



Weereweg 71, 1732 LK Lutjewinkel

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

De Best Van Staveren Makelaars
Europaboulevard 425
1825 RN, ALKMAAR
Tel: 072-5270027
E-mail: info@debestvanstaveren.nl
www.debestvanstaveren.nl

Omschrijving

Landelijk wonen in een unieke stolpboerderij op een prachtige kavel!

Op een van de mooiste plekken in het buitengebied van Lutjewinkel staat deze bijna volledig opnieuw opgebouwde Noord-Hollandse stolpboerderij. Hier woon je midden in de natuur, met vrij uitzicht over de landerijen en de ruimte om echt buiten te leven. De tuin biedt bloemen, groente, fruit en een kruidenrijke weide, terwijl de koude kas jaarrond kweken mogelijk maakt. Achter het huis staat een imposante walnotenboom van ruim 120 jaar oud, het pronkstuk van de tuin. De wilgen, de beuken- en Zeeuwse hagen, een reusachtige magnoliaboom en de vele bloemen en planten maken het erf tot een waar paradijs voor flora en fauna. Hier voel je wat het Noord-Hollandse landelijke leven zo bijzonder maakt! Tegelijkertijd is de bereikbaarheid opvallend goed: de Randstad ligt binnen handbereik via de A7 en A9, en Schagen biedt scholen, winkels, medische voorzieningen en openbaar vervoer.

In 2019 is de stolpboerderij bijna volledig opnieuw opgebouwd, waarbij alleen de originele buitenmuren en het houten vierkant behouden zijn. De ruime woonkamer ligt aan de tuinzijde en heeft openslaande deuren. De leefruimte is licht, ruim en voorzien van vloerverwarming. Aan deze zijde ligt ook de keuken waar een volledige voorbereiding voor een inbouwkeuken aanwezig is. Aansluitingen voor apparatuur zijn aanwezig, waaronder een perilex-aansluiting voor inductie, afvoer voor een spoelbak en aansluitingen voor een vaatwasser. Ook zijn er meerdere stroompunten aangelegd voor keukenapparatuur. Aansluitend ligt de bijkeuken met extra bergruimte, de wasmachine aansluiting en toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning liggen twee ruime slaapkamers, waarvan één toegankelijk is vanuit de gang. In de gang bevinden zich de badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche en een dubbele wastafel met meubel. Vanuit de hal bereik je de vaste trap naar de eerste verdieping. Boven kom je uit op een royale overloop met toegang tot het tweede toilet en vier slaapkamers. In deze kamers is het oorspronkelijke, houten vierkant zichtbaar gebleven, wat de ruimtes een authentieke uitstraling geeft.

Het perceel is ruim opgezet en wordt omringd door sloten en visrijk water. Er is een boomgaard met diverse fruitbomen, vele fruitstruiken en een ruime moestuin. Achter het huis staat de imposante walnotenboom. In 2017 zijn de dam en de beschoeiing aangelegd, zowel aan de voorzijde als voor een groot deel langs de zijkant.

Op het erf staan meerdere praktische bijgebouwen. Er is een ruime schuur die momenteel in gebruik is als werkplaats en daarnaast een kapschuur met een stal. Verder is er een geïsoleerde schuur aanwezig, voorzien van gas, water, een eigen meterkast en aansluitingen voor keuken, badkamer en toilet. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor gebruik als kantoor, atelier, bed & breakfast, (pré-)mantelzorgwoning of tijdelijke generatiewoning (<https://www.hollandskroon.nl/actueel/hollands-kroon-staat-pre-mantelzorg-en-tijdelijke-generatiewoningen-toe/>).

Algemeen:

Woonoppervlakte 208 m² – overige inpandige ruimte 6 m² – gebouwgebonden buitenruimte 1 m² – externe bergruimte 68 m² – inhoud 795 m³ – perceeloppervlakte 6.635 m² – bouwjaar 1850, opnieuw opgebouwd in 2019 – energielabel A – cv-ketel: Intergas (2019) – CAT7-bekabeling door de gehele woning – twee septic tanks aanwezig – aanvaarding in overleg

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.175.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	795 m ³
Perceel oppervlakte	6.635 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	208 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1850
Ligging	Vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Openslaande deuren

Locatie

Weereweg 71
1732 LK LUTJEWINKEL



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



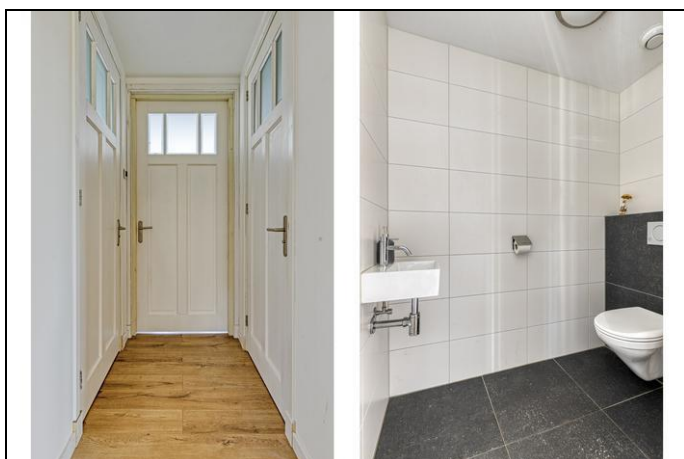
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



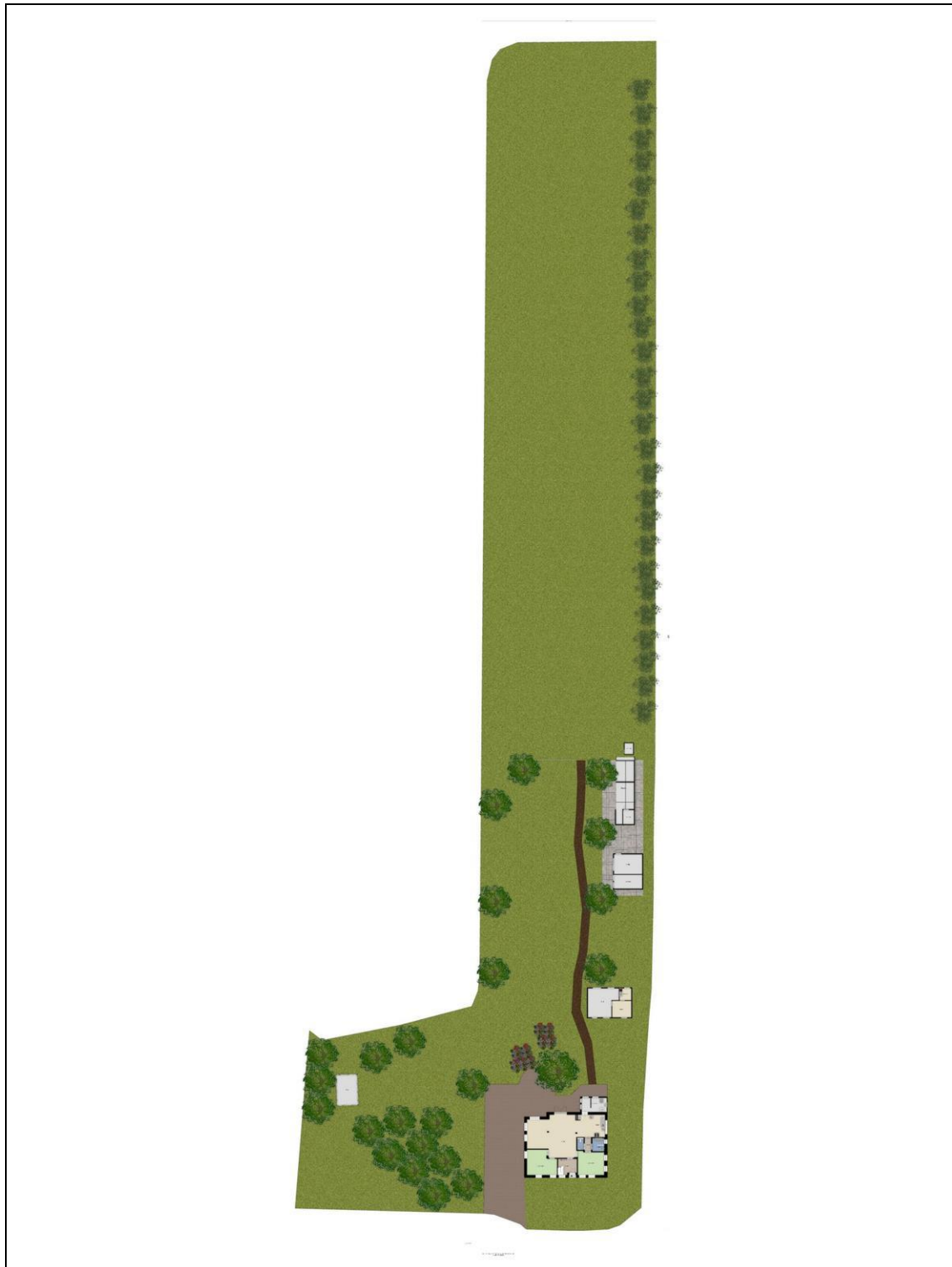
Foto's



Foto's



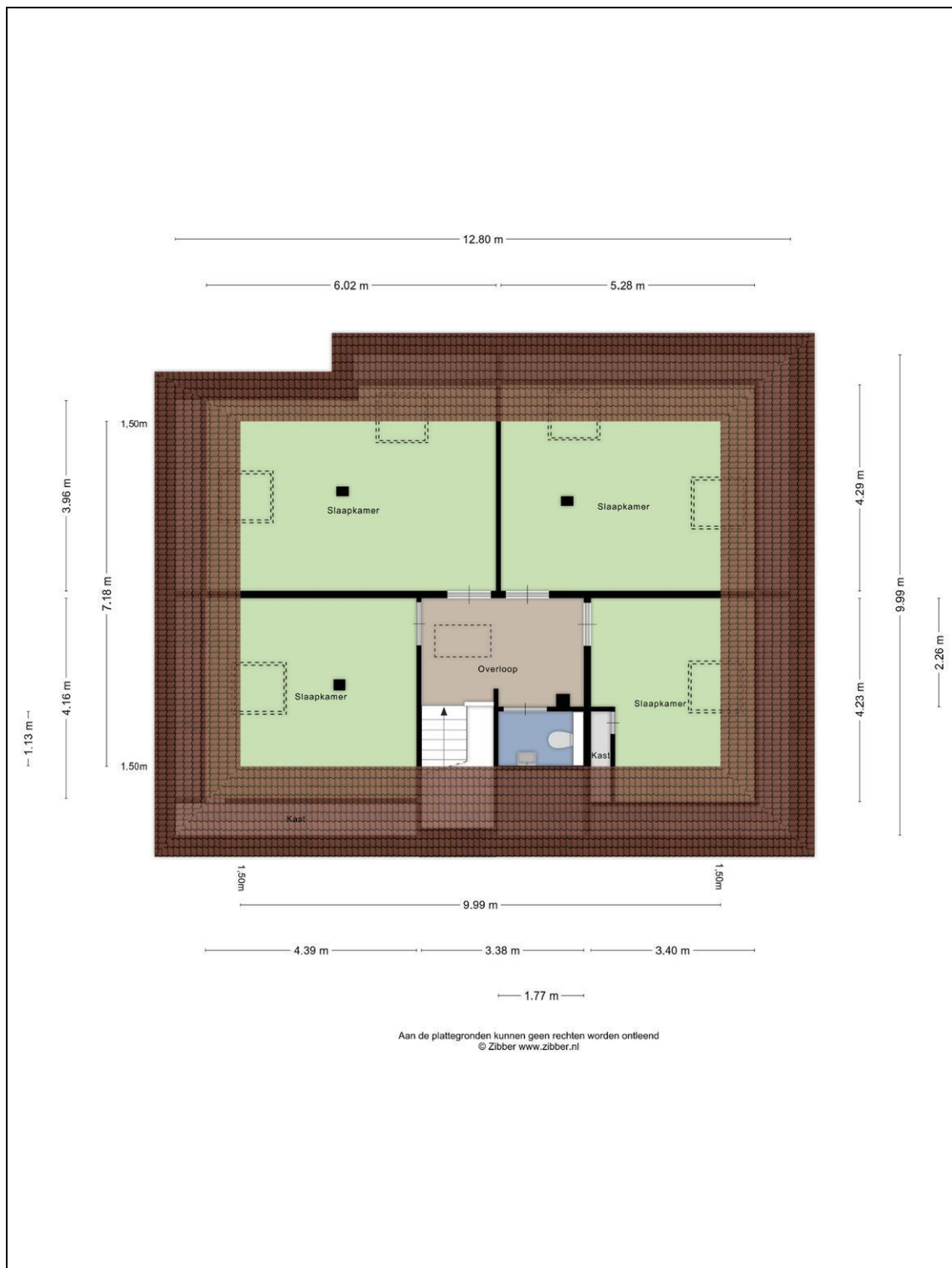
Plattegrond



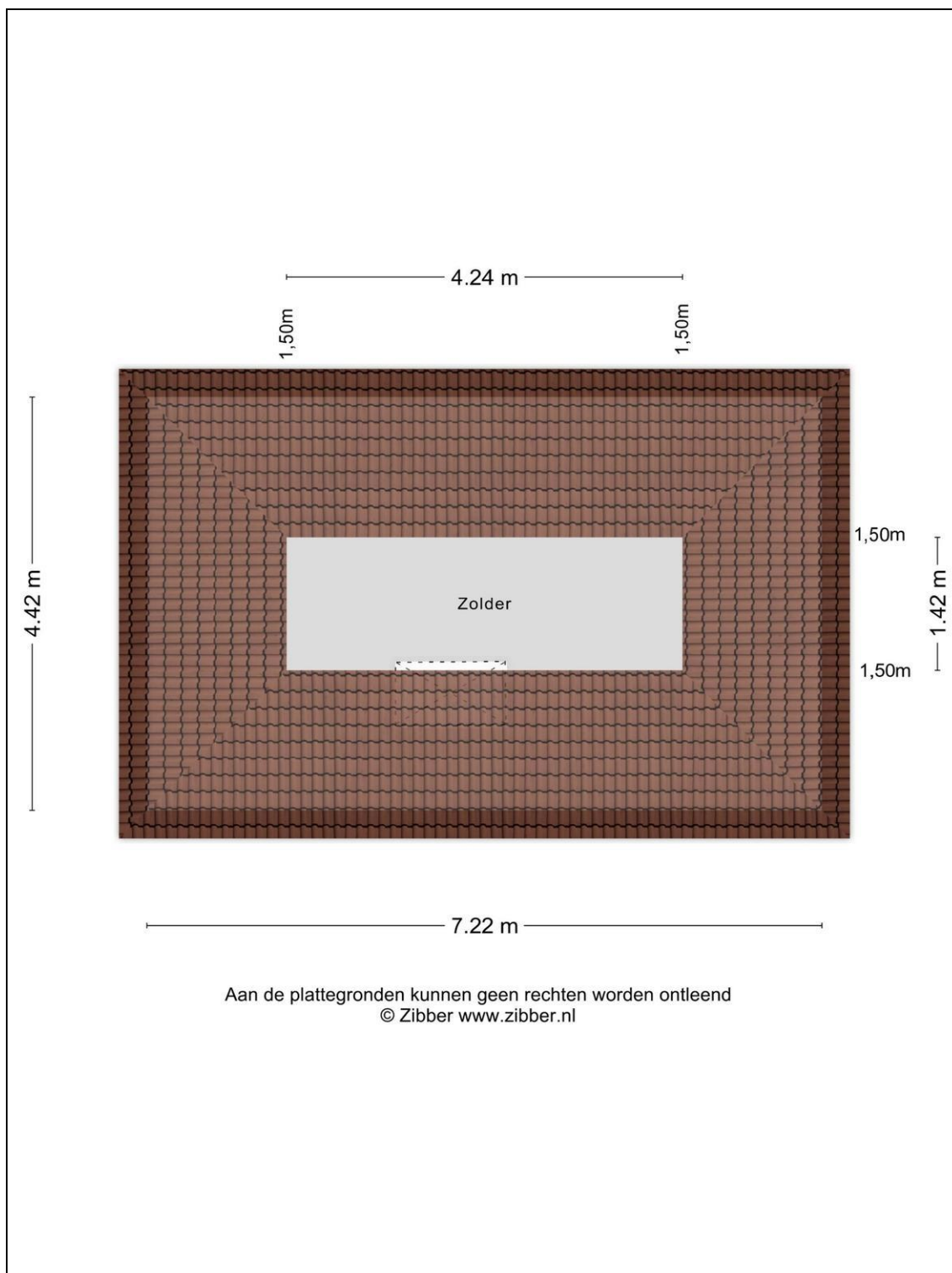
Plattegrond



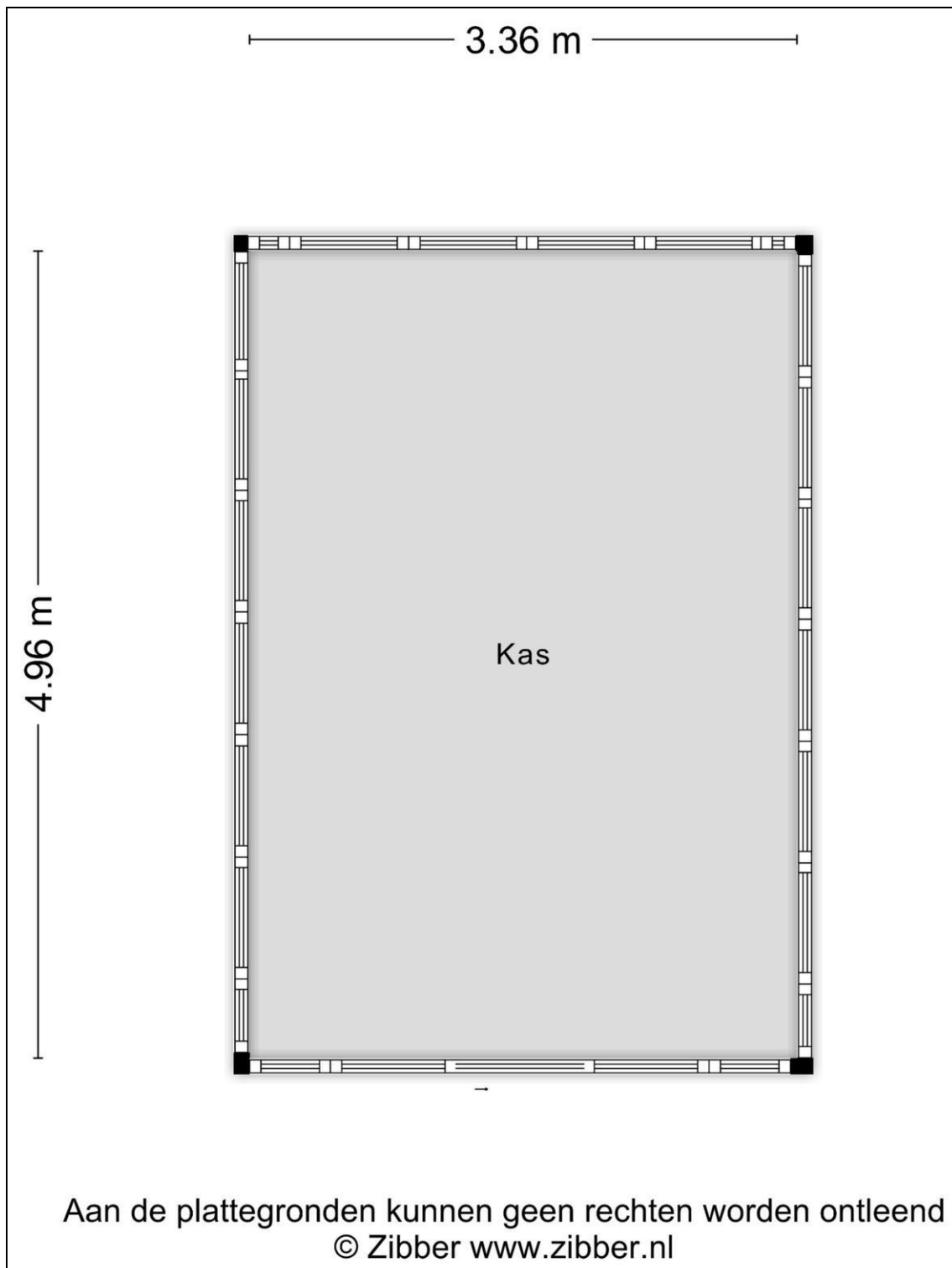
Plattegrond



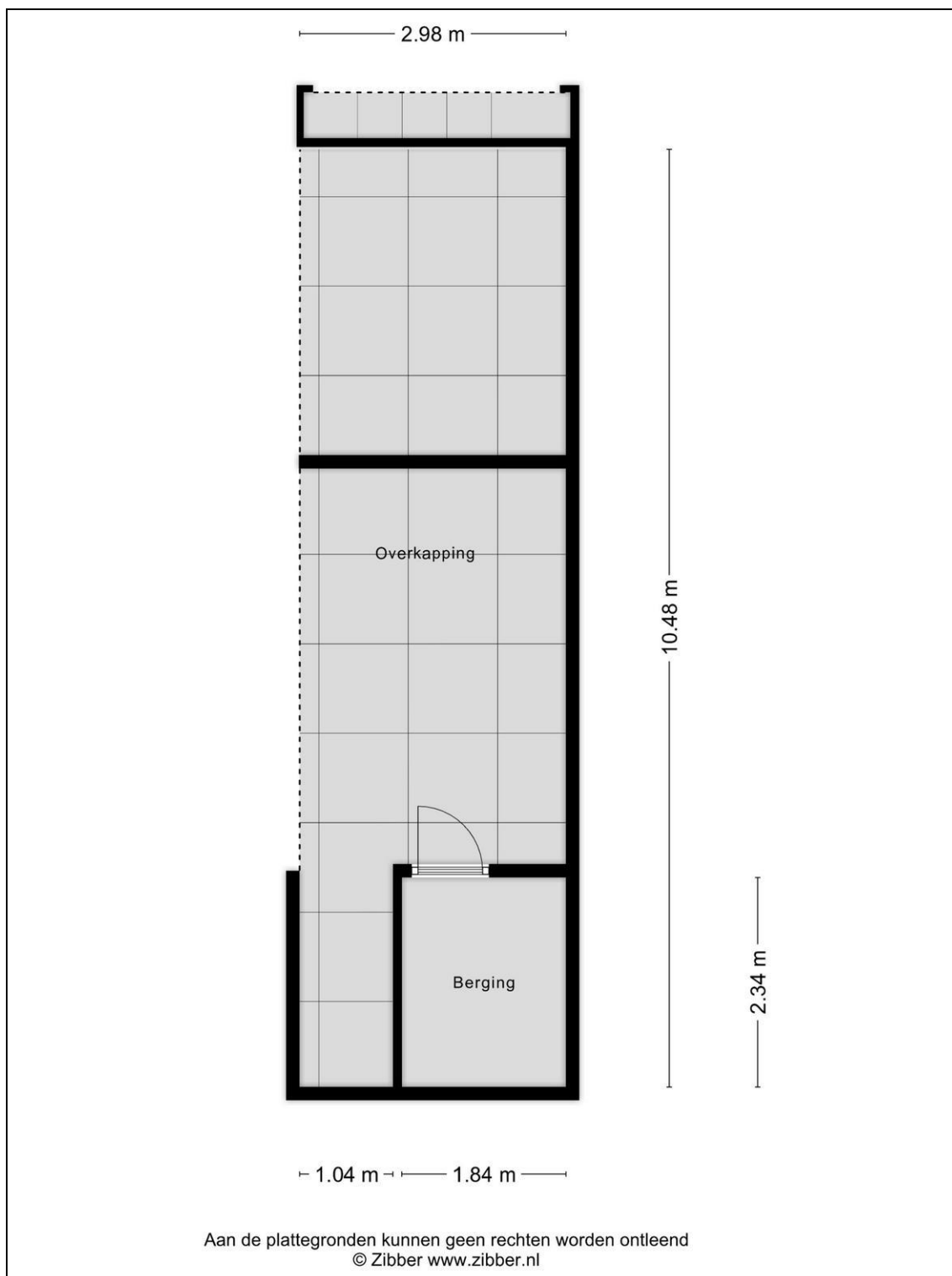
Plattegrond



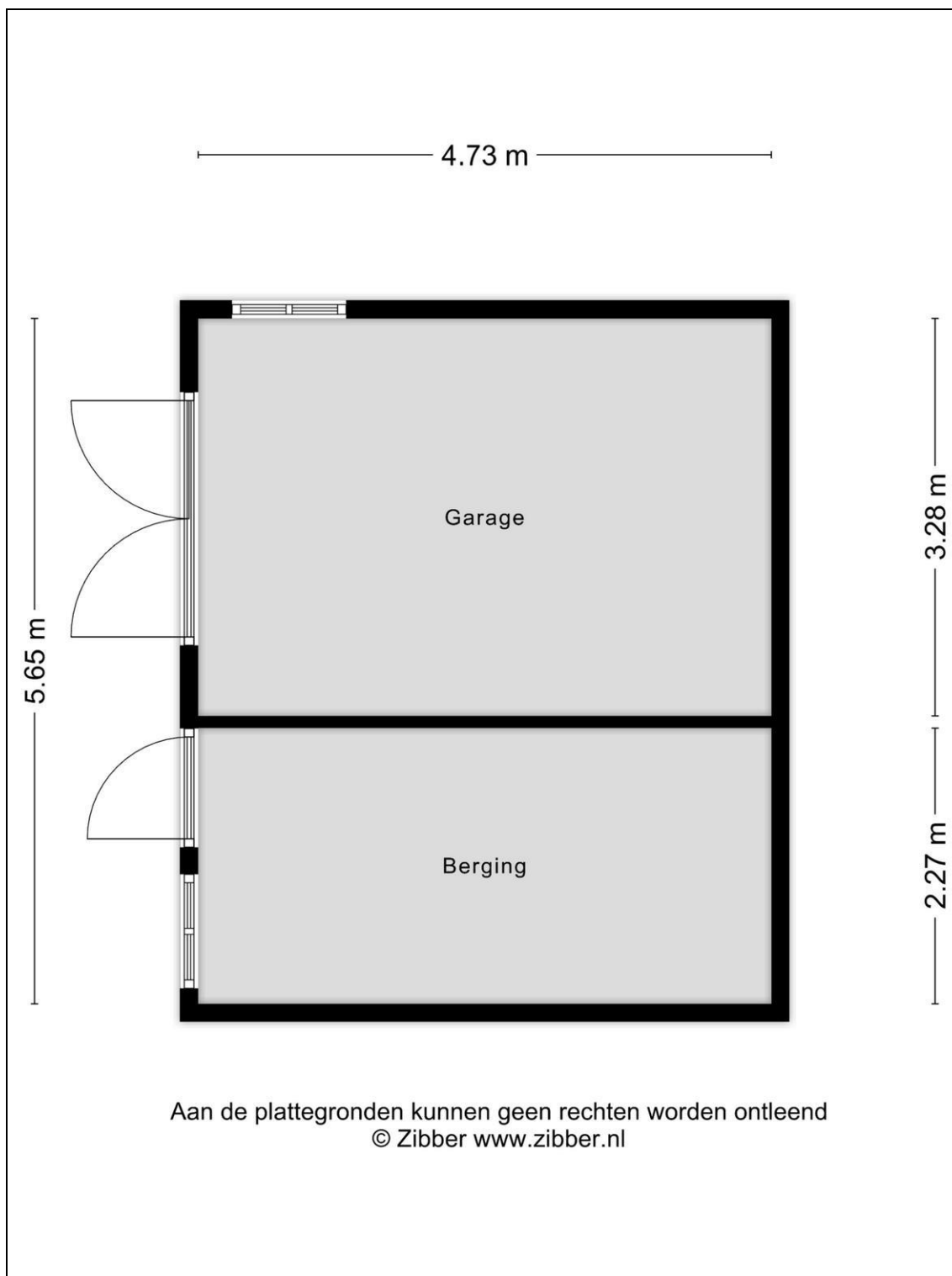
Plattegrond



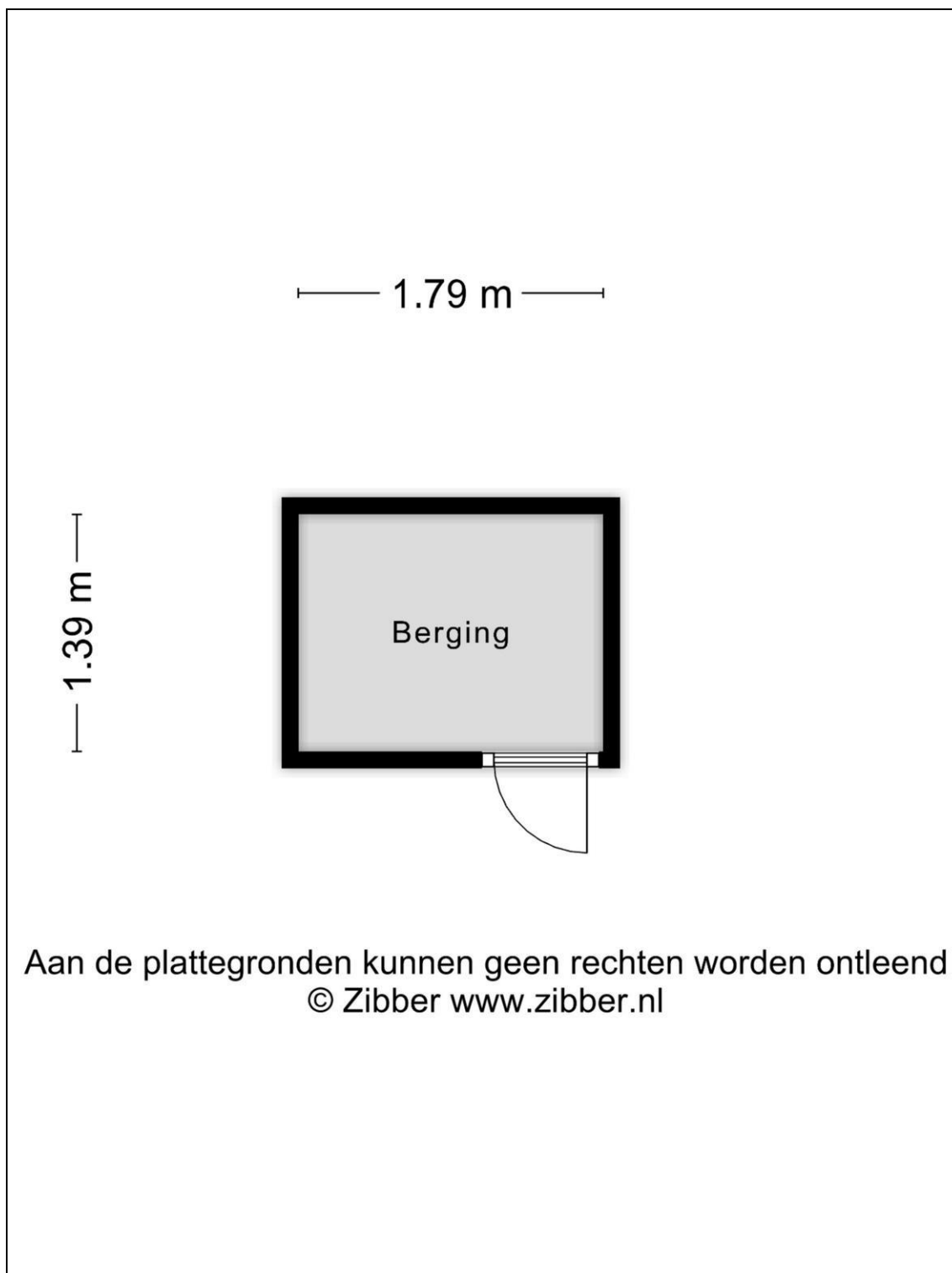
Plattegrond



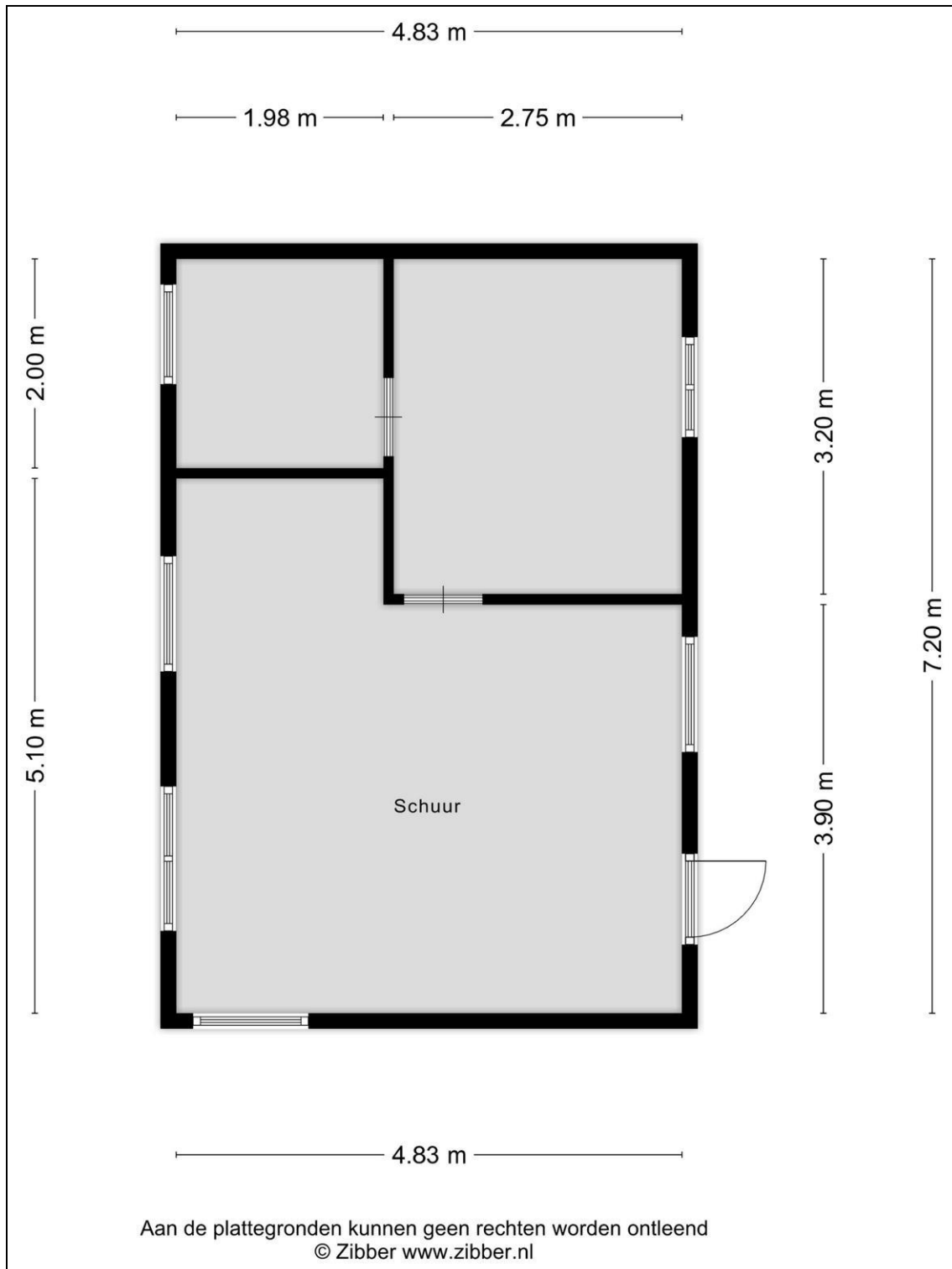
Plattegrond



Plattegrond



Schuur



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Weereweg 71
Postcode / Plaats	1732 LK Lutjewinkel
Gemeente	Niedorp
Sectie / Perceel	H / 79
Oppervlakte	5.680 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Weereweg 71
Postcode / Plaats	1732 LK Lutjewinkel
Gemeente	Niedorp
Sectie / Perceel	H / 78
Oppervlakte	955 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- alle verhuisfittingen blijven achter, zodat er licht is.	☐	☐	☐	☒
- losstaande schemerlamper	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle los staande kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Enkele planten in pot en 1 kleine appelboom.	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Stellingkasten in kas, kapschuur en schuur	☒	☐	☐	☐
tuinmeubilair	☐	☒	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tuingereedschap, bouwgereedschap , bosmaaiers, grasmaaiers, alle voorraadkisten met inhoud.	☐	☒	☐	☐
- Schapen kunnen in overleg blijven. Houtvoorraad.	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Het kan namelijk ook anders...

De Best van Staveren Makelaars is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot een van de meest toonaangevende makelaarskantoren. Kernwoorden voor dit succes zijn: de nieuwe inspiratie en creativiteit in het vakgebied en een transparante , persoonlijke werkwijze met eerlijke tarieven. Wij zijn NVM-Makelaar ... maar dan betaalbaar.

Het team van De Best van Staveren Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor de bestaande bouw heeft De Best van Staveren Makelaars zich ook ontwikkeld als specialist op het gebied van nieuwbouw.

Wij zijn je graag van dienst!

De Best Van Staveren Makelaars
Europaboulevard 425
1825 RN Alkmaar
(072)5270027
info@debestvanstaveren.nl
www.debestvanstaveren.nl