

Makelaar 🏠 Idee



Vraagprijs  
€ 876.500 k.k.

58

**ANHOLT**

**BLAUWESTAD**

Makelaar Idee Winschoten  
Oldambtplein 7  
9671 PP Winschoten  
0597-431066  
info@makelaaridee.nl

# KENMERKEN

## SOORT WONING:

villa

## WOONOPPERVLAKTE:

194 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

808 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE:

1449 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS:

6

## SLAAPKAMERS:

4

### BOUWVORM

Nieuwbouw

### TYPE WONING

vrijstaande woning

### ENERGIELABEL

A+++

### BOUWJAAR

2023

### WARM WATER

elektrische boiler eigendom

### LIGGING:

aan water, vrij uitzicht

### TUIN:

1.282 m<sup>2</sup>

### VERWARMING:

vloerverwarming gedeeltelijk,  
warmtepomp

### ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, volledig  
geïsoleerd

# OVER DE WONING

Wel de gemakken van een luxe, moderne, gasloze en energiezuinige nieuwbouvilla maar geen zin om te wachten en/of bouwrisico's te lopen? Dan is dit uw kans! Op één van de mooiste locaties in Blauwestad bieden wij deze prachtige, splinternieuwe villa aan het water te koop aan. De woning is volgens de nieuwste technieken gebouwd met gebruik van de beste materialen. De woning beschikt over vier royale slaapkamers, een vrijstaande garage, twee badkamers en een

hoogwaardige keuken met kookeiland en kwaliteits inbouwapparatuur en inductiekookplaat met afzuiging. De grote lichte zolder biedt mogelijkheden tot hobby- en/of slaapruijnte. Uiteraard is de woning bijzonder energiezuinig (label A+++)<sup>1</sup> dankzij de nieuwste isolatietechnieken, warmteterugwinning (WTW) en is de woning gasvrij. Het geheel bevindt zich op een riant perceel van 1450m<sup>2</sup> aan een rustige weg. Vanuit uw eigen insteekhaven vaart u zo het Oldambtmeer op.

## SOORT WONING:

villa

## ENERGIELABEL:

A+++

## BOUWJAAR:

2023

## WOONOPPERVLAKTE:

194 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

808 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE:

1449 m<sup>2</sup>



Woonwijk Het Riet kenmerkt zich door de diversiteit aan huizen gebouwd onder architectuur met voornamelijk natuurlijke materialen. Op 5 kilometer is de gezellige winkelstad Winschoten gelegen en u bent in een half uur met de auto in de stad Groningen. Via de langste fiets- en voetgangersbrug van Europa bent u binnen een kwartier met de fiets in Winschoten. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportfaciliteiten, apotheek, huisarts en zwembad.

# OMSCHRIJVING

## Indeling:

De oprit leidt naar de ingang van de woning. U komt binnen in de ruime en lichte entree met vide en trapopgang naar de eerste verdieping, ruim toilet, slaapkamer, garderobe en de moderne taatsdeur biedt toegang tot de living. De slaapkamer op de begane grond is ca. 11m<sup>2</sup> groot en is voorzien van een en-suite badkamer met inloopdouche en wastafel.

De riante living met eetkamer (totaal ca. 60m<sup>2</sup>) biedt een mooi uitzicht op het water en veel lichtinval door de grote raampartijen. De open designkeuken met speelse raampartij is uitgerust met een groot kookeiland, zitgedeelte en hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, Quooker-kraan, koel-vriescombinatie, oven en combimagnetron. Openslaande deuren bieden vanuit de woonkamer toegang tot de veranda en achtertuin. De tuin biedt zowel veel privacy alsmede uitzicht over en connectie met de natuur.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, vloerkoeling en een bijzonder mooie visgraatvloer. De gehele begane grond is afgewerkt met een chique hoge zwarte plint.

## Eerste verdieping:

De trap in de hal leidt naar de overloop en ruime vide op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer met vloerverwarming/koeling, separaat toilet met vloerverwarming/koeling, technische ruimte met de warmteterugwininstallatie, voorzieningen voor wassen/drogen en opbergruimte. De vaste trap leidt naar de ruime zolder welke over de gehele lengte van de woning loopt, met ramen aan de voor- en achterzijde.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn ca. 14m<sup>2</sup> en 15m<sup>2</sup> groot. De master-bedroom aan de waterkant is ca. 23m<sup>2</sup> groot en beschikt over een ruime walk-in closet met een additionele oppervlakte van 8m<sup>2</sup>. De grote, speelse raampartijen bieden een adembenemend uitzicht over het water en de natuur.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap wordt de royale (ruim 45m<sup>2</sup>) tweede verdieping bereikt met mooie raampartijen aan beide zijden van de woning.

Perfect als hobbyruimte, opslag of eventuele extra slaapkamer(s).

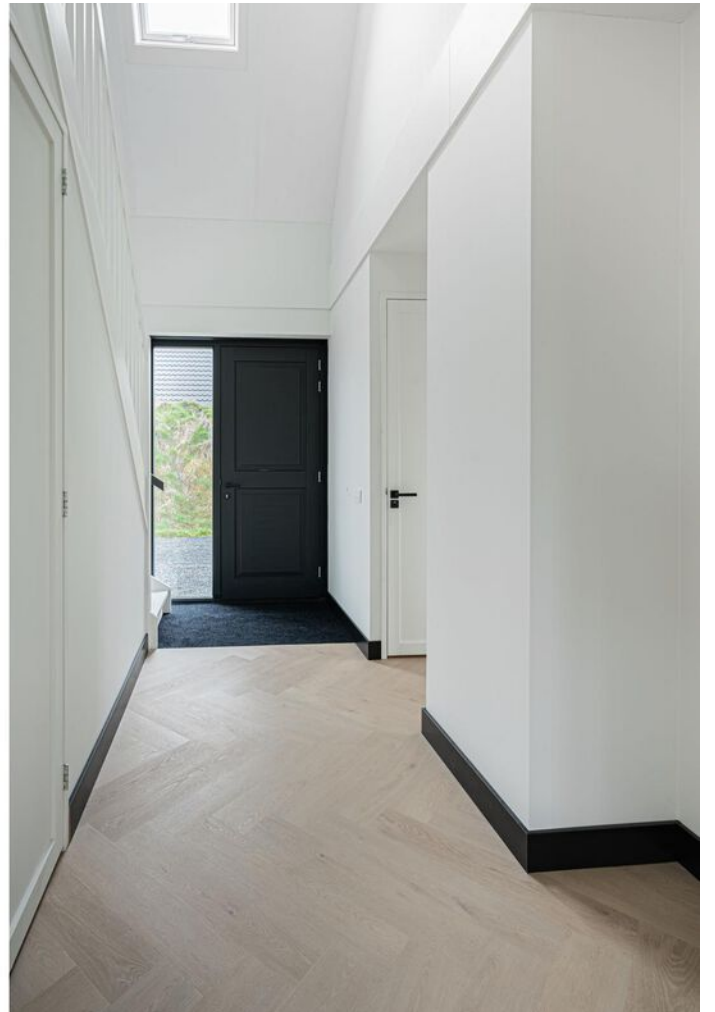
## Bijzonderheden:

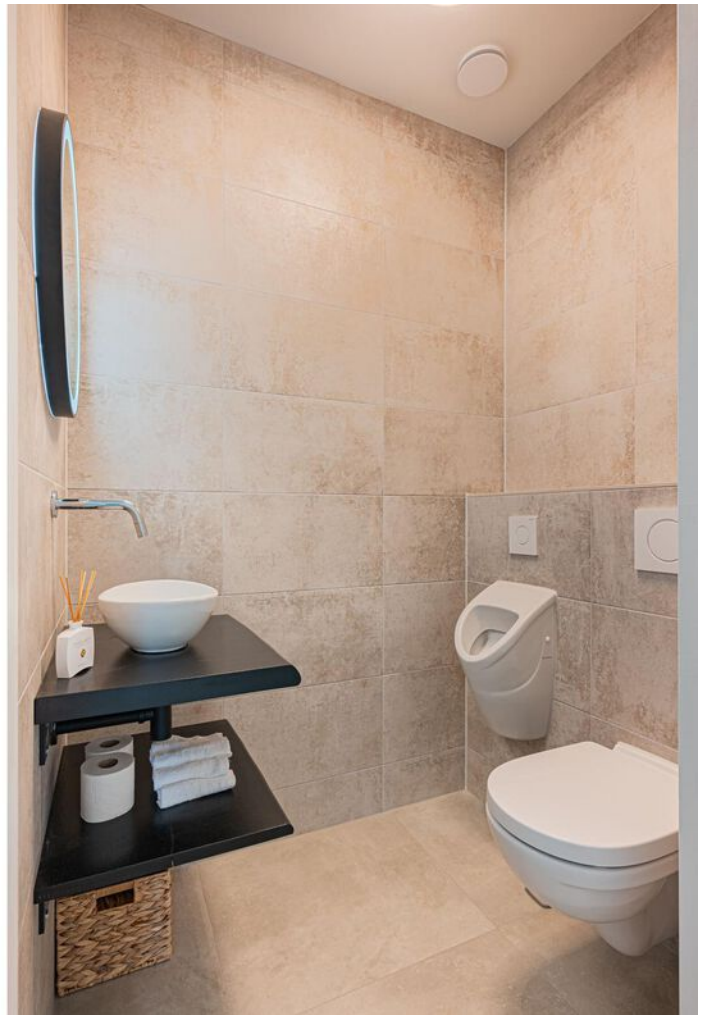
- \* Gloednieuwe, moderne, levensloopbestendige woning;
- \* Riante villa aan het water in Blauwestad;
- \* Fabuleus uitzicht vanuit de huiskamer, het terras en de master bedroom;
- \* Bouwgaranties zijn van kracht!
- \* Vier slaapkamers, twee badkamers;
- \* De gehele begane grond vloer is te koelen;
- \* De radiatoren op de 1e verdieping hebben de mogelijkheid tot koelen;
- \* Vrijstaande garage;
- \* Vanuit de woonkamer direct naar de veranda en terrassen;
- \* Grote tuin geheel naar eigen smaak verder aan te kleden;
- \* Warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming;
- \* Energiezuinig (voorlopig label A+++ ) en gasloos;
- \* Ervaar elke dag vakantie in het natuurpark.



**Riante en  
energiezuinige  
villa aan het  
water**





















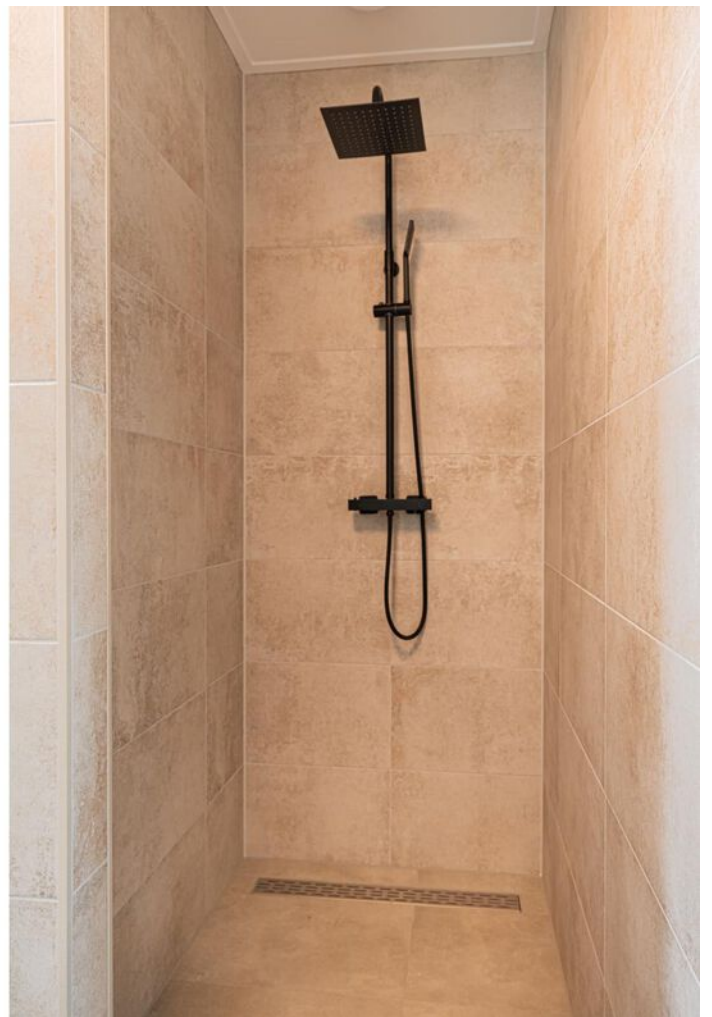
















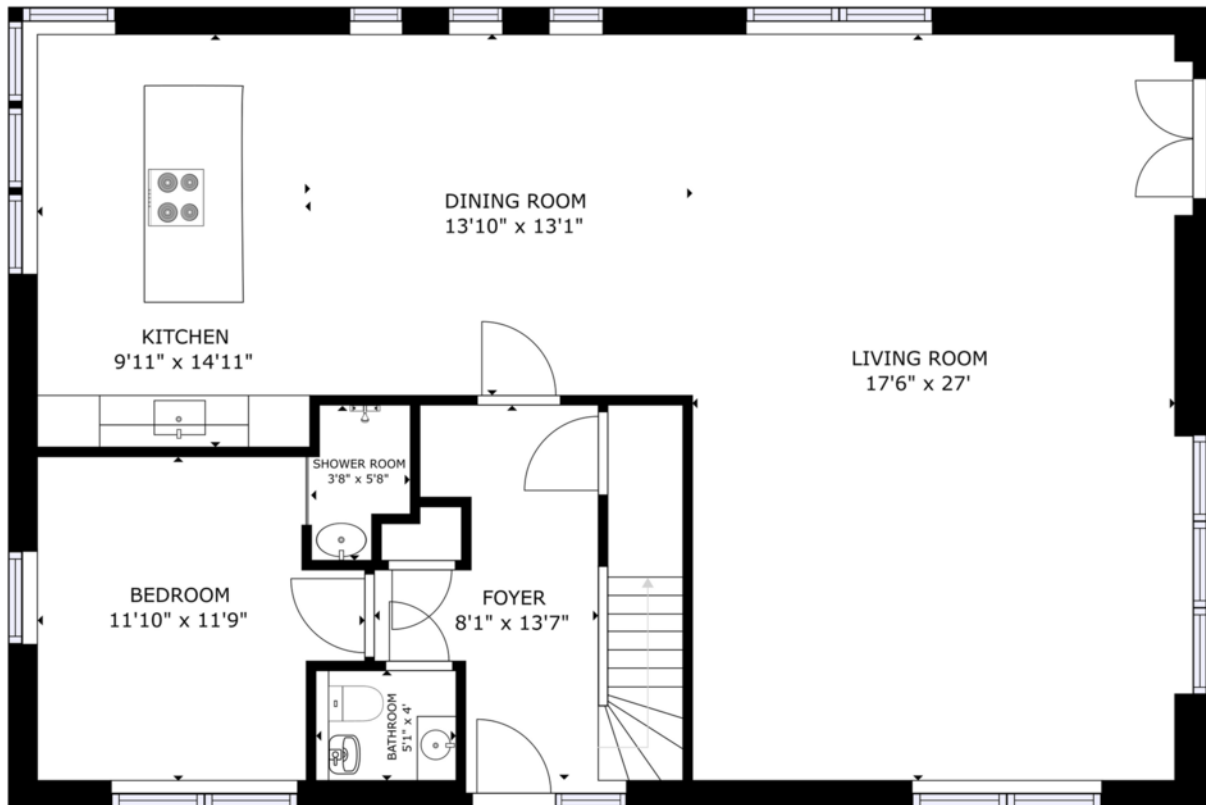








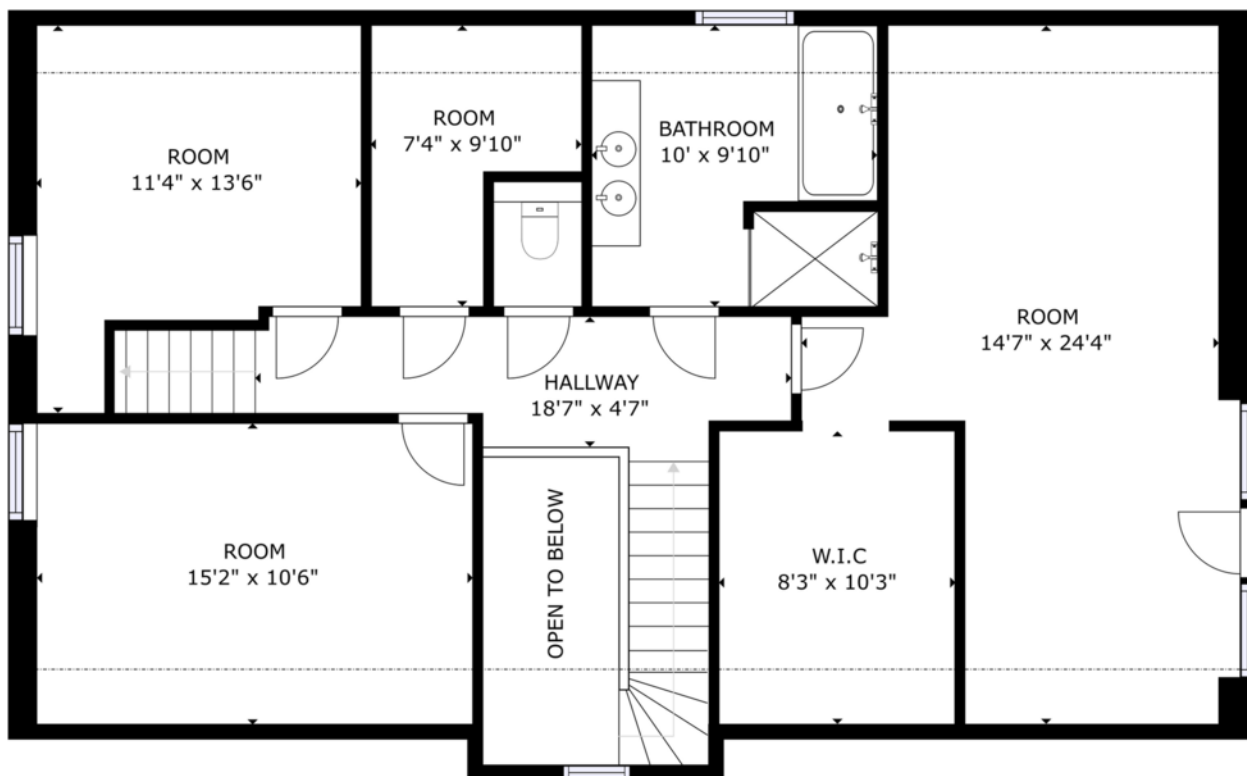
# PLATTEGROND



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 1109 sq ft, FLOOR 2: 834 sq ft, FLOOR 3: 229 sq ft  
EXCLUDED AREAS, REDUCE HEADROOM: 429 sq ft  
TOTAL: 2172 sq ft  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# PLATTEGROND



FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 1109 sq ft, FLOOR 2: 834 sq ft, FLOOR 3: 229 sq ft  
EXCLUDED AREAS: REDUCE HEADROOM: 429 sq ft  
TOTAL: 2172 sq ft  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# PLATTEGROND



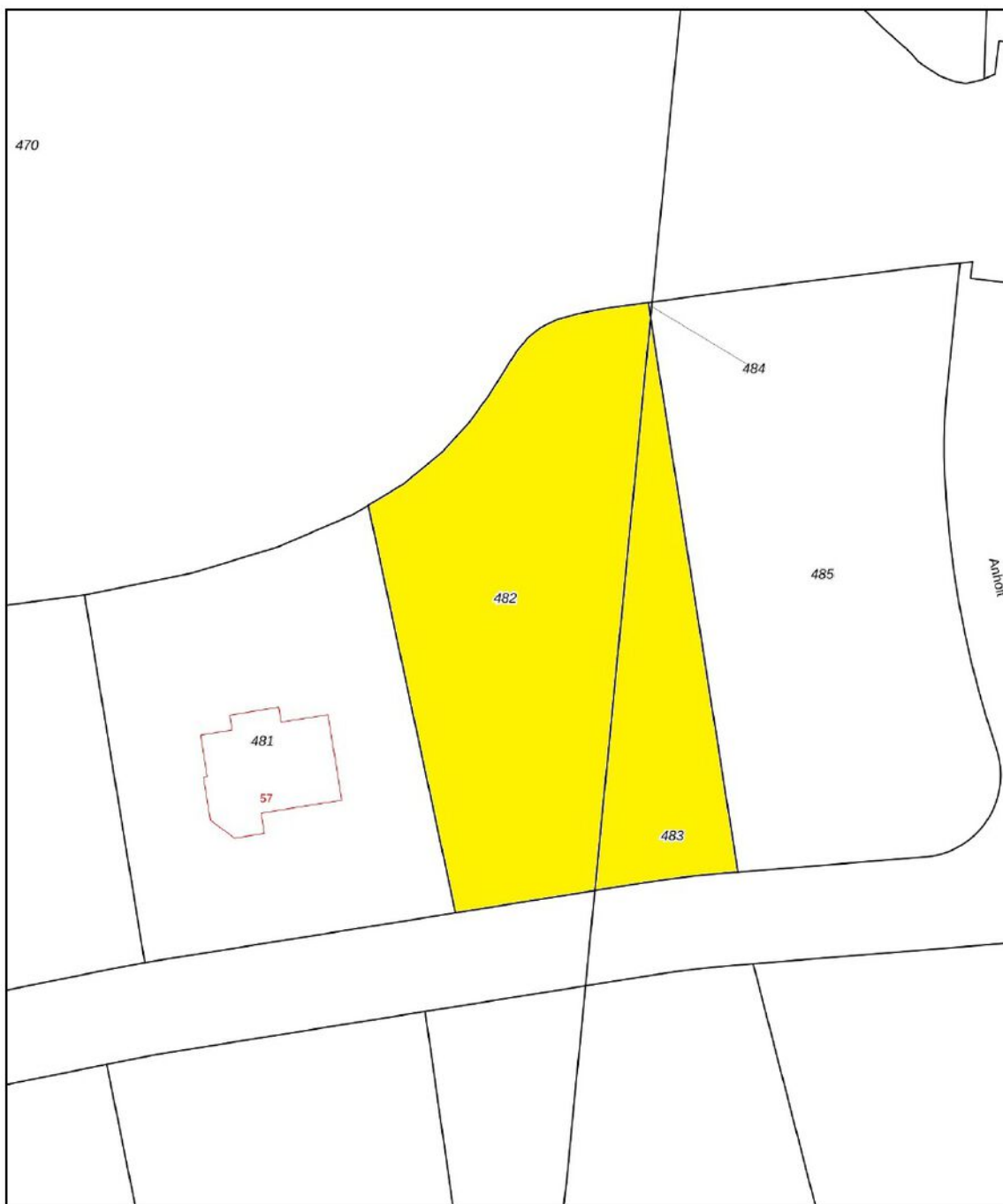
FLOOR 3

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 1109 sq ft, FLOOR 2: 834 sq ft, FLOOR 3: 229 sq ft  
EXCLUDED AREAS, REDUCE HEADROOM: 429 sq ft  
TOTAL: 2172 sq ft  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaar Idee



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Finsterwolde	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 482	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 2022  
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.

# OVER ONS



## **Makelaar Idee Assen**

Jan Fabriciusstraat 7  
9401 BC Assen  
0592-762106  
info@makelaaridee.nl

## **Makelaar Idee Groningen**

Nieuwe Markt 15  
9712 KN Groningen  
050-3055434  
info@makelaaridee.nl

## **Makelaar Idee Winschoten**

Oldambtplein 7  
9671 PP Winschoten  
0597-431066  
info@makelaaridee.nl

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

Makelaar Idee Winschoten

Oldambtplein 7

9671 PP Winschoten

0597-431066

[info@makelaaridee.nl](mailto:info@makelaaridee.nl)

**Makelaar**  **Idee**