

# Waterlinie 58

2965 CC Nieuwpoort

**Vraagprijs € 365.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Soort</b>	Maisonnette (appartement over 2 woonlagen)
<b>Type</b>	4-kamer appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	137 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2013
<b>Balkon</b>	Balkon van 8 m <sup>2</sup> op het zonnige zuiden, met schitterend vrij uitzicht
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel, Intergas 2013
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd, energielabel A

## >>> Schitterend gelegen met vrij uitzicht op de polder, ruim 4-kamerappartement (type maisonnette) gelegen op de bovenste verdiepingen, volledig verbouwd vanuit de nieuwbouw en tot in de puntjes afgewerkt <<<

Het appartement Waterlinie 58 in Nieuwpoort is een geweldige kans voor diegene die een ruim en instapklaar appartement zoeken, op een gewilde locatie. Dit appartementencomplex is gebouwd in 2013 en maakt onderdeel uit van het Woonleefhart, de huidige eigenaren hebben dit appartement CASCO gekocht in 2017 en is na oplevering werkelijk volledig verbouwd.

Het appartement is verdeeld over 2 verdiepingen, gelegen op de 4e en 5e verdieping (type maisonnette). De indeling is zo aangepast dat er gelijkvloers kan worden gewoond met woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer en toilet op de 4e verdieping. De indeling is nu werkelijk perfect: alles gelijkvloers, maar je levert niet in op woonruimte. Je hebt namelijk nog een volwaardige verdieping tot je beschikking. Op de 5e verdieping zijn 2 riante kamers en een grote overloop met luxe schuifkastenwand en opstelling wasmachine/droger.

Totaal heb je de beschikking over maar liefst 137 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak: type penthouse en dus gelegen op de bovenste verdieping van het complex. Een ruime woonkamer met veel lichtinval, grenzend aan het zonnig gelegen balkon op het zuiden. Verder een riante open keuken, in totaal 3 slaapkamers, een luxe badkamer en veel bergruimte. In de onderbouw van het complex is tevens nog een berging aanwezig voor fietsen etc.

De locatie is werkelijk schitterend: gelegen op het zonnige zuiden met vrij uitzicht op de polder en op de begane grond is supermarkt de Spar gelegen. Ideaal, even met de lift of trap naar beneden voor je boodschappen. Beneden kom je ook weer in de levendigheid nabij de brede school, Huisartenpost, apotheek, fysiopraktijk, openbaar vervoer en bibliotheek.

Luxe met de hoofdletter L: het appartement is echt tot in de puntjes afgewerkt! Kijk eens naar die schitterende open keuken die geplaatst is en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Sanitair en tegelwerk in toilet en badkamer zijn strak, modern en helemaal van deze tijd. Wand- en vloerafwerkingen door het gehele appartement, alles in is dezelfde stijl en overal is over nagedacht, ook bij de indeling. Wat dacht je van die mooie inloopkast in de slaapkamer, de grote schuifkastenwand op de overloop, daar kun je veel spullen in kwijt en het blijft allemaal keurig uit het zicht.

De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 149,95. Buiten onderhoud hoeft je dus zelf niet meer te doen, opstalverzekering etc. wordt allemaal betaald vanuit de servicekosten. Glasbewassing van het appartement doen de bewoners zelf, de ramen draaien naar binnen toe (type draai-/kiep).

Kijk nog eens goed op de foto's en plattegronden. Dit is het appartement wat je zoekt. Het voelt ook gelijk goed bij binnenkomst, dit appartement zal je overtuigen! Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

### BEGANE GROND

- Entree met bellentableau met videofooninstallatie, je kunt vanuit je appartement dus zien wie de bezoekers zijn
- Keurig verzorgde hal met toegang tot de lift en trappenhuis
- Parkeren kan op de algemene parkeerplaatsen rondom het gebouw. Een parkeerplaats in de parkeergarage naast de Spar kan eventueel gehuurd worden.

## BEGANE GROND

Berging – circa 6 m<sup>2</sup>

- Berging in de onderbouw met plaats voor fietsen, bergruimte etc.
- Veel ruimte tot plafond voor grote rekken / schappen, hoogte plafond circa 3,38 m<sup>1</sup>
- Stopcontact / elektrapunt aanwezig (voor bijvoorbeeld elektrische fietsen)
- Meterkast direct naast de berging, hier bevinden zich de (slimme) meters van elektra, gas en water

## 4E VERDIEPING / 5E WOONLAAG

Entree / hal

- Toegankelijk vanaf de galerij (middelste appartement van 3 appartementen)
- Groepenkast
- Paneeldeur met glas tussen woonkamer en hal voor extra lichtinval

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje / wastafelmeubel
- Modern, strak, luxe uitgevoerd
- Groot formaat tegelwerk
- Mechanische afzuiging

Woonkamer – circa 40 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruime woonkamer met vrij uitzicht
- Ruim plaats voor grote zithoek en riante eetkamertafel
- Strakke PVC vloer / spachtelputz wanden / strak gestuukt plafond
- Leidingwerk TV keurig weggewerkt in de wanden (géén kabels in het zicht)
- Toegang tot balkon

Keuken – circa 11 m<sup>2</sup>

- Luxe keuken voorzien van alle denkbare luxe en comfort
- Kwaliteitskeuken waarbij werkelijk nergens op is bespaard!
- Siemens inbouwapparatuur
- Koffie / espresso apparaat
- Magnetron
- Hete lucht oven
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat met inbouwafzuigkap (met verlichting en afstandsbediening, afzuiging naar buiten)
- Granieten aanrechtblad
- Quooker
- Slimme opstelling en gunstige indeling (open keuken, maar je kijkt niet op je aanrecht)
- Inbouwspots in verlaagd plafond
- Praktische trapkast

Balkon – circa 8 m<sup>2</sup>

- Heerlijk ruim balkon op het zonnige zuiden
- Schitterend vrij uitzicht op de polder
- Kunststof terras tegels
- Windschermen aan beide zijanten
- Elektrisch zonnescherm (uitval tot net boven de railing, waardoor je goed uit de zon kunt zitten)
- Plaats voor leuk zitje / Je zit vrij op je balkon t.o.v. de burens
- Vanaf de 4e verdieping heb je nog steeds levendig zicht op de ondergelegen straten en winkelend publiek

## 4E VERDIEPING / 5E WOONLAAG

Slaapkamer I – circa 10 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer
- Inloopkast met luxe inbouwkast met leg- en hanggedeelte, met inbouwspots in plafond
- Slaapkamer grenzend aan galerij
- Leidingwerk TV keurig weggewerkt in de wanden (géén kabels in het zicht)

Badkamer – circa 6 m<sup>2</sup>

- Luxe, moderne badkamer, geheel in stijl uitgevoerd
- Ruime inloopdouche met inbouwkranen / regendouche en handdouche / strakke douchedeuren
- Dubbel wastafelmeubel
- Groot formaat tegelwerk / betegeld tot het plafond
- Verwarmde spiegel met verlichting
- Designradiator
- Inbouwspots in verlaagd plafond
- Er zijn een aantal extra lussen van de verwarming door de vloer gelegd, waardoor het voelt als vloerverwarming
- Raam voor ventilatie alsmede mechanische ventilatie

## 5E VERDIEPING / 6E WOONLAAG

Overloop – circa 27 m<sup>2</sup>

- Riante overloop met grote schuifkastenwand
- Hierdoor zijn alle spullen netjes uit het zicht
- CV-ketel en mechanische ventilatie
- Opstelplaats wasmachine / droger en daarboven praktisch aanrechtblad met spoelbak
- Hoge plafonds (circa 3,30 m<sup>1</sup>) en daardoor gevoel van nog meer ruimte
- Ook deze verdieping in zijn geheel keurig afgewerkt, in dezelfde stijl als de andere verdieping
- Plaats voor extra tafel met stoelen / werkplek etc.
- Zicht op de stadswal en schootsveld

Slaapkamer II – circa 16 m<sup>2</sup>

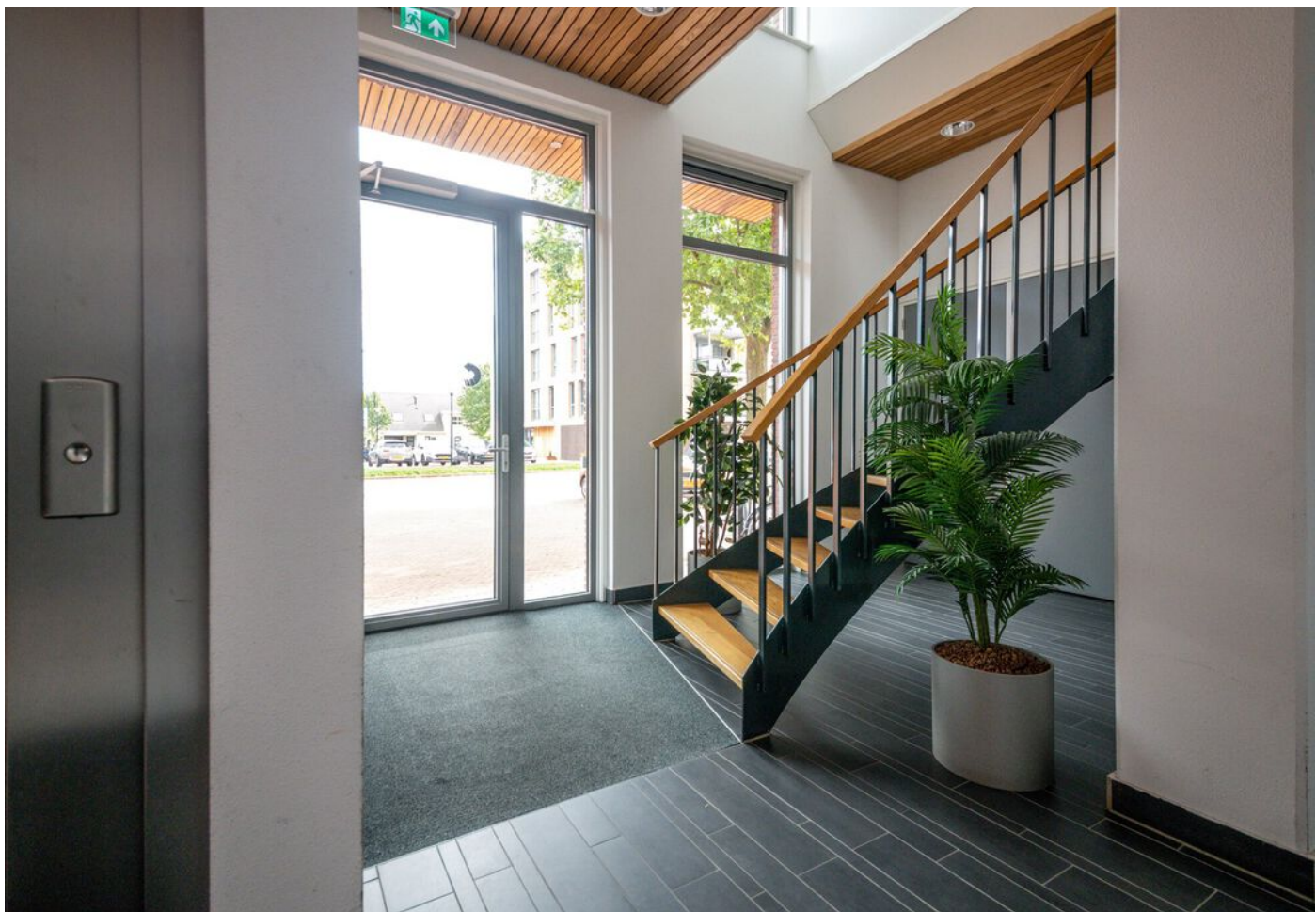
- Ruime slaapkamer, op dit moment in gebruik als hobbyruimte
- Dakraam
- Schuifkastenwand

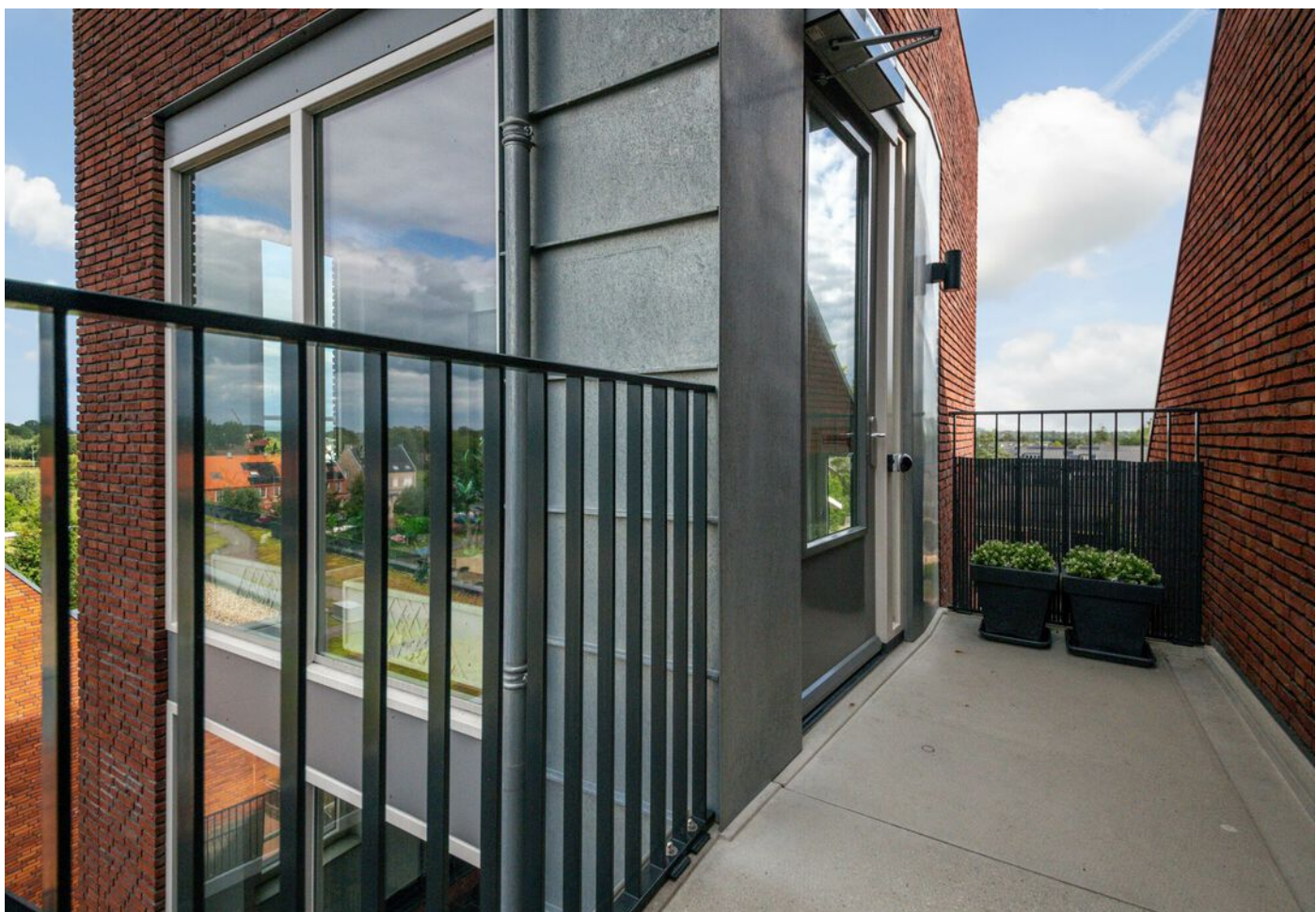
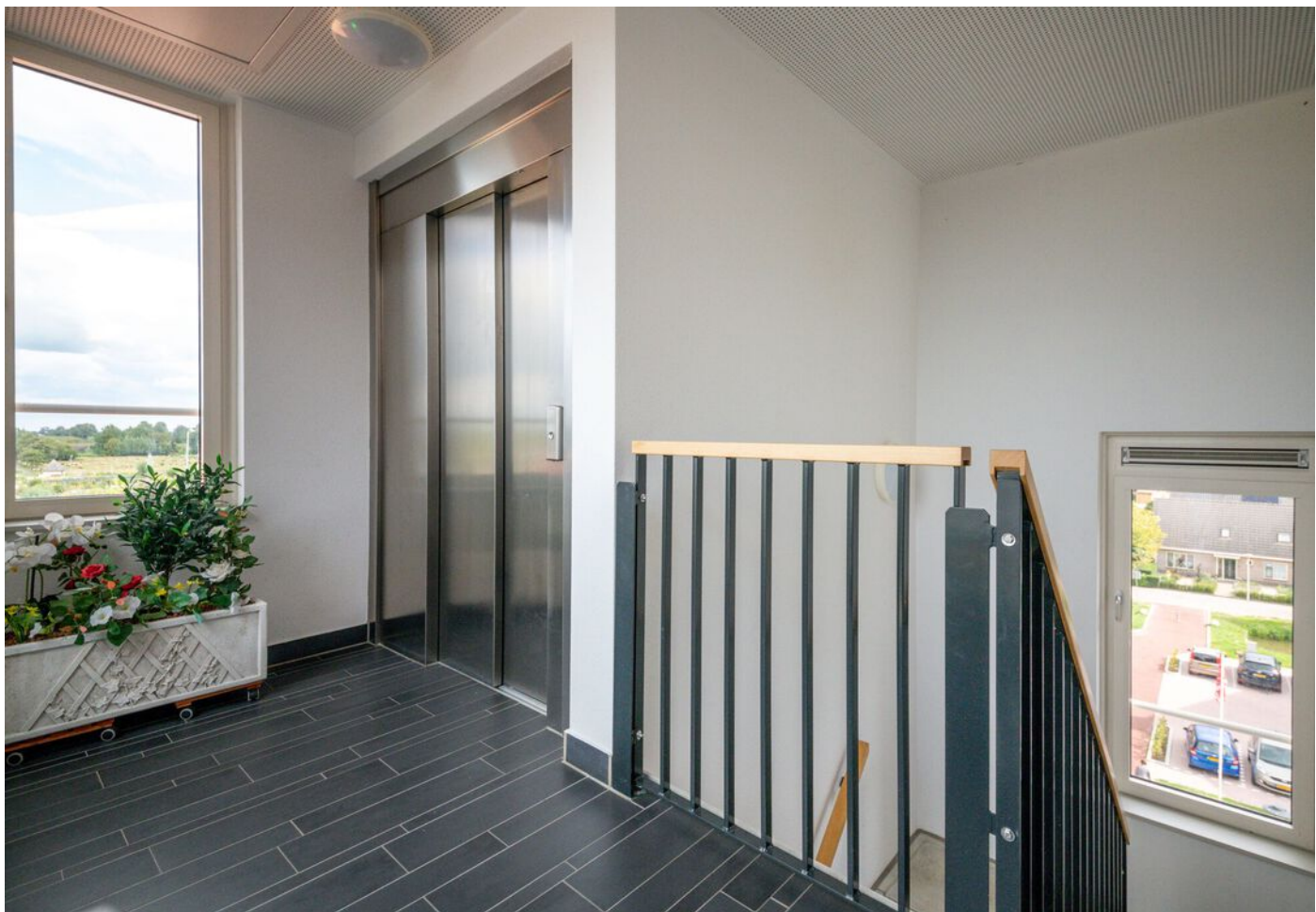
Slaapkamer III – circa 10 m<sup>2</sup>

- Ruime 3e slaapkamer
- Ideaal om over 2 extra slaapkamers te beschikken op deze verdieping!

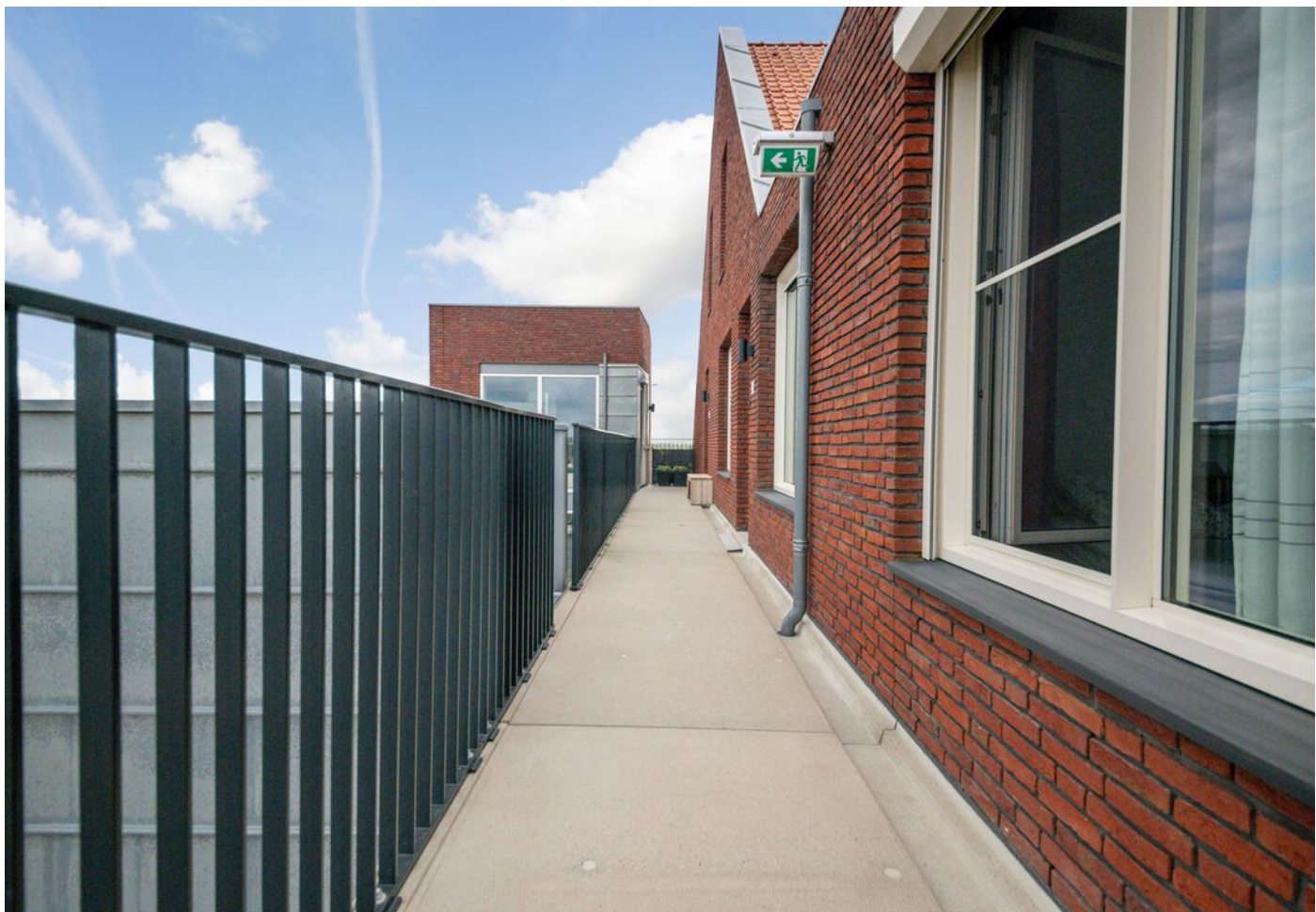
## DIVERSEN

- Bouwjaar 2013
- Betonnen vloeren, PVC vloer is zwevend gelegd (op de 4e Verdieping) op isolatie i.v.m. contactgeluid voor onderburen
- Aluminium kozijnen met HR++ glas, type draai-/kiep
- Volledig geïsoleerd
- Energie label A
- Appartement is volledig verbouwd, waarbij de indeling is aangepast. Werkelijk alles is aangepast om gelijkvloers te kunnen wonen mogelijk te maken, leidingwerk verplaatst naar badkamer etc., nieuwe trap, nieuwe wanden en elektra. De 5e Verdieping was één grote open ruimte, deze is volledig nieuw ingedeeld met overloop, schuifkastenwand en 2 extra slaapkamers
- Maandelijkse servicekosten € 149,95
- Warm water en verwarming: CV-combiketel, Intergas, bouwjaar omstreeks 2013
- Mechanische ventilatie
- Meterkast: ruim voldoende groepen, dubbele aardlekschakelaar. Extra groepen voor inductie koken, wasmachine en droger op aparte groep etc.
- Alle opengaande ramen zijn voorzien van op maat gemaakte horren en de schuifpui is voorzien van een op maat gemaakte hordeur
- De raamdecoratie van de badkamer en de slaapkamer beneden als ook 1 slaapkamer boven zijn voorzien van luxaflex. Het dakraam in de slaapkamer boven is voorzien van een rolhor en verduisterings rolgordijn.







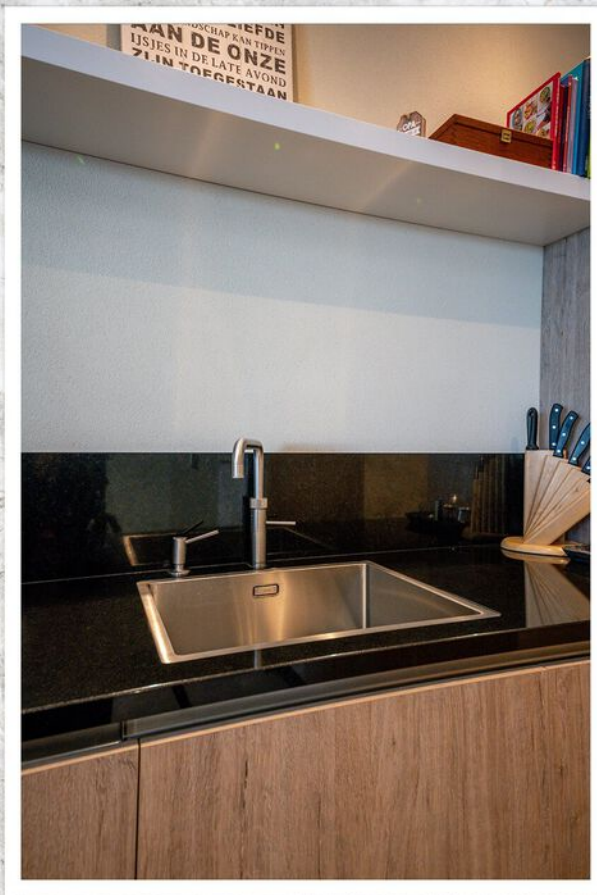
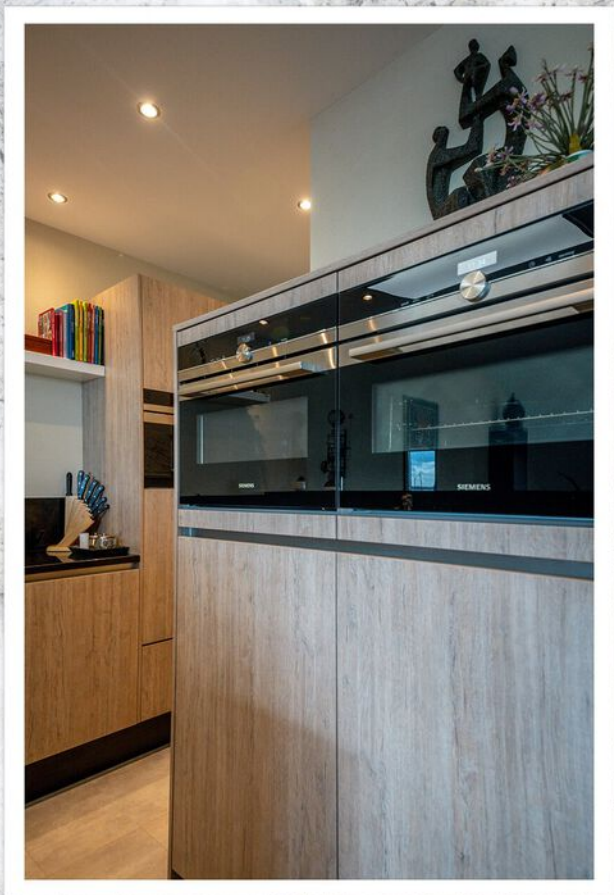


















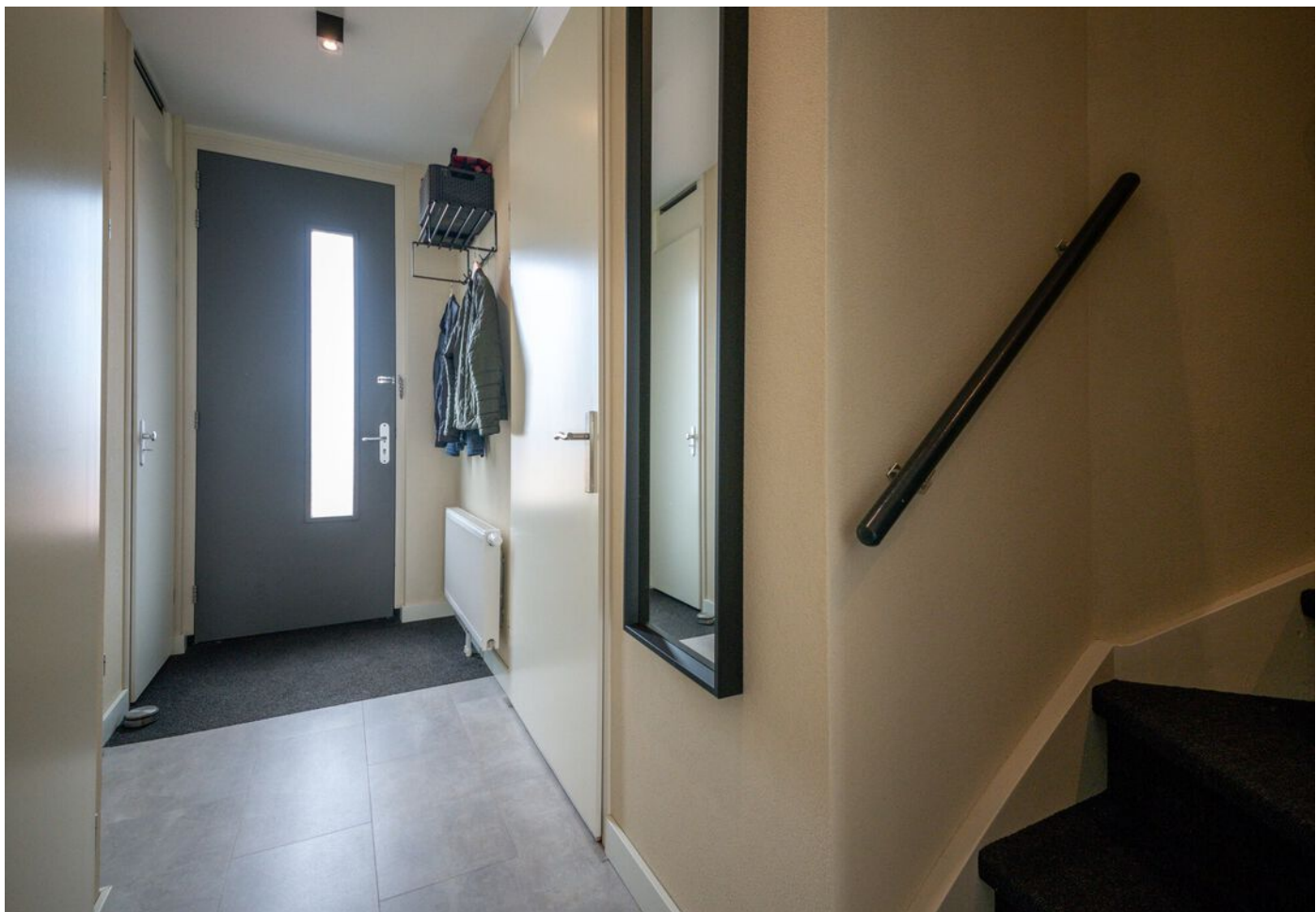






















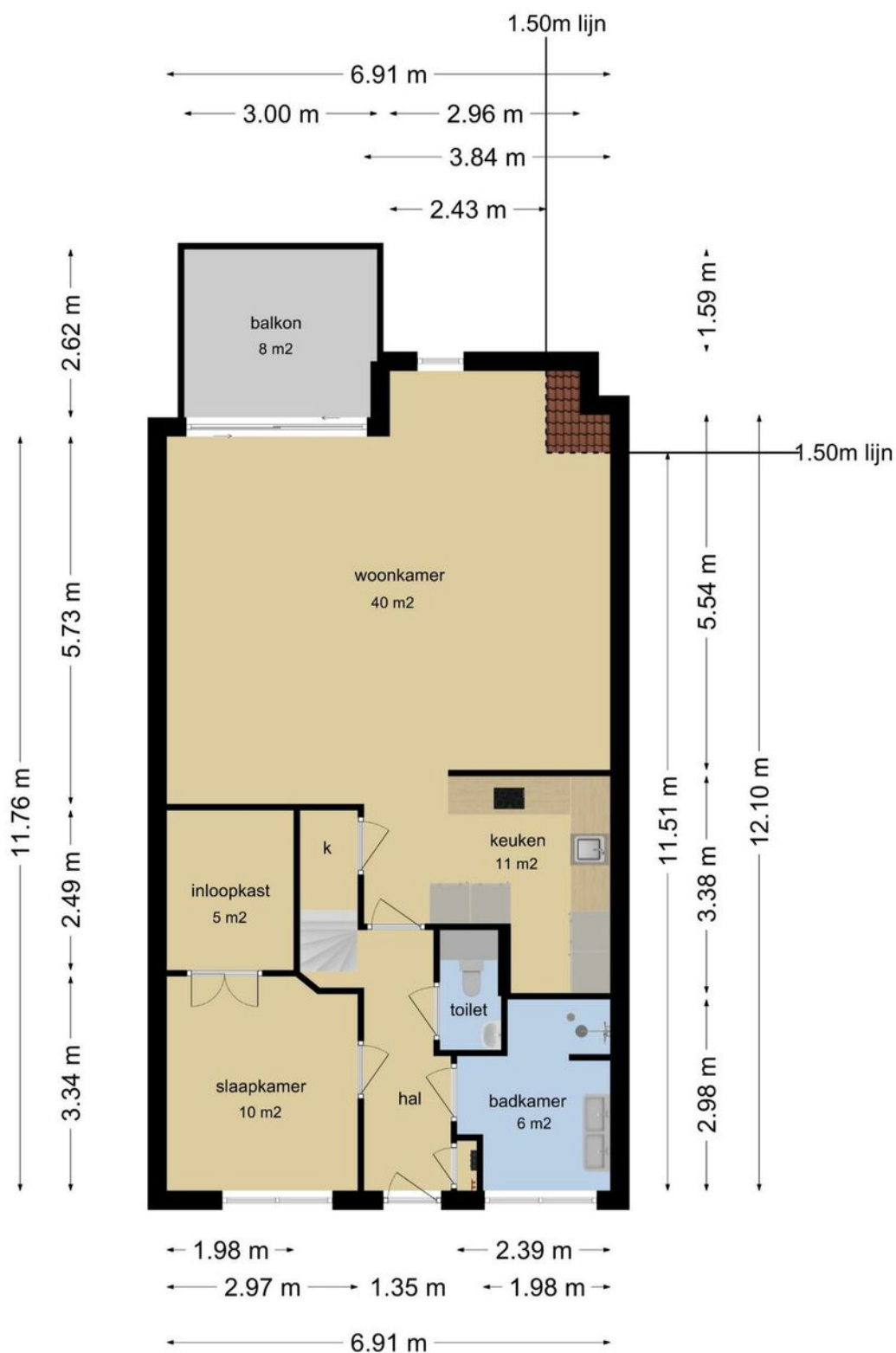






# Plattegrond

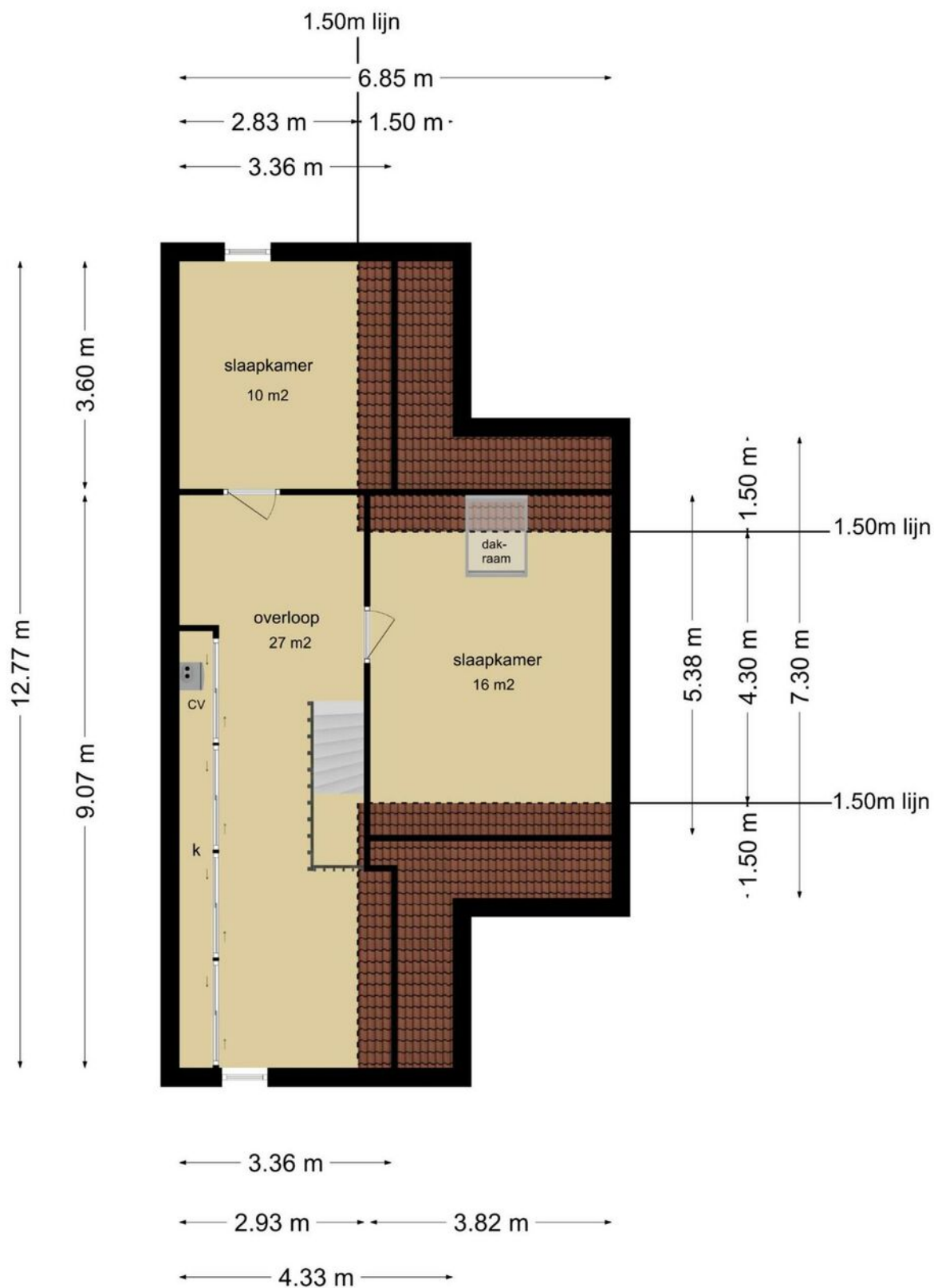
## 4e Verdieping/ 5e woonlaag



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

# Plattegrond

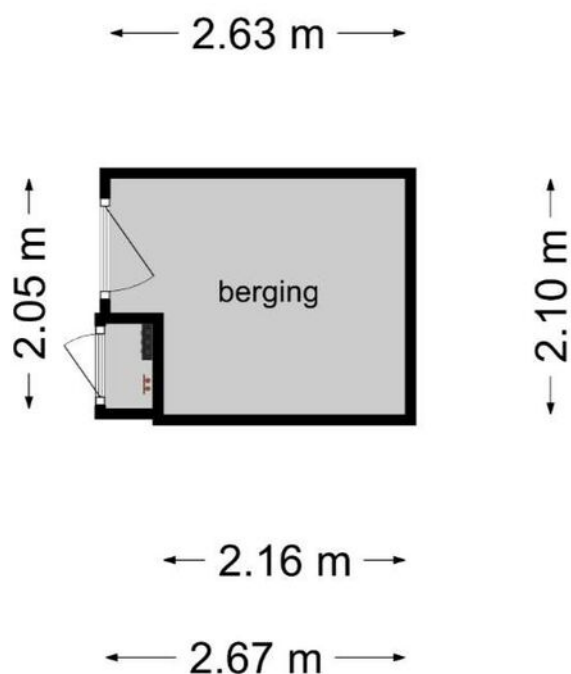
## 5e Verdieping / 6e woonlaag



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

# Plattegrond

## Berging begane grond



**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!

Peulenstraat 247  
3371 AM Hardinxveld-Giessendam

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

Benedendamsestraat 5  
4233 EN Ameide

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,1

Lokale marktkennis:	9,1
Deskundigheid:	9,2
Service & begeleiding:	9,3
Prijs & kwaliteit:	8,9

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,1! 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

# Aantekeningen



**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ