



Burgemeester van Nienesstraat 11, 1911 CR Uitgeest

**Halfvrijstaande woning met karakter, energielabel B
en veelzijdige B&B / recreatiewoning**

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.

In het geliefde Oude Dorp van Uitgeest staat deze sfeervolle halfvrijstaande woning uit 1925 op een perceel van 273 m². Een karakteristiek huis dat in de loop der jaren met zorg is gemoderniseerd en verduurzaamd, zonder zijn authentieke uitstraling te verliezen. In totaal beschikt u over 167 m² woonoppervlakte, verdeeld over het woonhuis van 107 m² en het bijgebouw van 60 m². Deze zelfstandige B&B / recreatiewoning biedt talloze mogelijkheden: van gastenverblijf of kantoor aan huis tot praktijkruimte, mantelzorgwoning of verhuur.

De ligging is ronduit uitstekend. U woont hier op loopafstand van het station, bushaltes, basisschool en winkels. Steden als Amsterdam, Haarlem en Alkmaar zijn binnen een half uur te bereiken. Bovendien liggen sportvoorzieningen, wandelgebieden en het Uitgeestermeer letterlijk om de hoek. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen Noord-Hollands Duinreservaat of aan de kust bij Bakkum en Egmond.

Deze woning combineert jaren '20-sfeer met modern comfort. Zo zijn de gevels en het dak geïsoleerd, is HR++ beglazing aanwezig, de begane grond voorzien van vloerverwarming en liggen er vier zonnepanelen op het dak. De keuken en badkamer zijn eigentijds, de wanden en plafonds strak afgewerkt en het buitenschilderwerk is recent (2024/2025) uitgevoerd.

Indeling woning

Begane grond: Entree met garderobe en meterkast. Gang met trap en modern toilet (zwevend, met doorlopende tegelvloer). Gestuukte wanden, plafonds voorzien van inbouwspotjes en Amsterdamse plint. Gezellige woonkamer met erker, trapkast en openslaande deuren naar de tuin. Moderne keuken in aanbouw met ruimte voor wasmachine en droger onder het werkblad, uitgerust met stoomoven, vaatwasser (2023), koelkast, vriezer, afzuigkap en gaskookplaat (2024) met wokbrander en vier pitten. Vanuit de keuken eveneens toegang tot de tuin met achterom, berging achter de keuken en een tweede vrijstaande berging.

Eerste verdieping: Overloop met laminaatvloer, twee slaapkamers en een ruime badkamer aan de voorzijde met ligbad (bubbelbad), douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet, spotjes en speakers in het plafond.

Tweede verdieping: Laminaatvloer, twee slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde een vaste kast heeft.

Indeling B&B / recreatiewoning

De zelfstandige B&B / recreatiewoning heeft twee ingangen, waarvan één met openslaande deuren naar de woonkamer met laminaatvloer en trap naar de verdieping. Open keuken in rechte opstelling met inbouwapparatuur: vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Achter de keuken bevindt zich de badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en zwevend toilet. Aangrenzend een bergkast met CV-ketel en mechanische ventilatiebox. Op de verdieping bevindt zich een slaapkamer met mogelijkheid voor een dakterras. Ramen zijn voorzien van horren en ventilatieroosters.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden – van gastenverblijf of verhuur tot werkruimte of mantelzorgwoning.

Bijzonderheden:

- Halfvrijstaande woning met karakter in het geliefde Oude Dorp
- B&B / recreatiewoning met eigen ingang en zelfstandige voorzieningen
- Energielabel B, 4 zonnepanelen, dak- en muurisolatie, HR++ glas
- Begane grond met vloerverwarming
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024/2025
- Rustige ligging nabij station, winkels, scholen en natuur

Kenmerken woning

Woonoppervlakte:	ca. 167 m ² (woonhuis 107 m ² , bijgebouw 60 m ²)
Perceeloppervlakte:	ca. 273 m ²
Inhoud:	ca. 542 m ³ (woonhuis 361 m ³ , bijgebouw 181 m ³)
Aantal kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers) plus slaapkamer in de B&B
Bouwjaar:	1925
Tuin:	Achtertuint ca. 108 m ² op het zuidwesten met achterom
Berging:	Aangebouwde berging ca 8 m ² Vrijstaande stenen berging ca 7 m ²
Verwarming:	C.V.-combiketel merk Intergas, 2019, eigendom
Parkeren:	Openbaar
Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, HR en HR++ beglazing

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

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, asbestclausule.

Plan een bezichtiging

Wij informeren u graag uitgebreid over deze sfeervolle eengezinswoning. 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.

Biedprocedure

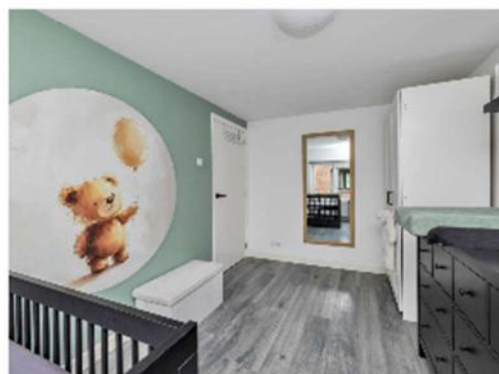
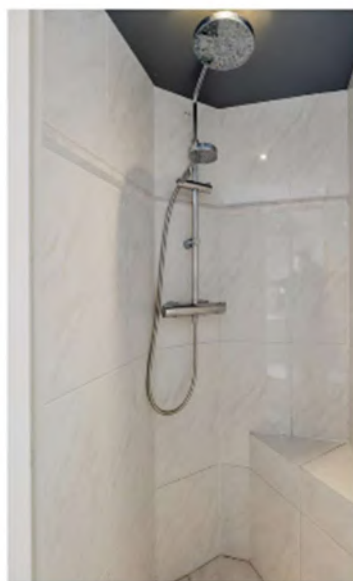
Magister Makelaars hecht veel waarde aan een transparant verkoopproces waarin iedere aspirant-koper - met of zonder aankoopmakelaar - gelijke kansen krijgt en onder dezelfde voorwaarden meedoet aan biedingen. Daarom kunt u uw bod op Burgemeester van Nienesstraat 11 uitsluitend plaatsen via onze website op <https://magister-makelaars.nl/biedformulier>

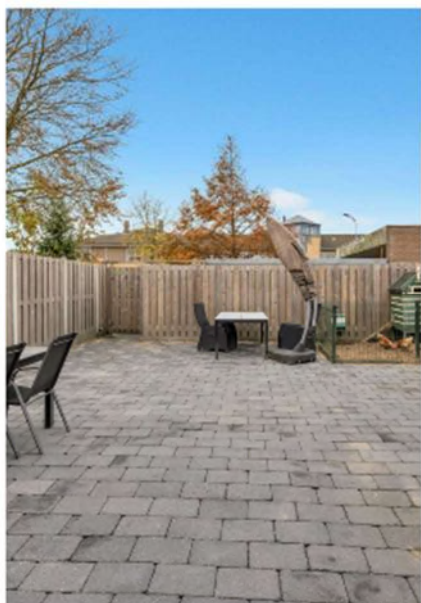
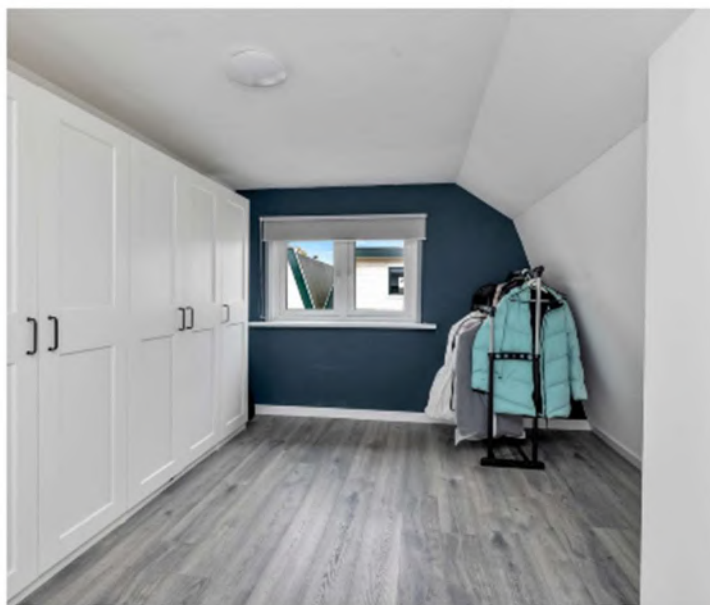
Alle biedingen van kandidaat-kopers worden via dit biedformulier automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd biedlogboek. Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

Mocht er veel interesse zijn in de woning dan kan het zijn dat we overschakelen naar Online Bieden via onze website: <https://magister-makelaars.nl/online-bieden>

Foto impressie







Kadastrale gegevens

Adres: Burgemeester van Nienesstraat 11, 1911 CR Uitgeest

Uitgeest, sectie B, nummer 8126, grootte 0 a en 83 ca en

Uitgeest, sectie B, nummer 9469, grootte 1 a en 90 ca

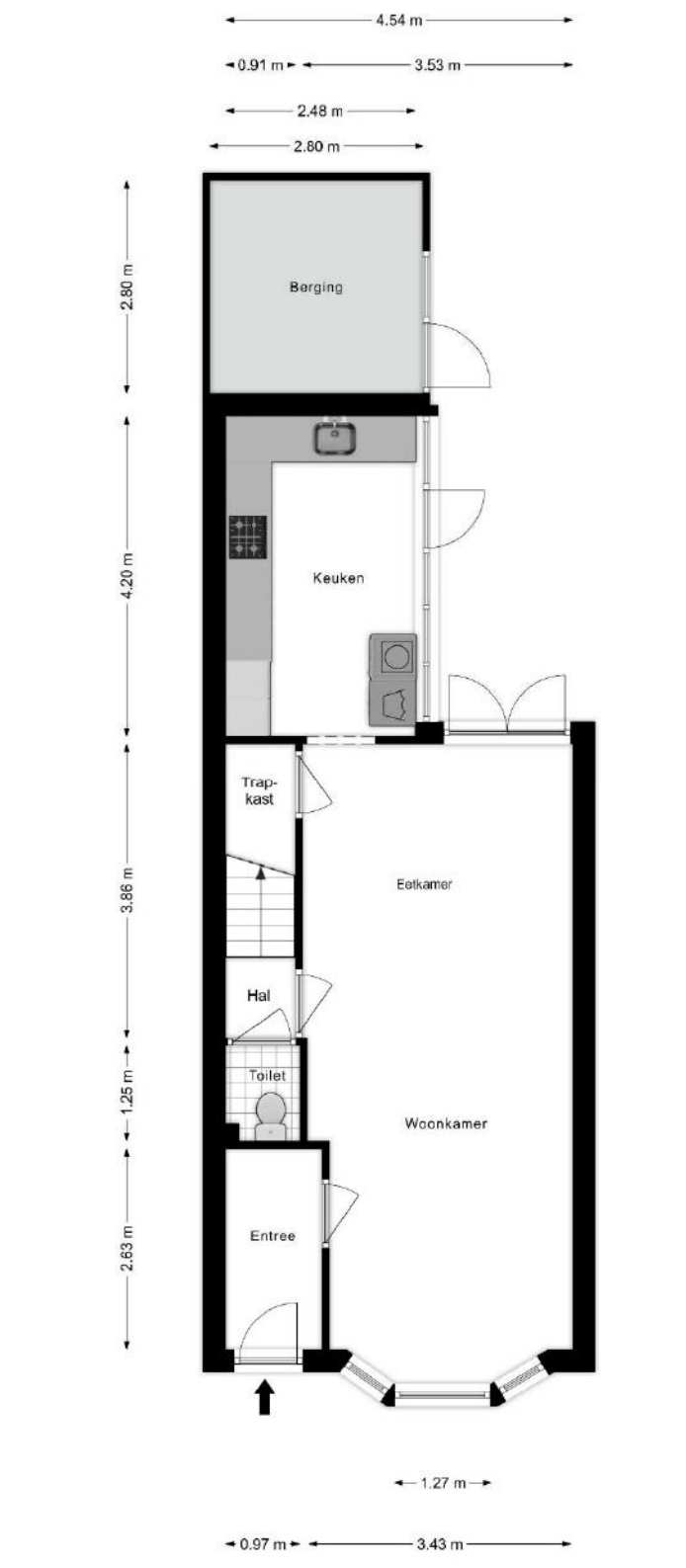


Omgevingskaart

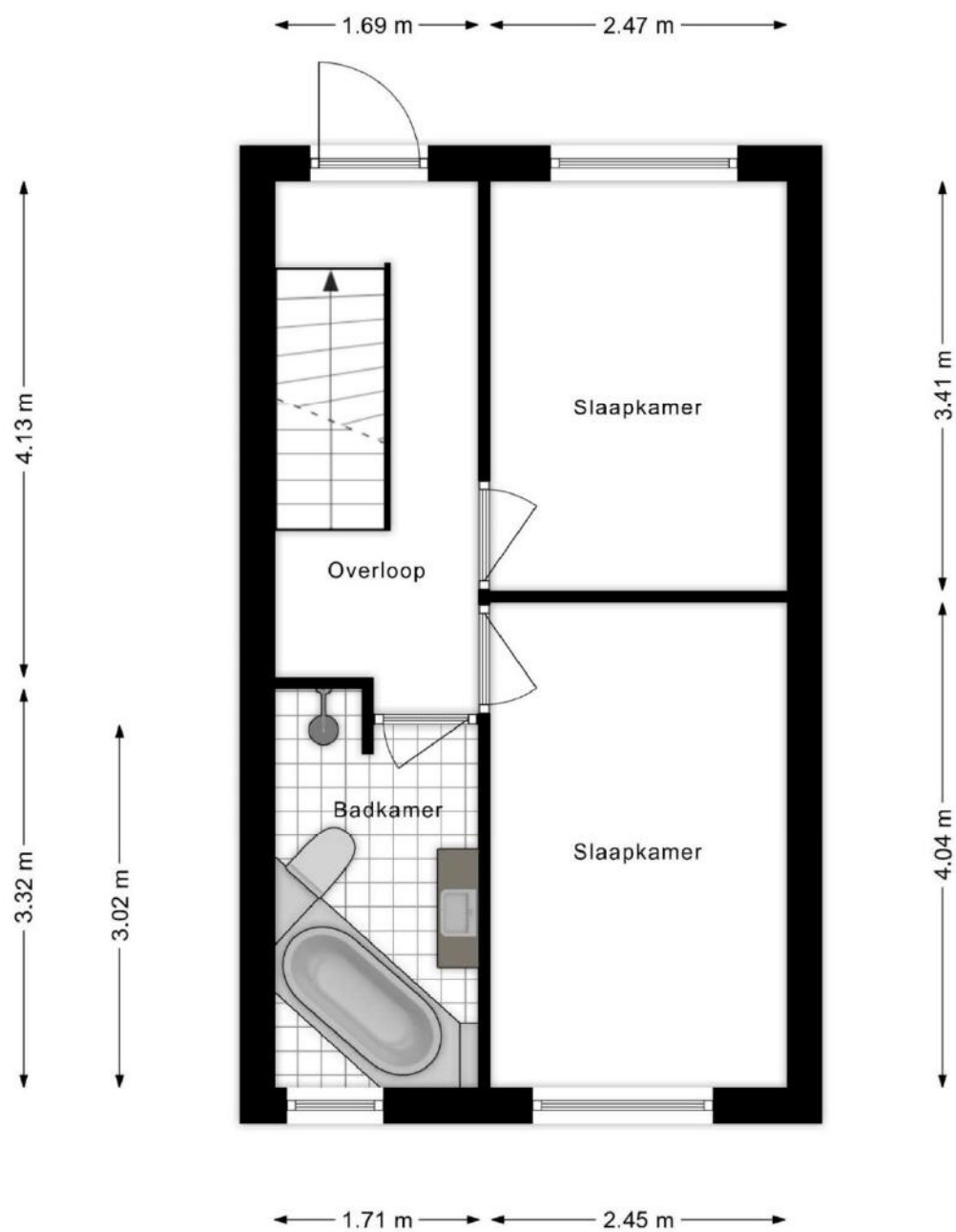


Plattegronden

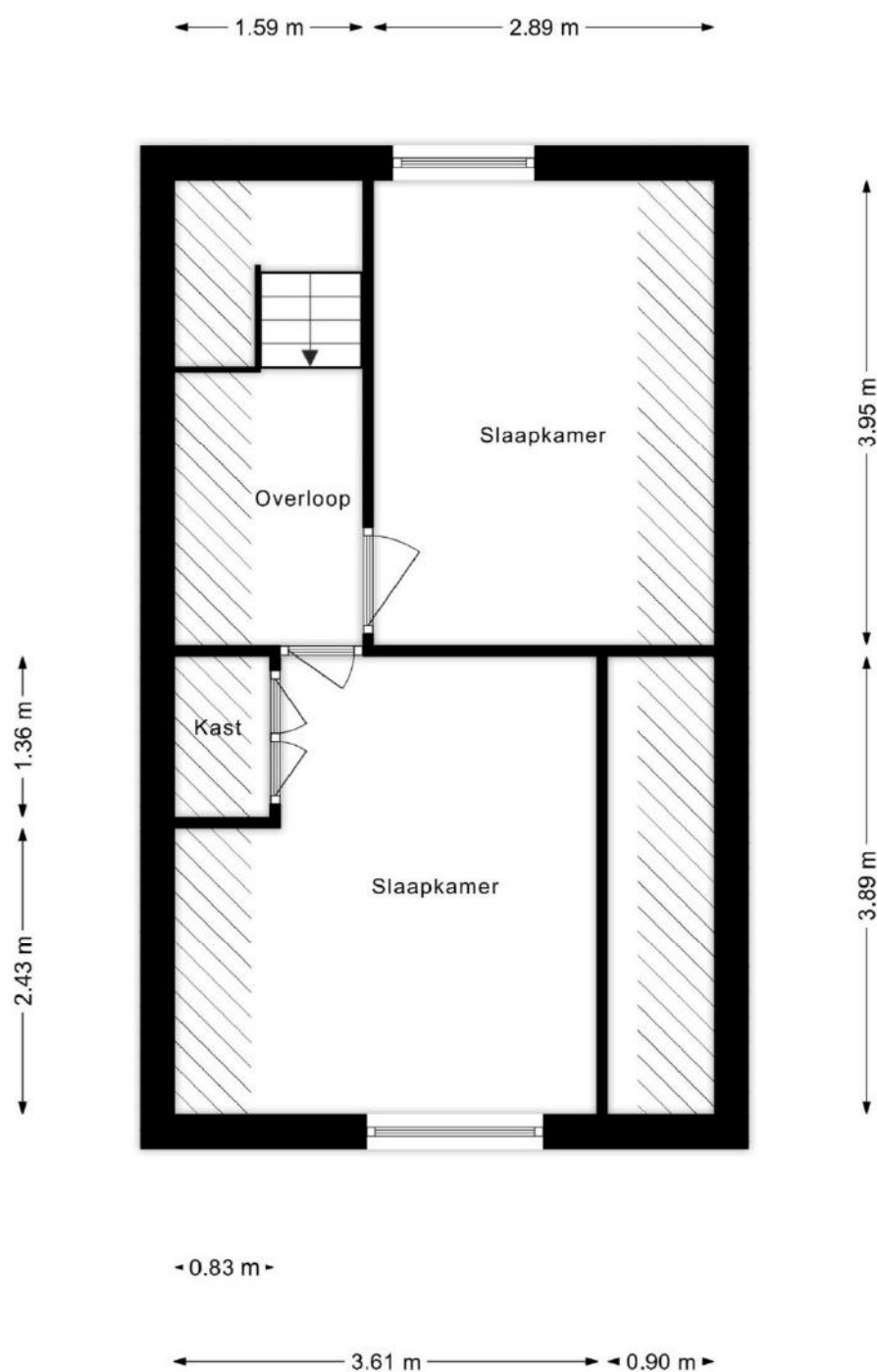
Begane grond



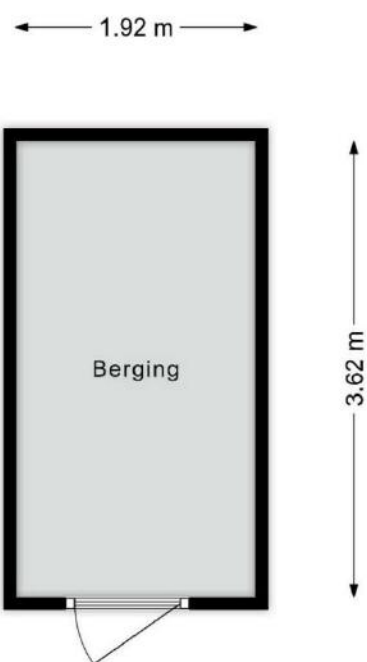
1^e verdieping



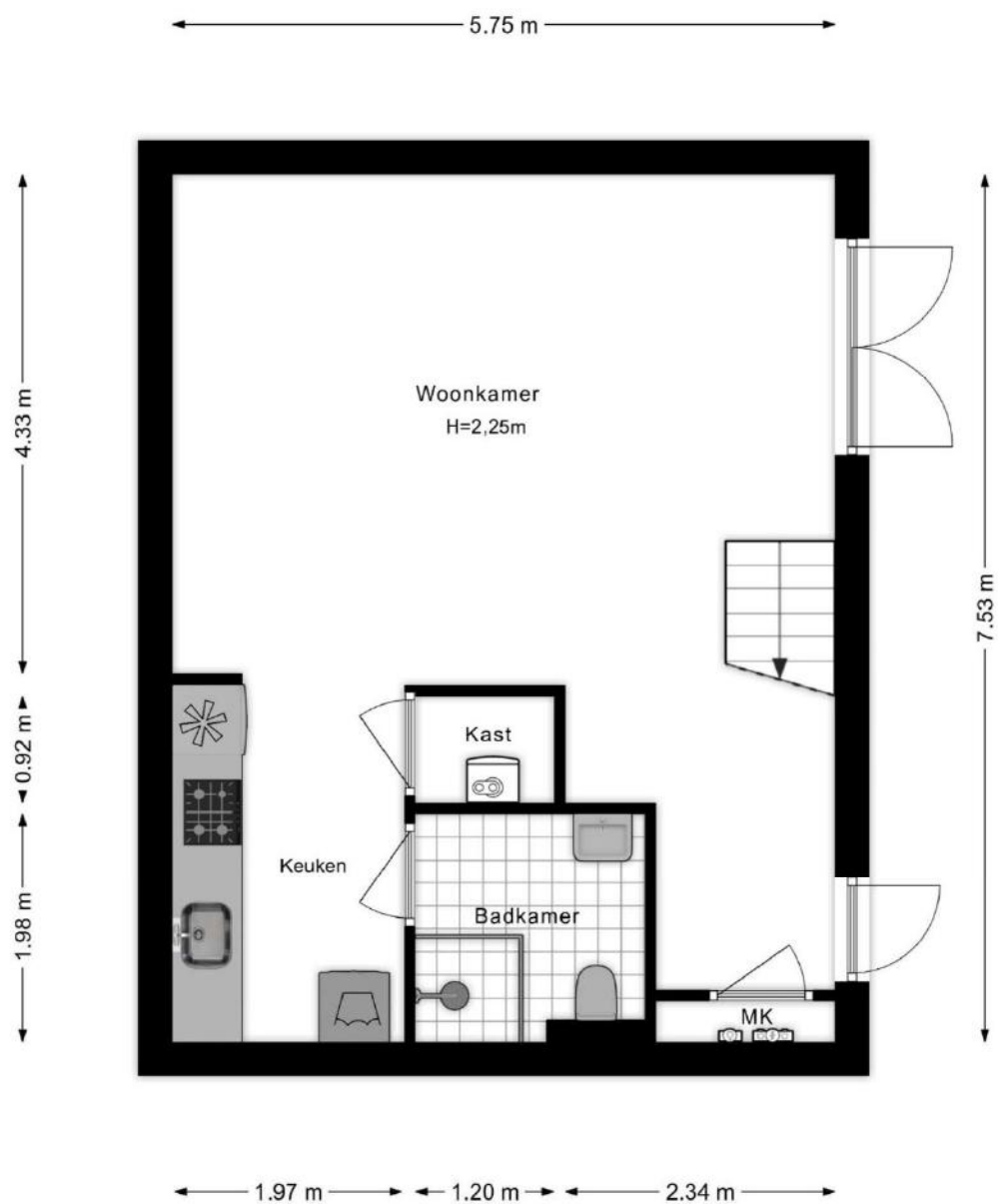
2^e verdieping



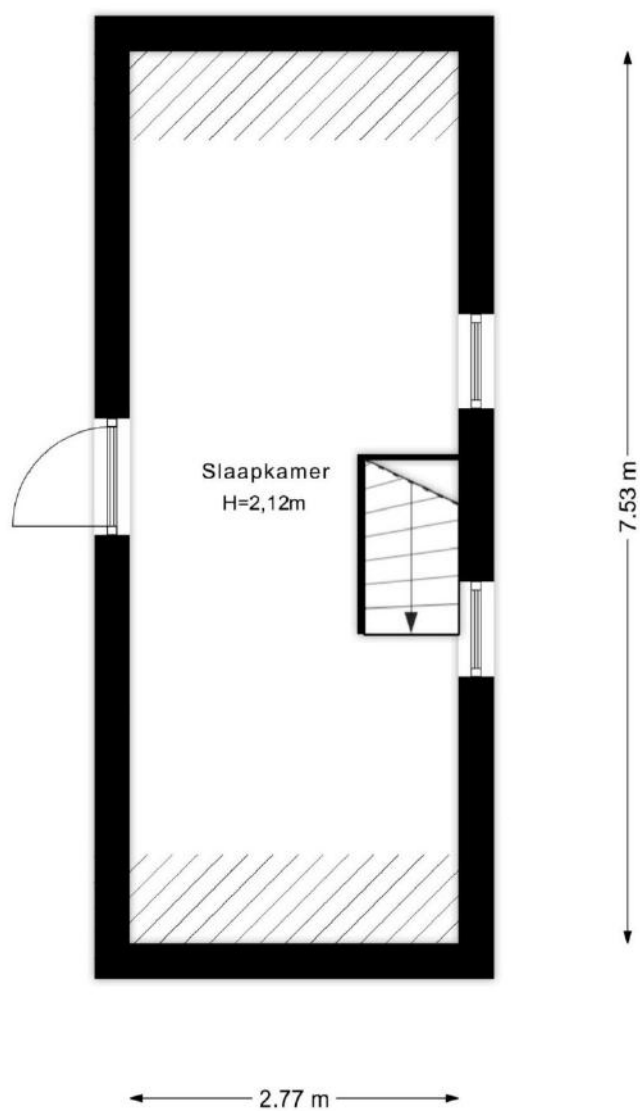
Berging



Recreatiewoning begane grond



Recreatiewoning 1^e verdieping



Losse bijlagen bij deze brochure:

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



Burgemeester van Nienesstraat 11

1911 CR uitgeest

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.