

Blauwestad

Watersnip 34

Rustig wonen aan het water, dichtbij de natuur en toch met 15 fietsminuten in het centrum van Winschoten. Dit is een prachtige levensloopbestendige villa met maar liefst 5 slaapkamers, een mooi aangelegde tuin, garage, aanlegsteiger en botenhuis. En er zijn nog meer pluspunten!

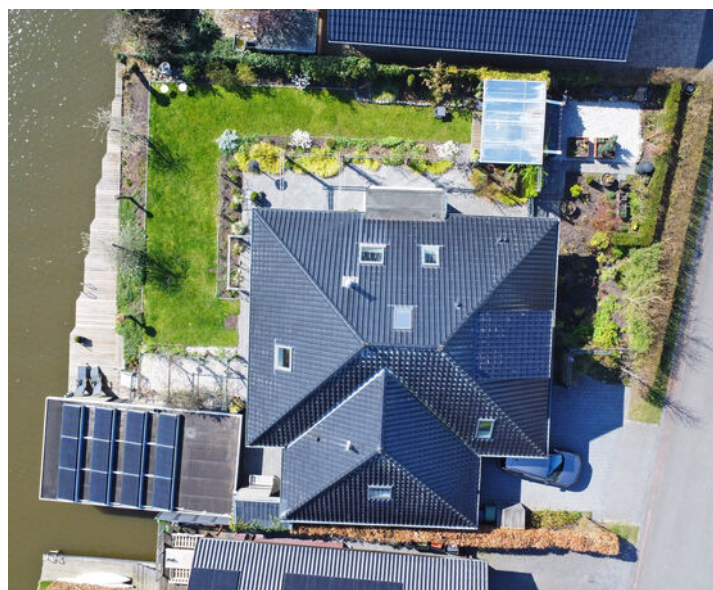


Vraagprijs
€ 739.500 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	206 m ²
Perceeloppervlakte	730 m ²
Inhoud	960 m ³
Tuinoppervlakte	313 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5

Bouwjaar	2007
Energie label	A
Externe bergruimte	boothuis
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	aan (vaar)water, aan rustige weg, in woonwijk



OMSCHRIJVING

Ruime levensloopbestendige villa aan het water, met 5 slaapkamers, 2 badkamers, een garage en een steiger met botenhuis. Wonen aan vaarwater, omringd door natuur en toch binnen 15 fietsminuten in het centrum van Winschoten – dát is wonen in het gebied De Wei.

Deze mooie en degelijk gebouwde woning ligt op een ruim perceel, is geheel geïsoleerd en is in de winter energiezuinig en in de zomer aangenaam koel – en dat zonder airconditioning.

Blauwestad is een jonge "stad" waar prachtige woningen zijn gebouwd en nog gebouwd gaan worden. Wat ooit akkerland was, is nu een mooi recreatie- en woongebied omgeven door natuur en het grote Oldambtmeer. Zeker na aanleg van de Pieter Smitbrug is het voor veel mensen een aantrekkelijk woongebied geworden. Je bent nu immers met de fiets snel in Winschoten met vele voorzieningen. Binnen slechts enkele autominuten is ook de A7 richting Groningen en Duitsland te bereiken.

INDELING:

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met trap naar boven en toegangsdeuren naar het toilet (met urinoir), de bijkeuken, de slaapkamer met aangrenzende privé badkamer en de living. Via de bijkeuken kom je in de inpandige verwarmde garage (31 m²) met elektrische overheaddeur en toegangsdeur naar de tuin. De indeling van de royale living (56 m²) is uitermate geschikt om aan de ene kant bijv. een gezellige lees- of tv-hoek te creëren en aan de andere kant een ruime zithoek of een grote eettafel te plaatsen. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere dagen. Aan de zijkant is een serre gerealiseerd met uitzicht op het altijd stromende water en de fraai aangelegde tuin. Dankzij de grote ramen is de kamer een licht vertrek en via de schuifpui kom je op de veranda.

Op de verdieping zijn vier slaapkamers (resp. 9,5, 15,5, 17,5 en 23,5 m²) waarvan de grootste een mooie dakkapel heeft en een andere toegang geeft tot een ruime inloopkast. De badkamer boven is voorzien van toilet (met bidetdouche), wastafelmeubel en douche. Een bad kan eenvoudig geplaatst worden want leidingen en afvoer hiervoor zijn reeds aanwezig. Op de ruime zolder is, na het plaatsen van een vaste trap, eventueel een zesde slaapkamer te realiseren.

BUITEN:

De tuin ligt op het zuiden waardoor u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten. De kleurrijke tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt diverse beschutte zitplekken met veel privacy. Aan de waterzijde bevindt zich een ruime steiger met uitzicht op het Oldambtmeer. Hier kunt u ontspannen en genieten, zwemmen vanaf de zwemtrap of met de boot het Oldambtmeer op. De boot kan worden gestald in het riante botenhuis van maar liefst 50 m² – een bijzonder pluspunt van deze woning.

PLUSPUNTEN:

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, beide badkamers en hal
- 12 zonnepanelen (2021)
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Steiger met riant botenhuis
- Dakoverstek biedt natuurlijke koeling in de zomer
- Rolluiken voor alle ramen beneden en boven bij de dakkapel
- Alle ramen op de begane grond zijn gericht op tuin en water
- Degelijke Duitse bouwkwiteit
- Fraaie tuin op het zuiden

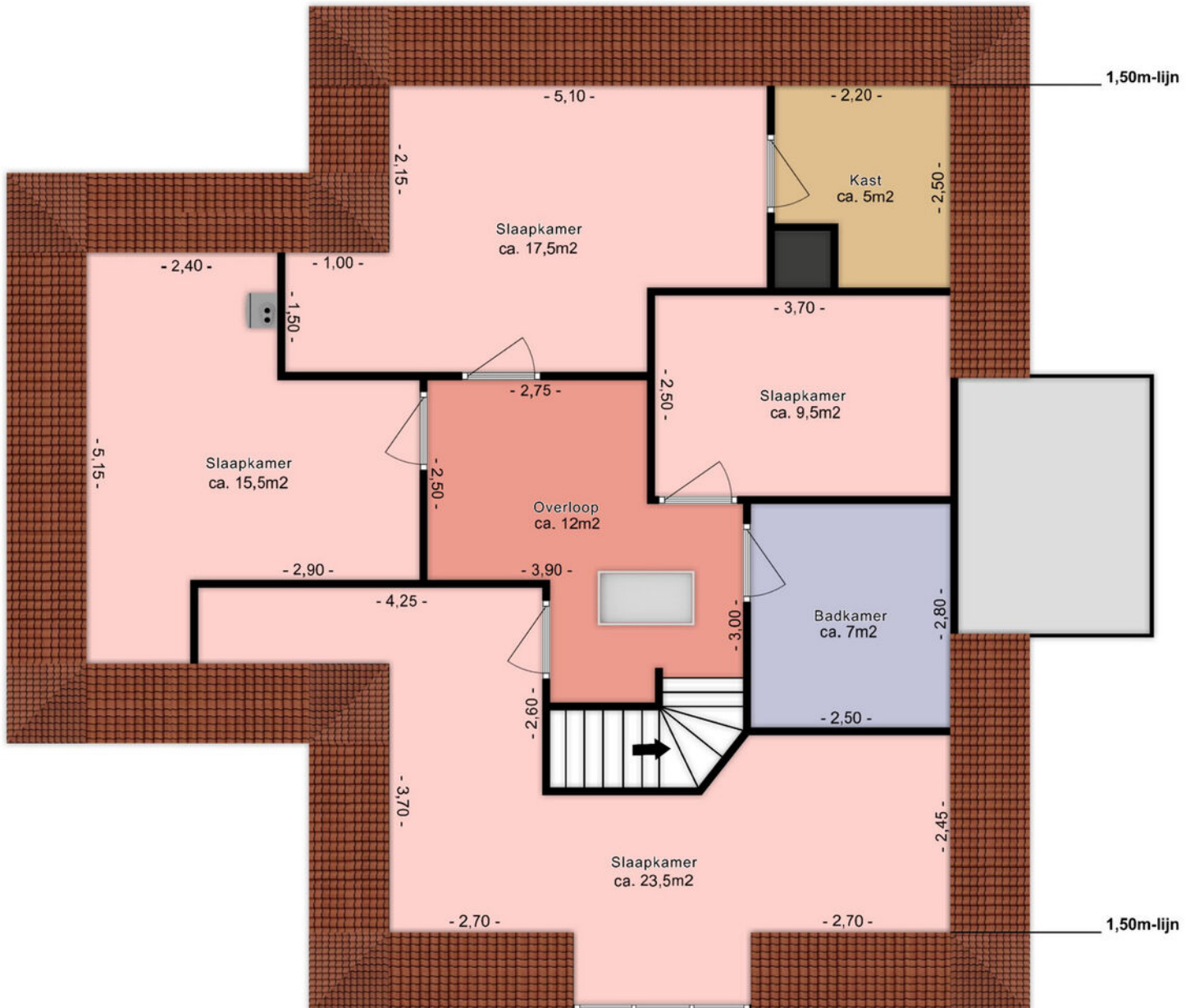
Laat u verrassen door deze complete en levensloopbestendige villa op een hele mooie locatie!

PLATTEGROND beneden



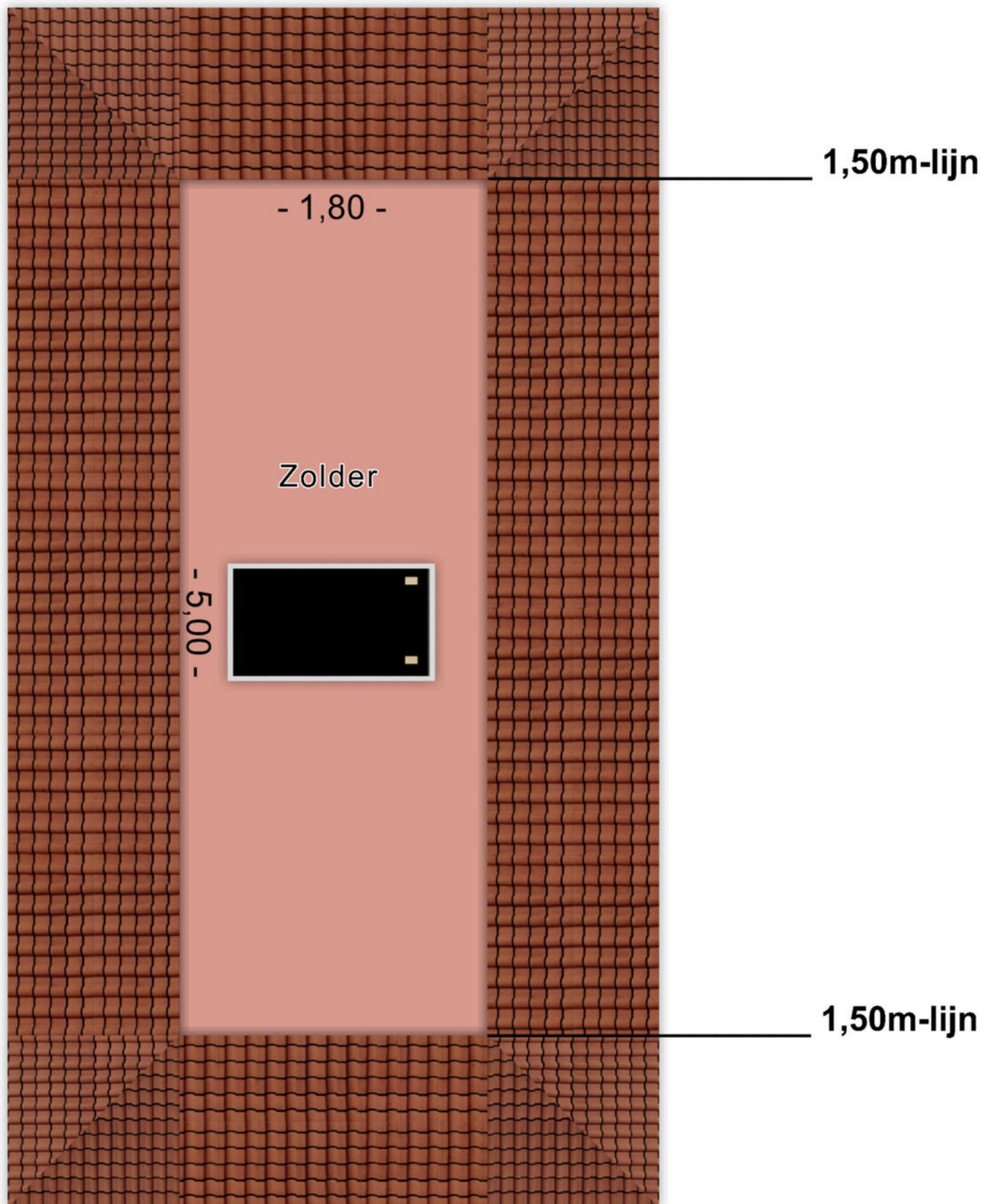
LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE, DE MATEN ZIJN AFGEROND!

PLATTEGROND 1e verdieping



LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE, DE MATEN ZIJN AFGEROND!

PLATTEGROND 2e verdieping

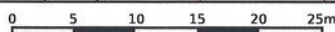


**LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE,
DE MATEN ZIJN AFGEROND!**

KADASTRALE KAART

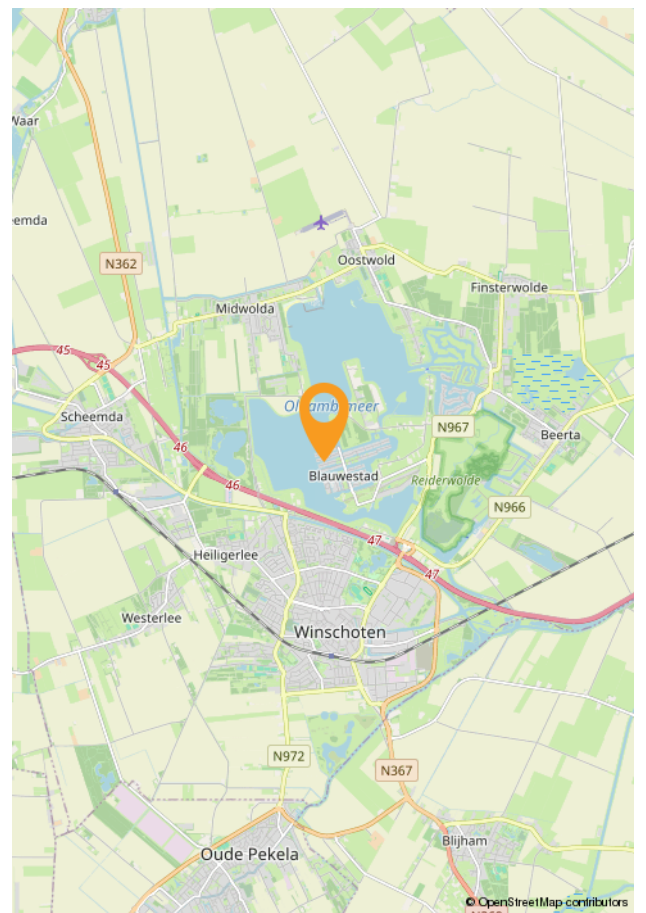
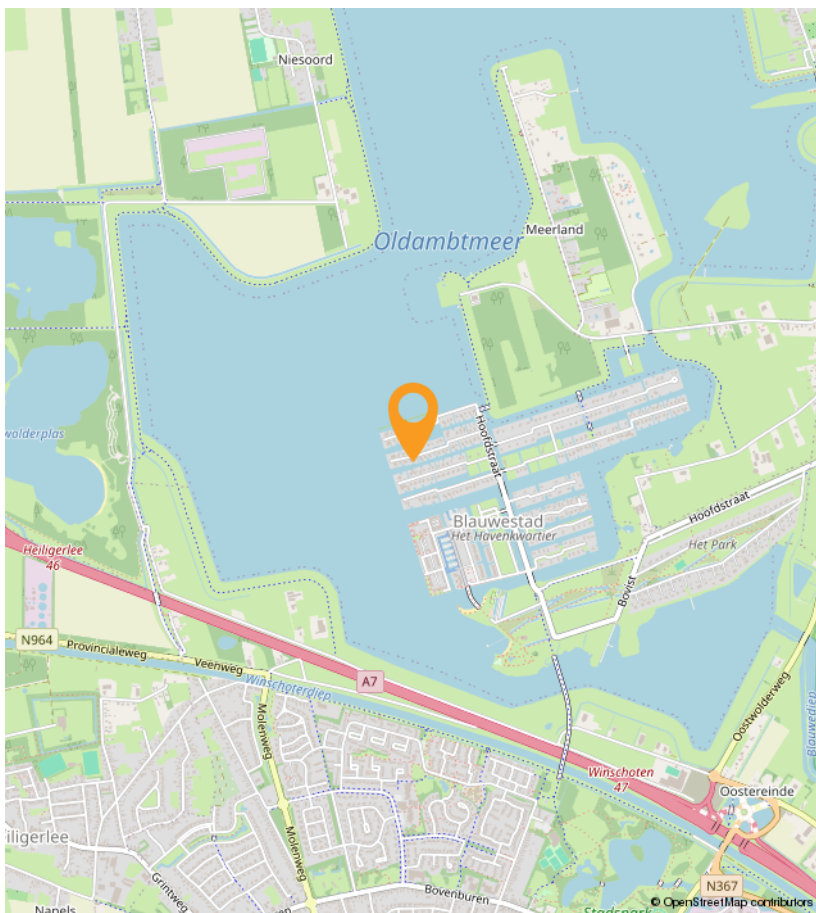
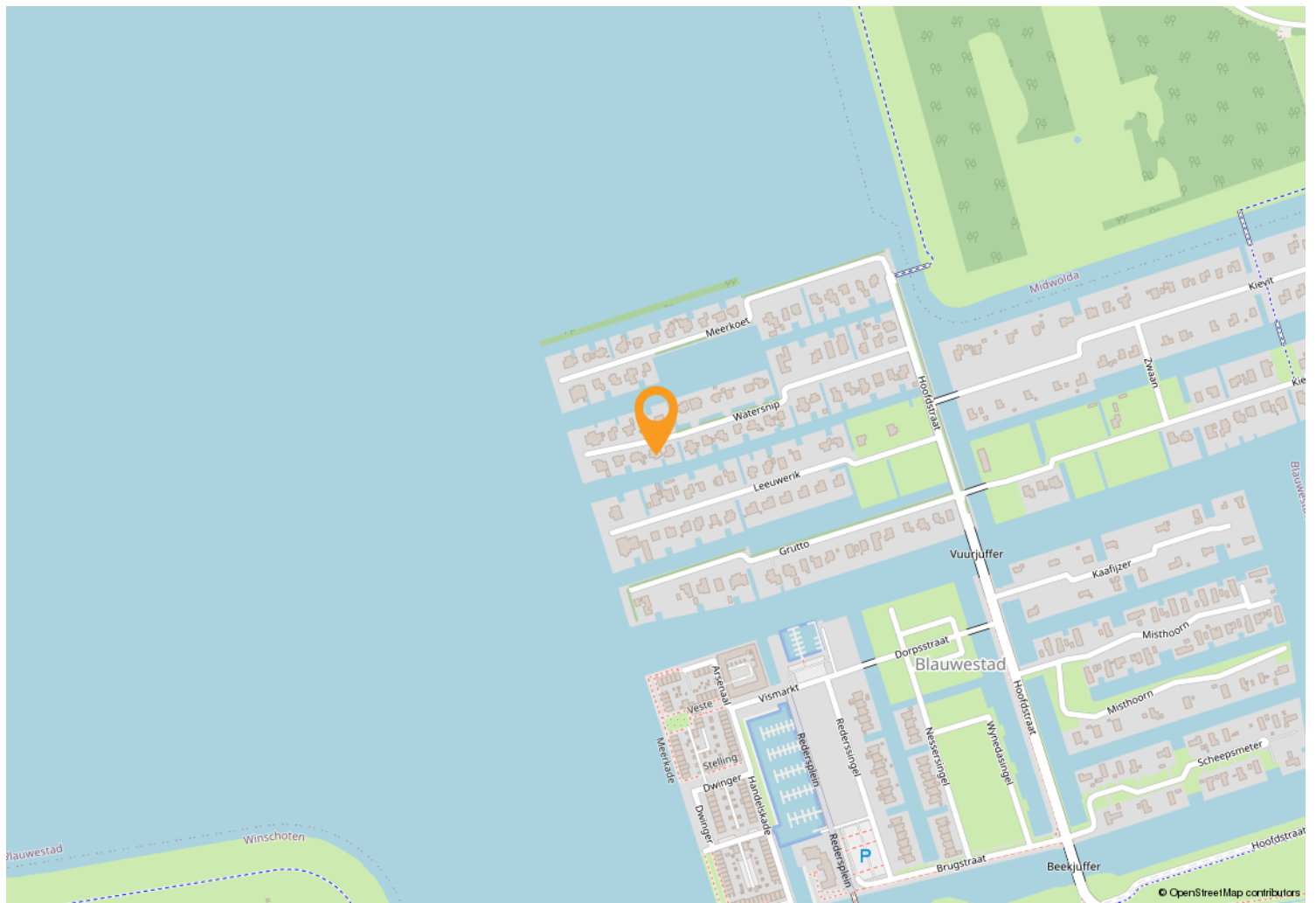
Kadastrale kaart

Uw referentie: Watersnip 34 Blauwes

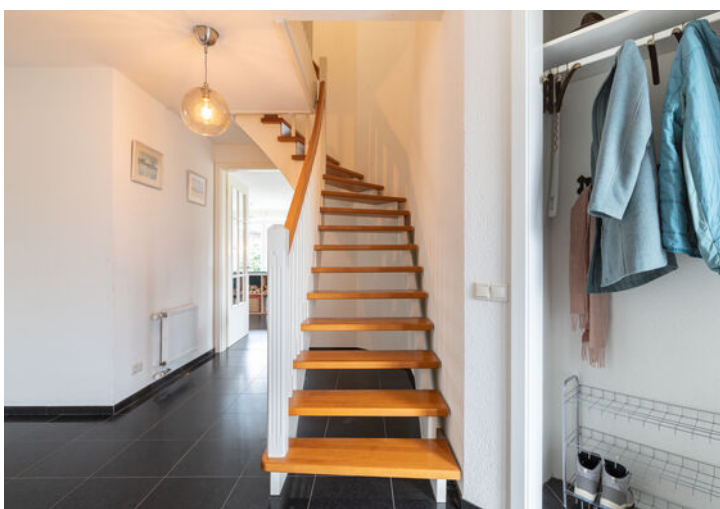
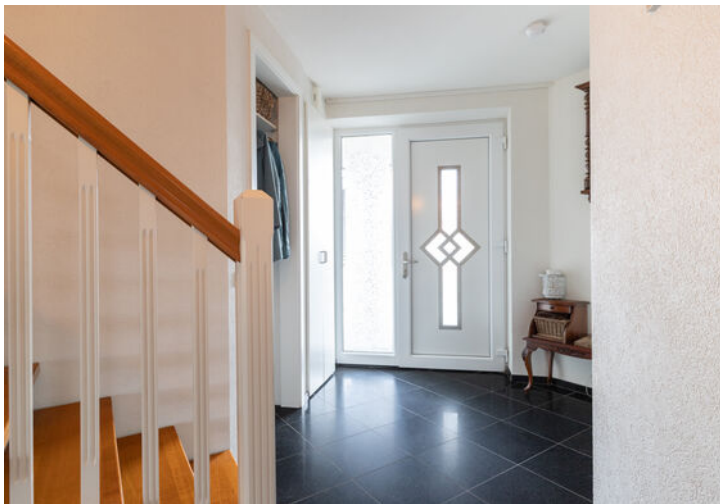


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Midwolda</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1997</p> <p>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.</p>	
---	--	---

LOCATIE OP KAART



Via de overdekte entree komt u in de centrale hal waar zich ook het toilet met urinoir bevindt.



**Via de bijkeuken kom je in de keurige garage.
De slaapkamer beneden heeft een privé badkamer.**



Een royale living met een serre. Veel daglicht dus en alle ramen kijken uit op de tuin.



Er is plaats voor een grote eettafel en de keuken zelf biedt veel opbergruimte.



Boven zijn 4 mooie slaapkamers, maar de grootste is wel heel speciaal door de bijzondere indeling.



Een prima badkamer op de 2e verdieping. Het bad is weggehaald (nu een kast) maar kan weer terug...



De tuin is kleurrijk en speels aangelegd en keurig onderhouden.



Keuze genoeg uit fijne plekken (zon, schaduw, beschutting) om buiten te relaxen!



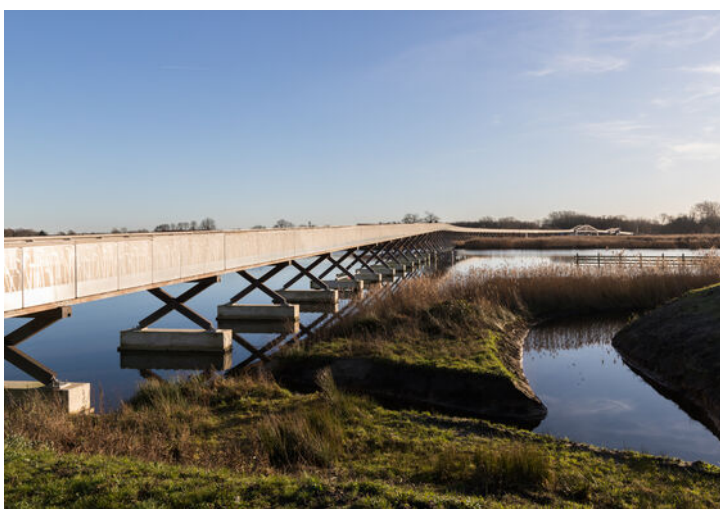
Op de steiger heb je het mooiste uitzicht en kun je snel verkoeling vinden. En wat een mooi boothuis!



Op elk moment van de dag een mooie ligging.



Je woont vlakbij het havenkwartier met strand en vertier. Via de fietsbrug ben je zo in Winschoten.



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?

Bel of mail ons voor meer informatie of vraag snel een bezichtiging aan.

