

Sappemeer

Wilhelminastraat 44

Niet bang voor een beetje werk? Dan is dit jouw kans!

Twee-onder-één-kapwoning met tuingerichte royale kamer en keuken, en genoeg ruimte om er je eigen stekkie van te maken. De tuin is ruim 40 meter diep .. een robotmaaier is bijna verplicht.



Vraagprijs
€ 175.000 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	440 m ²
Inhoud	330 m ³
Tuinoppervlakte	250 m ²
Kamers	3
Slaapkamers	1 (2e+3e kan)

Bouwjaar	1915
Energie label	E
Externe bergruimte	23 m ²
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	redelijk
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk



OMSCHRIJVING

Een woning met karakter, ruimte en volop mogelijkheden

Deze woning wacht op iemand die ruimte, karakter en een diepe tuin weet te waarderen. Deze twee-onder-een-kapwoning is een mooi project voor wie op zoek is naar een ruime woning met royale woonkeuken en diepe tuin, en de tijd en/of de middelen heeft om deze geheel naar eigen wens op te frissen.

De woning ligt aan een rustige straat met nagenoeg alleen bestemmingsverkeer en voornamelijk woningen die gebouwd zijn in de jaren '30 of eerder. Het centrum van Sappemeer met dagelijkse voorzieningen ligt op loopafstand, en alle overige voorzieningen in Hoogezand-Sappemeer zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Zowel met de auto als met de trein is de stad Groningen snel en goed te bereiken.

De woning beschikt over een royale, tuingerichte woonkamer met open keuken. Boven is nu één slaapkamer, maar op de begane grond kunnen twee extra slaapkamers worden gerealiseerd.

Waarom is het een kluswoning en waarom is het de moeite waard?

Deze woning vraagt om een handige koper met visie. Er is nog het nodige werk te doen: zo moet de (houten) vloer van de voorste kamer worden vervangen, laat het dak van de aanbouw te wensen over, is de tuin verwaarloosd, ontbreekt het plafond in het toilet, is de badkamer toe aan vervanging en laat de algehele afwerking te wensen over. Wie extra slaapkamers wil realiseren (zie de voorbeeldplattegrond), zal ook wat moeten breken.

Daar staat echter ook wat tegenover: ruimte, een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer met houtkachel én een zonnige tuin van maar liefst 40 meter diep. Met wat aandacht en liefde maak je hier een heerlijk familiehuis van.

INDELING

Via de voordeur kom je in de entree met een kleine vaste kast en toegang tot de voorste kamer. Van dit vertrek moet de vloer compleet worden vervangen. Deze ruimte is eerder gebruikt als hondentrimsalon met aangrenzende bad-/wasruimte, maar biedt volop mogelijkheden om één of twee extra slaapkamers te creëren.

Achter deze ruimte ligt de hal met trap naar boven, het toilet en een bijkeuken met opstelplaats voor de cv-ketel, wasmachineaansluiting en deur naar buiten.

In de aanbouw vind je de royale living met hoekkeuken en een zitgedeelte met uitzicht op de tuin. De dubbele tuindeuren en de houtkachel maken dit tot een sfeervolle leefruimte.

Boven bevindt zich de badkamer met wastafel, douche en tweede toilet, en aan de voorkant een ruime slaapkamer. De overloop heeft een deur naar het platte dak van de aanbouw.

BUITEN

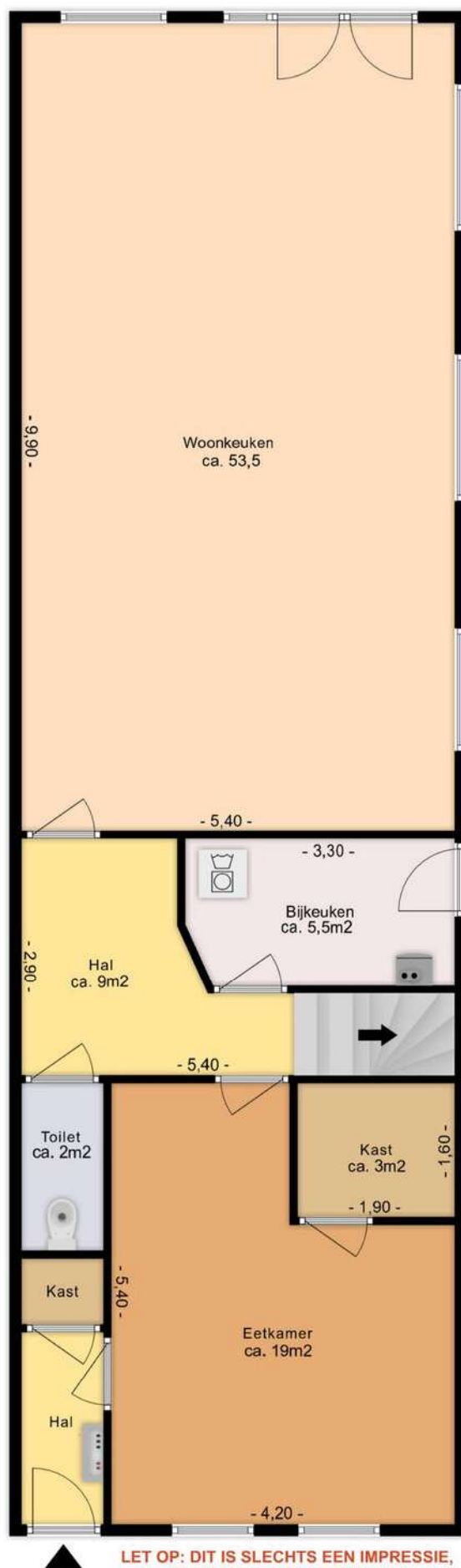
Langs de woning kun je met de fiets of motor naar de achtertuin. De zonnige tuin is ruim 40 meter diep en ligt op het westen. Achter de woning is een eenvoudige overkapping aangebouwd — een fijne plek om beschut te zitten — en achterin de tuin staat een solide berging/schuur. Parkeren kan eenvoudig in de straat.

INFORMATIE:

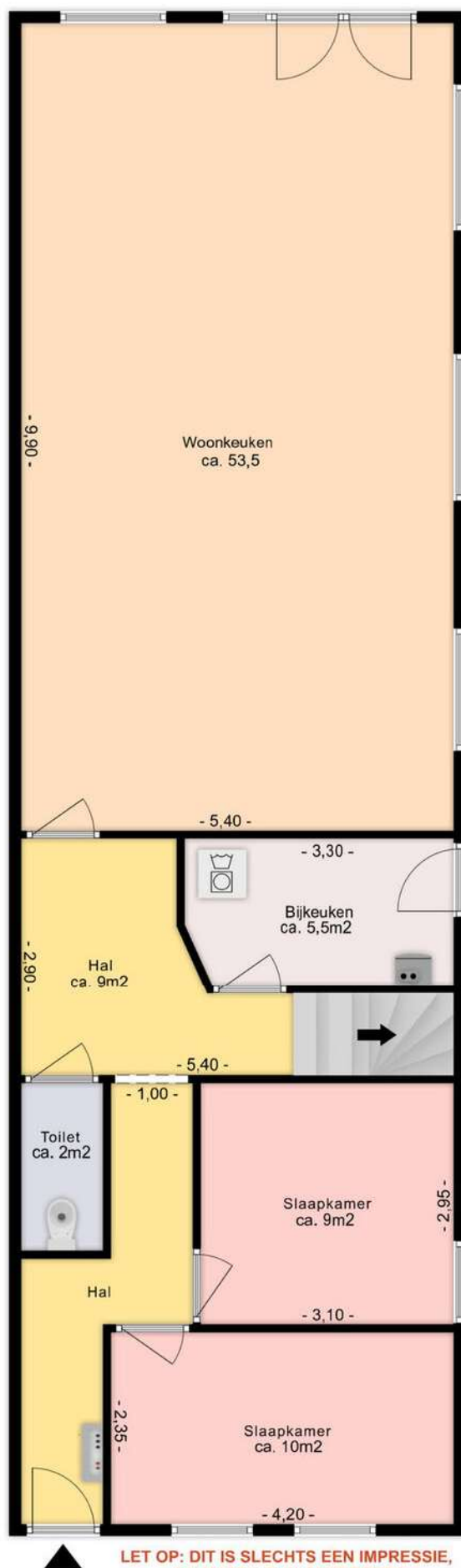
- Twee-onder-een-kapwoning met diepe tuin
- Royale woonkamer met open keuken
- Mogelijkheid tot drie slaapkamers
- Verwarming via cv en houtkachel
- Kluswoning met volop potentie
- Wordt verkocht met ouderdoms- en niet-eigenbewoningsclausule
- Transport via De Werven Netwerk Notarissen in Wolvega

Kortom: deze woning verdient een nieuwe kans — en voor de juiste koper is het een prachtige mogelijkheid om er, met wat werk en creativiteit, een echt thuis van te maken.

PLATTEGROND beneden

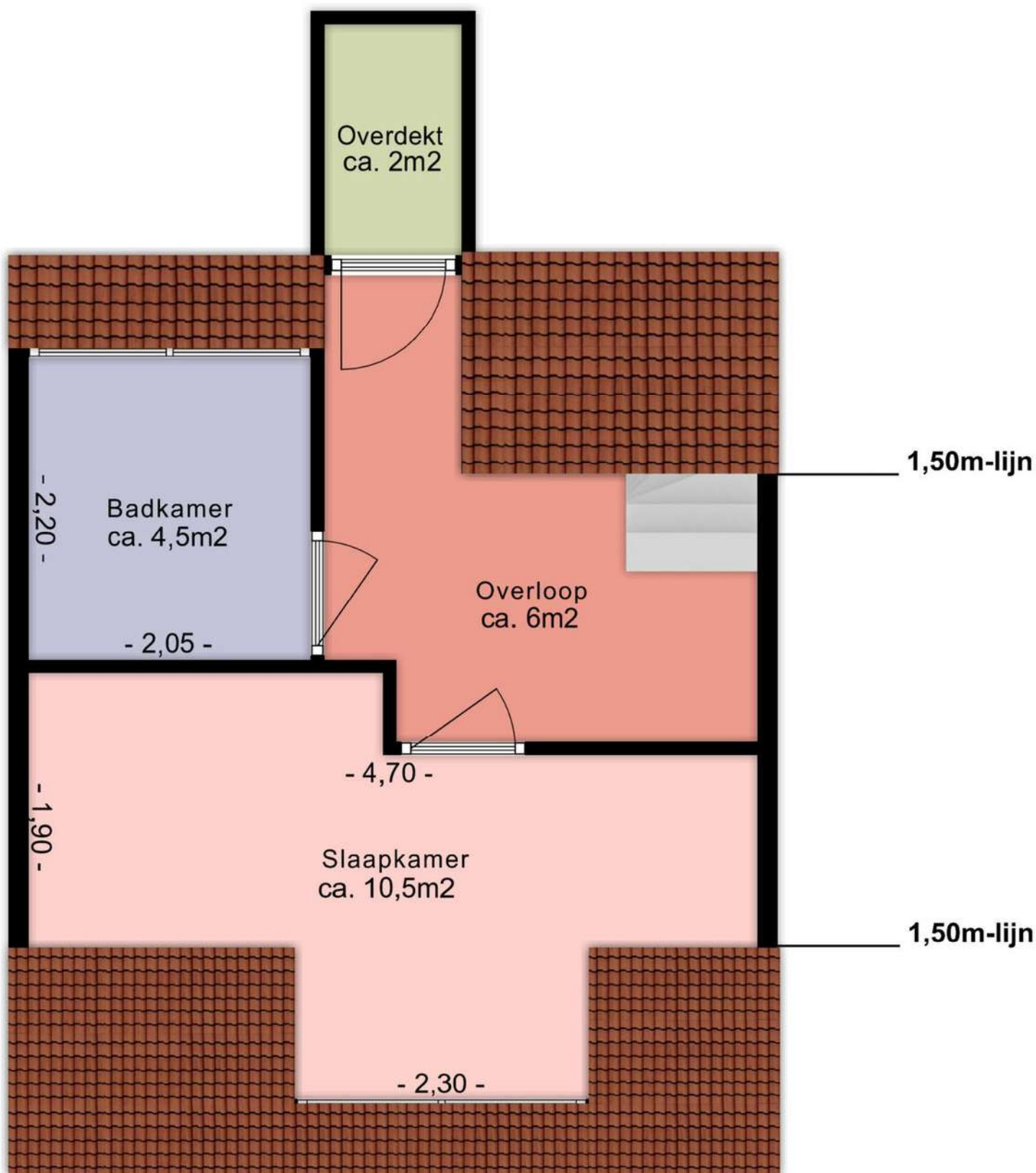


Optie met extra slaapkamers:



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

PLATTEGROND boven



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

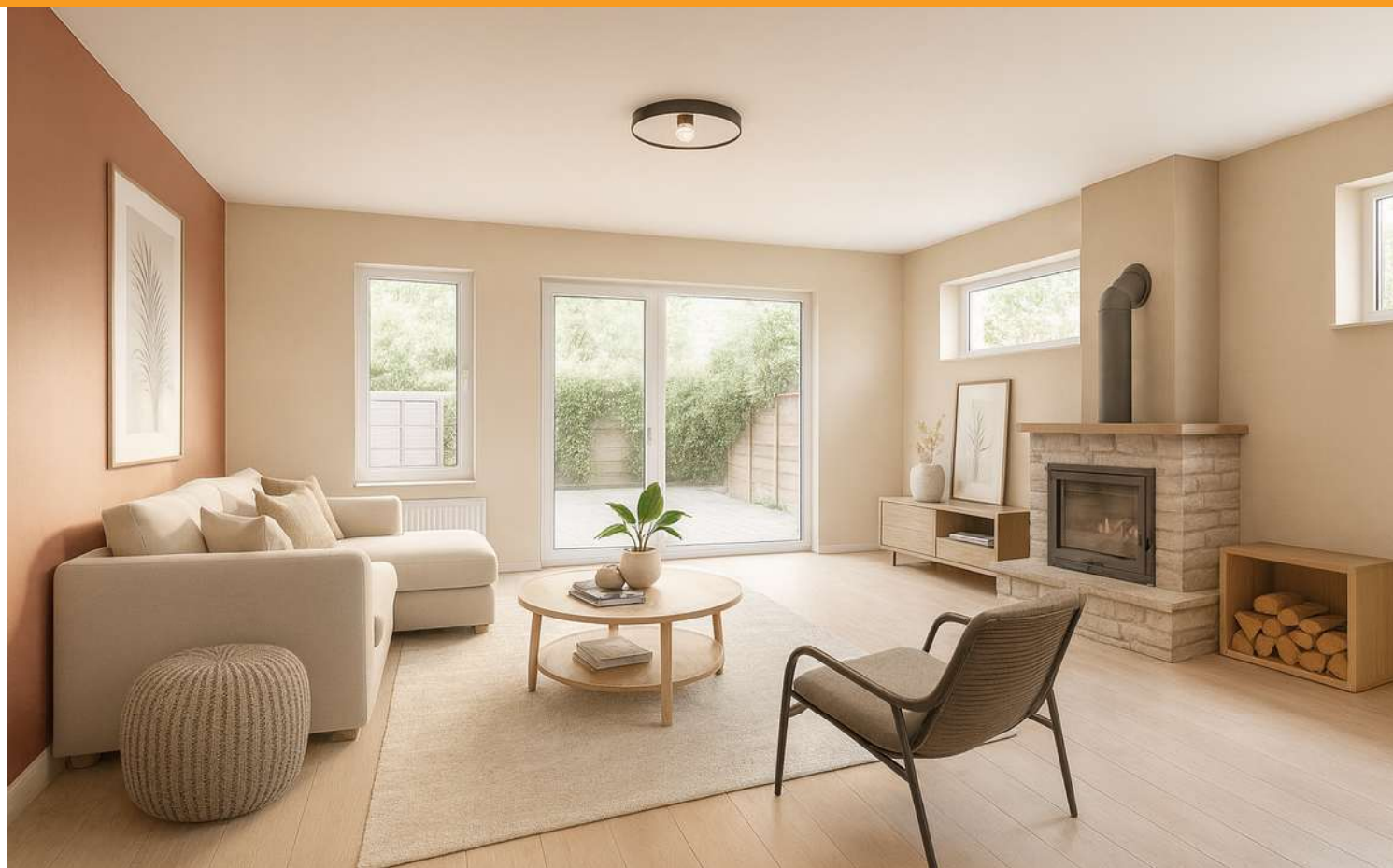
Voorkamer die in gebruik is geweest als hondentrimsalon. Vandaar ook het bad....



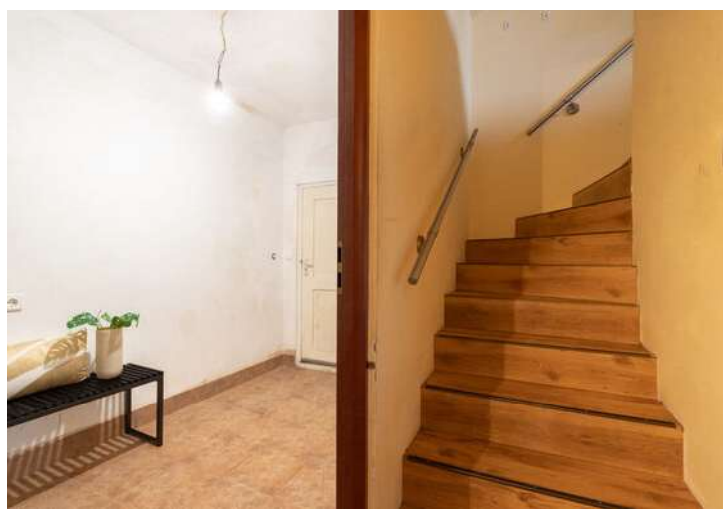
Een royale living (53m²) in de aanbouw! Ruimte genoeg voor een grote keuken en dito zithoek.



Zo zou het kunnen worden als je dit vertrek naar eigen smaak opnieuw inricht. Mooi terras er achter!



Tussen voorkamer en living is de hal met toilet, bijkeuken met buitendeur en trap naar boven.



De overloop geeft toegang tot het platte dak van de aanbouw, de badkamer en de slaapkamer.



Badkamer met fijn daglicht en 2e toilet. Zonder het sanitair te verplaatsen, kan dit ook mooi worden!



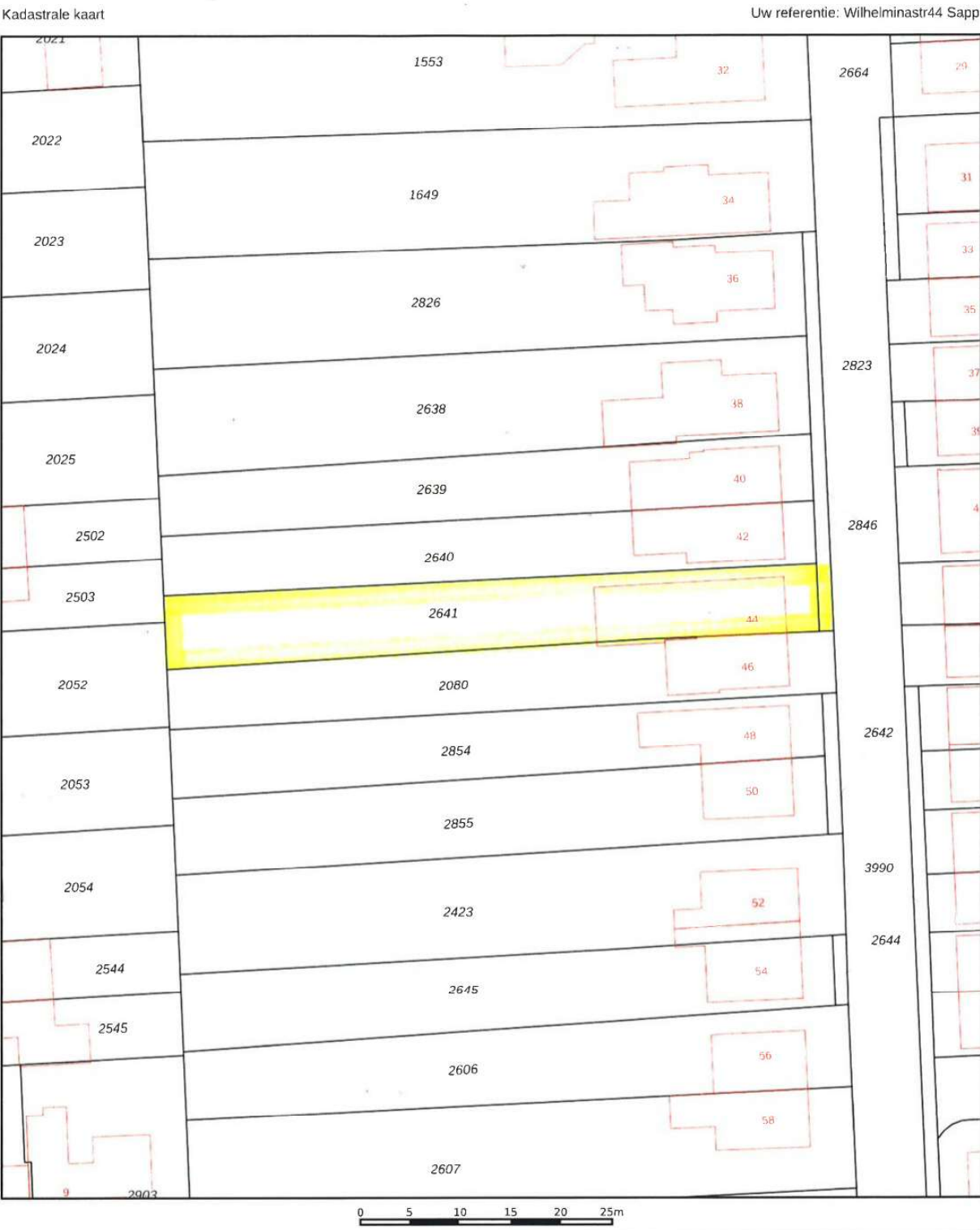
Vanuit de living stap je op het ruime overkapte terras. De tuin is zeker aan een opknapbeurt toe.



De berging is "verstopt" achter in de tuin. Maar verstoppen is niet nodig: wat een handige ruimte!



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 G

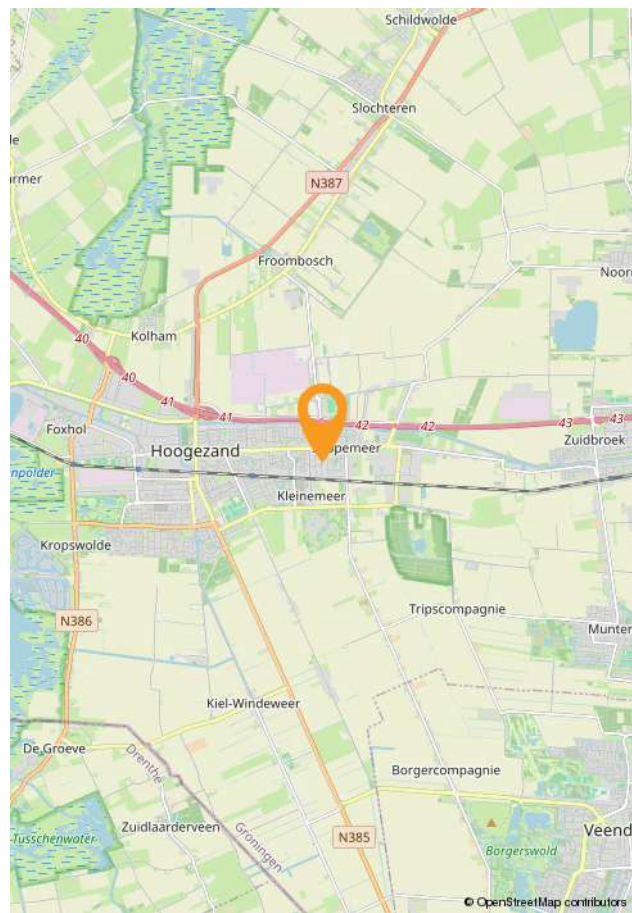
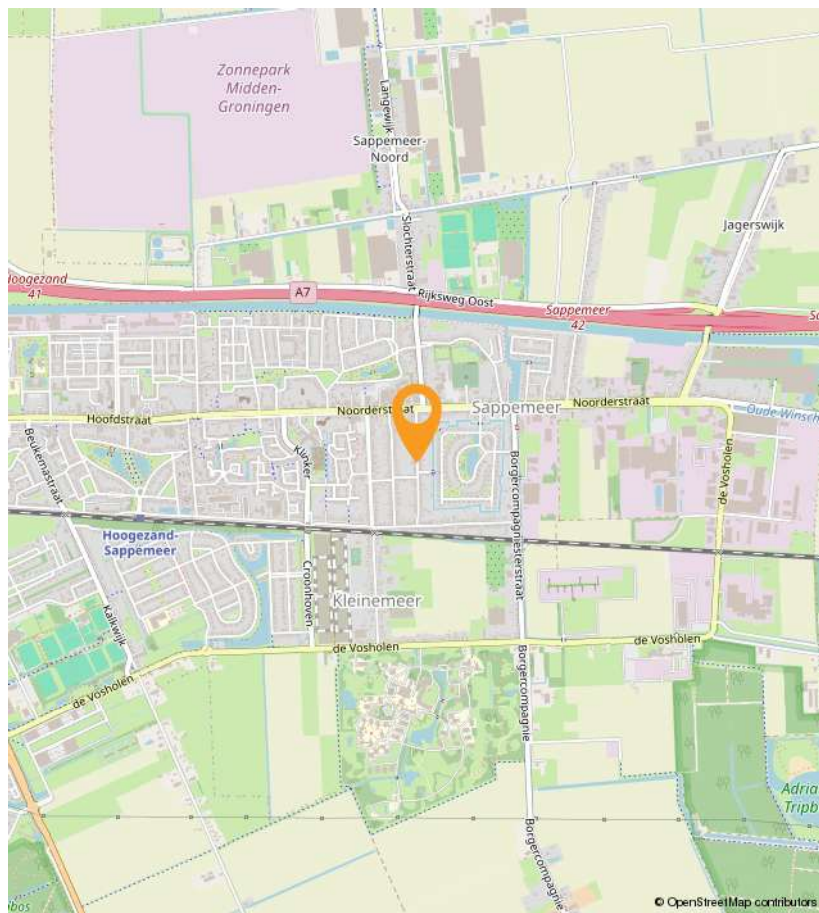
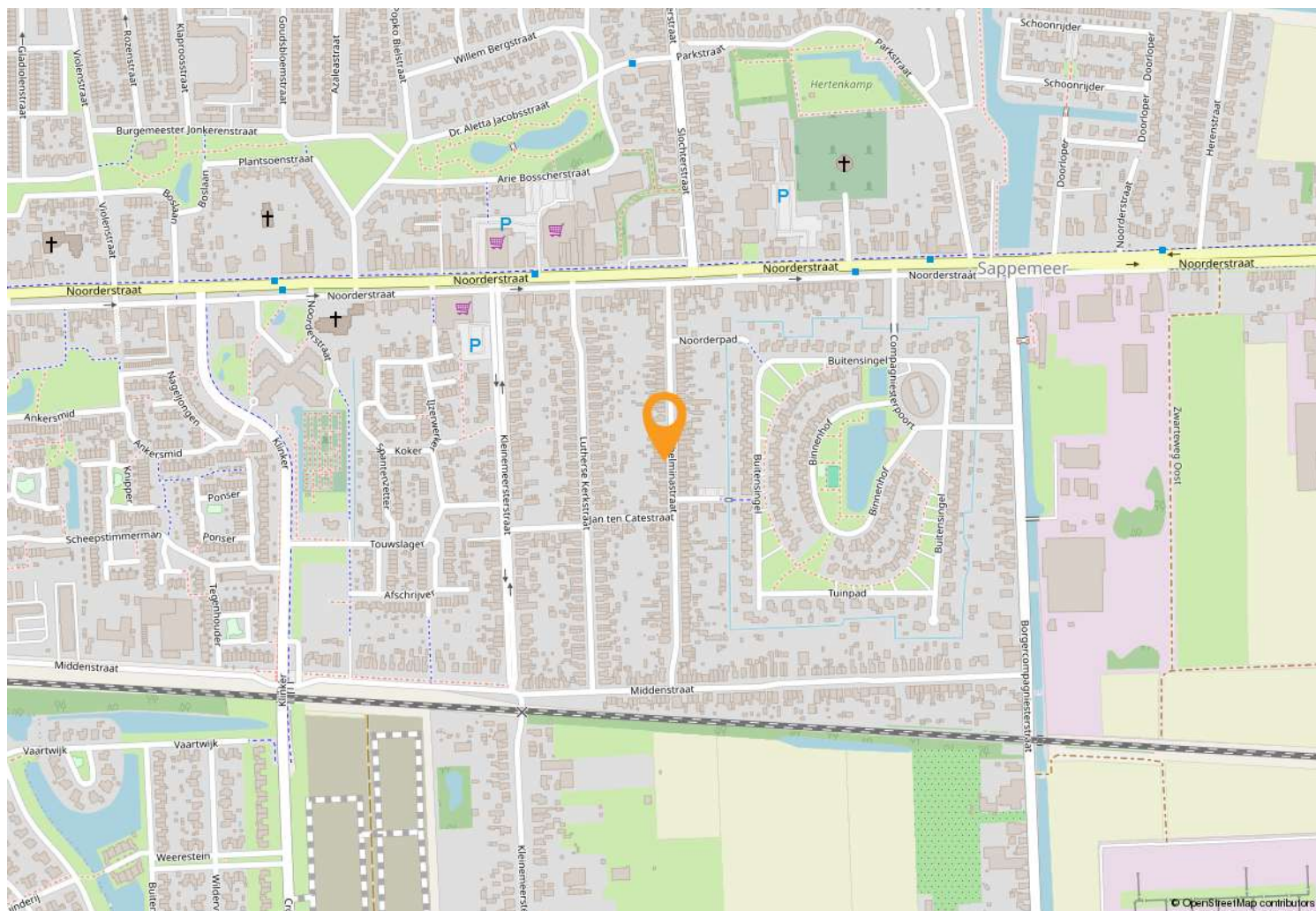
Perceel 2641

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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.

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

Wij zijn een sterk team. De lijnen zijn kort, we kennen onze klanten goed en weten altijd wat er speelt. Wij zien woningen niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben veel ervaring met en veel kennis van woningen en de markt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor de klant. Uw woonstee (uw huis) is niet alleen ons vak, maar ook onze zorg.



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-makelaar/assurantie-adviseur

Ik heb ruim 30 jaar werkervaring opgedaan bij diverse bedrijven in secretariële en boekhoudkundige functies. Tegenwoordig werk ik alleen bij Woonstee. Daarom heb ik een paar jaar geleden het diploma voor assistent-makelaar behaald. 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.



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

Ik lever meer dan 15 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.

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.



Brandon Tuin, Assistent makelaar/bouwkundig keurder/taxateur in opleiding

In het voorjaar van 2024 heb ik mijn diploma Vastgoedkunde aan de Hanzehogeschool in Groningen behaald. In het 2e jaar van de opleiding heb ik stage bij Woonstee gelopen en dat is wederzijds zo goed bevallen dat ik daarna in deeltijd mocht blijven werken.

Na het behalen van mijn diploma is dit een vast full-time dienstverband geworden. Ik vind alle aspecten van het makelaarsvak erg leuk en wil net zo allround worden als Hittjo. Het afgelopen jaar heb ik daarom al drie opleidingen op het gebied van bouwkunde met goed gevolg afgerond. Nu zit ik in de afrondende fase voor taxateur.

INTERESSE?

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

