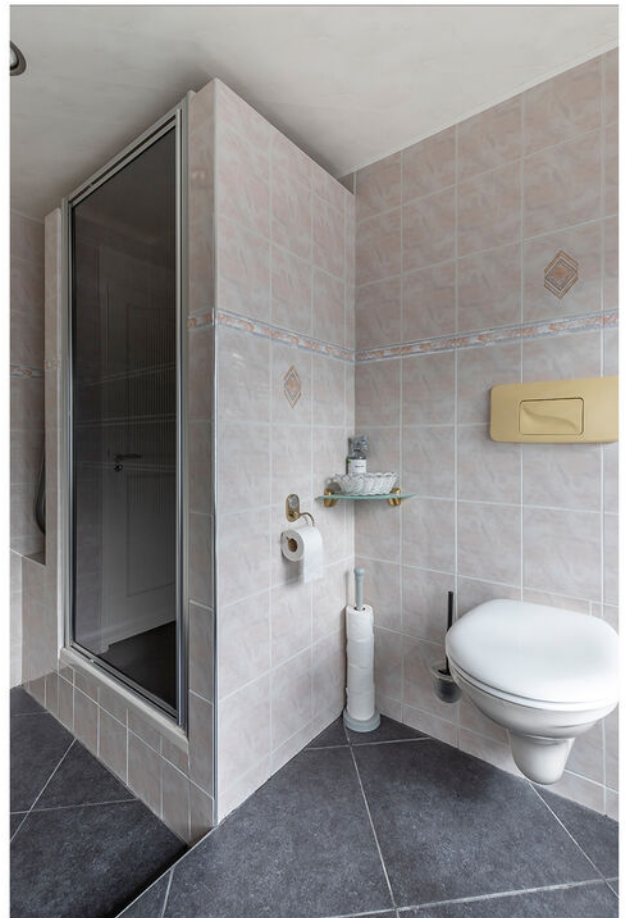






"2 slaapkamers,
wasruimte en badkamer
op de 1e Verdieping"







"Vaste trap naar zolder,
dakraam voorzijde,
aansluitend slaapkamer 3
met nokverhoging /
dakkapel"







*"Keurig en strak
aangelegde voor- en
achtertuin, met zonnige
tuin op het zuiden, stenen
berging met bergzolder"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat 15



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwpoort	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 27	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

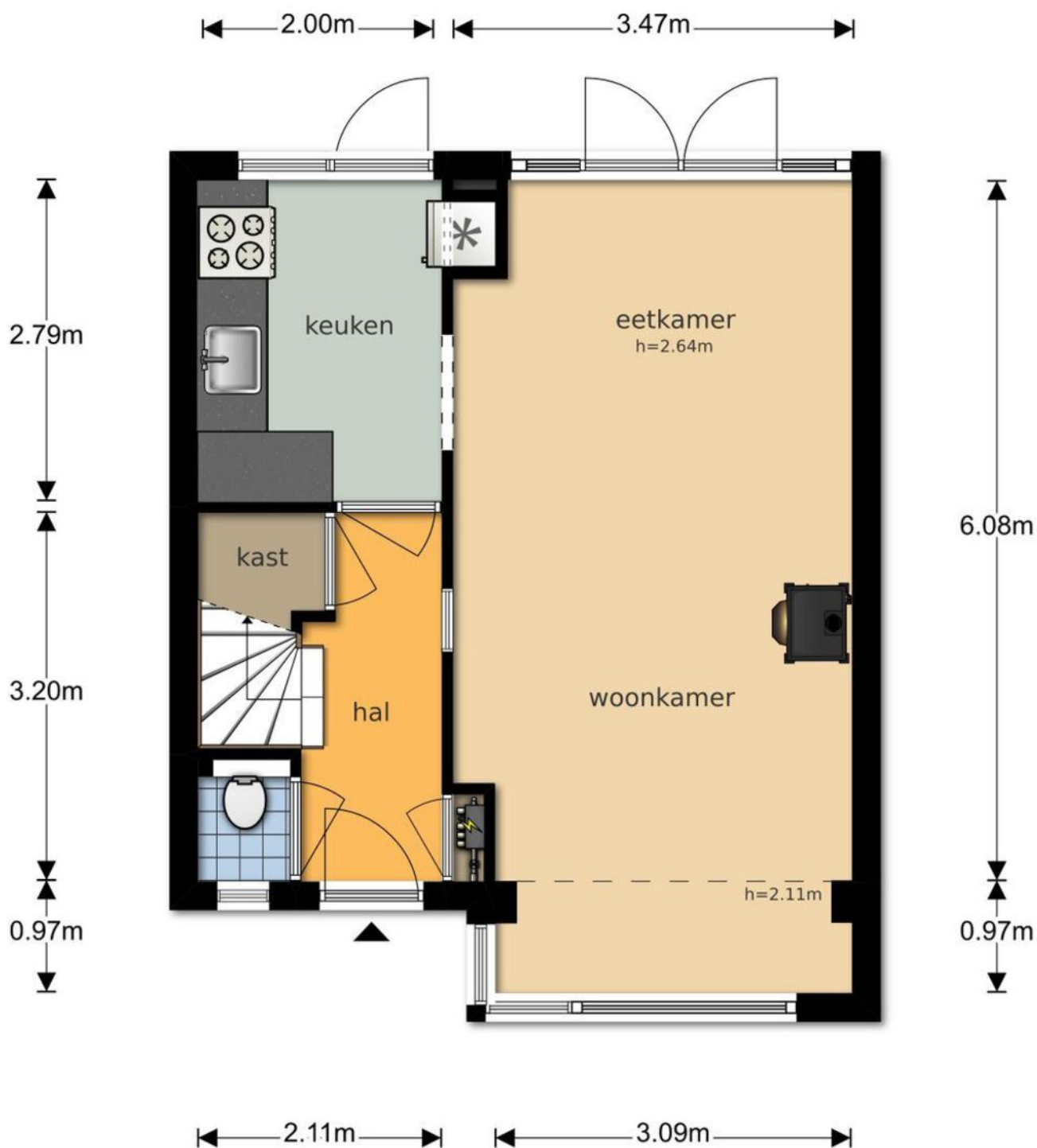
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond

Begane grond

Schoolstraat 15, Nieuwpoort Begane Grond



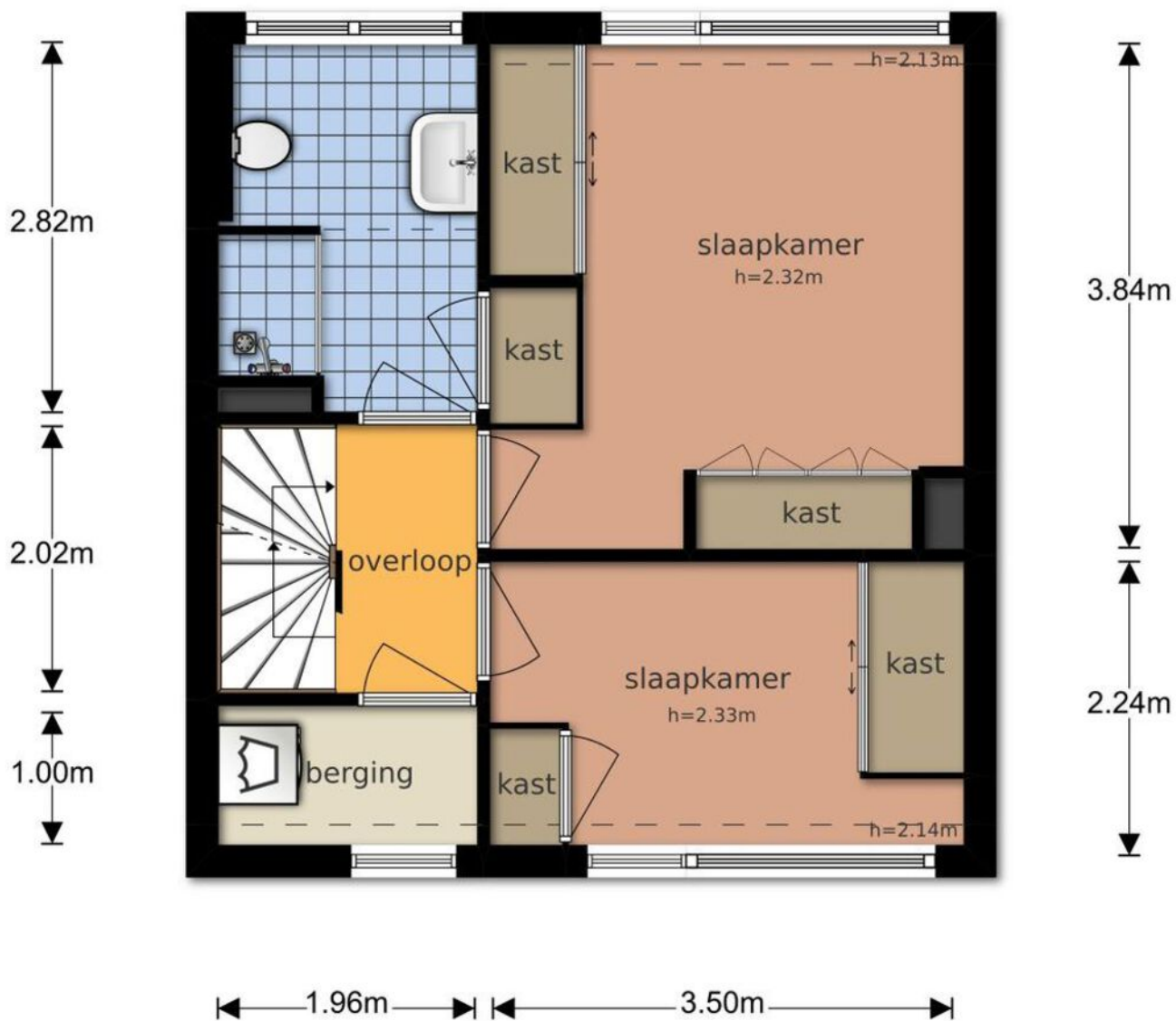
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

1e Verdieping

Schoolstraat 15, Nieuwpoort
Eerste Verdieping

1.85m 0.58m 2.90m

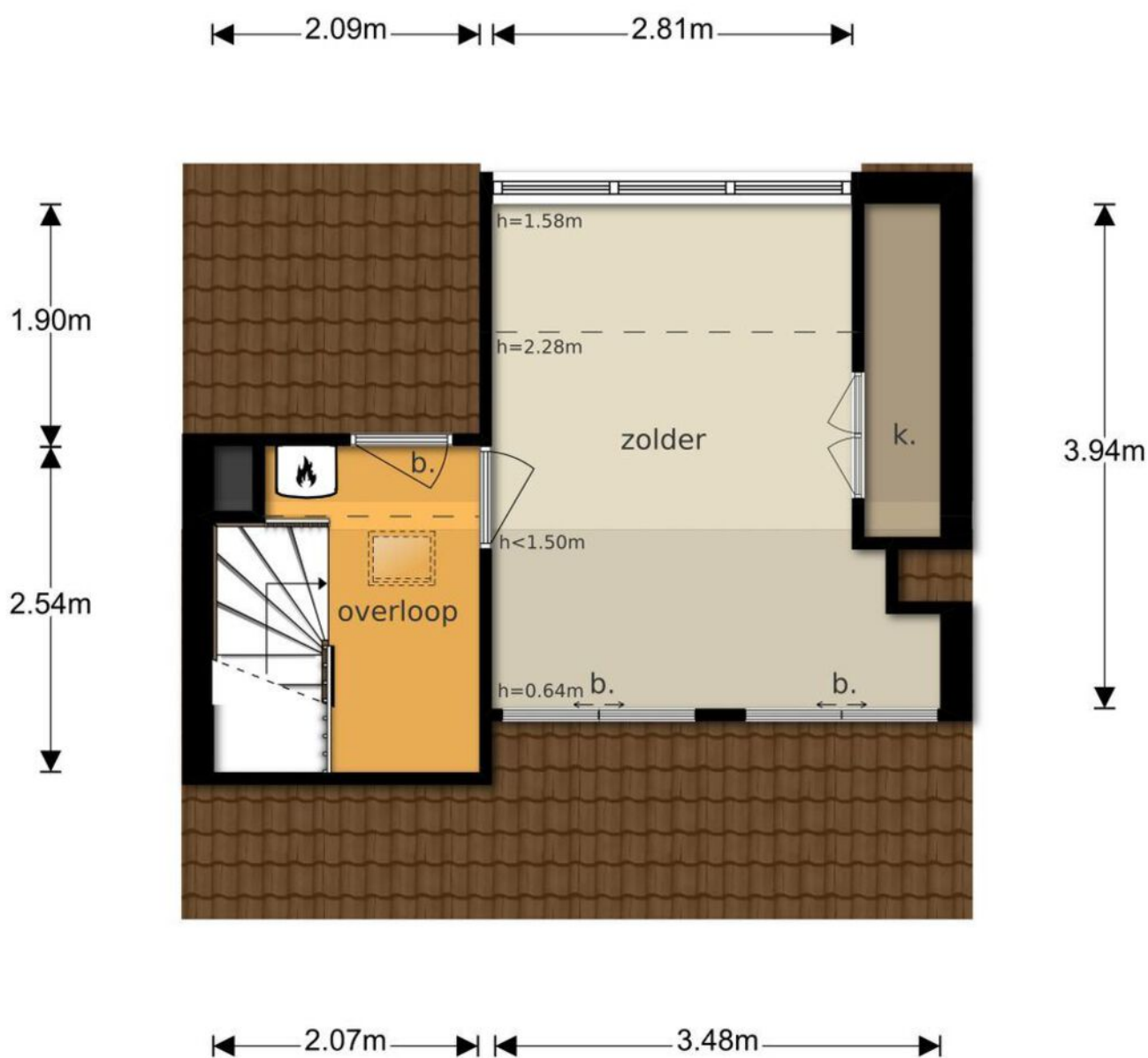


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Zolder

Schoolstraat 15, Nieuwpoort Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden 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 Bruinenberg-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