

Hoogstraat 38

2965 AL Nieuwpoort

Vraagprijs € 495.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Woon-winkelpand met dakterras en balkon
Woonoppervlakte	Circa 130 m ² + circa 151 m ² winkelruimte
Perceeloppervlakte	179 m ² (kadaster B 1422 = 168 m ² en B 1470 = 11 m ²)
Inhoud	Circa 900 m ³
Bouwjaar	1956
Buitenruimte	Dakterras van circa 67 m ² en balkon aan de Hoogstraat
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas

Multifunctioneel woon-winkelpand, volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, gelegen aan de sfeervolle en karakteristieke Hoogstraat in Nieuwpoort, waar op dit moment een fietsenwinkel gevestigd zit op de begane grond en op de 1e en 2e verdieping een heerlijke ruime maisonnette (appartement over 2 woonlagen) met riante woonkamer en balkon, luxe keuken, bijkeuken, 4 slaapkamers en groot dakterras aan de achterzijde

De Hoogstraat 38 in Nieuwpoort is een geweldige kans. Het heeft de bestemming 'gemengd' en daardoor is er van alles mogelijk met de ruimte op de begane grond. Op dit moment in gebruik als fietsenwinkel, conform het bestemmingsplan kan er:

- het wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- (ambachtelijke) bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca- activiteiten;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': horeca tot en met horecacategorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;

De huidige bewoners zijn sinds 2011 eigenaar en hebben het volledig gerenoveerd en gemoderniseerd.

We hebben duidelijke plattegronden laten maken die je een goede indruk geven van de indeling en mogelijkheden.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Winkelruimte – circa 151 m²

- Op dit moment in gebruik als fietsenwinkel
- Toilet
- Trapkast met groepenkast
- Heater op CV
- Pantry achterzijde
- Berging achterzijde
- Deze ruimte is multifunctioneel en geschikt voor meerdere doelgroepen en gebruiksmogelijkheden!

Entree

- Eigen entree aan de Hoogstraat naar bovengelegen appartement / maisonnette

1E VERDIEPING

Hal

- Ruime hal met toegang tot de diverse vertrekken
- Trap naar 1e verdieping
- Vide

1E VERDIEPING

Woonkamer – circa 33 m²

- Woonkamer aan de Hoogstraat
- Keurig en strak afgewerkt
- Lichte woonkamer door grote raampartijen
- Balkon op het zuiden, gelegen aan de Hoogstraat
- 2 vaste kasten

Keuken – circa 11 m²

- Luxe, moderne en strakke keuken uit 2011
- Koel-/vriescombinatie
- Combi-oven
- Magnetron
- Keramische kookplaat met afzuigkap
- Inbouwspots met dimmer
- Raam met zicht op entree en trap begane grond

Toilet

- Strak toilet

Bijkeuken – circa 7 m²

- Praktische bijkeuken
- Wasmachine / droger
- Plaats voor extra koelkast en / of vriezer
- Deur naar dakterras
- Trapopgang naar slaapkamer

Slaapkamer I – circa 19 m²

- Slaapkamer op de woonverdieping
- Vaste kasten
- Raam met zicht op dakterras en raam zijgevel

Badkamer – circa 3 m²

- Luxe, moderne badkamer 2011
- Groot formaat tegelwerk
- Riante inloopdouche
- Thermostaatkraan met hand- en regendouche
- Mechanische ventilatie
- Draingoot
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast

Dakterras – circa 67 m²

- Heerlijk ruim dakterras
- Rustig gelegen aan de achterzijde van het pand
- Gelegen op het noorden en biedt door de grootte veel zon
- Veel vrijheid en privacy
- Jacuzzi
- Berging van 7 m²

ZOLDER

Overloop

- Trap met vide en dakraam boven trapgat
- Bergruimte achter knieschotten / onder de schuine kap

Slaapkamer II – circa 12 m²

- Dakkapel
- Bergruimte
- Wastafel

Slaapkamer III – circa 9 m²

- Voorzijde
- Dakraam
- Bergruimte

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Toegankelijk vanuit de bijkeuken
- CV-ketel
- Bergruimte

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1956
- Traditioneel gebouwd door Schippers Bouw
- Vloeren: begane grond en 1e Verdieping: beton. Verdiepingsvloer zolder houten balklaag
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas. Aantal kozijnen vernieuwd
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak: betondak met bitumen
- Isolatie: dubbel glas, dakisolatie, diverse plafonds geïsoleerd
- Elektrische installatie: meterkast in woning (stoppen) en groepenkast in winkel, bedrading vernieuwd, krachtstroom en aardlekschakelaars
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, lease, ATAG HR 2015. Heater in winkel
- Beschermd stadsgezicht
- Woonoppervlakte circa 130 m²
- Winkelruimte circa 151 m²
- Inhoud circa 900 m³
- Dakterras circa 67 m²

VERBOUWING / JAARTALLEN

Verbouwing woning 2011:

Zolder slaapkamers:

- plafond rock wol isolatie, gipsplaten , inbouwspotjes
- nieuwe elektra bedrading en stopcontacten
- Nieuw dakleer dakkapel 2021

VERBOUWING / JAARTALLEN

Verbouwing woning 2011:

1e Verdieping:

Kamer, keuken en slaapkamer:

- plafond rock wol isolatie, gipsplaten en inbouwspotjes
- nieuwe elektra bedrading en stopcontacten,
- nieuwe keuken incl. koel/vries combinatie, combi oven/magnetron, afzuigkap, keramische kookplaat.
- vaatwasser is van 2019
- nieuw kozijn woonkamer, slaapkamer en keuken met HR dubbelglas

Badkamer:

- nieuwe waterleidingen en elektra
- douche schuifwand en Groho regendoucheset incl. thermostaatkraan 2022.

Verbouwing vide en hal in 2020:

- nieuw kunststof dakraam inclusief verduisteringsgordijn,
- isolatie: PIR+Gips dikte 11,5cm type AK Rd: 4.09
- Nieuwe verlichting
- Keuken, vide en hal: geveerd, behangen en nieuw laminaatlaminaat
- CV merk ATAG april 2015 leasecontract t/m oktober 2027. In overleg over te nemen.

Winkel verbouwing 2011:

- Nieuwe elektra leidingen, krachtstroom, aardlekkast
- Verlichting inclusief led verlichting
- Keuken inclusief koelkast en magnetron
- Toilet
- Luchtheaters verwarmd door CV



"Entree aan de
Hoogstraat

Ruime lichte woonkamer,
hal met vide









"Woonkamer met grote raampartijen
Luxe keuken met inbouwapparatuur"

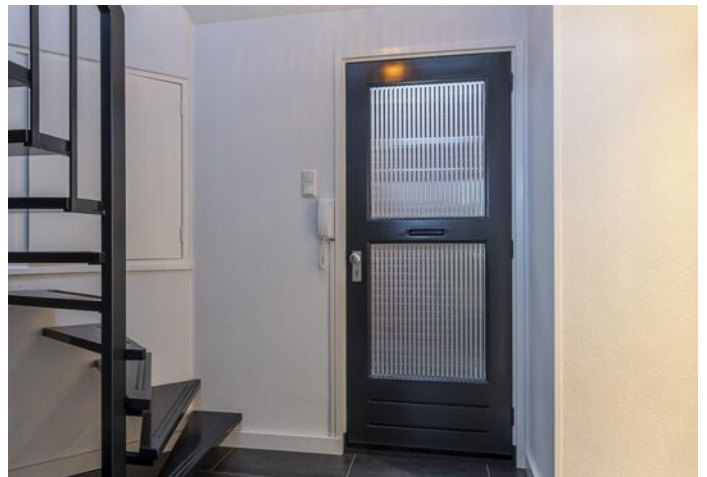
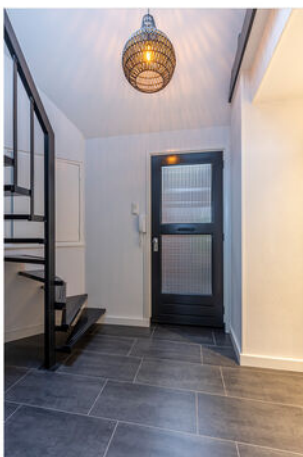






"Praktische bijkeuken

*Luxe badkamer met
inloopdouche"*

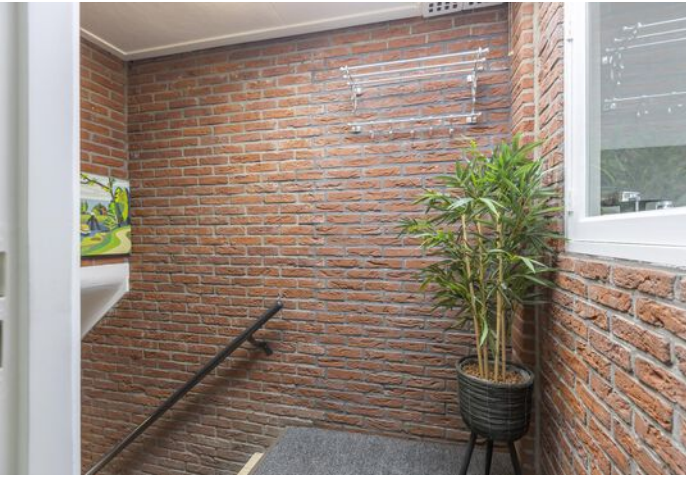






"Totaal zijn er 4 slaapkamers aanwezig, overloop met vide en dakraam"





"Op de beg. grond is een fietswinkel gevestigd"

Riant dakterras van 67 m²"







"Dakterras biedt veel ruimte en privacy, tevens voorzien van een berging

Enkele sfeerfoto's"





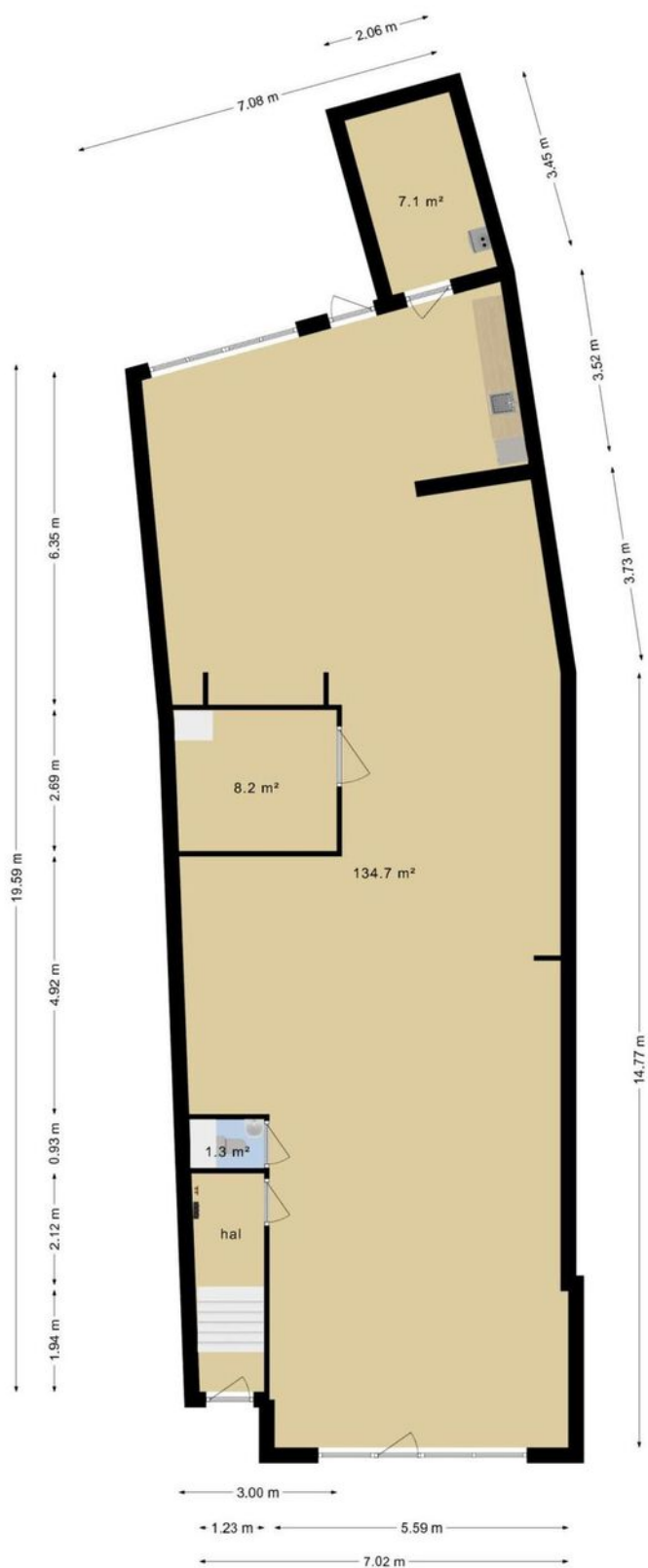






Plattegrond

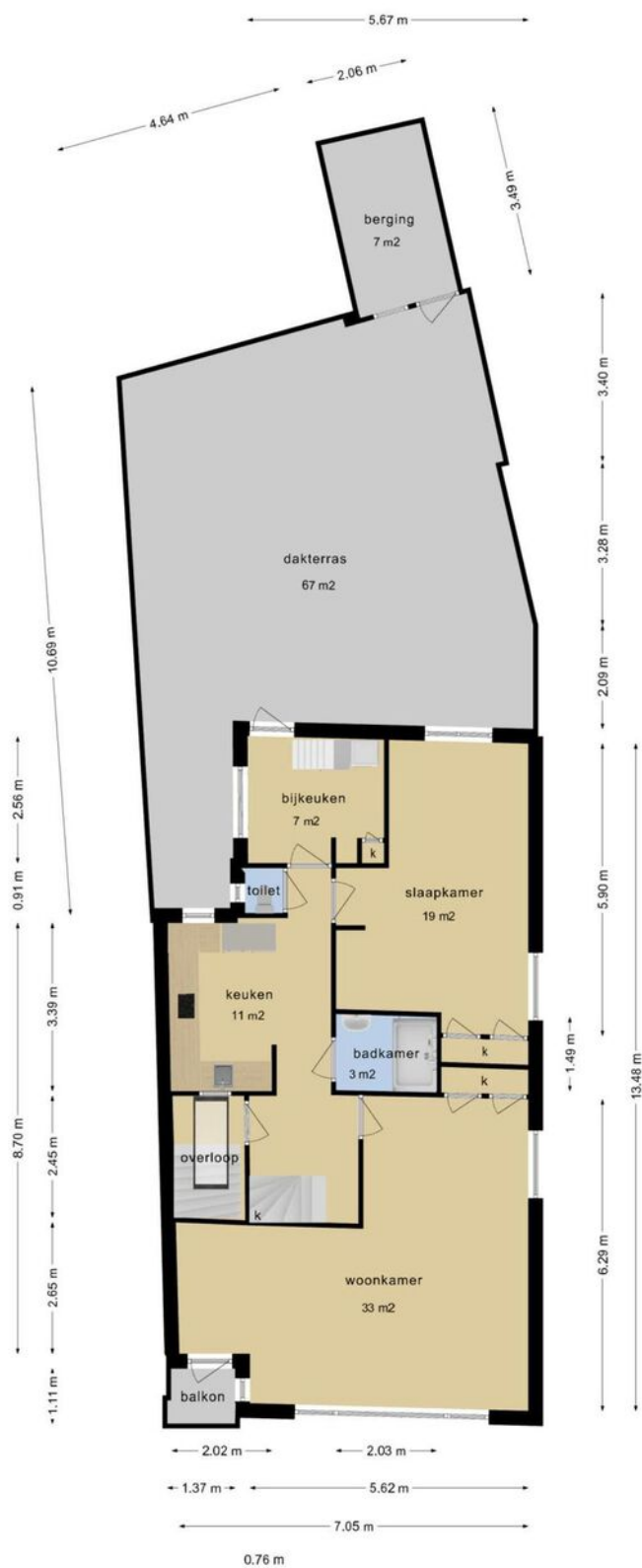
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

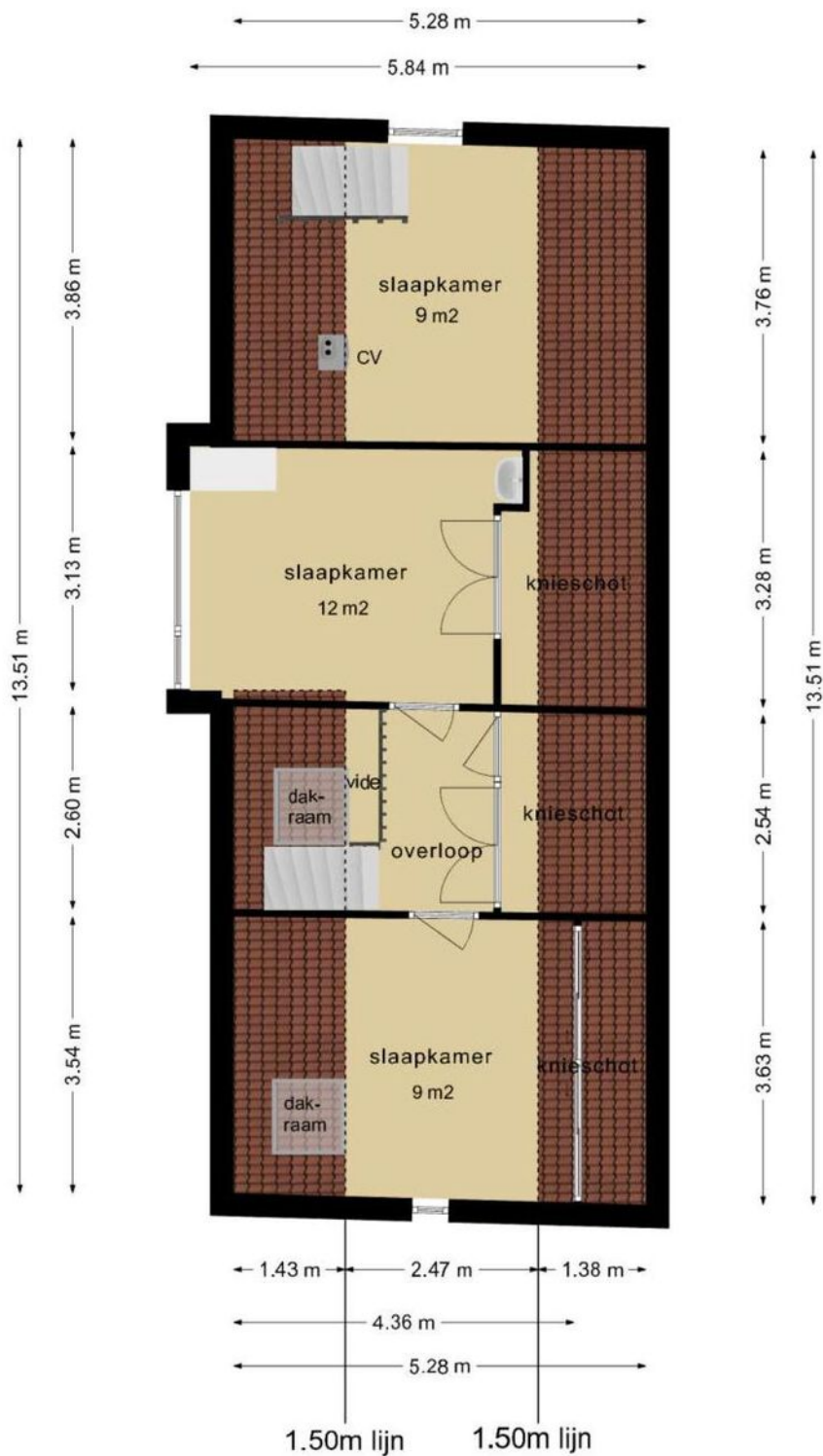
1e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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 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!



Aantekeningen



Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ