

TE KOOP



Stationsstraat 27, HARDENBERG

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL DALFSEN

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



Jeanette Visscher
Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
210 m²

Inhoud
618 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Karakter, ruimte en een centrale ligging: een jaren 30-woning met het comfort van energielabel A.

Een woning met karakter, een verrassend ruime indeling en een gunstige ligging nabij centrum en station. Aan de Stationsstraat 27 in Hardenberg staat deze karakteristieke woning uit 1936, met circa 172 m² woonoppervlakte en een perceel van 210 m². Een instapklare woning waar de sfeer van vroeger en het comfort van nu samenkomen, dankzij de renovaties, modernisering en verduurzamingen die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, mét behoud van jaren 30-details zoals de glas-in-loodramen en en-suite deuren.

Van de sfeervolle woonkamer tot de aangebouwde leefkeuken, de statige trapopgang en de ruime slaapkamers: deze woning heeft veel te bieden. Bovendien woont u hier op minder dan vijf minuten loopafstand van het centrum, winkels, horeca en het station. Een fijne combinatie voor wie graag ruim woont en het gemak van de stad binnen handbereik wil hebben.

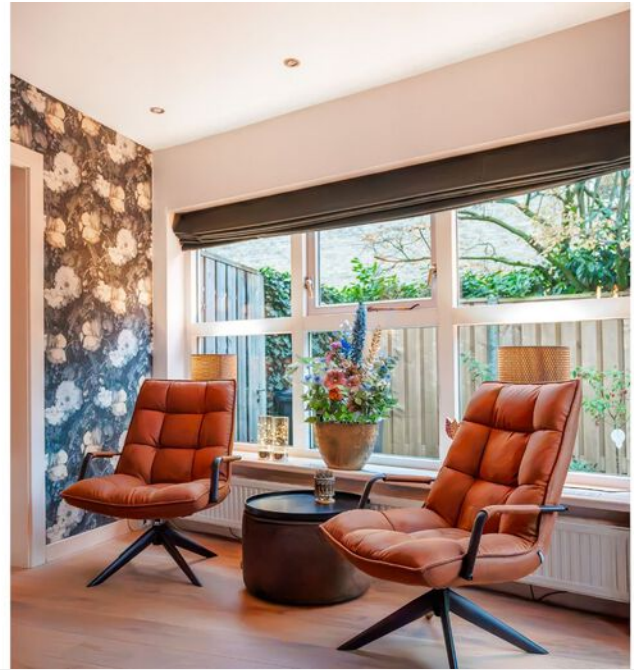
Indeling:

Via het entreeportaal komt u in de hal, die toegang biedt tot onder andere het toilet en het kantoor. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Het hoge plafond, de en-suite deuren en glas-in-loodramen maken het een karakteristiek geheel en dragen bij aan de authentieke sfeer die zo kenmerkend is voor een woning uit de jaren 30.

Achter de woonkamer bevindt zich de aangebouwde leefkeuken met sfeervolle schouw. Een fijne plek om uitgebreid te koken, samen te eten en de dag door te nemen. De keuken dateert uit 2013 en de apparatuur is grotendeels tussen 2021 en 2025 vernieuwd. Dankzij de terrasdeuren staat de keuken in directe verbinding met de tuin en loopt u op mooie dagen gemakkelijk naar buiten. Vanuit de leefkeuken zijn de bijkeuken, met aansluiting voor de wasmachine, en de kelder te bereiken.

Ook voor thuiswerken of studeren is er een praktische ruimte aanwezig. Het kantoor op de begane grond is in 2026 opgeknapt en netjes gestuukt, waardoor u hier een prettige werkplek tot uw beschikking heeft.





De trapopgang naar de eerste verdieping past goed bij het karakter van de woning. Boven komt u op een netjes afgewerkte overloop, vanwaar u toegang heeft tot drie slaapkamers. De kamers beschikken over vaste kasten, wat zorgt voor praktische bergruimte. De slaapkamer aan de zuidzijde heeft bovendien een balkon. De riante badkamer (2017) is voorzien van een dubbele douche, ligbad, twee wastafels, tweede toilet en vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Dankzij de twee dakkapellen is dit een lichte en prettige ruimte, geschikt als extra slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Met zorg gemoderniseerd en gerenoveerd:

De woning is vanaf 2012 door de jaren heen op verschillende onderdelen gerenoveerd, gemoderniseerd en geïsoleerd. Zo is de spouwmuur in 2021 geïsoleerd en is tijdens de verbouwing van de zolder in 2016 dakisolatie aangebracht. In datzelfde jaar zijn ook de platte daken vernieuwd. In 2017 zijn op de tweede verdieping kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst en in 2023 zijn op de eerste verdieping kunststof kozijnen met HR++ beglazing en hoogwaardige glas-in-loodramen geplaatst. Daarnaast zijn er 8 zonnepanelen (2021) aanwezig en beschikt de woning over energielabel A! Het toilet is in 2026 nog gerenoveerd. Zo zijn er door de jaren heen diverse verbeteringen doorgevoerd, met behoud van de karakteristieke uitstraling van het huis.

Buiten genieten:

De achtertuin is een fijne, besloten plek waar u in alle privacy buiten kunt zitten. Dankzij de ligging op het zuidwesten kunt u hier heerlijk van de zon genieten. Onder de royale overkapping is het fijn vertoeven met een drankje, een goed gesprek of een lange avond met familie en vrienden. Een plek waar u even aan de drukte van de dag ontsnapt, terwijl u midden in de stad woont.

Naast de woning bevindt zich een oprit met ruimte om uw auto te parkeren. Dat is een prettig extraatje op deze centrale locatie.

Een omgeving in ontwikkeling:

De Stationsstraat ligt op korte afstand van het centrum van Hardenberg, met winkels, restaurants en andere voorzieningen binnen handbereik. Ook het station is dichtbij, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor wie regelmatig met het openbaar vervoer reist.

Daarnaast staat de omgeving niet stil. De gemeente Hardenberg werkt aan plannen om het stationsgebied verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijker en groener onderdeel van de stad, met aandacht voor wonen, voorzieningen en een betere verbinding tussen het centrum en het station. De plannen bevinden zich nog in de uitwerkingsfase.

Ook direct naast deze woning zijn er ontwikkelingen in voorbereiding. Het aangrenzende winkelpand zal naar verwachting worden gesloopt, waarna het voornemen bestaat om op het perceel woningen te realiseren. Deze herontwikkeling zal op termijn bijdragen aan een verzorgder en aantrekkelijker straatbeeld.

Door vastliggende afspraken over het herstel van de gevel van de woning bij zal in de toekomst een fraaie vrijstaande woning ontstaan.

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning uit 1936
- Circa 172 m² woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte 210 m²
- Energietabel A
- 8 zonnepanelen
- Spouwmuurisolatie (2021)
- Dakisolatie (2016)
- Houten kozijnen met HR-beglazing op de begane grond
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de eerste en tweede verdieping (2023)
- Keuken uit 2013, met grotendeels vernieuwde apparatuur, o.a., vaatwasser, afzuigkap, ingebouwde koffiemachine (2021–2025)
- Badkamer uit 2017 met vloerverwarming
- Toilet gerenoveerd in 2026
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Balkon bij de slaapkamer op de eerste verdieping







































> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



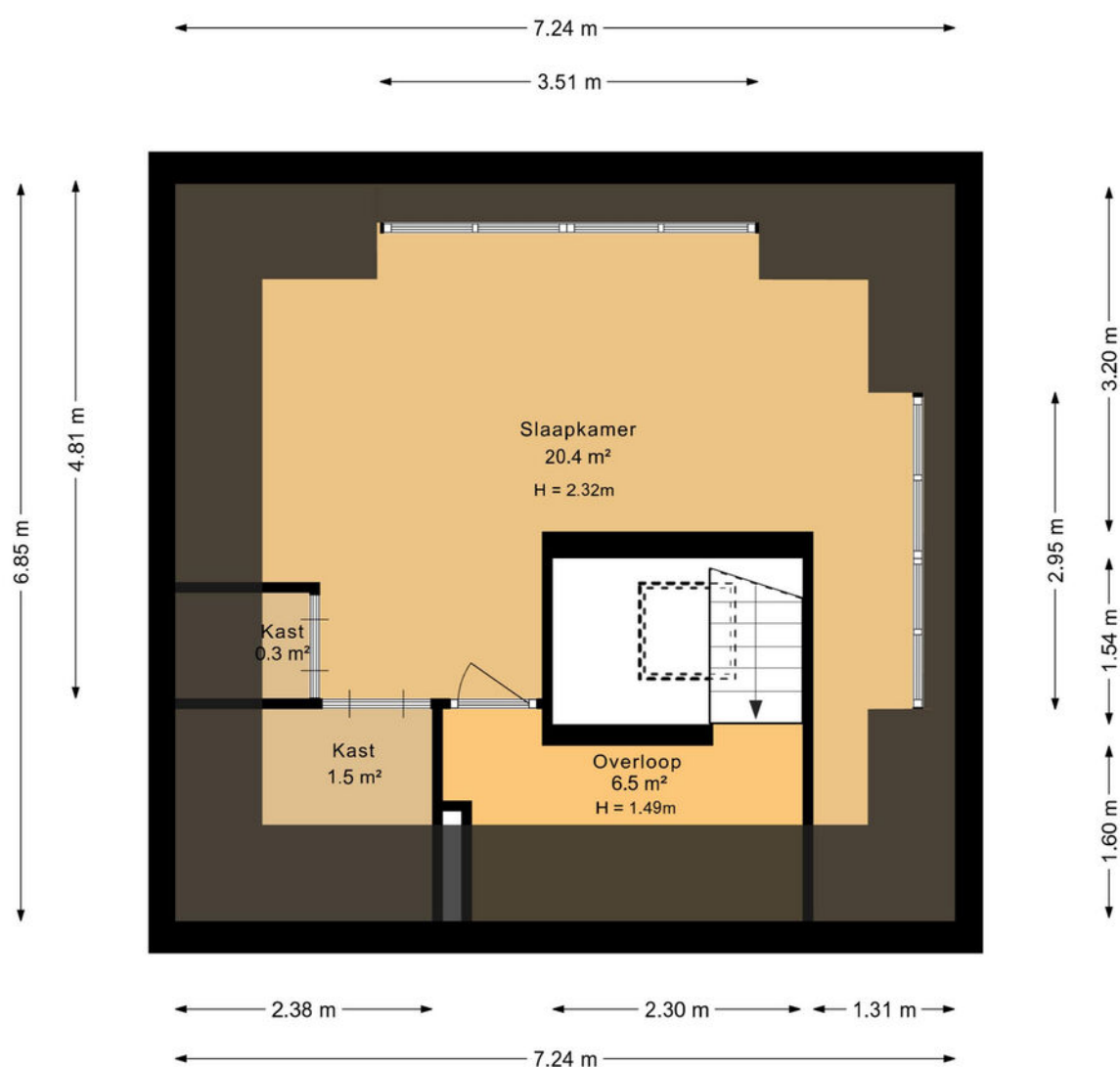
> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



> Plattegrond

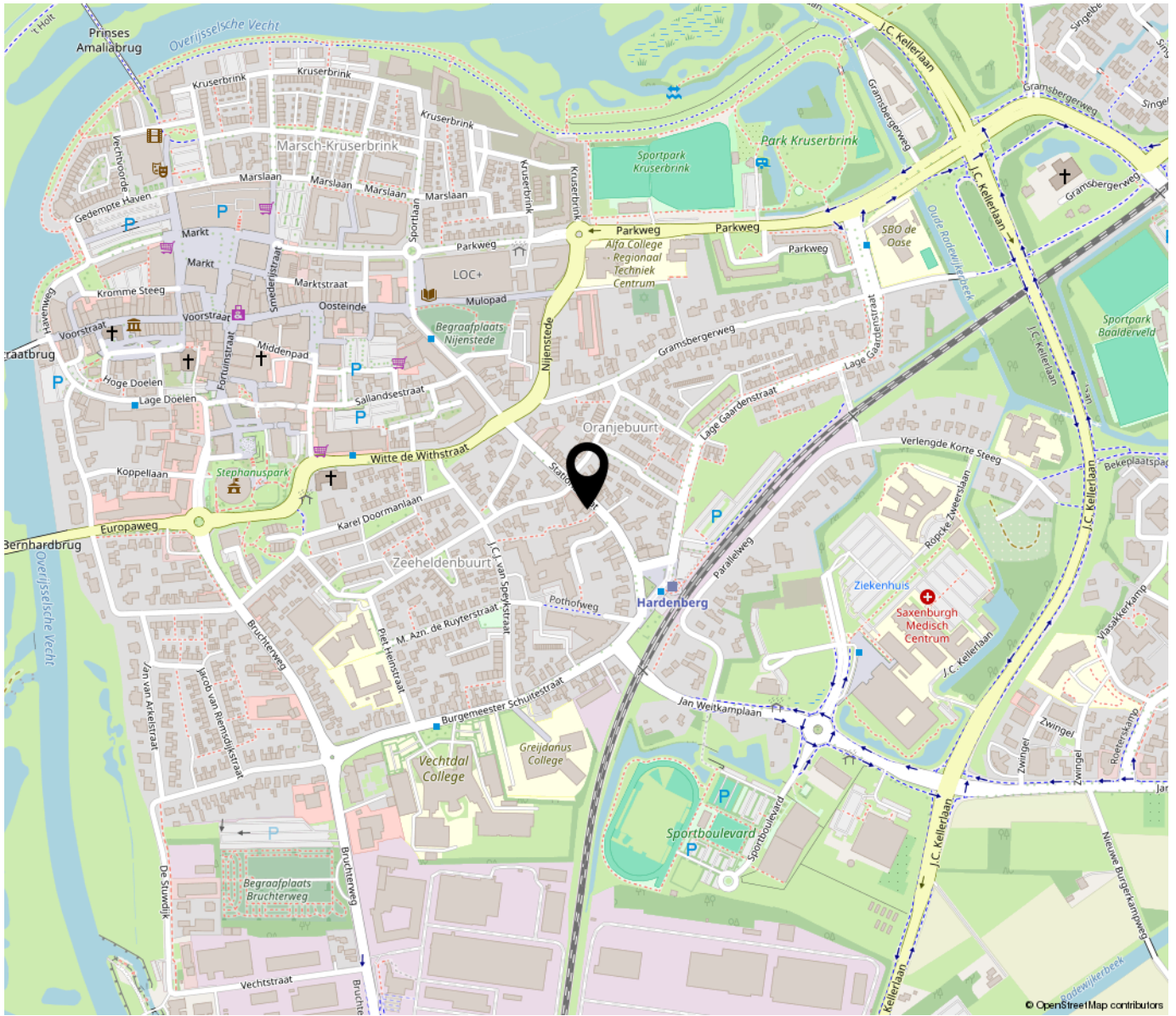
Ontdek de Tweede verdieping



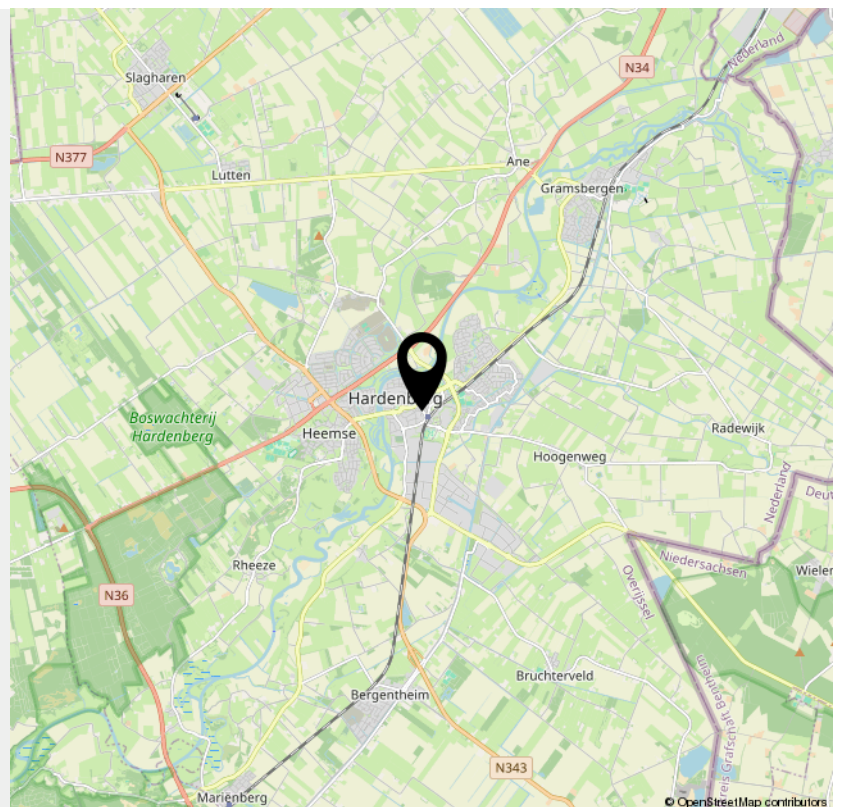
> Plattegrond

Ontdek de hele 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