Mulder Makelaardij
Jouw partner in thuiskomen



Molengang 17

ANNA PAULOWNA | Vraagprijs € 369.000,- K.K.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1998
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	377m³
Woonoppervlakte:	112m²
Perceeloppervlakte:	113m²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	6m2
Verwarming:	CV-ketel, vloerverwarming (gedeeltelijk)
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energielabel:	A+++

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 8 maart 2027

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	113 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m²
Inhoud	377 m³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan water In centrum

Tuin

Type	Achtertuin

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energielabel	A++

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond





Omschrijving

Een huis waar niet alleen prettig wordt gewoond, maar waar de afgelopen jaren ook serieus is geïnvesteerd in energiezuinigheid. Molengang 17 beschikt over energielabel A+++, veertien zonnepanelen en een spaarpomp. De huidige bewoners hebben op dit moment een aanbevolen voorschotbedrag van slechts circa € 53,- per maand voor gas en elektra. Dat maakt deze woning interessant voor wie comfortabel wil wonen én de maandelijkse energielasten graag beperkt houdt.

Ook binnen is de afgelopen jaren het nodige aangepakt. Er is een nieuwe pvc-vloer gelegd, het toilet en de meterkast zijn vernieuwd en de begane grond is voorzien van glad stucwerk. Ook de achtertuin is opnieuw aangepakt. Veel werk is dus al gedaan; verhuizen en wonen kan hier snel beginnen.

Wonen in Anna Paulowna
Je woont hier midden in Anna Paulowna, met winkels en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Even boodschappen doen kan gewoon lopend. Eenmaal thuis voelt dat centrum toch een stuk verder weg: aan de achterzijde ligt de tuin heerlijk op het zuiden en direct aan het water.

Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toilet. Vanuit hier stap je de woonkamer in. De nieuwe pvc-vloer en het gladde stucwerk geven de begane grond een strakke en verzorgde uitstraling.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Daardoor ligt het woongedeelte wat meer beschut aan de achterzijde en is er vanuit de woonkamer juist een fijne verbinding met de tuin. De openslaande deuren kunnen op mooie dagen helemaal open, waardoor binnen en buiten gemakkelijk in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De rechte wanden maken de kamers praktisch en efficiënt in te delen; prettig als kinderkamer, slaapkamer of bijvoorbeeld thuiswerkplek.

En dan is er nog de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de wasmachineaansluiting en extra bergruimte, waarna je doorloopt naar een volwaardige vierde slaapkamer. Juist die extra kamer maakt dit een woning waar een gezin ook op langere termijn goed uit de voeten kan.

Buitenleven
De achtertuin ligt op het zuiden én aan het water. Een combinatie waar je op zonnige dagen vanzelf veel gebruik van maakt. Achterin staat een veranda waar je beschut kunt zitten en daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig. Aan de achtergevel is in 2026 bovendien een nieuw zonnescherm geplaatst, zodat je op warme dagen zelf kiest tussen zon en schaduw.

Aan de voorzijde staat eveneens een berging, ideaal voor de fietsen.

Energiezuinig én interessant voor de financiering
Een A+++ label kan in 2026 extra hypotheekruimte opleveren. Voor de aankoop van een woning met energielabel A+++ geldt onder de landelijke leennormen tot € 15.000 extra leenruimte ten opzichte van een woning met energielabel A of B. De daadwerkelijke hypotheekruimte is uiteraard afhankelijk van de persoonlijke financiële situatie en de waarde van de woning.

Bijzonderheden

• Circa 112 m² woonoppervlakte
• Vier slaapkamers
• Veertien zonnepanelen en een spaarpomp
• Nieuwe pvc-vloer en glad gestucte begane grond
• Vernieuwd toilet en vernieuwde meterkast
• Tuin op het zuiden en aan het water
• Veranda en nieuw zonnescherm
• Berging aan de voor- en achterzijde
• Winkels en dagelijkse voorzieningen om de hoek

Een huis dat gewoon goed werkt voor een gezin
Vier slaapkamers, een praktische indeling, een zonnige tuin aan het water en een woning waar al flink is geïnvesteerd in energiezuinigheid. Dit is zo'n huis waar het dagelijkse leven gewoon makkelijk loopt. Genoeg ruimte voor het gezin, buiten een fijne plek om van de zon te genieten en voor de boodschappen hoef je nauwelijks de buurt uit.

Een goede voorbereiding op de aankoop van je nieuwe woning is een waardebepaling c.q. verkoopadvies van de eigen woning. Mulder Makelaardij komt graag vrijblijvend bij je langs. Bel vandaag nog om een afspraak in te plannen. Je kunt ons bereiken op 06-54320474 of via info@muldermakelaardij.nl.





























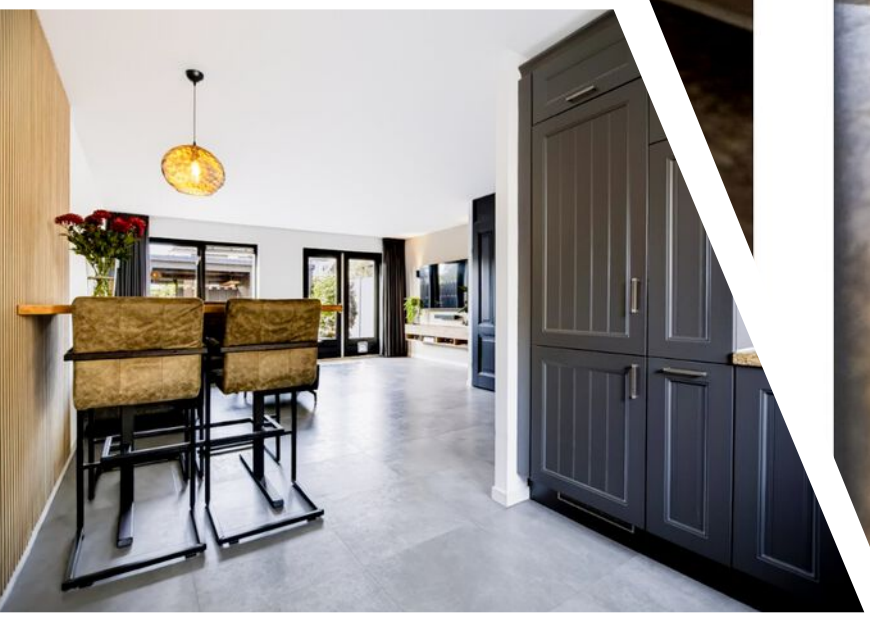


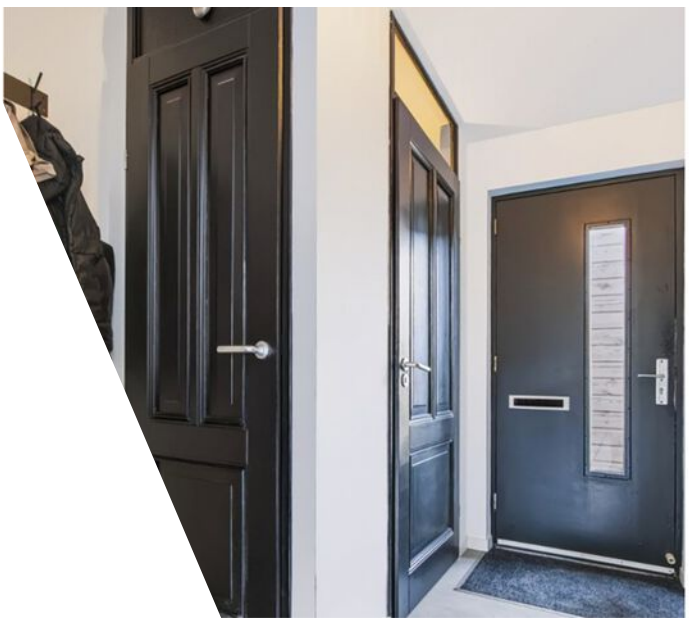


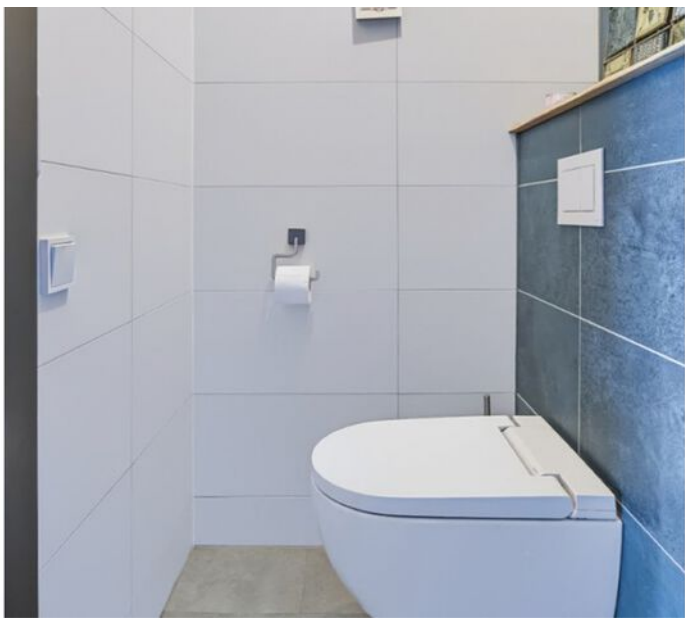






































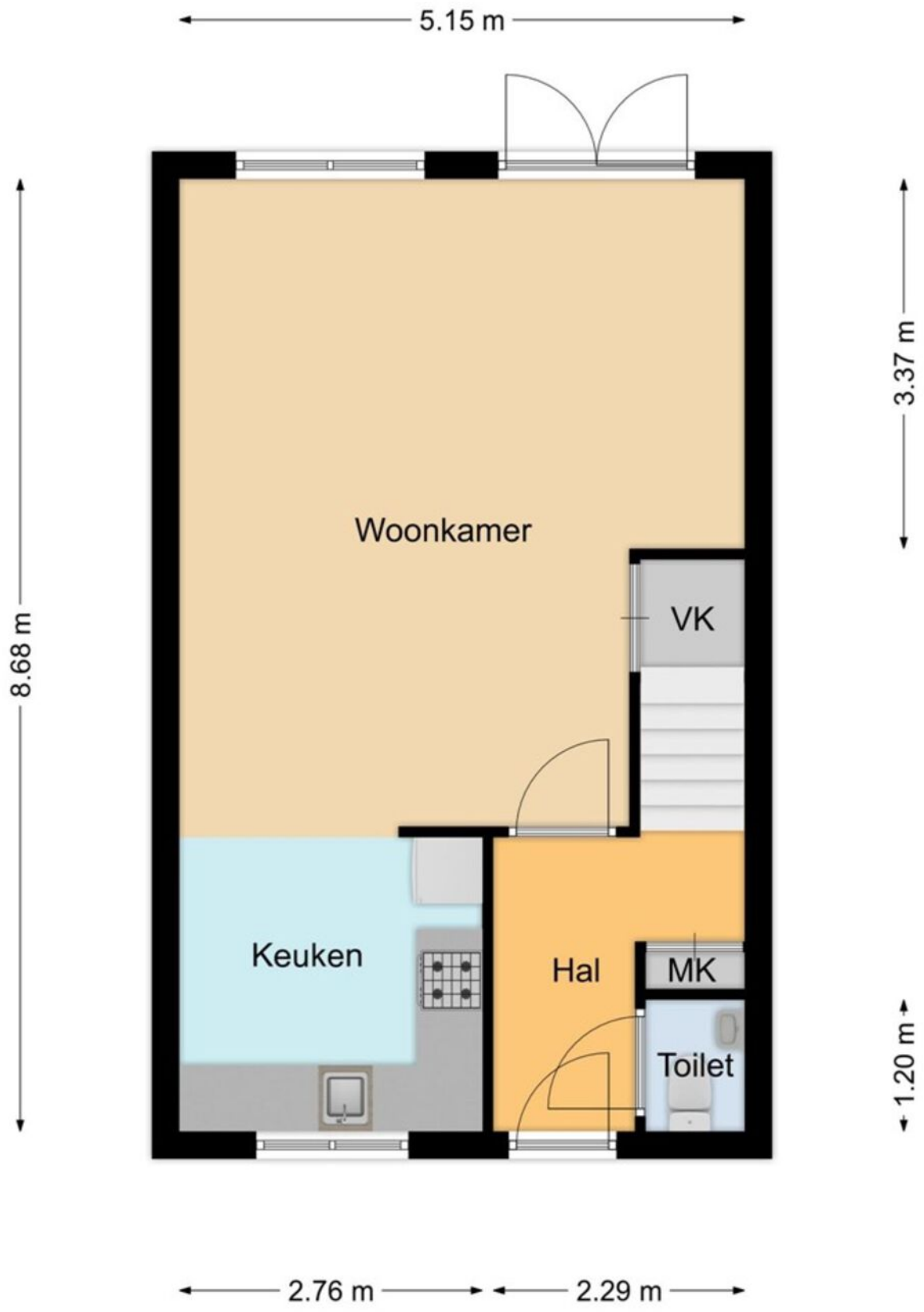




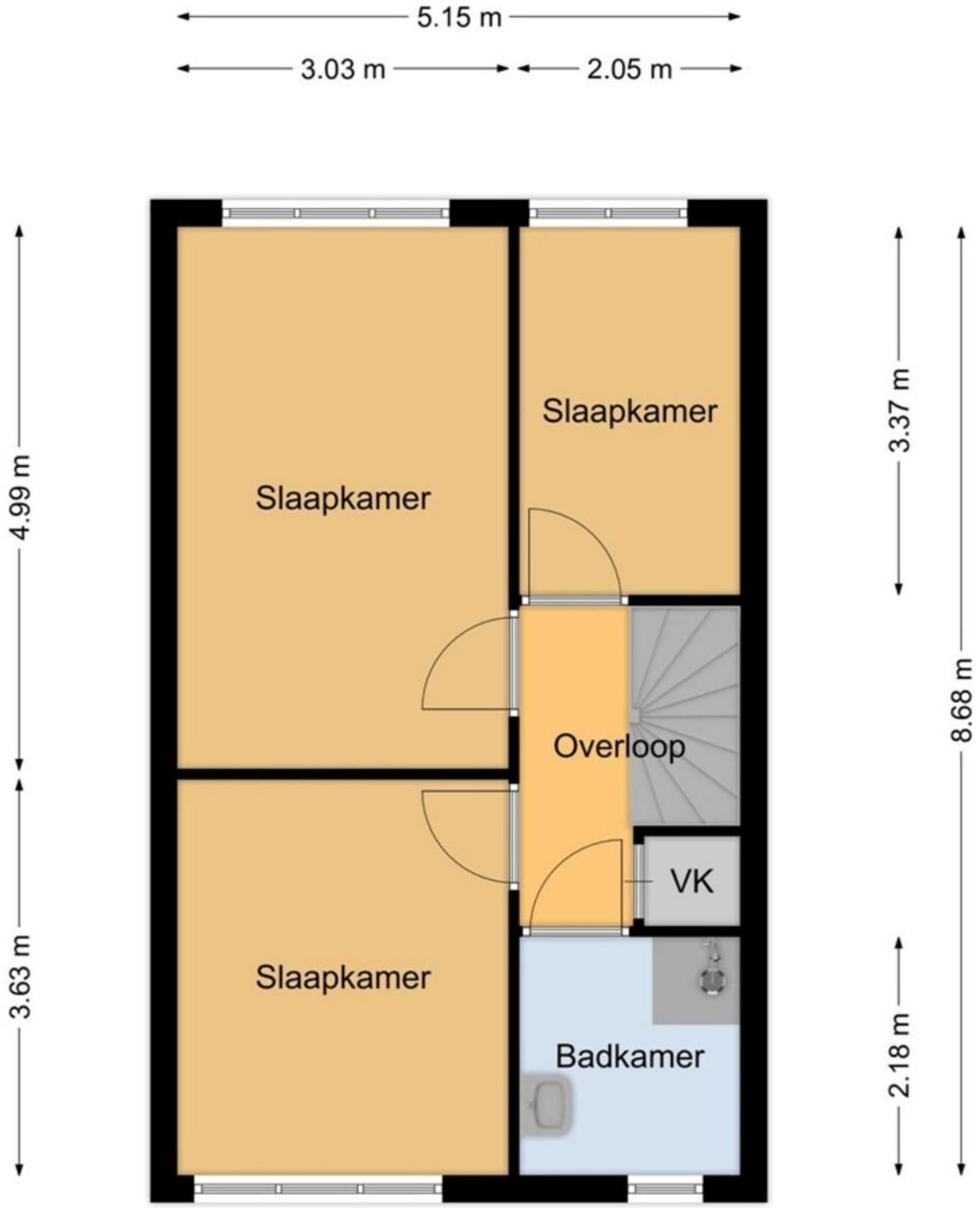




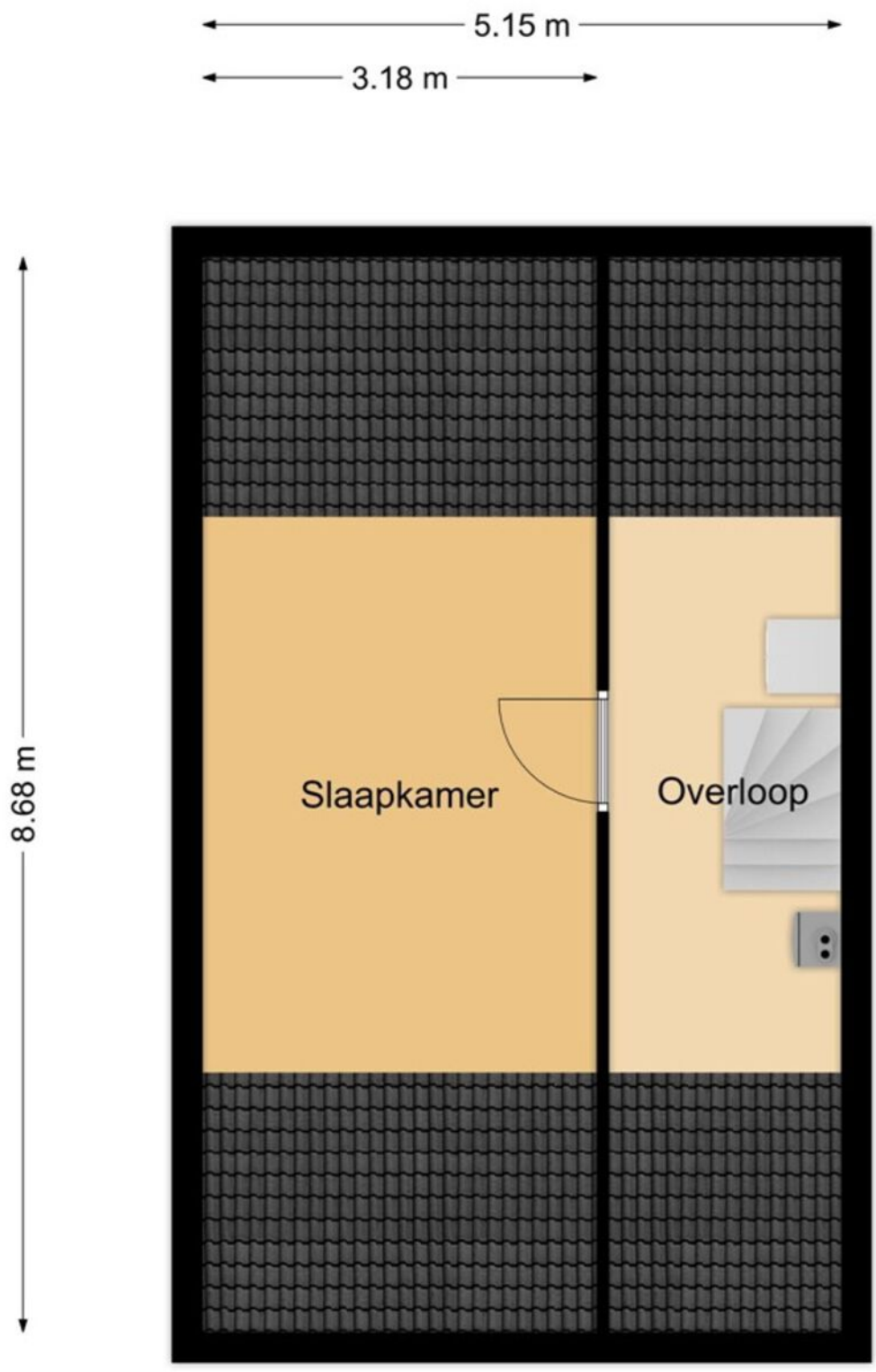
Plattegrond



Plattegrond



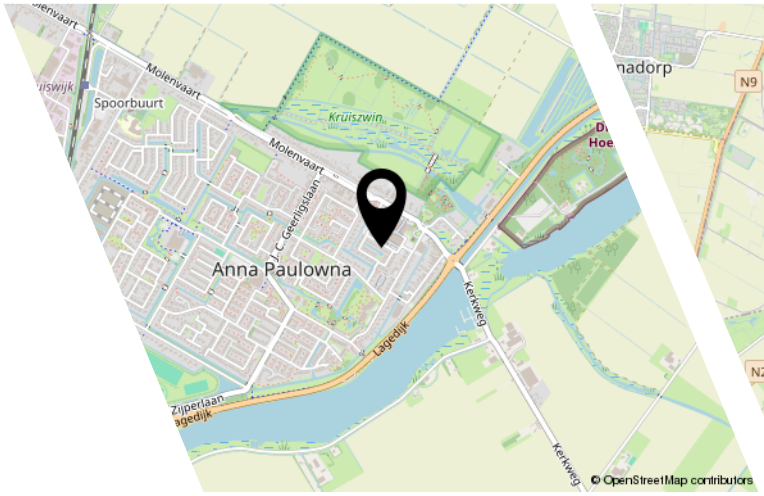
Plattegrond

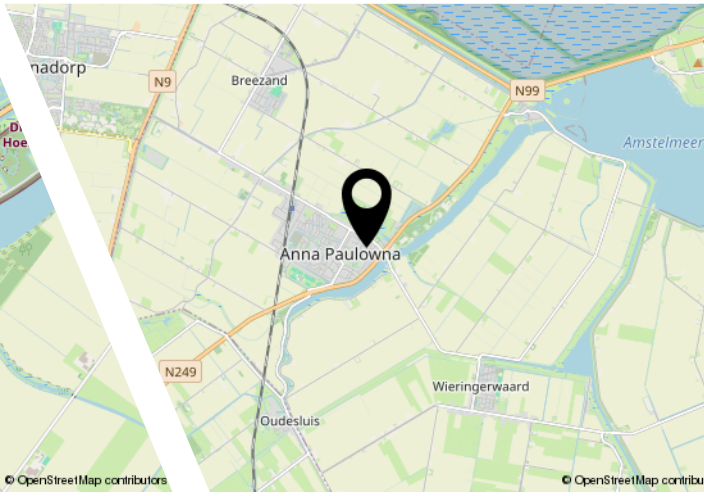


Locatie

Molengang 17
1761 BX Anna Paulowna

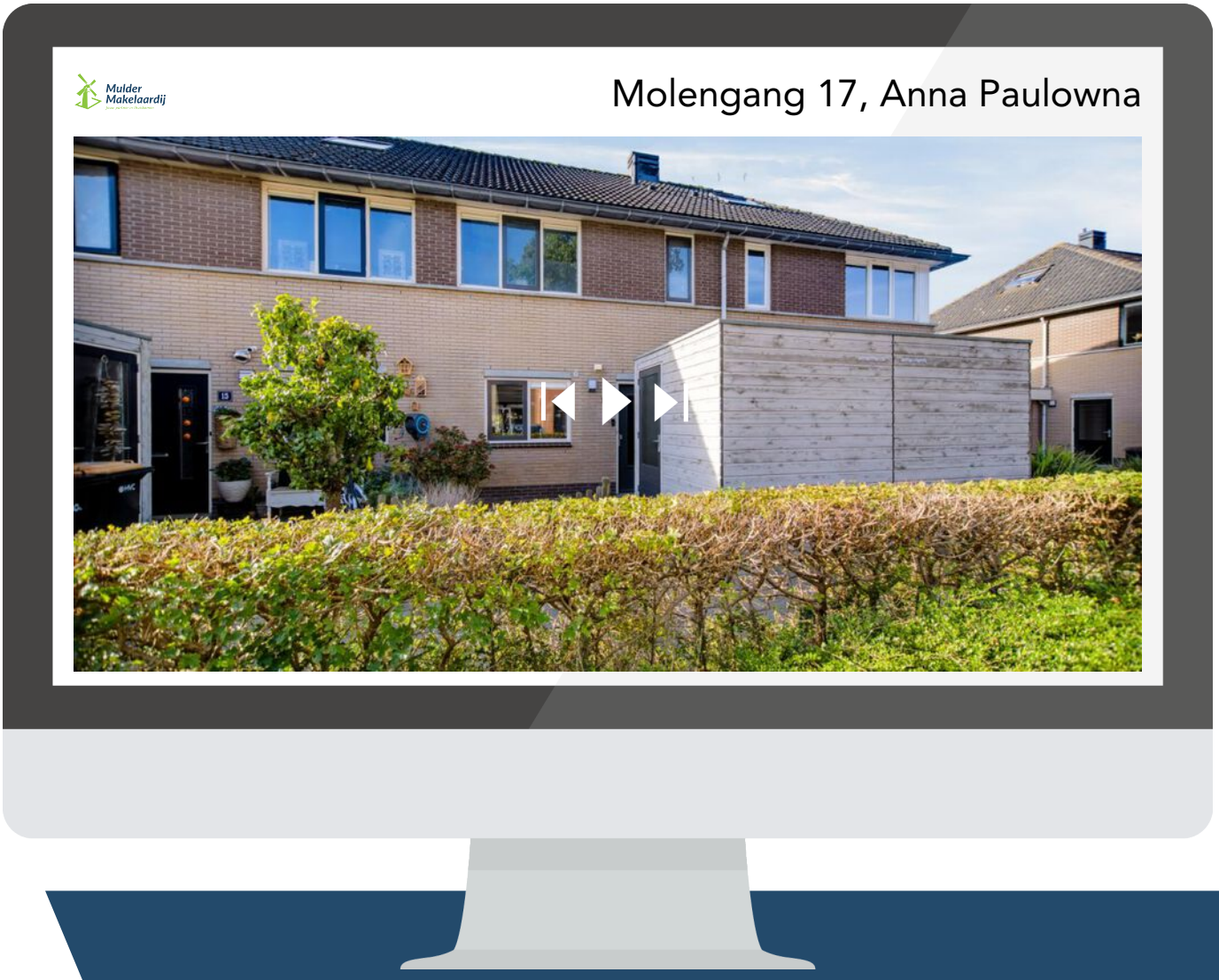






Bekijk deze woning online!

molengang17.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

Interesse?

Mulder Makelaardij
Jouw partner in thuiskomen

Noordewiendveugelke 3
1777 DS Hippolytushoef

06-54320474
info@muldermakelaardij.nl
muldermakelaardij.nl