



Hoofdstraat 117  
9635 AV Noordbroek

Op aanvraag

Prijs	Op aanvraag
Postcode	9635 AV
Ligging	Beschutte ligging
Woningtype	Vrijstaande woning
Tuin	Ja, Achtertuin, West, 3000×3400cm
Garage	Garage, Aangebouwd steen, 55m <sup>2</sup>
Woonruimte	200m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.770m <sup>2</sup>
Inhoud	1.200m <sup>3</sup>
Kamers	6
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Noordbroek
Adres	Hoofdstraat 117
Bouwjaar	1868

\*STIJLVOL \*ZEER FRAAI VERBOUWD \*GARAGE EN SCHUUR \*KAVEL ca. 1.770m2

Stijlvoller wordt het niet... Deze VRIJSTAANDE RENTENIERSWONING (ca. 1868) met aangrenzende garage is absoluut een plaatje om te zien. Zoveel tijd, liefde en aandacht is hier zichtbaar aan besteed. Het zit hem, los van de grote kamers en de royale tuin, dan ook in de details: De entree, de plafonds, het nieuwe voegwerk mét ambachtelijke knipvoeg, het prachtige gootwerk en zinken hemelwaterafvoeren etc. etc. Het geheel is hier direct 'woonklaar'. De tuin: Deze is zo groot, dat er hier altijd zonnige of (indien gewenst) schaduwrijke plekje te vinden zijn, daarbij ook goed verzorgd. Ook is er een houten schuur (ca. 2018) met zolder, maar ook een overkapping aanwezig. Het totale perceel meet overigens ca. 1.770m2 groot. Binnenin valt de grote woonkamer met hoog plafond direct op, maar ook de zeer ruime woonkeuken met 4 tuindeuren en prachtig zicht op de tuin. Voorts is er nog een slaap-/werkkamer aanwezig. De garage met zolder is van binnenuit te bereiken. De verdieping telt 3 slaapkamers en een complete badkamer. Er heerst een rustige sfeer in Noordbroek. Van oudsher is het een agrarisch dorp. Er worden jaarlijks meerdere activiteiten georganiseerd en er is o.a. een basisschool en een dorps huis aanwezig. In de zomervakantie is er een week kinderdorp. Meerdere dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig in het naastgelegen Zuidbroek. Aldaar ook een treinstation en de autosnelweg A7 naar de stad-Groningen en Duitsland.

Kelder: voorhuis met kelderruimte (ca. 106m2) en v.v. witgoedaansluiting.

Begane grond: centrale entree/gang, sfeervolle living (ca. 40m2) met gashaard en authentiek vensterbanken met 'blinden' voor de ramen, riante woonkeuken (ca. 40m2) met 4 tuindeuren, airconditioning, vloerverwarming en stijlvolle keukeninrichting met Belgisch hardstenen werkbladen, spoeleiland en apparatuur (fornuis met oven, schouw en vaatwasser), tussenhuis met trapopgang, toilet, toegang naar kelder en de garage. Aan de voorzijde is nog de voormalige opkamer aanwezig. Deze kamer van ca. 20m2 is nog niet naar moderne maatstaven getransformeerd. Het heeft bijv. nog een authentiek plafond van papier maché op linnen. Deze kamer kan eventueel als slaap- of werkkamer dienst doen.

Verdieping: overloop, totaal 3 slaapkamers (resp. ca. 10, 13 en 17m2), dakkapellen aan voor- en achterzijde, complete badkamer met douche, toilet, ligbad en wastafelmeubel.

CV verwarmd (Remeha 2016); vloerverwarming en airconditioning in de woonkeuken; gashaard in de woonkamer; nagenoeg alles v.v. dubbel glas en grotendeels muur- en dakisolatie; aangemerkt als 'karakteristiek pand'.

De verkoper heeft de € 10.000,- SNN-subsidie t.b.v. woningverduurzaming/-verbetering reeds aangevraagd en besteed in de woning aan de badkamer en binnen schilderwerk.

