



Woning & ruime schuur

KOLHORN

Waardpolderhoofdweg 39 a | Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1928
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	5, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud:	1511 m ³
Woonoppervlakte:	165 m ²
Perceeloppervlakte:	850 m ²
Overige in pandige ruimte:	167 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Vaillant 2015
Isolatie:	Vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Energie label:	D

Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, potentie en een unieke kans in Kolhorn!

Droom jij van groot vrijstaand woonhuis met een grote aangebouwde stenen garage/werkplaats en de mogelijkheid om alles naar eigen smaak te realiseren? Dan is dit jouw kans. Aan de Waardpolderhoofdweg 39A vind je deze vrijstaande woning met een royale aangebouwde garage/werkplaats voorzien van een dubbele overheaddeur. Een object met ongekend veel mogelijkheden, waaronder wonen en werken op dezelfde locatie!

De royale woning heeft momenteel 165 m² woonoppervlak, een ruime woonkeuken, 4 slaapkamers (5 slaapkamers is eenvoudig te realiseren), een riante voortuin en een privacyvolle achtertuin.

Op een perceel van maar liefst 850 m² staat deze woning die gemoderniseerd mag worden. Ideaal voor de handige koper of ondernemer die hier zijn eigen woon/werkdroom wil realiseren.

INDELING

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig uitzicht over de straat en de royale voortuin. Aangrenzend ligt de ruime woonkeuken, die alle mogelijkheden biedt om te worden ingericht als een gezellige en volwaardige leefkeuken.

Op de eerste verdieping tref je vier goed bemeten slaapkamers (een 5de kamer is eenvoudig te realiseren), elk met een prettig formaat. Daarnaast is er een praktische bergvliering aanwezig, ideaal voor extra opslag.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is gesitueerd op het oosten, waardoor je hier in de ochtend al heerlijk van de zon kunt genieten. De ruime voortuin ligt op het westen en biedt bovendien volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Naast de royale garage is er nog een berging.schuur vanuit de tuin te bereiken.

De woning is intern gedateerd en vraagt om modernisering, maar biedt daarmee juist de kans om alles volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling en een solide basis.

Kortom: een vrijstaande woning met volop ruimte, een grote schuur en uitstekende mogelijkheden op een prettige locatie.

Dit maakt de woning uitermate geschikt voor wonen en werken aan huis en hobbyisten/ondernemers.

BESTEMMING

De woning is aangeduid met een 'bedrijfsvlak' binnen een 'woongebied'. Wat houdt dit precies in:

- * binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- * binnen 'Woongebied' is ook het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;
- * ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor een bedrijf in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

BIJZONDERHEDEN

- * Vrijstaand woonhuis met veel licht en tuin rondom
- * Zeer royale aangebouwde garage/schuur/werkplaats van 167 m²
- * Ideaal object voor wonen en werken op dezelfde locatie
- * De garage heeft een dubbele overheaddeur
- * Vier ruime slaapkamers op de verdieping
- * Riante voorterrein/voortuin met volop parkeergelegenheid
- * Schilderwerk in 2026 uitgevoerd
- * Energielabel D
- * Vroeger heeft een tankstation op voorzijde perceel gestaan
- * Tanks in het perceel zijn verwijderd
- * Centrale verwarming aanwezig
- * Dakpannen zijn ca. 10 jaar geleden vervangen
- * Zeer goede zichtlocatie

AANDACHTSPUNTEN

- * Te moderniseren object (keuken is aan vervanging toe)
- * Voormalig tankstation op het perceel (tanks verwijderd)
- * Asbesthoudende materialen kunnen aanwezig zijn
- * Verkoop onder o.a. as-is where-is, asbest- en funderingsclausule
- * Beperkte documentatie beschikbaar, verkopers hebben de woning niet zelf bewoond

Waarom dit object?

Dit is geen standaard woonhuis, maar een kans voor wie mogelijkheden ziet. De combinatie van ruimte, locatie, prijs, wonen en werken op een locatie en potentie maakt dit een uniek object in de markt.

Interesse?

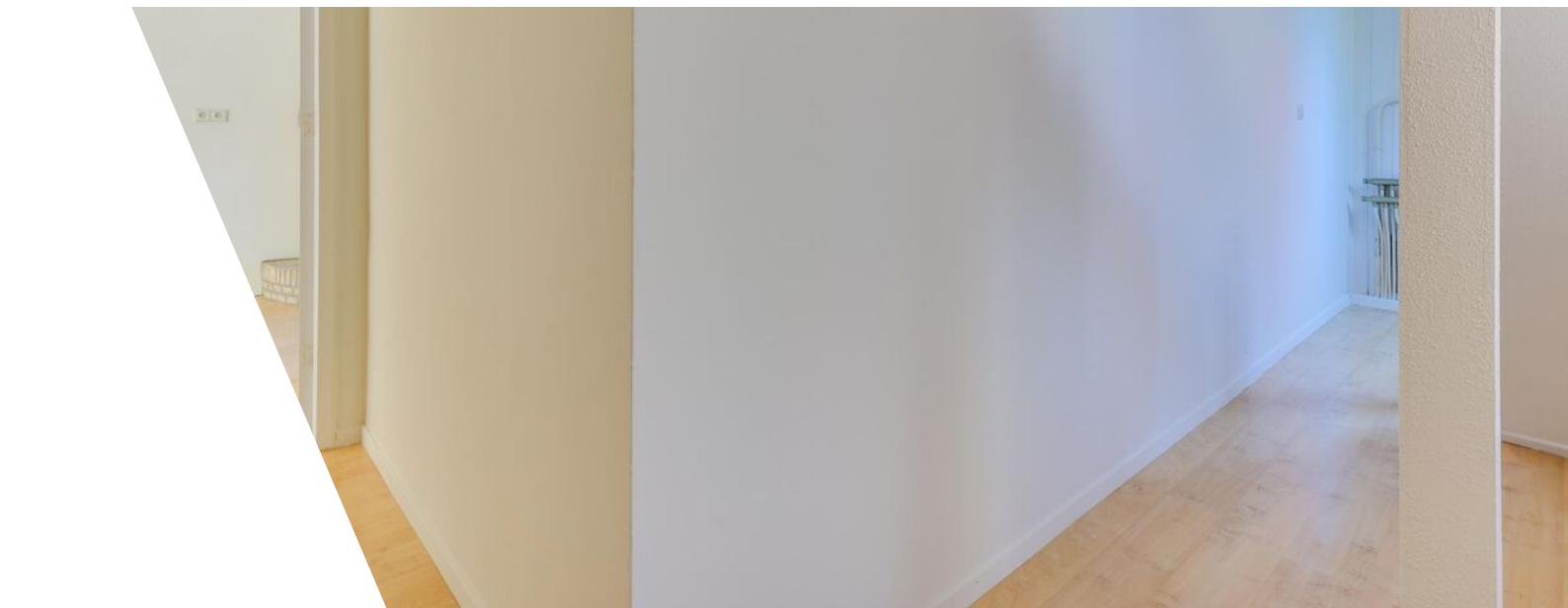
Je bent van harte welkom tijdens een van de kijkmomenten.

Heb je nog een eigen woning te verkopen? Informeer naar de mogelijkheid tot inruil, wij denken graag met je mee.

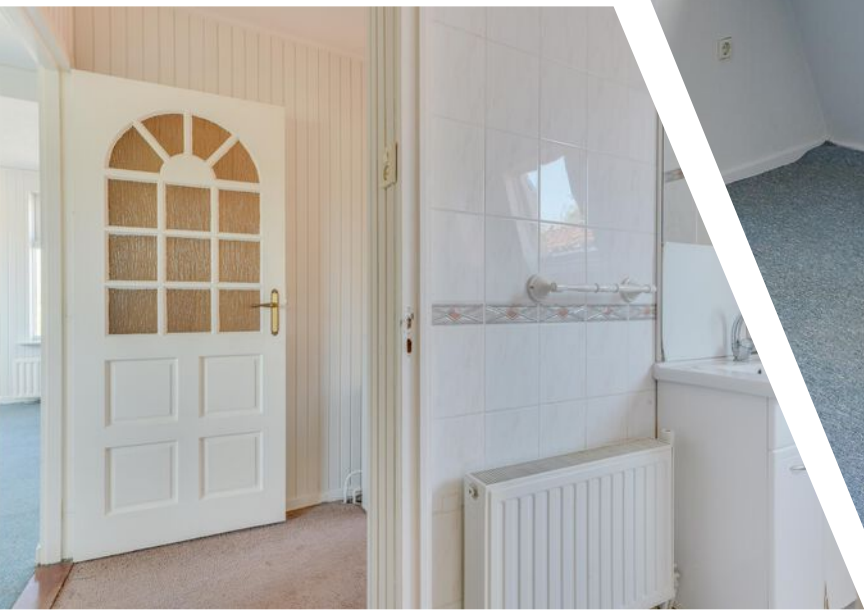




























Plattegrond

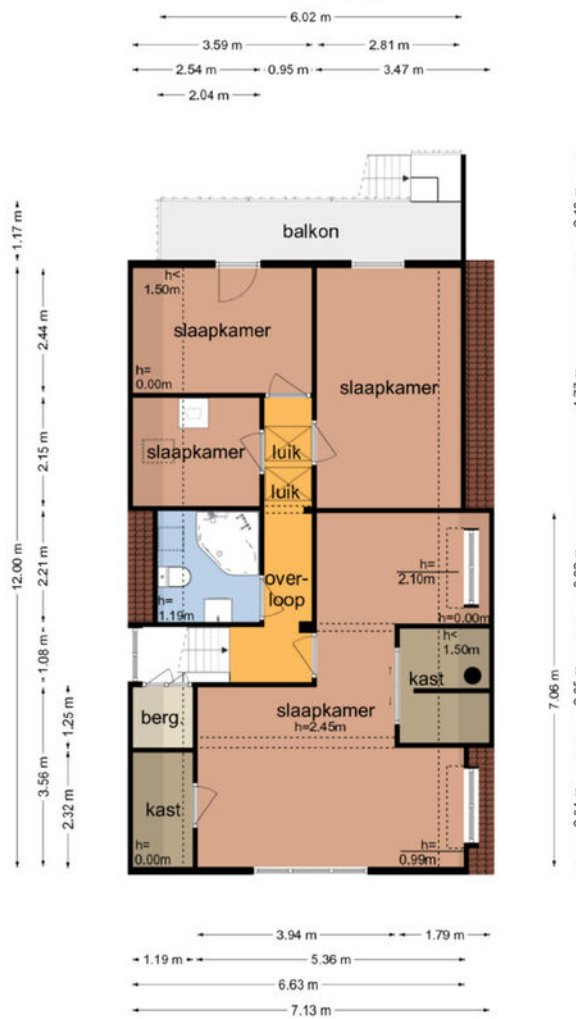
Waardpolderhoofdweg 39 A - Kolhorn
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

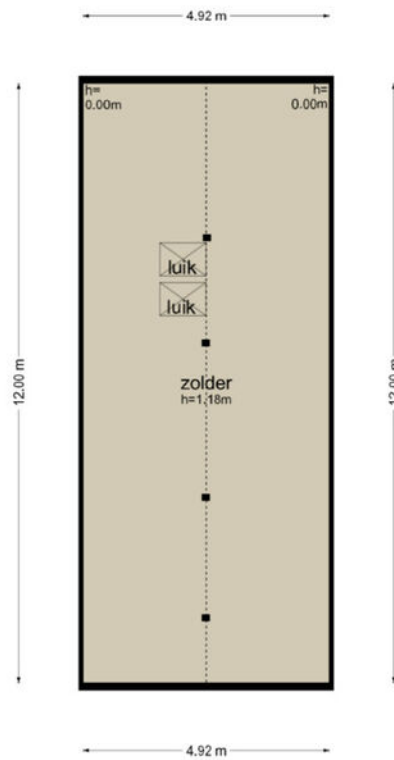
Waardpolderhoofdweg 39 A - Kolhorn Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

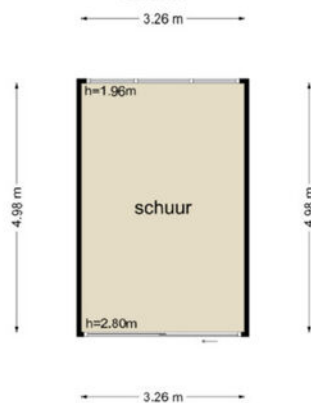
Waardpolderhoofdweg 39 A - Kolhorn Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Waardpolderhoofdweg 39 A - Kolhorn Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

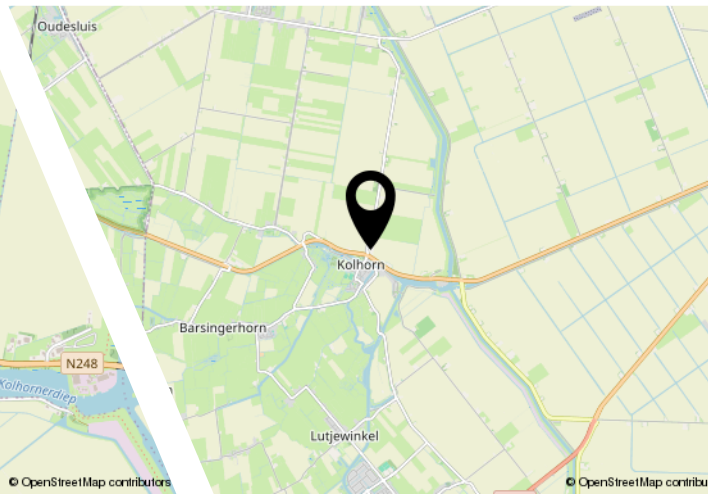
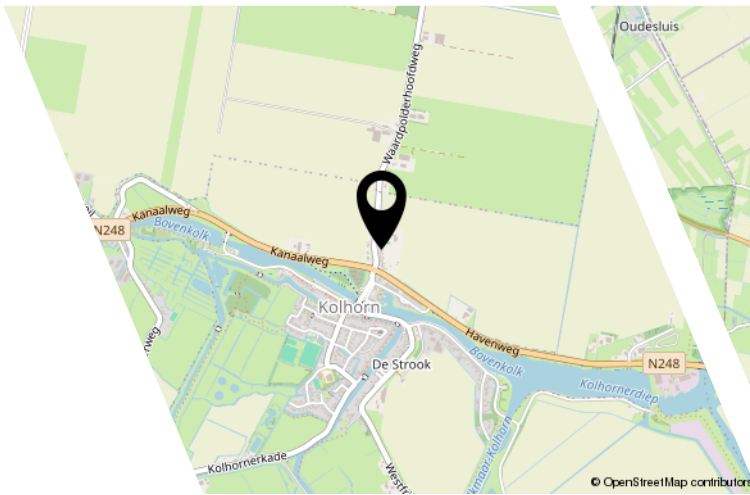


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente: Niedorp Sectie: A Perceel: 2524	
25	Perceelnummer			
—	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Aan de afbeelding kunnen geen betrouwbare metingen worden gemaakt

Locatie

Waardpolderhoofdweg 39 a
1767 EJ Kolhorn



Bekijk deze woning online!

www.waardpolderhoofdweg39a.nl

Appelman
Deutekom
NVM MAKELAARS

Waardpolderhoofdweg 39 a, Kolhorn



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

**Appelman
&
Deutekom**
NVM MAKELAARS

Dorpsstraat 615
1723 HC Noord-Scharwoude

0226-340888
info@a1d.nl
<http://www.a1d.nl>