

Blauwestad - Exclusief wonen aan het water!

Watersnip 37

Riante villa aan het Oldambtmeer met weergaloos uitzicht. Deze stijlvolle woning van 323 m² biedt 7 slaapkamers, 2 badkamers, een serre met houtkachel en een luxe SieMatic-keuken. Gelegen op een eindkavel met veel privacy en directe toegang tot het water.



Vraagprijs
€ 1.095.000 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	323 m ²
Perceeloppervlakte	763 m ²
Inhoud	1100 m ³
Tuinoppervlakte	258 m ²
Kamers	9
Slaapkamers	7

Bouwjaar	2007
Energie label	A+
Externe bergruimte	in pandige berging
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater



OMSCHRIJVING

RIANTE en PRACHTIGE VILLA met een WEERGALOOS UITZICHT

Dit royale huis heeft een woonoppervlakte van maar liefst 323m² met o.a. een serre, een grote garage, 7 slaapkamers en 2 badkamers. De woning is degelijk gebouwd en ontworpen door een architect geïnspireerd op de statige Amsterdamse villa's uit de 19e eeuw, een stijl die direct opvalt door het karakter en de grandeur. Wat deze villa verder uniek maakt zijn de vele grote ramen die een panoramisch uitzicht bieden over het Oldambtmeer, de ligging op een eindkavel met veel privacy, én de directe toegang tot het water via een eigen aanlegsteiger met gedeeltelijk overdekte insteekhaven.

INDELING

U komt binnen in de lichte en statige hal met meterkast, toilet, de trap naar boven, deur naar de inpandige garage en de deur naar de living. Met 57m² is dit vertrek beslist royaal te noemen: voldoende ruimte dus voor een ruime zithoek en een grote eettafel. Vanuit de living geven twee paar openslaande deuren toegang naar de serre (41m²) waar u ook in de winter knus bij de houtkachel kunt zitten. Links van de living is een slaap-/werkkamer, aan de rechterzijde bevindt zich de open keuken met een deur naar de tuin.

Het nieuwe en kwalitatief hoogwaardige keukenblok van SieMatic biedt veel werk- en opbergruimte en is voorzien van o.a. een inductiekookplaat met werkbladafzuiging, combi-oven, vaatwasser en een extra grote koel-/vriescombinatie. Aangrenzend is de bijkeuken met de witgoedaansluitingen. Omdat de bijkeuken vrij ruim is (11m²), zou het een optie kunnen zijn om het toilet beneden te vergroten tot een badkamer.

De lange garage heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde een elektrische roldeur.

Vanuit de serre heeft u natuurlijk het meest vrije uitzicht over het water. Maar omdat de deuren naar de living grotendeels uit glas bestaan en de living zelf ook veel grote ramen heeft, kunt u ook vanuit de keuken en kamer genieten van mooie luchten en spectaculaire zonsondergangen.

Eerste verdieping:

Via het stijlvolle trappenhuis bereikt u de overloop die toegang geeft tot 4 ruime slaapkamers, één van de 2 badkamers, de trap naar de 2e verdieping en de technische ruimte. De grootste slaapkamer (28m²) heeft een eigen badkamer met toilet, dubbele wastafel en douche/ligbad, én natuurlijk een schitterend uitzicht over het meer. Wat ons betreft is deze hoofdslaapkamer dan ook een droomslaapkamer!

Drie van de vier slaapkamers hebben een deur naar het platte dak aan de voor- en achterzijde van het huis. Ook de tweede badkamer is voorzien van toilet, wastafel en douche/ligbad.

Tweede verdieping:

Hier vindt u 2 royale slaapkamers (17 en 20m²) en een overloop van 11m² met aan weerszijden een kleine bergruimte, alsmede een luik met een vlizotrap naar de zolder (geen stahoogte) met nog meer bergruimte.

BUITEN

De tuin bevindt zich aan drie zijden van het huis. Er zijn diverse mogelijkheden voor zitjes afhankelijk van de stand van de zon. De onderhoudsvriendelijke tuin is voorzien van keurige bestrating en daarnaast een aantal leuke borders met o.a. palmbomen en lavendelstruiken, die 's zomers heerlijk geuren. Ook is er een vijver op de afscheiding van het perceel.

Aan het water vindt u uw eigen aanleg- en zwemsteiger én een insteekhaven met overdekte bootligplaats.

Aan de voorzijde is voldoende parkeerruimte voor 3 auto's.

Op de kop van het schiereiland (dus tussen het water en de tuin) ligt een groenstrook van de gemeente die mogelijk gekocht of gehuurd kan worden.

Het meer is in trek bij watersporters maar druk wordt het nooit, behalve misschien als er geschaatst kan worden. En een mooier uitzicht dan op kleurrijke slierten schaatsers kunnen wij ons haast niet voorstellen!

OMSCHRIJVING

AANVULLENDE INFO

- energielabel A+
- bouwjaar 2007
- 14 zonnepanelen (2024)
- verwarming d.m.v. CV en luchtverwarming
- rookkanaal aanwezig
- WTW-installatie en airconditioning
- kavelgrootte 763m²

PLUSPUNTEN

De prachtige locatie op het uiteinde van de landtong biedt niet alleen een weids uitzicht aan drie zijden, maar ook veel privacy. U kunt vanaf uw eigen perceel direct het water op of in.

De woning is uiterst royaal en licht, en de serre, living en primaire slaapkamers zijn doordacht geplaatst voor een fijn uitzicht.

Vanuit Blauwestad bent u binnen 15 minuten, met zowel de auto als de fiets, in Winschoten dat vele voorzieningen heeft. Ook de stad Groningen is zowel met de auto als met de trein prima te bereiken.

Resumerend met de 4 R's: Ramen – Rust – Ruimte – Recreëren!



U komt binnen in de lichte en statige hal met meterkast, toilet, garage en toegang tot de living.



De ruime inpandige garage is aan beide zijden voorzien van een elektrische overheadeur.



Achter de royale living ligt de keuken. Een ruime en hoogwaardige SieMatic keukenblok met inbouw.



Vanuit de living zijn de werk-/slaapkamer en de serre toegankelijk, beide lichte en prettige ruimtes.



Via het stijlvolle en lichte trappenhuis bereikt u de overloop met toegang tot de bad- en slaapkamers.



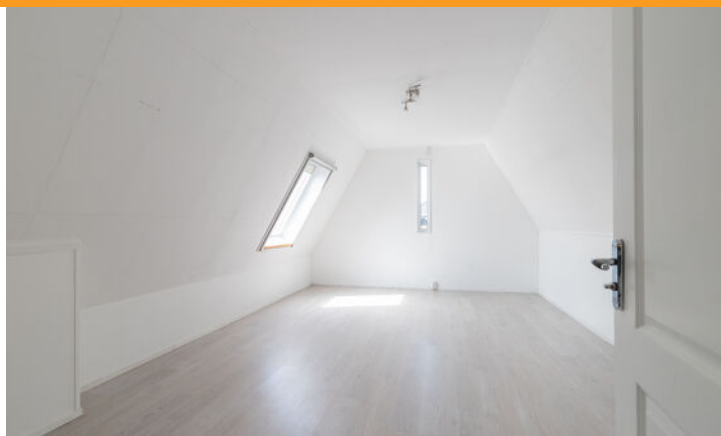
Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, alle met een mooi uitzicht.



Naast vier slaapkamers zijn er ook twee badkamers, beide met een bad/douche, toilet en wastafel.



Op de tweede verdieping bevinden zich de laatste twee slaapkamers en een handige bergzolder.



**De tuin bevindt zich aan drie zijden van het huis,
met diverse mogelijkheden voor zitjes.**



Aan het water vindt u een eigen aanleg- en zwemsteiger en een overdekte bootligplaats.

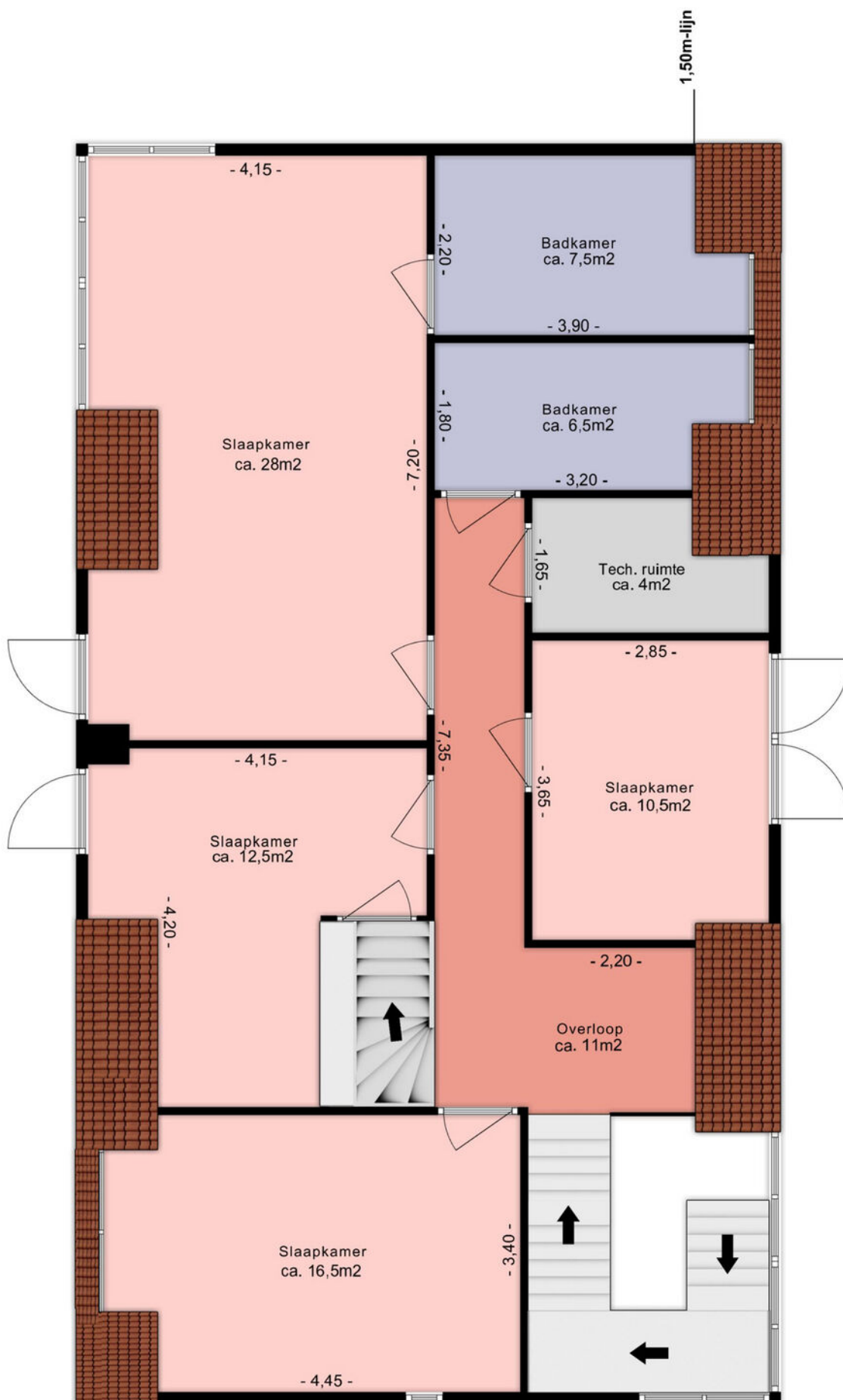


PLATTEGROND BENEDEN



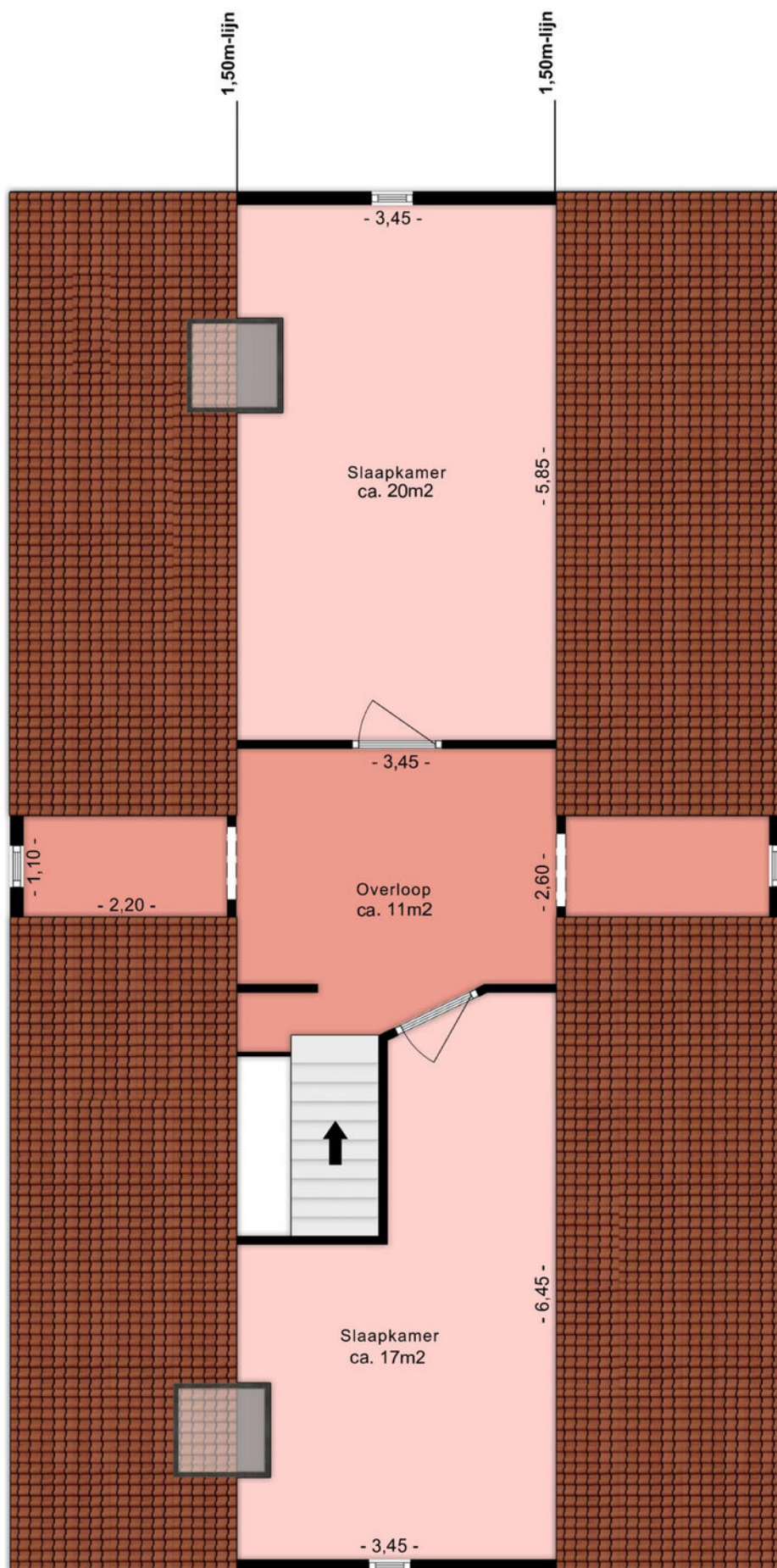
LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE, DE MATEN ZIJN AFGEROND!

PLATTEGROND 1E VERD



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

PLATTEGROND 2E VERD



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watersnip 37 Blauwes



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

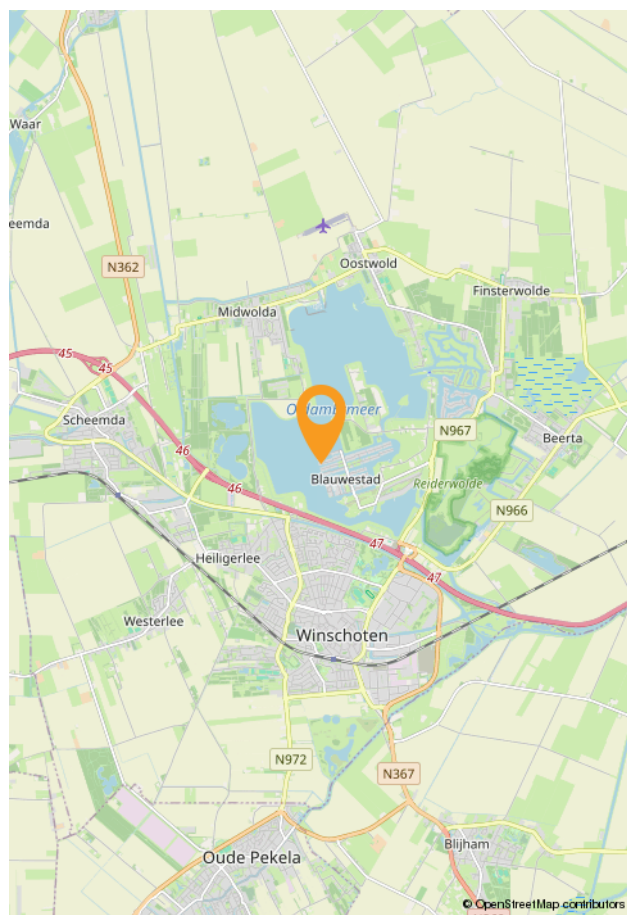
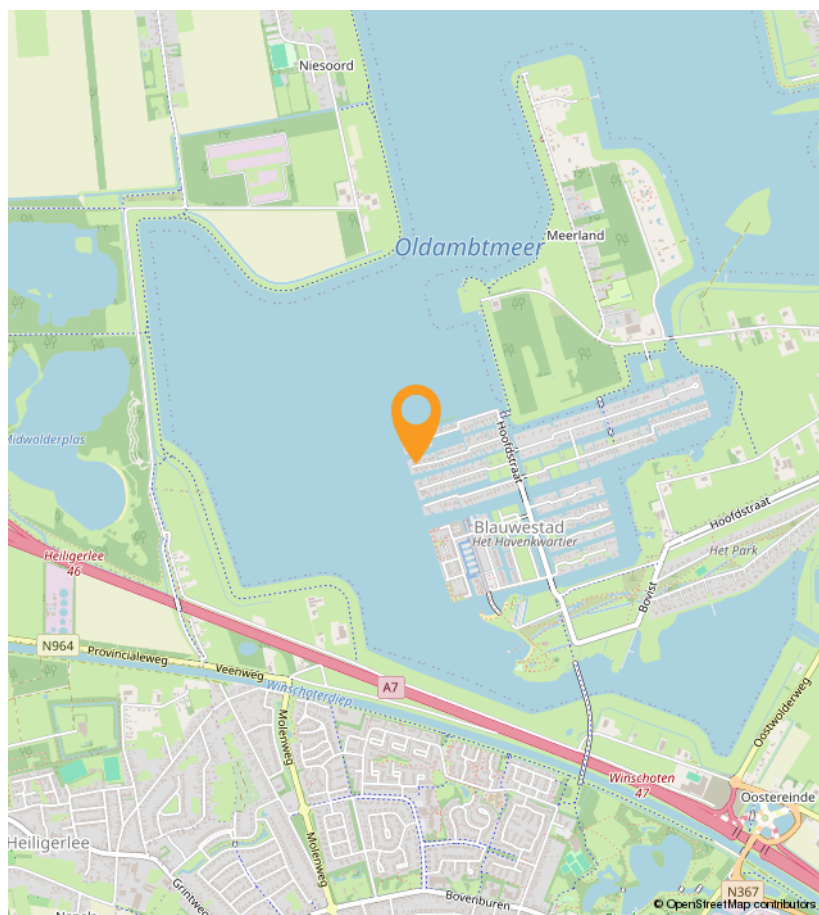
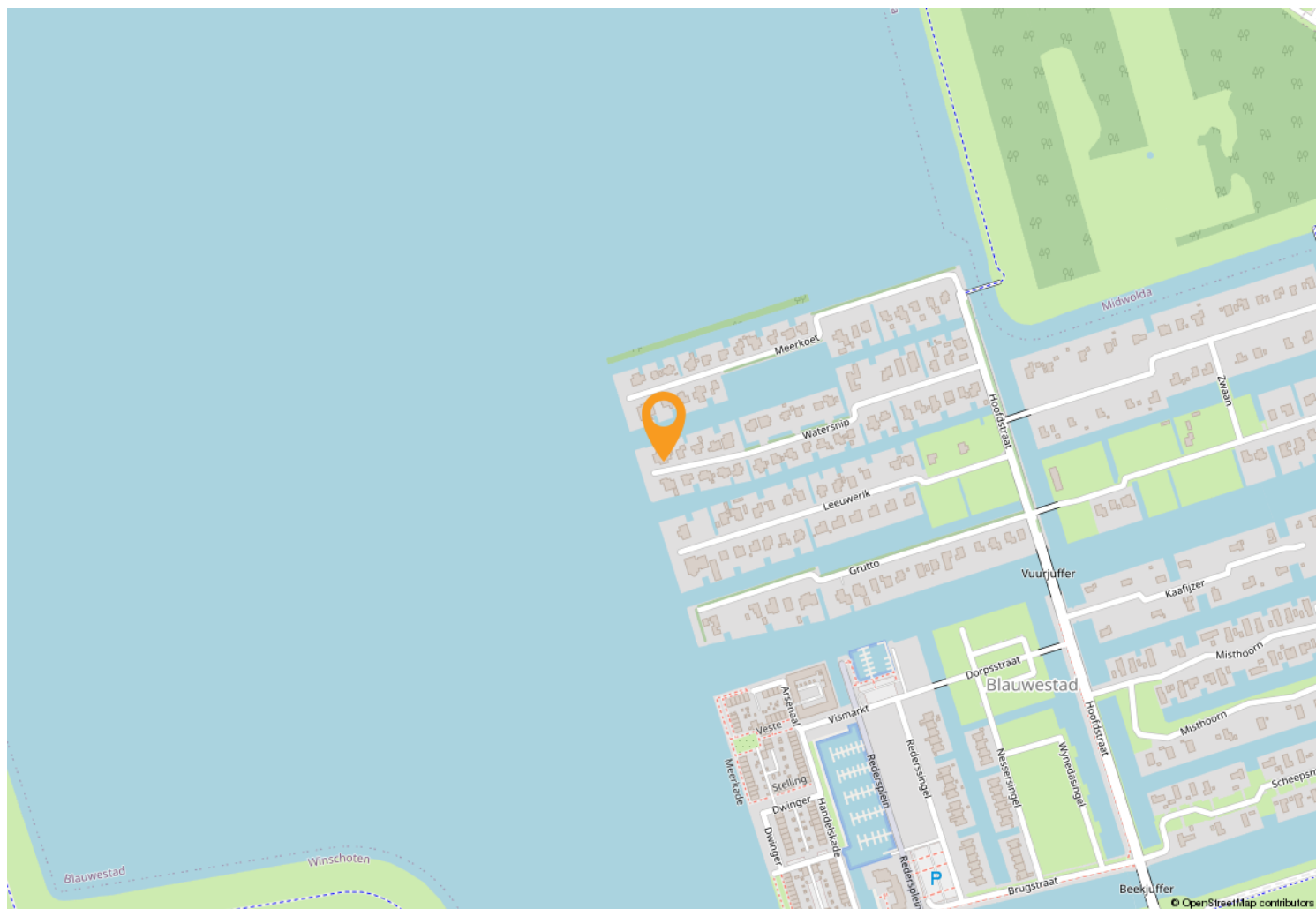
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Midwolda
Sectie M
Perceel 1993

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.



LOCATIE OP KAART



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

STIJLVOL WONEN?

Neem dan contact op met ons kantoor.

