



**KRASSUMERSTRAAT 38**

**9893 PK GARNWERD**

**€ 235.000 K.K.**

2/1 kapwoning met stenen garage.  
Gelegen op een hoeklocatie.  
Ruime kavel 327 m<sup>2</sup>.  
Voldoende parkeergelegenheid op eigen er en in de straat.

# INLEIDING

## KRASSUMERSTRAAT 38, 9893 PK GARNWERD

2/1 kapwoning met garage op hoeklocatie gelegen op een ruime kavel.

In het dorpje Garnwerd met het smalste straatje van heel Nederland (toegankelijk voor auto's) ligt deze 2/1 kapwoning op een royaal perceel van 327 m<sup>2</sup> en een woonoppervlakte van 85m<sup>2</sup>. De woning biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak verder te moderniseren. De rustige ligging, ruime buitenruimte en de isolatiematregelen die al getroffen zijn zoals: dak, muur en vloerisolatie maakt dit een aantrekkelijke woning.

Let op! De komende vier weken vinden er alleen bezichtigingen plaats voor huurders van de woningcorporatie Wold & Waard. Voldoet u aan deze voorwaarden en hebt u interesse? Neem dan contact met ons op. Bent u geen huurder? Geef dan uw gegevens aan ons door. Vanaf 2 juni vinden de afspraken plaats voor kandidaten die buiten de doelgroep vallen.



# LIGGING EN INDELING

KRASSUMERSTRAAT 38, 9893 PK GARNWERD

De woning beschikt over een energielabel C, is deels voorzien van dubbele beglazing en heeft houten kozijnen. Verwarming middels radiatoren en wordt verzorgd doormiddel van een Nefit cv-ketel uit 2024. Er is een aangebouwde berging met witgoed aansluiting en aansluitend een stenen garage.



Aan de voorzijde bevindt zich een ruime voortuin met gazon, planten en erfafscheiding. De zij- en achtertuin zijn ingericht met bestrating en gazon. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en de straat. De stenen garage biedt ook ruimte voor het stallen van uw voertuig.



## Begane grond

Vanaf de voorkant bereikt u de entree van de woning waarna u binnenkomt in de hal met meterkast, trapopgang, kelderkast en toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De gesloten keuken is eenvoudig uitgevoerd. Vanuit de keuken is er toegang naar de berging, vanuit daar kunt u naar de achtertuin of garage.



## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Er is 1 slaapkamer met eigen toegangsdeur naar de badkamer. De badkamer is voorzien van toilet, douche en wastafel.

## Zolder

Via een vlizotrap is de geïsoleerde zolder bereikbaar. Ideaal om te gebruiken als extra opbergruimte.

# FOTO' S



# LIGGING EN INDELING

**KRASSUMERSTRAAT 38, 9893 PK GARNWERD**

Garnwerd is een gastvrij en sfeervol dorp, op slechts 15 autominuten van Groningen, ook per fiets goed bereikbaar. Het dorp beschikt over een basisschool, een actief verenigingsleven en volop mogelijkheden voor watersporters, wandelaars en fietsers.

Bijzonderheden:

- Er dient gebruik te maken van een projectnotaris
- Eigen bewoning clause
- U aanvaart de woning zoals u hem ziet
- Eerste vier weken uitsluitend bezichtigingen voor huurders van de woningcorporatie.
- Kosten voor het uitmeten van de kavel zijn voor koper (minimaal: € 510,-)
- Starterslening gemeente Westerkwartier mogelijk
- Er zijn bij deze verkoop geen lijst van zaken en vragenlijst aanwezig.

Wilt u de woning bekijken? Neem dan contact met ons op, dan leiden wij u graag rond door deze woning. Houdt hierbij wel rekening met de eerdergenoemde voorwaarden.

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 235.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1960

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Gedeeltelijk dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 327 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 85 m<sup>2</sup>

Inhoud 407 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 26 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 17 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
Open ligging  
Platteland

## Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Staat Normaal

# KENMERKEN

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit Proline
----------	---------------

Bouwjaar	2024
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

## Kadastrale gegevens

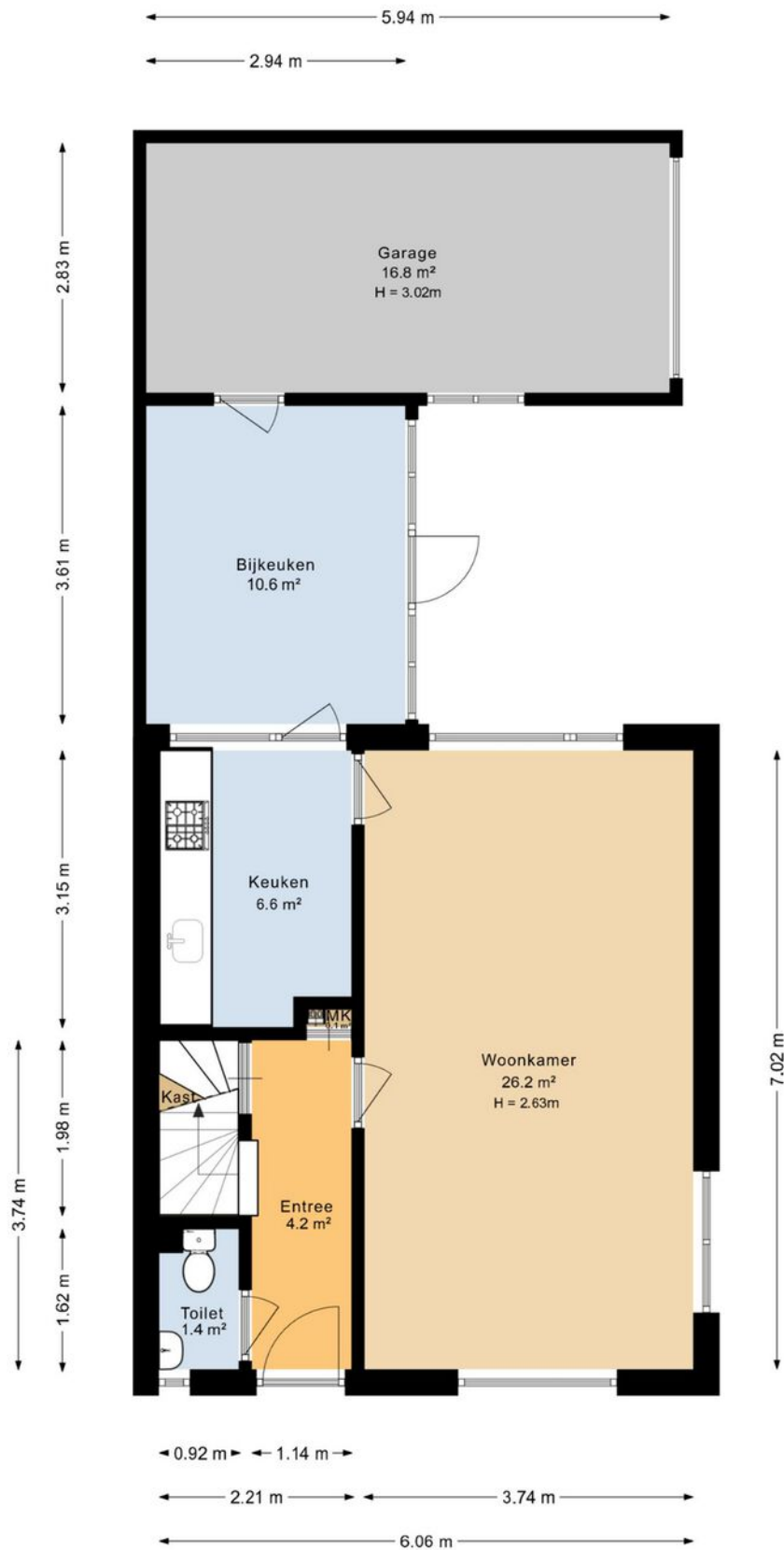
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# FOTO' S



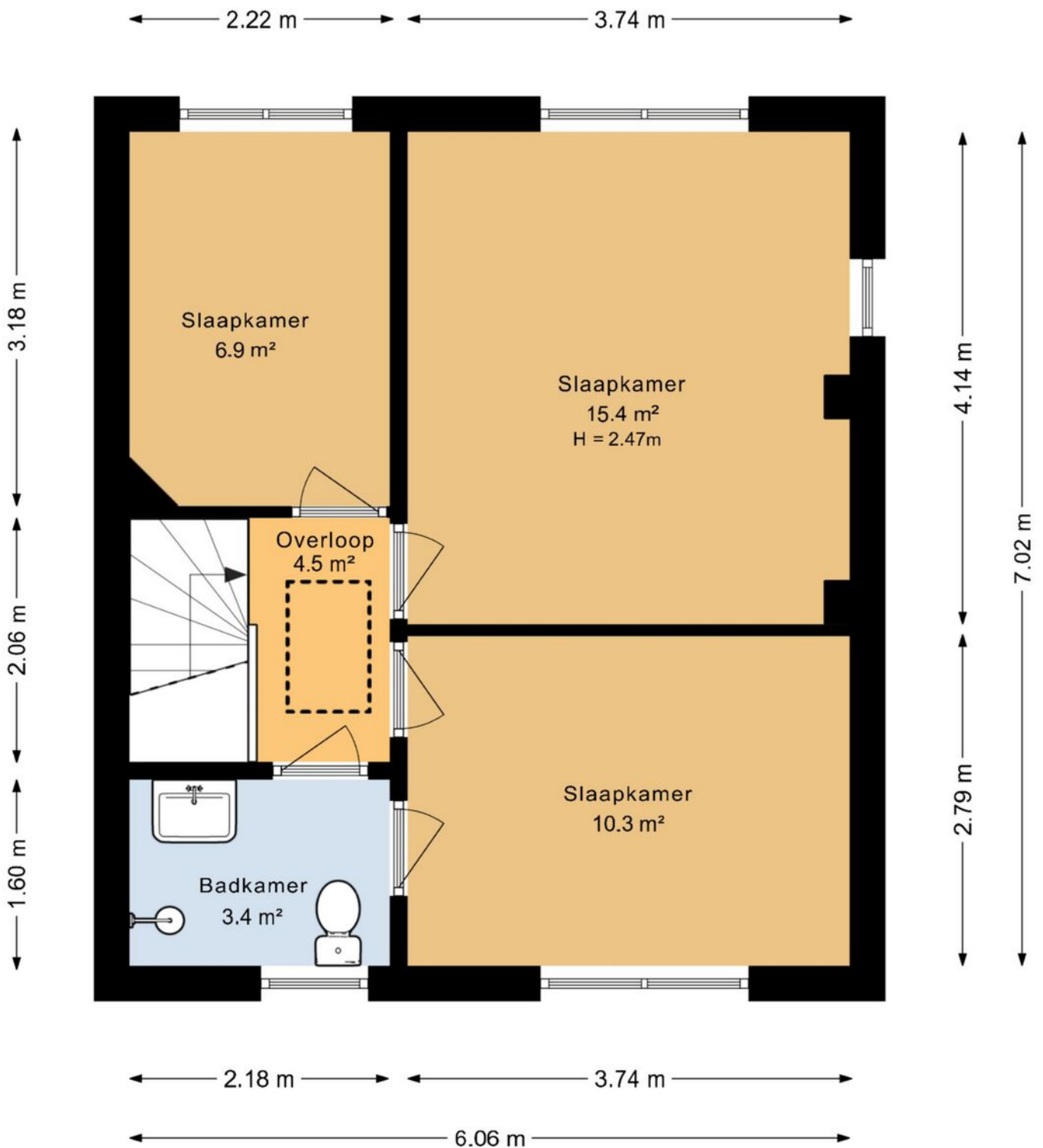
# TEKENINGEN

begane grond



# TEKENINGEN

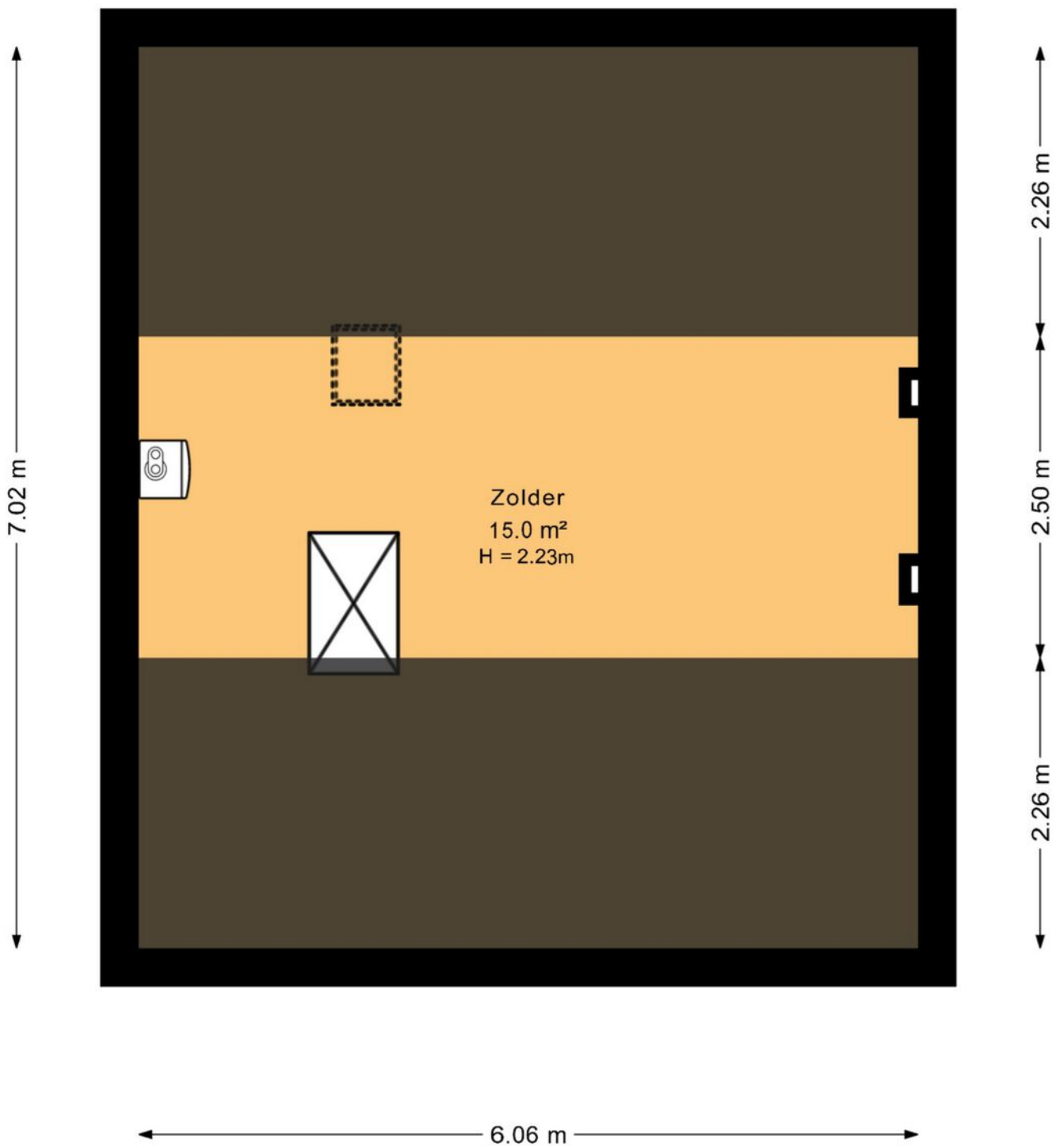
## Ganwerd Eerste verdieping



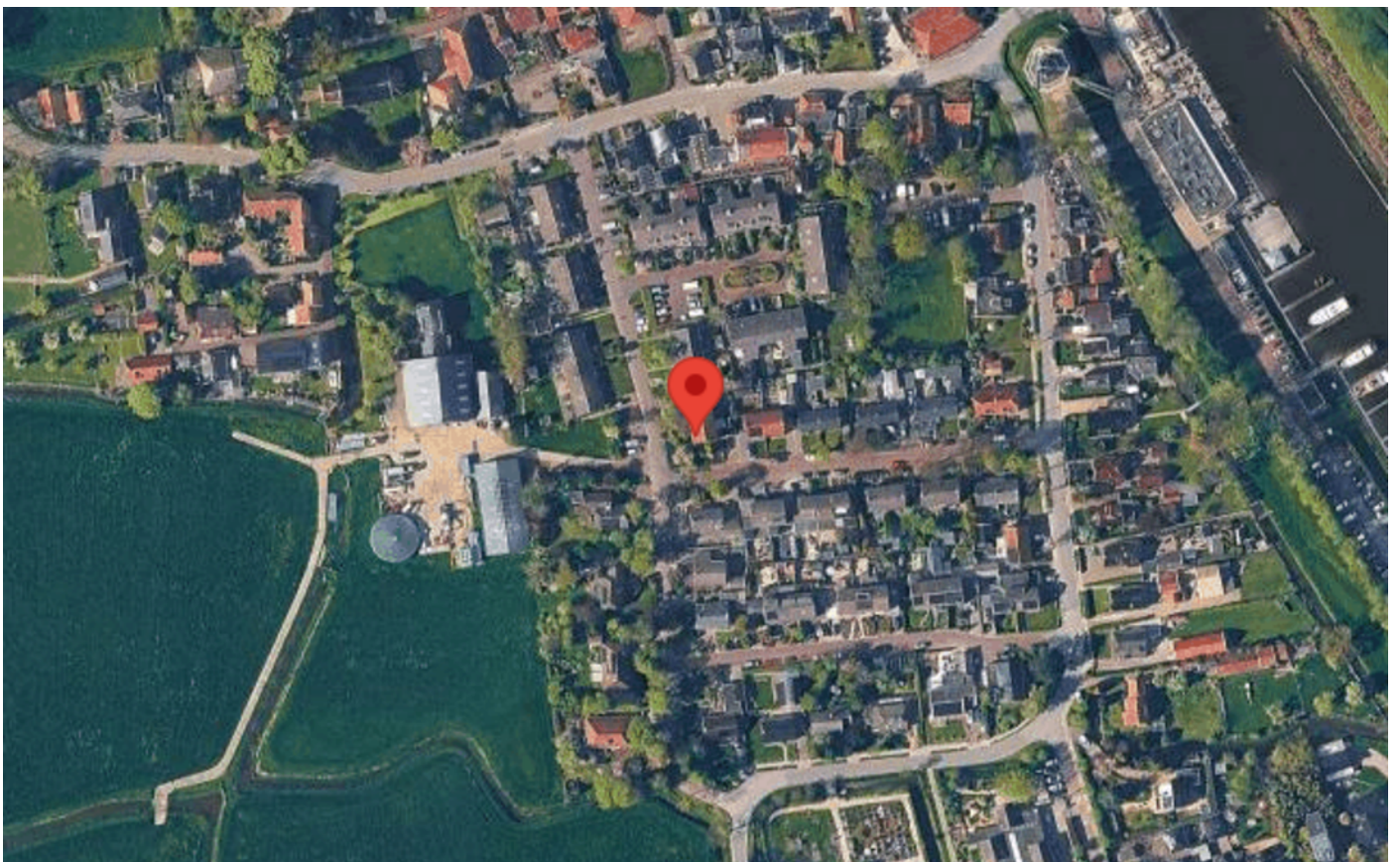
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media

# TEKENINGEN

Krassumerstraat 38  
Garnwerd  
Zolder



# GOOGLE MAPS





**makelaardij**  
**Reinette**

Raadhuisstraat 17  
9363 CB Marum  
0594-643034  
[info@makelaardijreinette.nl](mailto:info@makelaardijreinette.nl)