TE KOOP

Westerveen 8, NIEUWLEUSEN

Vraagprijs € 539.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL DALFSEN

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl

Jeanette Visscher
Makelaars

> Kenmerken

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
630 m²

Inhoud
520 m³

Energielabel
G

> Omschrijving

Vrijstaand wonen op een geliefde plek, met ruimte en mogelijkheden!
Op zoek naar een vrijstaande woning op een fijne locatie in Nieuwleusen, met een royaal perceel, een slaapkamer en badkamer op de begane grond én volop ruimte om uw eigen woonwensen te realiseren? Aan het Westerveen 8 vindt u deze woning uit 1959, gelegen op een perceel van maar liefst 630 m². Een plek waar u geniet van de vrijheid rondom huis, met winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

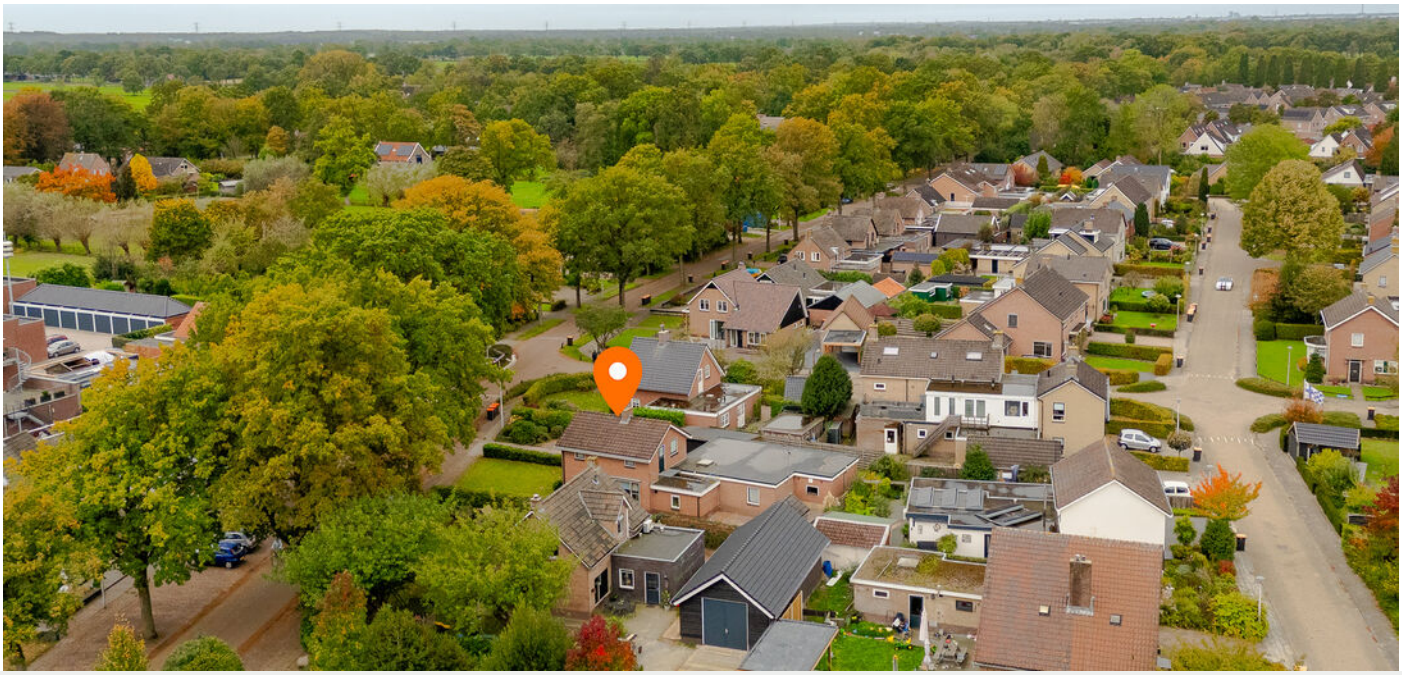
De woning heeft een praktische indeling en biedt interessante mogelijkheden voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een huis naar eigen inzicht wil verbeteren. Met een keuken uit 2020, een cv-ketel uit 2025, een ruime garage en een royale overkapping is er bovendien al een mooie basis aanwezig. Vooral de combinatie van de geliefde ligging en de ruimte rondom de woning maakt dit een interessante kans.

Indeling:
Via de voordeur komt u binnen in de ruime hal met trapopgang naar de verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, een prettige leefruimte met voldoende mogelijkheden voor een comfortabele zithoek. Aan de voorzijde van de woning zijn screens aanwezig, wat op zonnige dagen extra comfort biedt.

Vanuit de hal loopt u door naar de keuken. Aansluitend bevindt zich de toegang tot de voorraadkelder, handig voor het bewaren van voorraad en huishoudelijke spullen. Vanuit de keuken is ook de bijkeuken bereikbaar, met aansluitingen voor de wasmachine.

De aanbouw biedt verrassend veel extra ruimte en mogelijkheden. Hier vindt u naast de bijkeuken een badkamer uit circa 2004, een extra hal/ruimte met aanrecht en een separaat toilet. Dankzij de lichtkoepel valt er prettig daglicht binnen. Vanuit dit gedeelte loopt u door naar de ruime slaapkamer op de begane grond en naar de garage. Deze indeling maakt gelijkvloers wonen mogelijk en biedt ook uitkomst wanneer u graag een slaapkamer beneden wilt hebben.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een



separate toiletruimte. Daarmee beschikt de woning over meerdere slaapmogelijkheden, met de extra slaapkamer op de begane grond als waardevolle aanvulling.

De garage is met ruim 33 m² royaal van formaat en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van hobby's bijvoorbeeld sleutelen aan auto's. Het dak van de garage is in 2017 vernieuwd. Achter de garage bevinden zich bovendien nog twee aangebouwde stenen bergingen. Hierin is de mogelijkheid uiteraard om de extra ruimte te benutten of te kiezen voor verwijderen en het creeren van extra ruimte in de tuin.

Ook buiten is er volop ruimte om van het wonen te genieten. Het perceel van 630 m² biedt mogelijkheden voor tuinliefhebbers en voor wie graag buiten leeft. Naast de woning staat een ruime overkapping van circa 26 m². Deze kan worden afgesloten en vormt daarmee een heerlijke plek om lange avonden door te brengen, uitgebreid te borrelen of gezellig bij te praten met familie en vrienden. Een fijne aanvulling op de woonruimte, waar u een groot deel van het jaar plezier van kunt hebben.

De woning is gebouwd in 1959 en beschikt grotendeels over dubbele beglazing. Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd en de cv-ketel is in 2025 vervangen. Het energielabel is G. Wie mogelijkheden ziet om de woning verder te moderniseren en te verduurzamen, kan hier stap voor stap aan de slag en de woning verder laten aansluiten op de eigen wensen.

De ligging aan het Westerveen is een belangrijk pluspunt. Dit is een geliefde woonomgeving in Nieuwleusen, waar u rustig woont en toch dicht bij de dagelijkse voorzieningen bent. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere faciliteiten bevinden zich op korte afstand. Een prettige combinatie van vrijstaand wonen, ruimte rondom huis en het gemak van een dorp waar veel binnen handbereik ligt.

Bijzonderheden:
• Vrijstaande woning, bouwjaar 1959
• Woonoppervlakte circa 117 m²
• Perceeloppervlakte 630 m²
• Cv-ketel vervangen in 2025
• Slaapkamer en badkamer (2004) op de begane grond
• Drie slaapkamers op de eerste verdieping
• Voorraadkelder en praktische bijkeuken met witgoedaansluiting
• Grote garage/aanbouw met ruim 33 m² garageoppervlakte
• Garagedak vernieuwd in 2017 en voorzien van een lichtkoepel
• Twee aangebouwde stenen bergingen achter de garage
• Royale overkapping van circa 26 m², afsluitbaar
• Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
• Screens aan de voorzijde van de woning
• Gelegen op een geliefde locatie aan het Westerveen, nabij voorzieningen
• In de koopovereenkomst zal een niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule worden opgenomen. De verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond en kan derhalve koper niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Derhalve is er geen Vragenlijst B beschikbaar.

Een vrijstaande woning op een plek waar u graag wilt wonen, met een royaal perceel, praktische extra ruimtes en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken. Juist de combinatie van de locatie, de slaapkamer en badkamer beneden en de grote garage en overkapping maakt deze woning het bekijken waard.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden van Westerveen 8?
Kom de ruimte, de ligging en de mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging. Misschien ligt hier wel de basis voor uw volgende thuis!

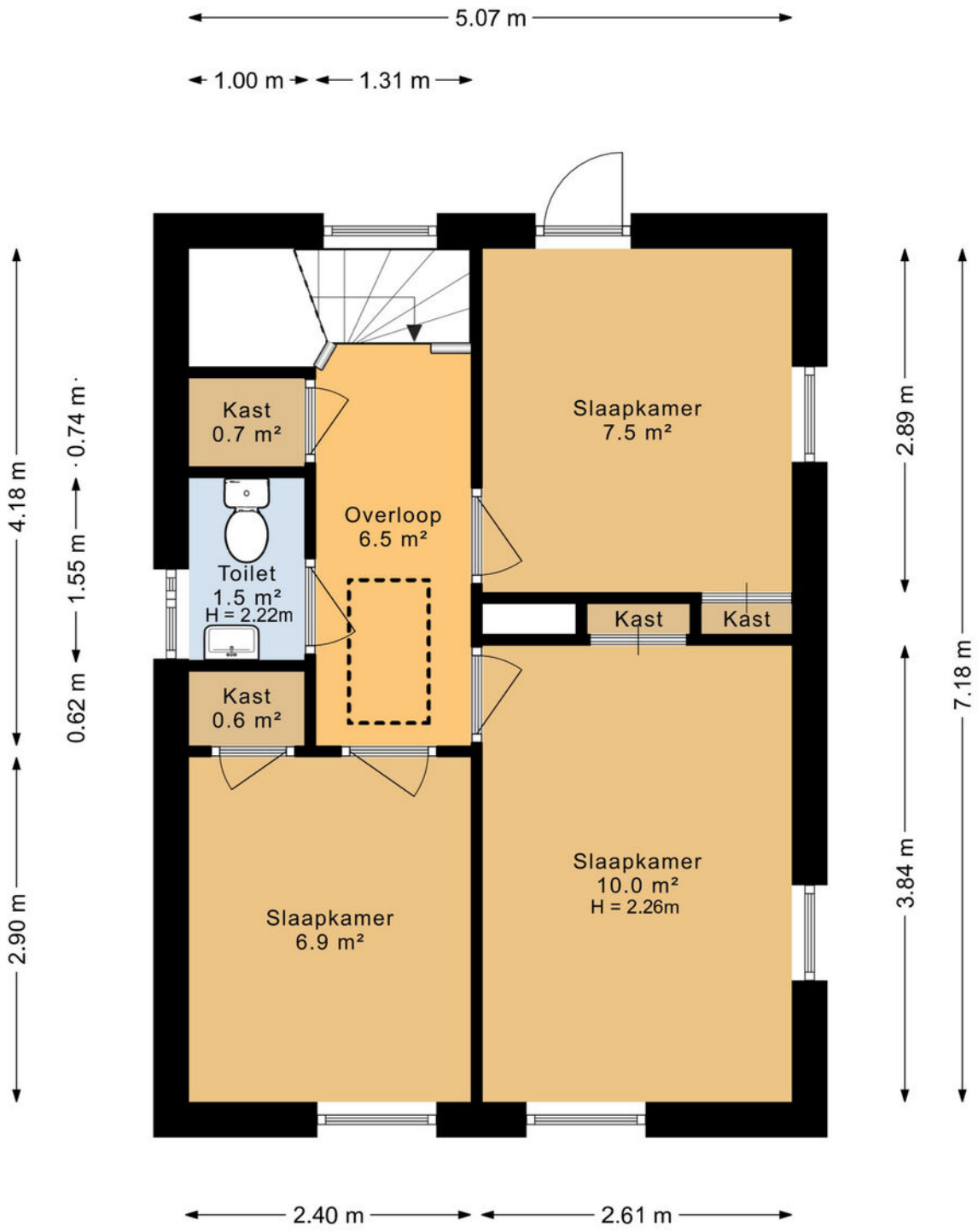
8

> Plattegrond

Ontdek de Begane grond

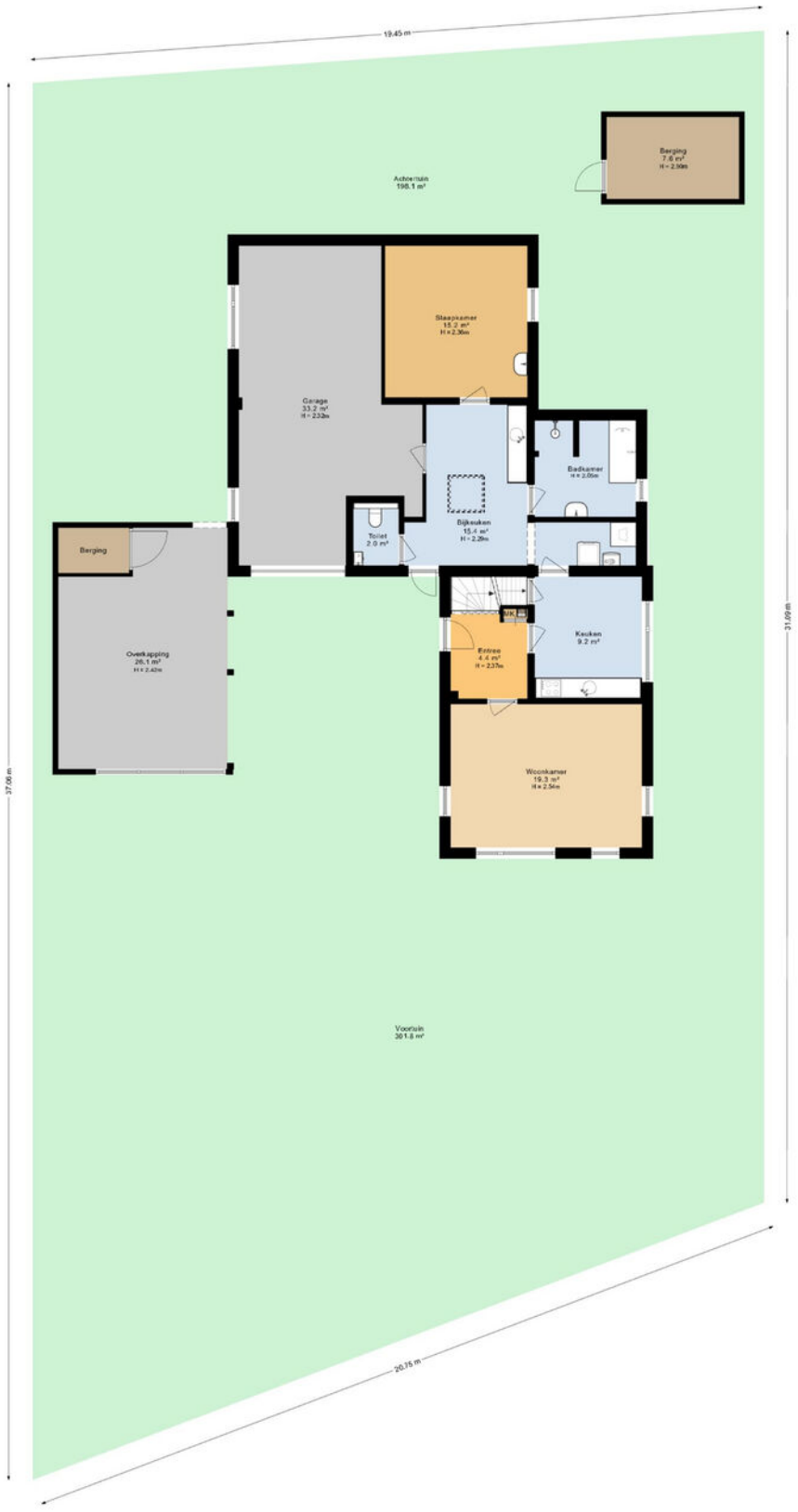
> Plattegrond

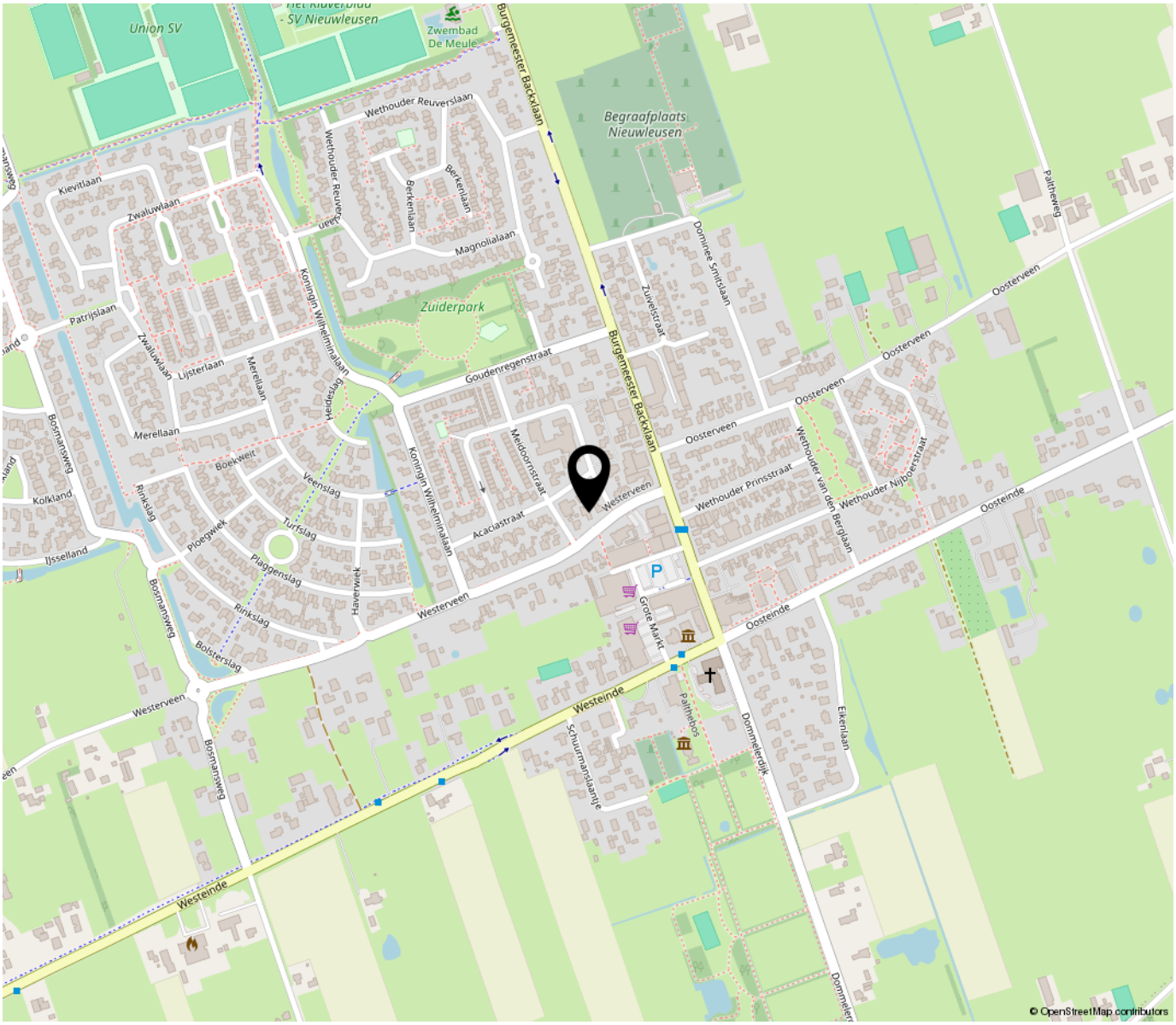
Ontdek de Eerste verdieping



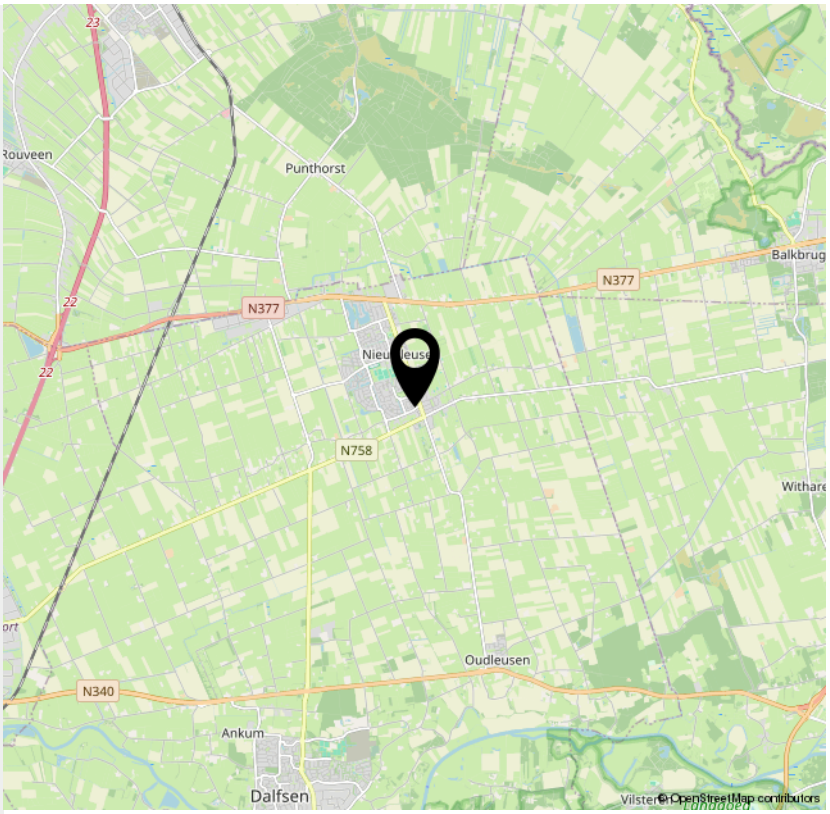
> Plattegrond

Ontdek de gehele kavel





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL DALFSEN

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl

Jeanette Visscher
Makelaars