

Prachtige villa op geliefde plek



ZUID-SCHARWOUDE | Winterkoning 12



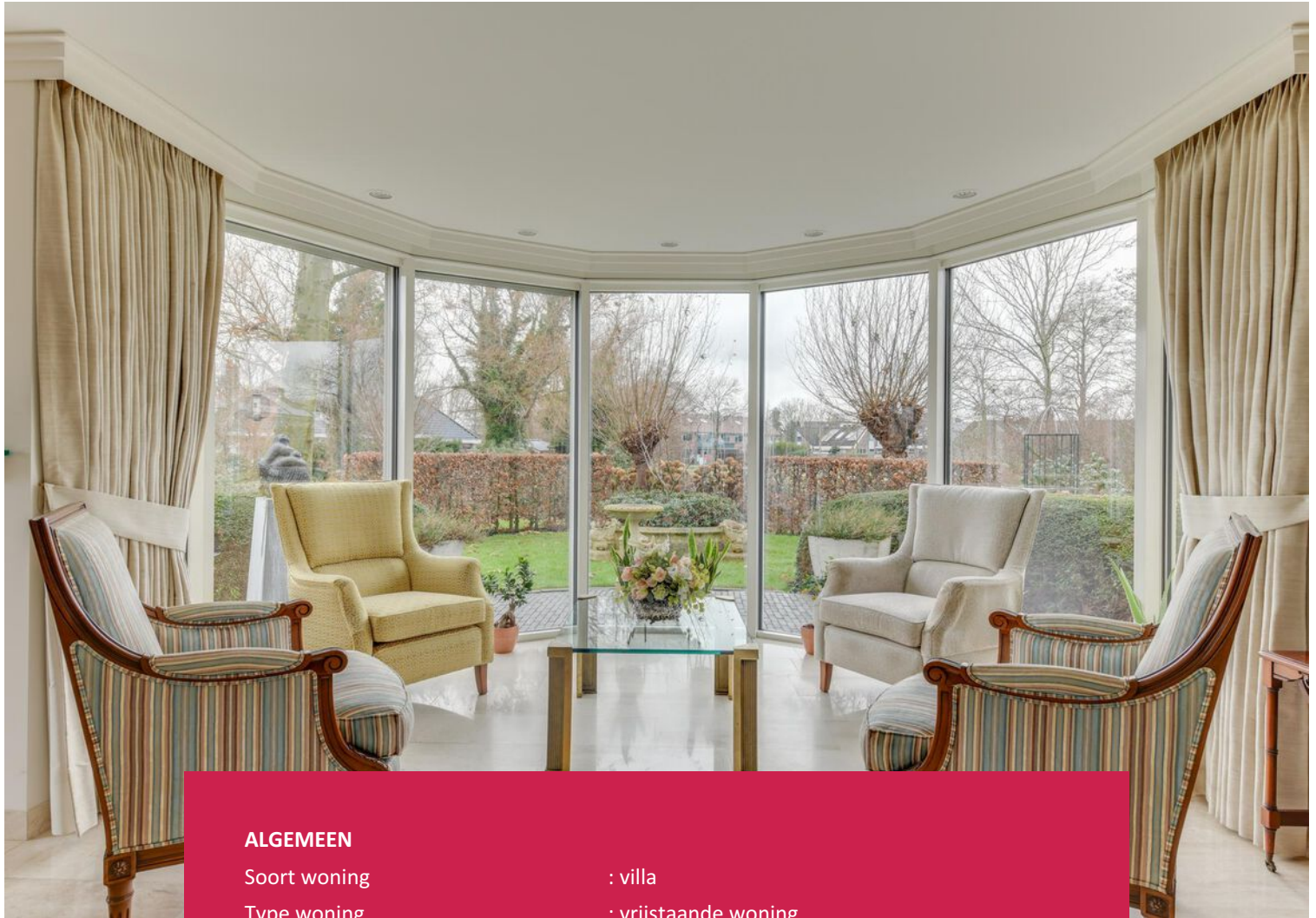
Van't Riet
De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: villa
Type woning	: vrijstaande woning
Bouwjaar	: 1995

WONING

Aantal kamers	: 6
Inhoud woning	: 1103 m ³
Perceeloppervlakte	: 1450 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 256 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Langedijk
Sectie : D
Nummer : 1132

INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel : 2020
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label : A

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater



Omschrijving

Winterkoning 12, 1722 CA Zuid-Scharwoude

Op een kavel van 1.450m², grenzend aan open vaarwater, een ruime en vrijstaande villa van zeer goede kwaliteit. De villa is gebouwd in 1995 en heeft een luxe uitstraling. De prachtig aangelegde tuin met volwassen beplanting heeft diverse zithoekjes en een aanlegplaats om per boot het Rijk der Duizend Eilanden te ontdekken. De villa heeft een dubbele garage en is levensloopbestendig ingericht.

Het Rijk der Duizend Eilanden is de naam voor de oorspronkelijk meer dan vijftienduizend akkers op kleine eilandjes die zijn aangelegd rond de Noord-Hollandse dorpen Broek op Langedijk, Noord- en Zuid-Scharwoude. Het is een prachtig woon- en natuurgebied met vrijstaande villa's, open vaarwater in een groene omgeving. De Winterkoning is een van de meest geliefde plekken in het Rijk der Duizend Eilanden.

Zuid-Scharwoude is goed bereikbaar en ligt centraal in Noord-Holland. Alkmaar is te bereiken in 15 minuten en Amsterdam in ongeveer 40 minuten, maar ook de kust is dichtbij. Verder zijn openbaar vervoer, kinderopvang, diverse scholen, sportverenigingen en winkels in de nabijheid.

INDELING:

De overdekte entree leidt naar een zeer ruime hal met vide. Echt een royale toegang tot alle ruimtes in het huis: garderobekast, open trap, meterkast met alarminstallatie, ruim toilet en toegang tot de woonkamer en slaapkamer aan de ene kant, en aan de andere kant toegang tot de bijkeuken en dubbele garage.

De benedenverdieping is voorzien van een stijlvolle doorlopende marmeren vloer met vloerverwarming. De bijkeuken is voorzien van een zwarte tegelvloer.

Vanuit de hal loopt u door de en-suite deuren naar de ruime woonkamer. De woonkamer bestaat uit een sfeervolle lichte zitkamer met (gas gestookte) open haard en hardstenen schouw, een prachtige erker met uitzicht op de tuin, en de eetkamer. De zithoek is voorzien van een ingebouwde televisiekast en vitrinekasten. De wanden zijn bekleed met stof. Alles is stijlvol afgewerkt.

De halfronde erker is een heerlijke plek met uitzicht op de tuin en het water. De ingebouwde spotjes geven een sfeervol licht. De verlichting van het woongedeelte is centraal te regelen via domotica.

Links in de woonkamer bevindt zich de eetkamer met ruimte voor een grote eettafel en openslaande deuren naar het terras. Het ronde terras - op het zuid westen - is omringd door een glazen wand om heerlijk beschut te kunnen zitten. Mocht het te warm worden, dan schuift de zonwering over het terras heen. De tuin heeft meerdere terrassen om op elk moment van de zon te kunnen genieten.

Grenzend aan de eetkamer vindt u de keuken met alle denkbare inbouwapparatuur. Naast veel bergruimte biedt de keuken ook veel werkruimte op het zwarte hardstenen blad. In de praktische indeling zijn 2 koelkasten, ingebouwde koffiemachine, bordenwarmhouder, oven, magnetron en een brede inductiekookplaat te vinden. Vanuit de keuken heeft u een mooi zicht op de oprit en plantsoen voor het huis.

Terug naar de hal komt u in de praktische bijkeuken met toegang tot een voorraadkelder. De bijkeuken is uitgerust met een keukenblok en ruimte voor de wasmachine/droger. Vanuit de bijkeuken kunt u via een vaste trap naar de mooie voorraadkelder. Ideaal voor wijn, maar ook ruim genoeg voor andere voorraden.

De bijkeuken geeft ook toegang tot de garage. De dubbele garage heeft 2 op afstand bedienbare garagedeuren. De geïsoleerde en verwarmde ruimte is groot genoeg voor 2 auto's, diverse fietsen en tuingereedschap. Een achterdeur om rechtstreeks de achtertuin in te lopen ontbreekt niet. In de garage vindt u de centrale stofzuigerinstallatie, de verdeelunit voor de vloerverwarming en een tapwaterpunt.

Ten slotte bevindt zich op de benedenverdieping een prachtige slaapkamer. Ruim van opzet en wederom voorzien van inbouwkasten rondom. En wat een uitzicht op de tuin, toegankelijk via de loopdeur. De slaapkamer is niet compleet zonder de luxe badkamer voorzien van dubbele wastafel, stoomcabine en separaat toilet. Grootste verrassing bevindt zich achter de badkamer, de verscholen deur verbergt een inloopkast. Geen gebrek aan opbergruimte in dit huis.

Een andere indeling maken van de benedenverdieping behoort absoluut tot de mogelijkheden, de ruimte is er.

1ste VERDIEPING

Via de imposante trap, met koperen smeedwerk, wordt de slaapverdieping bereikt. Met recht een overloop met zicht op de hal. Aan de overloop 3 ruime slaapkamers en 1 badkamer. De badkamer is voorzien van wastafel, douchecabine en toilet. Elke slaapkamer heeft een eigen bergruimte/ kleedruimte. De karakteristieke dakkapellen geven veel sfeer. Op dit ogenblik zijn 2 slaapkamers ingericht als kantoor. De verwarmingsinstallatie is te vinden in één van de bergruimtes en die is ruim genoeg om tevens dienst te doen als speel- of hobbykamer.

TUIN

De tuin is onder architectuur van Van Haneghem aangelegd en is altijd zeer zorgvuldig onderhouden. De indeling is speels, gericht op privacy en heeft diverse terrassen plus een aanlegsteiger. In het water tegenover de tuin een prachtig natuur eiland dat zorgt voor een afwisselende flora en fauna. Met de boot vaart u zo het natuurgebied in richting Noorderplas en Oosterdel.

In de tuin bevindt zich nog een tuinhuis met opslagruimte voor divers tuinmateriaal.

De oprit is ruim en uitnodigend en biedt ruimte voor diverse auto's.

Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.

BIJZONDERHEDEN

Unieke stijlvolle woning;

Gelegen op eigen grond;

Aanvaarding in overleg;

Energielabel A;

8 Zonnepanelen;

Volledig geïsoleerd;

Verwarming middels c.v.-combiketel, bouwjaar 2020;

De woning is voorzien van een waterontharder, domotica en een alarminstallatie;

De onderhoudssituatie is binnen en buiten goed tot uitstekend;

De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen;

Bouwjaar 1995;

Geïsoleerde en verwarmde, dubbele garage;

Gelegen aan het water;

Oprit voor meerdere auto's;

Woonoppervlakte hoofdgebouw woning ca. 256 m²;

De inhoud van het hoofdgebouw woning s ca. 1103 m³.



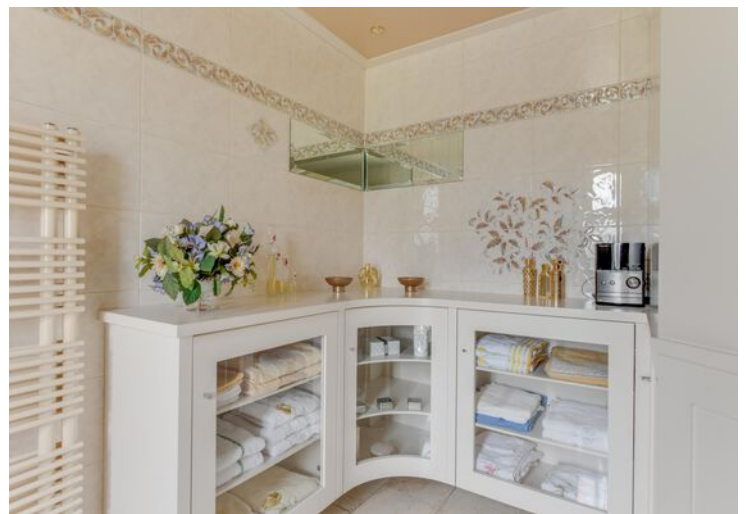




















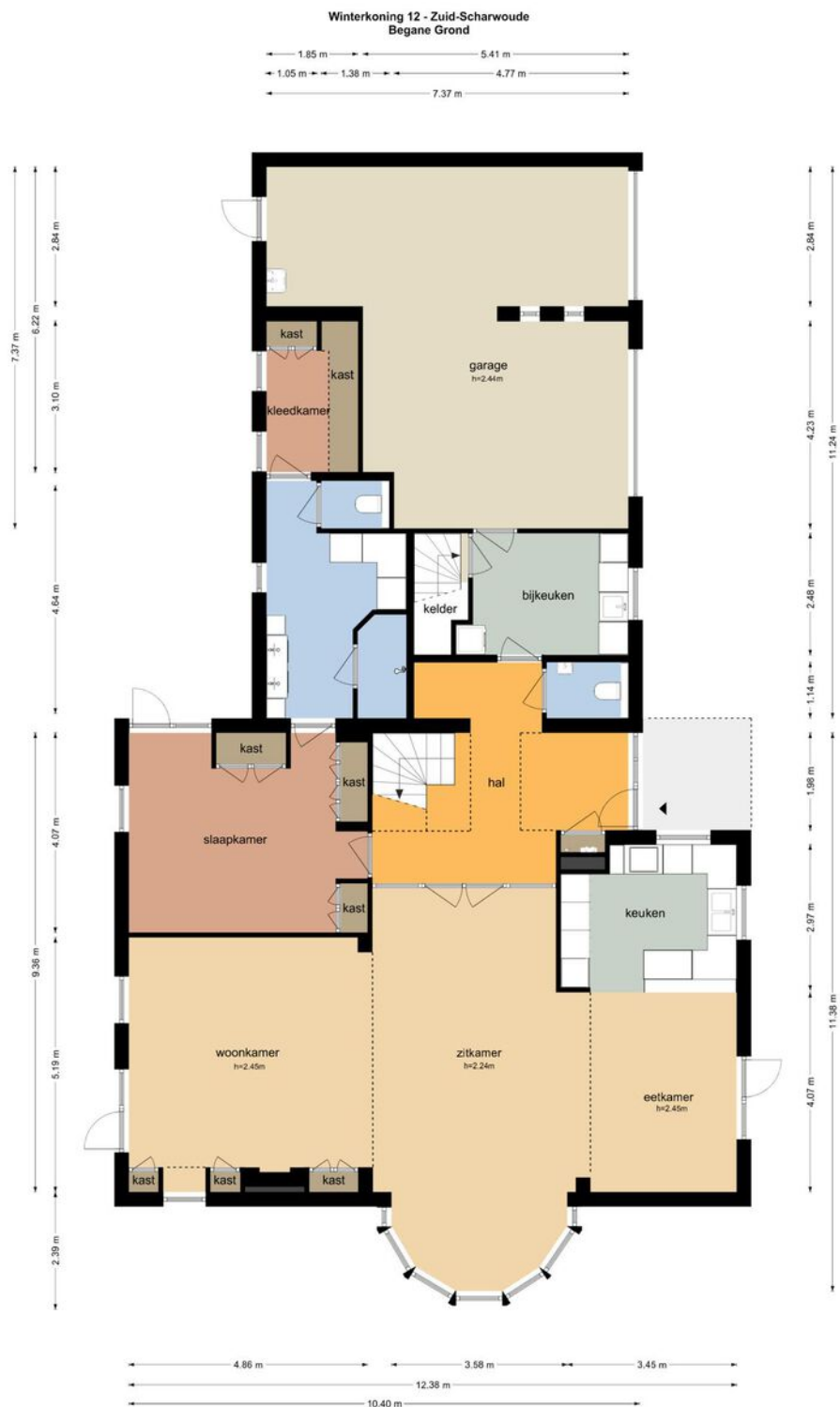






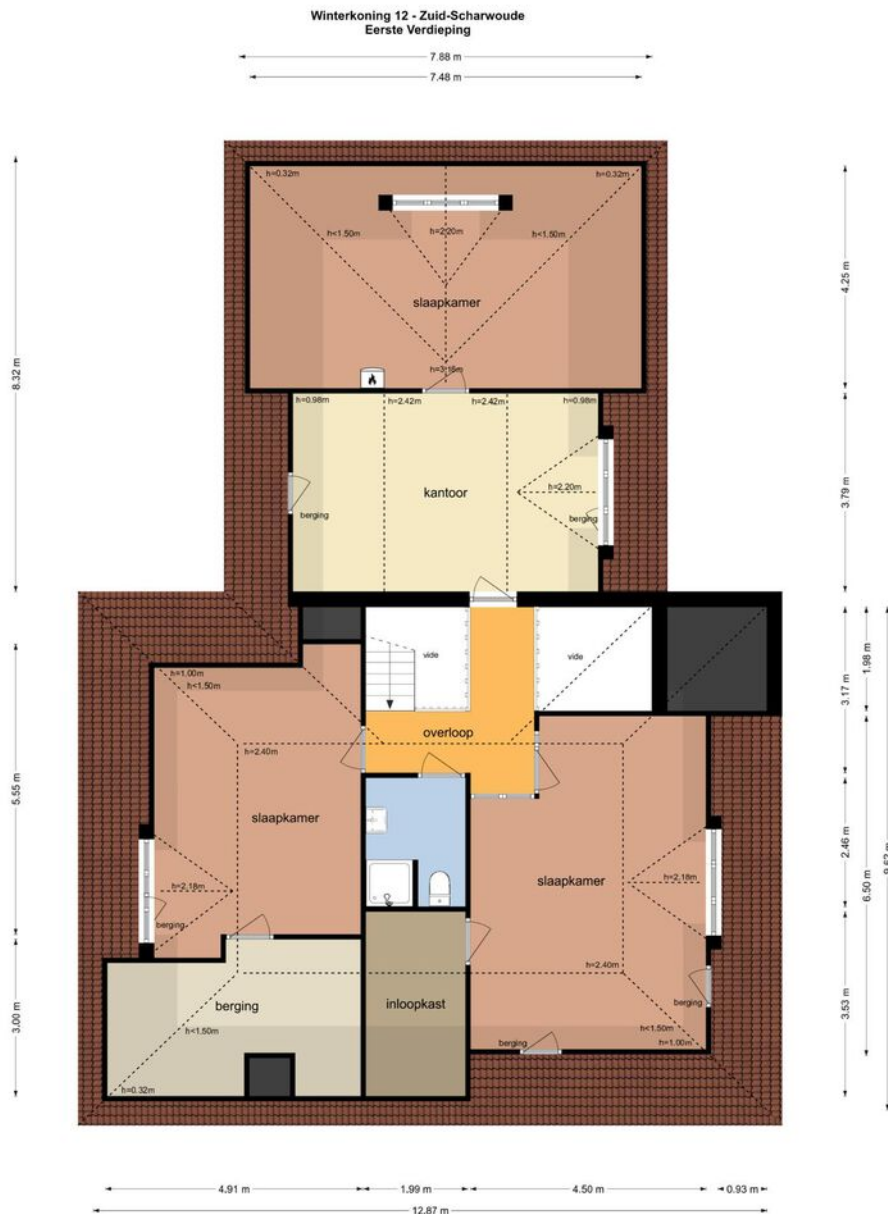


Plattegrond

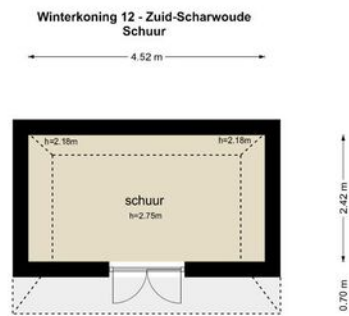


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obgeclenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

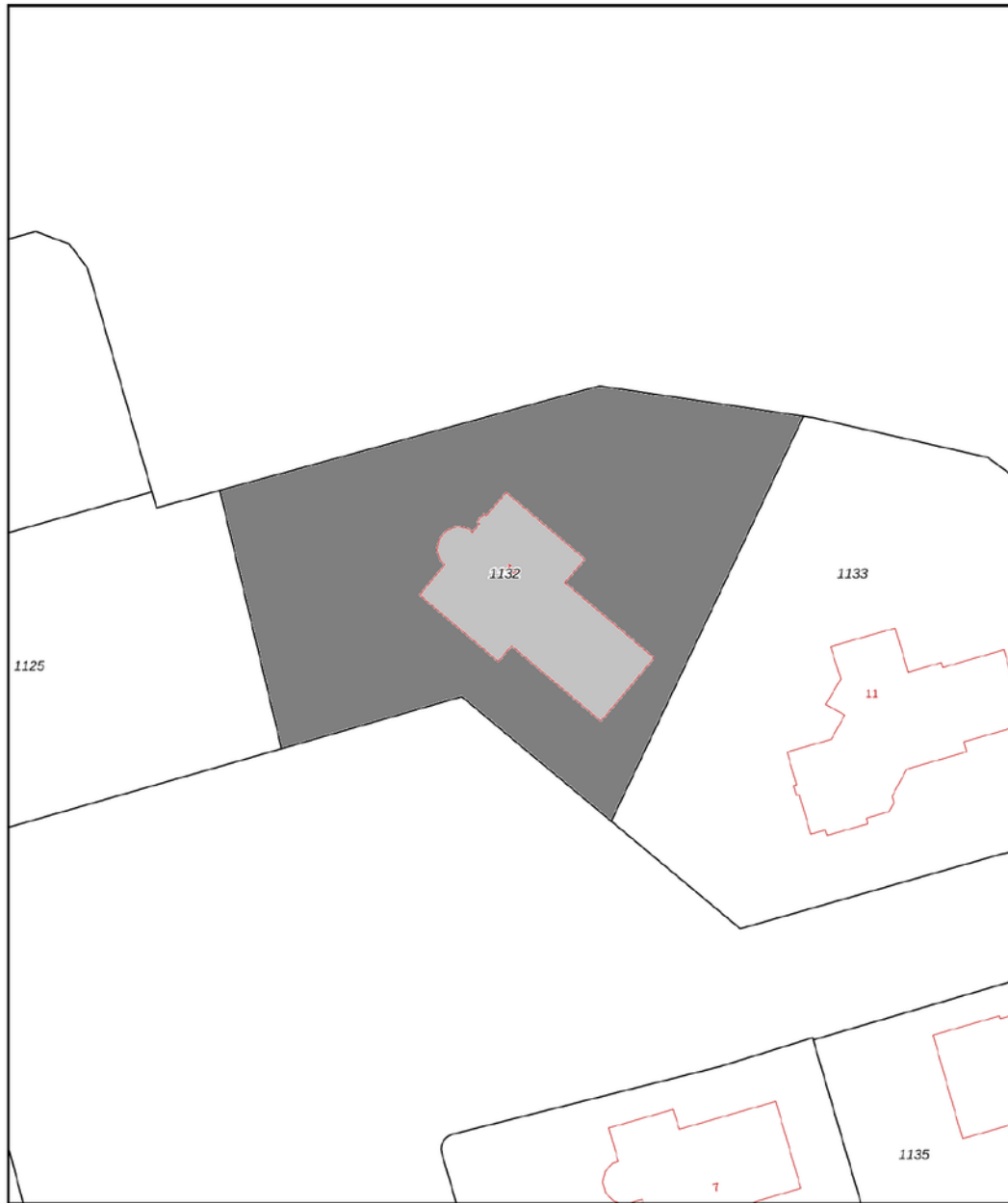






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectfoto.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

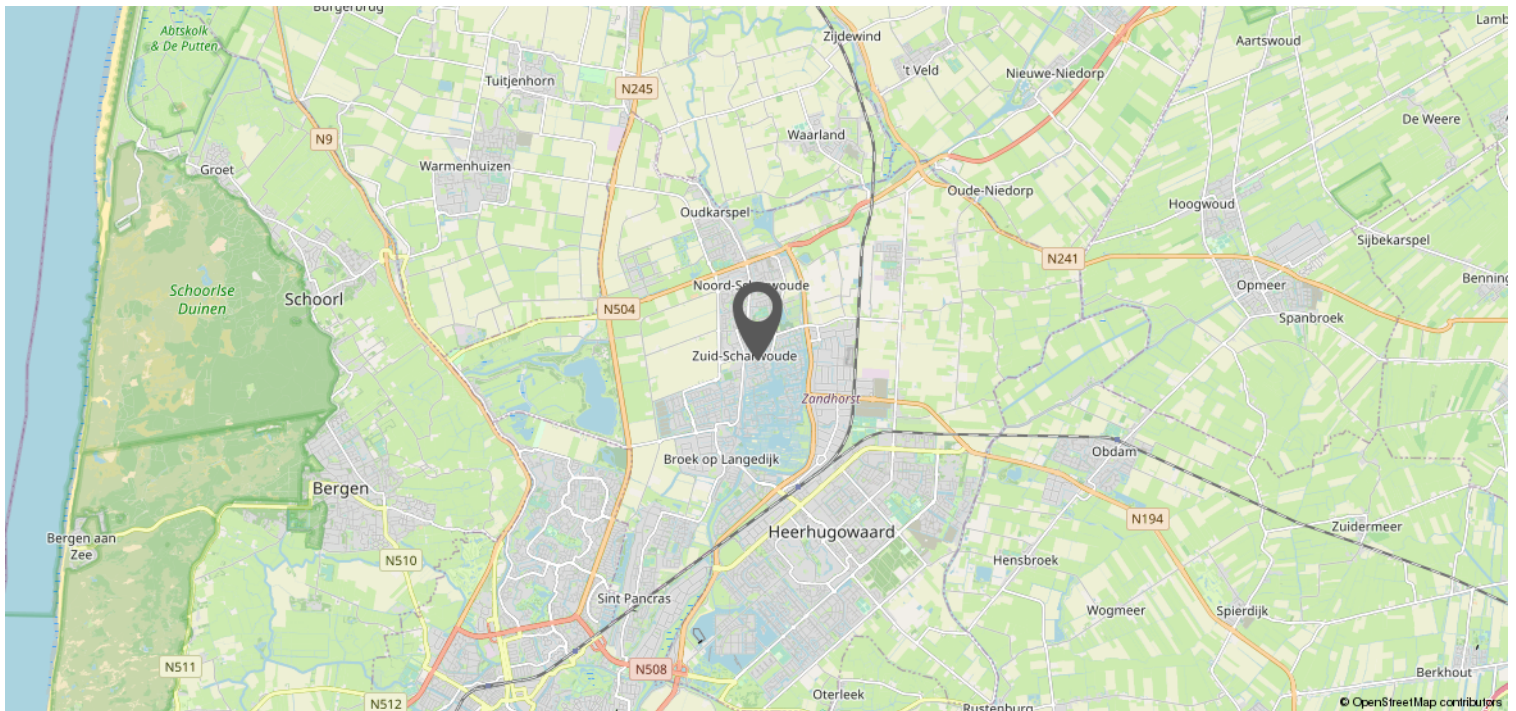
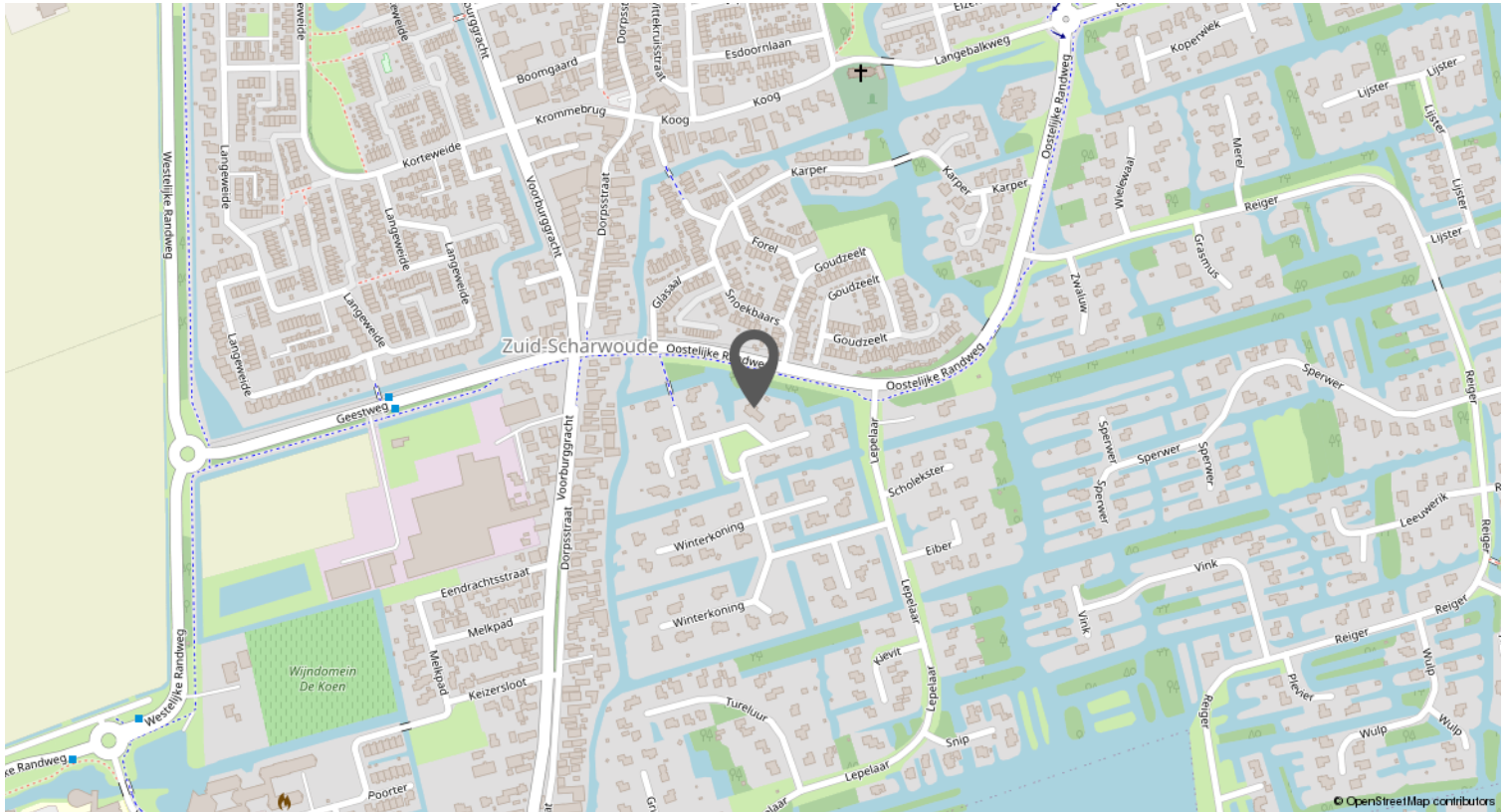
Uw referentie: Winterkoning 12



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Langedijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1132	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Locatie op de kaart

Winterkoning 12, 1722 CA Zuid-Scharwoude



Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

UITBRENGEN VAN EEN BOD

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

OVEREENSTEMMING

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

HYPOTHEEK

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

KOOPOVEREENKOMST

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

ASBEST

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

BODEMONDERZOEK

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

TOCH EEN ANDERE WONING?

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

Heb je interesse?

Van 't Riet De-Makelaars? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is een regionaal georiënteerd makelaarskantoor met gediplomeerde en gecertificeerde makelaars/taxateurs. Wij zijn gespecialiseerd in verkopen, aankopen en taxeren van woningen. Wij kenmerken ons door onze actieve, professionele inzet. Met grote betrokkenheid doorlopen we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind. En we doen wat we zeggen. Want we snappen dat jouw woning een belangrijk deel is van je leven en je financiële huishouding. Jij moet prettig en zonder zorgen de stap kunnen maken; wij zorgen dat wij het totaalbeeld voor jou in de gaten blijven houden.

Jouw eigen woning?

Wellicht ben je thans eigenaar van een woning en vraag je je af welke mogelijk-heden of kansen deze woning op de woningmarkt maakt. Om een reële waarde en markt-potentie te kunnen geven komen wij graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen wij in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen.



Team Van 't Riet De-Makelaar

Ashley Hoebe, Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

Marius Broedersz, Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 53 58 58 13

Vincent Vermeulen, Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

Michael van Mullum, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

Lois Riksten, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Van't Riet
De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl