



TE KOOP

TEXELSTROOM 44

1771 HS WIERINGERWERF

€ 345.000 K.K.

Hier wil je wonen!

INLEIDING

TEXELSTROOM 44, 1771 HS WIERINGERWERF

Hoekwoning met 4 slaapkamers, zonnige tuin en grote schuur

Welkom thuis! Op zoek naar een fijne eengezinswoning waar je zonder zorgen zo kunt intrekken? Dan mag je deze woning echt niet missen. Deze hoekwoning in de gezellige Waddenwijk biedt precies wat jij en je gezin zoeken: ruimte, comfort én een zonnige op het zuiden.

Heerlijk licht en instap klaar wonen

Kom binnen en voel het meteen: hier kun je zo beginnen met wonen. Meteen opvallen? Alles is netjes, fris en modern afgewerkt. Het huis is uit 1984, maar door de zorgvuldige isolatie, de moderne afwerking en natuurlijk die knappe 17 zonnepanelen voelt het als nieuw. Het energielabel A betekent dat je lekker duurzaam woont én op de energierekening sowieso gaat besparen.



INLEIDING

TEXELSTROOM 44, 1771 HS WIERINGERWERF

Voor jonge gezinnen en starters

Dit huis past helemaal bij jouw leven als starter of jong gezin. Geen zin om te klussen? Hoeft niet! Je kunt direct intrekken, alles is helemaal klaar voor gebruik.

deale locatie in Waddenwijk

De ligging is ook helemaal top: je woont in een kindvriendelijke buurt met alles wat je nodig hebt vlakbij. Scholen, winkels, sportfaciliteiten, speeltuintjes en de natuur zijn allemaal op korte afstand. Vriendjes over de vloer, even naar buiten om te spelen of snel wat boodschappen doen – het kan hier allemaal zonder gedoe.

Wil jij deze kans niet aan je voorbij laten gaan? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet woon jij binnenkort op Texelstroom 44 in Wieringerwerf.

Gewoon doen!

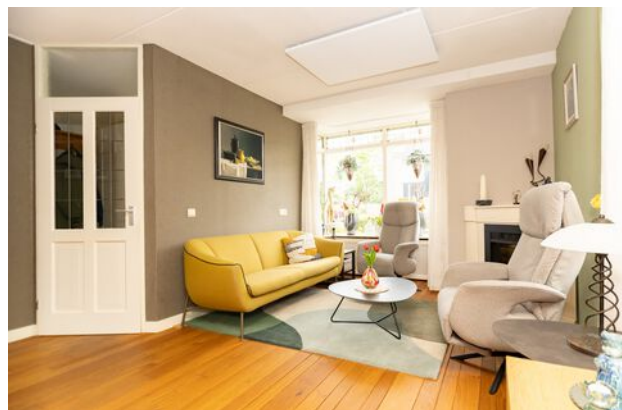


LIGGING EN INDELING

TEXELSTROOM 44, 1771 HS WIERINGERWERF

Begane grond

De entree met meterkast, toilet en trapopgang brengt je naar de lichte doorzonwoonkamer met in de voorkamer een gezellige haard en aan de achterzijde van het huis de tuingerichte achterkamer en toegang tot de keuken die van alle gemakken is voorzien.



Eerste verdieping

De 3 slaapkamers en de badkamer komen uit op de overloop waar ook de trap naar de zolderverdieping is.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

TEXELSTROOM 44, 1771 HS WIERINGERWERF

Eerste verdieping

De 3 slaapkamers en de badkamer komen uit op de overloop waar ook de trap naar de zolderverdieping is.

Zolderverdieping

Op deze verdieping is naast de 4e slaapkamer ook een voorzolder en een extra berging.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

TEXELSTROOM 44, 1771 HS WIERINGERWERF

Buitenleven op z'n best:

tuin op het zuiden

Een achtertuin van maar liefst 85m², en dat op het zonnige zuiden – zeg nou zelf, da's toch genieten? Je hebt zowel een voortuin als een ruime achtertuin, dus je kunt kiezen waar je wilt relaxen. Lekker zonnen, spelen met de kinderen, tuinieren of gewoon rustig ontbijten, het kan hier allemaal.



Grote schuur & handige overkapping

Ben je een klusser, heb je fietsen of ben je gewoon dol op tuinspullen? Met een grote schuur zit je sowieso goed. Genoeg plek om te organiseren, te klussen of gewoon spullen uit het zicht te houden. Ook fijn: er is een overkapping in de tuin! Ideaal voor gezellige zomeravonden, een BBQ met vrienden, of gewoon chillen terwijl je uit de zon blijft.



Samengevat:

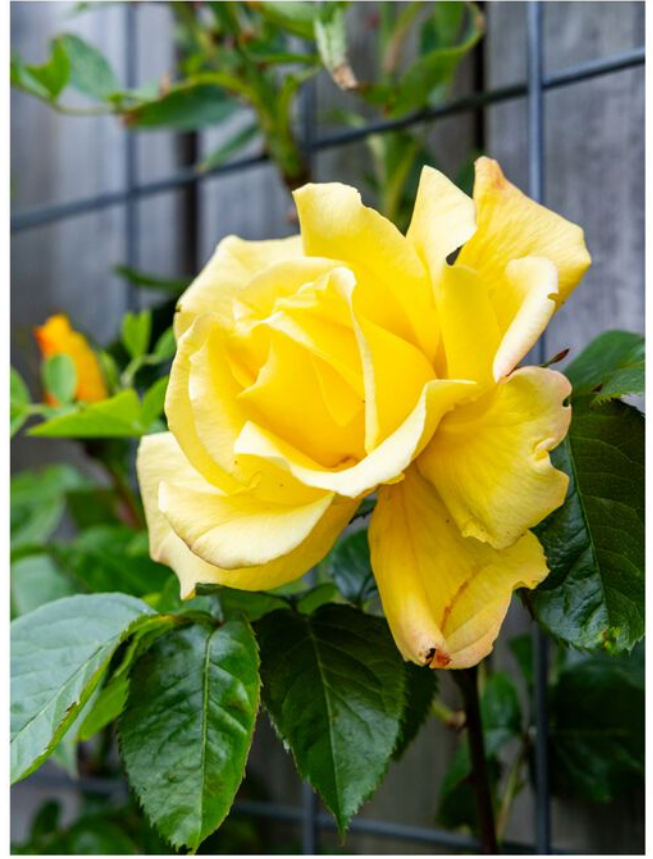
- Hoekwoning in een populaire wijk
- Instap klaar en netjes afgewerkt
- Energiezuinig: volledig geïsoleerd en voorzien van 17 zonnepanelen
- Ruime voor- en achtertuin (samen 112 m²), achtertuin op het zuiden!
- Grote schuur en een handige overkapping voor volop buitenplezier
- Perceel van 158 m²
- Perfect voor jonge gezinnen & starters



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1984

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 158 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 98 m²

Inhoud 378 m³

Oppervlakte externe bergruimte 20,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Noord west

Staat Goed onderhouden

Tuin 2 - Type Achtertuin

KENMERKEN

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Tuin 2 - Hoofdtuin | Ja |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuidoost |
| Tuin 2 - Heeft een achterom | Ja |
| Tuin 2 - Staat | Goed onderhouden |

Energieverbruik

| | |
|--------------|---|
| Energielabel | A |
|--------------|---|

CV ketel

| | |
|------------|-------------------|
| CV ketel | Vaillant Eco Plus |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2013 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |

Uitrusting

| | |
|--------------------------------------|---|
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming Elektrische verwarming |
| Heeft kabel-tv | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Telefoonaansluiting aanwezig | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |
| Heeft een dakraam | Ja |
| Heeft ventilatie | Ja |

Kadastrale gegevens

| | |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| 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 (ornament in voortuin) | X | | | |
| Broeikas | | | | X |
| Vlaggenmast | X | | | |
| Zonnepanelen (17x) | X | | | |
| Woning | | | | |
| Alarminstallatie (camera achterzijde) | | 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

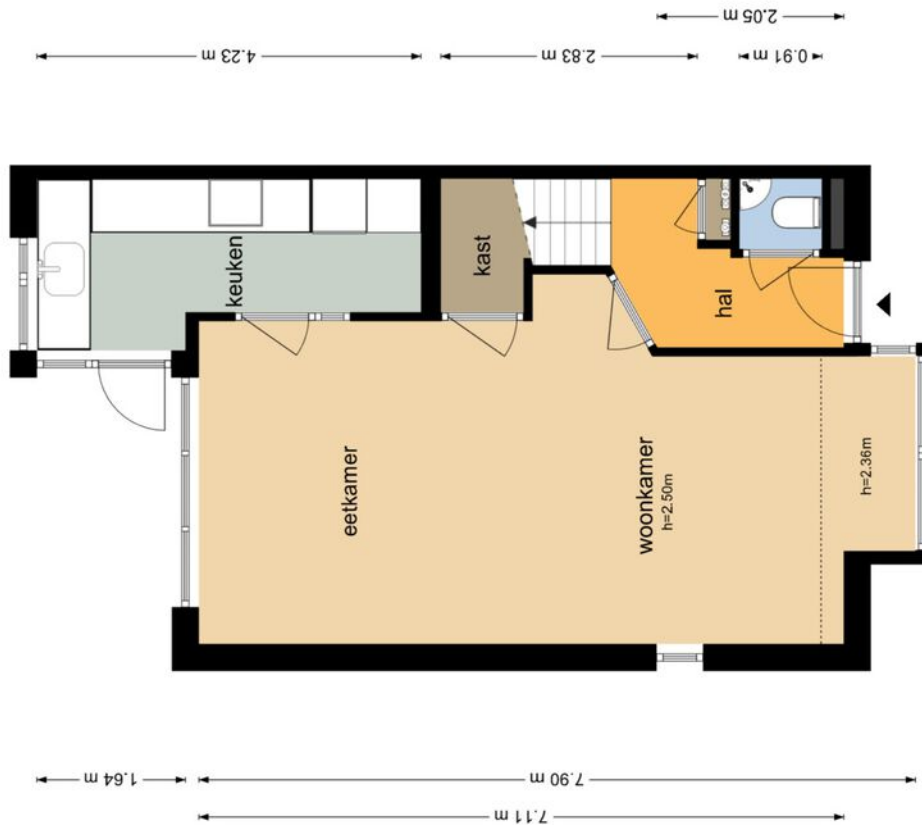
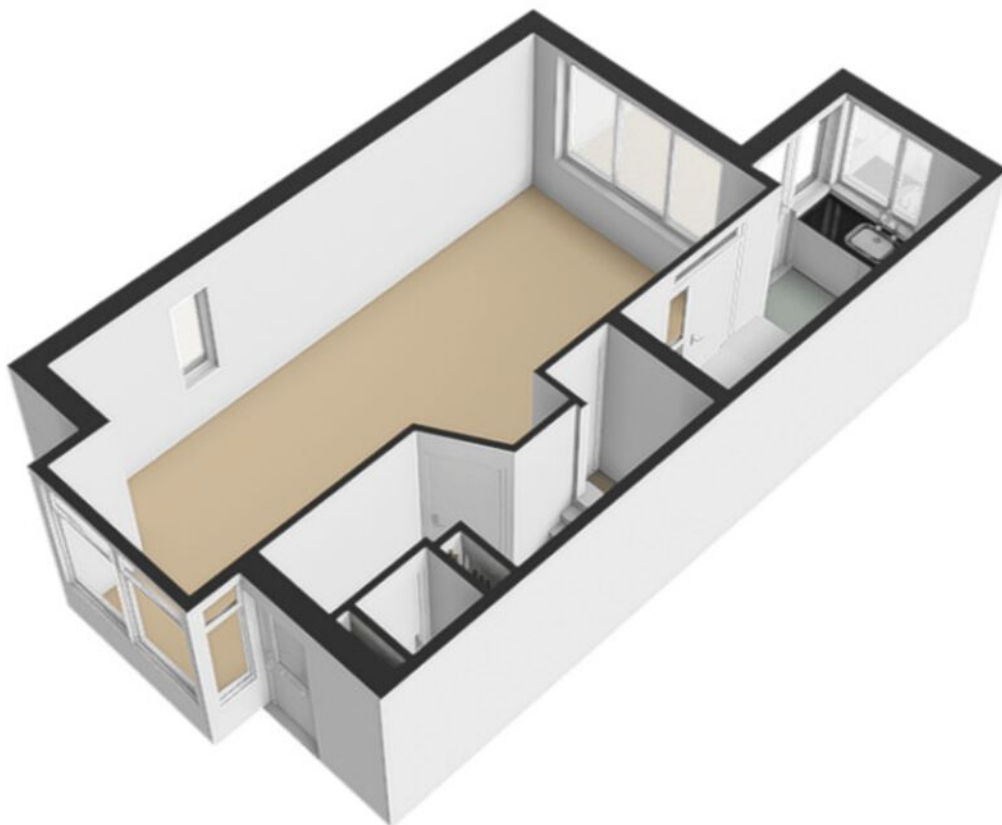
| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | NVT |
|---|---------------|----------|------------------------|-----|
| CV met toebehoren | X | | | |
| Close-in boiler | | | | X |
| Geiser | | | | X |
| Thermostaat | X | | | |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Kokend waterkraan | | | | X |
| Infraroodpanelen in woonkamer en keuken | X | | | |
| Open haard, houtkachel | | | | |
| (Voorzet) open haard (elektrisch) | 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) (systeemkast grote slaapkamer achter) | X | | | |
| Boeken/legplanken | | | | X |
| Werkbank, kasten en stelling in schuur/garage | X | | | |
| Vast bureau | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | NVT |
|--|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Spiegelwanden | X | | | |
| 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 | | | | |
| Overige zaken, te weten: | | | | |
| Schilderijophangstelsysteem | X | | | |

TEKENINGEN

Texelstroom 44 - Wieringerwerf
Begane Grond

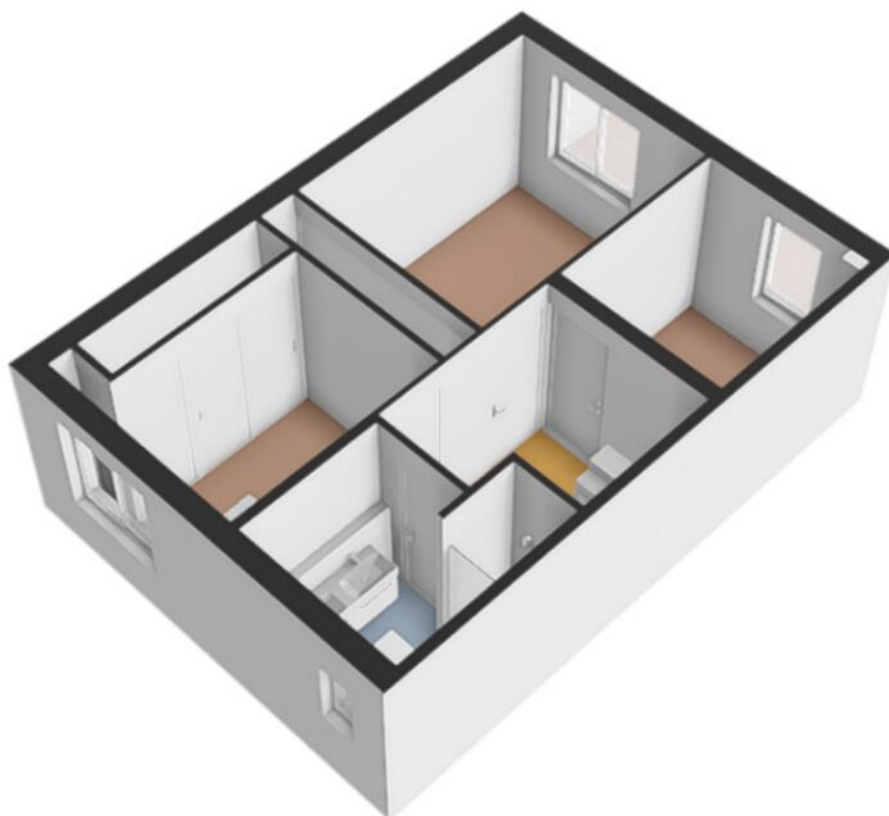


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

TEKENINGEN

Texelstroom 44 - Wieringerwerf
Eerste Verdieping

2.82 m 2.24 m



7.11 m 4.15 m 2.86 m



1.85 m 2.49 m 2.45 m 2.47 m 1.87 m

2.82 m 5.14 m 2.18 m

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

TEKENINGEN

Texelstroom 44 - Wieringerwerf
Tweede Verdieping

2.98 m 2.05 m

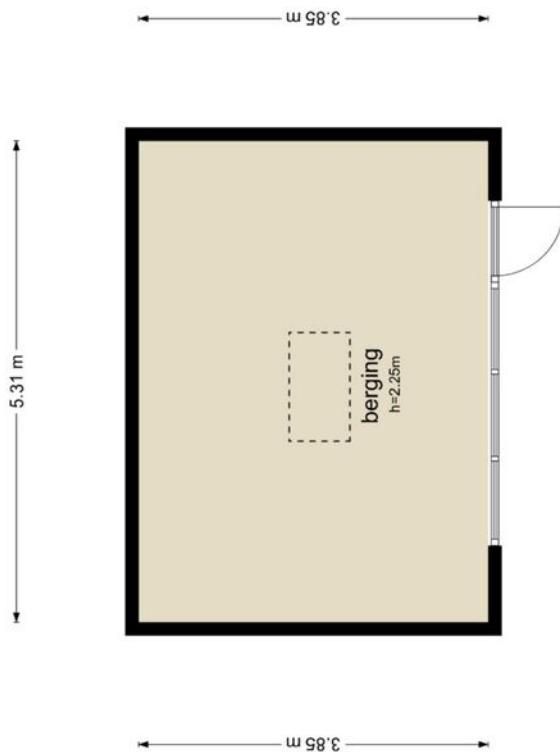


5.14 m

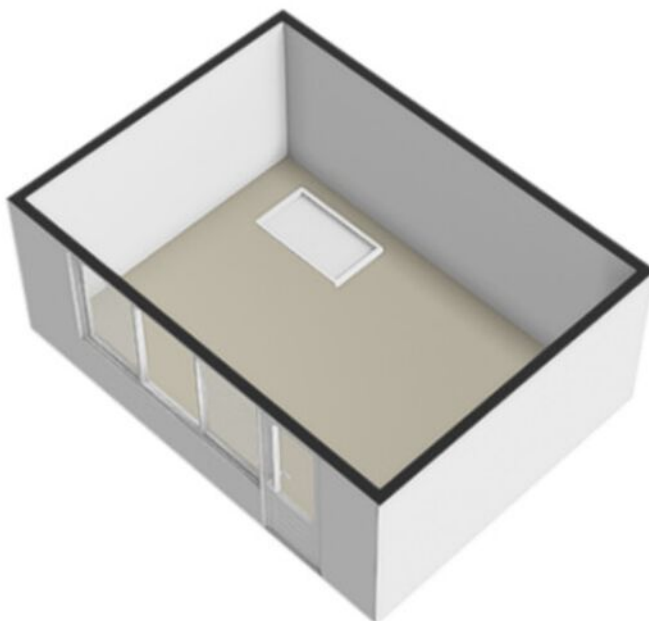
De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecno.nl

TEKENINGEN

Texelstroom 44 - Wieringerwerf
Berging



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

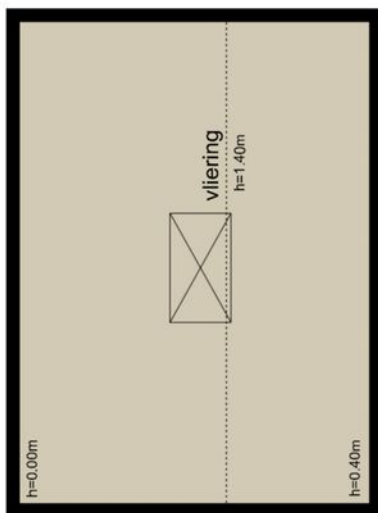


TEKENINGEN

Texelstroom 44 - Wieringerwerf
Vltering

5.31 m

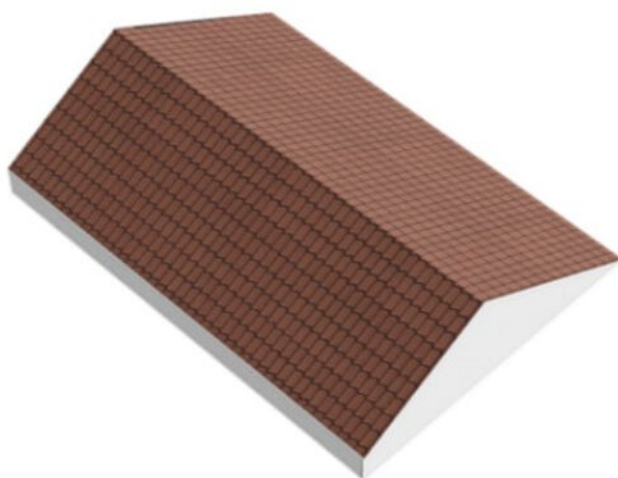
3.85 m



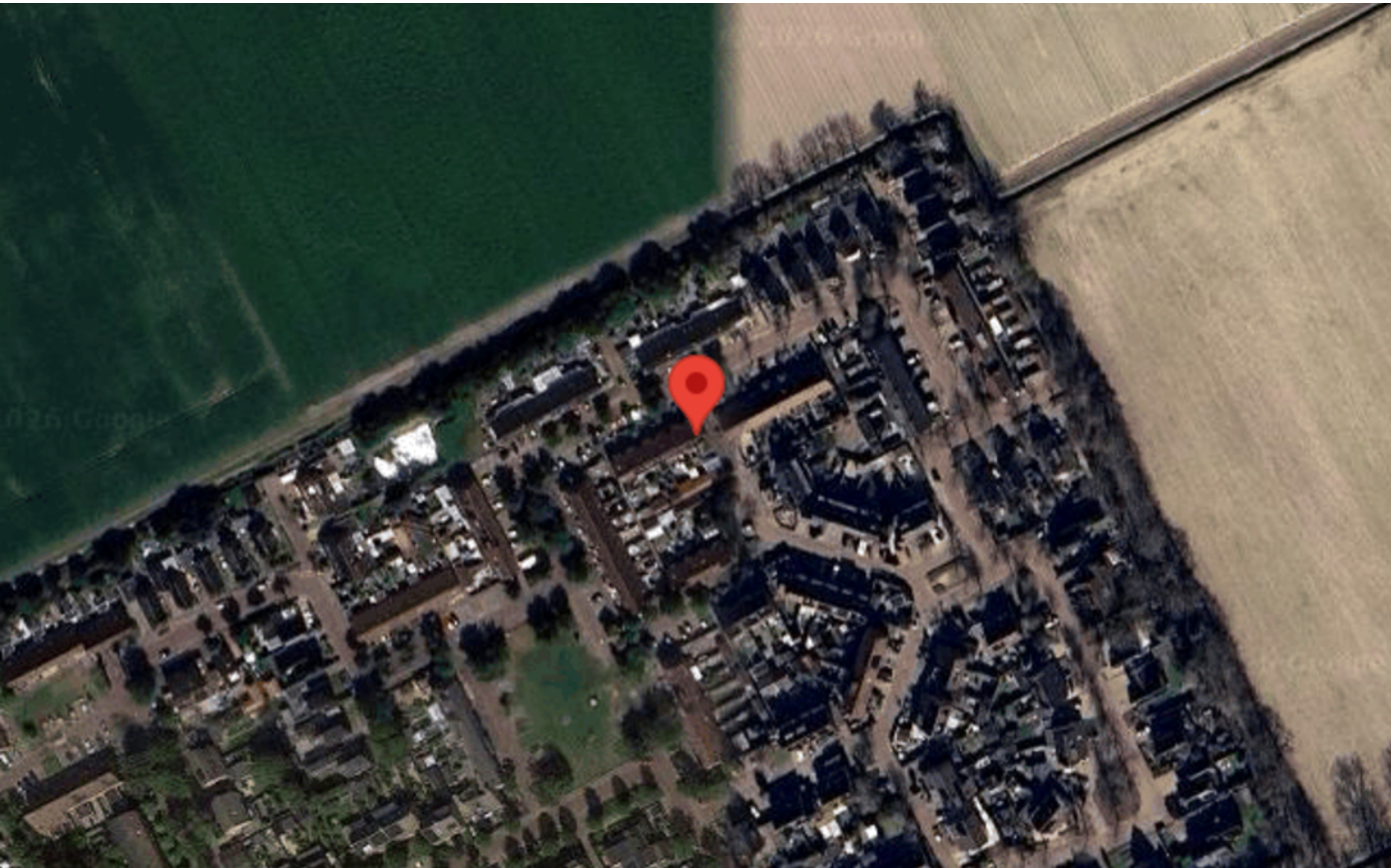
5.31 m

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

3.85 m



GOOGLE MAPS



Voorstraat 28
1779 AD Den Oever
0227-821460
info@vondermakelaardij.nl