



ASSEN
Pelikaanstraat 9 A

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.

***p*vW**
MAKELAARDIJ
PRINS VAN WIJNGAARDEN

+31 (0) 20 2299415 | info@makelaardijpvw.nl
www.makelaardijpvw.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1948

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
612 m³

Woonoppervlakte:
150 m²

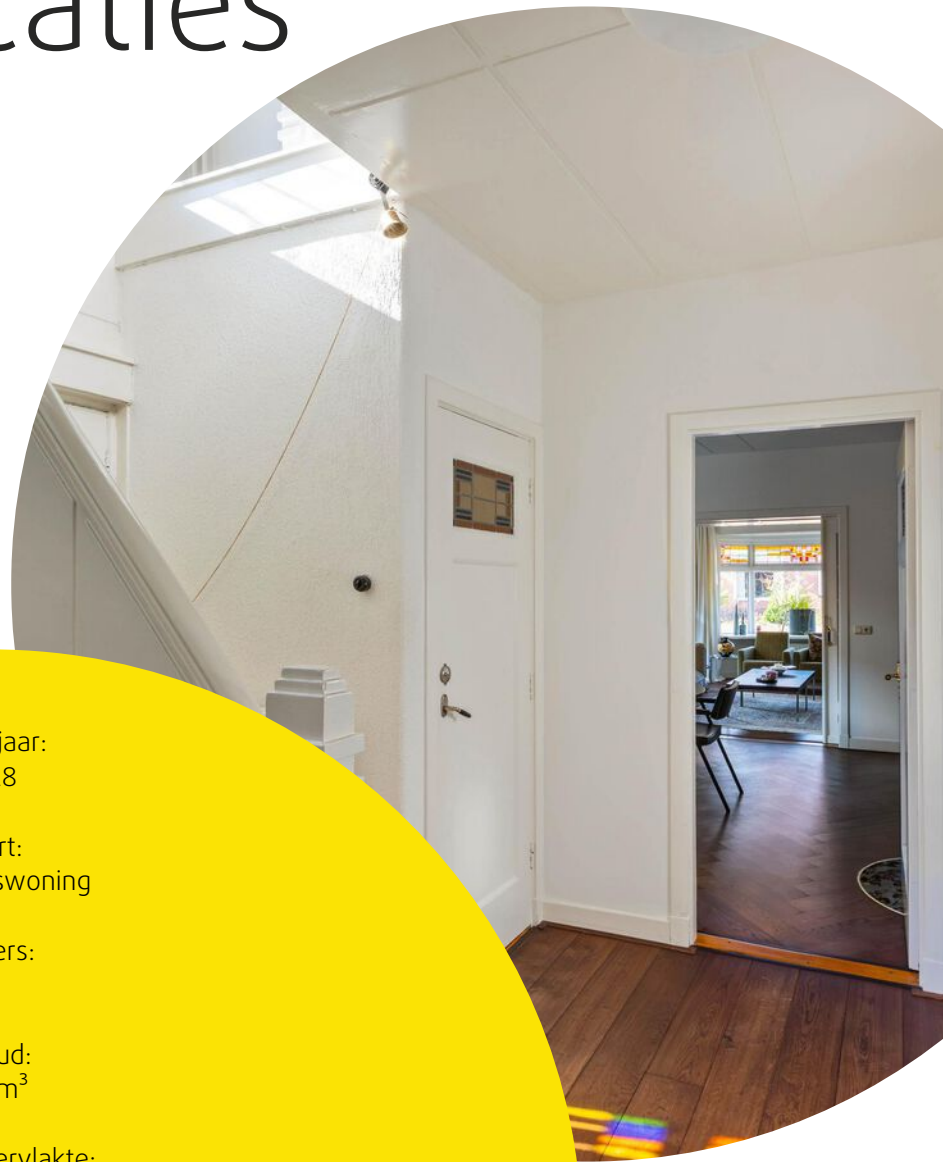
Perceeloppervlakte:
245 m²

Overige inpandige ruimte:
10 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Externe bergruimte:
-

Verwarming:
c.v.-ketel, warmtepomp



Omschrijving

Prinsheerlijk wonen in een karaktervolle en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, authentieke details en royale leefruimtes. De leefruimte kenmerkt zich door de hoge orginele plafonds en raampartijen met glas-in-lood. De woning is door de jaren heen hoogwaardig gerestaureerd en geisloerd. Dit zien we terug in een prachtig nieuw energielabel van A++.

Aan een prettige locatie staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning waar karakter, ruimte en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen. De woning beschikt over een royale oprit met plaats voor maar liefst drie auto's, een verzorgde voor- en achtertuin (zuidoost) en een bijzonder prachtige afwerking met veel authentieke elementen, waaronder schitterend glas-in-lood.

OMGEVING:

De woning is gelegen in de geliefde en groene woonwijk Vredeveld Noord, onderdeel van Assen-Oost. Deze wijk staat bekend als een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met veel voorzieningen in de directe nabijheid en een prettige combinatie van stad en natuur. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het wijkwinkelcentrum Vredeveld op korte afstand, waar u terecht kunt voor diverse winkels en supermarkten. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen, wat de wijk bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend. Op korte afstand liggen prachtige natuurgebieden zoals het Amelterbos, Landgoed Valkenstijn en het uitgestrekte Nationaal Park Drentsche Aa, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van de natuur.

Het gezellige stadscentrum van Assen ligt op korte fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Ook het Station Assen bevindt zich op korte afstand, waardoor steden zoals Groningen en Zwolle eenvoudig bereikbaar zijn. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de snelwegen A28 en A37 snel te bereiken, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio.

INDELING:

Begane grond;

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd in een indrukwekkende en ruime hal. De prachtige glas-in-loodramen zorgen hier voor een uniek lichtspel wanneer de zon naar binnen valt en geven de woning meteen een warme en karaktervolle uitstraling.

Vanuit de hal betreedt u de royale woonkamer met fraaie ensuite deuren. Deze sfeervolle leefruimte kenmerkt zich door de hoge plafonds, de prachtige authentieke details en de grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Een ruimte waar sfeer, comfort en stijl perfect samenkomen.

De ruime woonkeuken is eveneens vanuit de hal bereikbaar en vormt het hart van het huis. De recent geplaatste keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en samen te genieten. Aansluitend bevindt zich de voormalige garage, welke volledig is geïsoleerd en daardoor multifunctioneel inzetbaar is. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld een praktijk aan huis.

Via de openslaande deuren in de keuken loopt u zo de zonnige achtertuin in. De tuin, op het zuidoosten, biedt een fijne plek om te ontspannen en te genieten van rust en privacy.

Eerste verdieping

Via de open trap in de hal, wederom voorzien van prachtig glas-in-lood, bereikt u de eerste verdieping. Ook hier zijn de karakteristieke elementen met zorg behouden gebleven. De verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een luxe uitgevoerde badkamer. De badkamer is modern ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste open trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale en sfeervolle slaapkamer met daarnaast een praktische opbergzolder.

Vide

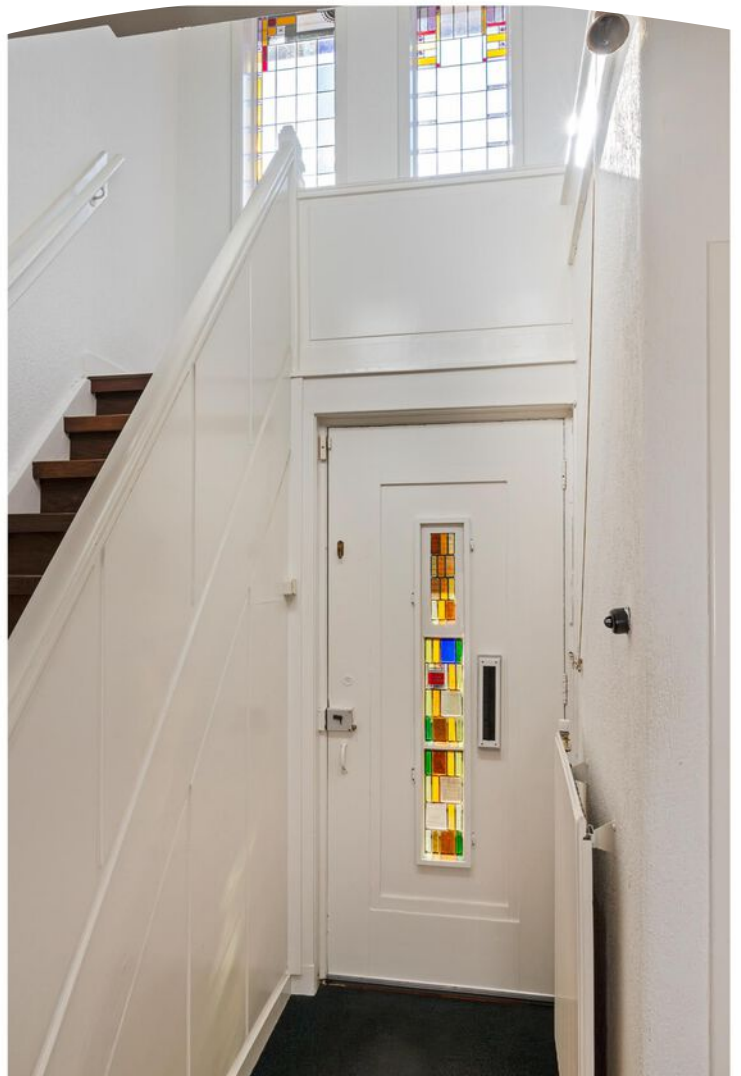
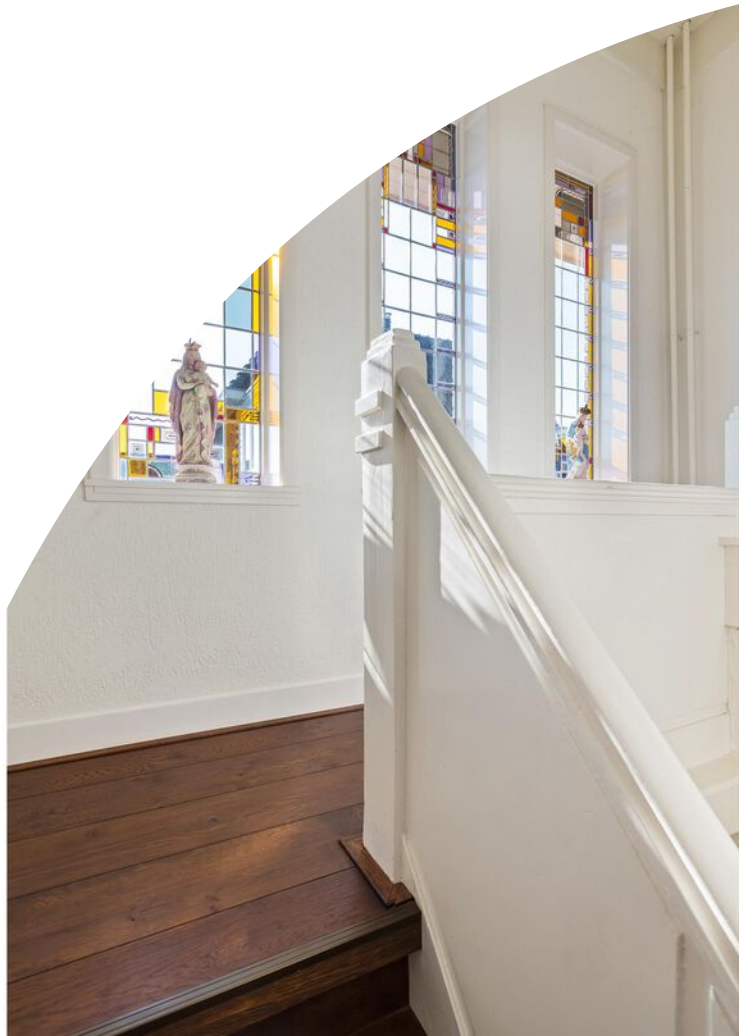
Deze ruimte is zeer praktisch voor extra bergruimte.

Kortom

Een woning met karakter, ruimte en een warme uitstraling waar authentieke details en modern wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1948;
- Woonoppervlakte 150m² volgens NEN2580;
- Energielabel A++ (nieuw label);
- Elektra volledig vernieuwd;
- Volledig geïsoleerd;
- Vernieuwde dakkapel;
- Veel authentieke details, zoals adembenemend glas-in-lood;
- Waterontharder aanwezig;
- Hybride warmtepomp;
- Ketel Intergas 2022;
- 8 zonnepanelen;
- Nieuw luxe keuken;
- 4 slaapkamers;











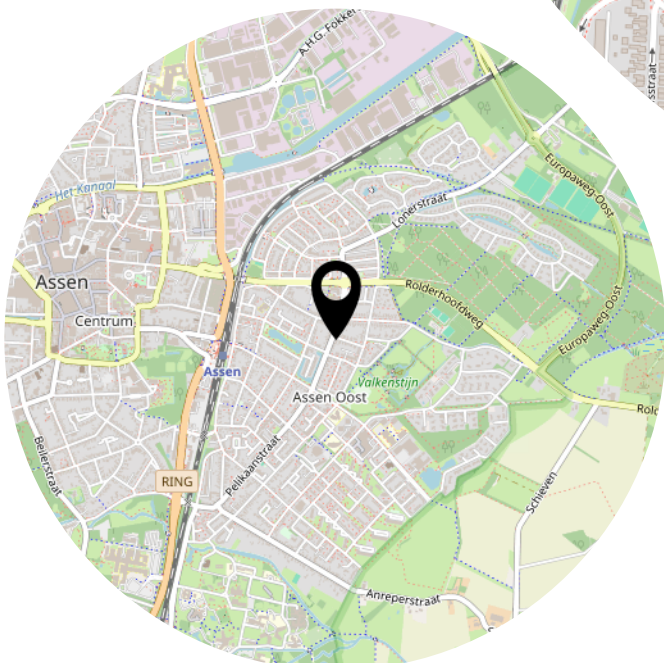
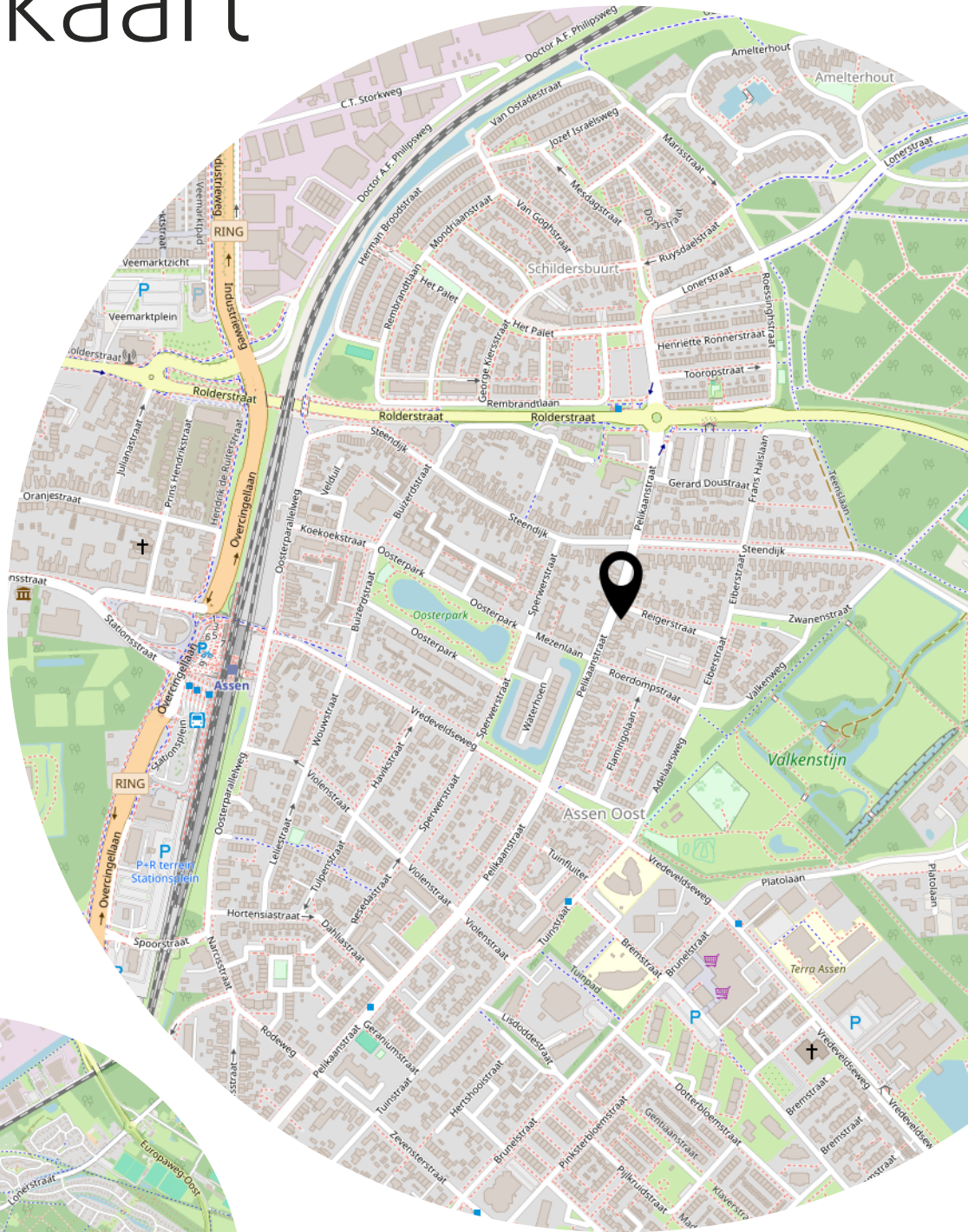




Plattegrond

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Lampen in de badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Heeft u
interesse?

p**vW**

M A K E L A A R D I J

PRINS VAN WIJNGAARDEN

Groningerstraat 179
9493 PB De Punt

+31 (0) 20 2299415
info@makelaardijpvw.nl
www.makelaardijpvw.nl