



TE KOOP

WADDENSTRAAT 6
1779 XB DEN OEVER

€ 287.500 K.K.

Starters opgelet!

Nette 2/1 kapwoning met garage

INLEIDING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Ben je op zoek naar een fijne plek waar je je direct thuis voelt? Dan móet je eigenlijk even verder lezen. Want deze 2/1 kapwoning aan de Waddenstraat 6 in Den Oever heeft alles wat je als starter of jong gezin nodig hebt. Zet maar vast een vinkje achter 'leuk huis', want dit is 'm hoor!

Lekker leven in een (kind)vriendelijke Buurt

Stel je even voor: kinderen die onbezorgd buiten spelen, buren die elkaar nog gedag zeggen en alles wat je nodig hebt – winkels, scholen, sportvoorzieningen – gewoon op loop afstand. Hier kun je echt een heerlijke start maken. Geen stress om ver van alles te wonen, want binnen een mum van tijd ben je waar je dus wezen moet.



LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Een riante tuin voor zomerse dagen

De buitenruimte is werkelijk uniek! Met een perceeloppervlakte van maar liefst 412 m² én een diepe, zonnige achtertuin, heb je altijd een plekje in de zon. Of het nu gaat om barbecueën met vrienden, ravotten met de kids, of relaxed wakker worden met koffie in de hand: hier kan het allemaal.

Ruimte, licht en comfort

Binnen is het ook écht genieten. Het huis dateert uit 1961 en is door de jaren heen keurig onderhouden. De doorzon woonkamer zorgt ervoor dat het altijd licht is in huis. Van voor tot achter kijk je mooi weg en kun je het buitengevoel lekker naar binnen halen. Met drie slaapkamers boven kom je trouwens nooit ruimte tekort, en zelfs de allerkleinsten hebben er hun eigen stek.

Praktische extra's: Bijkeuken & Berging

Handig hoor, die praktische toevoegingen! Achter de keuken vind je namelijk een ruime bijkeuken, ideaal voor de wasmachine, extra voorraad of gewoon om je schoenen kwijt te kunnen. En dan is er nog een aangebouwde berging – altijd handig voor fietsen, speelgoed of kluspullen.

Altijd een parkeerplek

Gedaan met eindeloos zoeken naar een parkeerplekje! Dankzij de eigen oprit én garage zet je voortaan zonder moeite de auto direct naast het huis. Scheelt weer tijd en ergernis – wel zo lekker.

Alles dichtbij: Supermarkt, school & sport

Even snel nog wat boodschapjes halen of de kinderen naar school brengen? Hier wordt 't makkelijk voor je gemaakt. Alles vind je op loop- of fietsafstand. Heb je (of de kinderen) sportieve plannen? Ook dat is geen enkel probleem, want diverse sportclubs zijn vlakbij te vinden.

Kortom

Waddenstraat 6 is er eentje om verliefd op te worden. Hier combineer je vrijheid, comfort en ruimte, in een gezellige buurt waar het leven goed is. Is jouw nieuwsgierigheid gewekt? Kom dan langs tijdens het open huis op 9 januari 2026 tussen 15.00 en 17.30 en kom sfeer proeven!

LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Geïnteresseerden

Als zich gelijktijdig meerdere geïnteresseerden aandienen geldt de volgende rangorde:

- 1) huurders die een huurwoning van Beter Wonen achterlaten;
- 2) lokale koopstarters niet zijnde huurders;
- 3) overige gegadigden.

Als meerdere geïnteresseerden zijn binnen de genoemde rangorde geldt het principe van "het beste bod". Dit "beste bod" kan éénmalig schriftelijk, door de geïnteresseerde(n) worden ingediend bij Vonder Makelaardij.

Prijsvorming en zelfbewoningsplicht

Beter Wonen hanteert geen korting en geen terugkoopregeling bij de verkoop van haar woningen. Voorts is de getaxeerde verkoopprijs niet onderhandelbaar en volgt Beter Wonen de verkoopvoorwaarden zoals beschreven in de Woningwet. Hiervoor wordt in de verkoopakte een passage opgenomen in het kader van eigen bewoning en gebruik voor de kopende partij.

Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht is de vereiste dat de koper of een familielid in de eerste graad zelf de woning bewoont, voor een periode van ten minste drie jaar. Onder een eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie)ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter). Hij/zij is niet bevoegd het verkochte of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. Verkoper kan koper in bijzondere gevallen toestemming verlenen om van het voormelde af te wijken. Koper dient hiertoe een verzoek in te dienen bij verkoper middels aangetekend schrijven.

Anti-speculatiebeding

Als de koper binnen drie jaar na het ondertekenen van de akte van levering de woning aan een derde overdraagt, zal hij gehouden zijn om 10% van de huidige koopsom aan de verkoper te betalen. Verkoper kan koper in bijzondere gevallen toestemming verlenen om van het voormelde af te wijken. Koper dient hiertoe een verzoek in te dienen bij verkoper middels aangetekend schrijven.

LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Begane grond

Via de hal met meterkast, toilet en trapopgang komt u in de straatgerichte woonkamer en de keuken. Via keuken gaat u naar de bijkeuken met achterentree en toegang tot de (fietsen)berging.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Eerste verdieping

Ruime overloop, 3 slaapkamers en een nette badkamer.

Zolder

De zolder is bereikbaar via de vlizo-trap op de overloop van de eerste verdieping en is volledig afgetimmerd. Ook treft u hier de opstelling voor de HR-combiketel. Het is mogelijk om de zolder te vergroten door een opening te maken in de aanwezige tussenmuur.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

WADDENSTRAAT 6, 1779 XB DEN OEVER

Tuin

De diepe en verrassend zonnige tuin van ca. 20 meter is op het oosten gelegen en voorzien van een gazon, terras, borders, sierbestrating en een houten schutting. achter in de tuin staat een vrijstaande garage.



FOTO'S



FOTO'S



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 287.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1961

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 412 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 82 m²

Inhoud 300 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 7 m²

Oppervlakte externe bergruimte 15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant HR Solide
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

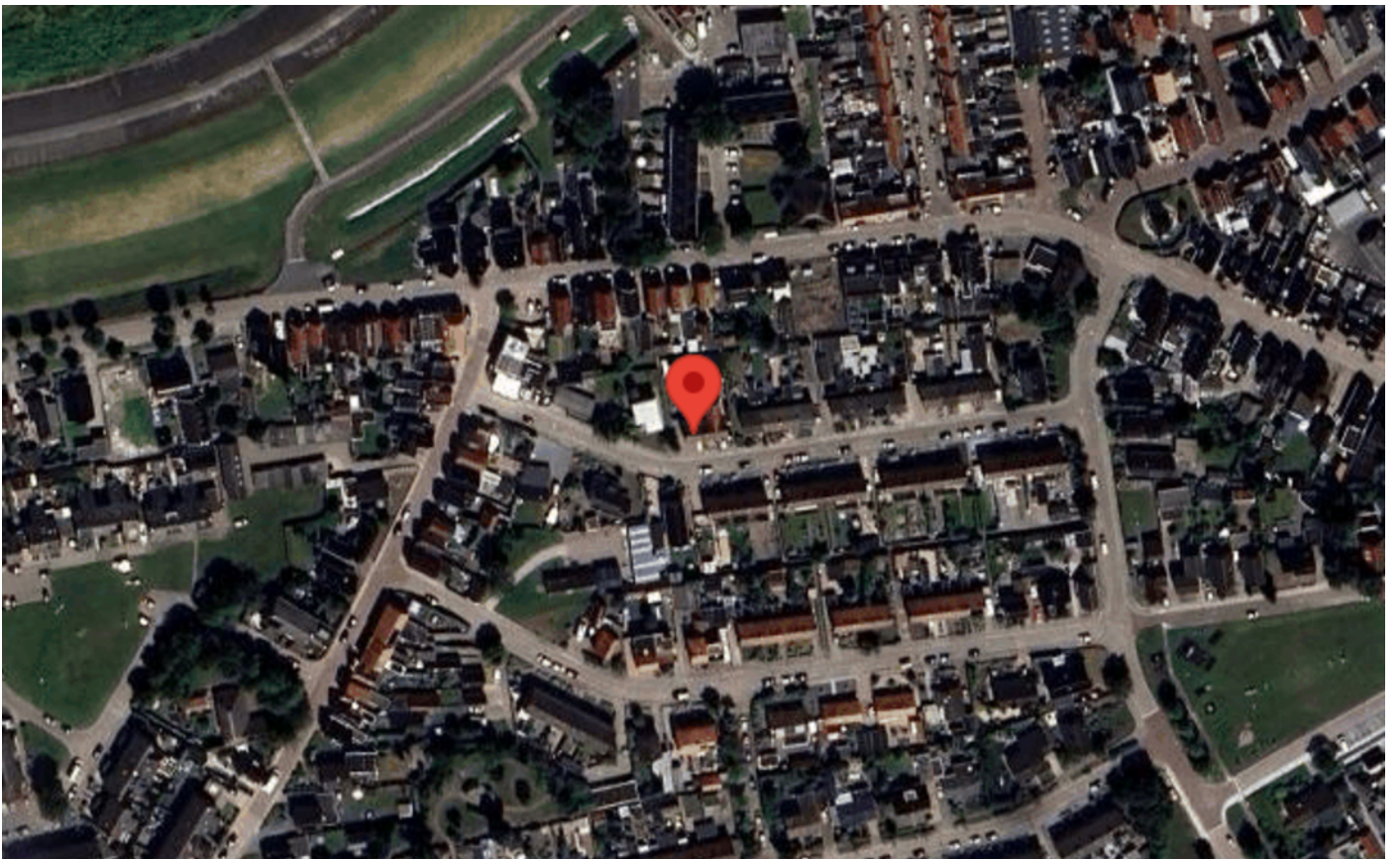
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

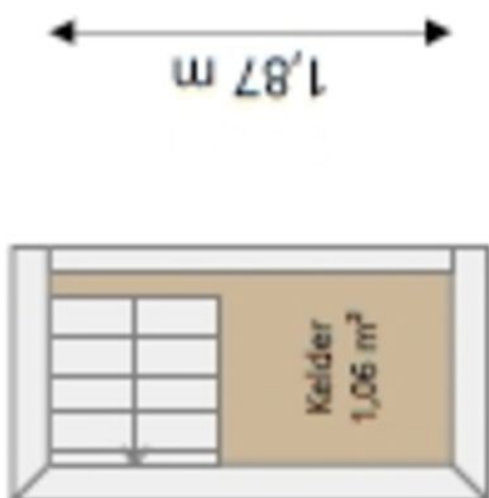
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

GOOGLE MAPS



TEKENINGEN



TEKENINGEN



Voorstraat 28
1779 AD Den Oever
0227-821460
info@vondermakelaardij.nl