



TE KOOP

WADDENSTRAAT 32

1779 XB DEN OEVER

€ 250.000 K.K.

Ruime hoekwoning met  
praktijkruimte

# INLEIDING

## WADDENSTRAAT 32, 1779 XB DEN OEVER

Welkom bij deze prachtige hoekwoning gelegen aan de Waddenstraat 32 in het pittoreske Den Oever. Met zijn gunstige ligging, ruimtelijke indeling en diverse extra's, is dit huis een perfecte match voor jonge gezinnen, ouderen én mensen die graag een praktijk aan huis willen starten.

Deze ruime eengezinswoning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt. Met diverse voorzieningen en winkels binnen handbereik, zoals de supermarkt, scholen en sportfaciliteiten, is het ideaal gelegen voor gezinnen met kinderen. Daarnaast biedt de nabijheid van de prachtige Waddenzee volop mogelijkheden voor heerlijke wandelingen en ontspanning in de natuur.

Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Wacht niet te lang, want deze kans wil je niet missen!



# LIGGING EN INDELING

## WADDENSTRAAT 32, 1779 XB DEN OEVER

### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de praktijkruimte van ca. 35m<sup>2</sup> op, welke tevens gebruikt kan worden als extra slaapkamer op de begane grond. Dit biedt veel mogelijkheden voor mensen die graag een eigen kantoor of praktijk aan huis willen hebben. Verder beschikt de woning over een tweede badkamer op de begane grond, wat een absolute luxe is voor een gezin met meerdere generaties.

De woonkamer is ruim en licht, en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De woonkeuken keuken is van alle gemakken voorzien en nodigt uit tot het bereiden van heerlijke maaltijden en gezellig zitten aan de keukentafel.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 32, 1779 XB DEN OEVER

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een inloopkast. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

## Zolder

Mocht u in de woning nog tekort ruimte hebben dan biedt deze woning ook een vliering voor het bergen van verrassend veel spullen.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 32, 1779 XB DEN OEVER

## Tuin

De tuin aan de achterzijde biedt veel privacy en is omheind en voorzien van bestrating en een brede poort naar de voorzijde van de woning.



# FOTO'S





# FOTO'S



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1962

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 244 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 141,7 m<sup>2</sup>

Inhoud 523 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Open ruimte

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Oriëntering Noorden

Tuin 2 - Heeft een achterom Ja

Tuin 2 - Staat Normaal

Tuin 3 - Type Zijtuin

Tuin 3 - Oriëntering Oosten

## Energieverbruik

Energielabel E

# KENMERKEN

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat				
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
2x CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
2x Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Wasmachine				X
Wasdroger				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X

# LIJST VAN ZAKEN

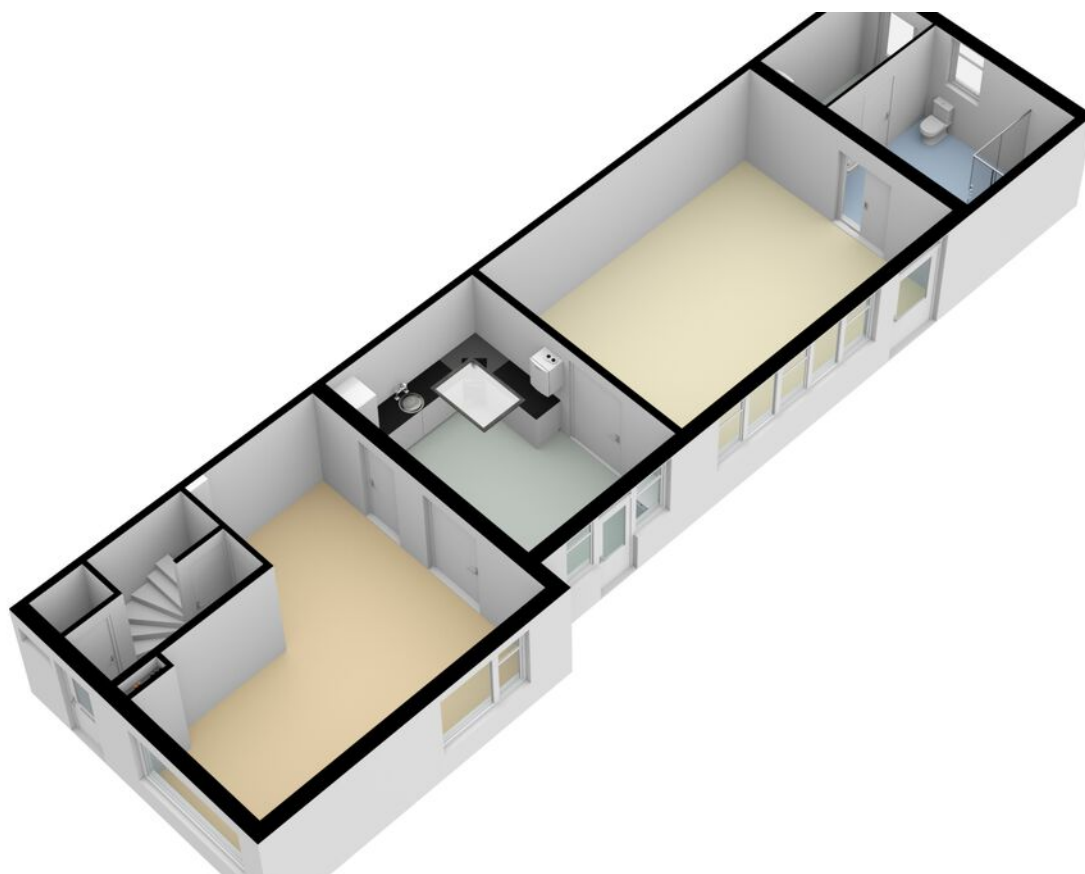
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Noodaggregaat	X			

# TEKENINGEN

Waddenstraat 32 - Dien Oever  
Begane Grond



De plattegronden zijn geprojecteerd naar een standaard referentievlak van +0.00 m. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van het object. © 2024 [naam architect]

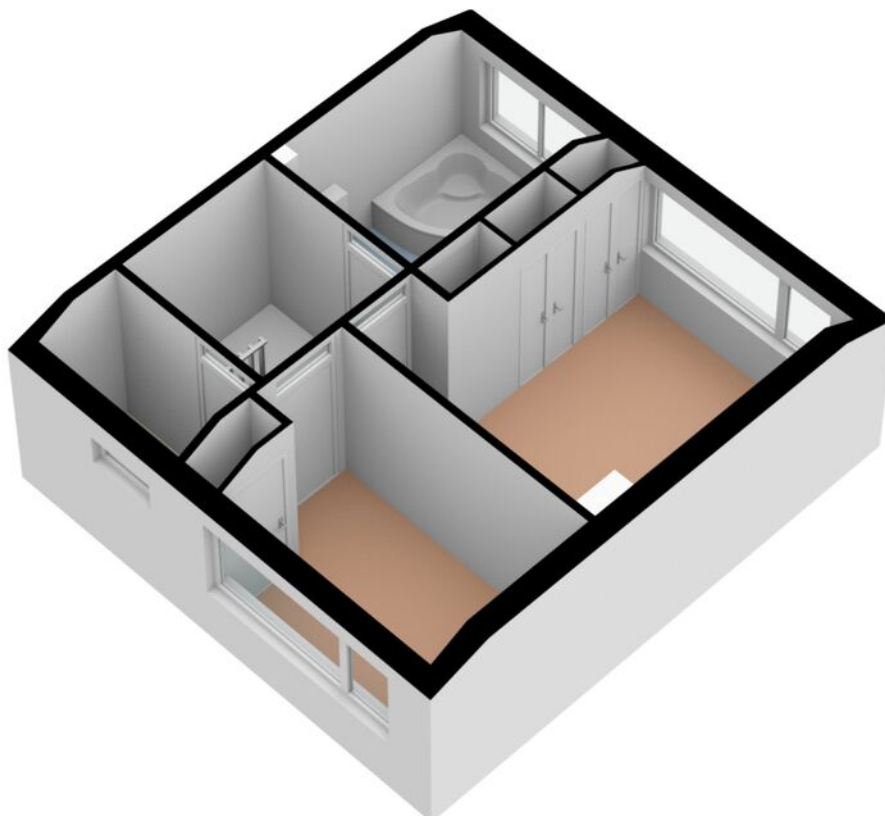


# TEKENINGEN

Waddenstraat 32 - Den Oever  
Eerste Verdieping

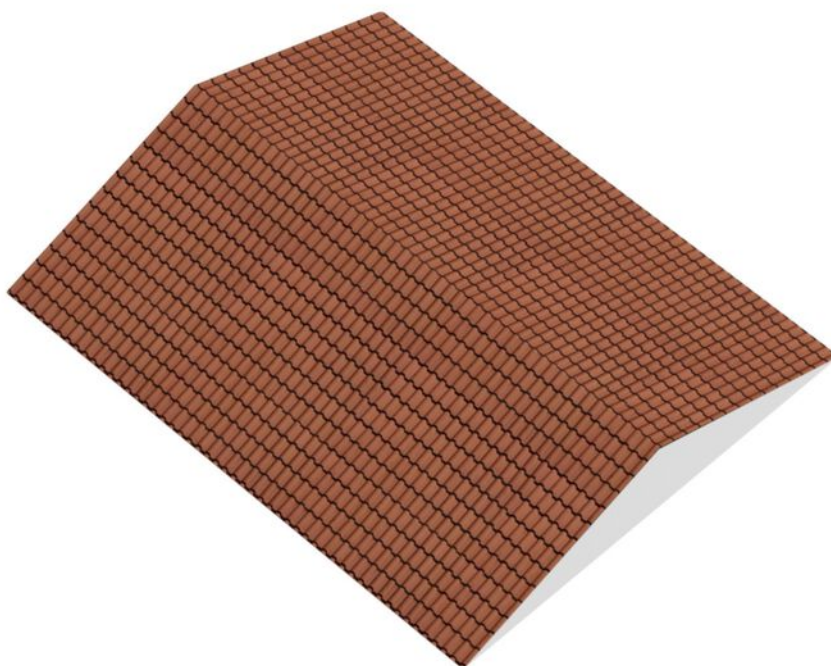


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl



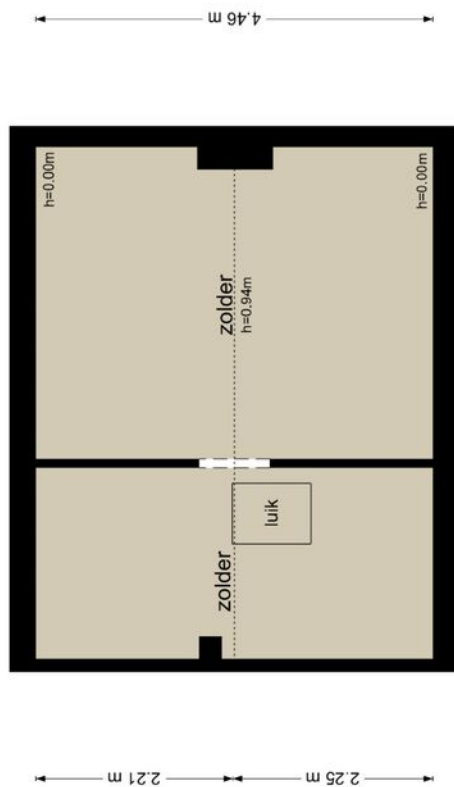


# TEKENINGEN



Waddenstraat 32 - Den Oever  
Tweede Verdieping

5.76 m

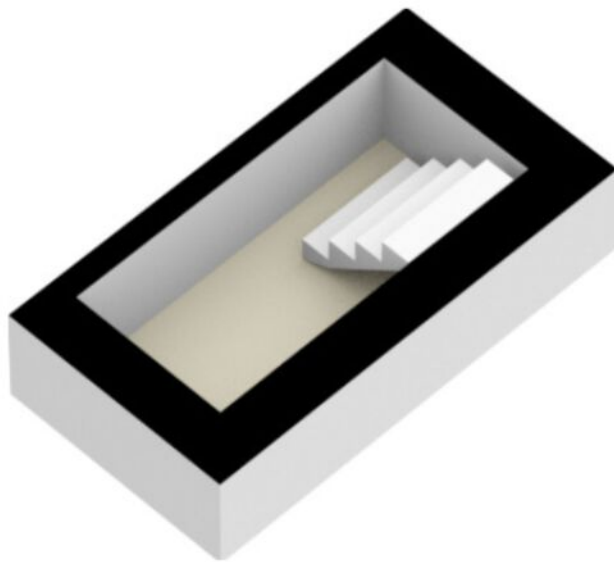


2.14 m

3.51 m

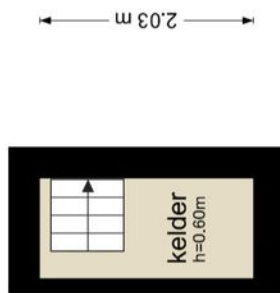
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl

# TEKENINGEN



Waddenstraat 32 - Den Oever  
Kelder

↔ 0.95 m ↔



↔ 2.03 m ↔

↔ 2.03 m ↔

↔ 0.95 m ↔

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

# GOOGLE MAPS



Voorstraat 28  
1779 AD Den Oever  
0227-821460  
[info@vondermakelaardij.nl](mailto:info@vondermakelaardij.nl)