



Noorderstraat 189, Sappemeer

www.makelaardijreinders.nl
info@makelaardijreinders.nl
050 790 1036

Voorwoord

Leuk dat je geïnteresseerd bent in een van de woningen uit ons aanbod! Wij willen je graag zo goed mogelijk informeren over deze woning. Daarom vind je in deze brochure alle relevante informatie.

Bij Reinders Makelaars en Adviseurs geloven we in wonen met een glimlach. Het vinden van een huis dat écht bij je past, is niet alleen een belangrijke stap, maar ook een proces dat leuk en zorgeloos hoort te zijn.

Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen? Geen probleem, wij helpen je graag verder! Ook komen we vrijblijvend bij je langs voor een waardebepaling van je eigen woning.

Neem gerust contact met ons op via 050-7901036 of stuur een e-mail naar info@makelaardijreinders.nl.

**Wonen
met een
glimlach**



Vrijblijvend hypotheekadvies

Bij het kopen van een huis komt meer kijken dan alleen verliefd worden op een mooie woning. Ook de financiering moet kloppen. Goed nieuws: je hoeft daarvoor niet verder te zoeken! **Reinders Makelaars & Adviseurs is er ook voor passend hypotheekadvies.** Alles onder één dak en korte lijntjes!

Je bent bij ons niet gebonden aan de bank waar je nu je geldzaken regelt. Wij vergelijken onafhankelijk tientallen aanbieders om de beste hypotheek voor jou te vinden.

Onze hypotheekadviseur kijkt verder dan alleen de cijfers. We nemen de tijd om je situatie écht te begrijpen en denken mee over slimme oplossingen en toekomstbestendige keuzes.

Wil je weten wat er financieel mogelijk is voor jou?

Maak vrijblijvend een afspraak met onze hypotheekadviseur Roelof Reinders. Zo weet je precies waar je aan toe bent vóórdat je een bod doet.

050-7901036

hypotheken@makelaardijreinders.nl

Waarom jij hier voordeel van hebt:

- ▶ **Onafhankelijk hypotheekadvies.**
Wij kijken verder dan je eigen bank zo krijg jij altijd de beste deal.
- ▶ **Advies dat bij jón past.**
Geen standaardverhaal, maar een helder advies dat aansluit bij jouw leven, wensen én toekomstplannen.
- ▶ **Zekerheid vooraf.**
We laten je precies zien wat je kunt lenen, zodat je met een gerust hart een bod kunt doen op jouw droomwoning.



Kenmerken



Een buitenkans
voor wie durft
te dromen én
te doen.



Vraagprijs: € 689.000,-



Woonoppervlak: 83 m²



Inhoud: 2900 m³



Bouwperiode 1930-1940



Overige inpandig: 561 m²



Energie label: E

Woningtekst

Een buitenkans voor wie durft te dromen én te doen: Noorderstraat 189, Sappemeer.

Ben je op zoek naar een karakteristiek, statig en uniek pand met een zee aan ruimte en een wereld aan potentie? Dan is dit wat je zoekt! Door de royale oprit met garage en royale achtertuin is het hier goed toeven.

Wonen, ondernemen of investeren? Dit vrijstaande pand biedt het allemaal. Aan de voorzijde bevindt zich een keurig appartement dat momenteel in gebruik is als woonruimte. Daarnaast vind je indrukwekkende multifunctionele ruimtes die zich niet laten vangen in beelden. Dit moet je met eigen ogen 'ervaren' want de ruimtes zijn indrukwekkend. Denk bijvoorbeeld aan het hoge plafond op de eerste verdieping in prachtige boogvorm en de grote raampartijen. Dit pand zoekt iemand met een creatieve visie!

Voor wie is dit interessant?

- + Investeerders die het pand willen splitsen tot meerdere appartementen.
- + Ondernemers met creatieve ideeën.
- + Woon-werkcombinaties voor wie wil wonen én ondernemen op één locatie.
- + Iemand met 2 rechter handen die groots wil wonen en zoekt naar een uitdagend klus project.

De pluspunten op een rij:

- + Vol karakter door de grote raampartijen en plafonds en doorgangen met bogen.
- + 560 m² aan multifunctionele ruimte.
- + Ruime tuin en garage achter de woning.
- + Op het dak liggen maar liefst 32 zonnepanelen.
- + Je kunt er evt. direct gaan wonen door het bestaande appartement en vanuit daar de rest opbouwen.
- + Waterontharder, zodat apparatuur kalkvrij blijft.
- + Vloerverwarming in de badkamer.
- + Airco units in het appartement voor koele zomers en gasvrij verwarmen in de winter.
- + Het zadeldak is 8 jaar geleden volledig vernieuwd en in het hoge gedeelte geïsoleerd.

Het pand beschikt over drie verdiepingen. De indeling laat zich als volgt omschrijven maar bekijk ook goed de plattegronden om een helder beeld te krijgen.

Begane grond:

Aan beide zijden van de woning loopt een pad naar de grote tuin aan de achterzijde van het pand. Het pad aan de linkerkant is dicht gemaakt met een overkapping. Daarin is op dit moment een naai-atelier gevestigd met daarachter een berging die nu gebruikt wordt als opslag voor het cateringbedrijf. Deze ruimte leent zich voor andere doeleinden en zou eventueel ook weer vrij gemaakt kunnen worden.

We gaan via de deur in de achtertuin naar binnen en komen dan in de eerste ruimte die nu in gebruik is als keuken voor catering. Vanuit daar loop je in de hal die weer toegang geeft naar twee andere, vrij in te delen ruimtes. De begane grond aan de voorzijde van het pand is verwijderd waardoor je hier uitkijkt op de kelder. Mooi detail zijn de ronde bogen in de doorgangen naar diverse ruimtes. Er is een trap naar de kelder en een trap naar de eerste verdieping.

Woningtekst

Eerste verdieping:

Een echte eyecatcher is het prachtige, boogvormige hoge plafond. Dit is een grote ruimte van 139 m2. Stel je voor dat je hier prachtige loft of appartementen van maakt? Naast deze ruimte bevindt zich het bestaande appartement. Deze is ook via de trap aan de linkerkant van de woning bereikbaar.

Indeling van het appartement op de eerste verdieping:

Hal met aparte ruimte voor de cv ketel. Woonkamer aan de straatzijde met erker. De half open keuken heeft een hoekopstelling en met een groot Boretti gasfornuis. Via de keuken kom je in een hal. Links de eerste slaapkamer/kantoor van 9m2. Daarna de badkamer die is voorzien van vloerverwarming, toilet, inloopdouche, wastafel en ruimte voor de wasmachine. Tot slot de tweede slaapkamer van 14m2 met in het voorste gedeelte een aparte ruimte waar je de meterkast vindt.

Kelder:

verrassend ruim en veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als opslag, wijnkelder of creatieve werkruimte. De voorzijde van de kelder staat in open verbinding met de eerste verdieping doordat hier de verdiepingsvloer in verwijderd.

Tuin:

Vanuit binnen kom je via de openslaande deuren achter de woning. Daar vind je een keurig aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het noorden. De tuin heeft aan de linkerkant een overkapping van 5 bij 3 meter. Aan de andere kant staat een ruime schuur van 25 m2. Indien de woning wordt omgebouwd tot appartementen, kan de achtertuin fungeren als parkeerplaats.

Bijzonderheden:

- + Gebouw bestaat uit 2 kadastrale percelen en heeft 3 adressen, bestaande uit huisnummers 187, 189 en 191. De huidige bewoners maken gebruik van het postadres met nummer 189.
- + Het huidige bestemmingsplan is Wonen 1 (o.a. wonen, vereniging, detailhandel). Horeca is niet toegestaan.
- + De gemeente staat open voor een invulling met appartementen, belangrijk is daarbij de voorziening van parkeerplaatsen op eigen terrein. Het is aan een geïnteresseerde om deze mogelijkheden verder te onderzoeken.

Foto's











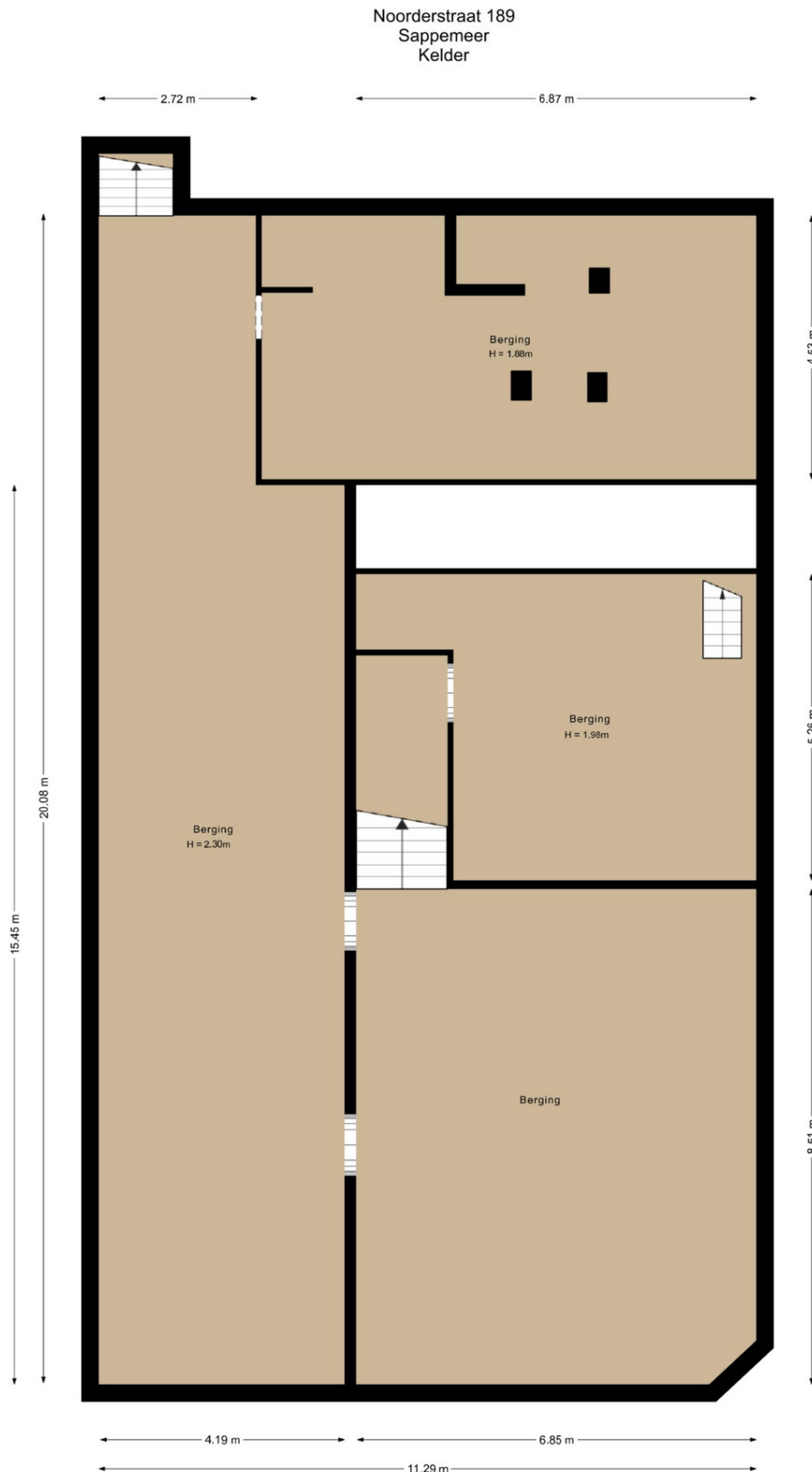






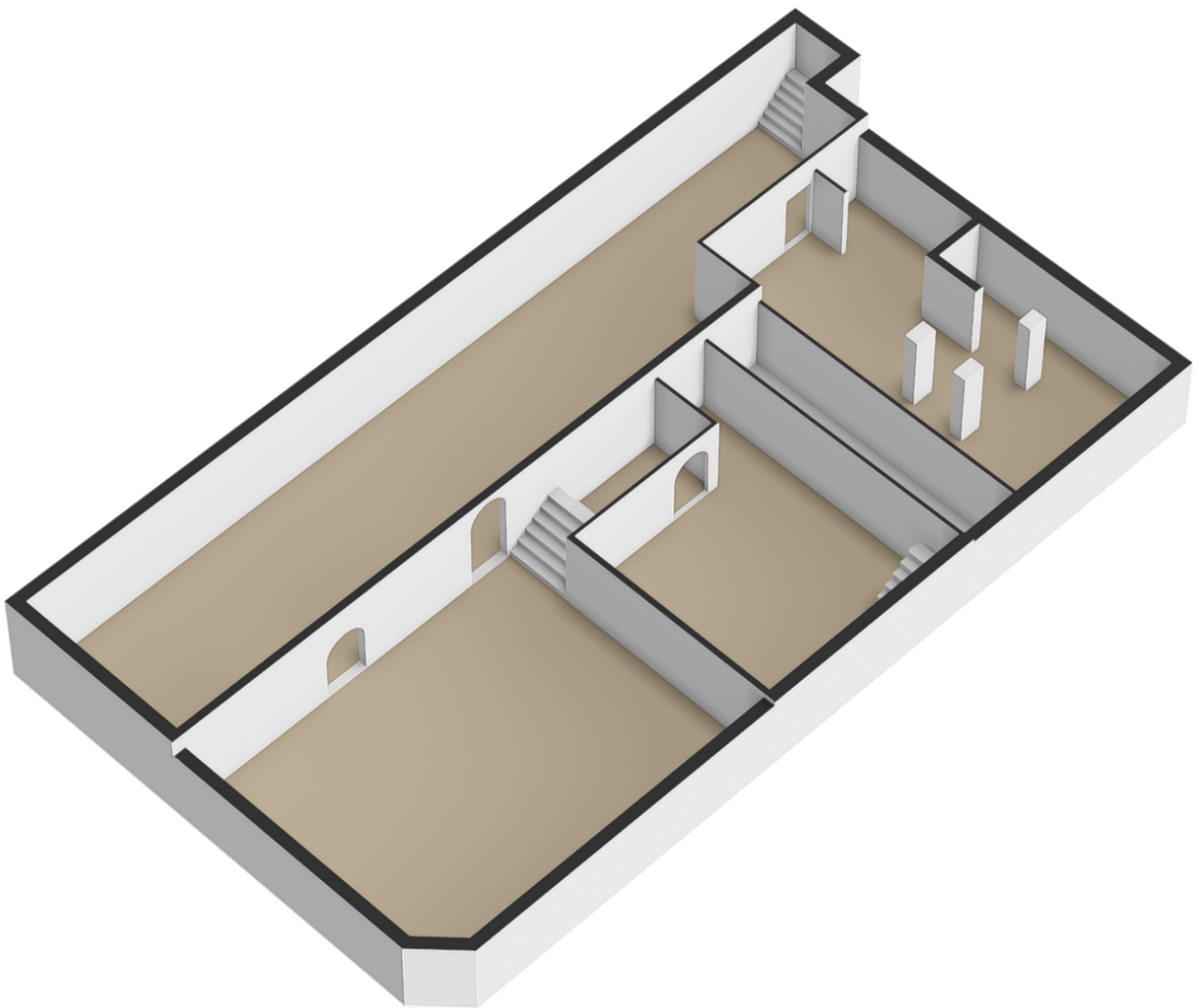


Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

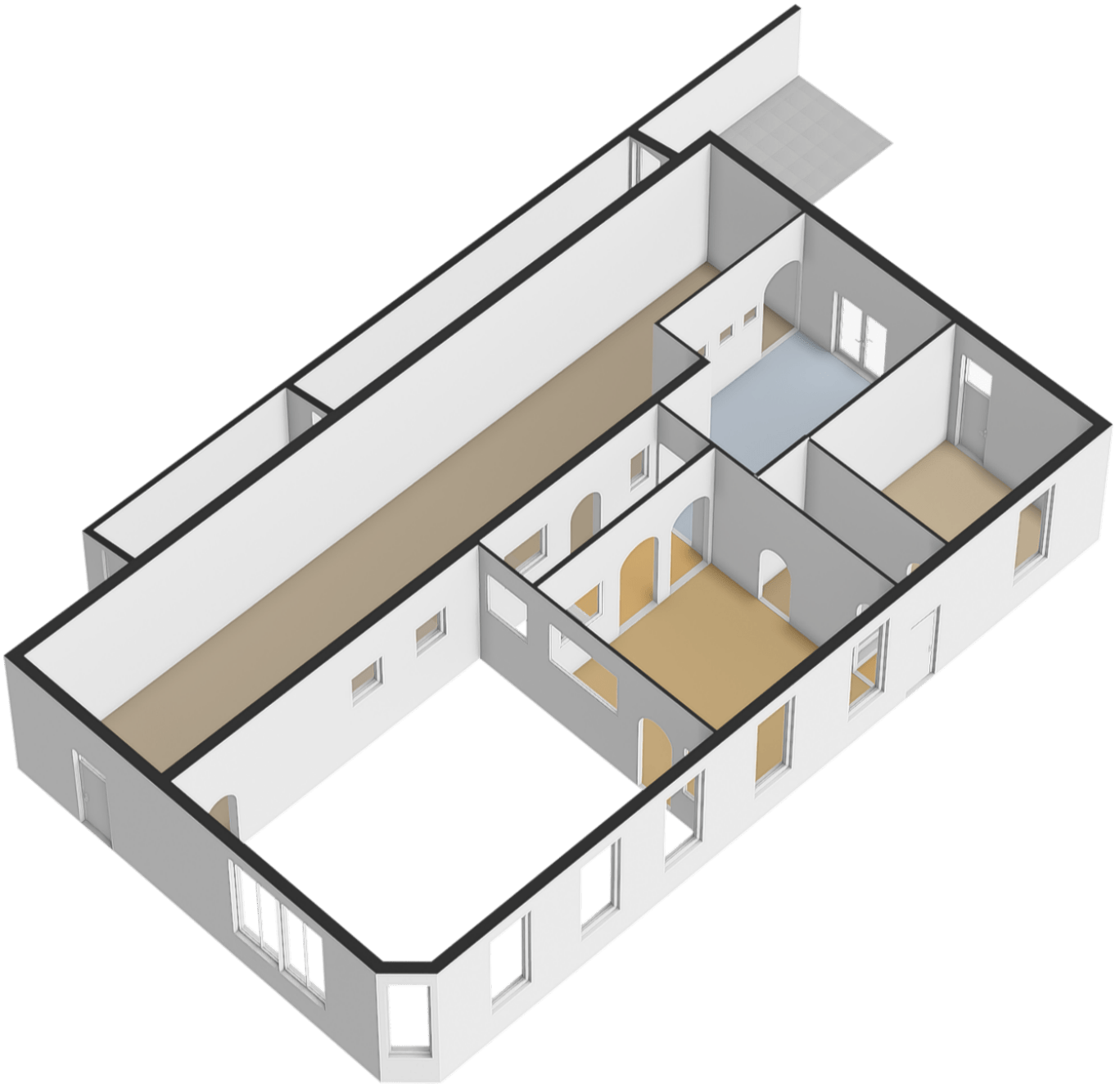


Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



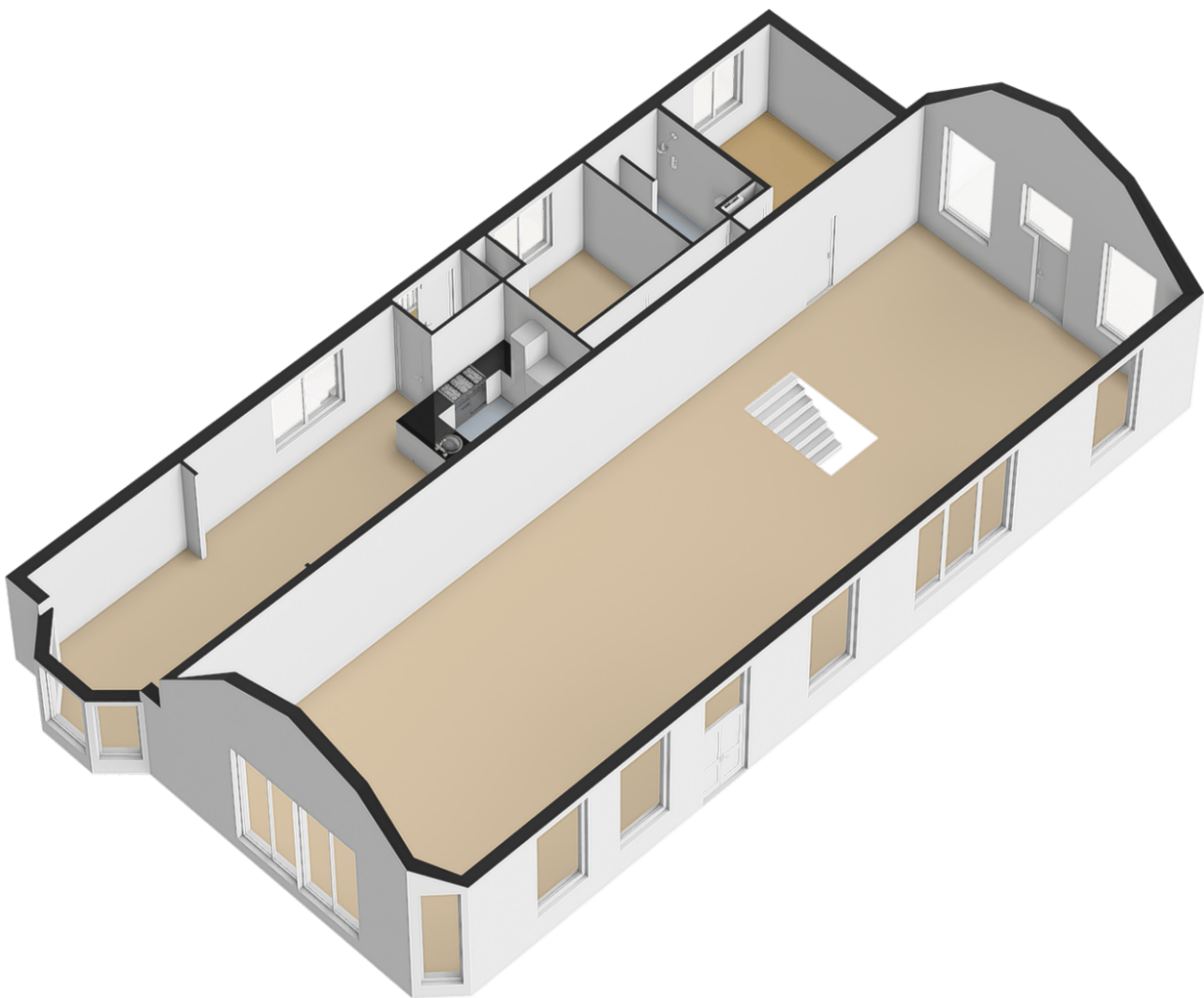
Plattegronden

Noorderstraat 189
Sappemeer
Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sappemeer
Sectie F
Perceel 2735

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
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.