

Bad Nieuweschans

H.N.Nanningastraat 1

Karakteristieke jaren '30 woning met authentieke elementen zoals het trasraam met de harde klinkers, maar ook de overstekende goten, de overdekte entree met plantenbak, de glas-in-lood ramen en de geveluitbouw die is afgedekt met een dwarskap (ook wel Vlaamse gevel genoemd).



Vraagprijs
€ 237.500 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	427 m ²
Inhoud	375 m ³
Tuinoppervlakte	170 m ²
Kamers	3
Slaapkamers	2

Bouwjaar	1939
Energielabel	E
Externe bergruimte	40 m ²
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Ligging	rustige weg in historisch dorp



KORTE OMSCHRIJVING

Een jaren '30 huis zoals een jaren '30 huis hoort te zijn! Glas-in-lood, overstekende goten, een mooie overdekte entree en een karakteristieke Vlaamse gevel. En dat aan een rustige straat in historisch Bad Nieuweschans.

Binnen vind je een fijne woonkamer, dichte keuken met provisiekelder, moderne badkamer en boven 2 lekker ruime slaapkamers. Aan bergruimte trouwens ook geen gebrek: er zijn meerdere schuren, een garage én een lange oprit.

En buiten? Daar heb je tuin rondom, een beschut terras, volop privacy, een bijzondere eucalyptusboom én een flinke kippenren. Geen ambities als kippenboer? Geen probleem, dan heb je er gewoon een mooi stuk zijtuin bij.

We zijn wel eerlijk: het huis kan hier en daar wat tijd, liefde en modernisering gebruiken. Maar de leuke jaren '30 uitstraling, de ruimte rondom en de rustige ligging krijg je er alvast bij. En met 16 zonnepanelen, een CV-ketel uit 2020 en een nieuwe groepenkast zijn er ook al de nodige zaken aangepakt.

- 427 m² eigen grond + ca. 67 m² in bruikleen
- 2 ruime slaapkamers
- Garage + lange oprit
- 16 zonnepanelen
- Kippenren optioneel
- Station en voorzieningen op loopafstand

Kortom: een karakteristiek huis waar nog wat aan te doen is, maar waar je ook echt iets leuks van kúnt maken.

Zeg maar "Moi Bad Nieuweschans! "



UITGEBREIDE OMSCHRIJVING

Bad Nieuweschans is een grensplaats maar ook een oude vesting met veel historische gebouwen waardoor een deel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De supermarkt, horeca, basisschool en het bekende Thermen Bad Nieuweschans, liggen op loopafstand. Verder is er o.a. een fitnesscentrum en voetbalvereniging en zijn er mooie natuurgebieden waaronder het Schanskerbos en het Bos op de Houwingaham waar je fijn kunt wandelen en fietsen. En tot slot is er ook een treinstation. Het dorp is daarom zowel met de auto (via de A7) als met het openbaar vervoer, goed te bereiken.

BINNEN:

Via de originele en overdekte voordeur kom je in de hal met meterkast, trap naar boven, deur naar de kamer en toegang naar de keuken. De woonkamer (27m²) is voorzien van een nette laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor een eethoek en een gezellige zithoek. De drie mooie ramen geven ruim daglicht en bieden zowel uitzicht op de straat als de zijtuin. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken. Het huidige potkachelletje staat er voor de sier en is niet op het schoorsteenkanaal aangesloten. De dichte keuken (8,5m²) is voorzien van een eenvoudig keukenblok en hier is ook de toegang naar de handige provisiekelder. In de aanbouw achter de keuken vind je de bijkeuken met deur naar het terras en ruimte voor de CV-ketel, wasmachine en ander witgoed, alsmede het separate toilet en een moderne badkamer met inloepdouche en wastafelmeubel. De wanden van de bijkeuken moeten nog afgewerkt worden. De trapopgang is typisch jaren '30 met de glas-in-lood ramen. Helaas komen deze ramen binnenin nu niet tot hun recht omdat ze voorzien zijn van provisorische voorzetramen. Gelukkig is dat snel te verhelpen! Boven zijn twee ruime slaapkamers van resp. 12,5 en 15,5m². Voor beide slaapkamers geldt dat ze voorzien zijn van een wastafel, een dubbele inbouwkast en van bergruimte achter de knieschotten. Ook zit in beide slaapkamers een luik in het plafond dat toegang geeft tot de bergzolder. Last but not least: er is een 2e toilet op de overloop gemaakt, altijd handig!

BUITEN:

Via de bijkeuken stap je zo op het terras naast de woning waarvan een deel overkapt is. Je zit hier heerlijk beschut en met volop privacy! Naast dit terras vind je op deze linkerkant van het perceel een houten berging, een royale kippenren (mag blijven maar hoeft niet), een stukje tuin en een pad naar de voorkant die met een poortdeur is af te sluiten. Als je niet zo van de kippen bent is er snel genoeg een andere bestemming aan deze zijtuin te geven. Achter de aanbouw is een tweede houten schuur die veel berg-/klusruimte biedt! De tweede ingang aan de voorkant is ook handig, evenals dat je binnendoor kunt van de schuur naar de garage die op de rechterkant van het perceel staat. In de garage en op de lange inrit is er voldoende ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin bestaat voor bijna de helft uit een mooi nieuw terras met vaste plantenbakken als afscheiding van het gazon. Bijzonder is de eucalyptusboom die een enigszins mediterrane sfeer aan de tuin geeft. De erfafscheiding rondom het gazon is grotendeels begroeid met bramenstruiken die volop vruchten dragen! Helaas zul je ten tijde van de bezichtiging te laat zijn om er even van te snoepen....

Tot slot de voortuin: de heg aan de voorkant staat op de officiële erfgrens. Het stuk grond dat voor de heg aan de straatkant ligt, is al heel lang in bruikleen van de gemeente en dit gebruik kan door de koper worden voortgezet. Eerder was de straat een doorgaande weg met trottoir, maar sinds de verandering is deze afgesloten voor verkeer, behalve voor fietsers en voetgangers. Dat resulteerde toen en nu in een rustige omgeving.

VERDERE INFO:

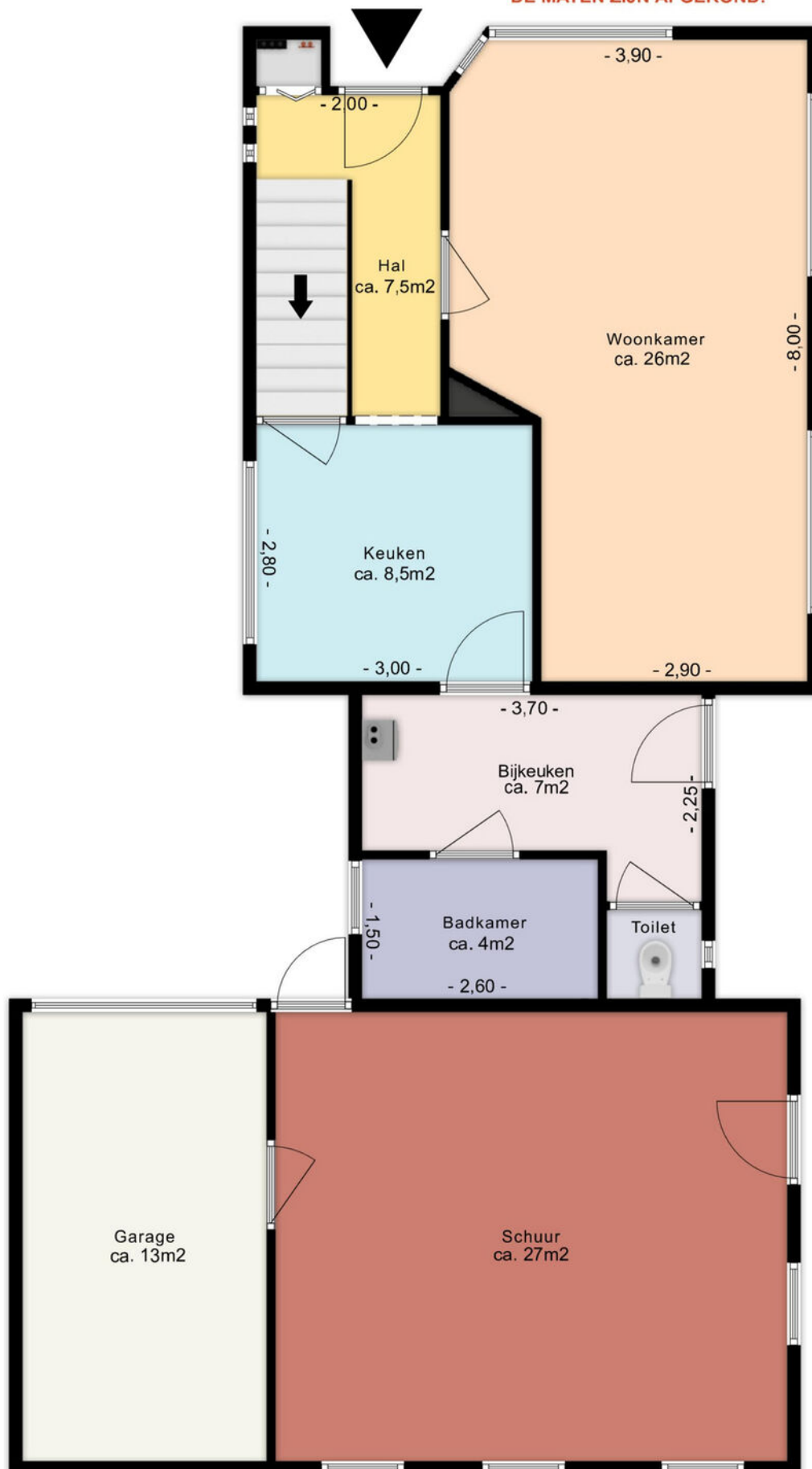
- perceelgrootte 427 m² + ca. 67m² in bruikleen van de gemeente
- de ramen van de slaapkamers zijn van kunststof
- CV verwarmd (Vaillant 2020)
- voorzien van 16 zonnepanelen
- nieuwe groepenkast
- 5-pits inductiekookplaat in de keuken

KORTOM:

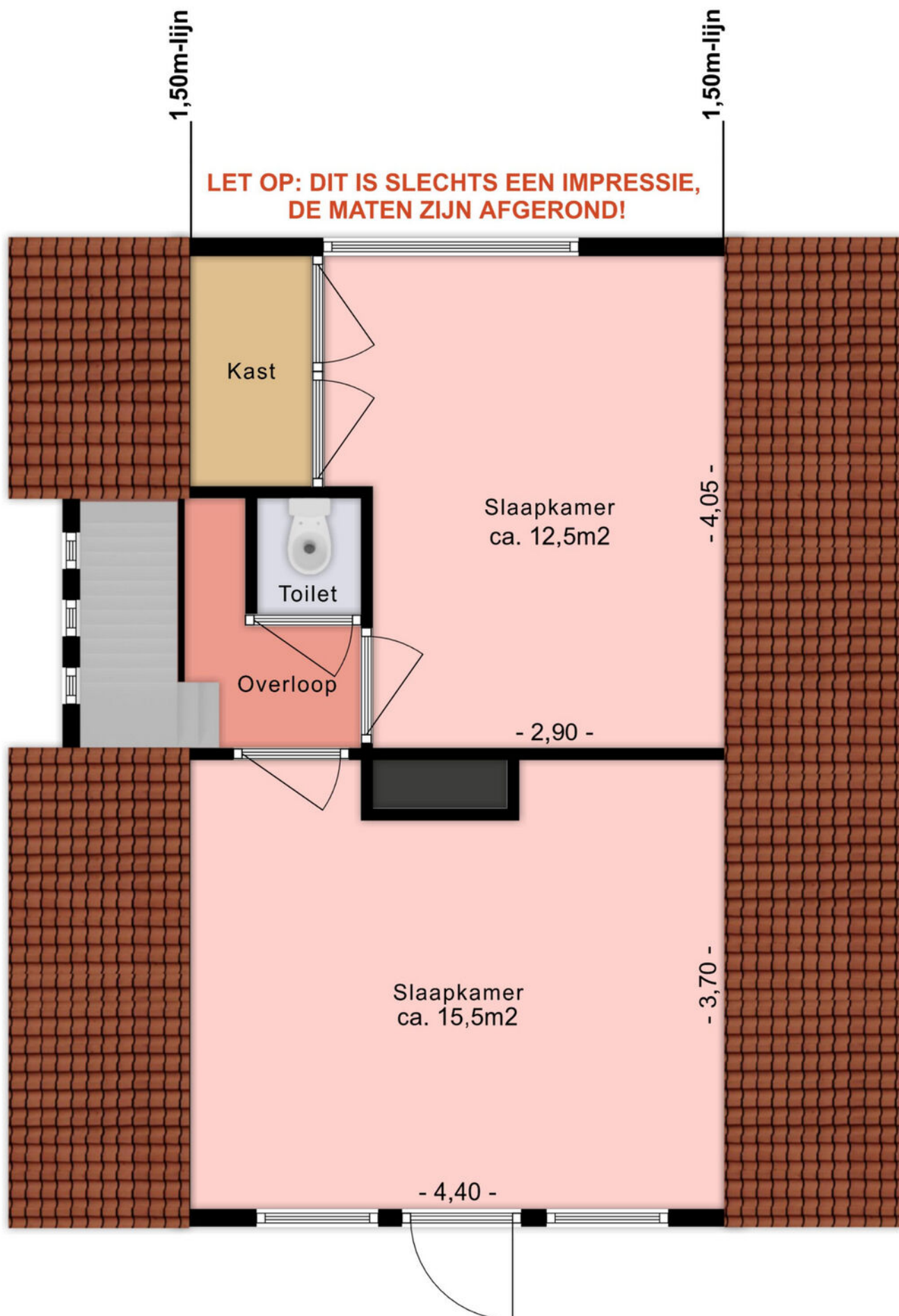
Eerlijk is eerlijk: dit huis heeft wel wat tijd, liefde en modernisering nodig. Denk aan schilderwerk binnen en buiten en ook zou een nieuw keukenblok een aanwinst voor het huis zijn. Maar als de indeling van het huis en ook de locatie je past, dan is het zeker de moeite waard en kun je hier iets heel moois van maken. Met een aantrekkelijke vraagprijs ligt het dan misschien toch binnen je mogelijkheden om een sfeervol thuis te creëren dat gelegen is in een rustige straat in een leuk historisch dorp.

PLATTEGROND beneden

LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE,
DE MATEN ZIJN AFGEROND!



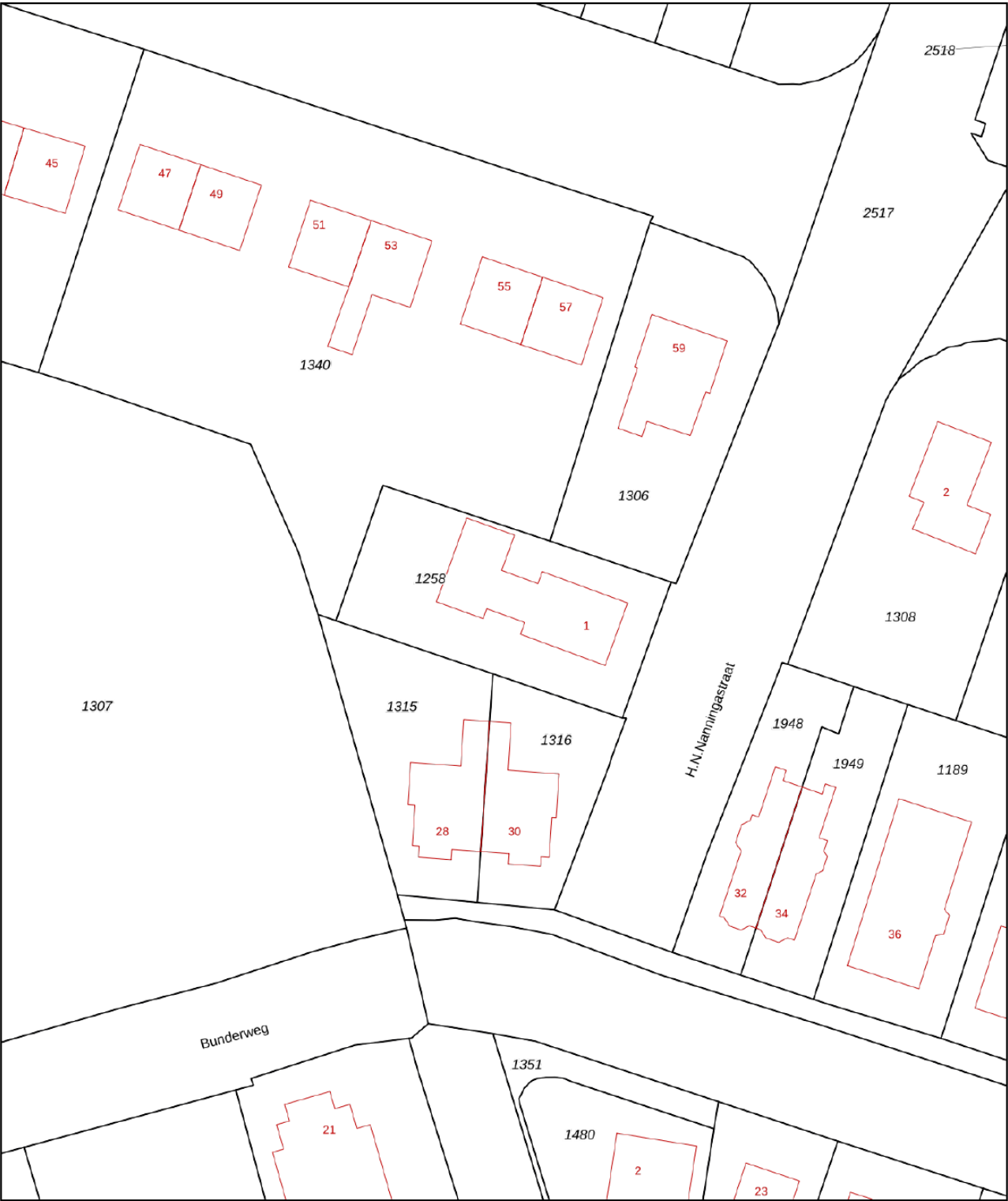
PLATTEGROND boven



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HN Nanningastr. 1 BN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuweschans

Sectie C

Perceel 1258

kadaster



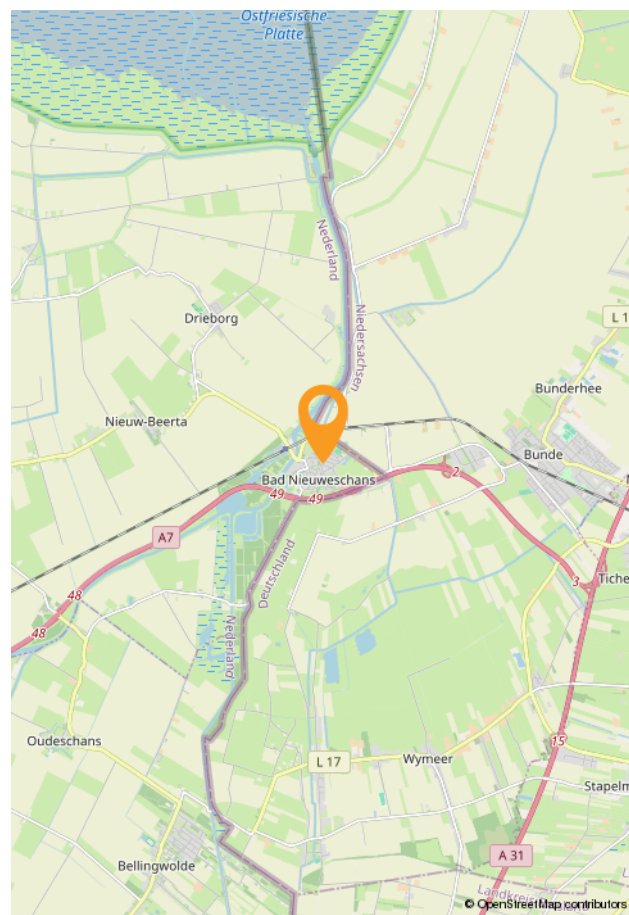
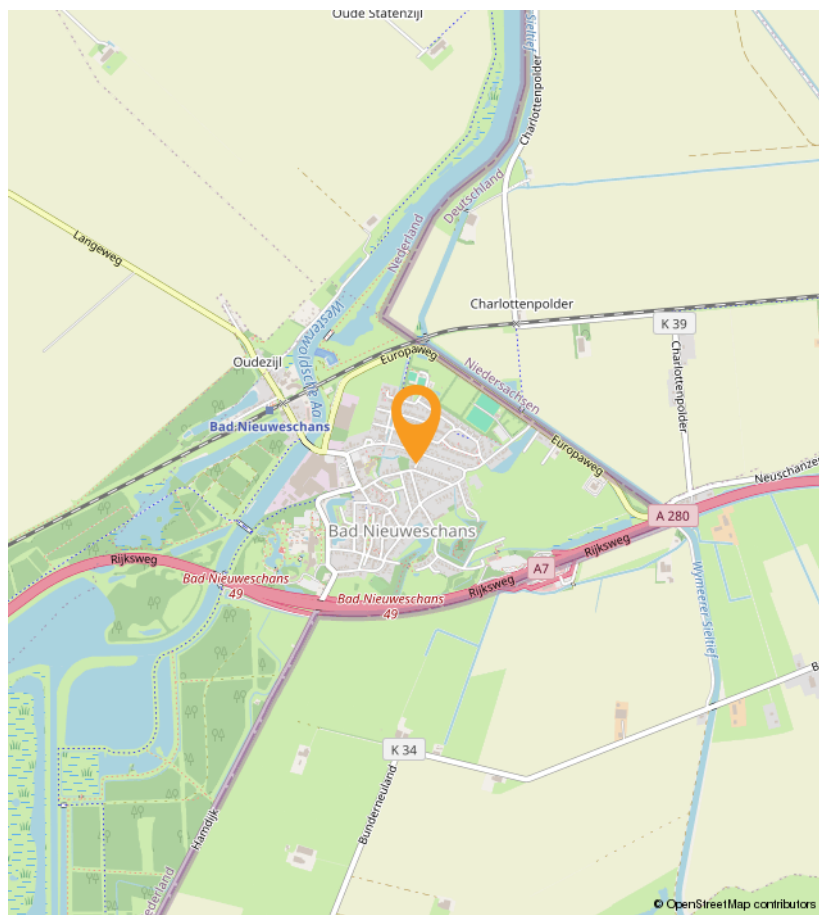
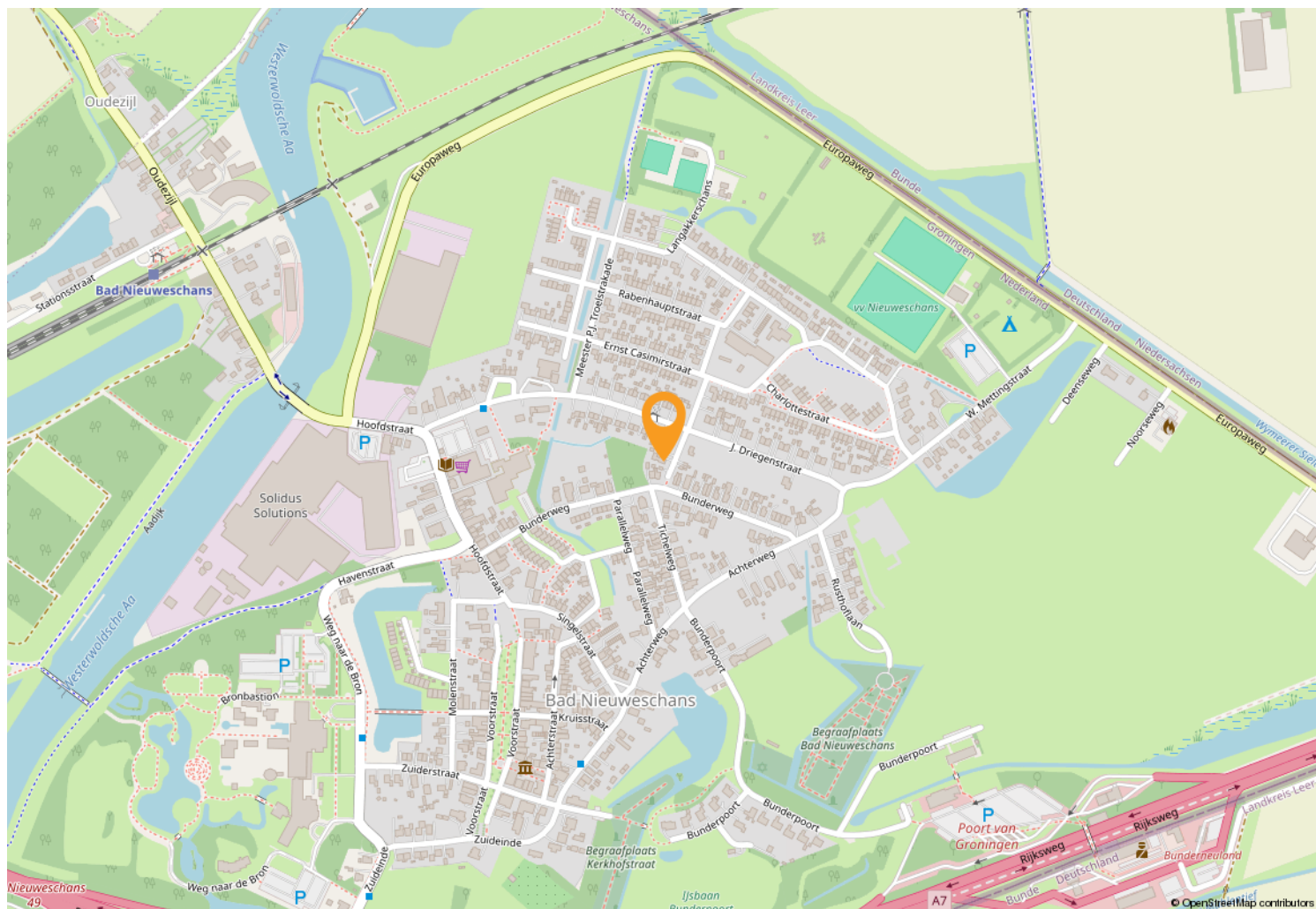
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

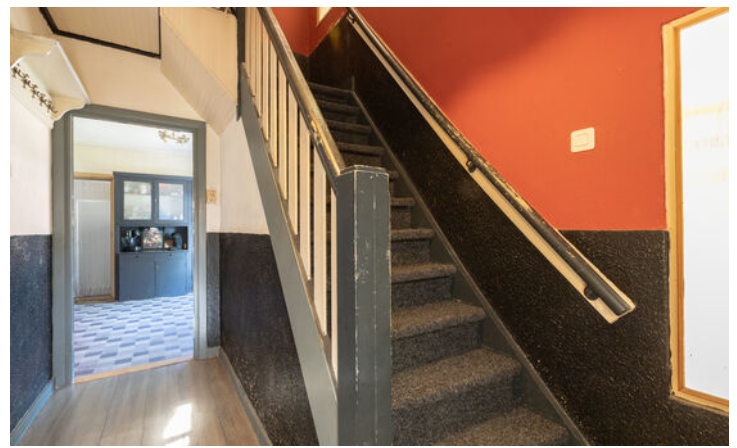
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP KAART



Via de overdekte oude voordeur kom je in de hal met toegang naar boven, de keuken en de kamer.



Een fijne lichte kamer met ruimte voor een fatsoenlijke eettafel en een gezellige zithoek.



**Dichte maar lichte keuken, kelder, bijkeuken
erachter met toegang naar toilet en badkamer.**



Toilet en badkamer zijn gemoderniseerd. Vanuit de bijkeuken stap je op het terras naast de woning.



Hoe mooi wordt de trapopgang als het glas-in-lood weer zichtbaar zal zijn! Ook fijn: een 2e toilet boven.



Boven zijn 2 ruime slaapkamers, beide met een wastafel, inbouwkast en luik naar de bergzolder.



**De grote kippenren mag blijven, het hoeft niet.
Veel bergruimte in de 2 bergingen plus de garage.**



Een tuin met volop zon en een mooi ruim terras met vaste plantenbakken als afscheiding van het gazon.



Voldoende parkeerruimte op deze inrit. Door de voortuin anders in te richten zou deze groter lijken.



OVER WOONSTEE



Een huis moet een thuis zijn. Wij zien woningen dan ook niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben verstand van huizen en de woningmarkt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor u. Zoals het klokje thuis tikt, tikt het nergens, dat staat zo vast als een huis. Onze leus is dan ook: “uw woonstee is onze zorg”.

Het woord “woonstee” in onze naam betekent adres of woonplaats. Alhoewel het een Nederlands woord is, geeft het de indruk dat het streektaal is. Dat is niet erg, want wij zijn trots op onze streek. Wonen in Oost-Groningen is zo gek nog niet!

Ons kantoor bestaat sinds 1993. Wij zijn van alle markten thuis en u kunt dan ook bij ons terecht voor verkoop – aankoop – taxaties – bouwkundige keuringen – verduurzamingsadvies - verzekeringen. Op een no-nonsense manier behartigen wij graag uw belangen.



OVER WOONSTEE

Wij zijn een sterk team. De lijnen zijn kort, we kennen onze klanten goed en weten altijd wat er speelt. Wij zien woningen niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben veel ervaring met en veel kennis van woningen en de markt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor de klant. Uw woonstee (uw huis) is niet alleen ons vak, maar ook onze zorg.



Hittjo de Wal, beëdigd makelaar/gecertificeerd taxateur/erkend integraal woninginspecteur/ BENG-expert bestaande bouw

Ik ben ruim 30 jaar makelaar en heb in deze jaren een schat aan ervaring opgedaan met allerlei aspecten van dit werk. Mijn NVM-lidmaatschap waarborgt betrouwbaarheid en kwaliteit.

Mijn hobby is bouwen/verbouwen. Mede hierdoor ben ik bouwkundig goed onderlegd en dit komt in mijn vak altijd van pas, zeker ook bij aankoop. Ik ben een nuchtere Groninger met een realistische kijk op de zaken.



Anje de Wal-Feiken, assistent-makelaar/assurantie-adviseur

Ik heb ruim 30 jaar werkervaring opgedaan bij diverse bedrijven in secretariële en boekhoudkundige functies. Tegenwoordig werk ik alleen bij Woonstee. Daarom heb ik een paar jaar geleden het diploma voor assistent-makelaar behaald. Naast mijn taak als verzekeringsadviseur, doe ik hier op kantoor alles wat niet persé door de makelaar zelf gedaan hoeft te worden. Office-manager, commercieel medewerker, secretaresse, telefoniste, administrateur, what's in a name. Ik ben allround en dat bevalt mij prima.

In mijn vrije tijd ben ik het liefste sportief bezig in de natuur.



Simone Doornbos-Vegter, free-lance styliste/fotografe.

Ik lever meer dan 15 jaar diensten die jouw woning in de spotlights zetten.

Styliste in de dop. Dit omschrijft exact wie ik was als klein meisje. Ik was urenlang zoet met de inrichting van mijn kamertje. Kon onafgebroken meubels schuiven. En heb menig afgedankt kastje of bureau een nieuw leven gegeven. Later kwam daar de passie voor fotografie bij.

Ik geloof dat eerste indrukken blijvend zijn. In een paar seconden bepalen we of iets aantrekkelijk is of niet. Zo werkt ons brein. Mijn doel is jouw woning goed voor de dag te laten komen zodat jij jouw dromen kan realiseren. Ik geniet van iedere dag en voer alle opdrachten met liefde en oog voor detail uit.



Brandon Tuin, Assistent makelaar/bouwkundig keurder/taxateur in opleiding

In het voorjaar van 2024 heb ik mijn diploma Vastgoedkunde aan de Hanzehogeschool in Groningen behaald. In het 2e jaar van de opleiding heb ik stage bij Woonstee gelopen en dat is wederzijds zo goed bevallen dat ik daarna in deeltijd mocht blijven werken.

Na het behalen van mijn diploma is dit een vast full-time dienstverband geworden. Ik vind alle aspecten van het makelaarsvak erg leuk en wil net zo allround worden als Hittjo. Het afgelopen jaar heb ik daarom al drie opleidingen op het gebied van bouwkunde met goed gevolg afgerond. Nu zit ik in de afrondende fase voor taxateur.

INTERESSE?

Bel of mail ons voor meer informatie of vraag snel een bezichtiging aan.

