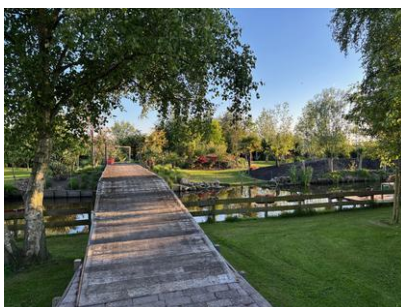




Dijkweg 199, 1619 JA Andijk

Vraagprijs € 975.000,00 kosten koper



Omschrijving

Dijkweg 199, 1619 JA Andijk

Deze vrijstaande woning uit 1927 staat op een royaal perceel van maar liefst 3.023 m² eigen grond en ademt karakter én vrijheid. De woning wordt omringd door een groene tuin vol leven: van oude fruitbomen tot een grote hobbykas en een sfeervolle veranda ideale ruimte om je familie en vrienden te ontvangen. Hier geniet je van lange zomeravonden bij de pizzaoven en het uitzicht over je eigen stukje paradijs. Naast de heerlijke tuin is het paradijs bereikbaar via een charmante brug, dit extra landje met een gezellige tuin, kippen en vijver met vissen. Een heerlijke plek die zich leent voor een moestuin, strandje, speelweide of simpelweg om te ontspannen in het groen. Dankzij het hek aan de zijkant van het perceel kun je de woning van 2 kanten benaderen en aan eenzijdig eenvoudig achterom rijden met de auto of caravan. Met diverse schuren, een grote hobbykas en volop buitenruimte is dit een plek waar je wonen, werken en genieten moeiteloos combineert. Een karakteristiek huis dat de sfeer van vroeger ademt, maar met alle ruimte voor jouw toekomst. Hier moet je gewoon komen kijken wat deze woning allemaal te bieden heeft, wij vertellen je er graag alles over.

Indeling;

Begane grond: Achter de charmante gevel gaat een woning schuil die je bij binnenkomst direct verrast. Vanuit de hal, waar zich de trap naar boven en de meterkast bevinden, loop je zó de royale leefruimte in. Hier valt meteen het vele licht op, gecombineerd met warme en sfeervolle elementen. De woonkamer heeft een uitnodigend zitgedeelte met een knusse houtkachel. Aan de voorzijde zorgt de erker voor een prachtig uitzicht op de Westfriese Omringdijk. Verder vind je een gezellig eetgedeelte en aan de achterzijde een prachtige serre een heerlijke plek om te genieten van het groene uitzicht op je eigen tuin. Dankzij de karakteristieke ensuite deuren en het glas-in-lood is karakter voelbaar. De keuken is praktisch in een hoek opgesteld en uitgerust met een hardstenen werkblad, keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Hier vind je ook een handige kelderkast, perfect voor voorraad en extra opslag.

Via de keuken bereik je de bijkeuken, waar slimme vaste kasten zijn geplaatst met een keurige opstelling voor wasmachine en droger. In dit deel van de woning vind je ook de badkamer, compleet met whirlpool, douche en toilet. Voor gasten is er bovendien een separaat toilet aanwezig. Vanuit de bijkeuken heb je direct toegang tot zowel de voor- als achtertuin én loop je binnendoor naar de bijgebouwen.

Eerste verdieping: Via de trapopgang in de hal bereiken we de eerste verdieping. Op de overloop vind je toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. De ouderslaapkamer is een royale kamer met een inloopkast. Aan de voorzijde geniet je hier van openslaande deuren én een uniek



uitzicht op de karakteristieke dijk waar achter het IJsselmeer, waar in het seizoen regelmatig schaapjes rustig staan te grazen. Aan de achterzijde liggen nog twee fijne slaapkamers. Eén daarvan beschikt over een vlizotrap naar de verrassend ruime bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. Beide slaapkamers hebben bovendien een loopdeur naar het platte dak. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een toilet en wastafel.

En dan... de verrassingen achter het huis. Alsof het woongedeelte nog niet genoeg biedt, ontdek je via de bijkeuken nog een royaal extra vertrek. Deze ruimte is ideaal als kantoor, hobbykamer of atelier en heeft zelfs een eigen sauna voor ultieme ontspanning. Vanuit hier leidt een trap naar een extra slaapkamer die zich uitstrekt over de volledige lengte van het bijgebouw. Dankzij het daglicht voelt deze ruimte open en prettig aan. Of je er nu een gastenverblijf, speelruimte of creatieve studio van maakt de mogelijkheden zijn eindeloos. De garage is een verhaal op zich: opgedeeld in meerdere delen met verschillende opslagruimtes en werkplaatsen, ideaal voor de klusser, verzamelaar of ondernemer aan huis. Via de zijkant van de woning vind je een praktische overheaddeur, waardoor je eenvoudig met de auto of zelfs een caravan naar binnen kunt rijden. En alsof dat nog niet genoeg is, biedt de verdieping van de schuur nóg een extra verrassing: hier is een complete fitnessruimte ingericht. Sporten, klussen, ontspannen of creëren dit is een thuis dat met je meegroeit.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte van ca. 3023 m2 eigen grond;
- Unieke kans, woning met ongekend veel mogelijkheden;
- Overpad;
- Prachtige groene tuin met hobbykas, veranda met pizza oven en eigen landje aan de achterzijde;
- Gelegen aan de Westfriese Omringdijk met op fietsafstand van het winkelcentrum met supermarkt en diverse winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en bushalte. En het IJsselmeer voor de deur.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze verrassende vrijstaande woning met volop mogelijkheden?

Maak dan een afspraak of bel voor meer informatie naar Kuin Makelaardij.

Kenmerken

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl



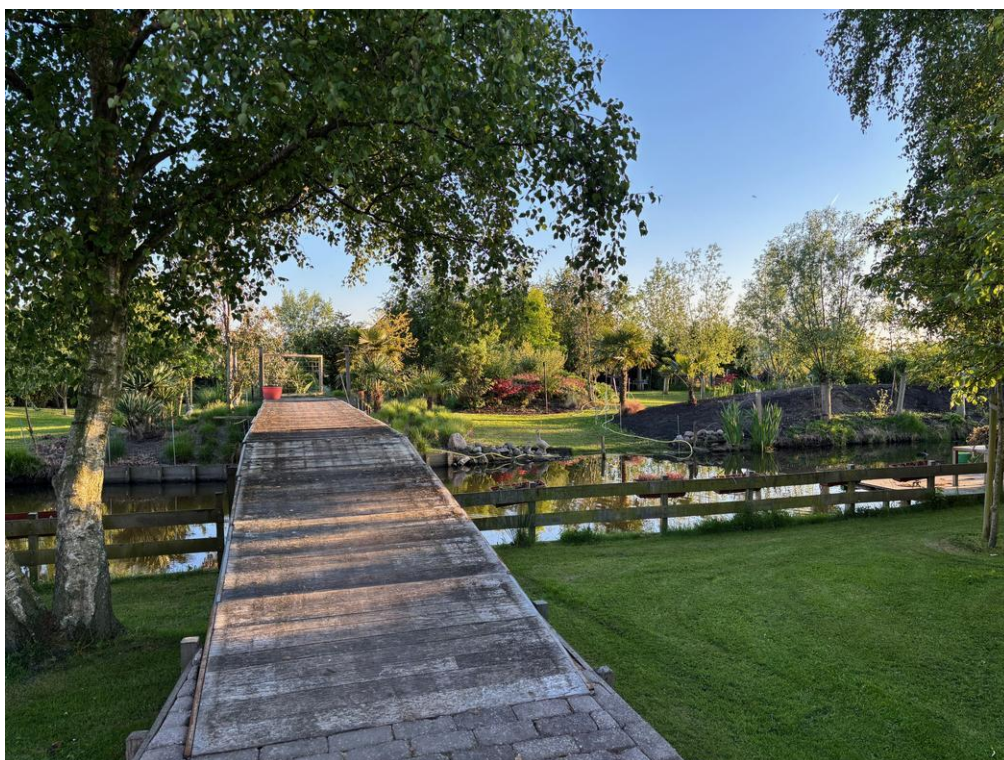
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1927

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	2.491 m ³
Perceel oppervlakte	3.023 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	265 m ²

Details	
Ligging	Aan water
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd







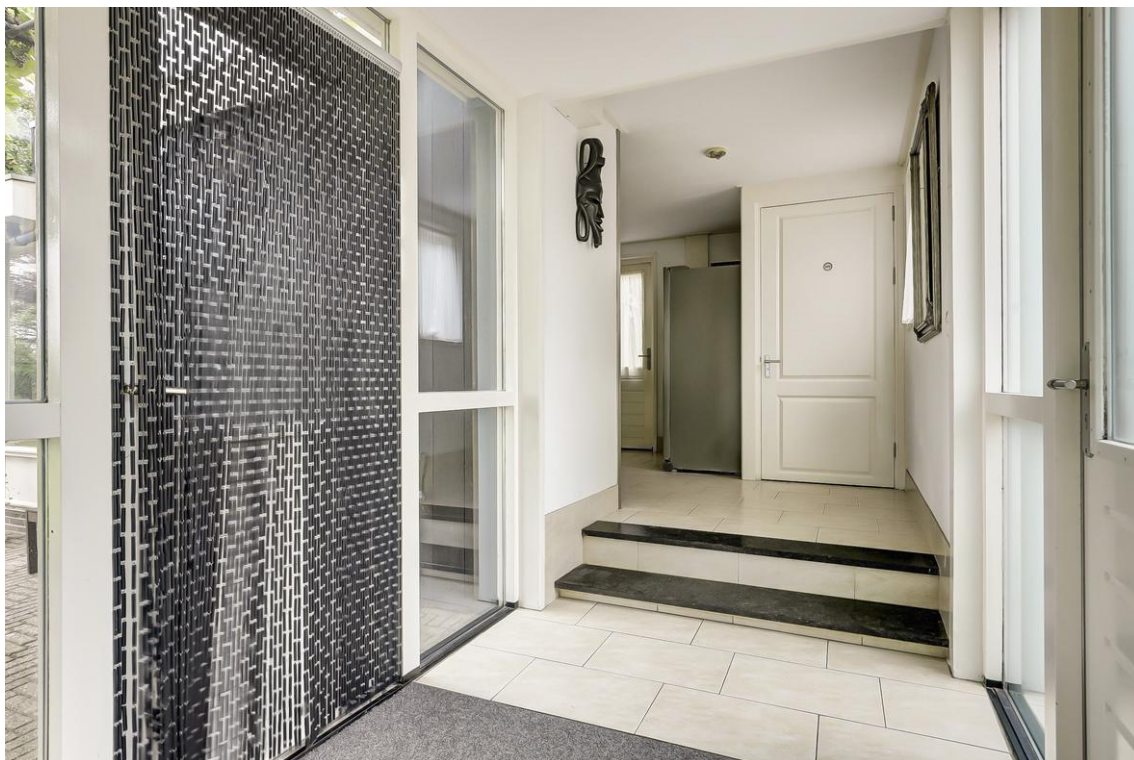




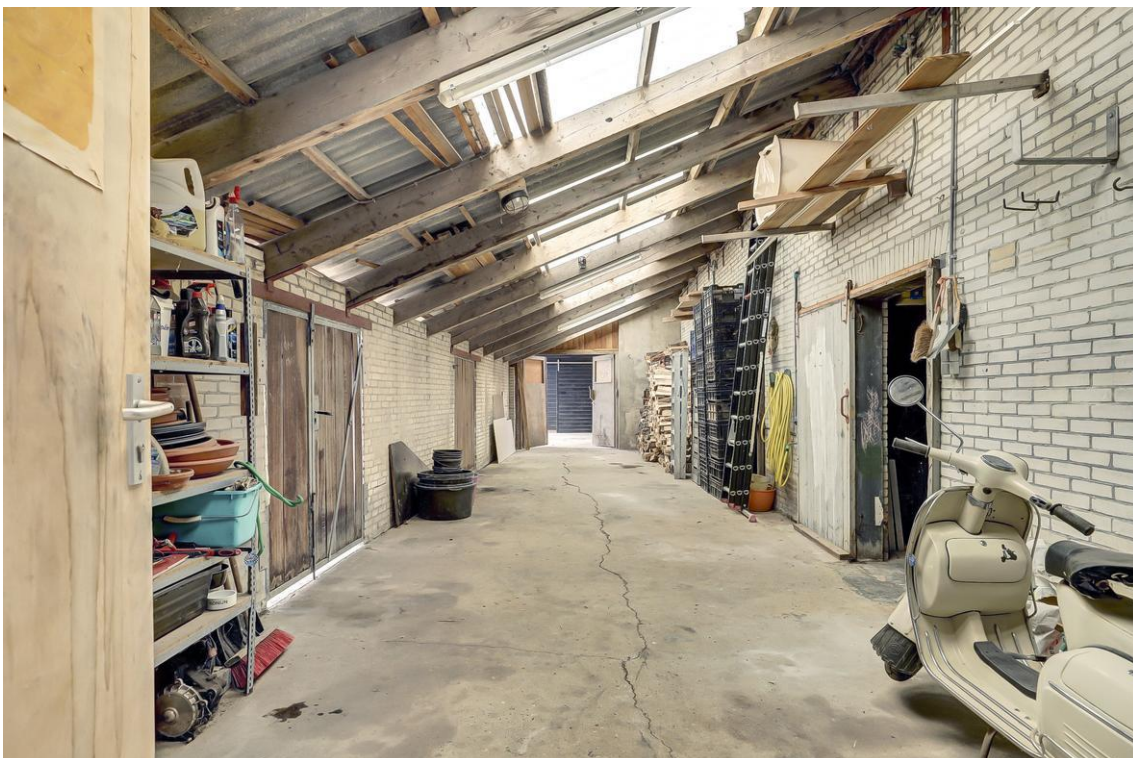




















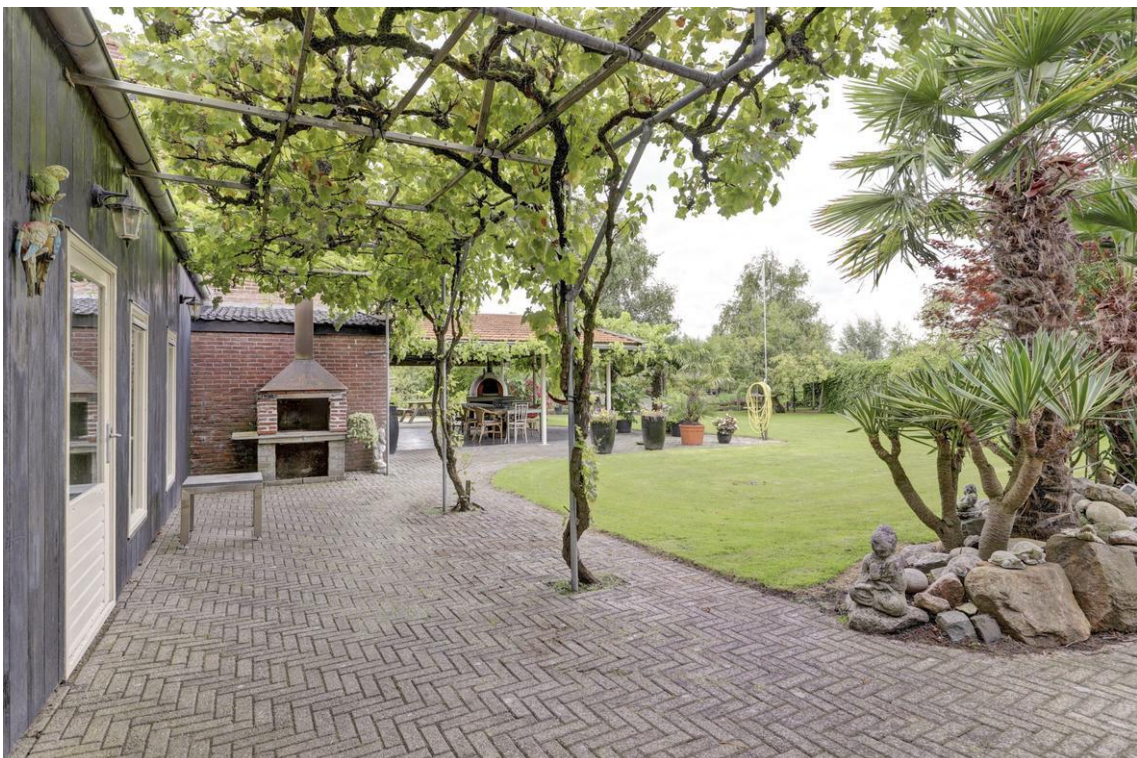


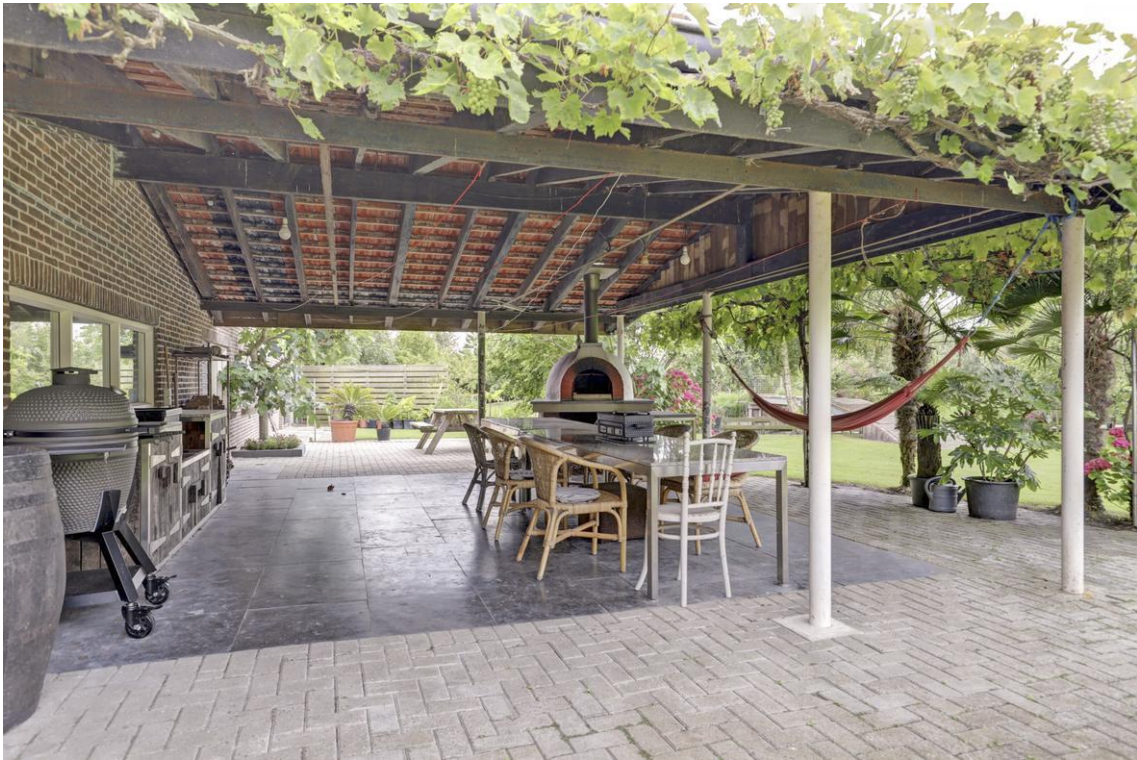




























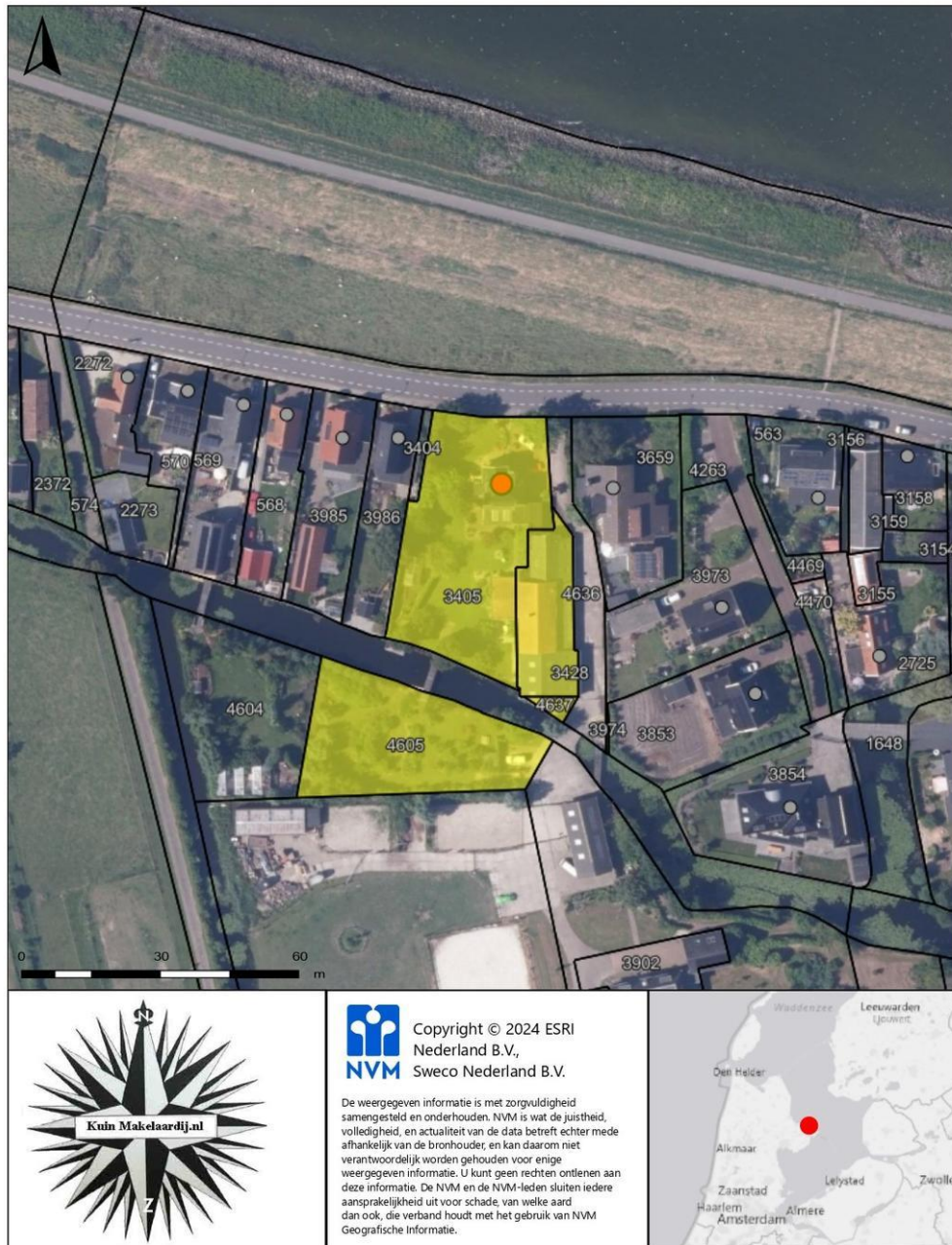








Kadastrale kaart

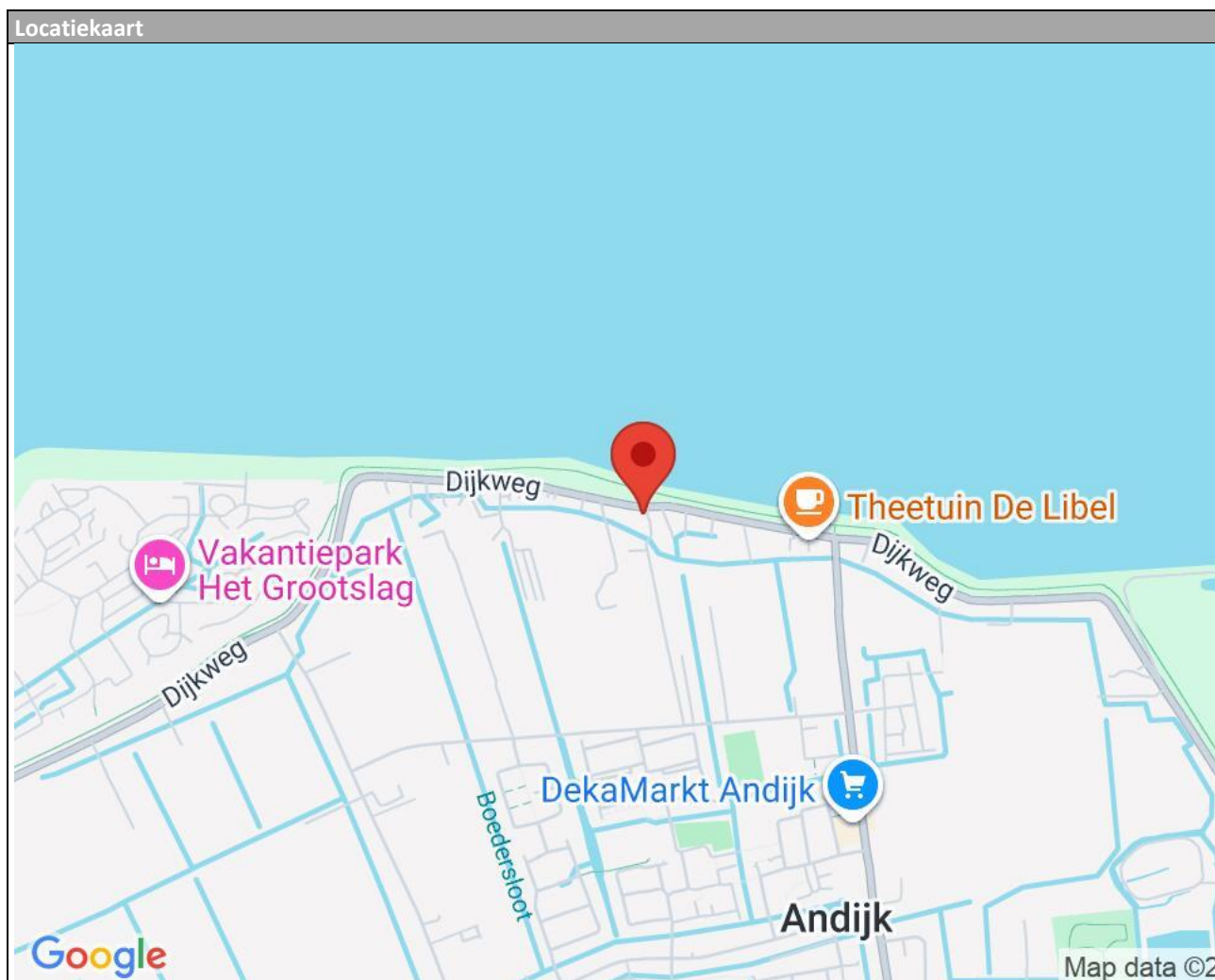


Begane grond ter indicatie



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dijkweg 199
Postcode / plaats	1619 JA Andijk
Provincie	Noord-Holland





Welkom bij Kuin Makelaardij,

Hét makelaarskantoor in West-Friesland waar persoonlijke en professionele begeleiding centraal staat, onder leiding van register makelaar / taxateur Allard Kuin, ervaring sinds 1999 in de makelaardij. Qua service, aanpak en creatieve oplossingen uw partner voor aankoop, verkoop, deskundige taxaties en vastgoedmanagement.

Voor de verkoop of aankoop van een woning of bedrijf komen vele juridische, financiële en bouwtechnische zaken aan de orde. Hieronder hebben wij voor u uiteen gezet hoe u bepaalde termen of uitingen moet opvatten.

Uitbrengen van biedingen:

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend NVM-makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een NVM-makelaar, gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht. Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen. U kunt ons dag en nacht mailen op info@kuinmakelaardij.nl

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant

koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

Details

Opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen nadat niet alleen over de koopsom maar ook over zaken als (datum oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Voorbehoud

Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (b.v. financieringsvoorbehoud, bouwtechnoekering etc.) wordt alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze bij de onderhandeling is overeengekomen.

Waarborgsom

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom worden opgenomen, van 10% van de koopsom.

Bewoning

Indien het object nimmer door de verkoper is bewoond (bijv. bij erfgenamen) dan zal aan de akte de volgende clause worden toegevoegd:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper **wel/geen** gebruik gemaakt.

Milieu

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. De kandidaat koper wordt in de gelegenheid gesteld, op zijn/ haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een KIWA-gecertificeerd bodem- of grondonderzoek. Deze mogelijkheid kan als ontbindende voorwaarde in de koopakte worden opgenomen.

Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen,

bouwtekeningen/plattegronden, maten, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

Ouderdom

Indien een woning niet voldoet aan de eisen die op het moment van de koop worden gesteld in het bouwbesluit dan zal naar aanleiding daarvan de volgende clausule (of een gedeelte daarvan) aan de koopakte worden toegevoegd:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan.... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Verdere informatie

Alle verdere relevante informatie is op verzoek toe te sturen. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie worden verkregen.

Hypotheek en Verzekeringen

In uw leven draait het om zekerheid. De zekerheid van voldoende inkomen, van onbezorgd woongenot en een goed pensioen. Ook is helaas voor veel mensen de financiering van een woning heel onoverzichtelijk, de basis van uw nieuwe financiële situatie. Bij dit soort kwesties verwijzen wij u dan ook graag door naar een professionele bemiddelaar zodat de financiering van een woning én de persoonlijke financiën geen stresssituatie worden maar een weloverwogen keuze, zodat u weet waar u ja tegen zegt!

De tussenpersonen staan voor iedereen klaar die op zoek zijn naar een betrouwbaar, duidelijk en vooral persoonlijk hypotheek en/of verzekeringenadvies.

Advies van een tussenpersoon betekent voor u:

- Persoonlijk en deskundig advies.
- Kwaliteit en zekerheid door Erkende hypotheek en verzekeringsadviseurs.
- Keuze uit vrijwel alle landelijke banken en verzekeraars.
- De scherpste rentetarieven.
- Contact op de momenten dat het u, het beste uit komt.
- Laat uw hypotheek en financiële toekomst een weloverwogen keuze zijn en neem contact met ons op voor

een **vrijblijvend** advies van de tussenpersonen.

Zoals u ziet werken wij samen met gerenommeerde bemiddelaars in hypotheeken en verzekeringen. Daarover vertellen wij u graag meer. U kunt ons hiervoor bellen op 0228 59 22 53 of mailen via info@kuinmakelaardij.nl. Wij regelen graag een afspraak voor u met een gratis en vrijblijvend adviesgesprek. Bij u thuis of op kantoor.



**Kuin Makelaardij
Visserpad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53**

E-mail: info@kuinmakelaardij.nl