



## Verlengde Hoofdstraat 4, 9693 AB Bad Nieuweschans

Vraagprijs € 239.500,- k.k.



## Omschrijving

Welkom in deze ruime, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, prachtig gelegen in het gezellige vestingdorp Bad Nieuweschans!

Deze instapklare onderhoudsarme woning is voorzien van vier slaapkamers, luxe keuken, nette tuin, royale garage, schuur en heerlijke overkapping, de woning is in 2022 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een nieuwe CV ketel, de unieke locatie vlakbij het B.L. Tijdenskanaal, de omringende natuur én het uitzicht op de Graansilo van "Watermann" maken deze plek bijzonder. Het dorp Bad Nieuweschans kenmerkt zich door de vele voorzieningen zoals de moderne supermarkt, horeca gelegenheden, Thermen Bad Nieuweschans, Kindcentrum Houwingaham en natuurlijk het NS Station, tevens bevinden zich de grensplaats Bunde (Duitsland) op fietsafstand en de stad Winschoten op 15 autominuten.

**Souterrain / kelder:**

In het souterrain bevinden zich de zonnige tuinkamer voorzien van eigen entree met aansluitend de kelder welke is voorzien van bergruimte, ketelruimte en witgoed aansluiting.

**Begane grond:**

Entree voorzien van moderne meterkast, vaste gesloten trap naar de verdieping, toilet, bergkast en toegang tot de ruime zonnige woonkamer met prachtig uitzicht, aansluitend komen we in de gezellige gesloten woonkeuken uitgerust met luxe keuken voorzien van divers inbouwapparatuur zoals 4-pits gaskookplaat Smeg, afzuigkap, vaatwasser Smeg, combi oven-magnetron AEG en koelkast, de kunststof buitendeur biedt toegang tot de tuin.

**1e Verdieping:**

Middels de vaste gesloten trap komen we op de overloop welke is voorzien van vaste trap naar de 2e verdieping, bergruimte, twee slaapkamers en de nette badkamer voorzien van ligbad met douche, wastafel, toilet en dakraam.

**2e Verdieping:**

Middels de vaste trap komen we op de overloop, hier bevinden zich twee slaapkamers en bergruimte.

**Tuin:**

De zonnige tuin is goed verzorgd voorzien van royale eigen oprit, toegang tot het souterrain en uitgerust met grote onderhoudsarme garage, schuur en overkapping.

**Bijzonderheden:**

- \*Royale twee-onder-een-kapwoning;
- \*Garage, schuur en overkapping;
- \*Grote tuin met eigen oprit;
- \*Souterrain met eigen entree;
- \*Nabij voorzieningen;
- \*Slaapkamers 4 stuks;
- \*Luxe keuken;
- \*Nette badkamer;
- \*Kunststof kozijnen;
- \*HR++ beglazing;
- \*Moderne meterkast;
- \*CV ketel b.j. 2022.

Laat u verrassen door deze heerlijke woning, bij binnenkomst valt de verzorgde afwerking meteen op, de woning is



grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, de muren zijn geïsoleerd wat zorgt voor een comfortabel en energiezuinig huis, tevens is de woning recentelijk volledig aan de binnenzijde geschilderd waardoor het een frisse uitstraling heeft, de CV ketel is recentelijk vernieuwd en voorzien van radiatoren, wat extra wooncomfort en zekerheid biedt.

Achter de woning ligt de grote, zonnige tuin met vele mogelijkheden, of je nu groene vingers hebt of gewoon wilt genieten van de buitenruimte, deze tuin biedt allen wat je zoekt. Daarnaast staat er in de tuin een royale garage, schuur en overkapping, ideaal voor stalling, opslag, werkruimte of gezellig samenzijn.

Een bijzonder kenmerk van deze woning is de lichte tuinkamer in het souterrain een heerlijke plek om te ontspannen, te werken of te genieten van het uitzicht op de tuin.

Kortom een perfect gelegen woning met volop ruimte, comfort en voorzieningen, maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat deze woning allemaal te bieden heeft, u bent van harte welkom!

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 239.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 478 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 558 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan drukke weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 216 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand hout 26 m <sup>2</sup> (755 bij 348 cm)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
C.V.-ketel	: Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Verlengde Hoofdstraat 4  
9693 AB BAD NIEUWESCHANS





## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's





## Foto's



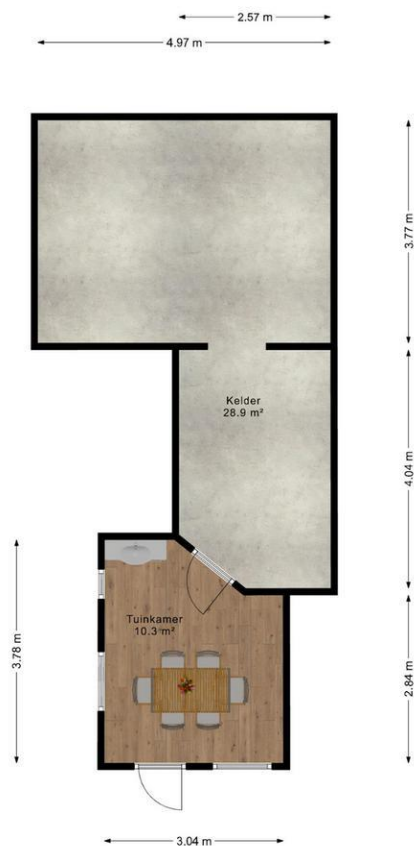


## Foto's



# Plattegrond

## Kelder



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Begane grond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

2e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

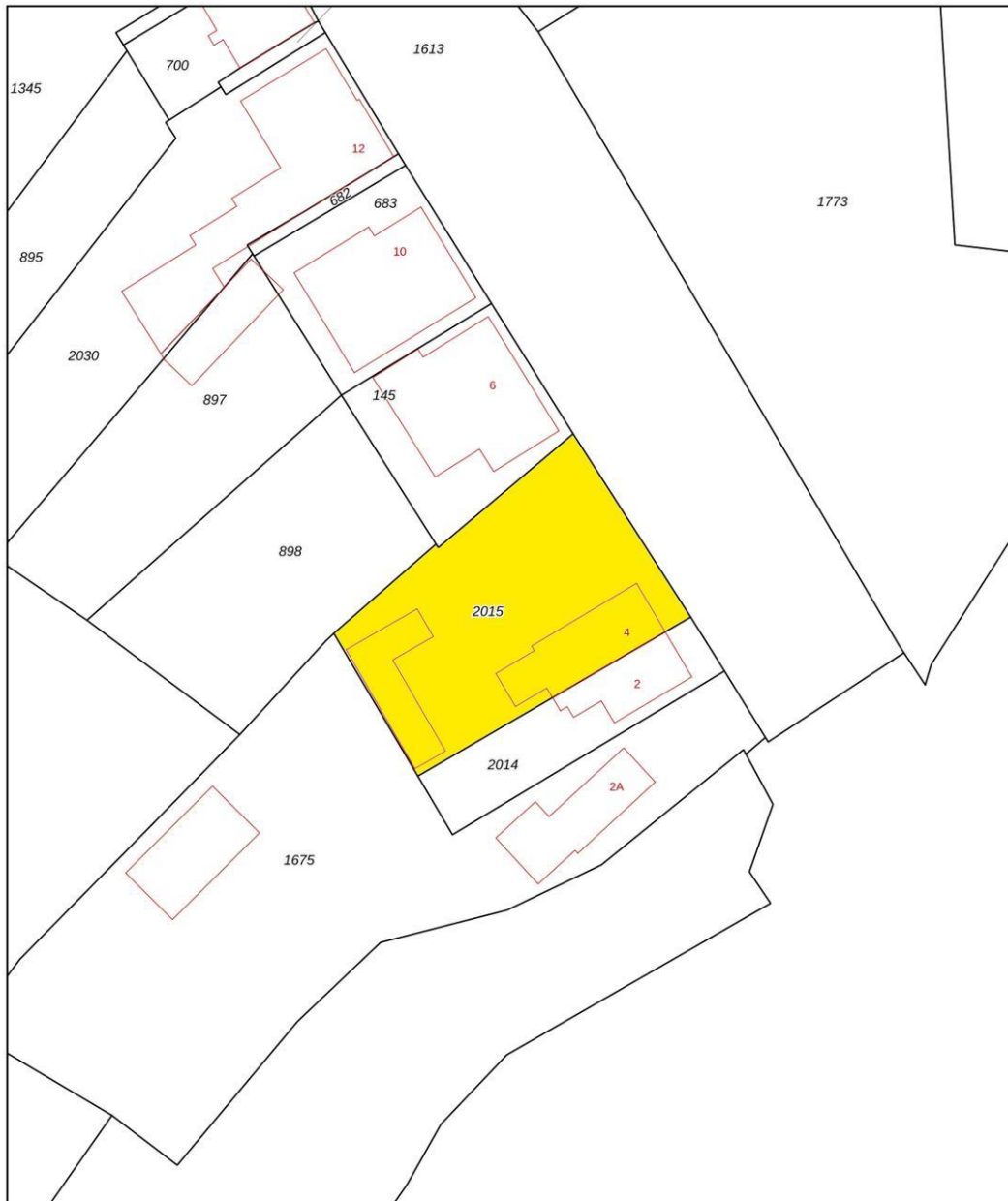


Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bruins Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuweschans</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2015</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**Bruins Makelaardij**  
Zuiderveen 15 a  
9674 HA, WINSCHOTEN  
Tel: 0597-851 897  
E-mail: [info@bruinsmakelaardij.nl](mailto:info@bruinsmakelaardij.nl)  
[www.bruinsmakelaardij.nl](http://www.bruinsmakelaardij.nl)

vastgoedpro 

