



TE KOOP

POELWEG 46

1778 KC WESTERLAND

€ 365.000 K.K.

Een droomhuis voor gezinnen en doorstromers!

INLEIDING

POELWEG 46, 1778 KC WESTERLAND

Welkom bij dit prachtige twee-onder-een-kap woonhuis, gelegen in het pittoreske Westerland.

Deze eengezinswoning uit 1930 is echt een unieke vondst. Met zijn charmante bouwstijl en idyllische ligging in het buurtschap De Haukes, biedt dit huis alles wat je maar kunt wensen.



LIGGING EN INDELING

POELWEG 46, 1778 KC WESTERLAND

Begane grond

Stap het huis binnen en je wordt verwelkomd door een gezellige en warme sfeer. De woonkamer is licht en ruim met uitzicht over het Wieringer landschap, ideaal om samen te komen met het hele gezin. Via de half open keuken komt u in de centrale hal met toegang tot de kelder, het toilet, de wasruimte en de badkamer, waar naast een douche, wastafelmeubel ook een ligbad niet ontbreekt.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



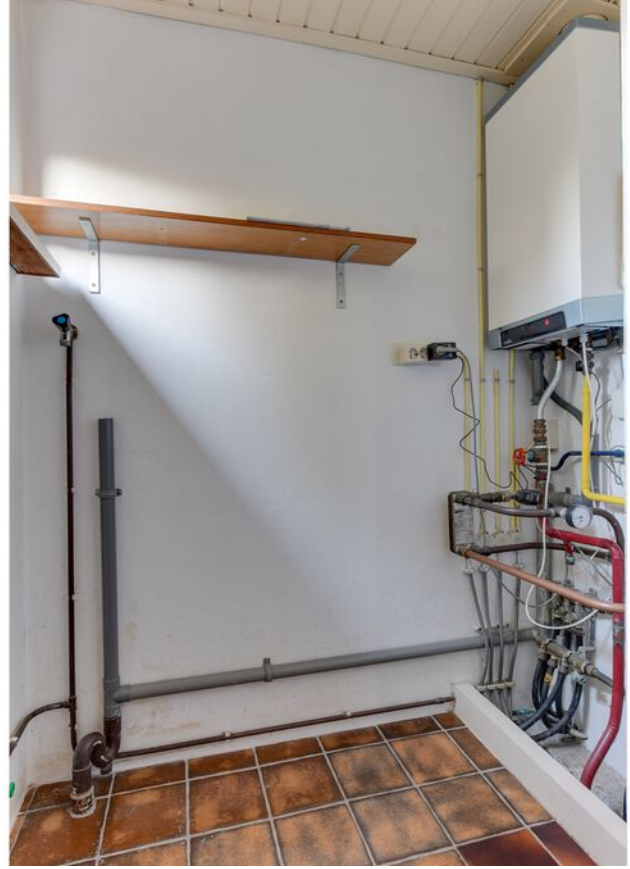
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

POELWEG 46, 1778 KC WESTERLAND

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de zolderverdieping.

Zolderverdieping

De open zolderverdieping geeft genoeg ruimte om al uw spullen op te bergen die even niet nodig zijn, maar kan ook goed gebruikt worden als logeerkamer.



FOTO'S



FOTO'S



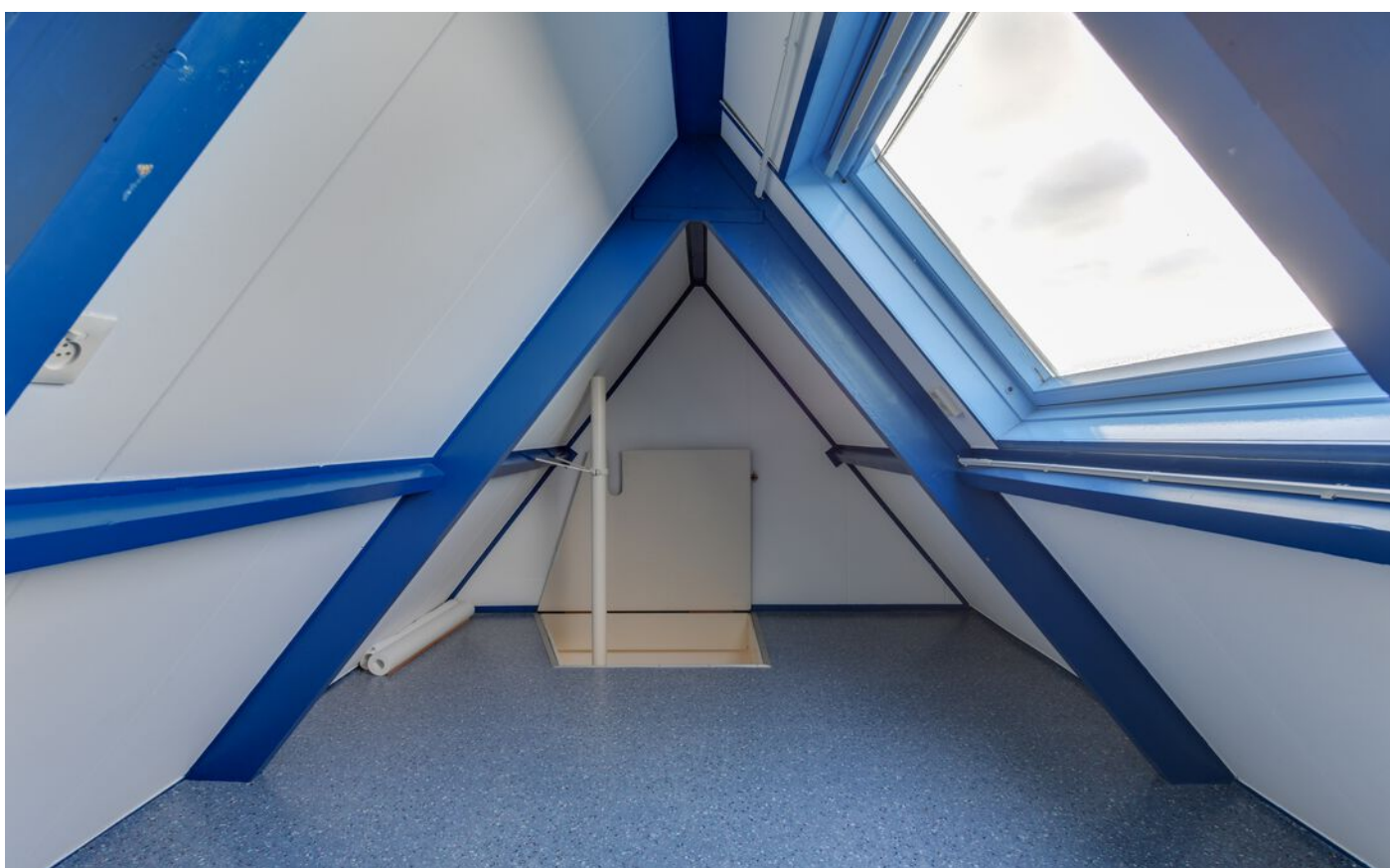
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

POELWEG 46, 1778 KC WESTERLAND

Tuin

De woning is trots op zijn riante perceeloppervlakte van maar liefst 958,00 m², waarvan 825 m² bestemd is voor de prachtige achtertuin en voortuin. Deze tuin is werkelijk een groene oase waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven. Of je nu wilt loungen op het terras, een moestuintje wilt beginnen of ruimte zoekt voor de kinderen om te spelen, hier zijn de mogelijkheden eindeloos.

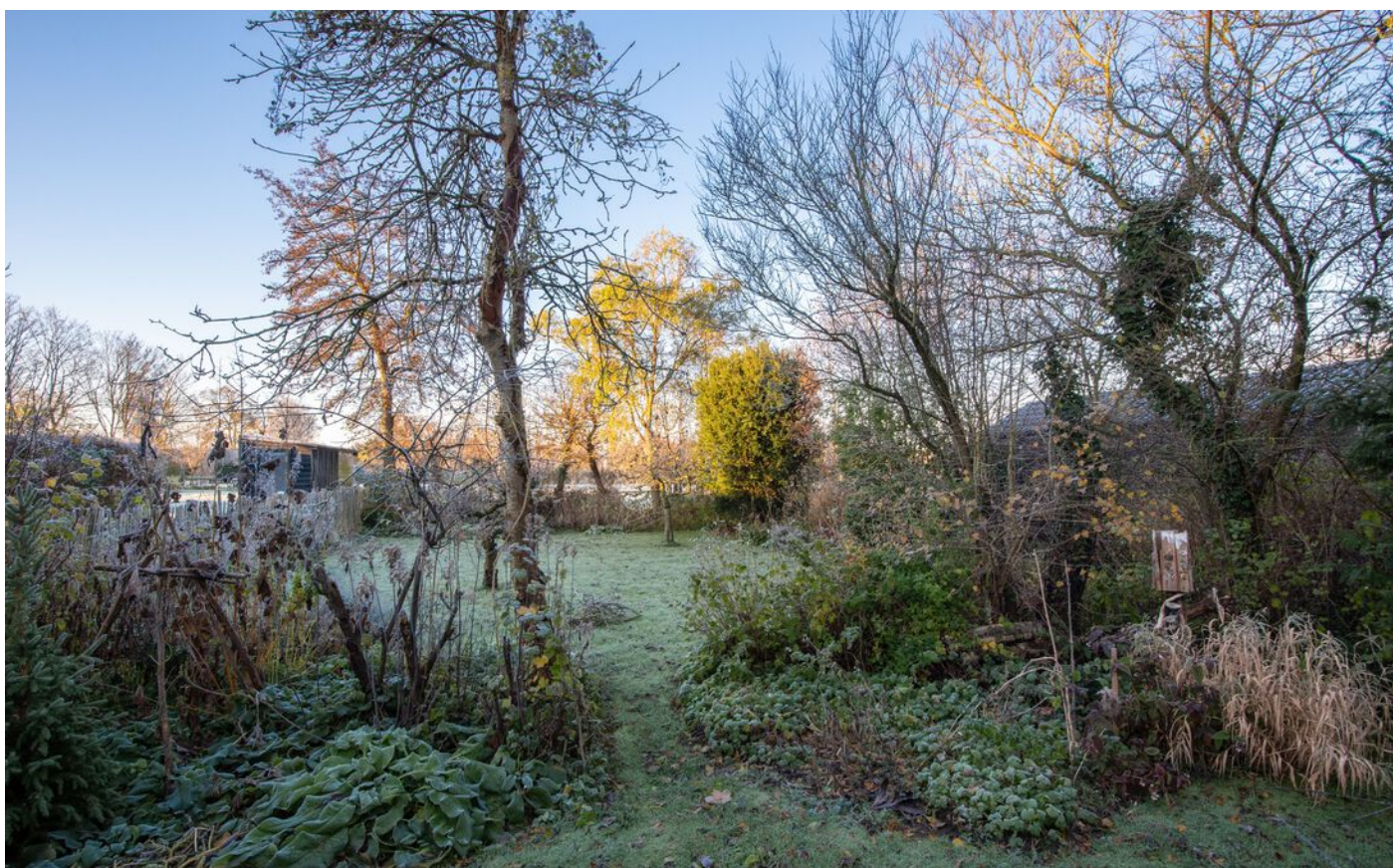
En dat is niet alles, want deze woning beschikt ook over een grote vrijstaande garage met kap. Of je nu behoefte hebt aan extra opbergruimte, een plekje voor je auto of misschien zelfs een hobbyruimte, deze garage biedt volop mogelijkheden. Op het dak liggen 6 zonnepanelen die een mooie bijdrage leveren aan de duurzaamheid van deze woning. Een waar pareltje in combinatie met het woonhuis.

Bijzonderheden

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de unieke ligging met vrij uitzicht. Je hebt hier een prachtig panoramisch uitzicht over het landschap, wat zorgt voor een gevoel van rust en vrijheid. Dit is echt een plek waar je het drukke leven even achter je kunt laten en kunt genieten van de natuurlijke schoonheid om je heen.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



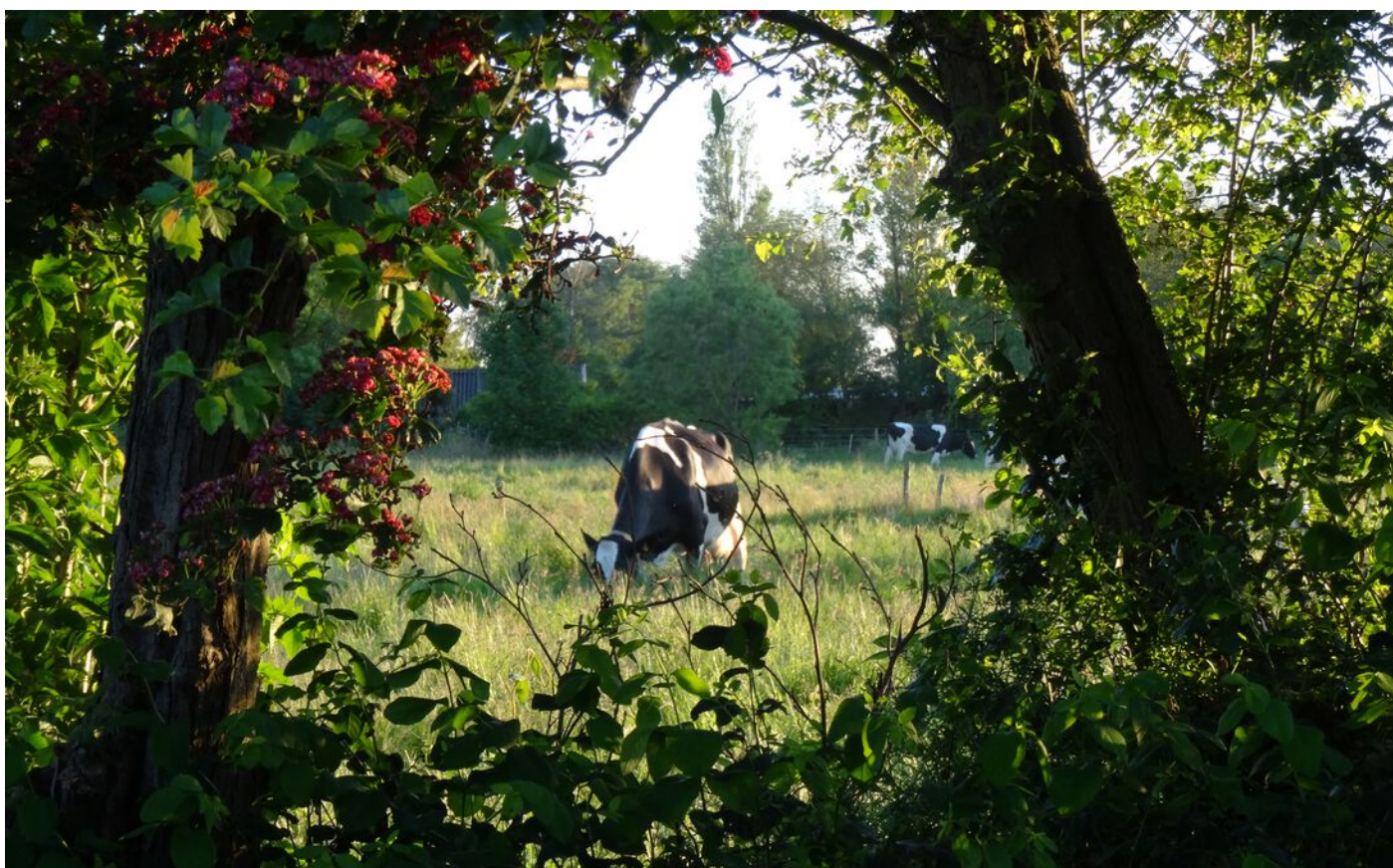
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1930

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 958 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 97,3 m²

Inhoud 369 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 9,4 m²

Oppervlakte externe bergruimte 50,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Platteland
Vrij uitzicht

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	F
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas kompakt HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen	X			
Woning				
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
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				

LIJST VAN ZAKEN

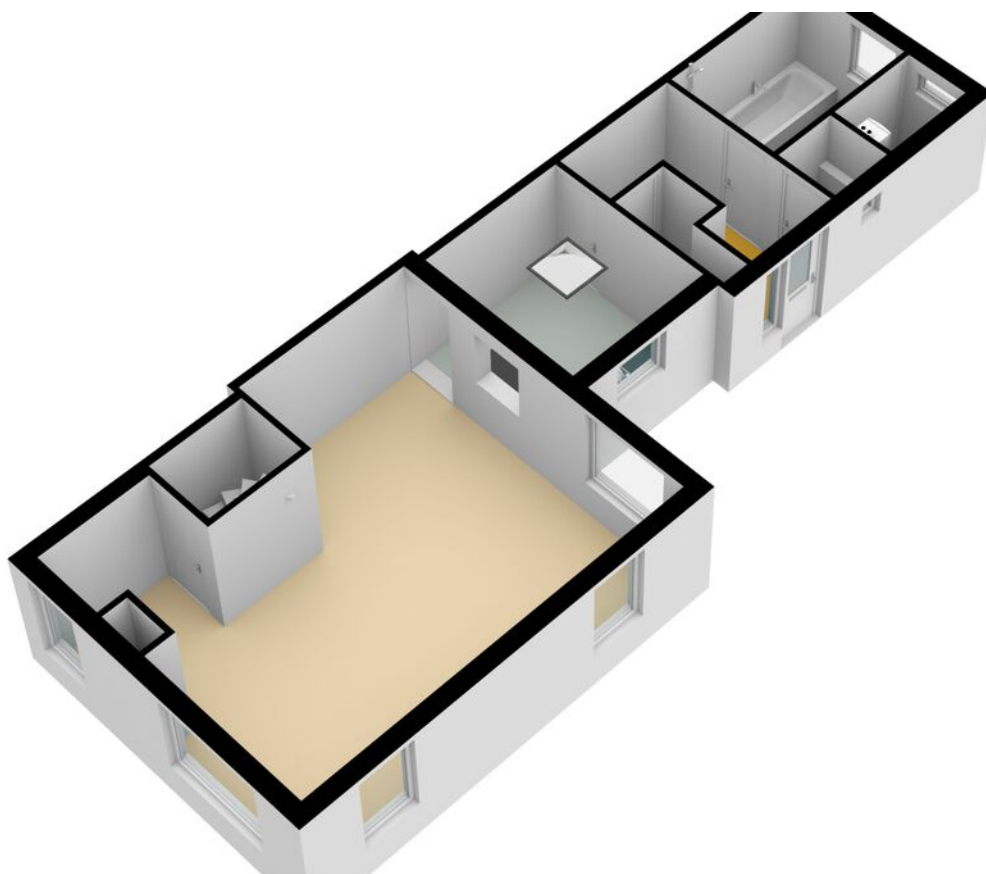
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast		X		
Wasmachine		X		
Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
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
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

TEKENINGEN

Poelweg 46 - Westerland
Begane Grond

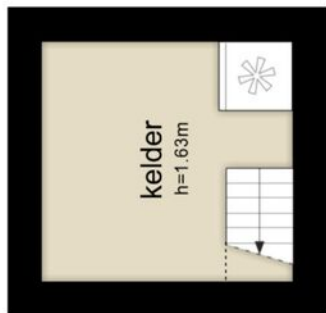


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden is geen aansprakelijkheid verbonden.
© www.objektmaat.nl

TEKENINGEN

Poelweg 46 - Westerland
Kelder

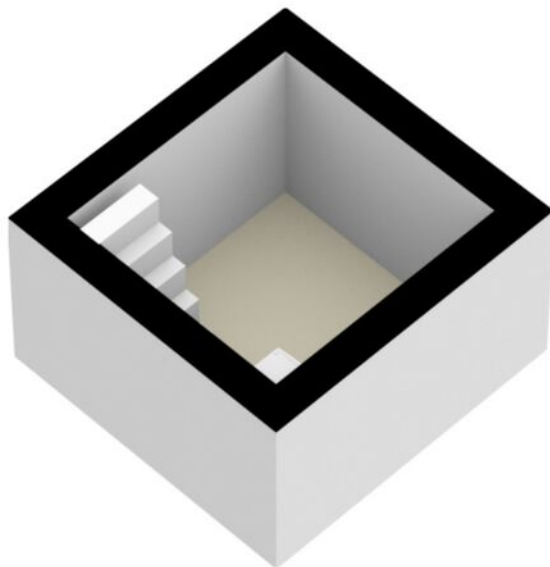
2.07 m



2.17 m

2.17 m

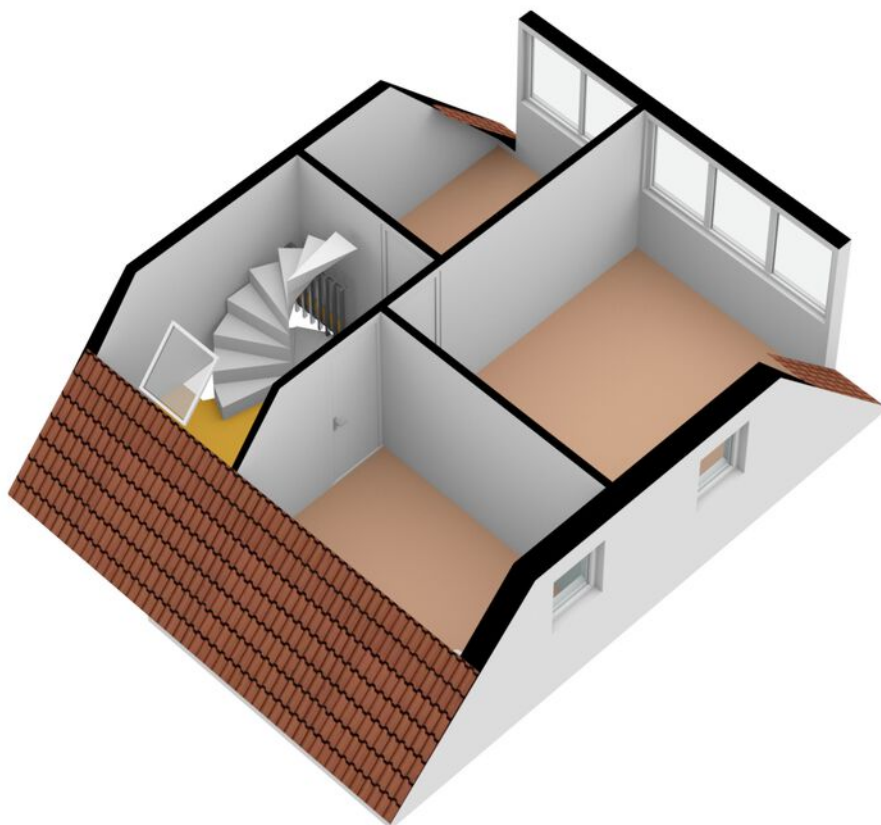
2.07 m



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

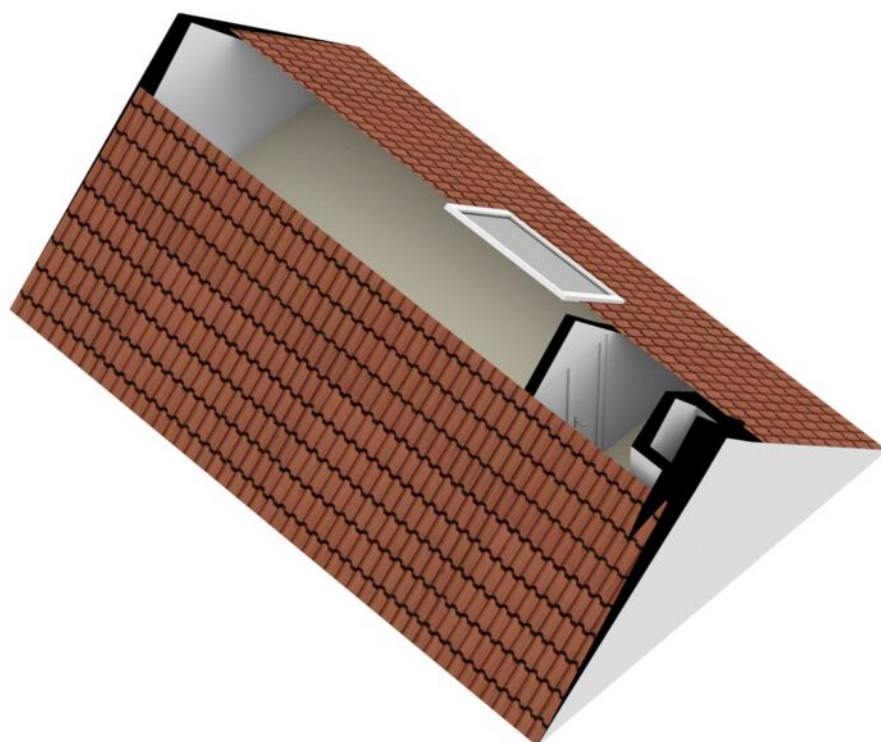
TEKENINGEN

Poelweg 46 - Westerland
Eerste Verdieping



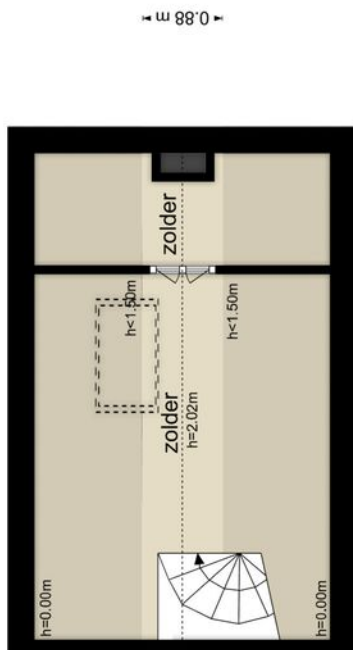
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TEKENINGEN



Poelweg 46 - Westerland
Tweede Verdieping

4,06 m 1,26 m



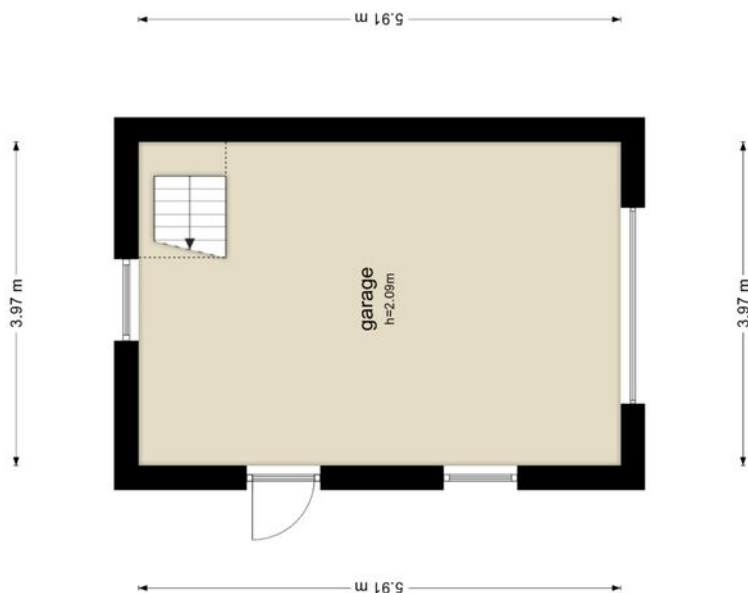
3,30 m

5,40 m

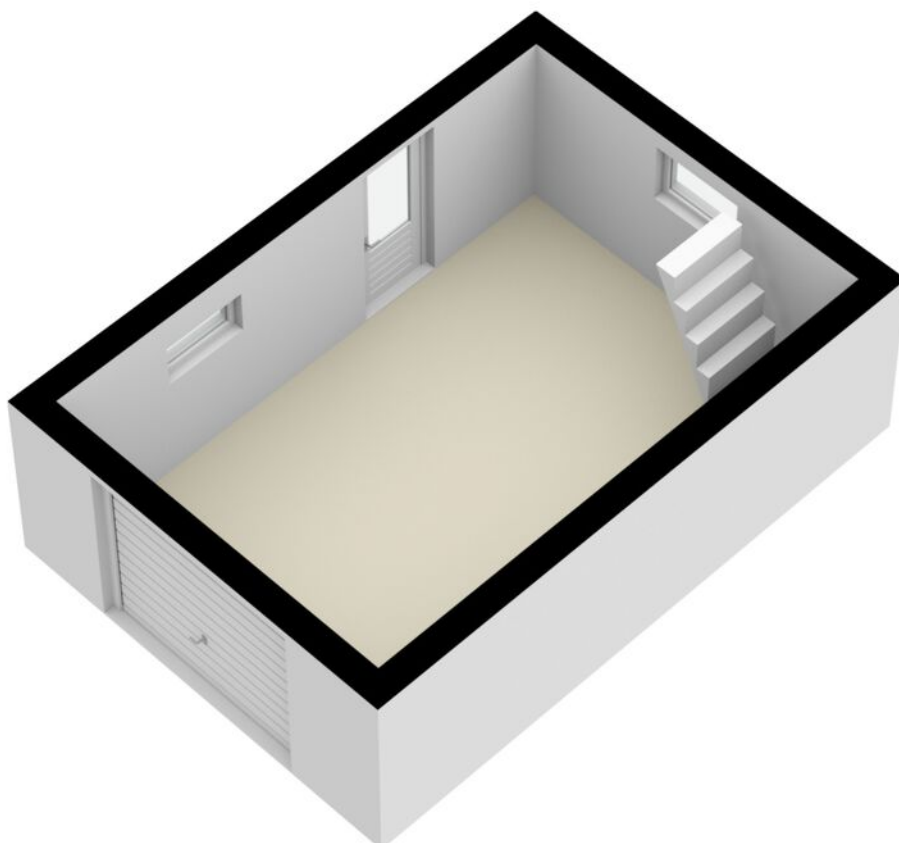
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenbo.nl

TEKENINGEN

Poelweg 46 - Westerland
Garage BG

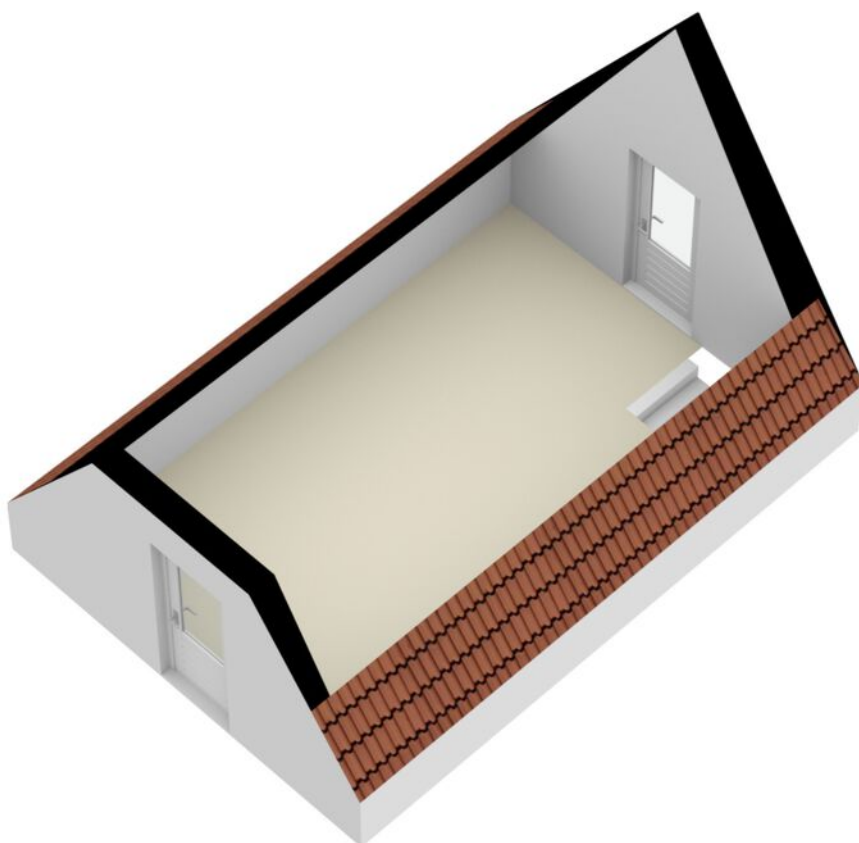
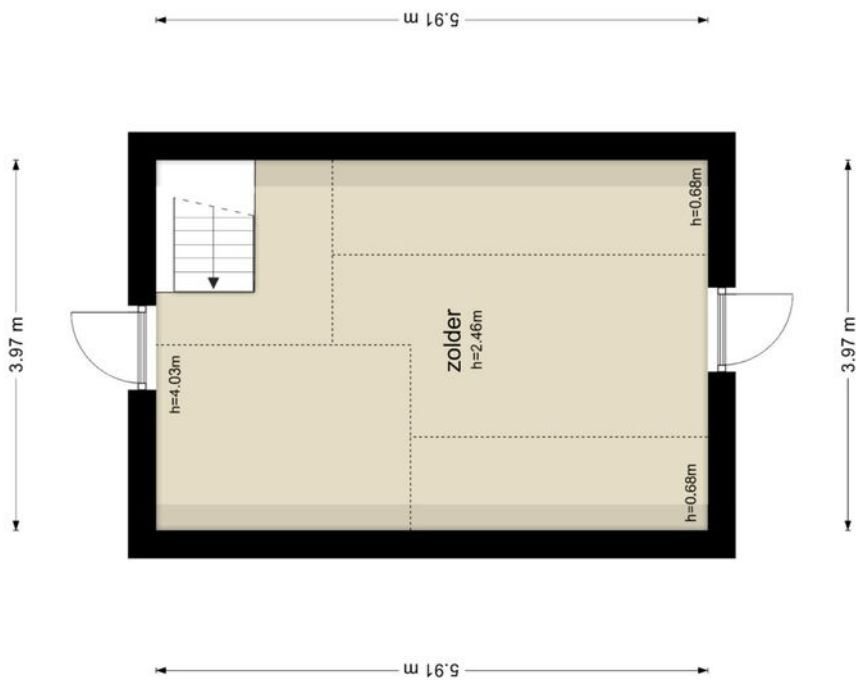


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



TEKENINGEN

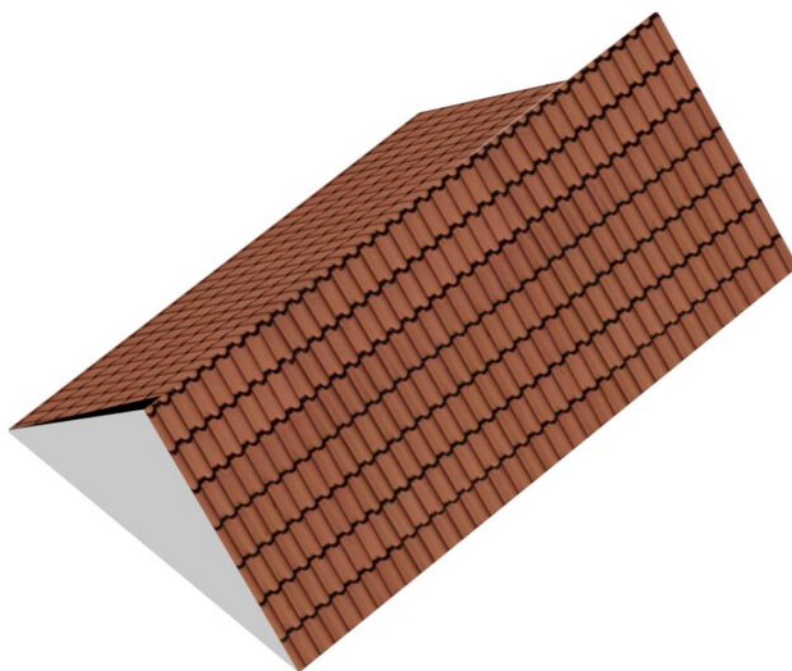
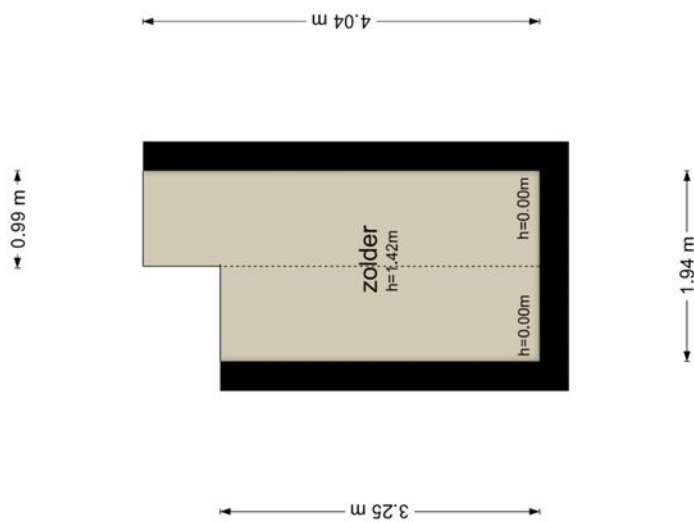
Poelweg 46 - Westerland
Garage EV



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

TEKENINGEN

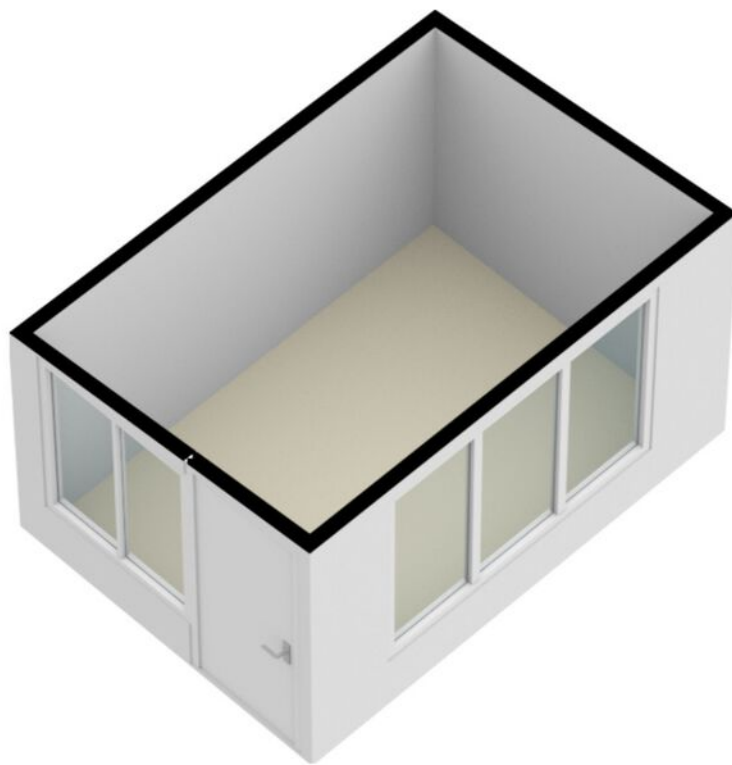
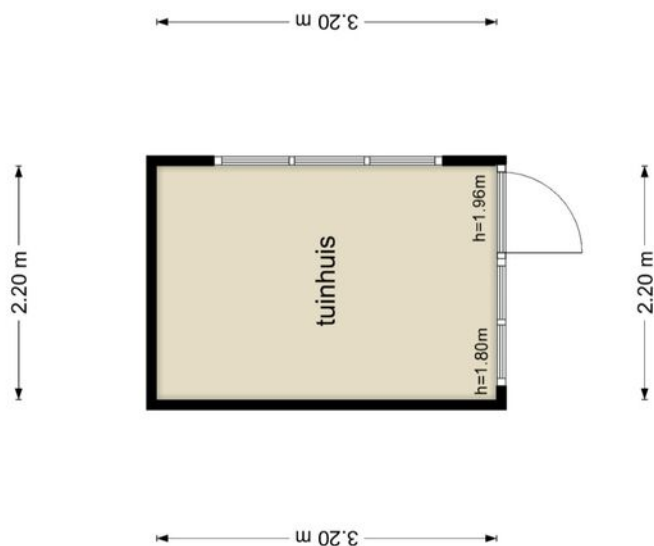
Poelweg 46 - Westerland
Garage TV



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

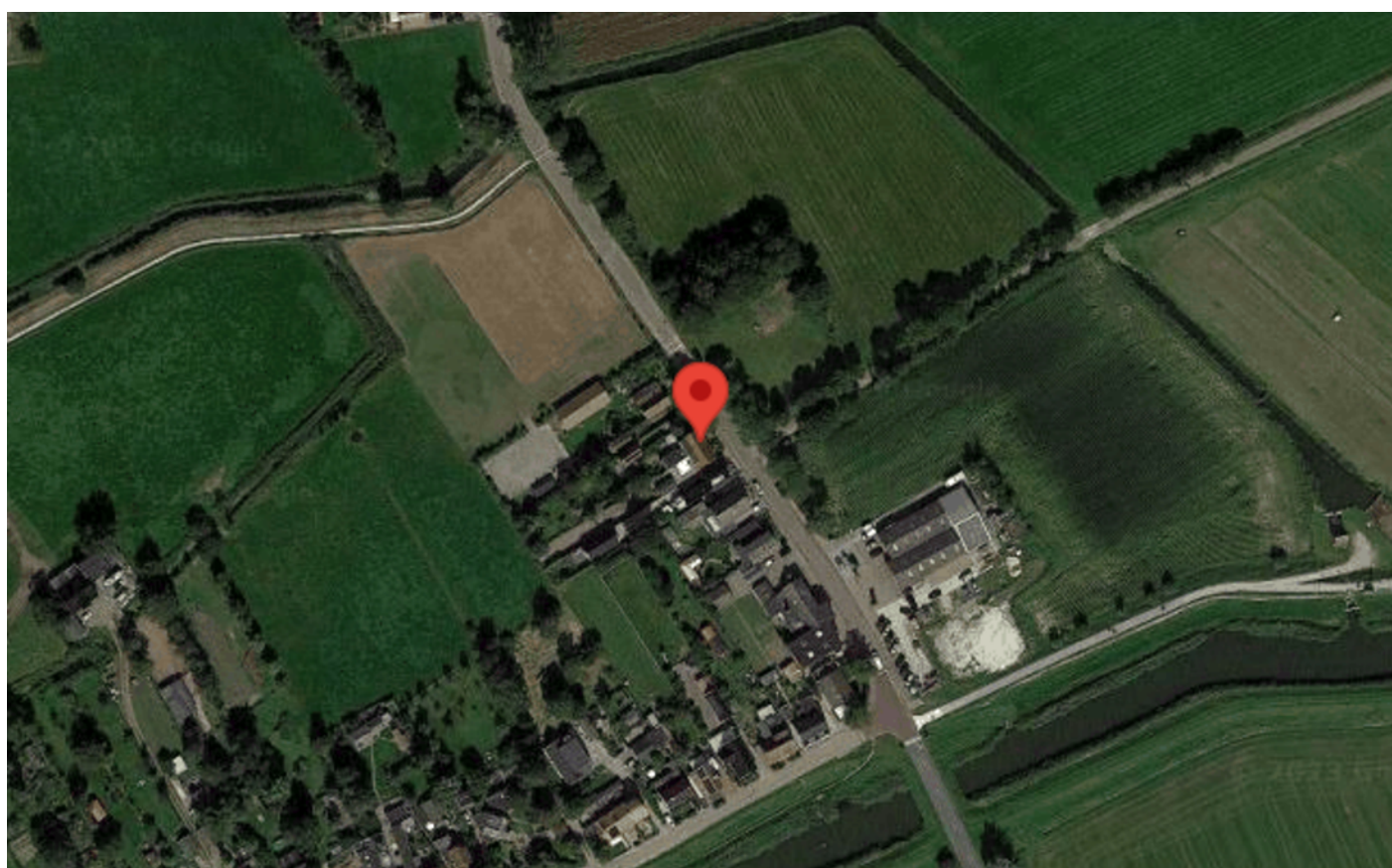
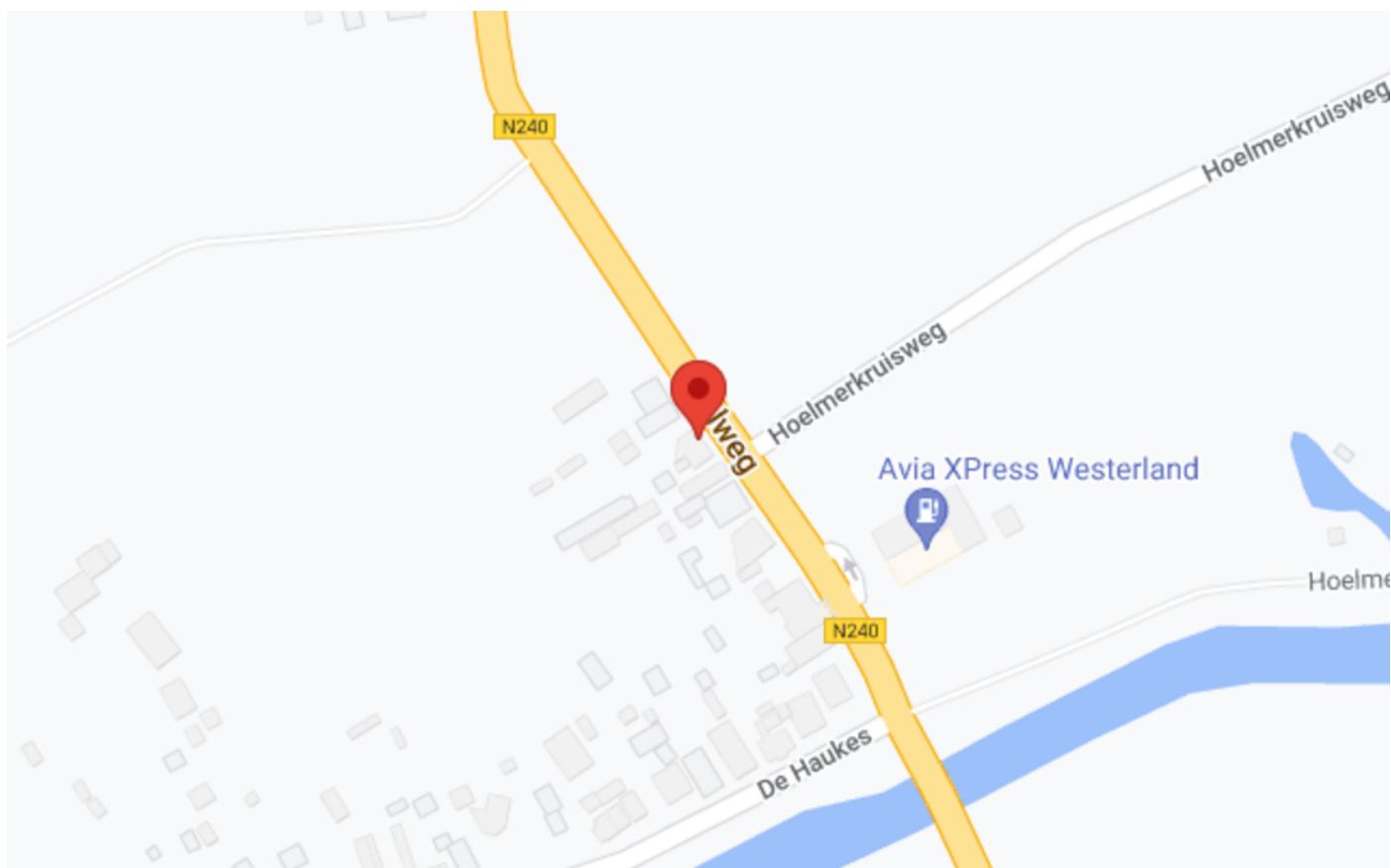
TEKENINGEN

Poelweg 46 - Westerland
Tuinhuis



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