



IJsselmeerdijk 31, 1473 PP Warder

Vraagprijs € 1.425.000,00 kosten koper



Omschrijving

IJsselmeerdijk 31, 1473 PP Warder

Op een spectaculaire locatie, direct aan de IJsselmeerdijk, mogen we deze prachtige helft van stolpboerderij: "Nooitgedacht" te koop aanbieden. De woning ligt tussen de historische steden Edam en Hoorn en wordt omgeven door weilanden en natuurgebied.

Ben je op zoek naar rust, ruimte en comfort? Dan zal deze halve stolp, die in 2011 nieuw is gebouwd, aan al je wensen voldoen.

De onder architectuur gebouwde woning is van alle gemakken voorzien. Er zijn zeven ruime slaapkamers aanwezig, twee badkamers en drie aparte toiletten. De algehele afwerking is luxe, ruimtelijk en met veel licht. Het pand is traditioneel gebouwd met gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.

Het perceel meet maar liefst 1940 m2 eigen grond; volop ruimte dus rond de woning.

Met energielabel A+++ is op het gebied van duurzaamheid over alles nagedacht. De woning is helemaal gasvrij door gebruik van een aardwarmtepomp, er zijn 29 zonnepanelen aanwezig en de volledige begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Het aardwarmtesysteem kan zowel verwarmen als koelen. Op de tweede verdieping wordt gebruik gemaakt van ventilator units om de kamers te verwarmen of te koelen. In de badkamer is hier vloerverwarming. Ook hangt in het bijgebouw een Wallbox voor het opladen van een elektrische auto. De woning beschikt over vloer-, gevel-, dak- en glisolatie. Het energieverbruik is hierdoor zeer laag.

De ligging is uniek. Aan de overkant van de weg ligt het IJsselmeer, op slechts 50 meter van het huis. Van daar heb je uitzicht over de Hoornse Hop en zelfs verder, tot aan Enkhuizen. De nieuwe zwemsteiger maakt het gemakkelijk een frisse duik te nemen. Zwemmen vóór het ontbijt is echt een aanrader. De woning is rondom omgeven door de weilanden van polder Zeevang. Het stadje Edam is per fiets in circa acht minuten te bereiken.

Het perceel beschikt over een lange eigen oprit met verlichting. Er is genoeg ruimte om meerdere auto's te parkeren. De diepe voortuin biedt veel privacy, er is een tuin aan de zijkant van het huis en een fraai aangelegde achtertuin. Het onderheide terras grenst aan de woning. Verder is er een moestuin, twee opslagplaatsen voor haardhout en het royale bijgebouw met garage, kapverdieping en veranda.

Het bijgebouw is ook geschikt om te worden gebruikt als mantelzorgwoning.

Indeling

Begane grond: De entree bevindt zich aan de zijkant van de stolp en is voorzien van smaakvolle, ingebouwde garderobekasten. Ook staat hier de meterkast. De entree biedt toegang tot een ruime hal met hierin de centrale trappartij, die loopt van de begane grond tot de tweede verdieping.

Aan de voorzijde ligt de mooie lichte woonkamer met fraaie, hoge raampartijen, openslaande eiken deuren naar de hal, een visgraat eiken plankenvloer en gladde stucplafonds en- wanden. De vloerverwarming maakt dat er een constante en aangename temperatuur is. De houtkachel zorgt daarbij op frisse avonden voor extra warmte en sfeer.

Naast de entree bevindt zich een slaapkamer/werkkamer. Daarnaast bevindt zich de bijkeuken met loopdeur naar buiten. De bijkeuken is voorzien van een modern keukenblok met granieten aanrechtblad, kookplaat, afzuigkap, oven, vrieskast en een wasmachine- en drogeraansluiting. Op de begane grond is verder een luxe betegeld toilet met fonteintje en een technische ruimte met de aardwarmtepomp en de boiler.

Aan de achterzijde van de woning betreed je de prachtige ruime woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. Hier kun je heerlijk tafelen met uitzicht op de tuin en over de weilanden. De keuken is voorzien van een fraaie natuurstenen tegelvloer, een smaakvol keukenblok met inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser. Via de openslaande deuren stap je het zonnig gelegen terras op, van waar je uitkijkt over de royale achtertuin.

Deze is met zorg en aandacht aangelegd. Kleurrijke bloemen, gecombineerd met groenblijvende struiken en bosjes maken deze plek ook geliefd bij vlinders, bijen en vogels. In de lente en zomer is het fijn om wakker te worden met het geluid van vogels. Een deel van de tuin is in gebruik als moestuin. Hier is goed nagedacht over de ligging en de indeling. Dit zorgt jaar in jaar uit voor verrassende opbrengsten.

Doordat het perceel van IJsselmeerdijk 31 omgeven wordt door weilanden heerst er een weldadige rust en is er een prachtig weids uitzicht over de polder Zeevang.

De achtertuin ligt op het zuidwesten, zodat je tot laat in de avond kunt genieten van de ondergaande zon. Fietzers en wandelaars weten ook hoe heerlijk het hier op mooie zomeravonden is.

Op het terrein staat een onderheid en geïsoleerd bijgebouw. Het is in gebruik als garage en als werkplaats/berging. Hierboven is een praktische bergruimte. Het bijgebouw beschikt over een houtkachel, een Wallbox voor het opladen van een elektrische auto en een overkapping met een sfeervolle veranda.

Eerste verdieping: Hier zijn vier ruime slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich de eerste



slaapkamer over de gehele achterzijde van de woning, voorzien van drie dakramen, een marmoleum vloer, gladde stucplafonds en -wanden en fraaie inbouwkasten. Ook de drie andere slaapkamers op deze etage zijn voorzien van dakramen, marmoleum vloeren en stucplafonds en -wanden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en een ingebouwde kast.

De royale badkamer is luxe uitgevoerd met dubbele wastafel en inloopdouche. Het aparte toilet, eveneens luxe uitgevoerd, bevindt zich aan de andere zijde van de overloop. Hiernaast is een ruime inloopkast.

Tweede verdieping: Deze bereik je via de vaste trap. Hier bevinden zich de ruime vijfde en zesde slaapkamer. Beiden zijn voorzien van dakramen, een houten plankenvloer en stucplafonds en -wanden. De kamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht over het IJsselmeer.

Op deze tweede verdieping is tevens de tweede ruime badkamer, voorzien van wastafel en inloopdouche. Het aparte toilet bevindt zich ook hier aan de andere zijde van de overloop.

Zolder: Via een vlizotrap bereik je de hoge zolderverdieping. Deze biedt veel bergruimte.

Ben je op zoek naar een unieke locatie, veel wooncomfort, een rustige, landelijke omgeving en een ruime woning? Laat je dan verrassen door deze prachtige halve stolpboerderij aan de IJsselmeerdijk. We nemen je graag mee voor een bezichtiging.

Vraagprijs € 1.425.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	2011

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.248 m ³
Perceel oppervlakte	1.940 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	317 m ²
Woonkamer	47 m ²

Details	
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen, zeezicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Aardwarmte, Houtkachel
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, zonneterras
Tuin diepte (cm)	2.350
Tuin breedte (cm)	2.400
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

































































Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



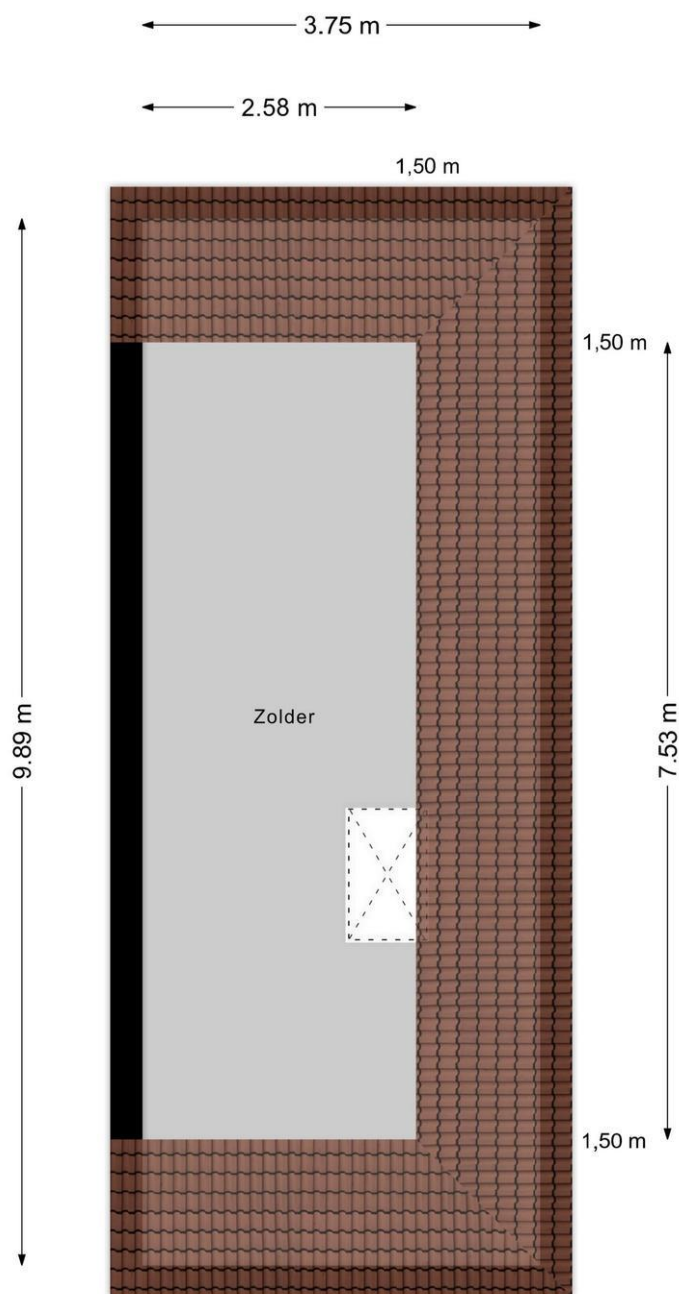
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



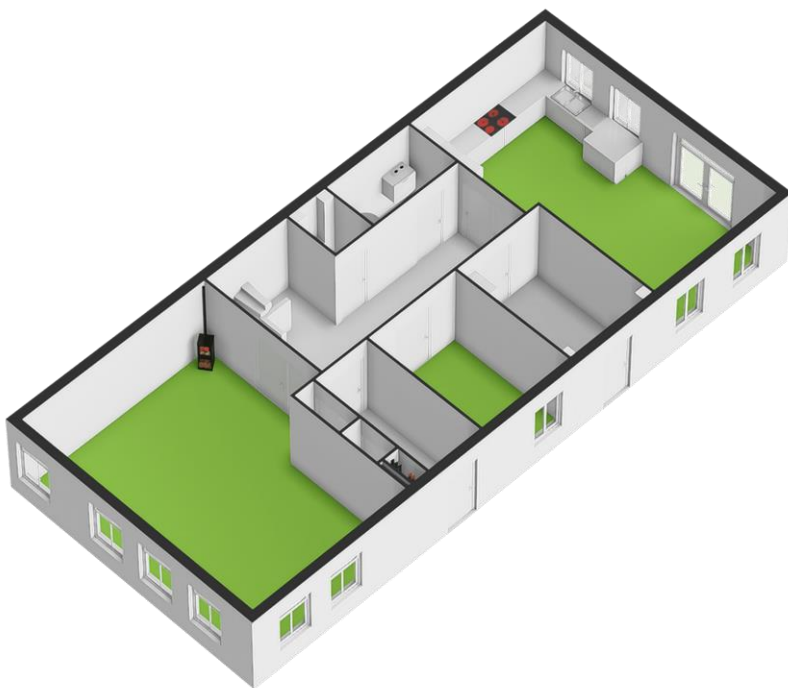
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

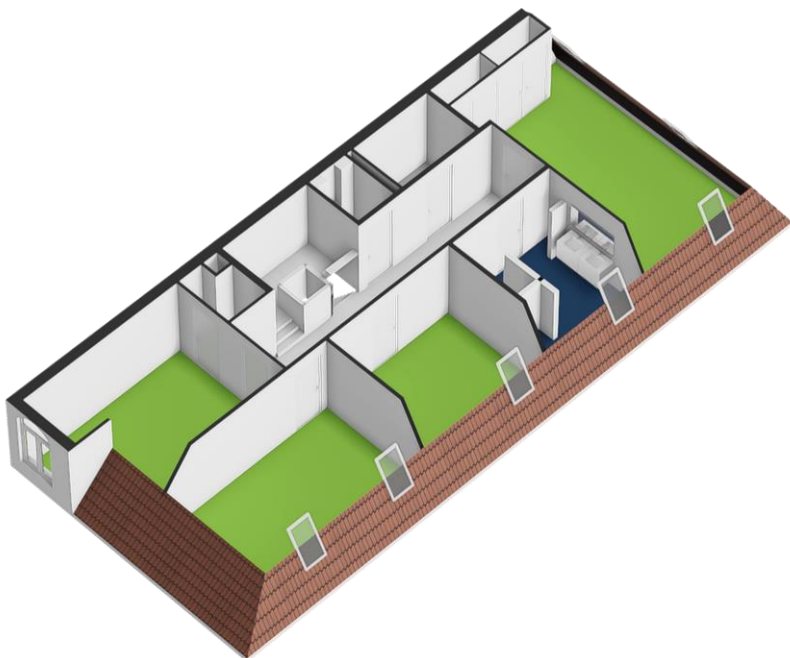


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

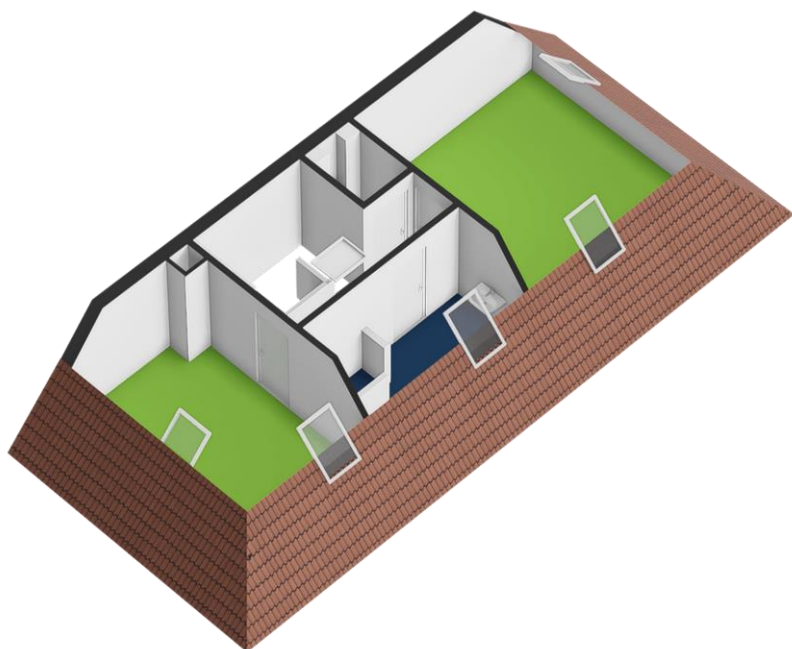
Plattegrond



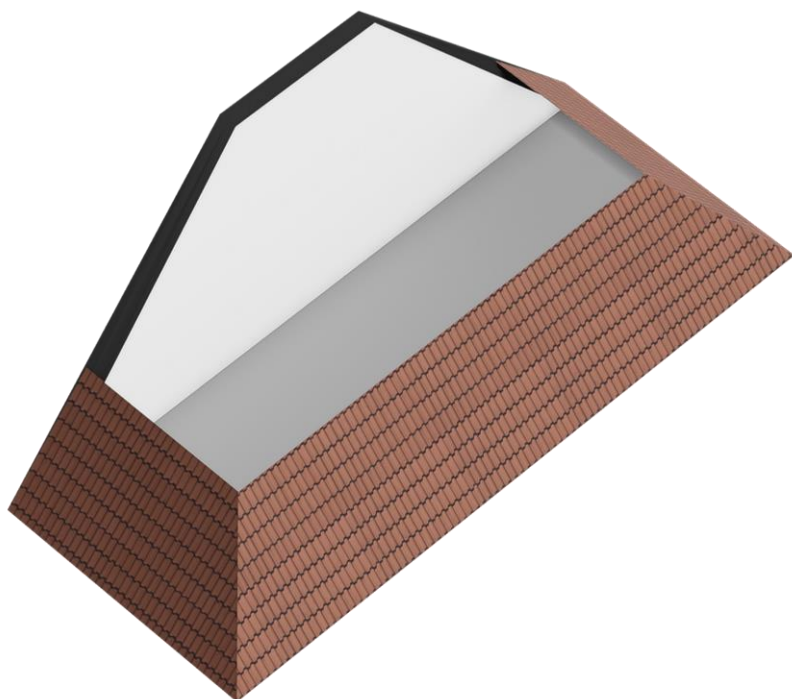
Plattegrond



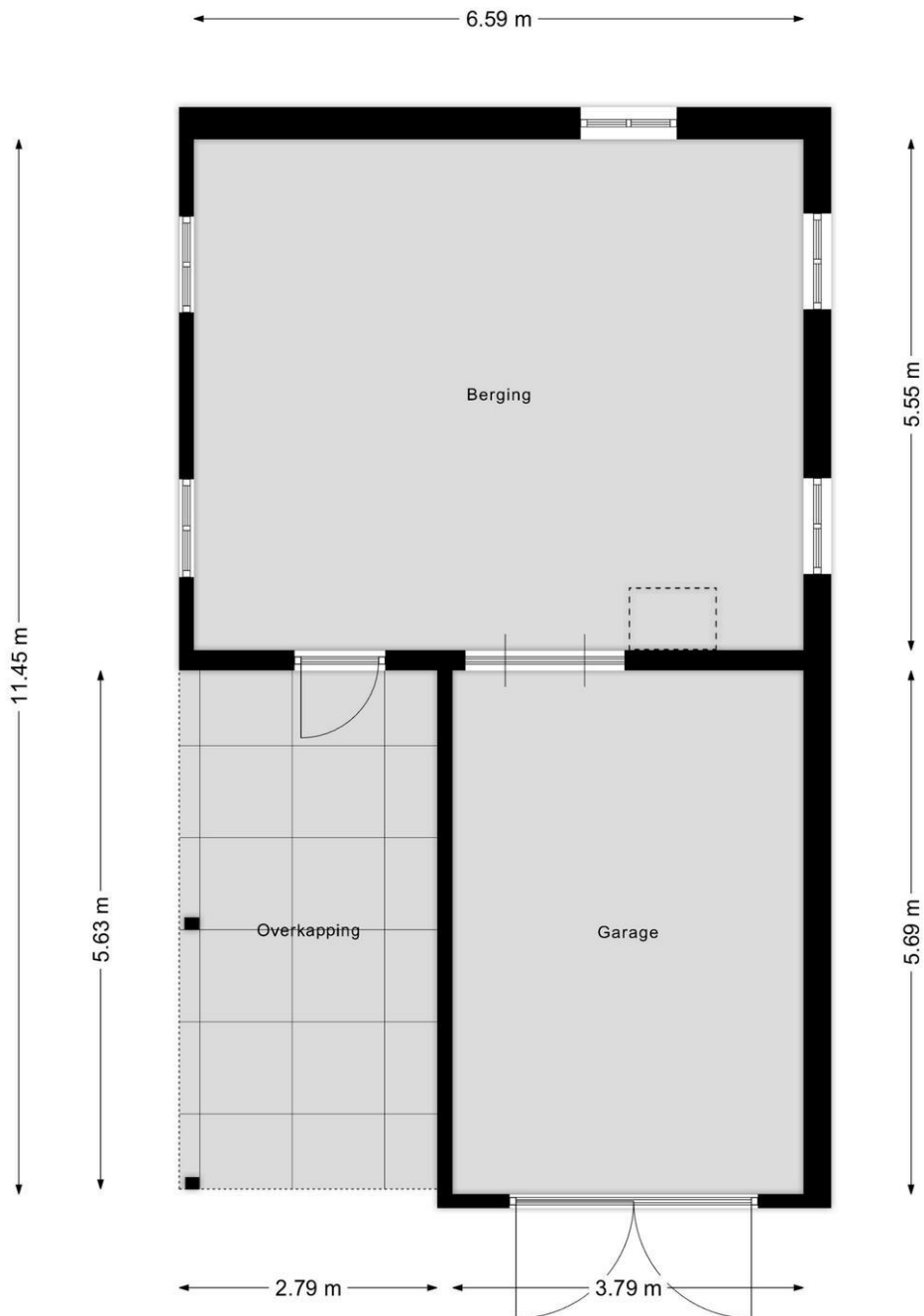
Plattegrond



Plattegrond

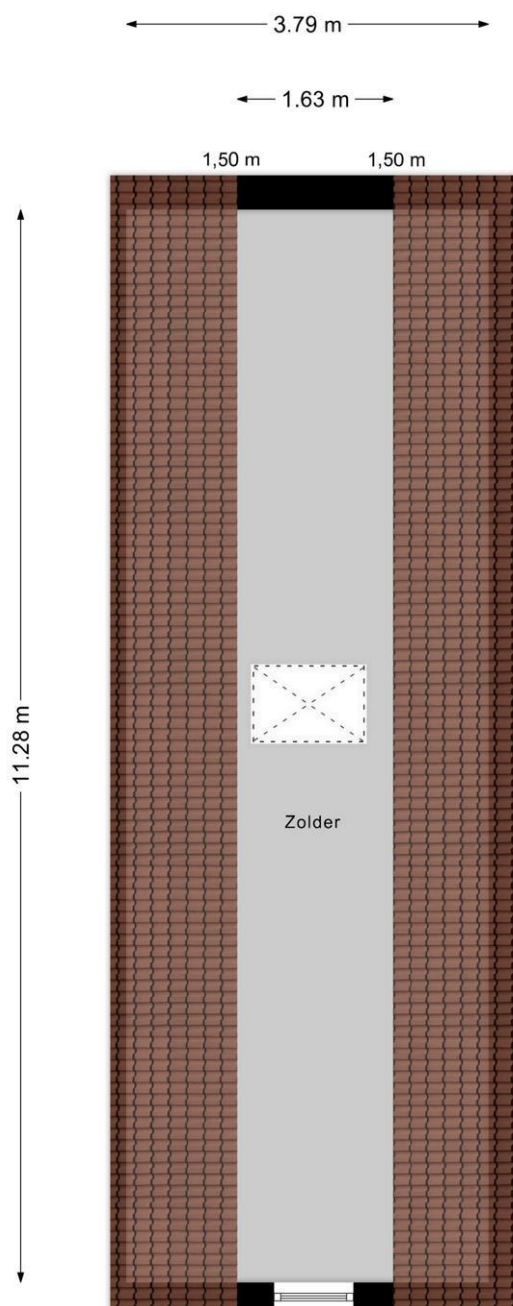


Plattegrond



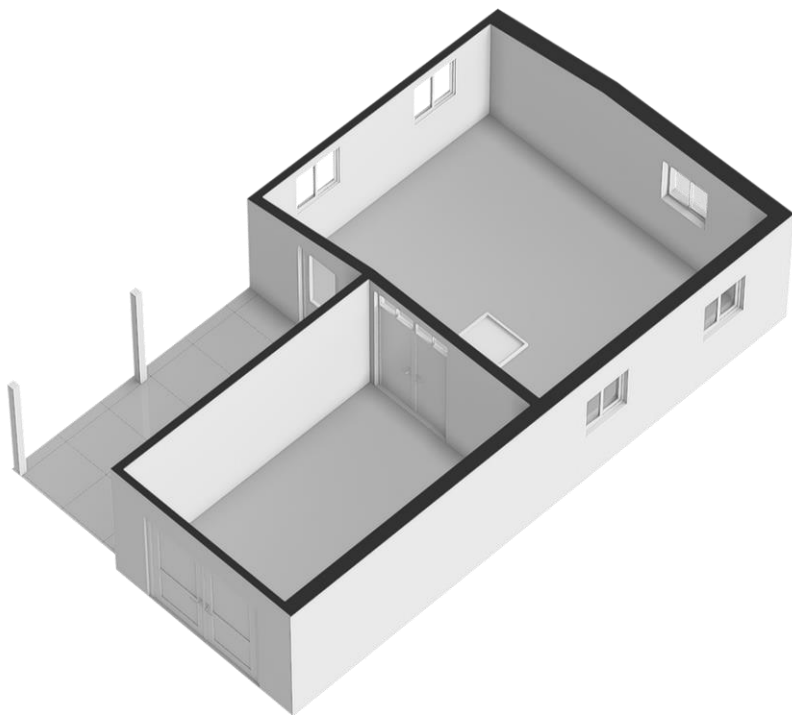
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

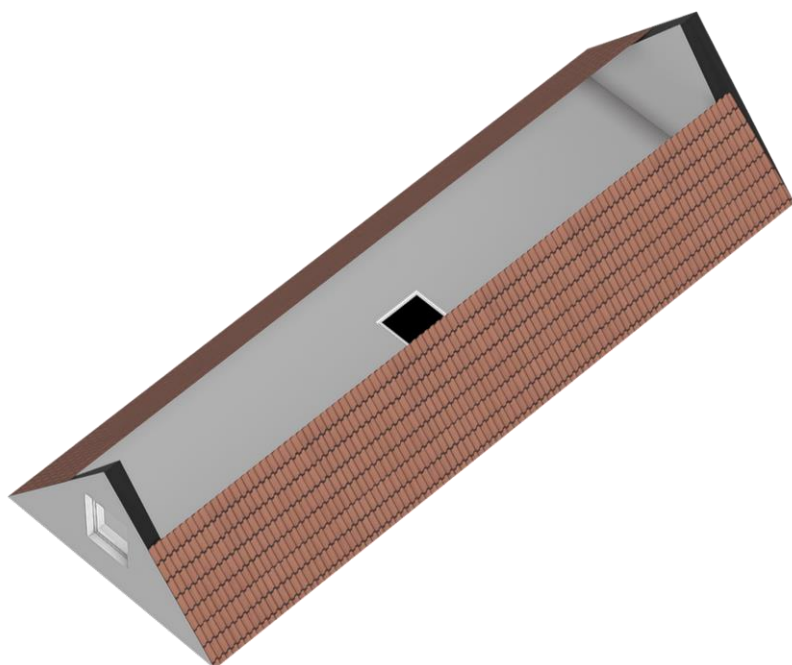


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

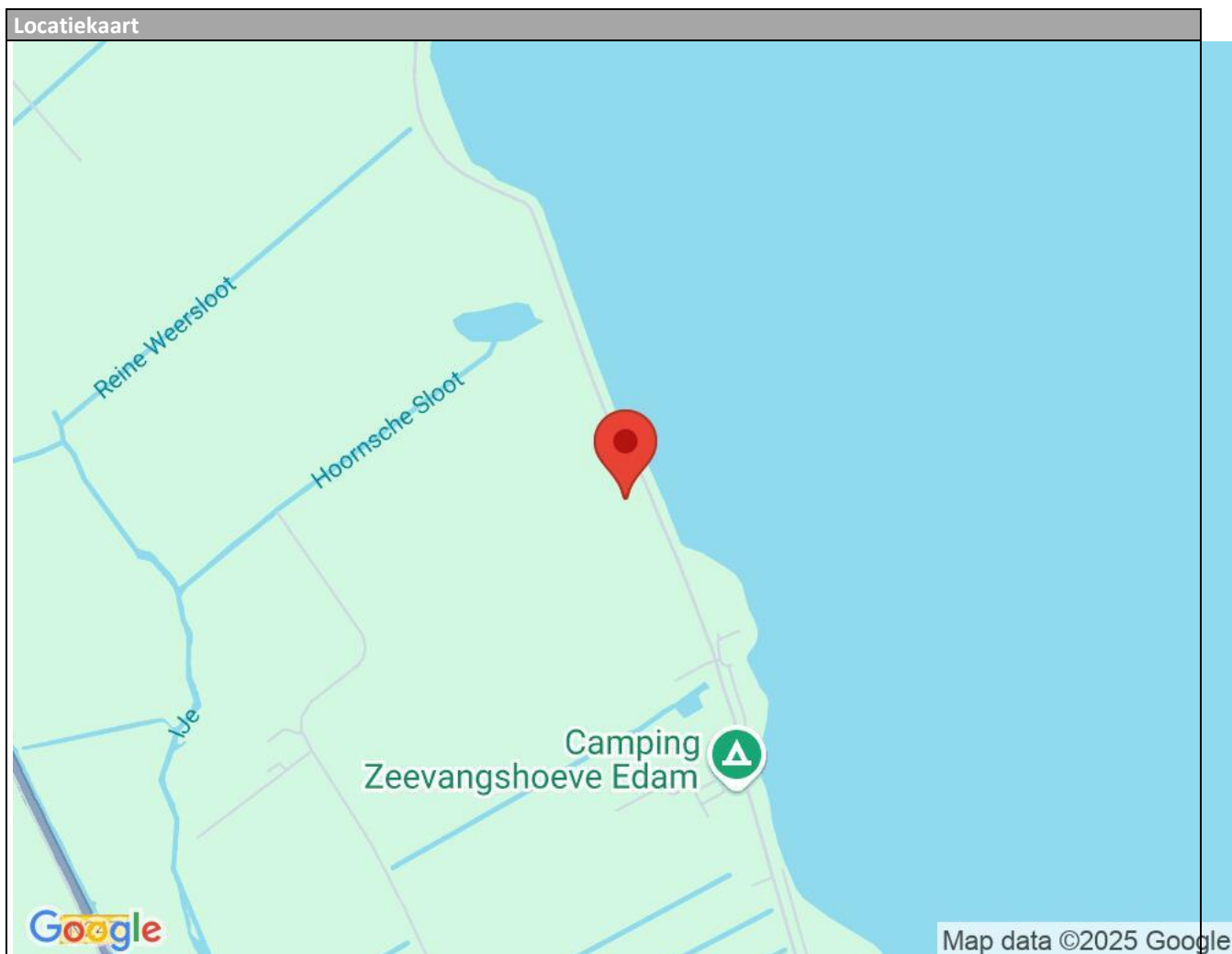


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	IJsselmeerdijk 31
Postcode / plaats	1473 PP Warder
Provincie	Noord-Holland





Daarom Steur Makelaars!

Steur Makelaars is al 60 jaar uw betrouwbare en deskundige makelaar in Edam-Volendam, niemand kent de markt zoals wij. Onze ervaren NVM makelaars staan bekend om hun gedegen kennis en eerlijke advies. Dit blijkt uit onze hoge klanttevredenheid. Daarmee is Steur altijd een betrouwbare en deskundige partner. Bij een woning komt ook vaak een hypotheek om de hoek kijken. Omdat wij onafhankelijk zijn kunnen wij de beste vergelijking maken en zo bent u altijd verzekerd van de hypotheek die bij u past. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst!

Uw huis of bedrijfspand verkopen of verhuren

Wij kennen de woning- en bedrijfsonroerendgoedmarkt in Edam-Volendam als geen ander.

Gratis waardebeoordeling

Denkt u na over verhuizen en het verkopen van uw huis? Onze makelaars laten u zien wat de waarde en de verkoopkansen zijn.

Taxeren van uw huis of bedrijfspand

Een taxatie vraagt om ervaring en gedegen marktkennis. Dat voorkomt teleurstelling of discussie.

Aankoopmakelaar

Een woning is één van de grootste uitgaven in uw leven. Dat vraagt om kennis en ervaring. Onze makelaars geven u inzicht in de waarde en adviseren u bij de aankoop.

Hypotheek op maat

Elk mens is anders en elke hypotheek ook. Wij maken voor u een advies op maat, vergelijken alle hypotheekverstrekkers en regelen voor u de beste hypotheek!

Steur Makelaars o.g. B.V.
Julianaweg 141
1131 DH, VOLENDAM
Tel: 0299-363634
E-mail: info@steur.nl