

Huizen van *Hoekstra en Van Eck*

Badhuisweg 15 , 1473 PN Warder

Royale vrijstaande woning

Fraaie ligging, royale kavel

Praktische hobbyschuur/garage

Aangebouwde serre

Énergiezuinig label A, 30 zonnepanelen

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	176 m ²
Perceeloppervlakte	720 m ²
Inhoud	693 m ³
Bouwjaar	1985
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Garage	vrijstaand hout, carport
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energietabel	A



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hoekstra & van Eck makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het nameten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar www.hoekstraenvaneck.nl

Verkoper vertelt

Sinds op 1 februari 1987 het huis helemaal gereed was ben ik hier op deze plek komen wonen met enorm veel plezier. Mij spreekt de rust en de gezellige omgeving vlak aan het water van het IJsselmeer me bijzonder aan.

Ook is de sfeer die je vindt hier in het dorp erg gezellig te noemen. Met een uitstekende basisschool op korte afstand waar uit de omgeving kinderen graag naar toe komen en welke goed staat aangeschreven is mijn huis met zijn ruime kamers een zeer geschikte plek voor een gezin met opgroeiende kinderen. Wat ik altijd erg belangrijk heb gevonden is het onderhoud aan het huis. Constructief is het ook een zeer solide huis. Absoluut zal de energiescore iedereen erg aanspreken.

Het ruime perceel met een fijne oprit vanaf de dijk is ideaal voor een bedrijfje aan huis. Het is zelfs geschikt om er een levensloop bestendige woning van te maken met voldoende ruimte. Kortom zeer prettig wonen aan de rand van het dorp met veel vrijheid.



complete keuken

goed ingedeeld

De woonkamer is riant en heeft grote ramen aan beide zijden, waardoor u geniet van prachtig lichtinval én een schitterend uitzicht op de omgeving. De sfeervolle Zweedse HR-houtkachel maakt de ruimte extra gezellig. Via de openslaande deuren en schuifpui loopt u zo de zonnige serre of de tuin in.

De moderne halfopen keuken is in 2020 vernieuwd en is uitgerust met o.a. een 5-pits gaskookplaat, vaatwasmachine, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en oven. De perfecte plek om zelf heerlijke maaltijden te bereiden.

Extra's: Aan de keuken grenst een handige bijkeuken met toegang tot de tuin en een voormalige garage, omgebouwd tot een fijne werk-/studieruimte.





4 slaapkamers

keurige badkamer

De ruime overloop geeft toegang tot een tweede toilet leidt naar vier goed bemeten slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is voorzien van eikenhouten vloerdelen, vier Velux-dakramen en een doorloop naar een tweede kamer, perfect voor een kinderkamer of logeerkamer. Slaapkamer drie en vier bieden eveneens veel ruimte en daglicht, en zijn perfect te gebruiken als kinder- of werkkamer.

De badkamer is stijlvol en volledig ingericht, met een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel.

Via een vlizotrap bereikt u de volledig bevloerde zolder met een nokhoogte van 2,30 meter. Hier is ruimte voor al uw spullen én staat de cv-installatie (Nefit combiketel, 2016).

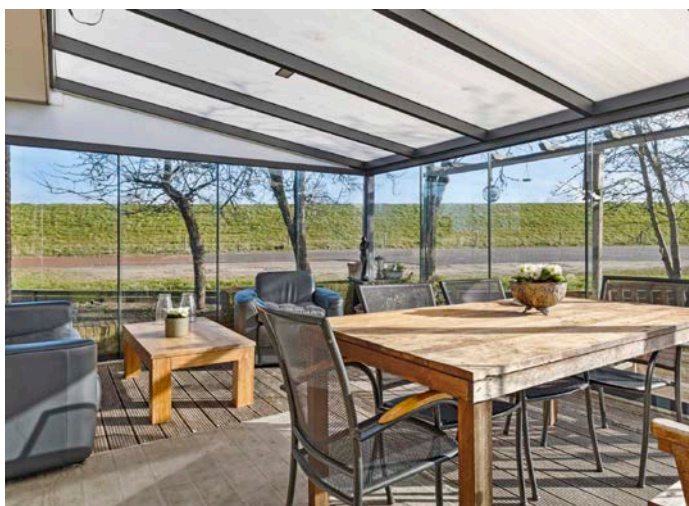


op het zuidwesten

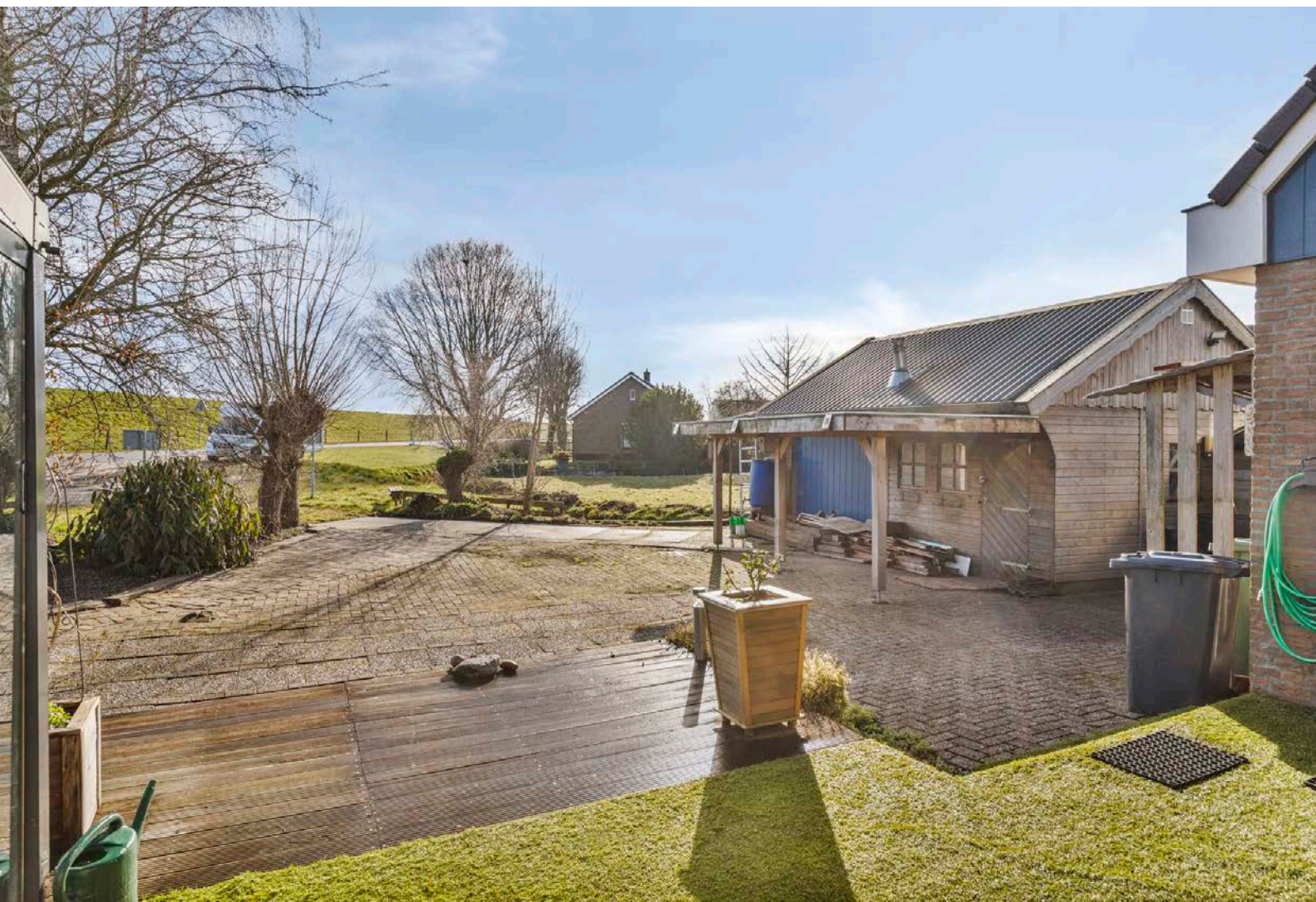
veel ruimte

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de prachtige tuin op het zuidwesten. Hier kunt u van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat genieten van de zon. Dankzij de ligging achter de IJsselmeerdijk biedt de tuin veel privacy en rust. Het is een veilige plek voor kinderen om te spelen, terwijl u kunt ontspannen met een kop koffie in de zon.

De vrijstaande houten hobbygarage, voorzien van een zadeldak, biedt veel ruimte voor opslag van fietsen, gereedschap en andere spullen. Dankzij de carport kunt u uw auto gemakkelijk en droog parkeren.



Fantastische tuin





Rustig gelegen



gunstige ligging

nabij voorzieningen

In deze kindvriendelijke buurt zijn basisschool, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en BSO op loop- of fietsafstand. Kinderen spelen veilig in de speeltuinen of zwemmen in het IJsselmeer. De bereikbaarheid is uitstekend: met de bushalte op 10 minuten fietsen bent u in 25 minuten in Amsterdam en in 15 minuten in Hoorn. Voor een gezellige maaltijd buiten de deur ligt een restaurant op loopafstand. Een ideale plek waar jong en oud zich direct thuis voelt!

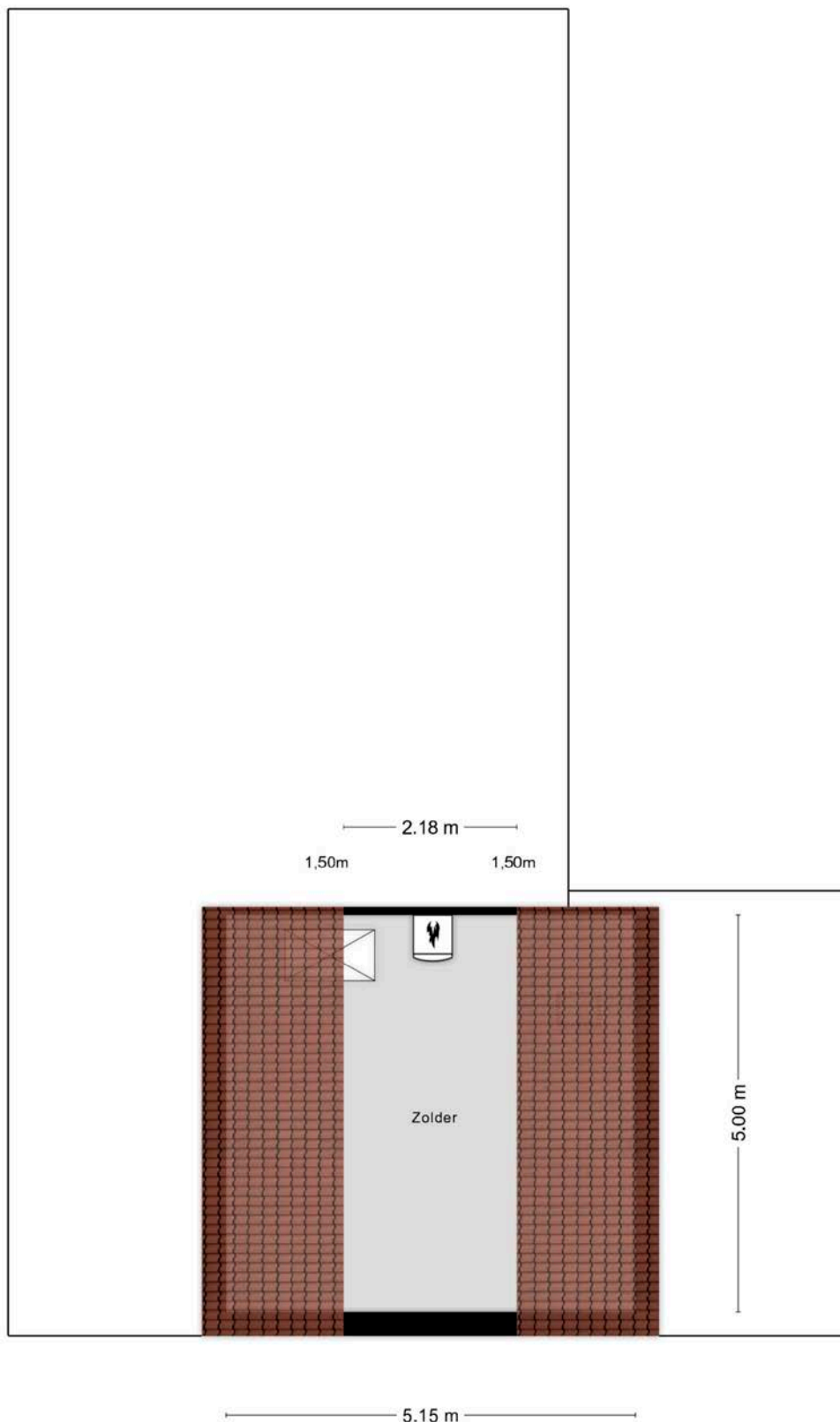




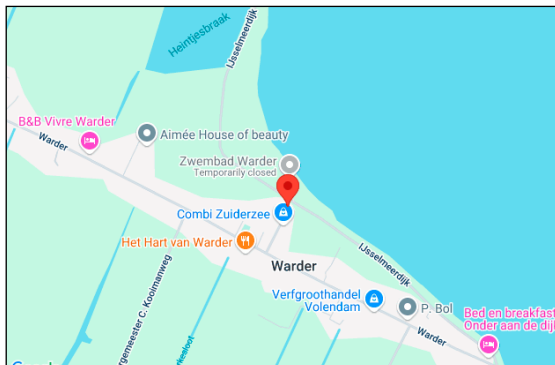
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



noorden kadastrale kaart



Warder

Warder is vermoedelijk ontstaan in de 11e of 12e eeuw tijdens de ontginning van het uitgestrekte laagveengebied ten zuiden van West-Friesland. De oorspronkelijke locatie lag waarschijnlijk verder naar het oosten, in het huidige Markermeer. Door het oprukkende water tijdens de vorming van de Zuiderzee is het dorp opgeschoven naar de huidige locatie. In 1414 wordt het dorp tezamen met Middelie en Kwadijk verenigd onder het poortrecht met Edam. Dit geeft de bewoners bepaalde voorrechten. De bewoners leven voornamelijk van de landbouw en in veel mindere mate van de visserij. In de 17e en 18e eeuw telde het dorp ook een groot aantal zeevarenden. Het dorp heeft zich ontwikkeld tot een lintdorp. de omliggende landerijen zijn doorkruist met vele sloten die voor de nodige afwatering van het natte veenland zorgen.

heerlijk wonen in Warder



Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hoekstra & van Eck kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hoekstra & van Eck dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

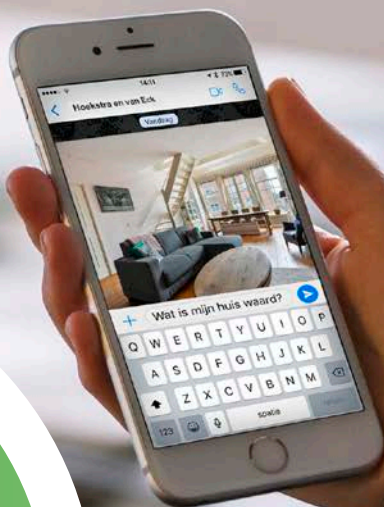
Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebeoordeling. Hoekstra & van Eck werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Kerkstraat 64
0299 - 65 40 00
monnickendam@hoekstraenvaneck.nl
www.hoekstraenvaneck.nl



onze makelaarskantoren



HOEKSTRA EN VAN ECK.NL

MAKELAARS O.G. HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



WHATSAPP

+



FOTO'S WONING

+



ADRES

=



WAARDE

Ook je huis verkopen?

WhatsApp de foto's en het adres van je
woning naar 06 13 18 43 41 en ontvang
een gratis waardebepaling!



Kerkstraat 64
0299 - 65 40 00
monnickendam@hoekstraenvaneck.nl
www.hoekstraenvaneck.nl