



Woude 36 d, 1489 NC De Woude

Een uniek vrijstaand landhuis met B&B, in een adembenemende omgeving

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

Wonen op een eiland, in alle rust én met alle luxe

Een verborgen parel midden in het Alkmaardermeer gebied – welkom op De Woude. Hier, op een autoluw eiland met slechts 160 bewoners, bieden wij u een zeldzame kans: een modern, energie neutraal landhuis met apart gastenverblijf/B&B, omringd door natuur en water.

Zodra u de overtocht maakt met het pontje vanaf het vasteland, laat u de hectiek van alledag achter u. Op De Woude heerst een sfeer van ruimte, vrijheid en verbondenheid met het landschap. Tegelijkertijd woont u hier verrassend centraal: binnen 15 minuten bereikt u Alkmaar of Zaanstad, en Amsterdam ligt op slechts 20 km afstand.

De woning is gebouwd in 2020 en beschikt over alle denkbare comfort. Met triple glas, een warmtepomp, 44 zonnepanelen, balansventilatie en vloerverwarming plus koeling op de begane grond is deze woning volledig energie neutraal (label A+++). Een eigen laadpaal maakt elektrisch rijden extra aantrekkelijk.

Het geheel is gelegen op een door Staatsbosbeheer uitgegeven erfpachtperceel van 990 m², met een maandcanon van € 438,44 bruto – fiscaal aftrekbaar én ruimschoots terug te verdienen via de exploitatie van de B&B. De woning is fantastisch gelegen in een beschermd weidevogelgebied en open landschap. Het grootste deel van De Woude is eigendom van Staatsbosbeheer. Op een aantal erfpachtpercelen is in het verleden zeldzame woningbouw toegestaan waaronder deze prachtige woning.

In totaal krijgt u de beschikking over 297 m² woonoppervlakte, verdeeld over het woonhuis (ca. 231 m²) en het bijgebouw. De indeling en afwerking maken het geheel bij uitstek geschikt voor dubbele bewoning, kantoor aan huis of levensloopbestendig wonen. Ook zijn er mogelijkheden om extra kamers en sanitair te realiseren.

Het woonhuis: comfort, ruimte en kwaliteit tot in detail verzorgd

Het woonhuis telt twee volwaardige woonlagen met een doordachte indeling plus een vliering. Dankzij hoogwaardige materialen, ruime kamers en grote raampartijen is het binnen heerlijk licht en comfortabel. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en koeling. Op de begane grond zijn thans twee ruimtes ingericht voor hondenverzorging tijdens de nestperiode, elk met een eigen toegang. Deze zijn eenvoudig om te bouwen tot twee extra kamers met eventueel eigen sanitair.

Begane grond: riante hal met vide, meterkast en modern toilet, berging/wasruimte met wasmachine-/drogeraansluiting en vloerverwarmingsverdeler, zeer royale woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar de serre, luxe keuken met kookeiland, Quooker, wijnklimaatkast, Amerikaanse koelkast met geïntegreerde tv, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en diverse inbouwapparatuur, tussenhal met toegang tot twee multifunctionele (slaap-/werk)kamers

Eerste verdieping: overloop met vide, drie volwaardige slaapkamers, badkamer met dubbele wastafel, ligbad, wandcloset, inloopdouche, handdoekradiator en ramen, technische ruimte met warmtepomp, WTW-systeem en infraroodsauna

Vliering: bergzolder bereikbaar via vlizotrap

Het bijgebouw – Bed & Breakfast of gastenverblijf

De vrijstaande B&B ligt rechts achter de woning en biedt privacy en comfort voor gasten van over de hele wereld. De woning heeft een hoge bezettingsgraad en is geliefd bij rustzoekers en vogelaars. De B&B biedt ruimte aan maximaal zes gasten, maar is ook geschikt als mantelzorgwoning of praktijkruimte.

Indeling: entree met open verbinding naar woon-/eetkamer, eenvoudige keuken, drie slaapkamers, badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel, twee externe bergingen aan de voorzijde, waarvan één met vliering en dubbele deuren

De tuin en buitenruimte: vrij uitzicht, een heerlijke serre en volop privacy

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin. Aan de achterzijde bevindt zich een royale, westelijk georiënteerde tuin met uitzicht over de landerijen. Vanuit de woonkamer openen dubbele deuren naar een sfeervolle serre waar u tot in de late uurtjes kunt genieten.

Bootliefhebbers opgelet: er is een vergunning van Staatsbosbeheer voor het aanleggen van een steiger in het kanaal bij de woning. Dit kanaal staat in verbinding met het Alkmaardermeer en De Zaan.

Bijzonderheden:

- Wonen op een autoluw eiland met weids uitzicht over water en weilanden
- Volledig energie neutraal dankzij warmtepomp, triple glas en 44 zonnepanelen
- Vergunning voor aanleg van een privésteiger – vaar direct het Alkmaardermeer op
- Riant vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw, ideaal voor B&B, mantelzorg of werken aan huis
- Hoogwaardige afwerking en luxe voorzieningen zoals een waterontharder, screens op zonne-energie, infraroodsauna, serre, Quooker en wijnklimaatkast
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden, waaronder extra slaapkamers en sanitair
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein met laadpaal
- Centrale ligging: binnen 15 minuten in Alkmaar of Zaanstad, 20 km van Amsterdam
- Erfpachtconstructie van Staatsbosbeheer met fiscaal voordeel – eenvoudig terug te verdienen via exploitatie van de B&B

Kenmerken woning

Woonoppervlakte:	ca. 297 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 990 m ² (erfpacht € 438,44 p/m, aftrekbaar)
Inhoud woning:	ca. 1.158 m ³
Aantal kamers:	9 (waarvan 8 slaapkamers)
Bouwjaar:	2020
Tuin:	Tuin rondom
Berging:	Vrijstaande houten berging v.v. elektra
Verwarming:	Warmtepomp, vloerverwarming
Warm water:	Elektrische boiler
Zonnepanelen:	44 stuks
Parkeren:	Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein (met laadpaal)
Energie label:	A+++
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, driedubbel glas, vloerisolatie
Kozijnen:	Aluminium kozijnen

Aanvullende gegevens

Bouwkundige keuring:

Magister Makelaars raadt geïnteresseerden altijd aan een bouwkundige keuring van de woning te laten uitvoeren voor het tekenen van de koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Clausules koopcontract

Geen

Plan een bezichtiging

Wij informeren u graag uitgebreid over dit bijzondere landhuis. Wij vertrouwen erop dat deze brochure aanleiding zal zijn een bezichtiging in te plannen.

Neem contact met ons via:

info@magister-makelaars.nl

of telefonisch 06 – 4477 0752.

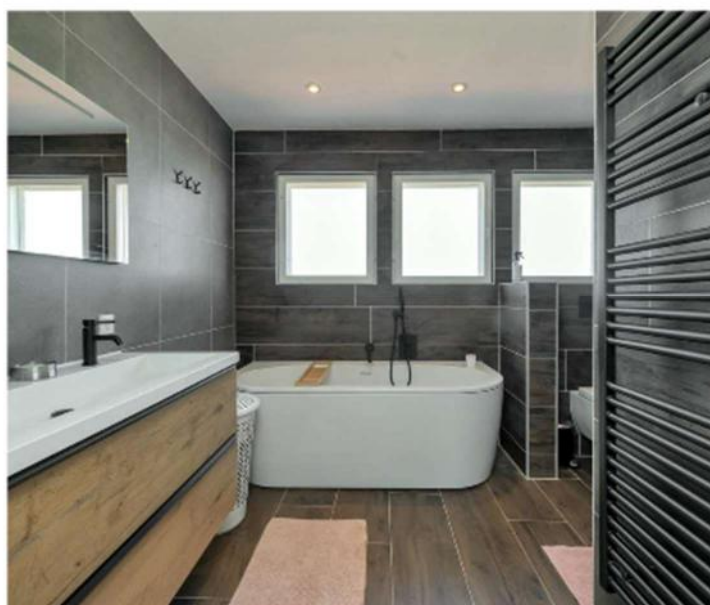
Biedlogboek

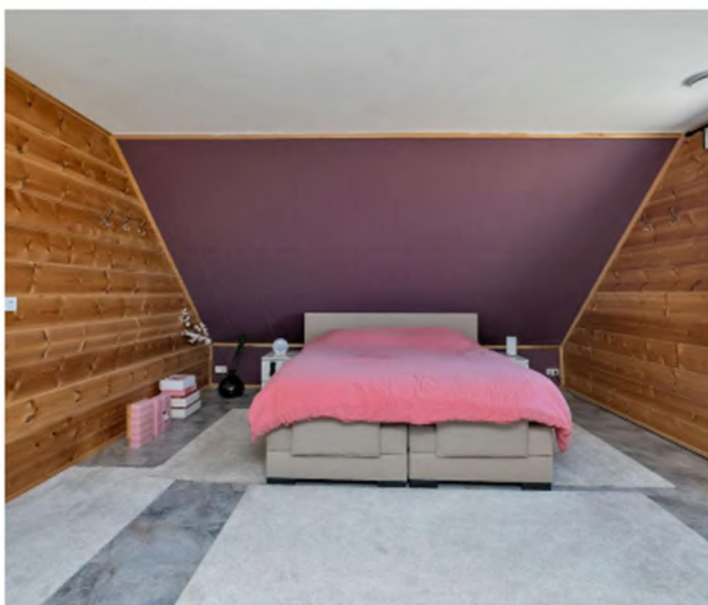
Magister Makelaars hecht veel waarde aan een transparant verkoopproces waarin iedere aspirant-koper - met of zonder aankoopmakelaar - gelijke kansen krijgt en onder dezelfde voorwaarden meedoet aan biedingen. Daarom kunt u uw bod op Woude 36 d uitsluitend plaatsen via onze website op <https://magister-makelaars.nl/biedformulier>

Alle biedingen van kandidaat-kopers worden via dit biedformulier automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd biedlogboek. Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

Foto impressie





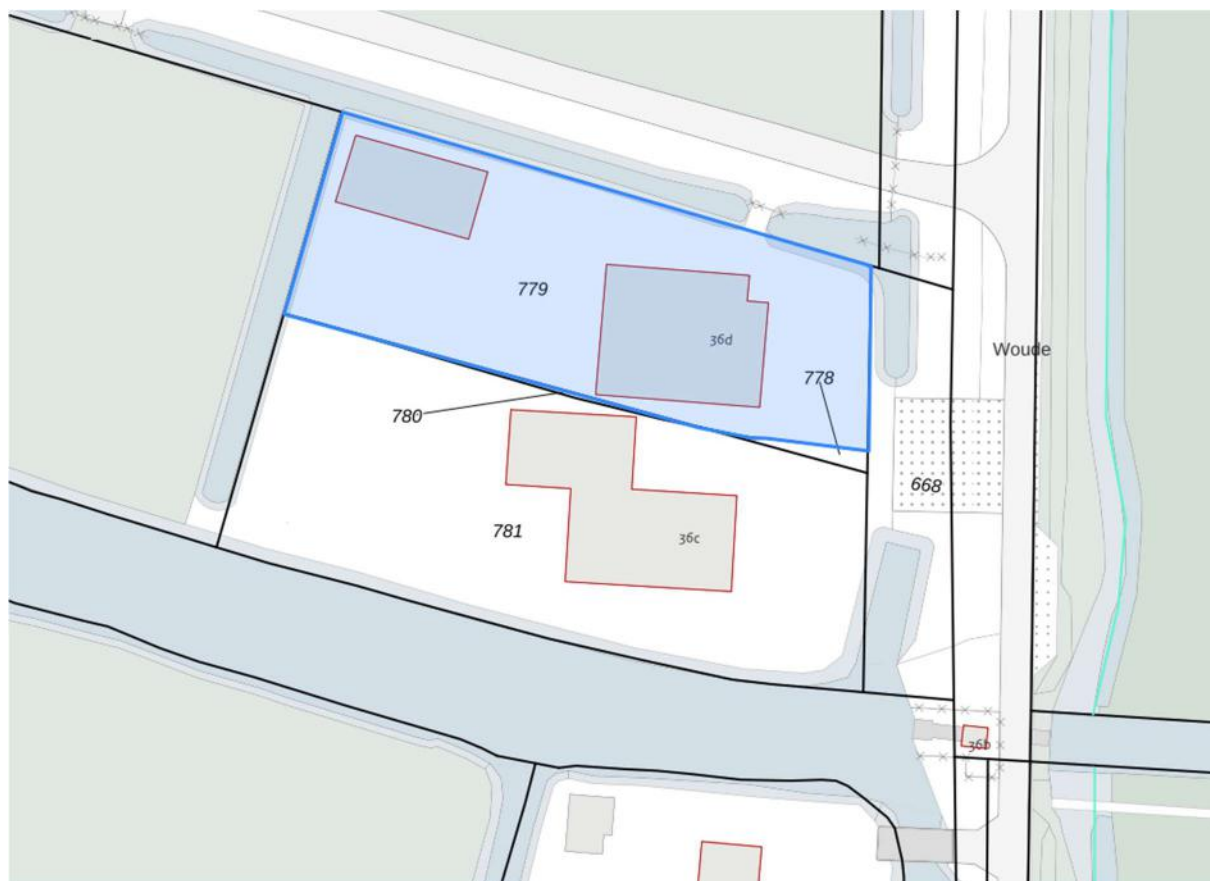




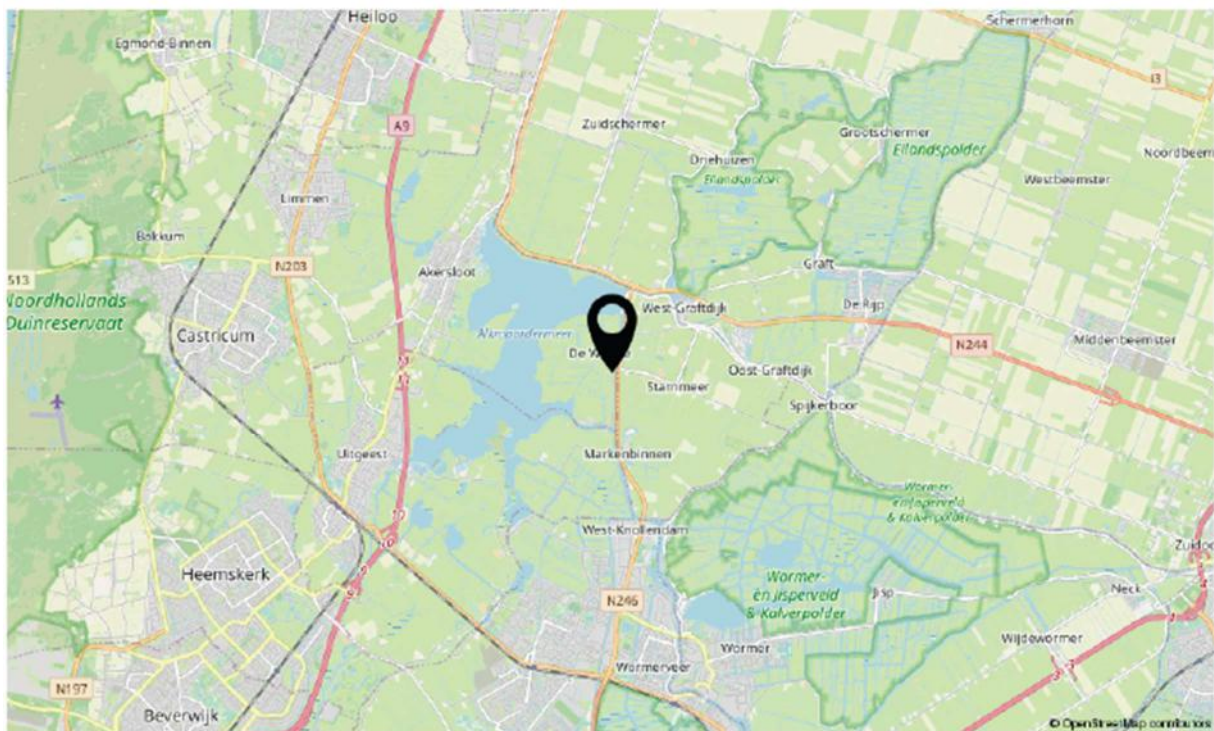
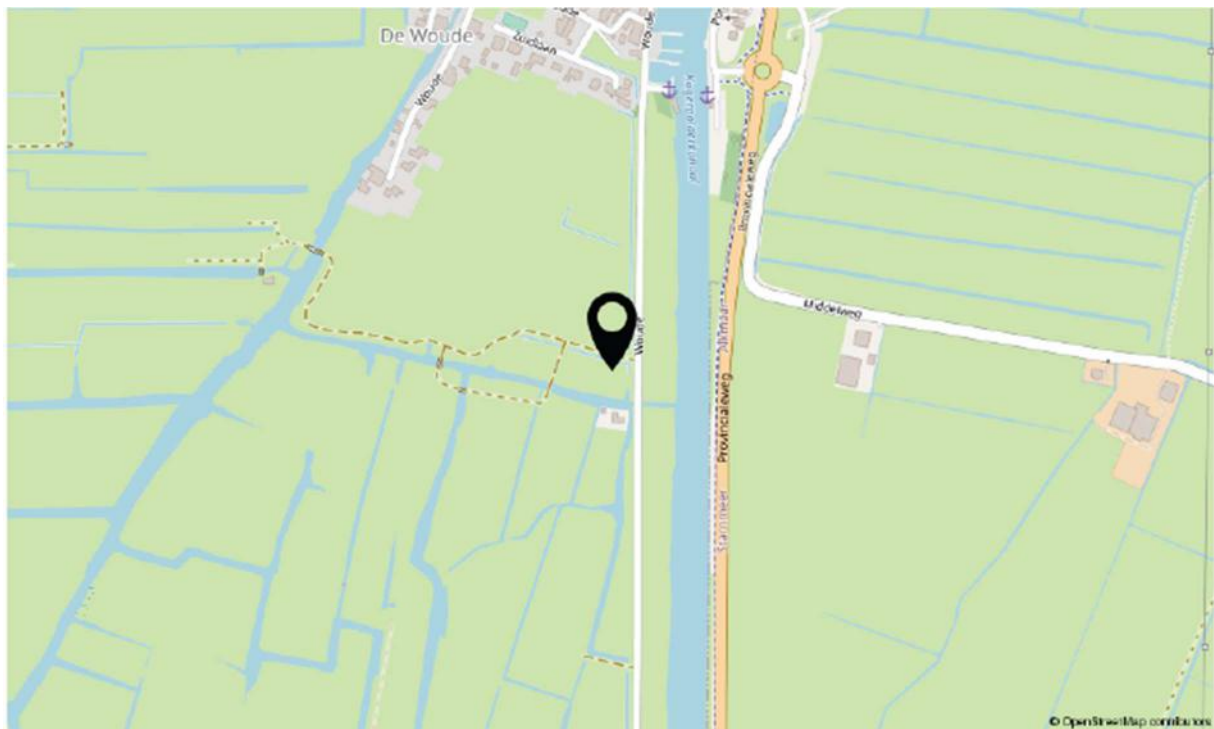
Kadastrale gegevens

Adres: Woude 36 d, 1489 NC De Woude

Akersloot, sectie E, nummers 778 en 779, tezamen groot 9 a en 90 ca

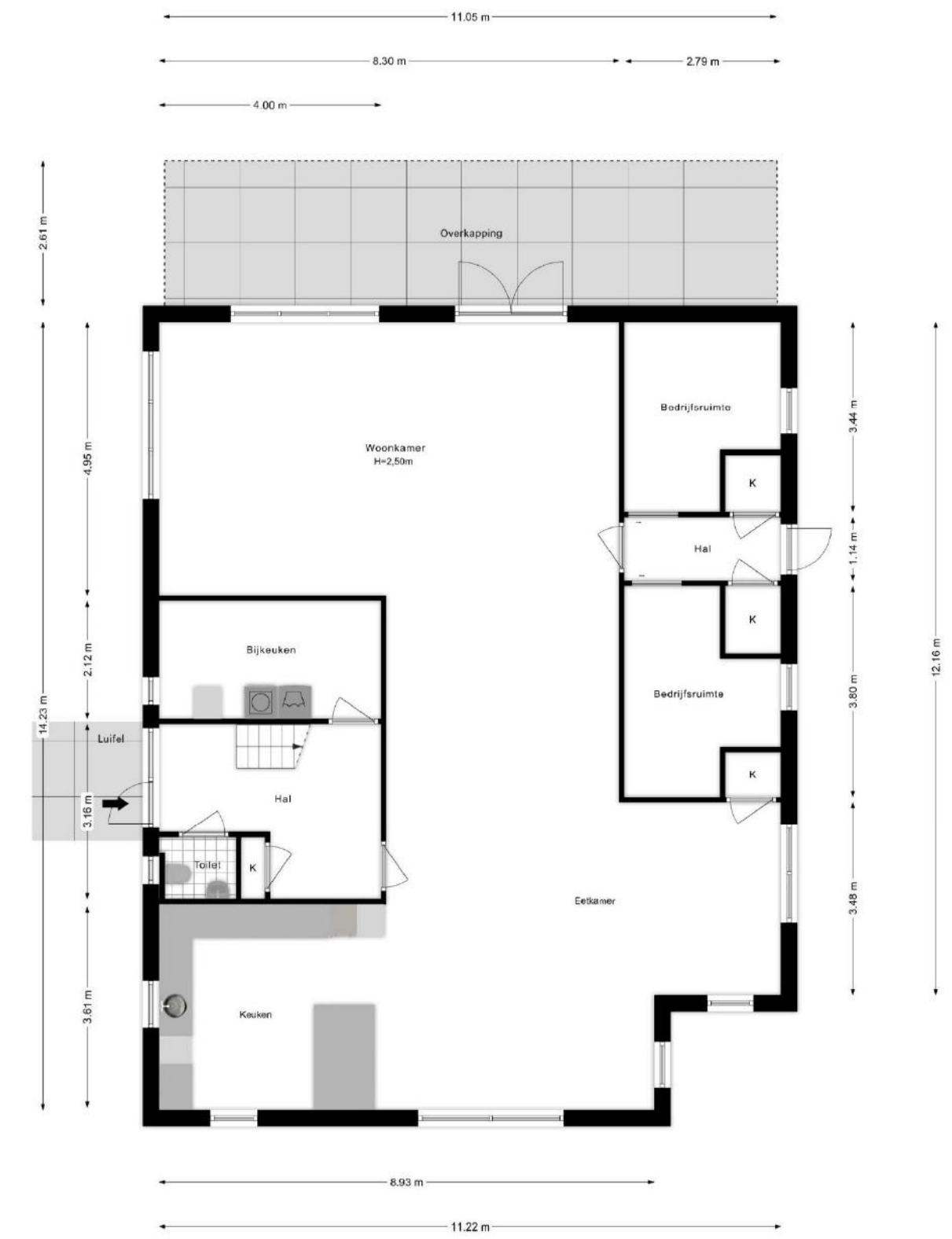


Omgevingskaart



Plattegronden

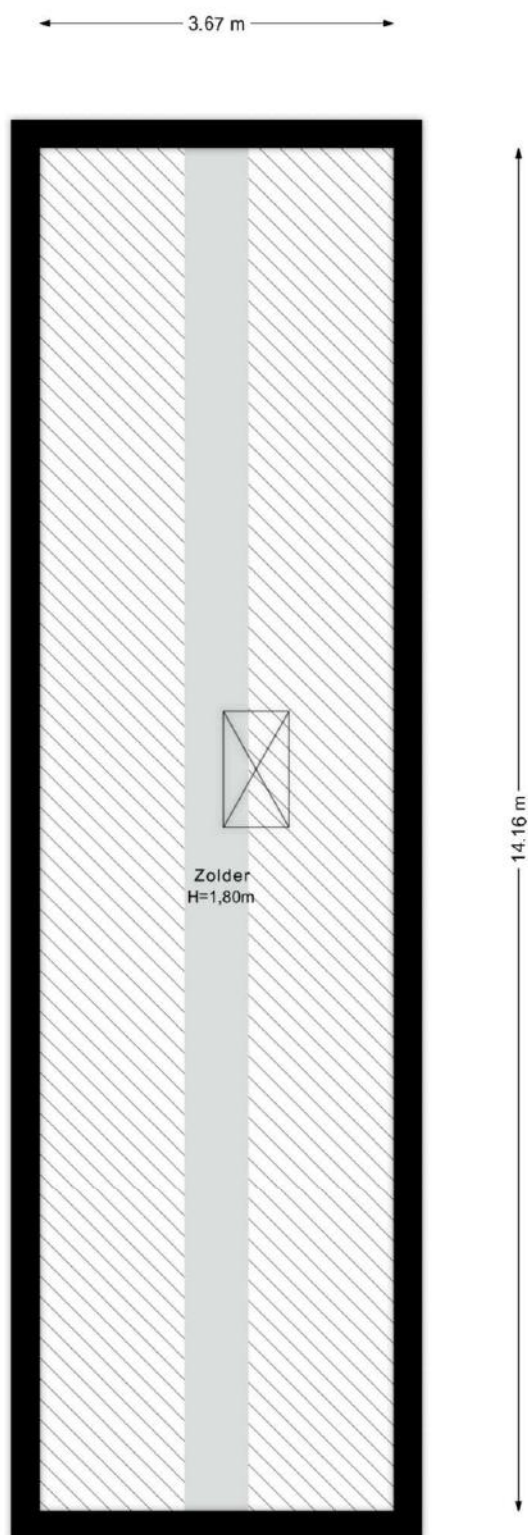
Begane grond

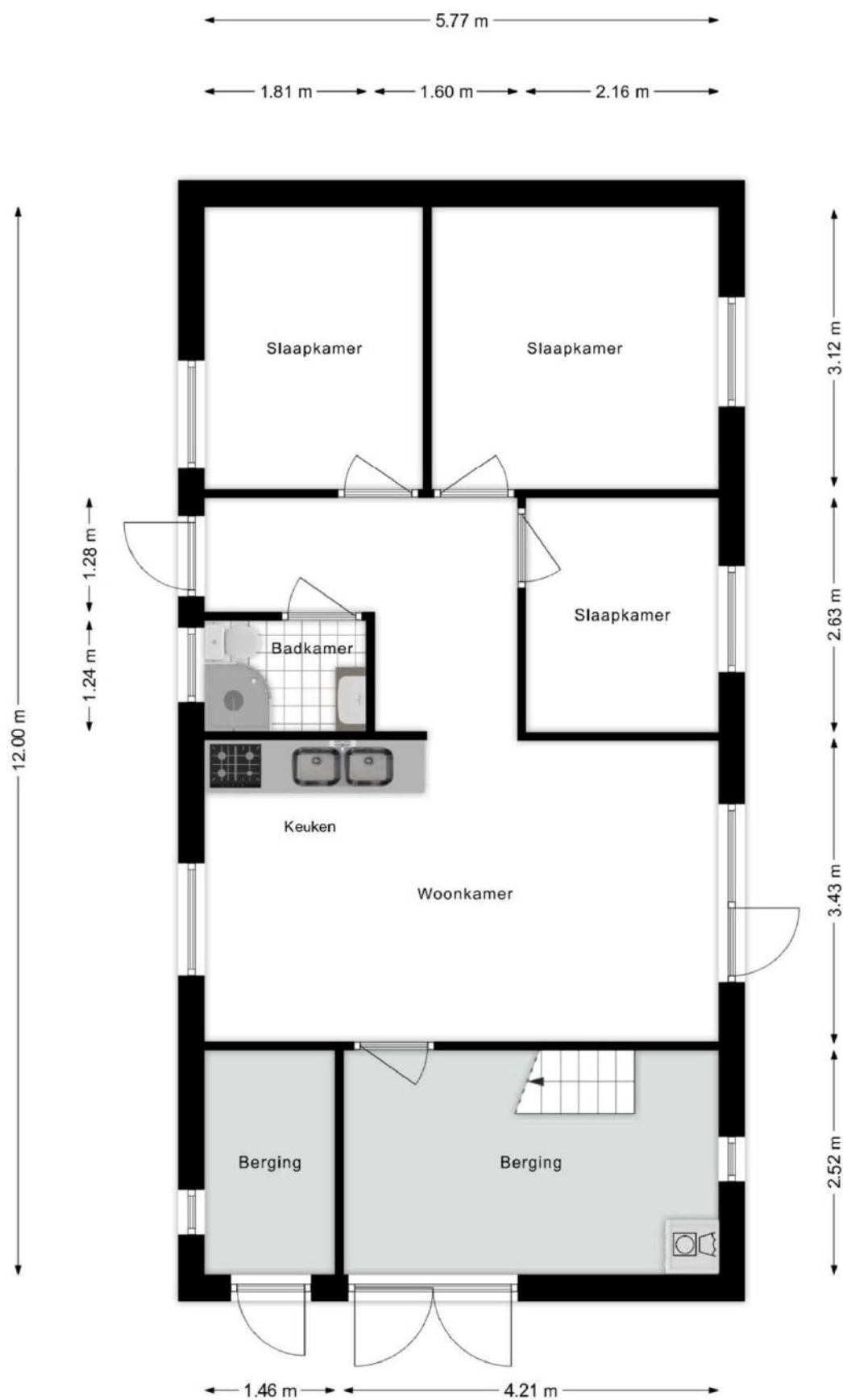


1^e verdieping

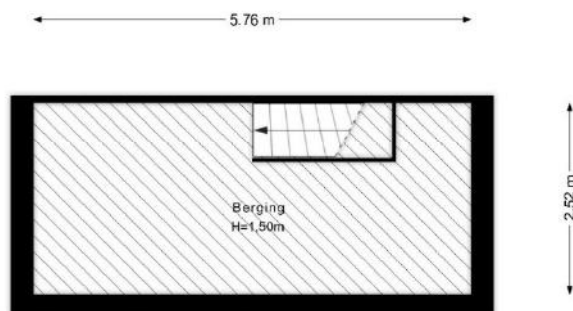


Vliering





Berging – vliering



Losse bijlagen bij deze brochure:

- Energielabel
- NEN2580 meetrapport
- Vragenlijst over de woning ingevuld door verkoper
- Lijst van zaken



Woude 36 d

1489 NC De Woude

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.