



TE KOOP

Hooge Werffe 4 Ursem

vraagprijs

€ 495.000,-

kosten koper



Wat een buitenkans!

Energielabel A+++, een stijlvolle afwerking, een uitgebouwde woonkamer een sfeervolle veranda; Hooge Werffe 4 heeft werkelijk alles in huis voor jarenlang woonplezier. Deze instapklare gezinswoning is tot in de puntjes verzorgd en biedt een verrassend ruime leefomgeving op een fijne locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde. Hier hoeft je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken!

Zodra je binnenstapt valt direct op hoe licht en verzorgd deze woning is. De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke leefruimte waar comfort en sfeer perfect samenkomen. Er is bewust gekozen voor grote raampartijen tot aan de vloer, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en de woonkamer een ruimtelijk gevoel krijgt. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in en loopt binnen naadloos over in buiten.

De luxe PVC-vloer geeft de woning een warme en stijlvolle uitstraling. De sfeervolle elektrische haard is fraai geïntegreerd in een moderne tv-wand, waardoor een prachtige blikvanger is ontstaan. Deze complete tv-opstelling met elektrische haard is ter overname, zodat je deze luxe uitstraling eenvoudig kunt behouden.

U bent van harte welkom!

w i j s t a a n a l s e e n h u i s v o o r u



Begane grond:

Entree, hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen die doorlopen tot aan de vloer en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin. De luxe PVC-vloer, de fraaie tv-wand met elektrische haard (ter overname) en de moderne afwerking zorgen voor een sfeervol geheel. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige koffiecorner.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping;

Royale vierde slaapkamer met veel bergruimte. Deze verdieping is opgenomen als overige inpandige ruimte binnen het totale gebruiksoppervlak van 121 m².



Buitenleven:

De verzorgde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de sfeervolle veranda geniet je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een berging en een achterom.

















KENMERKEN

al het moois
samengevat

Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- 8 zonnepanelen
- Bodem warmtepomp met 200 liter boiler
- Trippel glas
- Alle verdiepingen hebben vloerverwarming
- Uitgebouwde woonkamer
- Grote raampartijen tot aan de vloer
- Loopdeur naar de achtertuin
- Luxe PVC-vloer
- Tv-wand met geïntegreerde elektrische haard (ter overname)
- Moderne keuken met gezellige koffiecorner
- Veranda in de achtertuin
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- 3 slaapkamers en optie tot 4
- Tot in de puntjes afgewerkt
- Gebruiksoppervlak 121 m² (inclusief overige inpandige ruimte op de tweede verdieping)
- Instapklaar
- Aanvaarding in overleg

vraagprijs

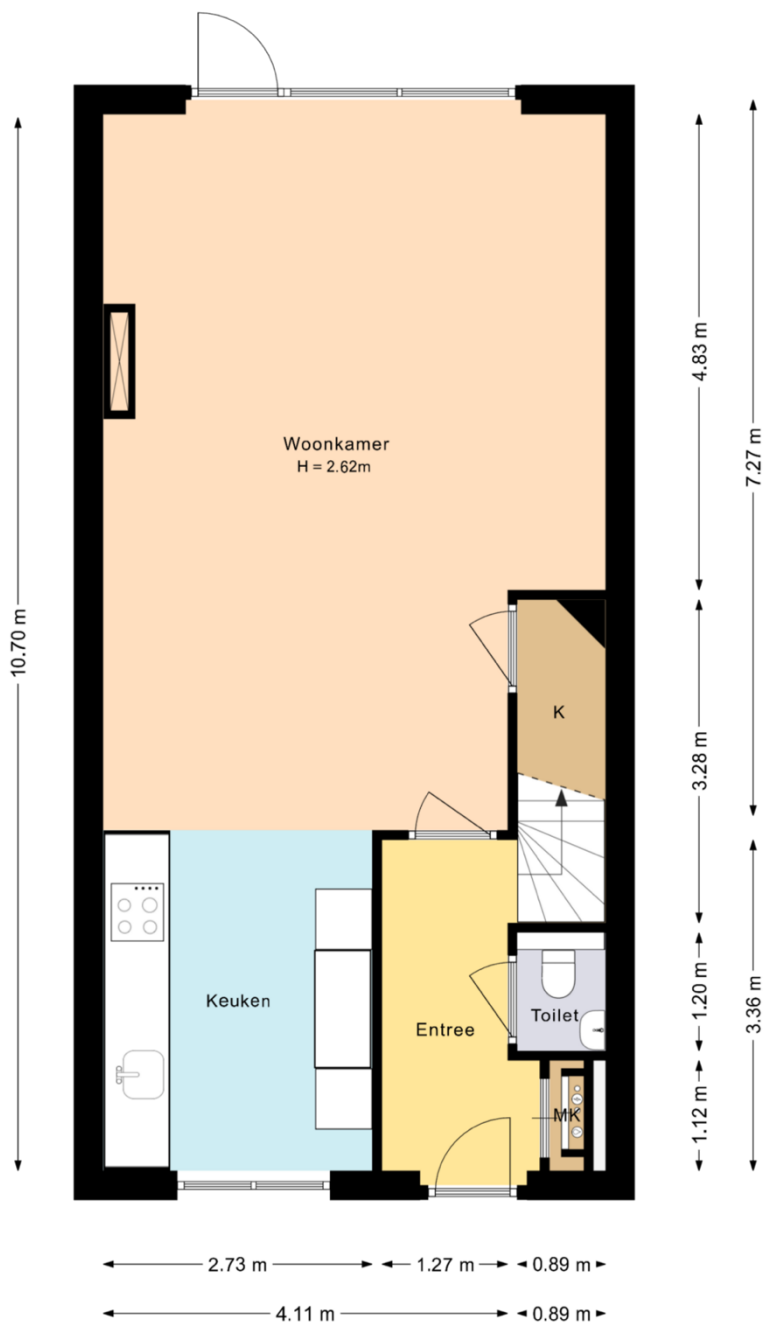
€ 495.000,-

kosten koper

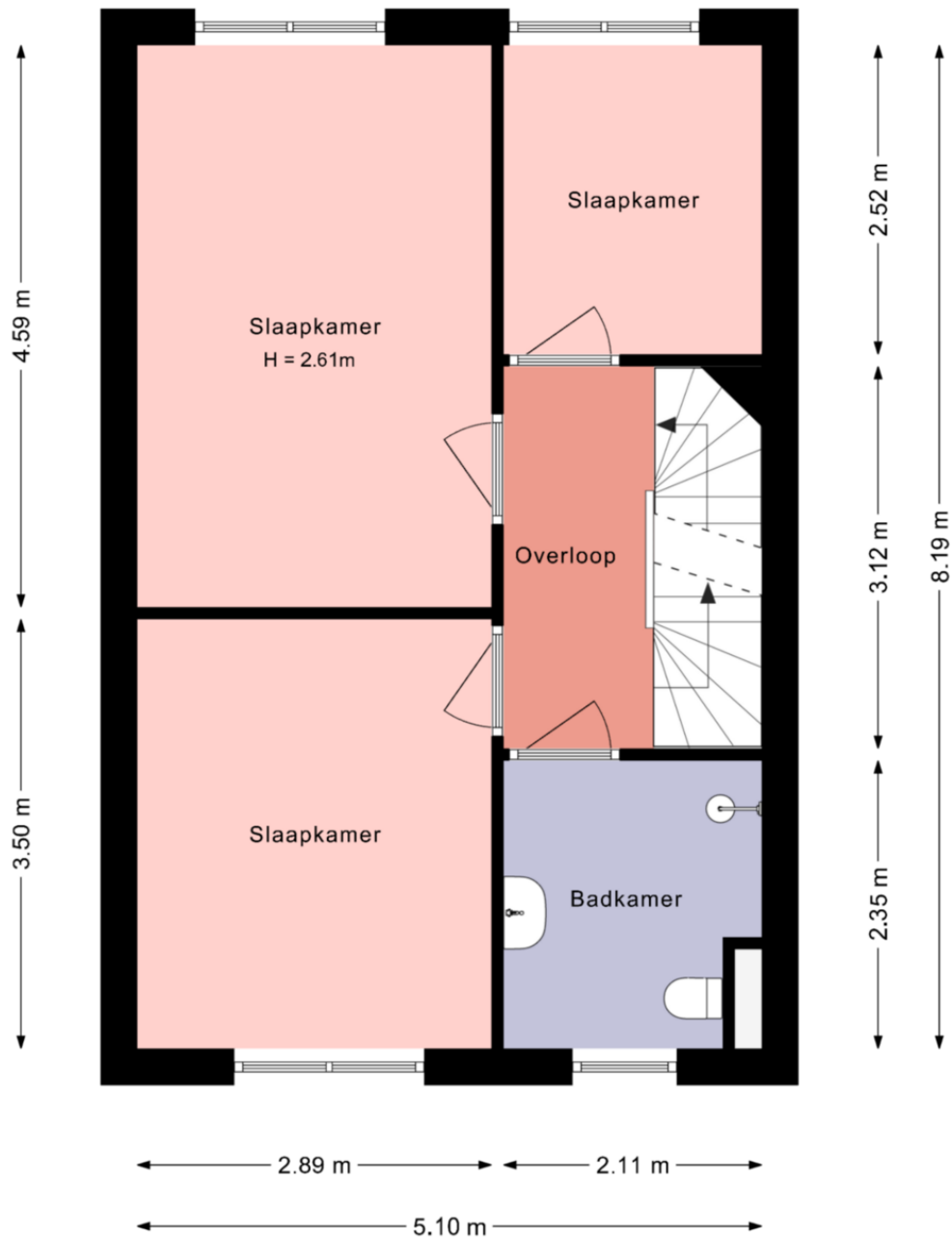
oppervlakte

121 m²

BEGANE GROND



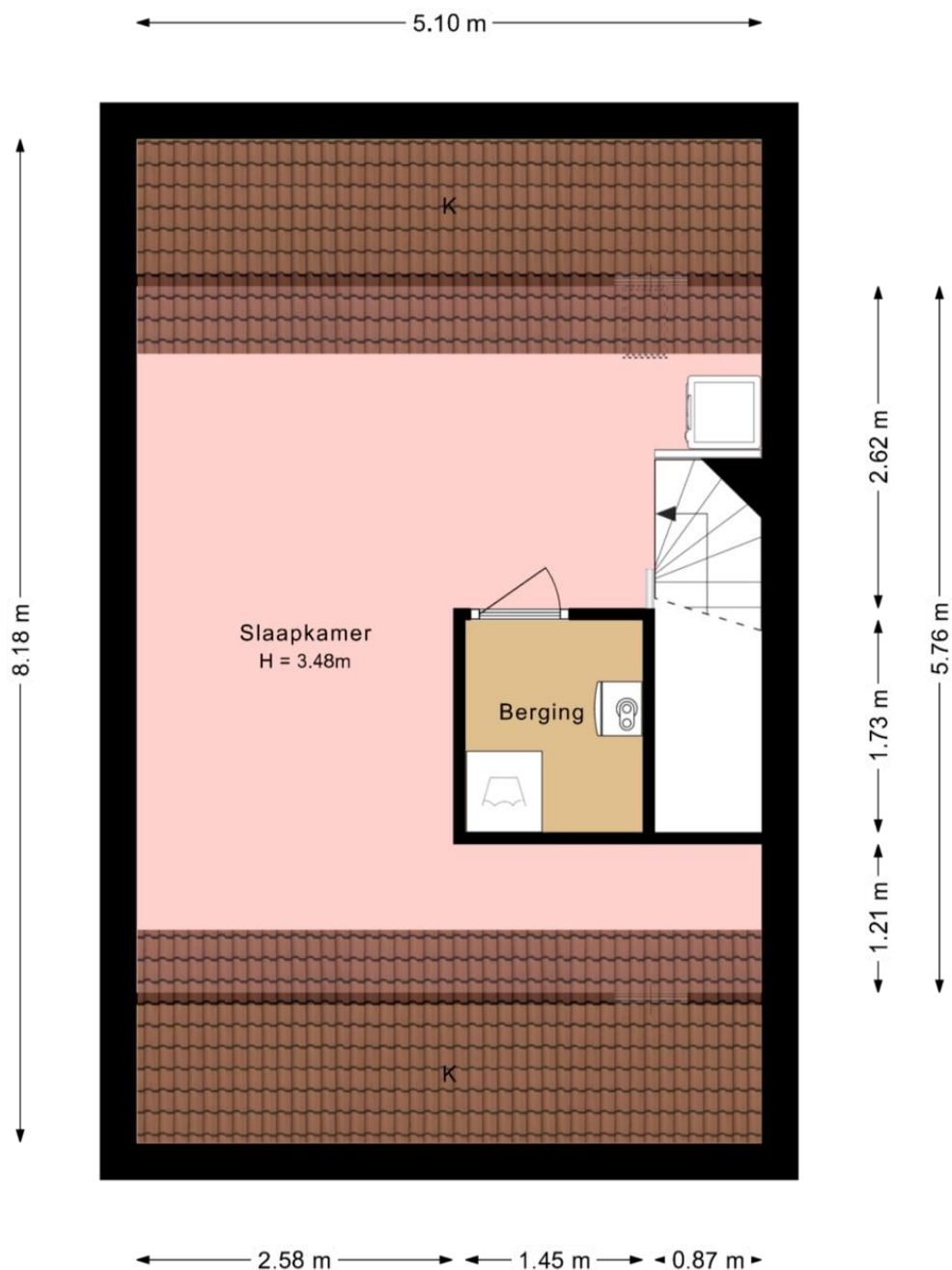
1e VERDIEPING



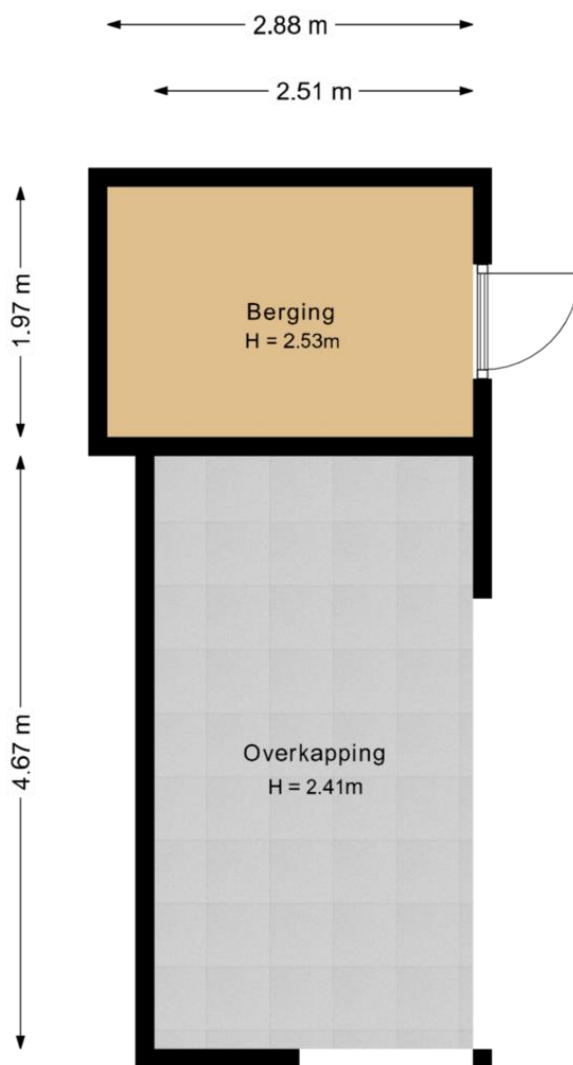
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

MAKELAAR
ANOUK.

ZOLDER



BERGING



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

UITREKSEL KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

26

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wester-Koggenland

Q

504

kadaster



ENERGIE

LABEL

Deze woning
heeft energielabel

A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) 22,10 kWh/m²



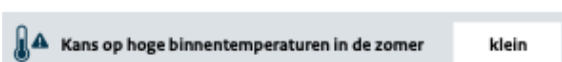
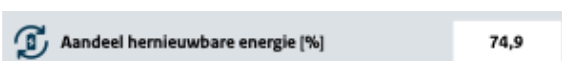
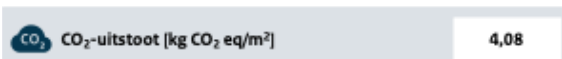
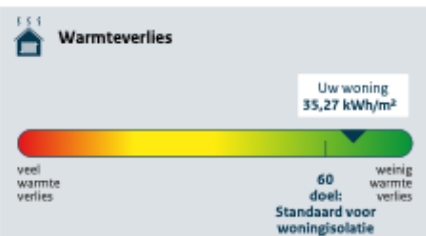
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	2.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Hooge Werffe 4
1645WC Ursem

Bouwjaar

2020

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

120 m²



Energieadviseur

RR van der Toorn

MAKELAAR
ANOUK.



ALLES DUIDELIJK?

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent in deze woning en meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

EEN BOD DOEN? DIT
ONTVANGEN WIJ ALTIJD
GRAAG SCHRIFTELIJK:

Uw volledige gegevens, de
hoogte van uw bieding, de

eventuele aanvullende
condities zoals bijvoorbeeld
financieringsvoorbehoud,
bouwtechnische keuring,
voorgestelde overdracht
datum en eventueel al uw
notariskeuze. Mocht u
behoefte hebben aan
deskundige hulp dan kunt u
contact opnemen en helpen
wij u graag verder.

Belangrijk is ook dat u zich
goed heeft geïnformeerd over
uw financiële mogelijkheden
en consequenties bij een
bepaald hypotheekbedrag. In
de huidige markt is het
verstandig adequaat te
kunnen handelen, maar dit
natuurlijk wel op een
verantwoorde manier. Wij
kunnen u altijd vrijblijvend
doorverwijzen naar onze fijne
hypotheekadviseur. Mocht u
een taxatie nodig hebben, ook
daar helpen wij u graag mee
verder.



wij staan als een huis voor u

Bij het samenstellen van deze brochure streefden wij naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de gegevens. Wij moeten u erop wijzen dat de informatie slechts indicatief is. Zowel wij als verkopend makelaar als de eigenaar van het huis zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de gegevens in deze verkoopbrochure. Een koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die hij/zij belangrijk vindt. Bel ons gerust met uw vragen over de woning.



INFO@MAKELAARANOUK.NL | WWW.MAKELAARANOUK.NL

TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42

ANOUK.



Woning kopen of verkopen? Daarvoor ben je bij MAKELAAR ANOUK. aan het juiste adres!

Zoekt u net dat ene fantastische huis in je favoriete wijk? Of wilt u juist uw woning of appartement verkopen? Om welke buurt of prijsklasse het ook gaat: wij helpen u graag. Bij **Makelaar Anouk.** staat persoonlijk contact voorop waar uw tevredenheid het allerbelangrijkste is.

Een makelaar met passie voor het vak. Betrouwbaar, enthousiast en ervaren. Laagdrempelig, integer en servicegericht. Met onze duidelijke, eenvoudige en persoonlijke aanpak helpen wij u bij het kopen of verkopen van uw woning.



wij staan als een huis voor u



Heeft u interesse in
onze dienstverlening?

bel of mail ons voor een
vrijblijvend gesprek.



info@makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.instagram.com/makelaaranouk)



www.makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.facebook.com/makelaaranouk)

CONTACT



TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42