

Westerlee

Hoofdweg 220

Vrijstaande woning die geheel gerenoveerd is en beneden is uitgebouwd. De garage is nieuw! Energielabel A, verwarming d.m.v. warmtepomp (geen gas nodig).

Een keurige en complete woning met een zonnige tuin, in een rustig dorp nabij Winschoten.



Vraagprijs
€ 349.500 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	740 m ²
Inhoud	375 m ³
Tuinoppervlakte	385 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

Bouwjaar	1960
Energie label	A
Externe bergruimte	65 m ²
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	aan drukke weg, beschutte ligging



OMSCHRIJVING

Van A naar Beter? Nee, van G naar A!

Deze vrijstaande woning (bouwjaar 1960) is in 2016/2017 grondig verbouwd en geïsoleerd, waardoor het toenmalige energielabel E nu een label A is geworden. Daarnaast is de woning beneden uitgebouwd, is er een nieuwe garage geplaatst en is tuin en erf goed aangepakt. Het is echt een keurige, duurzame en complete woning waar je zo in kunt trekken!

Alhoewel er nog wel een gasaansluiting is (tot voor kort werd er nog op gas gekookt) wordt er geen gas meer gebruikt en kan de woning dus "van het gas af". Wel zo prettig in deze tijd.

Westerlee is een rustig lintdorp met een beperkt aantal voorzieningen. Er is o.a. een uitstekende basisschool, een mooi dorpshuis, voetbal- en gymnastiekvereniging en een buurtwinkel. Daarnaast is er ook een mooi natuurgebiedje waar je lekker kunt wandelen. Het is hier goed wonen.

Winschoten met alle voorzieningen ligt op slechts 4 km. en via de A-7 ben je binnen een half uur bij de stad Groningen. Maar je kunt ook met de trein vanuit Scheemda naar "de stad".

Indeling:

Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, trap naar boven, deur naar de kamer en ingang naar de ruime kelder die zich onder de hal bevindt. In deze kelder kun je heel wat voorraad kwijt.

Door de riante uitbouw is een mooie ruimte ontstaan voor de kamer met open keuken. De keuken beschikt over een groot kookeiland met een nieuwe 5-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie en daarnaast over veel opbergruimte met handige lades.

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken. Deze ruimte geeft toegang tot het toilet en de badkamer, en heeft zowel een buitendeur naar de zijkant als ook een buitendeur naar de veranda en achtertuin. In de bijkeuken kun je wasmachine en droger kwijt, en hier staat ook de waterontharder (in de kast) en de binnenunit van de warmtepomp met de boiler.

De grote badkamer is voorzien van een 2e toilet, ligbad, wastafelmeubel en inloopdouche.

De gehele benedenverdieping is voorzien van moderne plavuizen en (op de hal na) voorzien van vloerverwarming.

Verdieping:

Er zijn 2 slaapkamers maar hier kunnen eenvoudig 3 van gemaakt worden. Er is bij de verbouwing namelijk al rekening gehouden met deze optie, o.a. door de aanleg van verwarming en stopcontacten in beide "helften" van deze voorste slaapkamer.

De achterste slaapkamer heeft een deur naar het beloopbare platte dak, een verhoogd plafond en een vaste kast met legplanken en hang-gedeelte. Met de aanwezige losse trap kun je via een luik op de zolder komen die boven overloop en de voorste slaapkamer ligt. Op de overloop is nog een inloopkast waar een toilet geplaatst zou kunnen worden. De hiervoor benodigde afvoer en waterleiding zijn al aanwezig. De gehele bovenverdieping is voorzien van laminaat.

Garage:

Uitgevoerd in spouw met isolatie, geïsoleerd dak, beloopbare zolder en, heel uniek: een smeerkelder! Er is uiteraard elektra, maar ook water en krachtstroom aanwezig. De elektrische deur is nog niet aangesloten, de bewoners gebruiken eigenlijk altijd de loopdeur.

Tuin/erf:

Achter de woning is een veranda geplaatst. De tuin is opgehoogd om het hoogteverschil tussen tuin en straatkant kleiner te maken, en opgeleukt met degelijke verhoogde borders van cortenstaal.

Het is een keurig verzorgde en hele zonnige tuin!

OMSCHRIJVING

Verdere info:

- * Energielabel A, geldig tot 18-3-2022
- * Er is een uitkering voor mijnbouwschade ontvangen, maar nog geen SNN-subsidie aangevraagd.
- * Om deze woning nog meer te verduurzamen (en dus wel van A naar Beter te gaan) zouden zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Het plat dak van de aanbouw is hiervoor een uitstekende plek!
- * Warmtepomp merk Vaillant Aro-Therm
- * Parkeren kan op de lange en deels verbrede oprit.

Word je ook een beetje zenuwachtig van de hoge gasprijzen? Zie je tegen verbouwen aan, mede door de stijgende prijzen van en schaarste aan bouwmaterialen? Dan is dit misschien je kans!



In de hal achter de voordeur is de meterkast, deur naar kamer en kelder, en trap naar boven.



Door de uitbouw (waar de keuken is geplaatst), is een mooie grote leefruimte gerealiseerd.



De keuken heeft een groot kookeiland (nieuwe inductiekookplaat) en veel opbergruimte.



Ruime bijkeuken met 2 deuren naar buiten, deur naar toilet en naar riante badkamer met 2e toilet.



Boven kan eenvoudig een 3e slaapkamer en een toilet gemaakt worden. Er is ook een bergzolder.



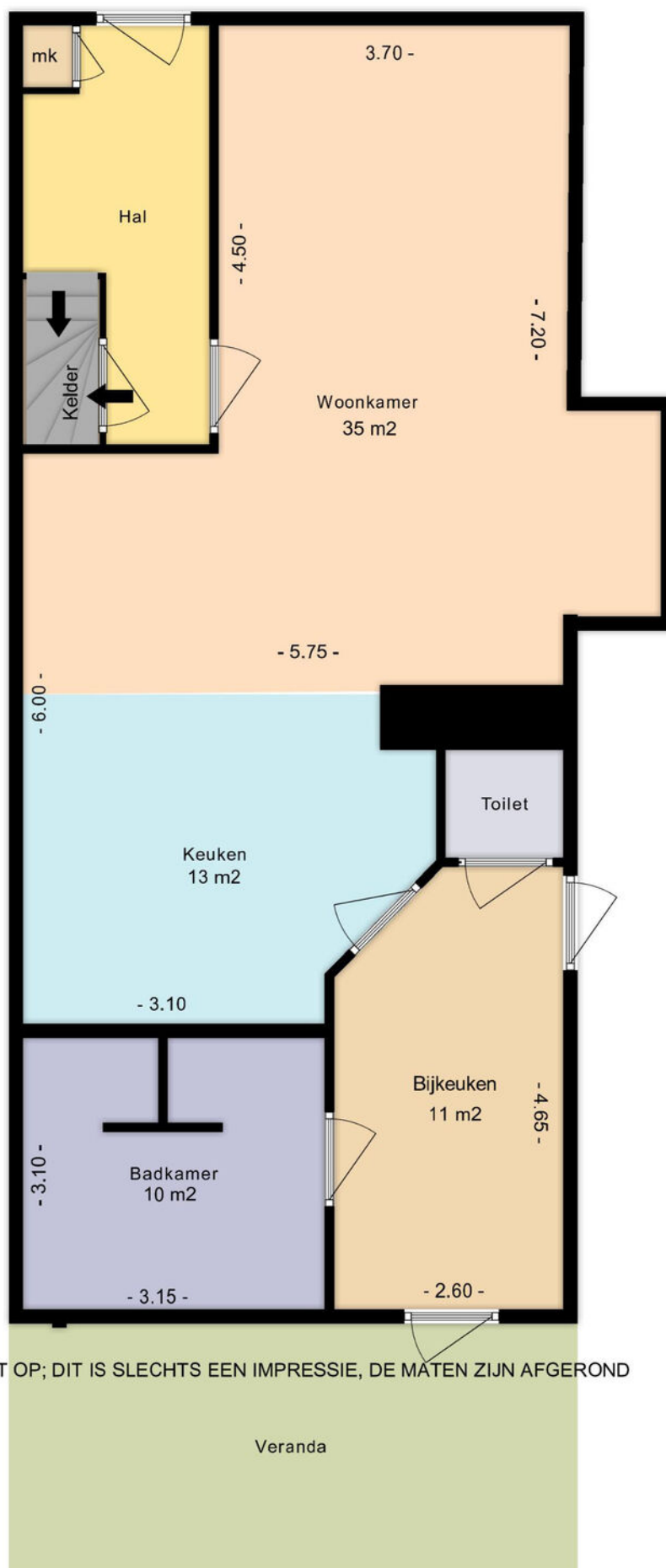
De tuin is niet te groot, dus er is ook tijd om erin te zitten! De inrit loopt mooi af naar de garage.



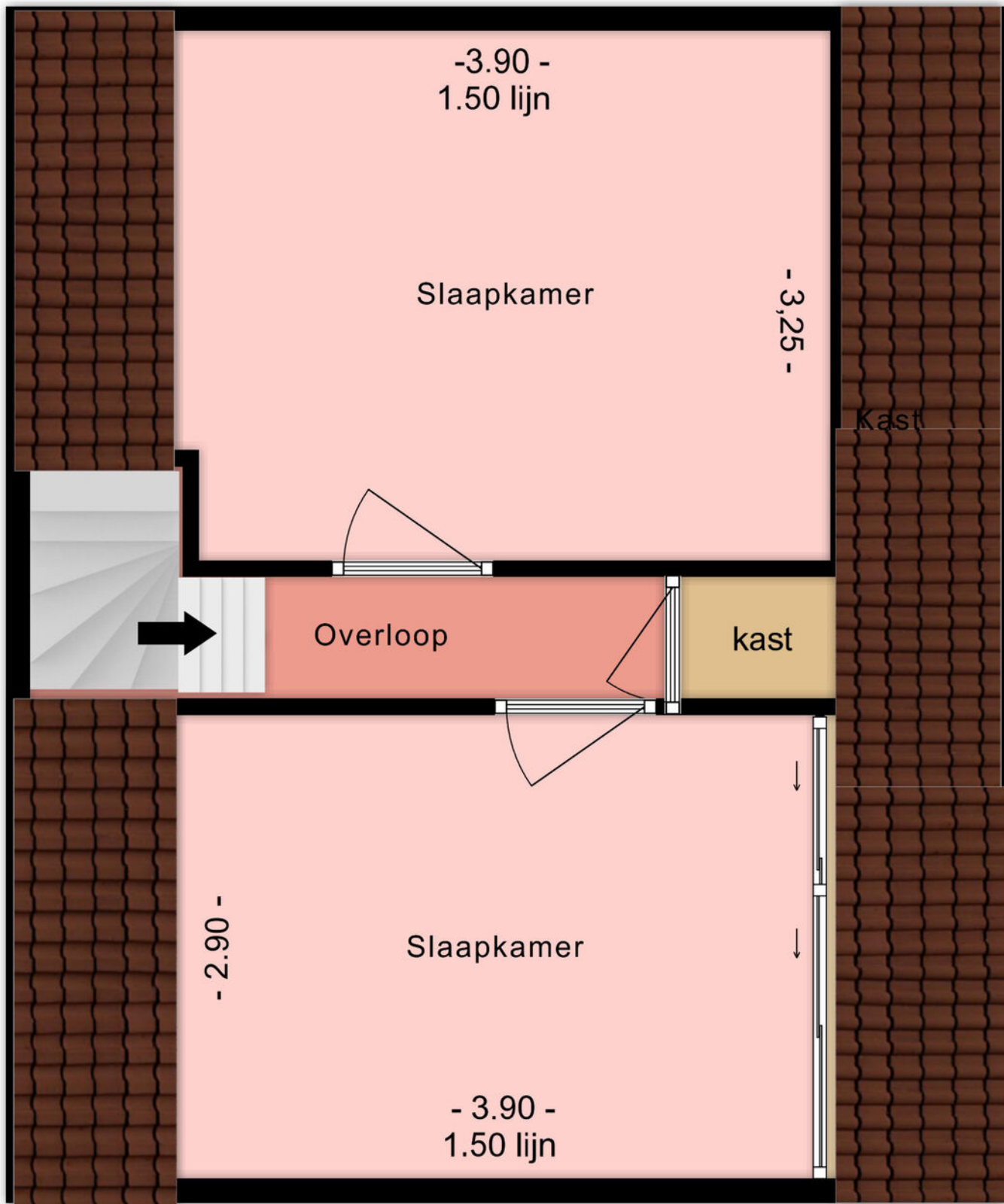
De inrit is op 2 plaatsen verbreed, handig om op eigen terrein te parkeren.



PLATTEGROND BENEDEN

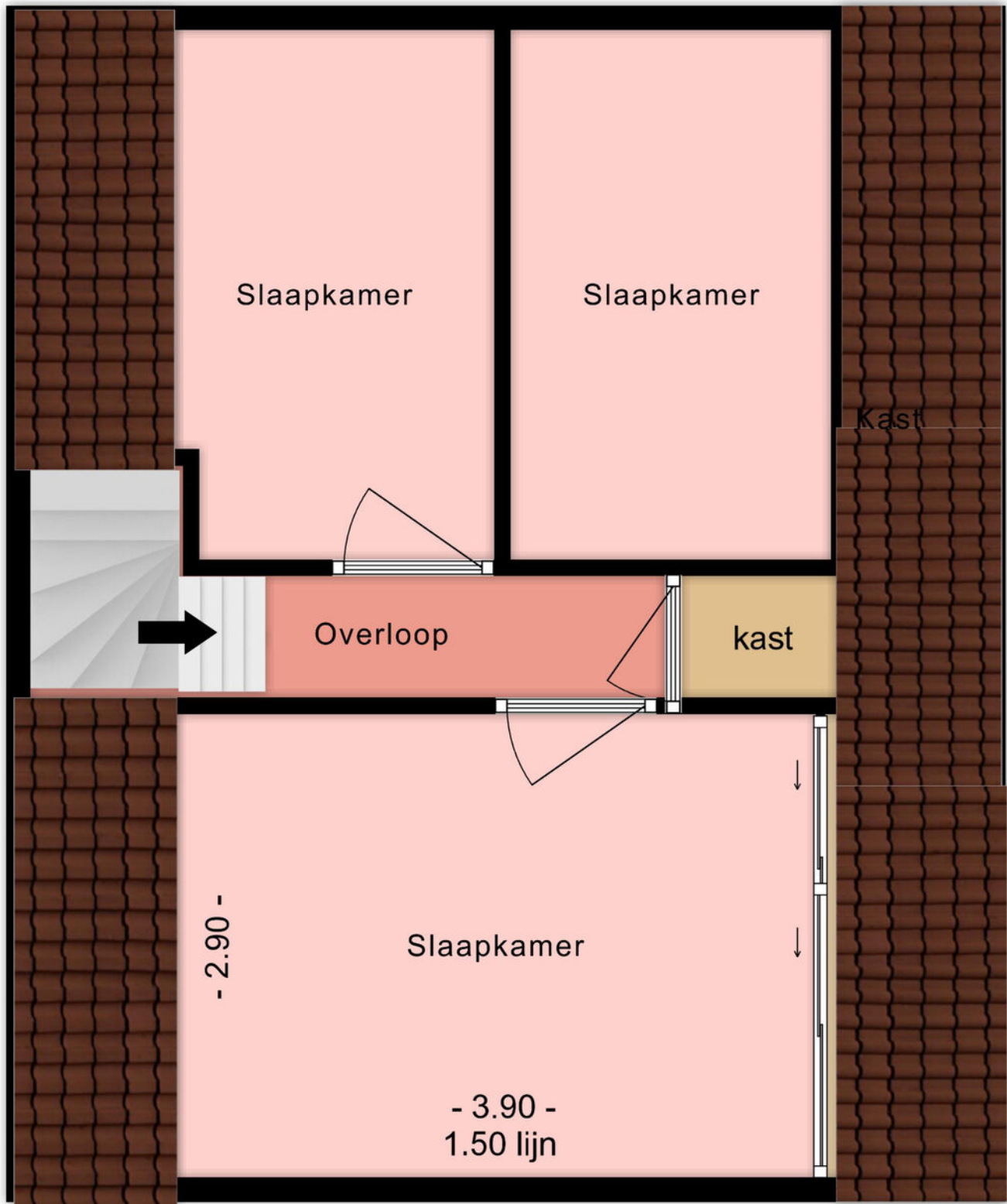


PLATTEGROND BOVEN



Huidige indeling

PLATTEGROND BOVEN KEUZE



Indeling met 3 slaapkamers

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdweg 220 Wlee



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Scheemda

K

183

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2022

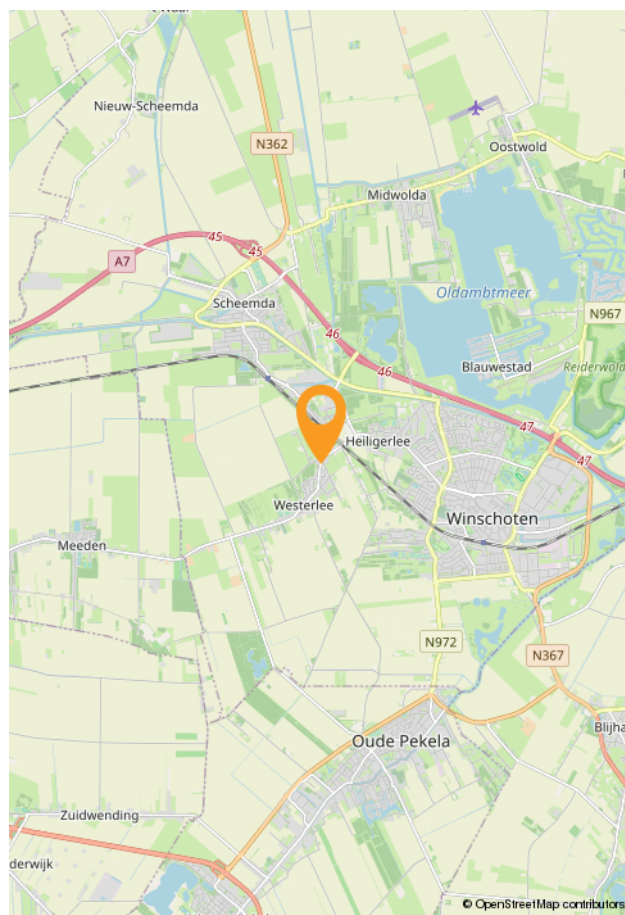
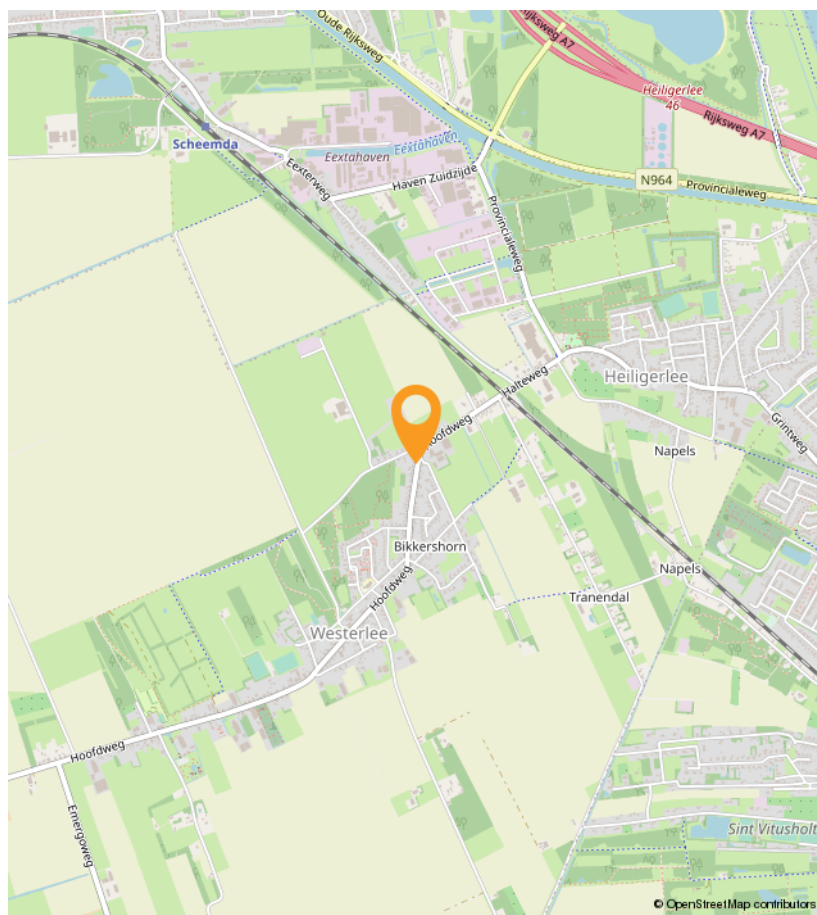
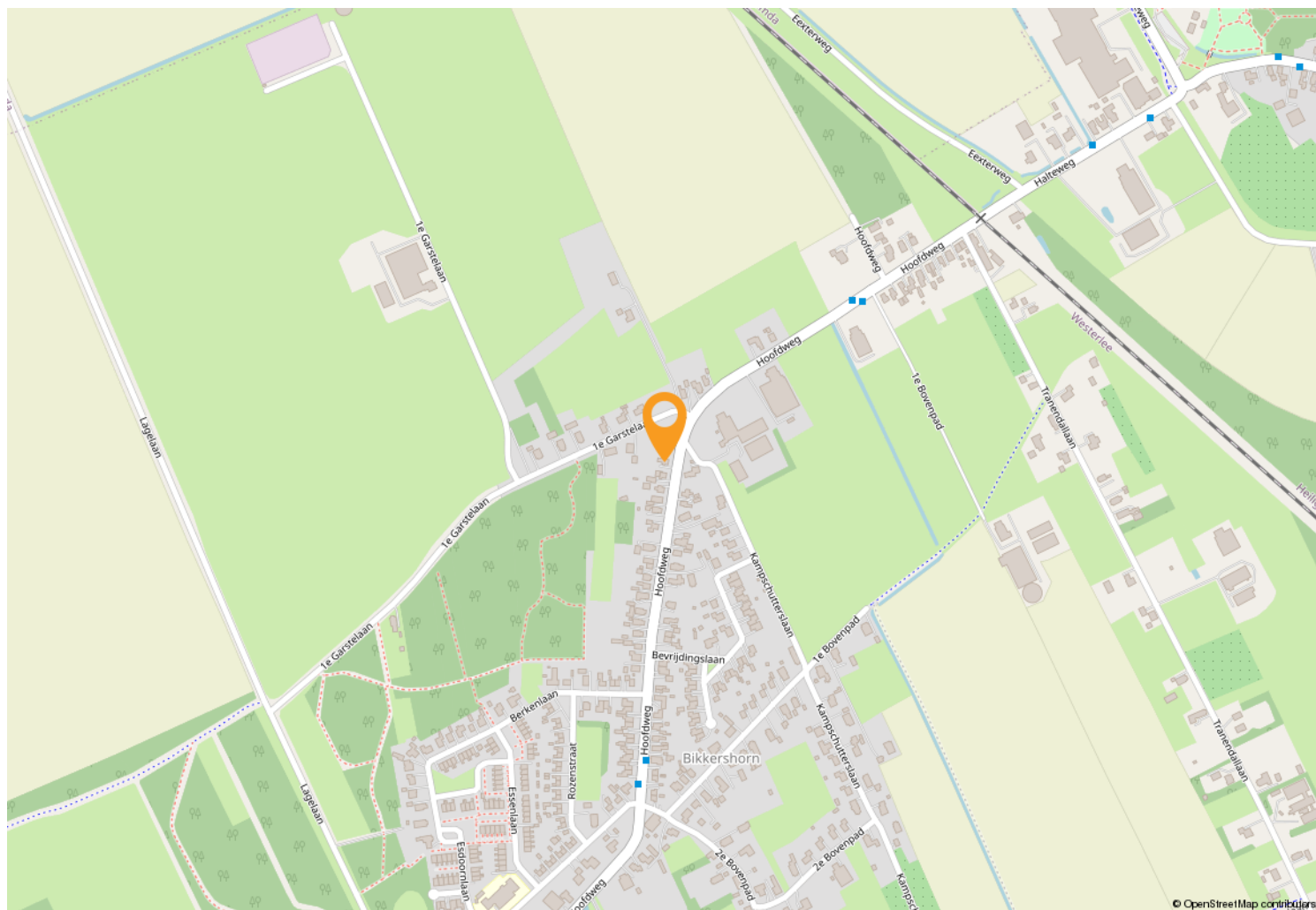
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LOCATIE OP KAART



ENERGIELABEL PAGINA 1

Energie label woningen

Registratienummer
937094274

Datum registratie
23-03-2022

Geldig tot
18-03-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie				Installaties			Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels		+/- + ++	7	Verwarming		Warmtepomp		nee	ja
2	Gevelpanelen		n.v.t.	8	Warm water		Warmtepomp		nee	ja
3	Daken		+ ++	9	Zonneboiler		Niet aanwezig		nee	ja
4	Vloeren		+/- + ++	10	Ventilatie		Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee	ja
5	Ramen		+ ++	11	Koeling		Niet aanwezig		nee	n.t.b.
6	Buitendeuren	-	+/- + ++	12	Zonnepanelen		Niet aanwezig		nee	ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden		Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden		Aandeel hernieuwbare energie	
Laag		Laag		42,3 %	
Gemiddeld		Hoog			

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hoofdweg 220
9678PT Westerlee
BAG-ID: 1895010000001290

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 2,68
Vloeroppervlakte 111 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Building Label

Examennummer

41569

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKW.012311

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname



OVER WOONSTEE



Een huis moet een thuis zijn. Wij zien woningen dan ook niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben verstand van huizen en de woningmarkt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor u. Zoals het klokje thuis tikt, tikt het nergens, dat staat zo vast als een huis. Onze leus is dan ook: “uw woonstee is onze zorg”.

Het woord “woonstee” in onze naam betekent adres of woonplaats. Alhoewel het een Nederlands woord is, geeft het de indruk dat het streektaal is. Dat is niet erg, want wij zijn trots op onze streek. Wonen in Oost-Groningen is zo gek nog niet!

Ons kantoor bestaat sinds 1993. Wij zijn van alle markten thuis en u kunt dan ook bij ons terecht voor verkoop – aankoop – taxaties – bouwkundige keuringen – verduurzamingsadvies - verzekeringen. Op een no-nonsense manier behartigen wij graag uw belangen.



OVER WOONSTEE



**Hittjo de Wal, beëdigd makelaar/
gecertificeerd taxateur/erkend
integraal woninginspecteur/BENG-
expert bestaande bouw**

Ik ben ruim 30 jaar makelaar en heb in deze jaren een schat aan ervaring opgedaan met allerlei aspecten van dit werk. Mijn NVM-lidmaatschap waarborgt betrouwbaarheid en kwaliteit.

Mijn hobby is bouwen/verbouwen. Mede hierdoor ben ik bouwkundig goed onderlegd en dit komt in mijn vak altijd van pas, zeker ook bij aankoop. Ik ben een nuchtere Groninger met een realistische kijk op de zaken.



**Anje de Wal-Feiken, assistent/
assurantie-adviseur**

Ik heb ruim 30 jaar werkervaring opgedaan bij diverse bedrijven in secretariële en boekhoudkundige functies. Tegenwoordig werk ik alleen bij Woonstee. Naast mijn taak als verzekeringsadviseur, doe ik hier op kantoor alles wat niet persé door de makelaar zelf gedaan hoeft te worden. Office-manager, commercieel medewerker, secretaresse, telefoniste, administrateur, what's in a name. Ik ben allround en dat bevalt mij prima.

In mijn vrije tijd ben ik het liefste sportief bezig in de natuur.

Een klein team heeft voor onze klanten het voordeel dat de lijnen kort zijn, we onze klanten goed kennen en we altijd weten wat er speelt.

Samen zijn we een sterk team, zowel zakelijk als ook privé.



**Simone Doornbos-Vegter, free-lance
styliste/fotografe.**

Ik lever meer dan 10 jaar diensten die jouw woning in de spotlights zetten.

Styliste in de dop. Dit omschrijft exact wie ik was als klein meisje. Ik was urenlang zoet met de inrichting van mijn kamertje. Kon onafgebroken meubels schuiven. En heb menig afgedankt kastje of bureau een nieuw leven gegeven. Later kwam daar de passie voor fotografie bij.

In 2008 werd mijn hobby mijn beroep. Sindsdien heb ik al veel particulieren en bedrijven blij mogen maken.

Ik geloof dat eerste indrukken blijvend zijn. In een paar seconden bepalen we of iets aantrekkelijk is of niet. Zo werkt ons brein. Mijn doel is jouw woning goed voor de dag te laten komen zodat jij jouw dromen kan realiseren. Ik geniet van iedere dag en voer alle opdrachten met liefde en oog voor detail uit.



Nassastraat 31
9675 EM
Winschoten

info@woonstee.nl
Tel.: 0597-430380
www.woonstee.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

