

Balledux Makelaardij

Warmenhuizen



De Fuik 17      1749 XH      Warmenhuizen

Keizersgracht 75      1015 CE      Amsterdam

Telefoon: 0226-391389

Mobiel: 06-12886278

Email: [info@balleduxmakelaardij.nl](mailto:info@balleduxmakelaardij.nl)

Internet: [www.balleduxmakelaardij.nl](http://www.balleduxmakelaardij.nl)



Dorpsstraat 222

1749 AL Warmenhuizen





## Omschrijving

**Zoekt u HEEL VEEL WOONRUIMTE, een RIANTE GARAGE / SCHUUR en een ACHTERTUIN MET PRIVACY ? Deze grote sfeervolle woning met zonnige en diepe achtertuin en fantastische garage/schuur ligt op één van de meest aantrekkelijke locaties van het dorp!**

Dit is uw kans om heerlijk, ruim en met veel privacy te wonen in het hart van Warmenhuizen, op loopafstand van de winkels en voorzieningen.

De **woning** heeft een zonnige woonkamer met leuk uitzicht op de Dorpsstraat, een grote woonkeuken met zicht op de achtertuin, een grote bijkeuken met buitendeur naar de tuin, een luxe ruime veranda, een brede en diepe achtertuin, een luxe en complete badkamer op begane grond en 5 goedformaat slaapkamers plus nog een ruime bergkamer op de 1e verdieping. DEZE WONING ZAL U POSITIEF VERRASSEN TIJDENS UW BEZICHTIGING !

De woning is heel geschikt voor een **gezin en/of voor wonen in combinatie met beroep/bedrijf aan huis**. De garage/schuur is een mooie, kurkdroge, lichte en hoge ruimte voor het stallen van 2 auto's en/of bestelbusjes of voor klussen, hobby of werken aan huis.

De woning ligt gunstig op een **mooi perceel tussen de Dorpsstraat en het rustige Engeltje en Antje Pad** (dit pad heeft alleen bestemmingsverkeer en is een doodlopende straat). Rechts langs de woning loopt uw eigen voetpad vanaf de Dorpsstraat naar de achtertuin. De achtertuin heeft de gehele dag zon. Achterin de tuin is er een toegangsdeur naar de garage/schuur en ook een brede poort naar het zij- en achtererf, hier beschikt u over parkeerplaatsen (voor 2 á 3 auto's). Maar ook in de Dorpsstraat kan er geparkeerd worden.

**De garage/schuur is degelijk gebouwd** met een betonvloer, betonwanden met buitenafwerking van houten planken en voorzien van een brede en hoge overheaddeur (elektrisch bedienbaar, doorrijhoogte circa 2,40 meter), een grote bergzolder en elektra-, water- en rioolaansluiting en gootsteen.

**Kortom:** deze fraaie woning met erf en garage/schuur op een fijne locatie staat garant voor heel veel woonplezier ! Kom eens kijken en het tijdens een persoonlijke bezichtiging zelf ervaren !

**Locatie:** Warmenhuizen is een gezellig levendig dorp, met een uitgebreid aanbod winkel- en sportvoorzieningen en horeca. Er is een goede busverbinding (2 x per uur) naar Alkmaar en Schagen, beide liggen op 10 km en hebben een NS station. De Randstad bereikt u dus in korte reistijd! De uitgestrekte bossen en brede duinen van Schoorl, Groet en Bergen, en niet te vergeten de mooie stranden, liggen op fietsafstand. U kunt het zelf ervaren: dit is een **fantastische woonomgeving!**



### Begane grond:

Ruime en lichte **entreehal** met garderobe, toiletruimte, toegang naar de woonkamer, toegang naar badkamer, vaste trap naar de 1e verdieping met grote trapkast en meterkast.

*De entreehal is afgewerkt met robuuste bruinbeige plavuizen.*

De **toiletruimte** heeft een hangend toilet, fonteintje, mechanische ventilatie, plafond inbouwverlichting en is afgewerkt met grootformaat grijze vloertegels en witte wandtegels tot plafondhoogte.

De **grote woonkamer** is heerlijk licht en zonnig door de ramen in de voorgevel en zijgevel. Er is leuk uitzicht op de Dorpsstraat en de kamer biedt ruimte voor een grote zithoek. De wanden en het plafond (met inbouw verlichtingsspots) zijn strak gestuukt.

*De vloer in de woonkamer is afgewerkt met een moderne bruin grijze PVC vloer.*

Aan de achterzijde ligt de **riante woonkeuken** met aansluitend een grote bijkeuken. Vanuit de eethoek is er mooi uitzicht op de achtertuin en veranda.

*De keuken heeft vloerverwarming en is afgewerkt met een lichtkleurige tegelvloer.*

De **hoekkeuken** heeft een natuursteen zwart aanrechtblad, crèmewitte fronten en een 1,5 RVS spoelbak met zwarte 1-greeps mengkraan. Het te openen raam in de zijgevel bij de keuken zorgt voor veel licht. De keuken beschikt over voldoende bergruimte in de kasten en lades en heeft de volgende **inbouwapparatuur**: zwarte brede afzuigkap schouwmodel (Etna, 2025), inductiekookplaat 4-pits (AEG, 2024), koel-/vriescombi (Siemens, 2024), grote oven (Bosch) en vaatwasser (Bosch, 2022).

De **bijkeuken** is ruim en heeft een buitendeur naar veranda en achtertuin plus een raamkozijn in de achtergevel. Er is meer dan genoeg plaats voor een extra koel-/vrieskast, wasmachine en -droger, garderobe en bergkasten. Ook vanuit deze bijkeuken kunt u naar de 1e verdieping lopen via een vaste houten trap.

*De bijkeuken heeft een lichte beigewitte tegelvloer.*

De **badkamer** op begane grond is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel met spiegel en verlichting, grote inloopdouche met thermostatische mengkraan, duo ligbad met thermostatische mengkraan en handdouche, een hangend toilet en een handdoekenradiator.

*De badkamer heeft vloerverwarming en een te openen raam (hoog) in de zijgevel en is netjes betegeld, de wandtegels lopen tot plafondhoogte.*

### 1e verdieping:

Op deze verdieping vindt u 5 prima slaapkamers en een bergkamer. De slaapkamers hebben ook bergruimte achter de knieschotten.

**Slaapkamer 1** ligt aan de voorzijde, dit is een grote 2 persoons kamer.

**Slaapkamer 2** ligt ook aan de voorzijde, dit is een 1 persoons slaap- of werkkamer. Desgewenst is het eenvoudig te realiseren om deze kamer te verbouwen in een 2e badkamer met toilet- en doucheruimte.

**Slaapkamer 3** ligt aan de oostzijde, dit is een ruime 2-persoons kamer met een nieuw Velux dakraam met verduistering screen.

**Slaapkamer 4** ligt aan de westzijde, dit is een grote 1 á 2 persoons kamer (nu in gebruik als kantoor), tevens met een nieuw Velux dakraam met verduistering screen. Vanuit deze slaapkamer is de ruime bergkamer aan de achterzijde van de woning toegankelijk.

Deze **bergkamer** heeft een dubbel openslaand raam met toegang naar het platte dak van de veranda. Er is veel ruimte voor het opbergen van uw spullen.

De CV-ketel (2016) en de mechanische ventilatie-unit zijn hier ook ondergebracht.

**Slaapkamer 5** ligt aansluitend aan de bergkamer en is ook direct toegankelijk vanuit de bijkeuken op begane grond. De kamer heeft een dubbel openslaand raam, een lichte laminaatvloer en prachtig uitzicht op de achtertuin en het Engeltje en Antje Pad tot aan het weiland bij het Zwartepad. Het is een mooie ruimte om te gebruiken als bijvoorbeeld kantoor-/hobbykamer of relax-/Yogaruimte, dankzij de directe verbinding met de ondergelegen bijkeuken.

### 2e verdieping, bergzolder:

De **beloopbare bergzolder** boven de slaapkamers is vanuit de bergkamer bereikbaar.

### Veranda, tuin erf en garage/schuur:

De **grote veranda ligt tegen de achtergevel van de woning** en is direct toegankelijk vanuit de bijkeuken. Er is veel ruimte voor een mooie loungehoek om beschut te zitten en fijn te ontspannen, met uitzicht op de tuin. De veranda beschikt over buitenelektra en plafond inbouw verlichtingsspots. De vloer in de veranda is afgewerkt met grootformaat tegels van zwart hardsteen.



De **aantrekkelijke achtertuin** heeft een groot en zonnig terras voor de garage/schuur, een grasgazon, fraaie beplanting, buitenelektra en -verlichting, een buitenkraan en nette bestrating. Het pad richting de Dorpsstraat is ook netjes bestraat en lekker breed, met ruimte voor de afvalbakken.

De **garage/schuur** is vanuit de tuin en zij- en achtererf toegankelijk en naast en achter de garage/schuur is parkeerruimte. De garage/schuur beschikt over heel veel ruimte, een grote bergzolder, een brede werkbank en raamkozijnen in de zij- en achtergevel. Hierdoor is het een fijne en lichte ruimte en geschikt voor veel doeleinden.

#### Bijzonderheden:

Bouwjaar 1930. Kadastraal sectie G nr. 1965, het perceel meet **300 m2 eigen grond**.

#### **Woning:**

Beg.grond: betonvloer in woonkeuken, bijkeuken en badkamer; houten balklaag t.p.v. de woonkamer.

1e verdiepingsvloer en zolderverdieping: houten balklaag.

De woning heeft **rondom isolatieglas**.

De woonkeuken en badkamer op begane grond hebben beide een **betonvloer met vloerverwarming**.

De woning heeft Energielabel D en is grotendeels geïsoleerd.

**Laag energieverbruik:** het voorschotbedrag energie (gas & elektra) bedraagt **€ 206,-/maand**.

Mechanische ventilatie plus in alle vertrekken te openen ramen (ook in de badkamer).

CV-combi ketel: Intergas, Kombi Kompakt HRE 24/18A met bouwjaar 2016. Jaarlijks onderhoudscontract.

Meterkast: **modern schakelsysteem met 12 groepen** (separate groep voor garage/schuur), slimme gas- en elektrameter en internetaansluiting glasvezel KPN.

#### **Vrijstaande garage/schuur:**

Betonvloer, betonwanden, aan de buitenzijde fraai afgewerkt met houten planken. Hoge en brede overheaddeur (Albin), elektrisch bedienbaar, met doorrijhoogte circa 2,40 meter, water-, elektra- en rioolaansluiting.



Maatvoering:

Perceel: 300 m2 eigen grond.

Gebruiksoppervlakte wonen: 161 m2 (excl. garage/schuur).

Gebruiksoppervlakte veranda: 12,40 m2.

Gebruiksoppervlakte garage/schuur: 41,4 m2.

Bruto inhoud wonen: 571,59 m3.

*De woning is ingemeten door een extern bureau conform NEN 2580.*

*Een meetrapport is uiteraard beschikbaar.*

*Aan maatvoering, plattegronden en informatie m.b.t. bouw/installaties kunnen geen rechten worden ontleend.*



## Kadastrale kaart



Het perceel betreft het kadastrale nummer gemeente Warmenhuizen sectie G nummer 1965 en heeft een oppervlakte van 300 m2 eigen grond.

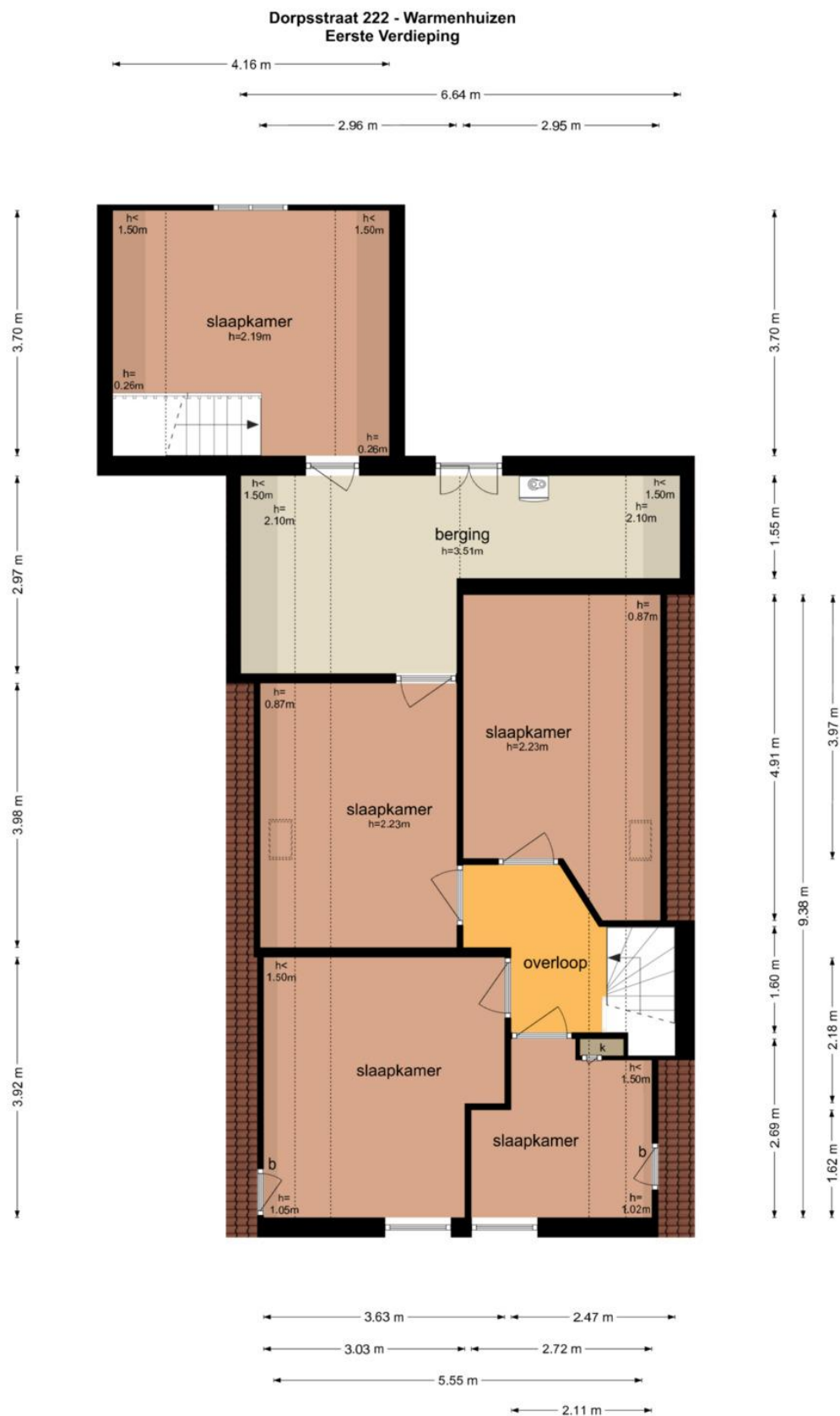
## Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



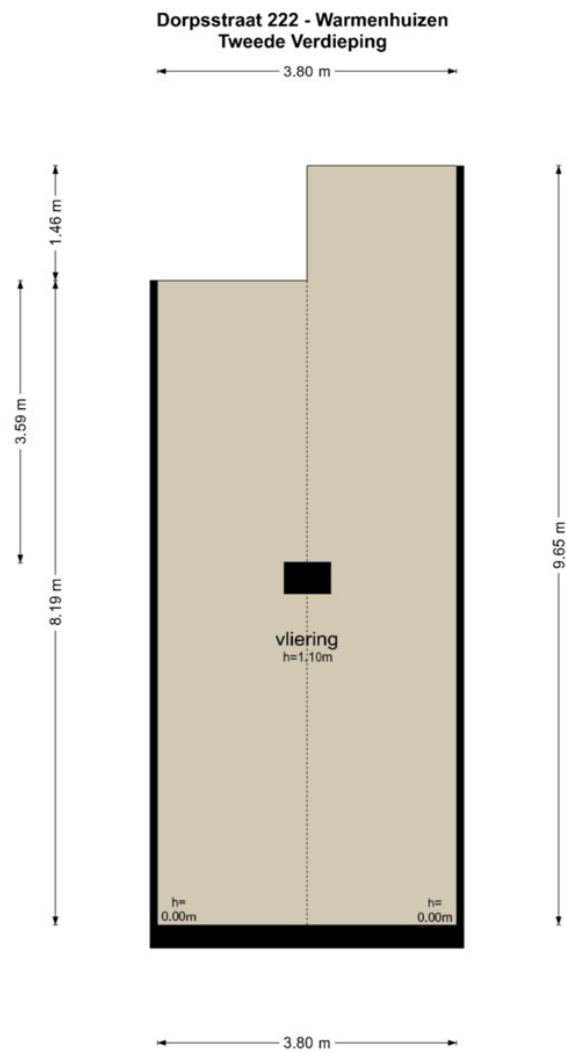
## 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



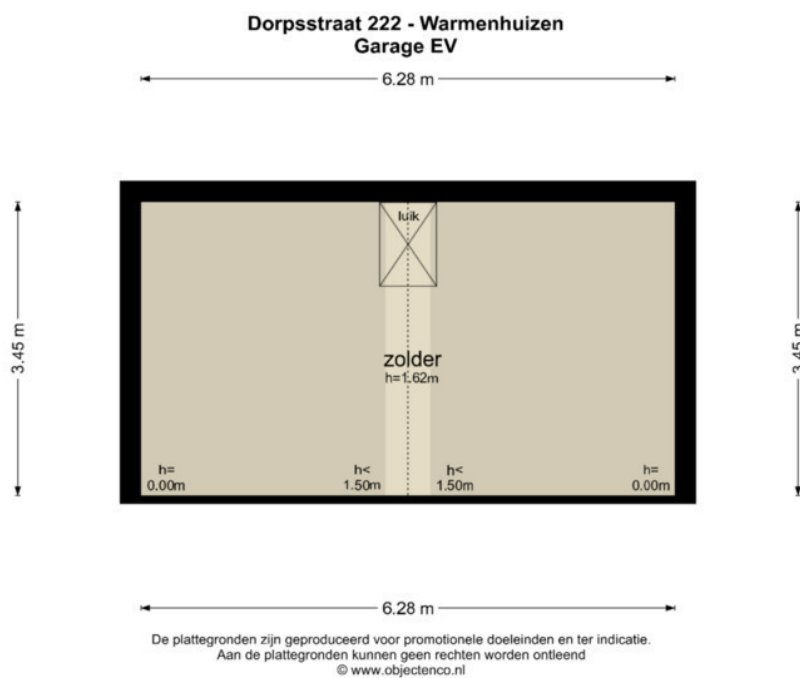
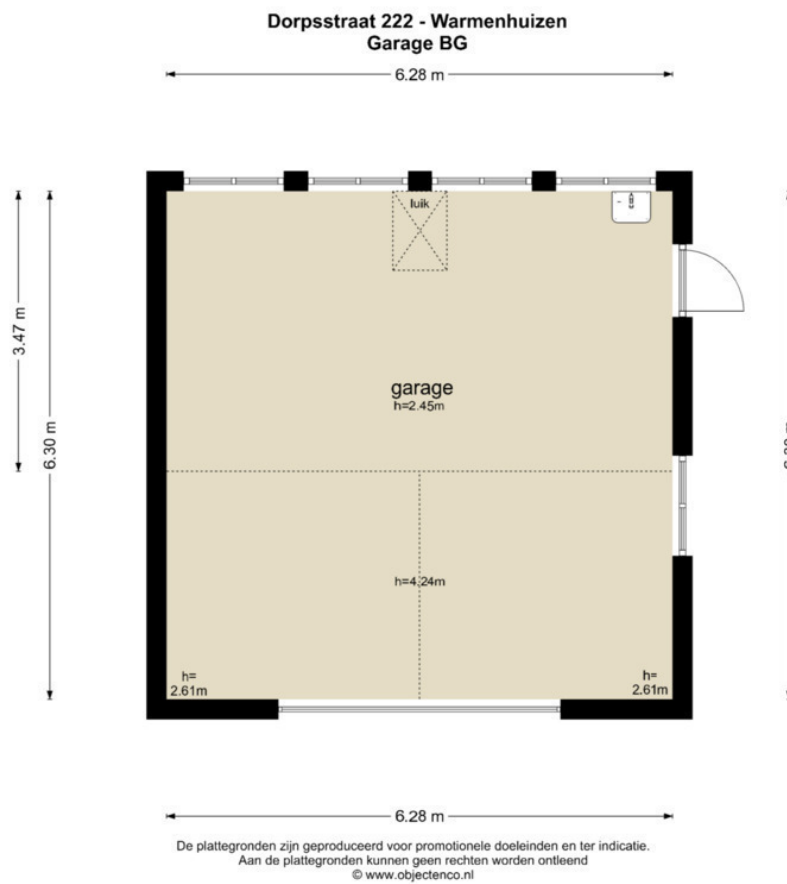
## 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Garage/schuur



## Googlemaps



**Heeft u interesse in deze grote woning met aantrekkelijke zonnige tuin,  
gezellige veranda en riant garage/schuur ?**

**Melanie Balledux informeert u graag !**

**T (mobiel) 06 – 12 88 62 78**

De Fuik 17 1749 XH Warmenhuizen

Email: [info@balleduxmakelaardij.nl](mailto:info@balleduxmakelaardij.nl)

Internet: [www.balleduxmakelaardij.nl](http://www.balleduxmakelaardij.nl)