



Dijkgraaf Grootweg 6, 1619 BV Andijk

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper





Dijkgraaf Grootweg 6, 1619 BV Andijk

Wauw! Deze vrijstaande woning is een echte buitenkans voor wie ruimte, rust én een centrale ligging zoekt. Met een eigen garage, maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een royale en lichte leefruimte én een open zolder boordevol extra mogelijkheden, ontbreekt het hier werkelijk aan niets. Buiten word je minstens zo blij: een ruim oprijpad biedt plek aan meerdere auto's en aan de achterzijde wacht een heerlijke, groene tuin met een sfeervol terras. Extra bijzonder is de ligging aan een brede sloot met aansluitende groenvoorzieningen. Hier geniet je van volop privacy en een prachtig vrij uitzicht. Ook aan de voorzijde woon je heerlijk vrij, met uitzicht over de weg. Rust en ruimte zijn hier gegarandeerd. En dit alles ligt midden in het centrum van Andijk! Binnen enkele minuten wandel je naar de Lidl, het winkelcentrum en zelfs het IJsselmeer. Alle dagelijkse voorzieningen én ontspanning binnen handbereik. Deze woning moet je niet alleen zien, die moet je ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Dit is er eentje die je niet wilt missen!

Indeling;

Begane grond: Via de zij-entree onder de overkapping kom je deze ruime woning binnen. Meteen bij binnenkomst merk je hoe royaal de opzet van deze woning is. In de ruime hal vind je het toilet, de meterkast, de trapopgang en meer dan genoeg plek voor je garderobe. Loop je verder, dan kom je in de lichte leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, dat door de erker een speelse en comfortabele indeling heeft. De grote ramen zorgen voor veel daglicht, terwijl het groen in de voortuin je toch alle privacy biedt. Aan de achterzijde is een gezellige eethoek gecreëerd. Dankzij de openslaande deuren loop je hiervandaan zo de tuin in. De hoekkeuken, eveneens aan de achterzijde, is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Er is hier genoeg ruimte om van deze woning echt jouw eigen plek te maken en geheel naar je eigen wensen en stijl maken.

Eerste verdieping: Op deze verdieping is ook weer de ruimte voelbaar en dankzij de rechte wanden is iedere kamer optimaal benut. Er zijn dan ook 4 slaapkamers aanwezig. De ruime badkamer is rustig en modern uitgevoerd in een witte kleurstelling. Deze is voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafel, wat zorgt voor veel comfort. Vanaf de overloop is er toegang tot een technische ruimte waar de cv-ketel is opgesteld. Via de overloop bereik je met de vaste trap de volgende verdieping.

Tweede verdieping: De tweede en tevens bovenste verdieping is momenteel één grote open ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt indelen. Of je nu extra slaapkamers wilt maken, een thuiskantoor overweegt of juist droomt van een ruime hobby- of speelkamer: het kan hier allemaal. Dankzij de twee dakkapellen profiteert deze verdieping van veel natuurlijk licht én extra leefruimte, waardoor de mogelijkheden eindeloos zijn.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte van ca. 325 m2 eigen grond;
- Royaal opgezette vrijstaande woning met 4 slaapkamers, met de mogelijkheid voor meer slaapkamers;
- Garage aanwezig en ruim oprijpad voor meerdere auto's;
- Tuin op het westen, direct aan het water, bereikbaar via een achterom;
- De woning is gelegen op loopafstand van het winkelcentrum van Andijk met supermarkten, bakker en slager. Ook is de Lidl om de hoek. Daarnaast ben je op korte afstand van het IJsselmeer, basisscholen en de uitvalswegen.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze leuke vrijstaande woning?

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

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



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2006

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	728 m ³
Perceel oppervlakte	325 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	164 m ²

Details	
Ligging	Woning gelegen op loopafstand van het winkelcentrum met alle dagelijkse voorzieningen. Aan de achterzijde is het
	aan het water gelegen.

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

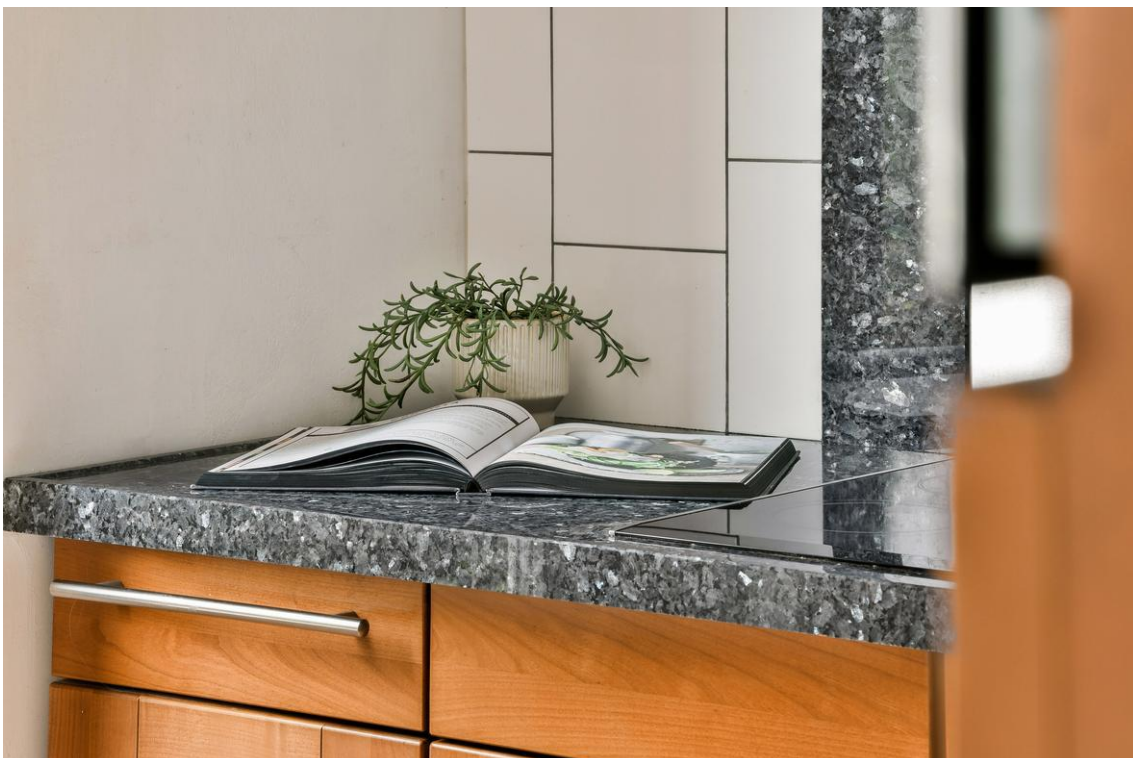
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	990
Tuin breedte (cm)	1.290
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Normaal



























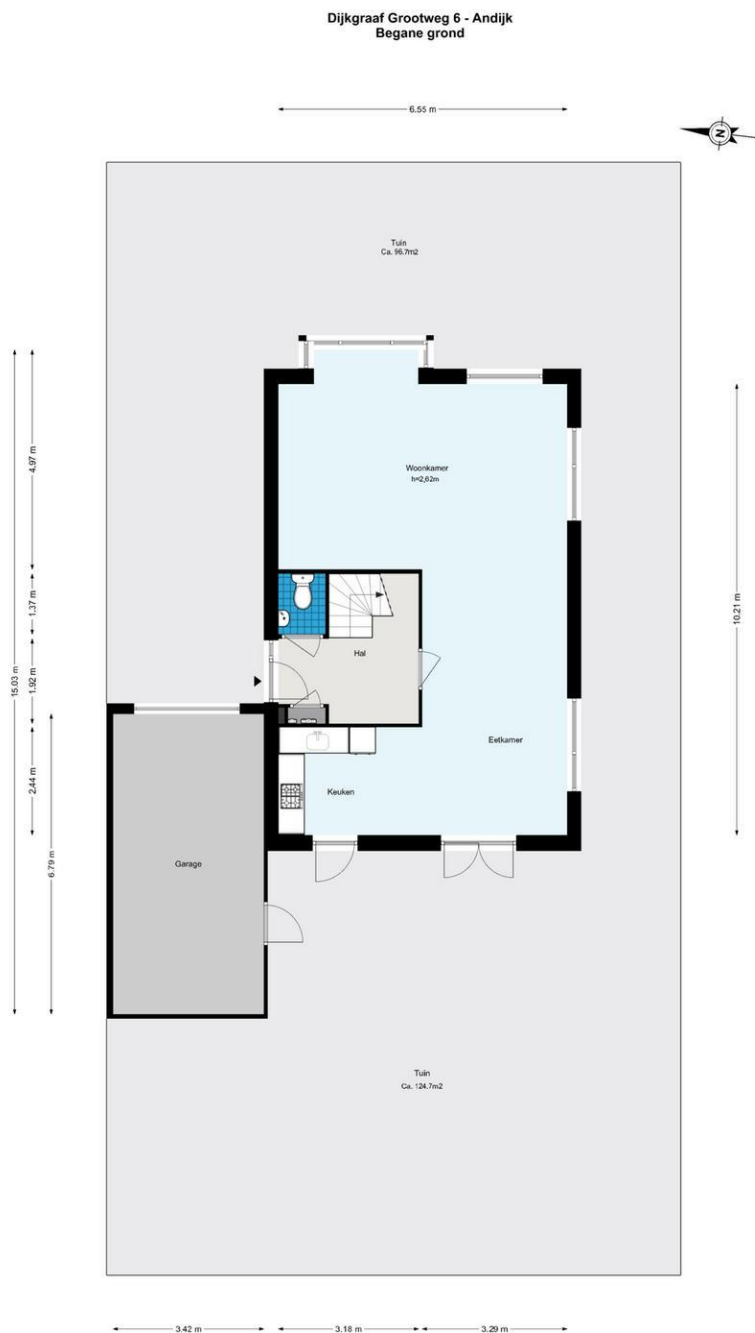




Kadastrale kaart



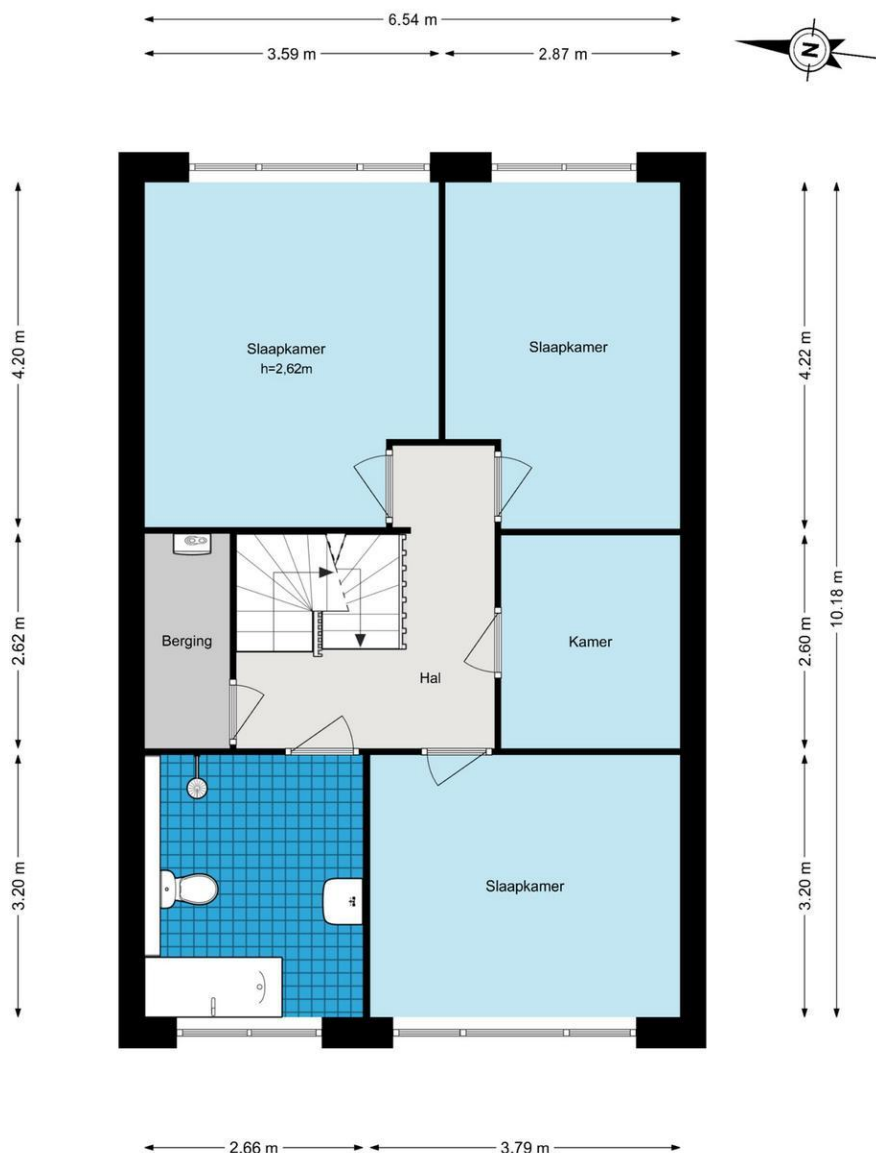
Begane grond ter indicatie



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

Eerste verdieping ter indicatie

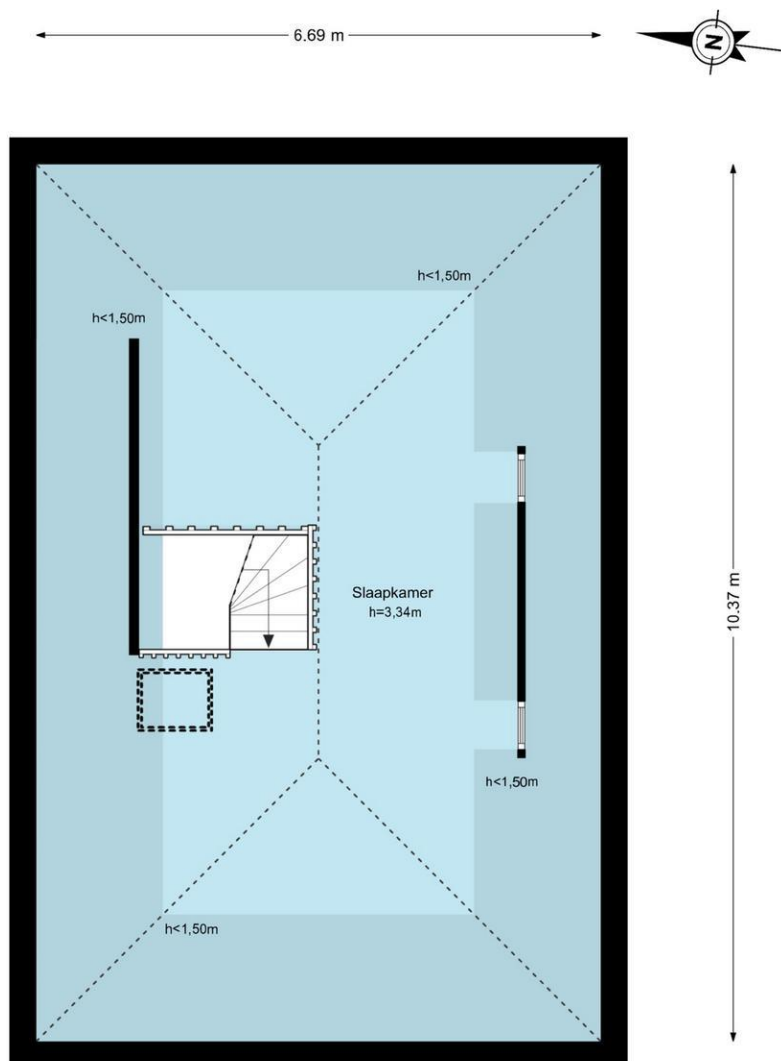
Dijkgraaf Grootweg 6 - Andijk
Eerste verdieping



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

Tweede verdieping ter indicatie

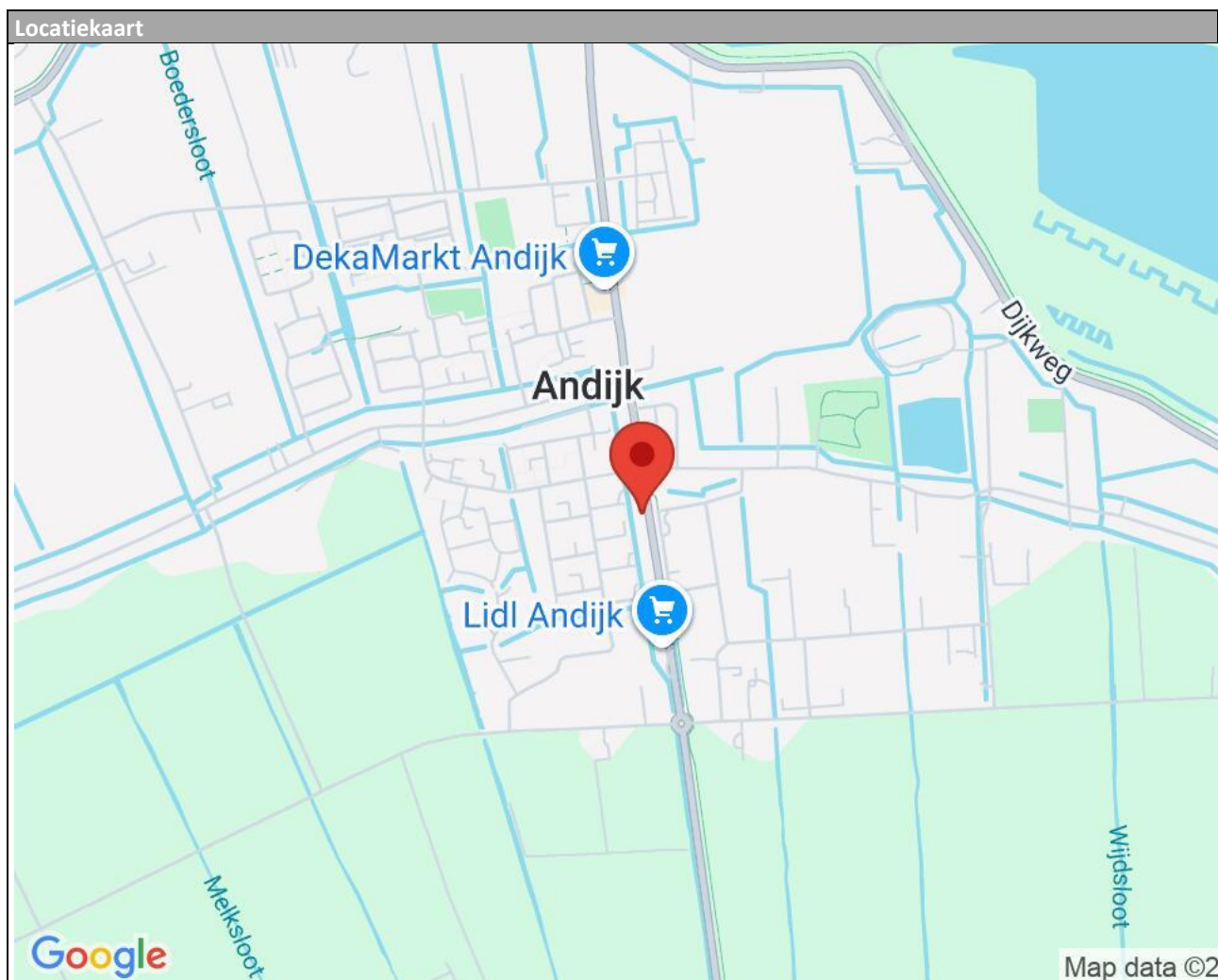
Dijkgraaf Grootweg 6 - Andijk
Tweede verdieping



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dijkgraaf Grootweg 6
Postcode / plaats	1619 BV 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, bouwtechnoekuring 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 clausule 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 verzekeringsadvies.

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 hypotheek 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