



Sfeervol en buitenleven

ANNA PAULOWNA

Nieuweweg 44 | Richtprijs € 359.500,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1935
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	3, waarvan 2 slaapkamers
Inhoud:	331 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	283 m ²
Overige in pandige ruimte:	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	36 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie en dubbel glas
Energie label:	C

Omschrijving

Een sfeervolle 2/1-kapwoning met ruimte én een heerlijke diepe tuin.

Op zoek naar een woning waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt? Dan is deze verzorgde 2/1-kapwoning absoluut het bekijken waard. Achter de karakteristieke en goed onderhouden buitenzijde schuilt een sfeervol huis met een lichte woonkamer, een complete keuken met vloerverwarming, twee slaapkamers, een royale badkamer én een verrassend ruime tweede verdieping.

Maar misschien wel de grootste troef van deze woning is de tuin. De diepe achtertuin ligt op het westen en is met veel aandacht aangelegd. De sfeervolle veranda maakt dit een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. Een goed boek, gezellig tafelen met vrienden of gewoon lekker ontspannen: hier kan het allemaal. Dankzij de dakramen valt er bovendien extra veel daglicht onder de veranda.

Ook achter in de tuin is er volop ruimte. De vrijstaande schuur van maar liefst 36 m² biedt talloze mogelijkheden. Hobbyruimte, werkplek, opslag of een eigen mancave? Aan ruimte geen gebrek!

De woning staat in een rustige en prettige woonomgeving, terwijl diverse voorzieningen op korte afstand te vinden zijn. Zo zijn het NS-station, winkelcentrum, basisscholen met voor- en naschoolse opvang en het sportcomplex allemaal gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: een fijne, stijlvolle woning met een verrassend ruime tuin en volop mogelijkheden. Een huis waar je niet alleen woont, maar waar je écht kunt genieten.

INDELING

Begane grond

Via de zij-entree, direct onder de veranda, kom je binnen in de keuken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot RVS gasfornuis met 6 gasbranders, een vaatwasser, RVS afzuigkap en spoelbak. De hoogglans keuken is uitgevoerd met praktische laden en deuren en heeft een fraai gepolijst composiet werkblad. De vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. Naast de keuken bevindt zich een royaal toilet.

De gezellige woonkamer is licht en praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een eettafel. De laminaatvloer, praktische trap(inbouw)kast en het zicht op de straat maken dit een prettige leefruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de royale badkamer. Beide slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en vrijhangend toilet.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de CV-ruimte met aansluiting voor de wasmachine, de opstelling van de CV-ketel en extra bergruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap vanaf de overloop bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze ruimte is ideaal als extra bergruimte en biedt dankzij het Velux-dakraam bovendien prettig daglicht.

Buitenleven

De achtertuin is met recht één van de blikvangers van deze woning. De tuin is diep, verzorgd aangelegd en gelegen op het westen. De sfeervolle veranda vormt een heerlijke verlenging van de woning en nodigt uit om hier zoveel mogelijk tijd buiten door te brengen.

Achter in de tuin staat een royale schuur van circa 36 m². Een ideale ruimte voor hobby's, opslag, klussen of het creëren van een eigen plek voor ontspanning.

Parkeren

Op eigen terrein is parkeergelegenheid op de oprit. Daarnaast kan in de straat worden geparkeerd.

LOCATIE

De Nieuweweg is een prettige en centrale locatie in Anna Paulowna. Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Ook het NS-station en uitvalswegen richting Den Helder en Schagen zijn goed bereikbaar. Een fijne combinatie van dorps wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN/KENMERKEN

- * Stijlvolle uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning
- * Goed onderhouden woning
- * Vrijstaande schuur van circa 36 m²
- * Aangebouwde veranda voor extra leefruimte
- * Diepe en privacyvolle achtertuin
- * 2 slaapkamers op de verdieping
- * Vliering met volop bergruimte
- * 15 zonnepanelen geplaatst in 2023
- * In 2024 zijn de gevels grotendeels hersteld en gereinigd
- * De woning is uitgebouwd in 2007
- * De groepenkast is vernieuwd
- * Parkeren kan op eigen erf op direct voor de deur
- * Centrale ligging in het gezellige Anna Paulowna



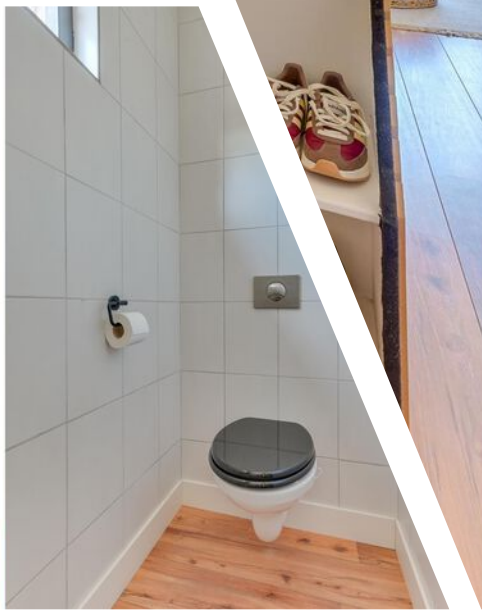
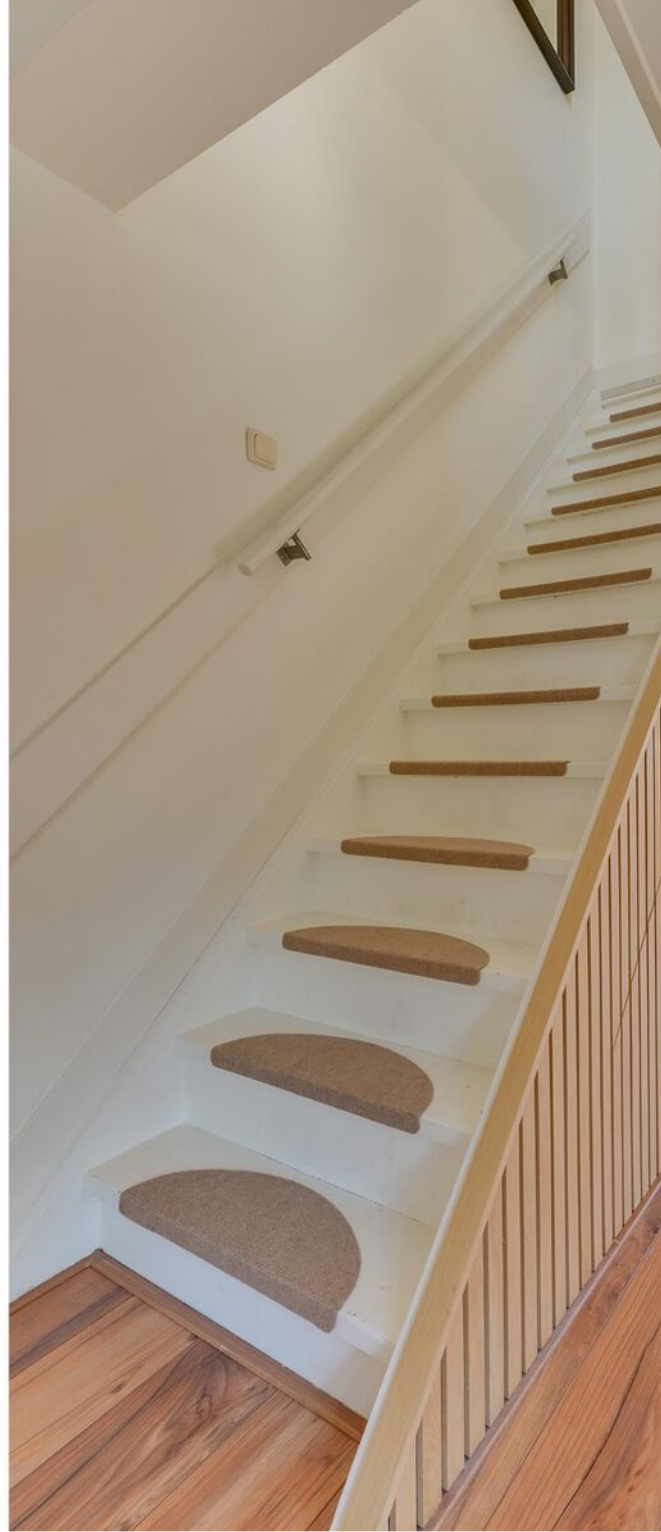


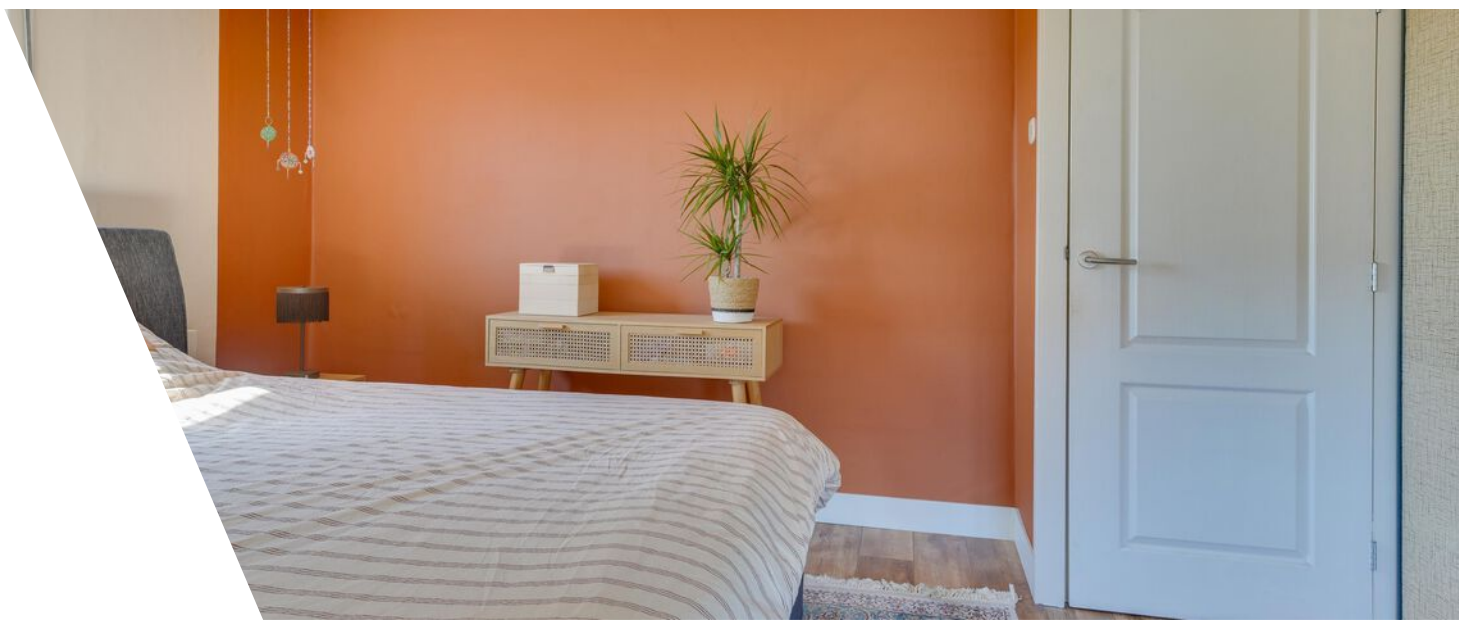


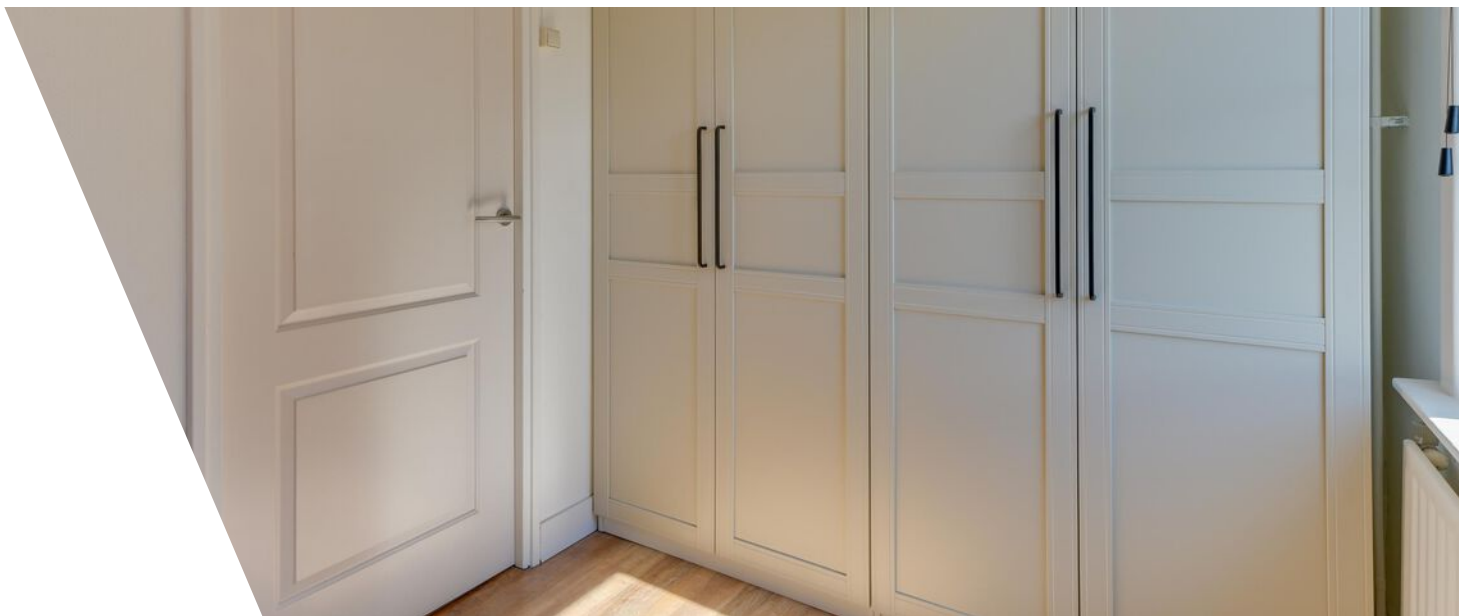




























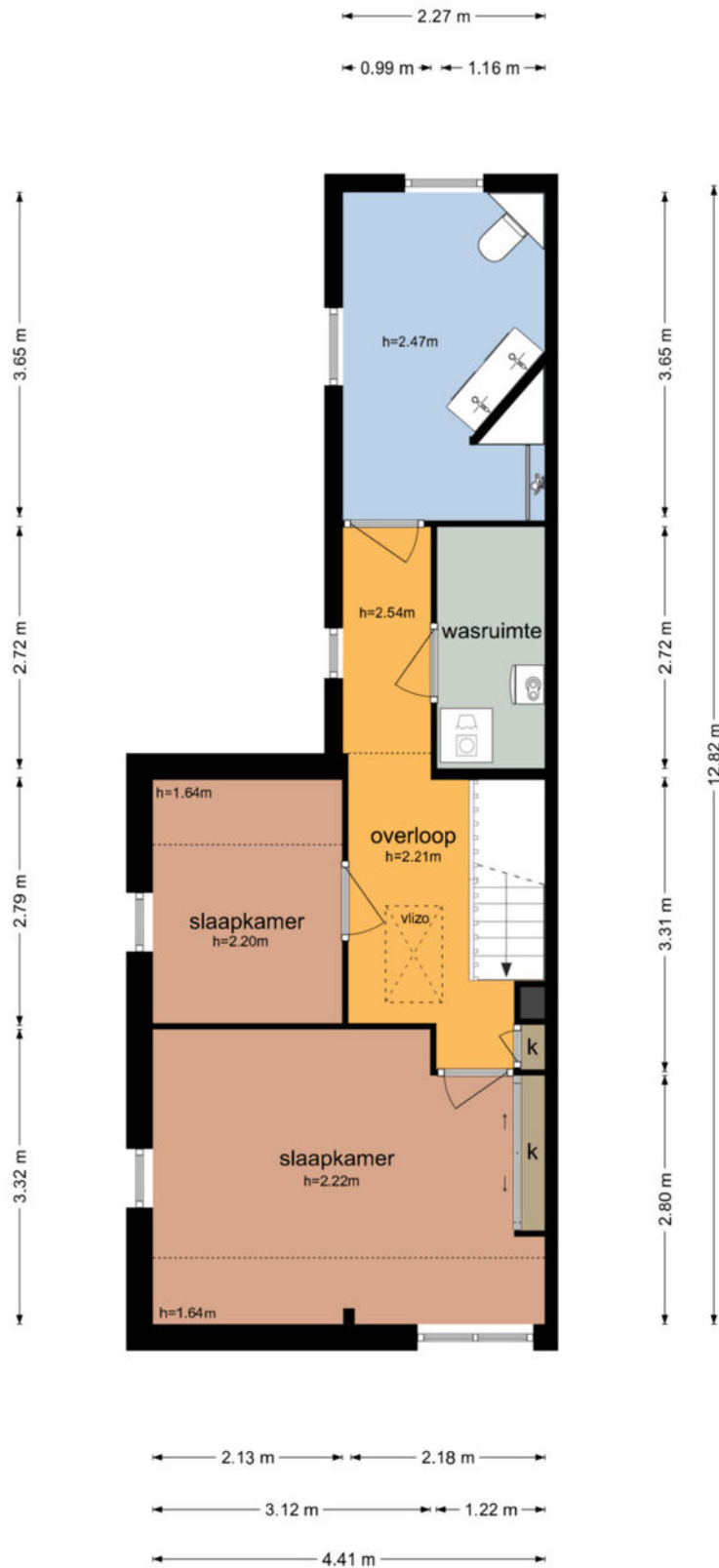
Plattegrond



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

Plattegrond

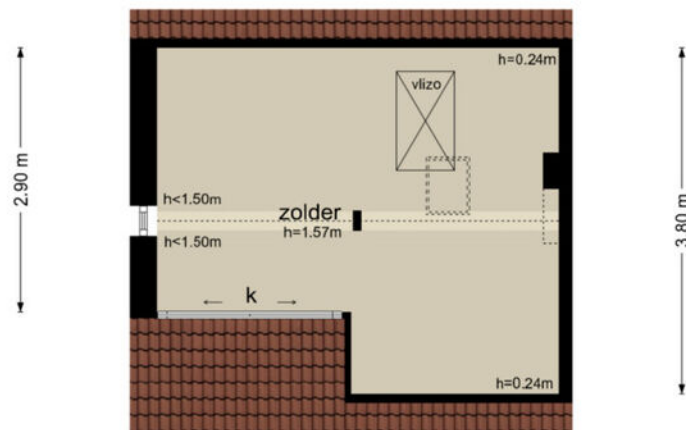
Nieuweweg 44 - Anna Paulowna Eerste Verdieping



Plattegrond

**Nieuweweg 44 - Anna Paulowna
Tweede Verdieping**

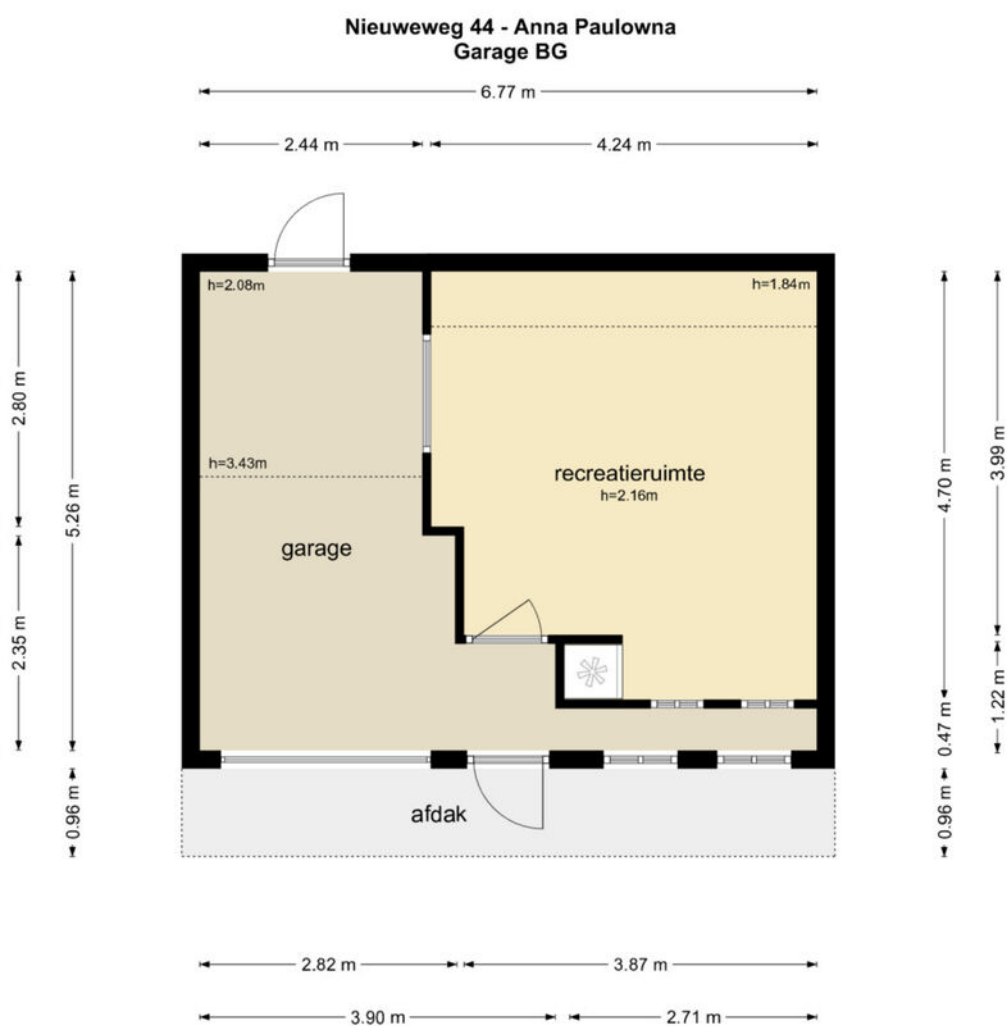
– 4.41 m



– 4.41 m

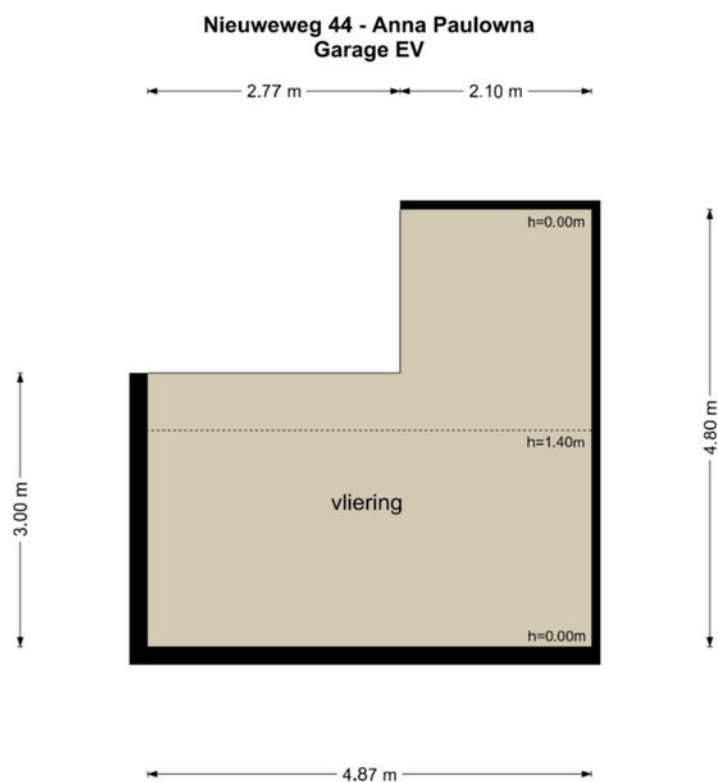
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



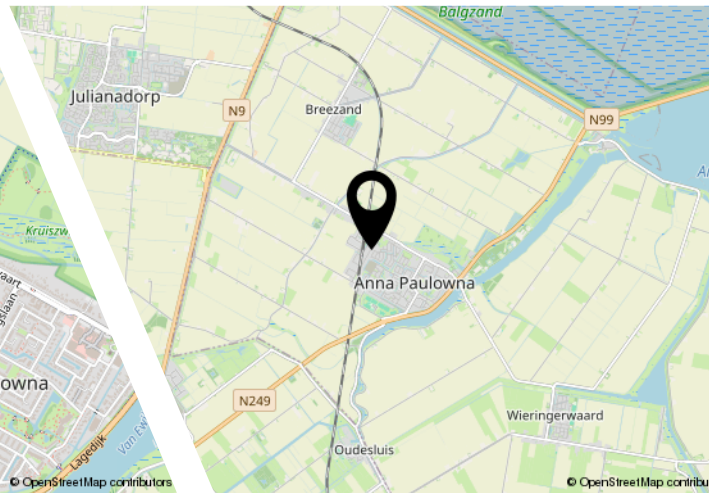
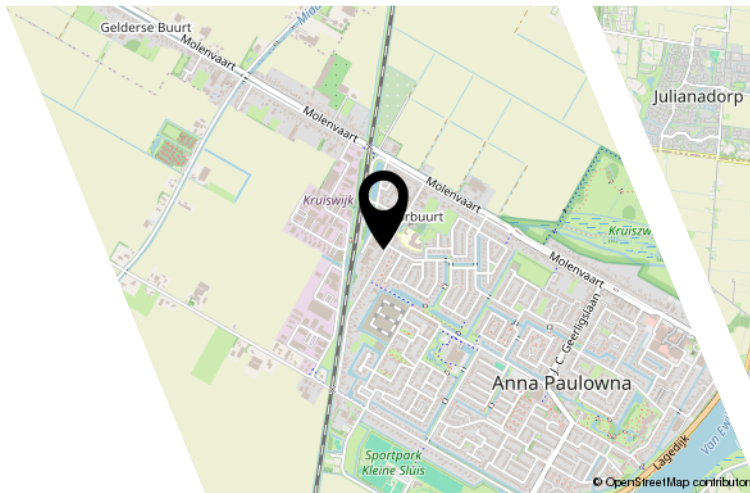
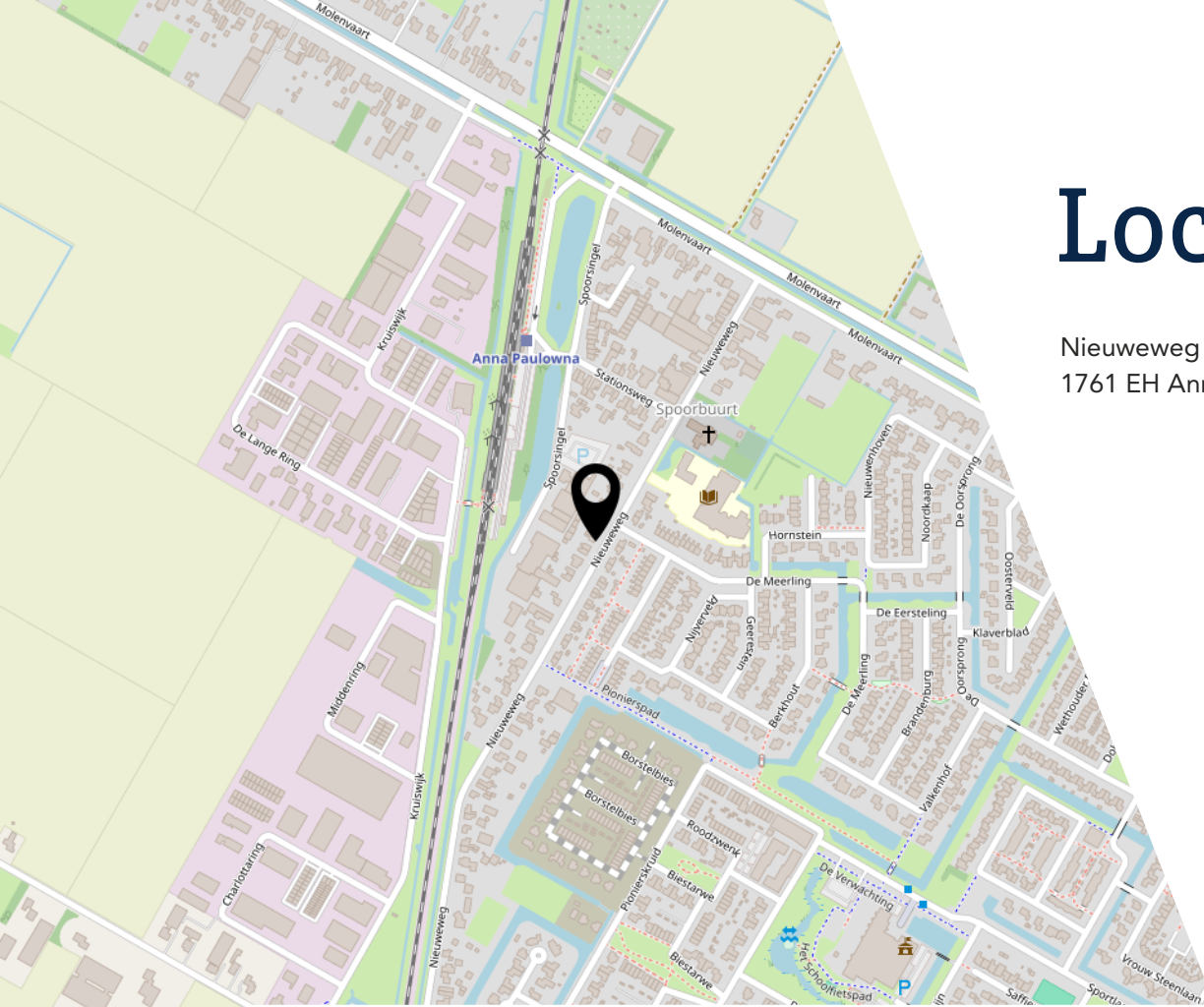
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Nieuweweg 44
1761 EH Anna Paulowna



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Inrichting schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Bekijk deze woning online!

www.nieuweweg44.nl

Appelman
Deutekom
NVM MAKELAARS

Nieuweweg 44, Anna Paulowna



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>