



TE KOOP

HOFSTRAAT 15

1779 CA DEN OEVER

€ 250.000 K.K.

Wonen aan de voet van een  
UNESCO werelderfgoed

# INLEIDING

## HOFSTRAAT 15, 1779 CA DEN OEVER

Ben je starter of misschien een beginnend gezin met grootse dromen? Sta dan eens stil bij deze unieke kans! Aan Hofstraat 15 in Den Oever wacht namelijk een charmant vrijstaand huis met volop karakter en ruimte om je woondromen waar te maken. Direct aan de voet van het UNESCO werelderfgoed 'De Waddenzee' ervaar je iedere dag weer die bijzondere, frisse zeelucht en uitgestrekte vergezichten. Nou, als dát niet uitnodigt tot thuiskomen...

Hier draait het allemaal om sfeer en vrijheid

Dat dit huis uit 1928 dateert, voel je bij binnenkomst direct aan de gezellige en authentieke details. Denk aan solide bouw, originele elementen en vooral die knusse sfeer die alleen huizen uit dit bouwjaar uitstralen. Je merkt het meteen: hier staan 'gezelligheid' en 'thuisgevoel' met stip op nummer één! De omsloten achtertuin zorgt voor rust – wel zo fijn als je net je eerste gezinsstappen zet óf wilt genieten van een beschutte eigen ruimte.



# INLEIDING

## HOFSTRAAT 15, 1779 CA DEN OEVER

Echt iets voor starters en jonge gezinnen!

Met een perceeloppervlakte van 134 m<sup>2</sup> valt er verrassend veel uit je nieuwe thuis te halen. Je krijgt een prettige indeling waar je alle kanten mee op kunt – zet je eigen stempel erop en droom alvast van dat gezellige woonhoekje, een praktische speelplek voor de kids of een inspirerende werkruimte. De ligging maakt het extra aantrekkelijk: je woont vlak bij basisscholen en sportclubs.

Pak je kans!

Zoek je een knus vrijstaand huis met een fraaie tuin, omgeven door natuur en klaar voor nieuwe herinneringen? En klinkt dit als iets waar jij jezelf (en misschien ook je gezin) wel ziet wonen? Kom dan zeker langs en ontdek alles zelf. Want zeg nou eerlijk, een plek met zoveel sfeer én directe toegang tot het mooiste natuurgebied van Nederland komt niet elke dag voorbij. Bel, mail of app gerust voor een bezichtiging.



# LIGGING EN INDELING

HOFSTRAAT 15, 1779 CA DEN OEVER

## Begane grond

Via de hal met trapopgang kom je in de knusse woonkamer met erker en haard. Door de en suite deur kom je in de eetkamer met daar aan vast de half open keuken met kelderkast. Van uit de keuken kom je in de bijkeuken met de achterentree en het toilet.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

HOFSTRAAT 15, 1779 CA DEN OEVER

## Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de inloopkast. Door het plaatsen van een dakkapel is het zelfs mogelijk om een extra kamer te creëren.

## Vliering

De vliering is te bereiken met de vlizotrap op de overloop en heeft een zee aan opbergruimte.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



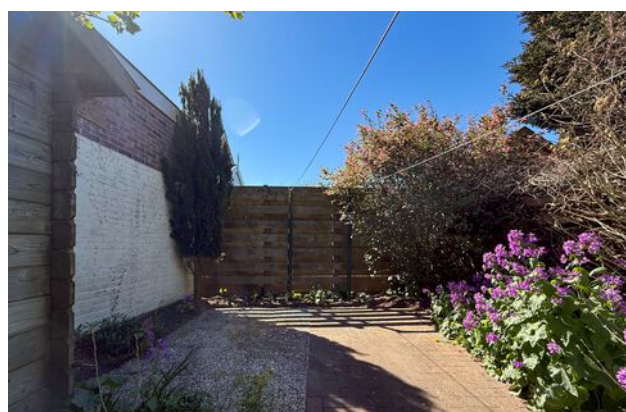
# LIGGING EN INDELING

## HOFSTRAAT 15, 1779 CA DEN OEVER

Een tuin waarin je ongestoord kunt relaxen. En zeg nou zelf, wat is een huis zonder tuin? Goed nieuws: deze achtertuin van circa 55 m<sup>2</sup> ligt heerlijk verscholen achter het huis. Zet een lounge set neer, leg een grasveldje aan voor de kleintjes of vier straks lange zomeravonden met vrienden aan een grote tuintafel. Zie je jezelf al zitten, met een goed boek en een kop koffie, terwijl de zee in de verte ruikt? Ja toch!

Is Hofstraat 15 nog niet helemaal jouw smaak? Geen punt, want dankzij de solide basis is het huis makkelijk eigentijds te maken. Rol die mouwen alvast op, want hier kun je echt iets prachtigs creëren.

Bijzonder wonen aan de Waddenzee  
Niet iedereen kan zeggen dat-ie aan de rand van een UNESCO werelderfgoed woont. De locatie van Hofstraat 15 is écht uniek. Sla de voordeur achter je dicht, loop een paar passen en je staat midden in het mooiste stukje natuur dat Nederland rijk is. Of je nu houdt van wadlopen, fietsen, vogels spotten of gewoon eindeloos wandelen; vanaf hier heb je alles letterlijk bij de hand. En natuurlijk: Dorpswinkeltje, supermarkt, kroeg en scholen zijn gewoon om de hoek.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1928

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 134 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 86,8 m<sup>2</sup>

Inhoud 345 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 1,3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan zee  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Staat Goed onderhouden

# KENMERKEN

## Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Atag Blauwe engel
----------	-------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2014
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

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

## Uitrusting

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

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

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	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				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

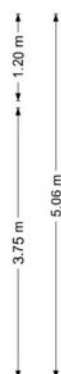
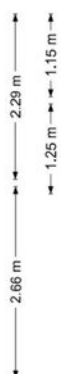
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Gashaard	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser (heeft kuren)	X			
Afzuigkap/schouw				X
Koelkast/vrieskast				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

# TEKENINGEN

Hofstraat 15 - Den Oever  
Begane Grond



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

# TEKENINGEN

Hofstraat 15 - Den Oever  
Eerste Verdieping

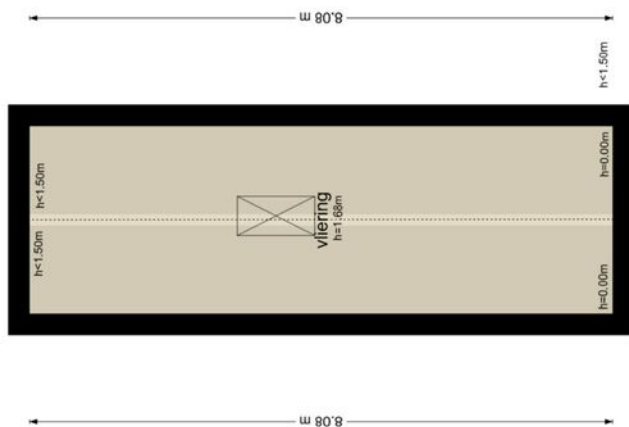


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectnoor.nl

# TEKENINGEN

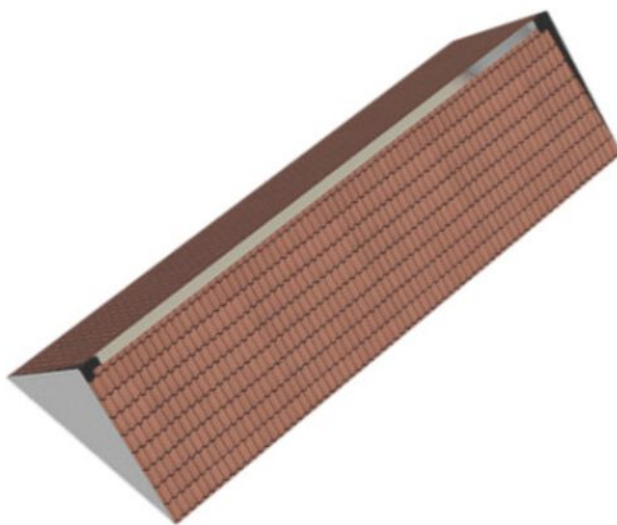
Hofstraat 15 - Den Oever  
Tweede Verdieping

2.60 m



2.60 m

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



# GOOGLE MAPS



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