

**TE KOOP**  
**€ 525.000 K.K.**

**Makelaardij van der Wier O.G.**

Verbindingsweg 24  
9865 TE Opende  
0594-657401  
[info@makelaardijvanderwier.nl](mailto:info@makelaardijvanderwier.nl)



**It Oast 20**  
**9284 TG Augustinusga**





## Inleiding

---

Bent u op zoek naar een woning waar ruimte en veelzijdigheid samenkomen? Dan zult u bij deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning direct een gevoel van thuiskomen ervaren! Met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer met woonkeuken en een fraai aangelegde tuin biedt deze woning ongekend veel leefruimte. Of u nu een groot gezin heeft, vanuit huis wilt werken of op zoek bent naar een woning die klaar is voor de toekomst; hier behoort het allemaal tot de mogelijkheden.

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer met ensuite badkamer op de begane grond. Hierdoor biedt de woning niet alleen volop wooncomfort voor vandaag, maar ook voor de toekomst!





# Ligging en indeling

---

Begane grond:

Via de ruime entree betreedt u de woning. Direct valt de royale woonkamer op, met een gebruiksoppervlakte van circa 52 m<sup>2</sup>. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en het balkenplafond draagt bij aan de gezellige sfeer. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor meerdere zithoeken en een gezellige plek rondom de haard.

Aansluitend bevindt zich de ruime, open woonkeuken, het hart van de woning. De moderne keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel waar familie en vrienden samenkomen. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken met plek voor witgoed bereikbaar. Hier is ook het toilet gesitueerd.



## Ligging en indeling

---

Op de begane grond bevindt zich bovendien een royale slaapkamer met een ensuite, luxe badkamer. Deze indeling maakt de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, mantelzorg of een gastenverblijf.

Eerste verdieping:

De verdieping biedt ruimte aan nog eens vijf slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst zes slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over vaste kastruimte en heeft toegang tot een balkon.

Verder bevinden zich op deze verdieping een tweede badkamer, een separaat toilet, diverse berg- en kastruimten en een sauna (ter overname). Hierdoor biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerkplekken of hobbykamers.





# Ligging en indeling

---

Tuin:

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde achtertuin is verzorgd ingericht met meerdere terrassen, sierlijke borders met beplanting en diverse gezellige zitplekken. Dankzij de groene erfafscheidingen en de beschutte ligging geniet u hier van veel privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras waar het heerlijk tafelen en ontspannen is. Achter in de tuin vindt u een sfeervolle overkapping bij de vrijstaande berging, waardoor u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De carport, ruime berging en extra overdekte buitenruimte maken het geheel compleet.





# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- Vrijstaand wonen in het hartje van Augustinusga
- Maar liefst 6 slaapkamers in totaal
- Slaapkamer met luxe ensuite badkamer op de begane grond
- Royale woonkamer van ca. 52 m<sup>2</sup> met veel sfeer
- Moderne woonkeuken en ruime bijkeuken
- Twee badkamers, op elke verdieping één
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy
- Vrijstaande berging met overkapping
- Carport en parkeerplek voor twee auto's



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

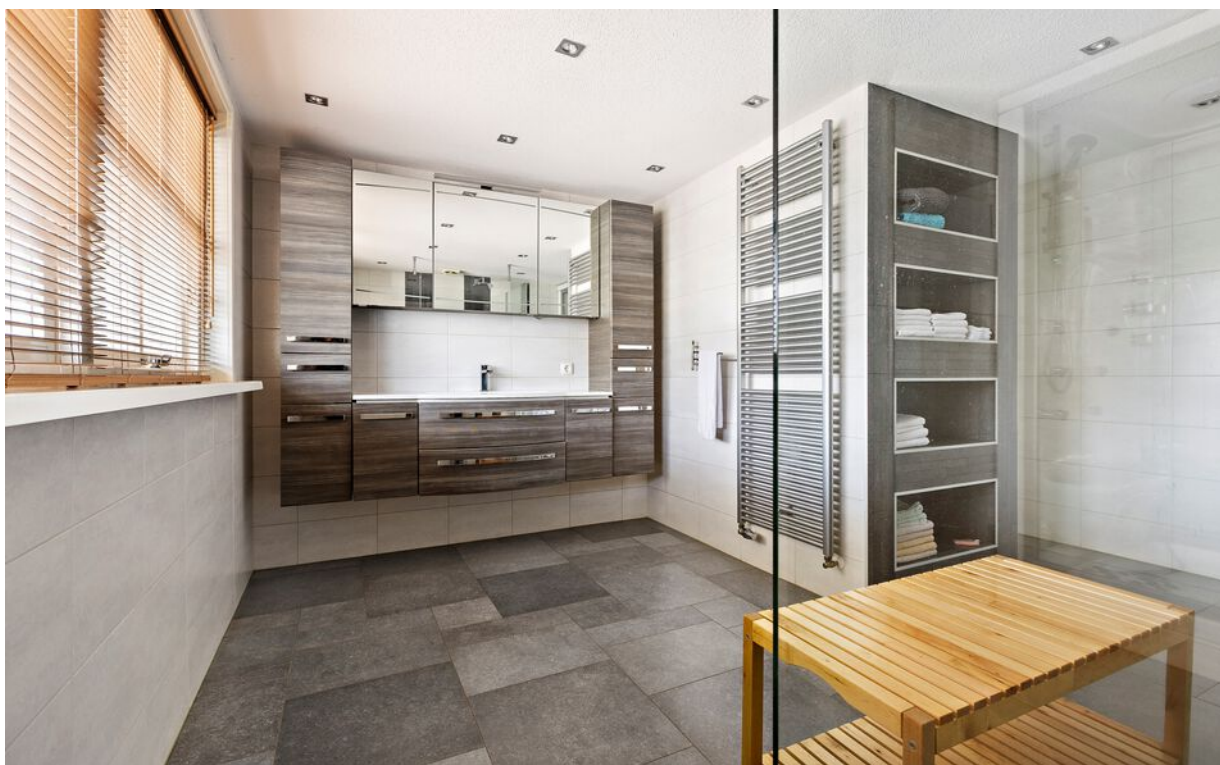
---





# Foto's

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 525.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning            |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                           |
| Bouwperiode    | 1981                                                     |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                                |
| Type dak       | Samengesteld                                             |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 529 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 217 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 760 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 13 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 34 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 7 (waarvan 6 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Tuin

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Type               | Tuin rondom      |
| Hoofdtuin          | Ja               |
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | C |
|--------------|---|

## CV ketel



# Kenmerken

---

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Remeha   |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2008     |
| Eigendom   | Eigendom |

## **Uitrusting**

|                                      |                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen               | 2                                                     |
| Warm water                           | CV-ketel                                              |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                                                    |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                                    |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                                    |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                                                    |

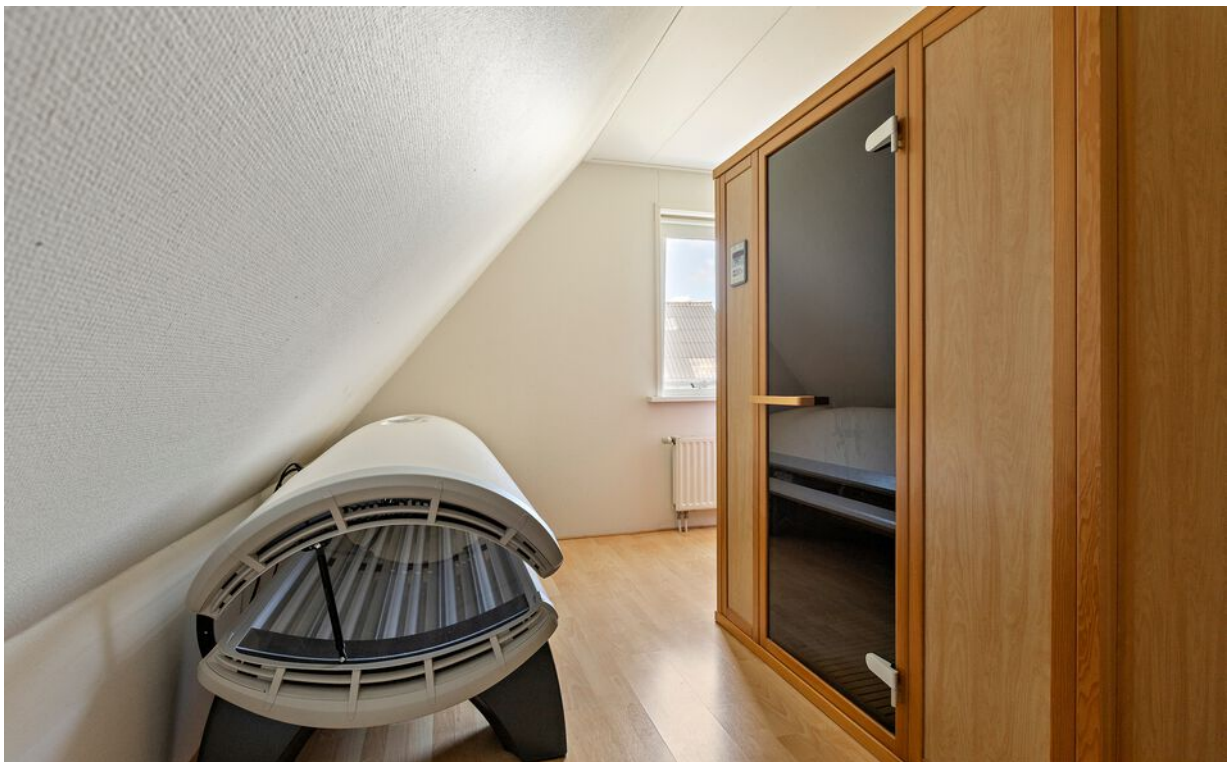
## **Kadastrale gegevens**

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Tekeningen



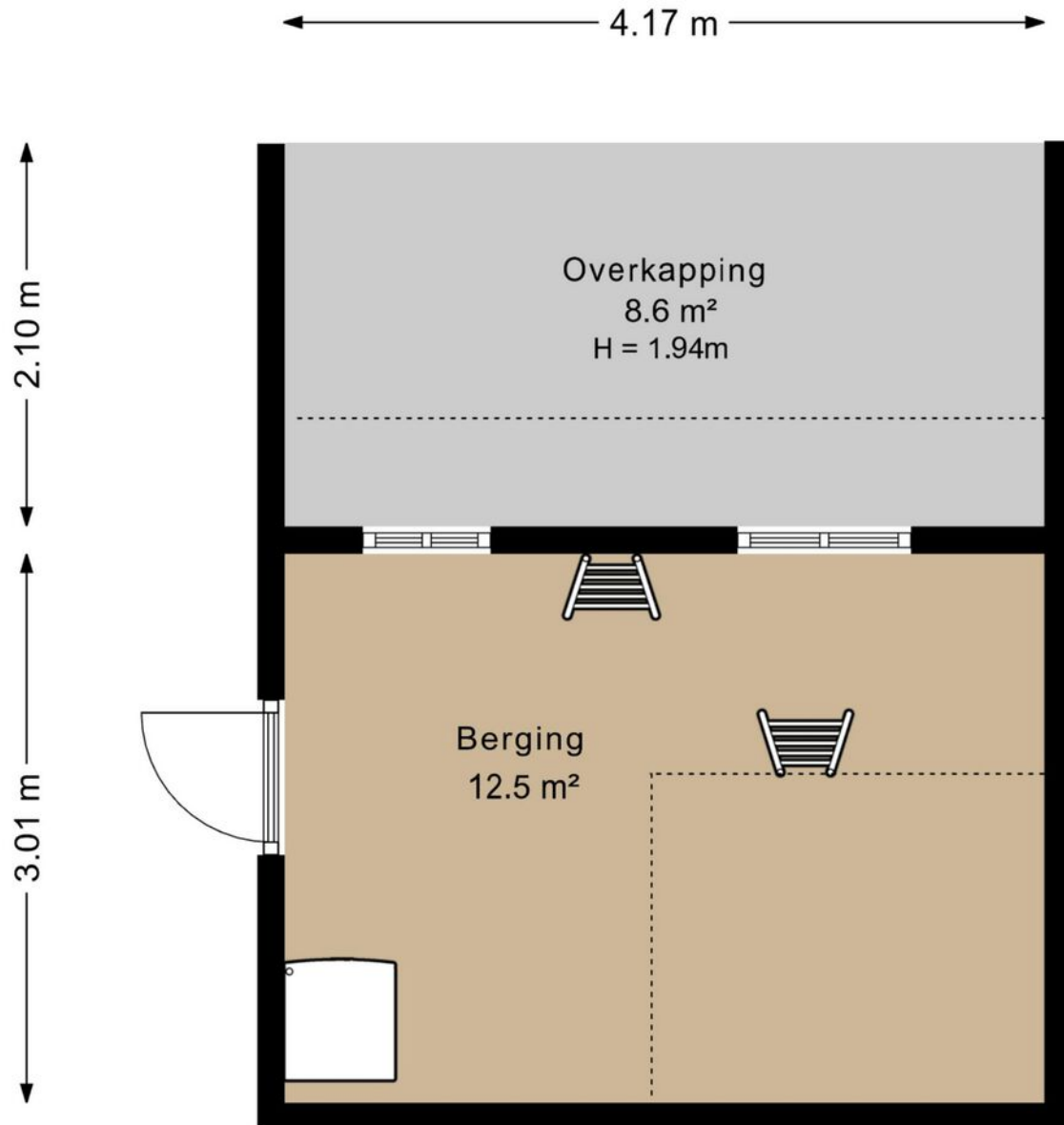


# Tekeningen



Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tekeningen



Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Sfeer impressies

---





# Sfeer impressies

---





# Sfeer impressies

---



# **Makelaardij van der Wier O.G.**

Verbindingsweg 24  
9865 TE Opende  
0594-657401  
[info@makelaardijvanderwier.nl](mailto:info@makelaardijvanderwier.nl)