



FACTORNOORD
Makelaars & Taxateurs

TE KOOP
€ 339.000 K.K.



Oostersingel 17
9101 KL Dokkum



Inleiding

Wonen in het historische hart van Dokkum, met alle voorzieningen om de hoek én een verrassend royale achtertuin? Deze mooie stadswoning aan de Oostersingel 17 biedt een unieke combinatie van sfeer, ruimte en mogelijkheden.

De woning is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en recent gebruikt als praktijkruimte. Het geheel is met enkele kleine aanpassingen terug te brengen naar een sfeervol woonhuis. Stel je eens voor: een gezellige woonkamer en suite met karakteristieke suitedeuren, een open keuken en een fijne leefruimte met directe verbinding naar de tuin....., zie je het al voor je?

Wat direct opvalt, is de diepe en beschutte achtertuin. Midden in de binnenstad zo'n ruime buitenplek is zeldzaam. Via de steeg naast de woning bereik je de tuin eenvoudig, waar je alle ruimte hebt om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. Daarnaast is er een praktische, ruime houten berging aanwezig.



Inleiding

Binnen beschikt de woning over een functionele indeling met mooie details zoals een schouw, suitedeuren, glas-in-lood, handige inbouwkasten en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De voormalige badkamer op de begane grond kan eenvoudig opnieuw worden gerealiseerd; alle benodigde leidingen en afvoeren zijn nog aanwezig.

Op de eerste verdieping zijn momenteel twee ruime slaapkamers aanwezig, maar de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers is eenvoudig te herstellen door het plaatsen van een tussenwand. Ideaal voor wie extra ruimte wenst voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

De bestemming is "Wonen" met als functie-aanduiding "Dienstverlening". Hier kun je dus perfect wonen, je praktijk of kantoor vestigen of wonen en werken combineren.

Kortom: een keurig onderhouden, ruime stadswoning met karakter en een verrassend grote tuin op een toplocatie in de binnenstad van Dokkum. Een unieke kans voor wie centraal wil wonen met ruimte en mogelijkheden!



Ligging en indeling

Begane grond

Entree aan de voorzijde, voorportaal met meterkast, hal, voorkamer met inbouwkast, schouw en suitedeuren, achterkamer met openslaande deuren naar de tuin, dichte keuken met nette opstelling in twee delen voorzien van koel-/vriescombinatie, magnetron, 6-pits gaskookplaat en vaatwasser, toegang tot de kelder, achter-entree met CV-kast (Intergas combiketel uit 2025), toiletruimte en voormalige badkamerruimte met aanwezige aansluitingen.

De wanden tussen de voor- en achterkamer en tussen de achterkamer en keuken kunnen heel eenvoudig worden verwijderd. Zo kun je er een prachtige ruime woonkamer en-suite met open keuken van maken.

Eerste verdieping

Overloop, aparte toiletruimte (voorzien van Sanibroyeur), ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast, tweede slaapkamer aan de achterzijde met luik naar de bergzolder en toegang tot het platte dak.



Ligging en indeling

Zolder

Via een luik in de slaapkamer aan de achterzijde kun je de zolder bereiken.



Ligging en indeling

Tuin

Uniek! Deze woning heeft een royale achtertuin. Deze is bereikbaar via een steeg met afsluitbare deur en er is een ruime houten berging aanwezig. Ligging op het westen, dus altijd heerlijk zonnig!



Ligging en indeling

Bijzonderheden

Recente verbeteringen:

- Ca. 2023: buitenom geschilderd
- 2023: nieuwe Intergas CV-ketel, ook geschikt voor een combinatie met een hybride warmtepomp
- 2024: spouwmuurisolatie (m.u.v. de noordelijke gevel)
- Dakisolatie aangebracht ter hoogte van de zoldervloer
- 2024/2025: dak vernieuwd (panlatten vervangen, folie aangebracht en dakpannen waar nodig vernieuwd)
- Volledig voorzien van HR-beglazing
- Toiletruimte verdieping, voorzien van Sanibroyeur
- Alle muren zijn afgewerkt met glasvezelbehang in een neutrale kleur.

Zie jij jezelf al wonen op deze mooie plek in de binnenstad? Neem dan contact op met Otto Minnema van Factornoord Makelaars & Taxateurs!

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1934
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	164 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Inhoud	366 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	12,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

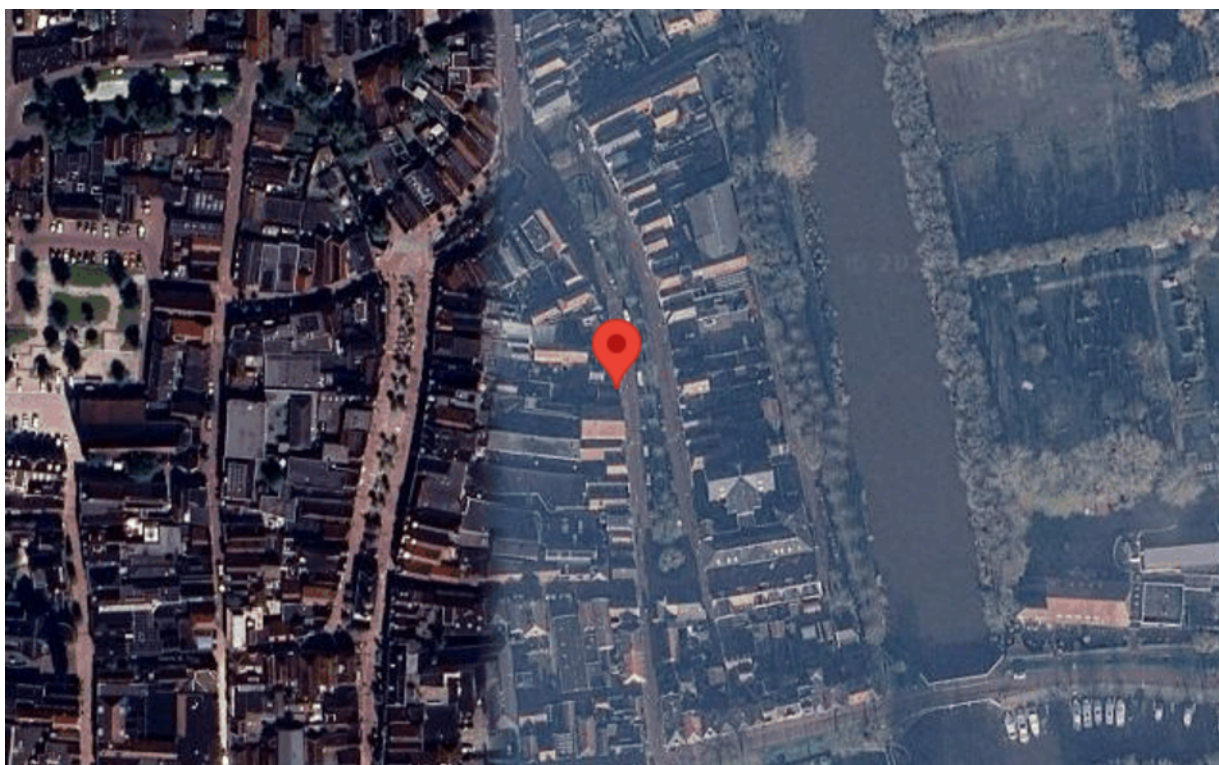
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

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

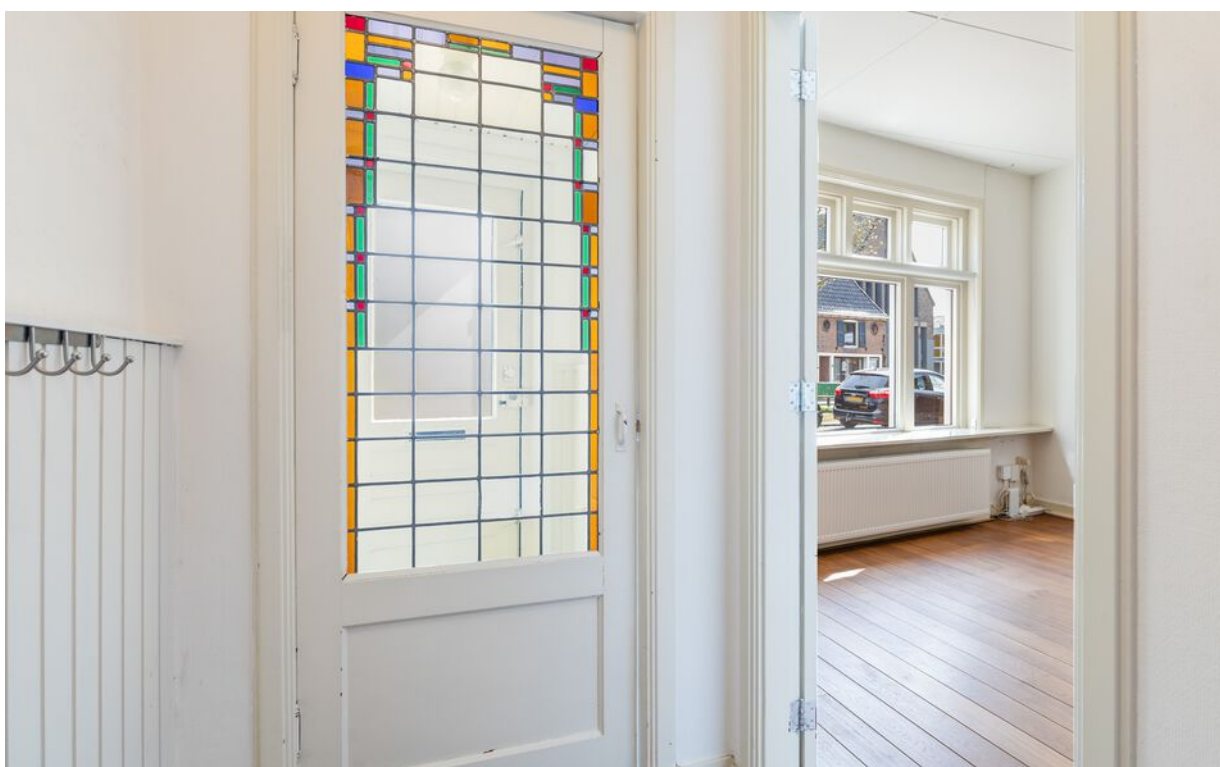
Google maps



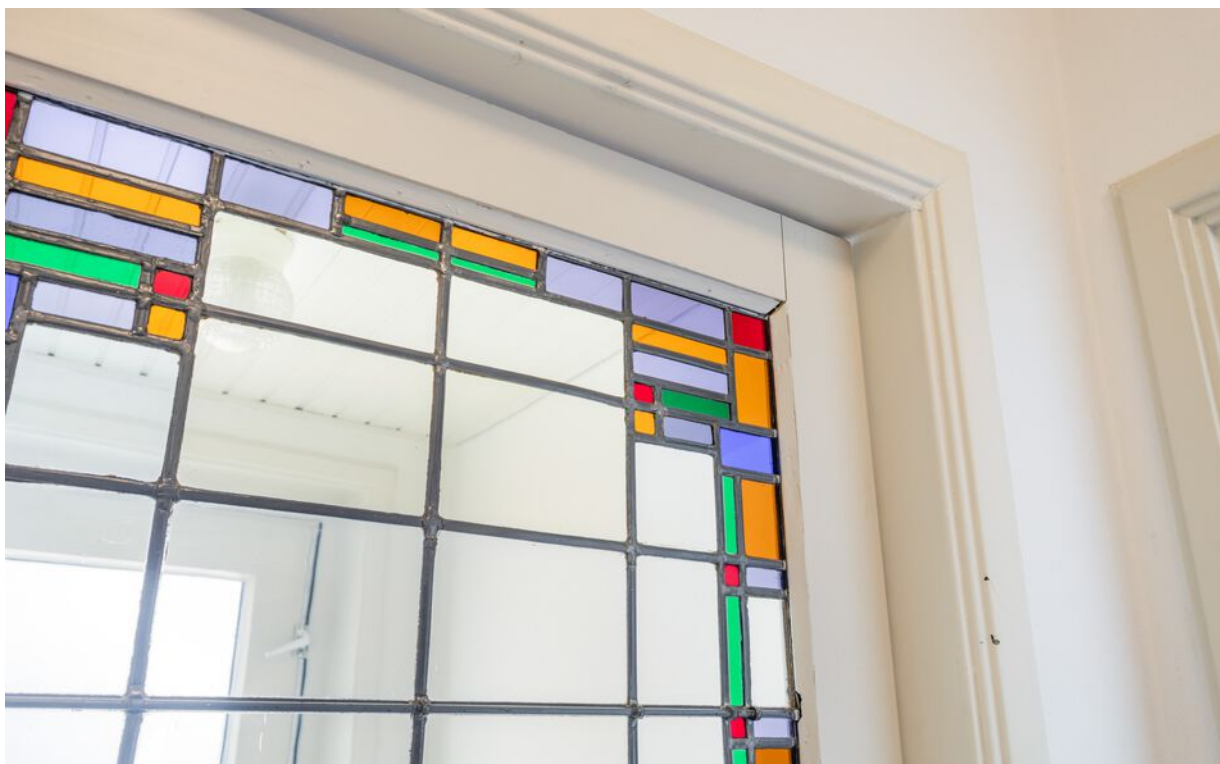
Foto's



Foto's



Foto's



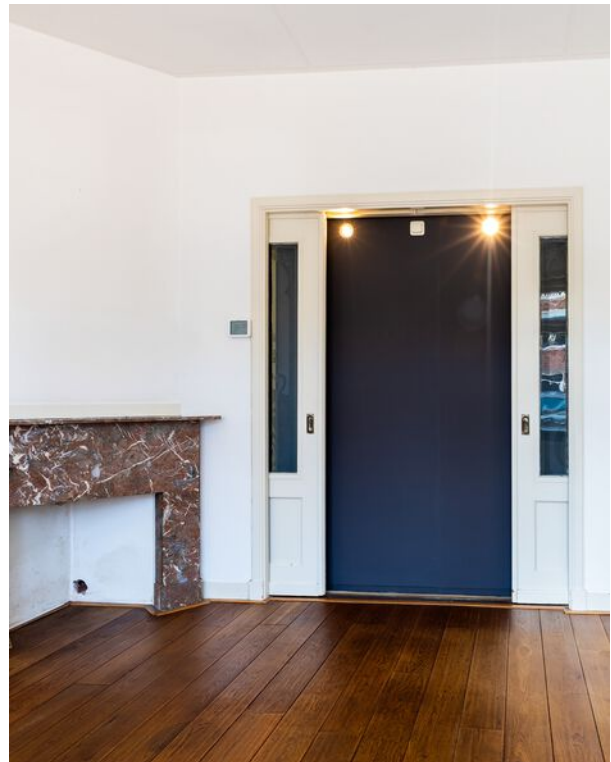
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



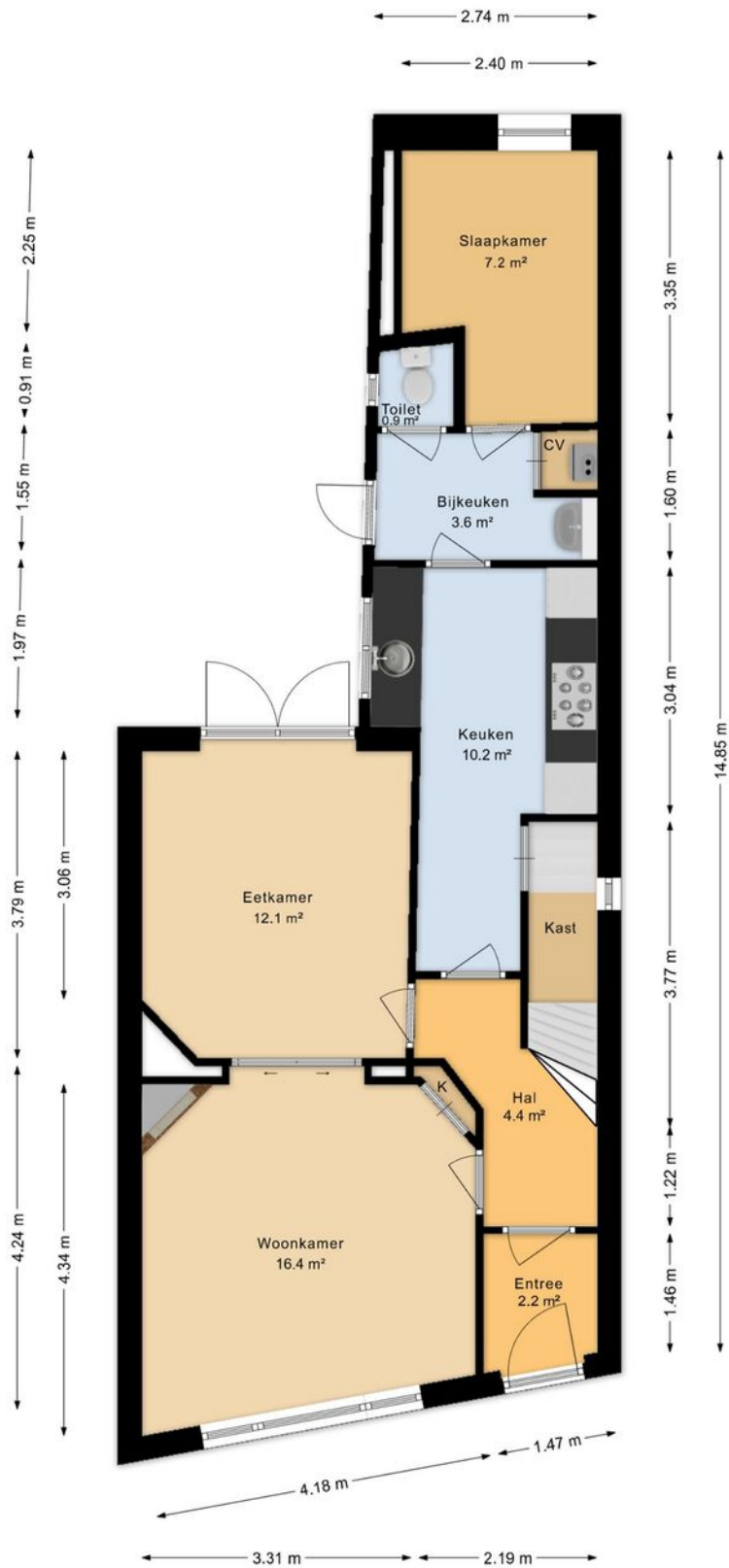
Foto's



Foto's



Tekeningen

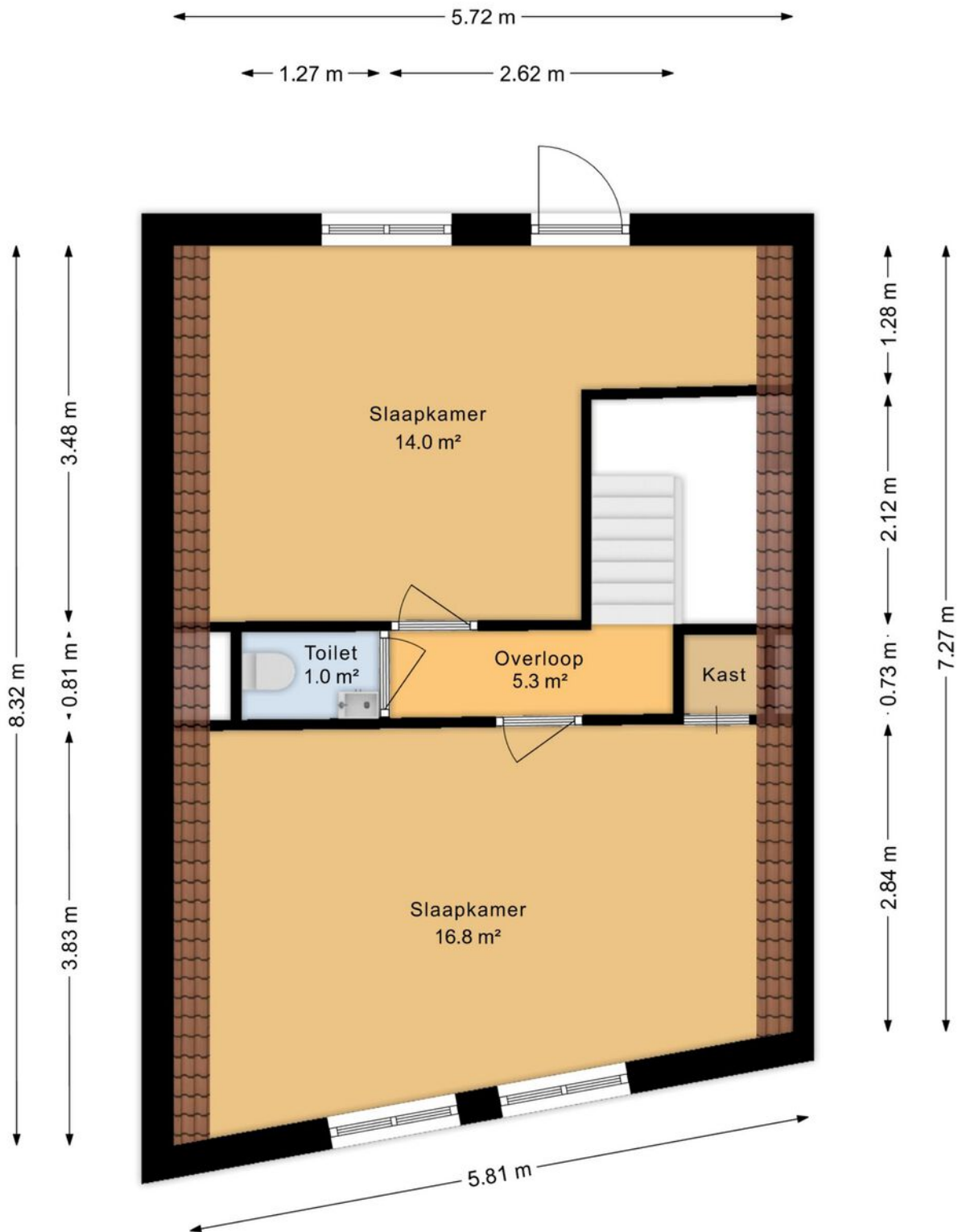


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Tekeningen

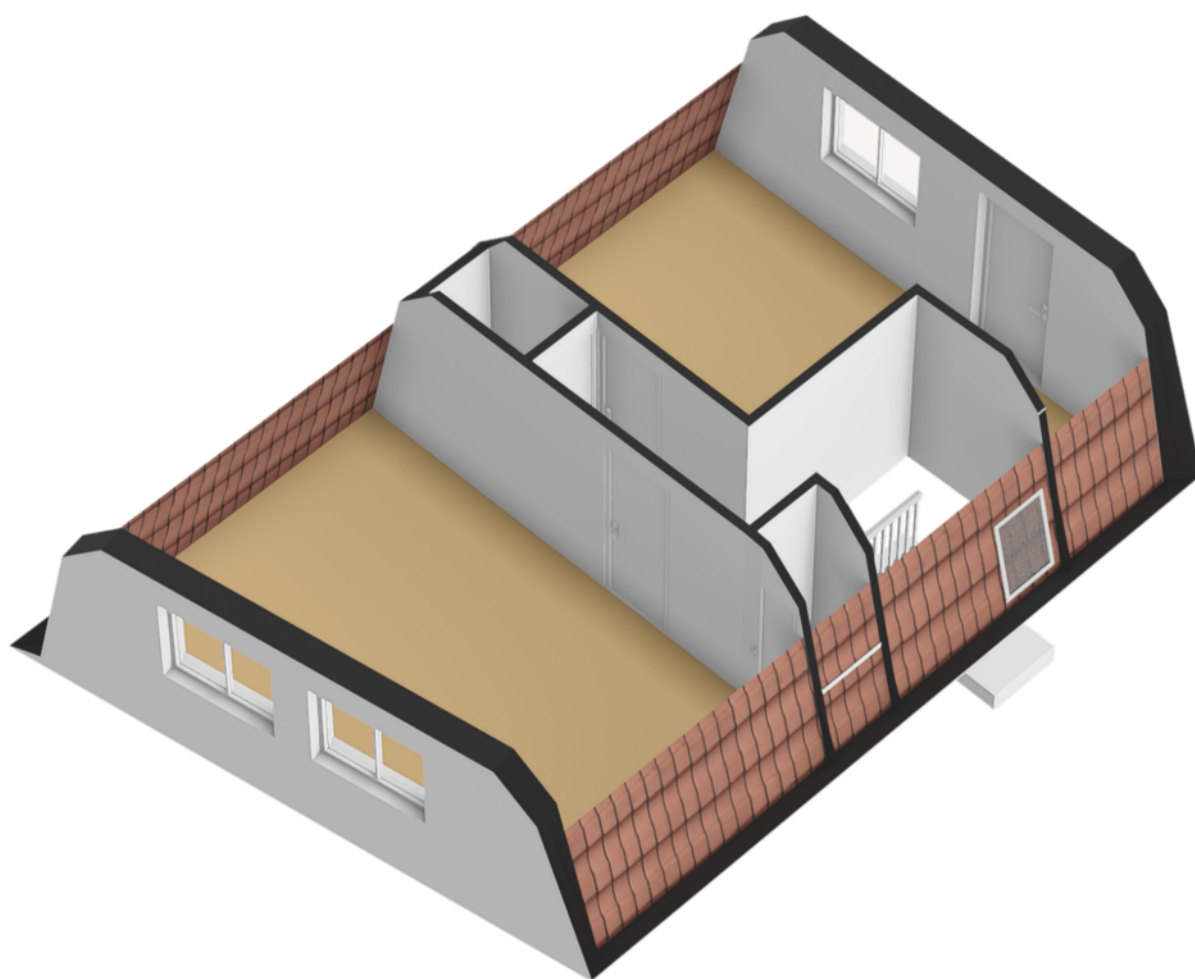


Tekeningen

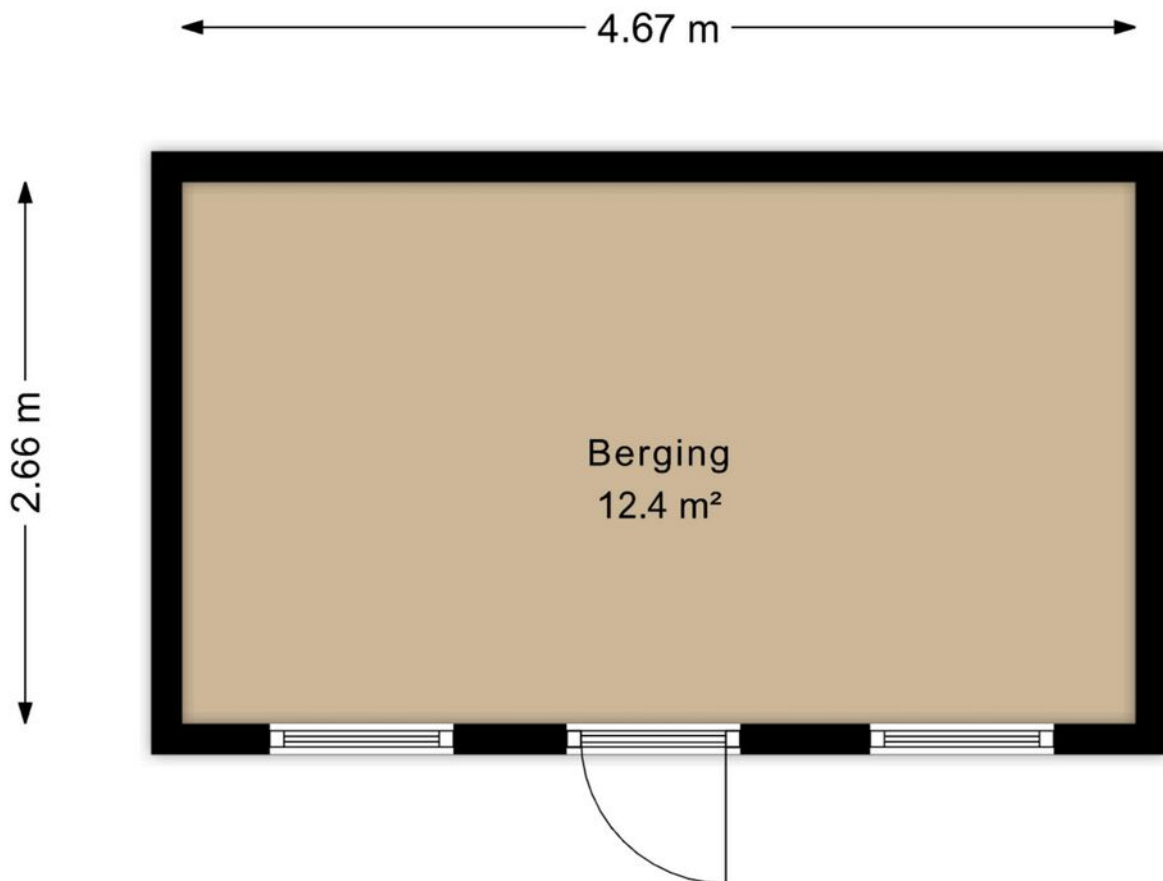


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Tekeningen

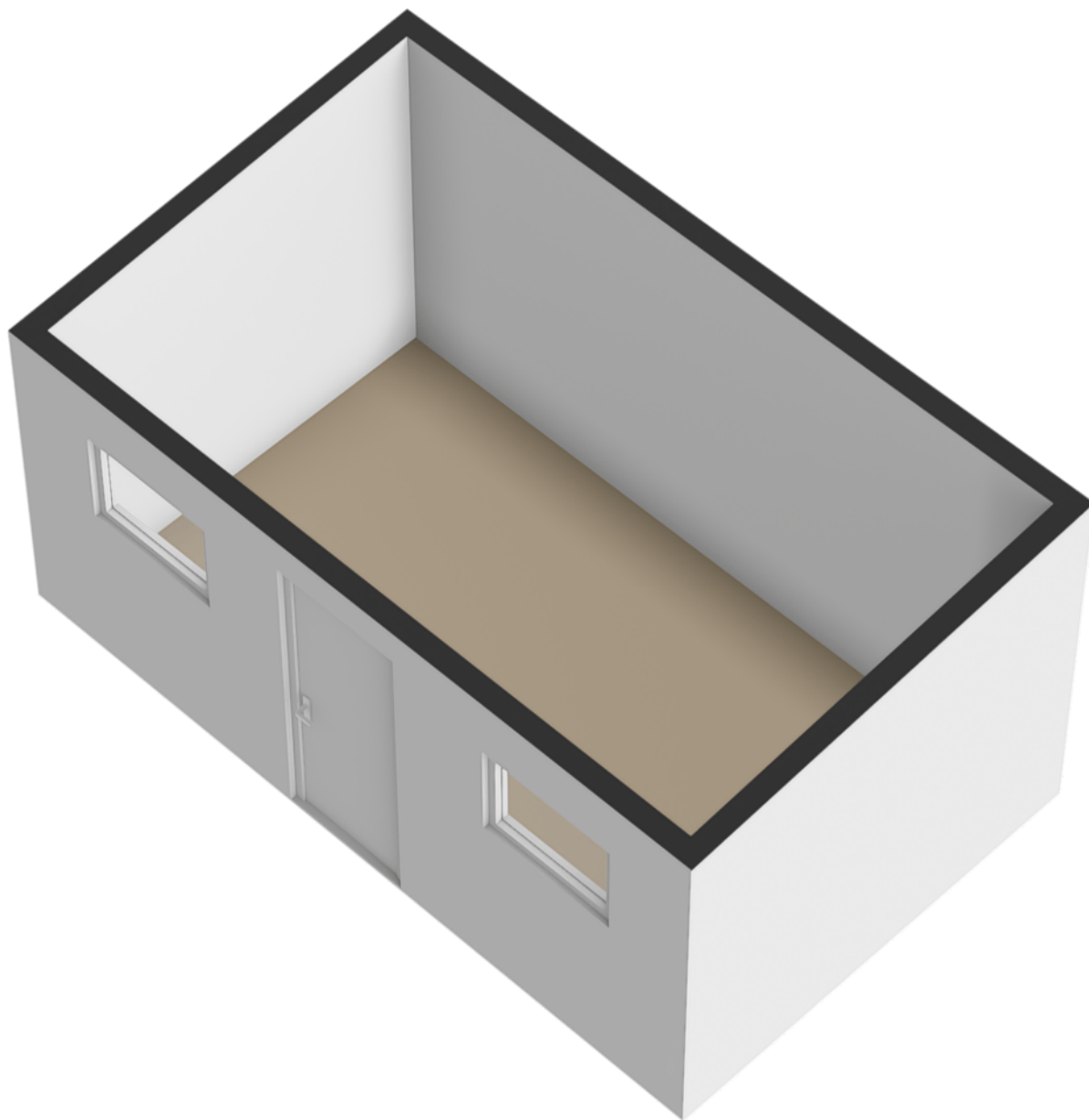


Tekeningen

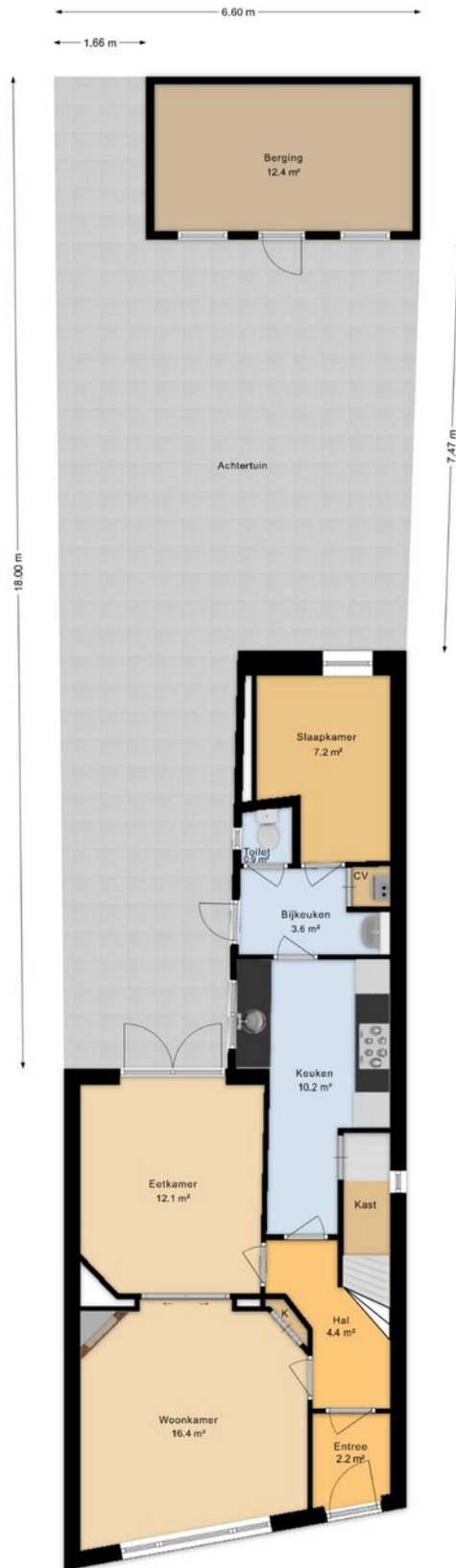


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Tekeningen



Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

