



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Anna Paulowna
Molenvaart 58

Vraagprijs € 549.000 k.k.



☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl



Omschrijving:

Wonen met vrij uitzicht én alle voorzieningen binnen handbereik!

Op een royaal en diep perceel ligt deze uitgebouwde woning waarin de charme van vroeger en authentieke details prachtig samengaan met modern wooncomfort. De woning is volledig geïsoleerd en in 2024 uitgerust met negen zonnepanelen (met micro-omvormers), wat zorgt voor een energiezuinig wooncomfort. Ook is in 2024 buitenom al het schilderwerk gedaan en in 2025 is er een nieuwe markies geplaatst. Binnen tref je onder andere een royale woonkeuken, sfeervolle woonkamer en een badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen relatief eenvoudig te realiseren is. Op de eerste verdieping liggen daarnaast nog drie slaapkamers en een kantoor. De diepe achtertuin is fraai aangelegd en keurig onderhouden, waardoor het in ieder seizoen een heerlijke plek is om te vertoeven. De vrije ligging zorgt voor veel privacy, terwijl de royale schuur volop ruimte biedt voor opslag, fietsen of hobby's. Aan de achterzijde kijk je uit over het uitgestrekte natuurgebied Kruiswin, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn — met het winkelcentrum op loopafstand en het NS-station op korte fietsafstand. De woning is gesitueerd aan de stille zijde van de Molenvaart in een fijne en kinderrijke buurt.

Indeling:

Via de zij-entree stap je binnen in een keurige hal met vloertegels, waar zich de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte met wandcloset bevinden. Aan de voorzijde van de woning ligt de riante woonkeuken: een heerlijke ruimte om te koken, tafelen en samen te zijn. De keukenopstelling uit 2017 bestaat uit een praktische U-vorm met een donker granieten werkblad en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast biedt de tegenovergelegen kastenwand volop bergruimte en plaats aan de combi-oven en koel-/vriescombinatie — ideaal voor de fanatieke thuiskok. Aan de andere zijde van de hal geven karakteristieke en suite deuren toegang tot de gezellige woonkamer. Hier komen de houten vloer, het balkenplafond en de openslaande deuren naar de tuin mooi samen, waardoor de ruimte een warm en authentiek karakter krijgt. Op de begane grond bevindt zich tevens de nette badkamer, volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. In een kastenwand zijn de CV-ketel (Remeha Combi HR, 2022), de verdeler van de vloerverwarming en de wasmachineaansluiting netjes uit het zicht geplaatst. De meterkast beschikt over 10 groepen en krachtstroom.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en het kantoor en op de vloer liggen houten vloerdelen die naadloos doorlopen naar alle vertrekken. De ruime ouderslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een kastenwand en wastafel. In een slaapkamer en het kantoor zorgen Velux dakramen voor de gewenste lichtinval en de slaapkamer aan de achterzijde heeft zicht op de royale tuin.

Tuin:

Wat een tuin! Een tuin met een diepte van bijna 100 meter komt niet vaak beschikbaar. De tuin is gelegen op het noordoosten en heeft door de diepte van het perceel volop zonuren. Direct achter de woning tref je een zonneterras, sierbestrating, borders met beplanting en een grote schuur. Deze is ingedeeld in twee compartimenten, biedt veel bergruimte en heeft een overkapping. Daarachter vind je een groot gazon met een schitterend vrij uitzicht over het natuurgebied. Het huis ligt aan de stille zijde van de Molenvaart wat zorgt voor een prettige woonomgeving.



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1910

Object details

Inhoud	392 m ³
Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	738 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Voorzieningen

Onderhoud Binnen	Goed
Onderhoud Buiten	Goed
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Schuur / Berging	Vrijstaand hout

Tuin gegevens

Tuin oppervlakte (hoofdtuin)	600 m ²
Type van hoofdtuin	Achtertuint
Tuin locatie	Noordoost







































Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Losse kasten		x		
Woonkeuken: grijze kast	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages		x		
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Bottum up en bottum down	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Kokendheet waterkraan	x			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein				x
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Kokendheet waterkraan				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Dak. Muur, vloer en glas	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Losse tuinelementen		x		
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Schuur: werkbank + plank	x			
Schuur: kasten + schrikdraadaansluiting		x		
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Buitenbarbecue	x			

Vraag onze
adviseur

Hoe bent u verzekerd voor uw woning en spullen?



univé daar plukt ú
de vruchten van



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Welkom bij SC Bakker Makelaardij

Al meer dan 45 jaar is SC Bakker Makelaardij een alert en gedreven makelaarskantoor. Wij bieden u alle zekerheid van een vertrouwd en deskundig kantoor met de bijbehorende service.

Vanuit onze centraal gelegen vestiging, in het gezellige centrum van Schagen, staat ons team voor u klaar. Veel opdrachtgevers gingen u al voor in Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp (gemeente Hollands Kroon) en Schagen, Zijpe en Harenkarspel (gemeente Schagen).

U kunt bij ons terecht voor verkoop/verhuur van uw woning of bedrijfspand, aankoopbemiddeling en taxaties. Wij zijn 100% thuis in de regionale woningmarkt en specialist in bedrijfsmatig onroerend goed. Als u verkoopplannen heeft kunt u ons altijd bellen voor een gratis waardebeoordeling!



☎ 0224 - 21 54 56
✉ info@scbakker.nl
www.scbakker.nl



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het beste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. In de koopakte wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (bijv.; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.). Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper. Zo mogelijk worden deze aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs. Pas nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. De koper (particulier, die niet bedrijfsmatig koopt) van een woning heeft vanaf het moment van ontvangst van de kopie van de door beide partijen ondertekende schriftelijke koopovereenkomst 3 dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij de koopovereenkomst zonder reden ontbinden.



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ



Waarom ons als aankoopmakelaar?

Bekijk de 8 redenen.



☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

De 8 redenen voor een goede aankoopmakelaar

- 1** Stel, u wilt een huis kopen. In de meeste gevallen krijgt u dan te maken met de makelaar van de verkopende partij. Deze verkoopmakelaar behartigt echter **niet úw belang**, maar dat van de verkoper. Veel mensen zijn zich dat onvoldoende bewust.
- 2** De aankoopmakelaar **onderhandelt** voor u met de verkoopmakelaar. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Ook dan neemt elke partij een eigen adviseur (advocaat) in de arm. Met makelaars is het eigenlijk net zo. Een huis kopen doet u immers niet zomaar en juist dan is het prettig als een deskundige adviseur voor uw belangen opkomt.
- 3** Wij betalen onszelf terug. Wanneer u ons inschakelt als aankoopmakelaar dan is het onze hoofddoelstelling om de **scherpste prijs** voor u te bedingen. Wij berekenen voor onze diensten als aankoopmakelaar een prestatiebeloning.
- 4** Wij zorgen dat er **geen onaangename verrassingen achteraf** opduiken. Wij doen degelijk onderzoek naar kadastrale gegevens, het bestemmingsplan en de historische gegevens.
- 5** Wij **bestuderen** het **verkoopcontract** dat u moet tekenen tot op de letter. Niet zelden halen wij er zaken uit waar u in de toekomst last van zou kunnen krijgen.
- 6** Wij kunnen een bouwkundige keuring voor u organiseren die uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd bureau. Deze keuring geeft u **garantie op 'niet bekende gebreken'**.
- 7** Op de dag dat u de sleutels krijgt doen wij samen met u en de verkopers een **eindcontrole op de woning**. We stellen vast of de woning volgens afspraak wordt opgeleverd. Als alles in orde is gaan we over tot ondertekening van het contract bij de notaris.
- 8** Wij bieden u de **rust en de zekerheid** dat uw aankoopbeslissing de juiste is geweest.

Overtuigd? Bel of mail ons.

☎ 0224 - 21 54 56

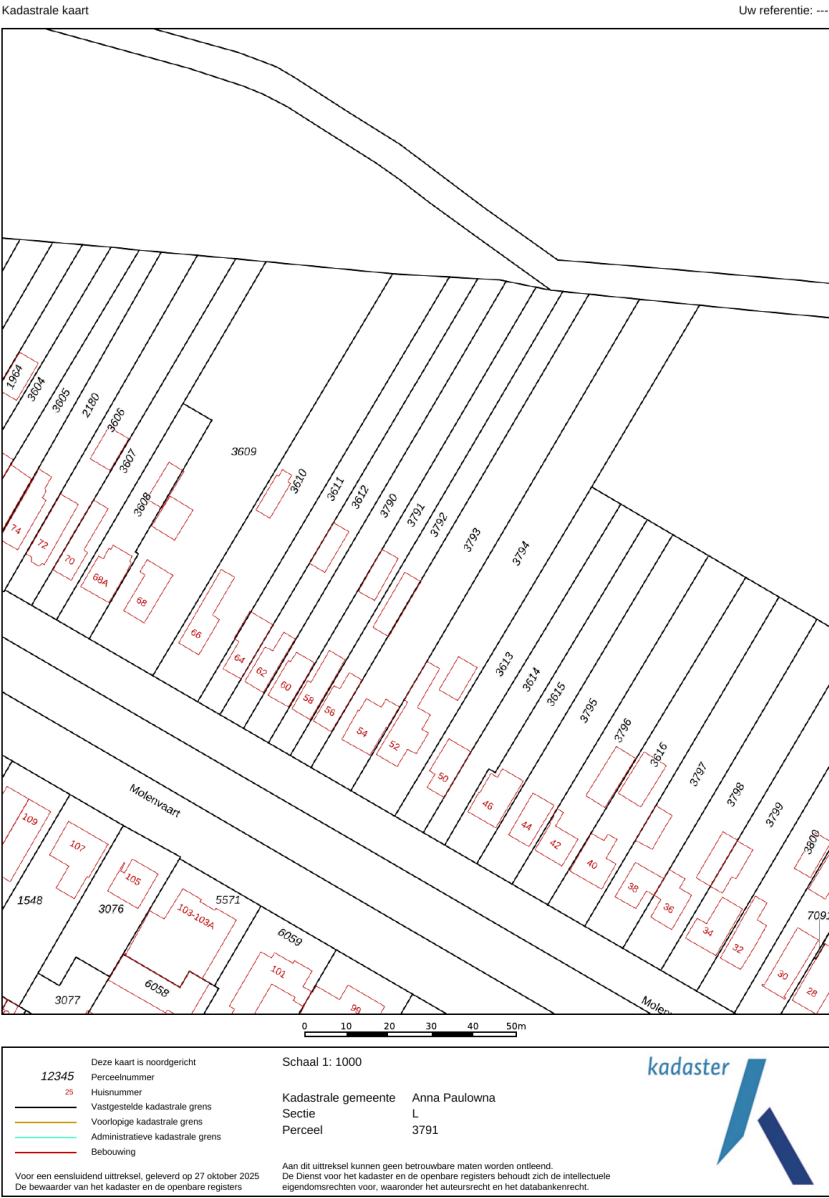
✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl



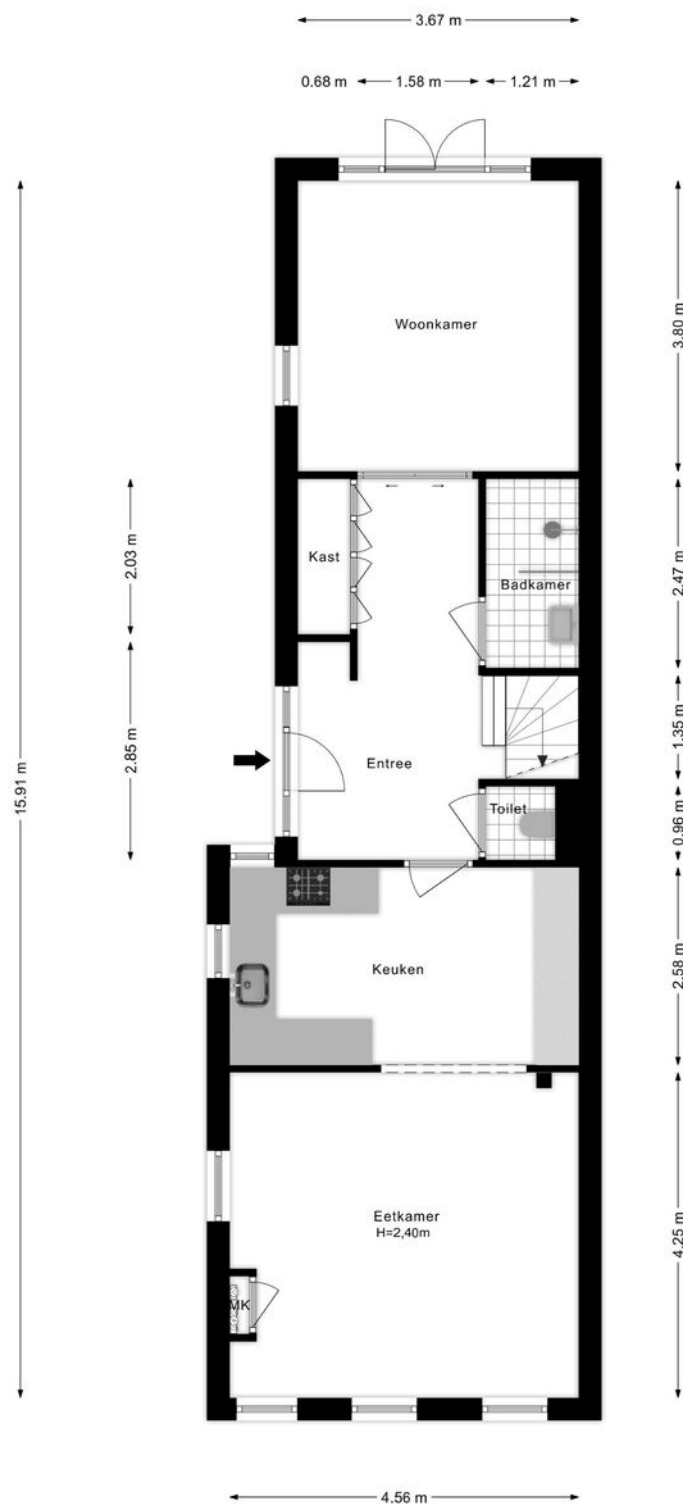
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Molenvaart 58
Postcode / Plaats	1761 AK Anna Paulowna
Gemeente	Anna paulowna
Sectie / Perceel	L / 3791
Oppervlakte	738 m²
Soort	Volle eigendom



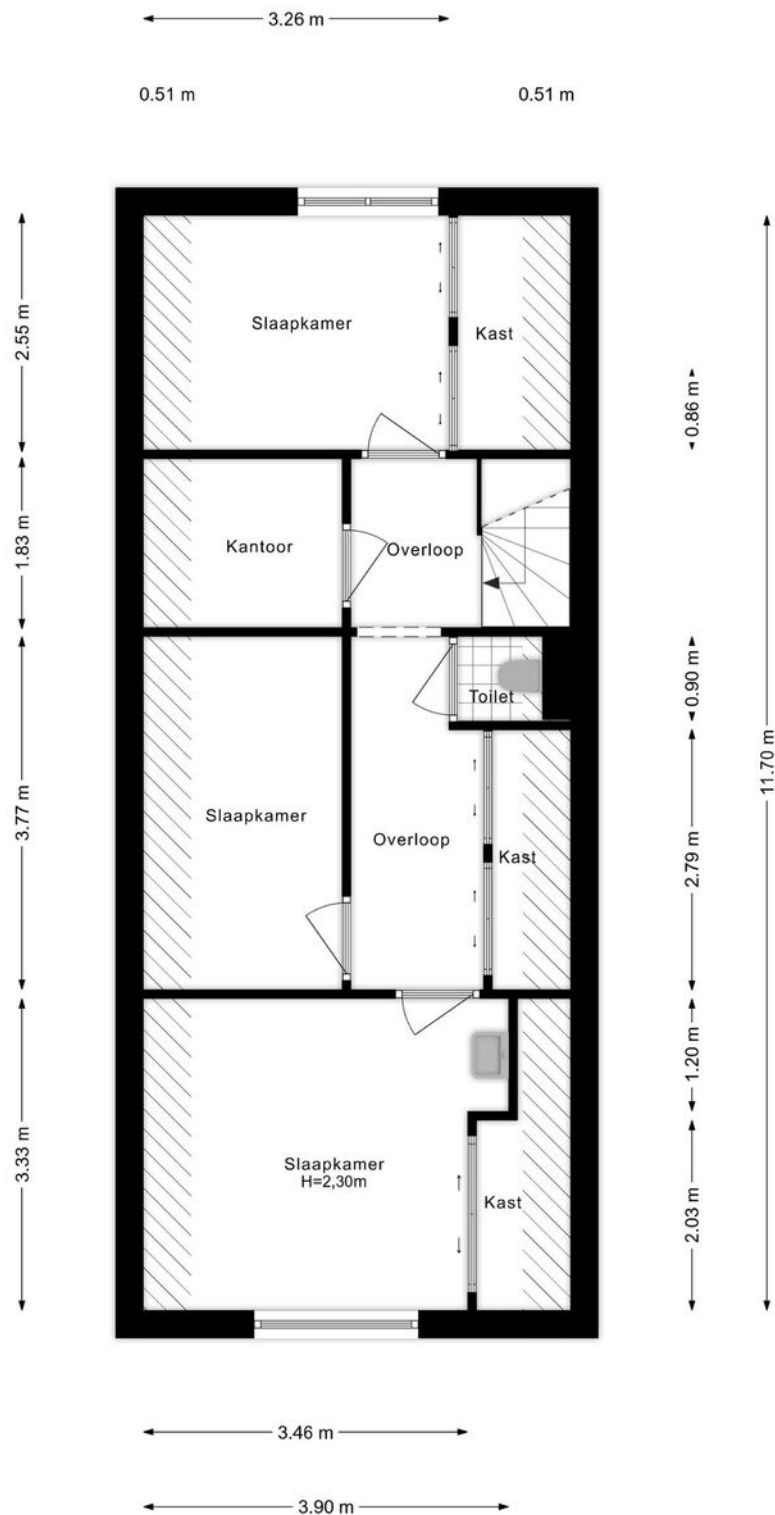


Begane grond



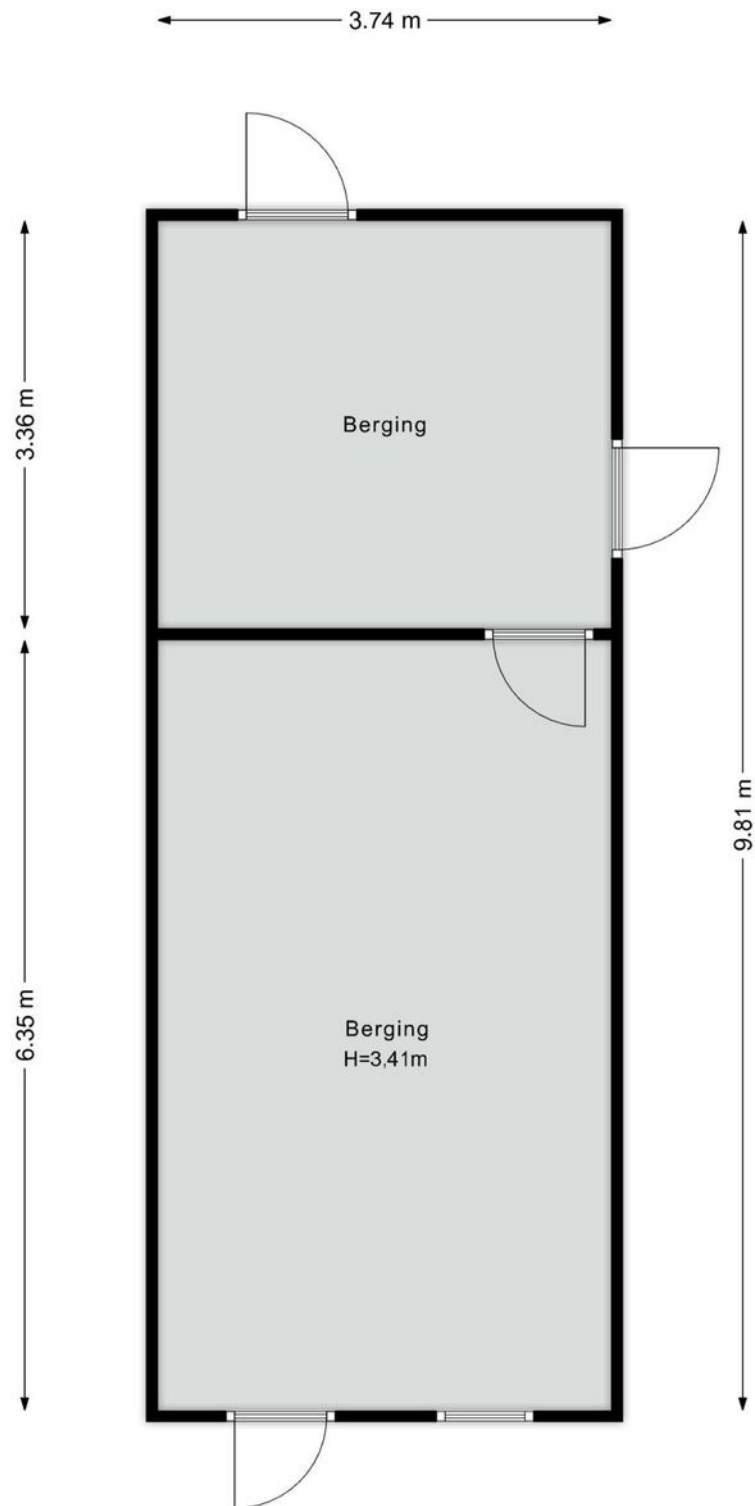


Eerste verdieping





Berging



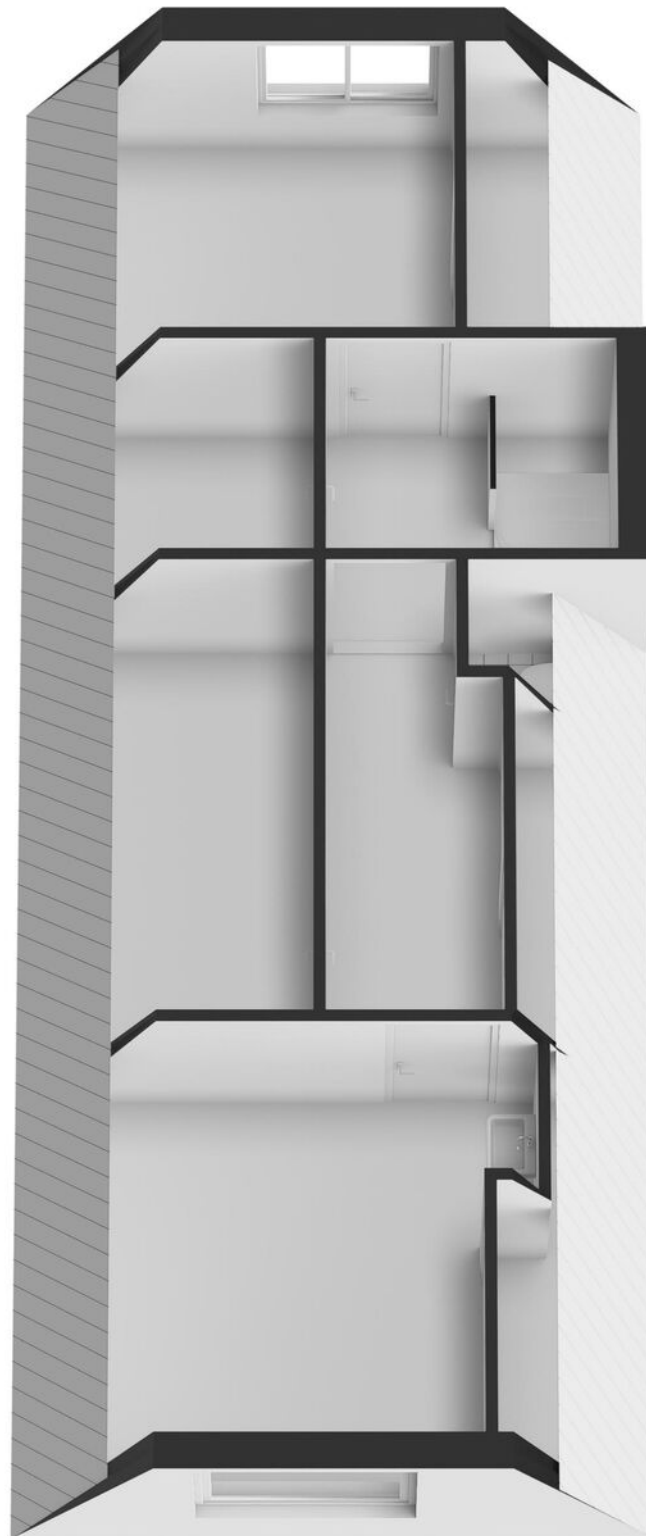


Begane grond 3d





Eerste verdieping 3d





BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ



**We gaan graag
voor u aan de slag!**



☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl