

Te Koop


MEESTER
MAKELAARS

Duurzaam vrijstaand wonen in jaren 30 stijl!



Kleingouw 87 A
Andijk

info@meestermakelaars.nl

www.meestermakelaars.nl

Kenmerken



Woonoppervlakte

211 m²

Perceeloppervlakte

446 m²

Inhoud

717 m³

Bouwjaar

2020

Energie label

A++

Omschrijving

Combineer de charme van de jaren '30 met het wooncomfort van nu. Met een ruime garage, een oprit voor twee auto's, een zonnige tuin met terras aan het water, 12 zonnepanelen én energielabel A++ is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, stijl en maximaal wooncomfort!

Welkom bij deze schitterende vrijstaande woning, gelegen op een fantastische locatie direct aan het water met uitzicht over de landerijen in het charmante Andijk!

Deze woning ademt sfeer en luxe en is tot in de puntjes afgewerkt met oog voor detail. De woning combineert het karakteristieke uiterlijk van de jaren '30 met het hedendaags wooncomfort. Binnen word je verrast door de ruime, lichte leefruimtes en een luxe afwerking van plafond tot plint, welke je zelden meer ervaart. De moderne zwarte keuken met een prachtig kookeiland en luxe inbouw apparatuur vormt dé plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Een echte eyecatcher is de aangebouwde tuinkamer met het prachtige landelijk uitzicht over het West-Friese landschap en het water, waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven met uitzicht op de sfeervolle tuin. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd en biedt ultieme privacy én een eigen terras aan het water: ideaal voor liefhebbers van vissen of gewoon genieten van het prachtige uitzicht aan de waterkant.

Daarnaast beschikt de woning over een volledig geïsoleerde garage welke door de getroffen voorbereidingen perfect in te richten is als slaap of werkkamer, maar zich ook prima leent als hobbyruimte of extra berging.

Kortom: deze woning is tot in de puntjes verzorgd, combineert authentieke sfeer met luxe comfort en ligt op een absolute toplocatie. Instapklaar, duurzaam én voorzien van de luxe en comfort van vandaag de dag. Een zeldzame kans!

Kom de sfeer zelf ervaren tijdens een uitgebreide bezichtiging met Meester Makelaars en laat je betoveren door deze prachtige instapklare, vrijstaande woning welke van alle gemakken is voorzien!

INDELING

Begane grond:

Je betreedt de woning via een ruime en stijlvolle hal met een fraai afgewerkt toilet en toegang tot de geïsoleerde garage en de trapopgang met prachtige eiken houten trap welke een schitterende doorkijk heeft tot de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de straatgerichte woonkeuken, compleet met luxe inbouwapparatuur waaronder een Bora inductiekookplaat (luxe versie), vaatwasser, combi-oven (beide Miele), koelkast (Liebherr), Quooker, en wijnrek. De woonkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en sluit direct aan op de lichte, verwarmde tuinkamer welke is voorzien van prachtige marmeren vloertegels, een drietal dakvensters en verwarming. Dé ideale plek om te ontspannen of te genieten met familie en vrienden.

De begane grond is behoudens de tuinkamer volledig voorzien van vloerverwarming. De geïsoleerde garage is toegankelijk vanuit de hal, de tuinkamer én de voorzijde van de woning. De garage is opgedeeld in twee praktische ruimtes: het achterste gedeelte is voorzien van een keukenblok, kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Het voorste deel is in gebruik als berging. Dankzij de voorbereiding is deze ruimte eenvoudig aan te passen naar een slaapkamer, kantoor of praktijkruimte.

Omschrijving

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een zeer ruime overloop en twee zeer royale slaapkamers. Indien gewenst zijn beide slaapkamers gemakkelijk op te delen in drie afzonderlijke slaapkamers, ideaal voor een groter gezin of het creëren van een werkruimte.

De luxe badkamer is voorzien van vloerverwarming en uitgerust met een inloopdouche, een tweede toilet en een royaal wastafelmeubel met wastafel, kraan en een stijlvolle spiegel.

Tweede verdieping:

Je wordt verrast door de enorme ruimte, mede dankzij de geplaatste dakramen die zorgen voor volop daglicht op de tweede etage. Deze verdieping biedt tal van mogelijkheden: het creëren van extra slaapkamers, een hobbyruimte of een riante werkplek behoort hier tot de opties. Er is een separate technische ruimte aanwezig waarin de warmtepomp (2020), de omvormer van de (12) zonnepanelen en de mechanische ventilatiebox zijn geplaatst.

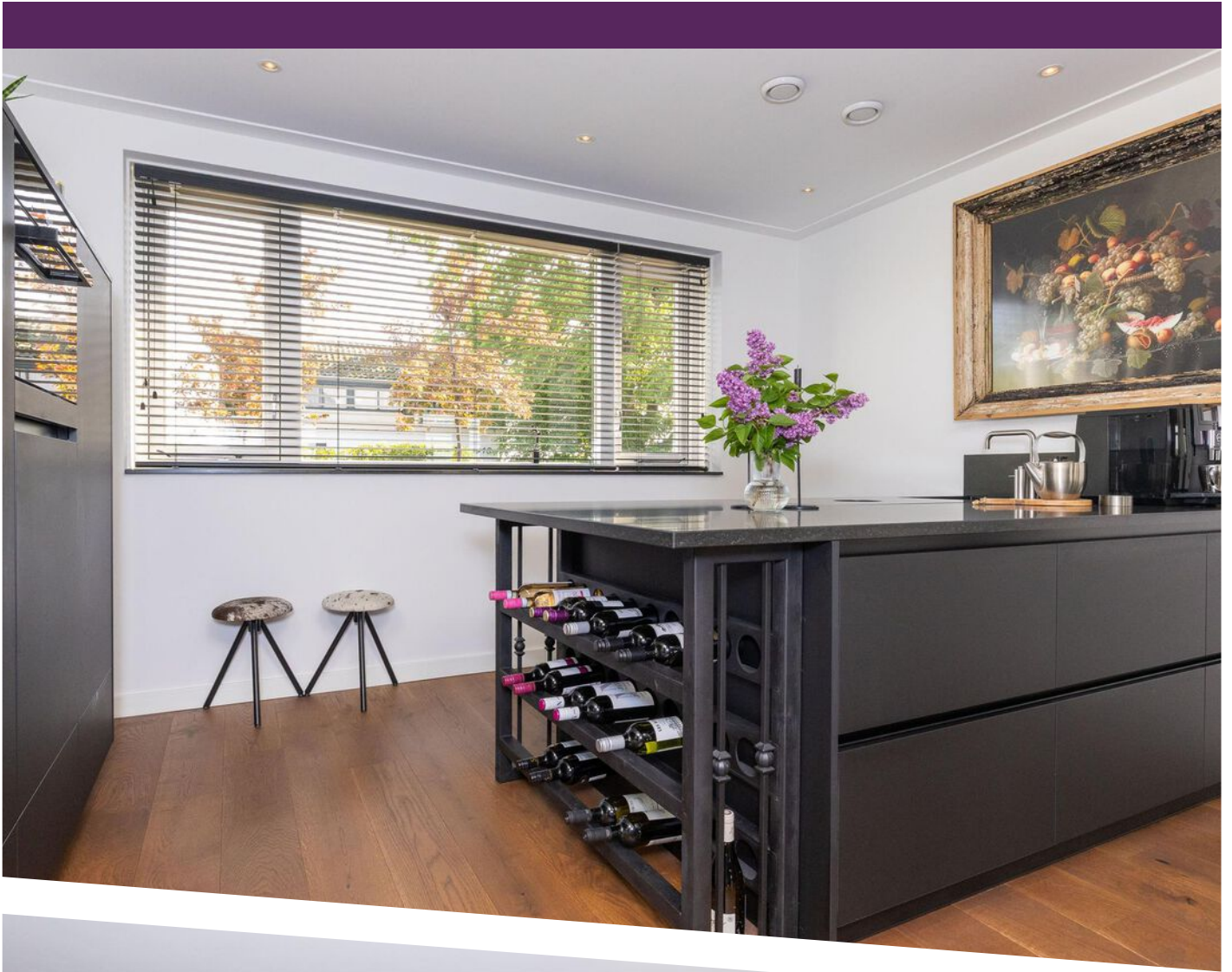
Buitenleven: De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en beschikt over een eigen terras aan het water. Hier kun je naar hartenlust genieten van de rust en ruimte die deze unieke locatie te bieden heeft.

OMGEVING

Nabij IJsselmeer, jachthaven, winkelhart Andijk, scholen en sportvoorzieningen. Verbindingsweg op enkele minuten naar de Westfrisiaweg richting Hoorn, Enkhuizen en Amsterdam.

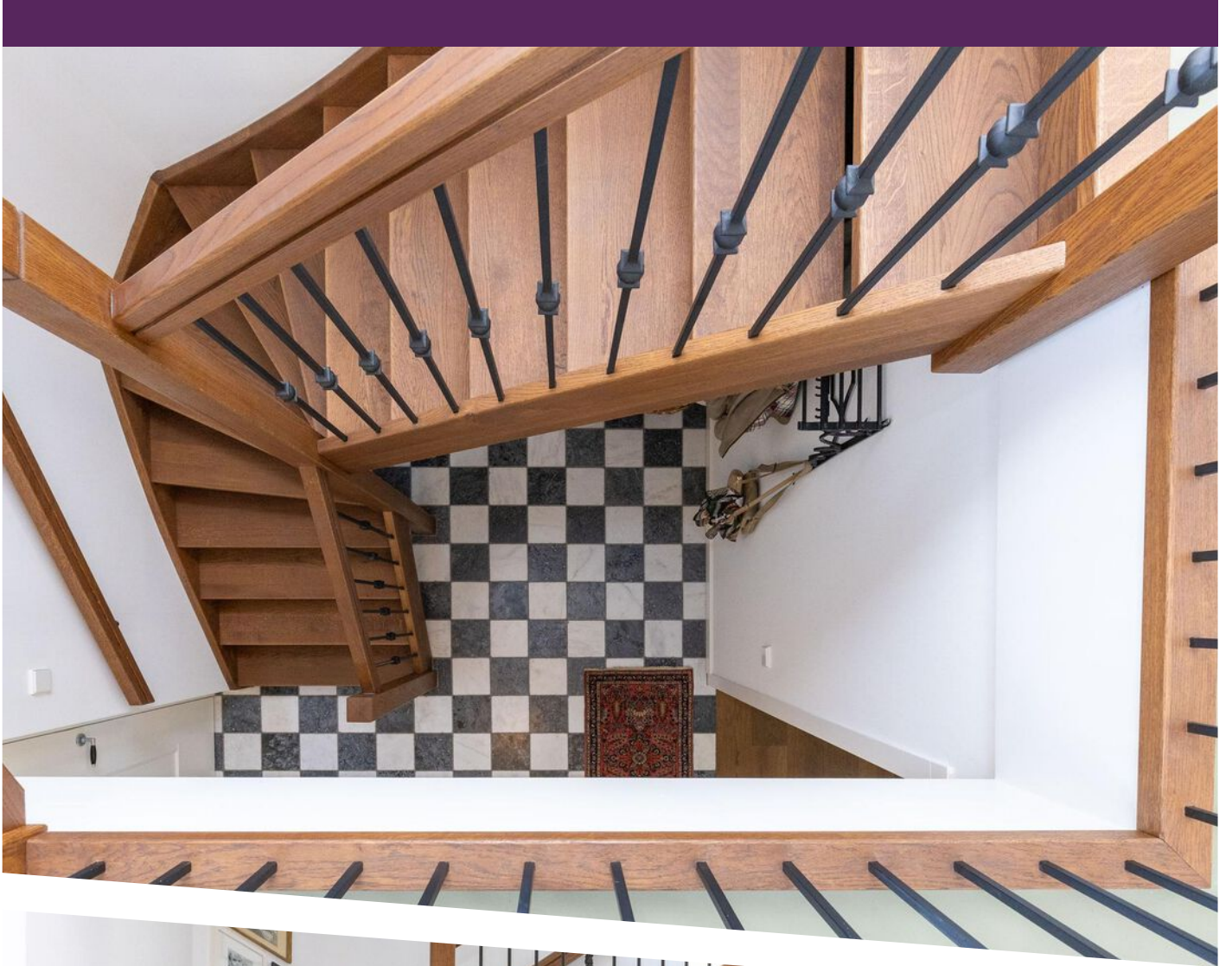
BIJZONDERHEDEN

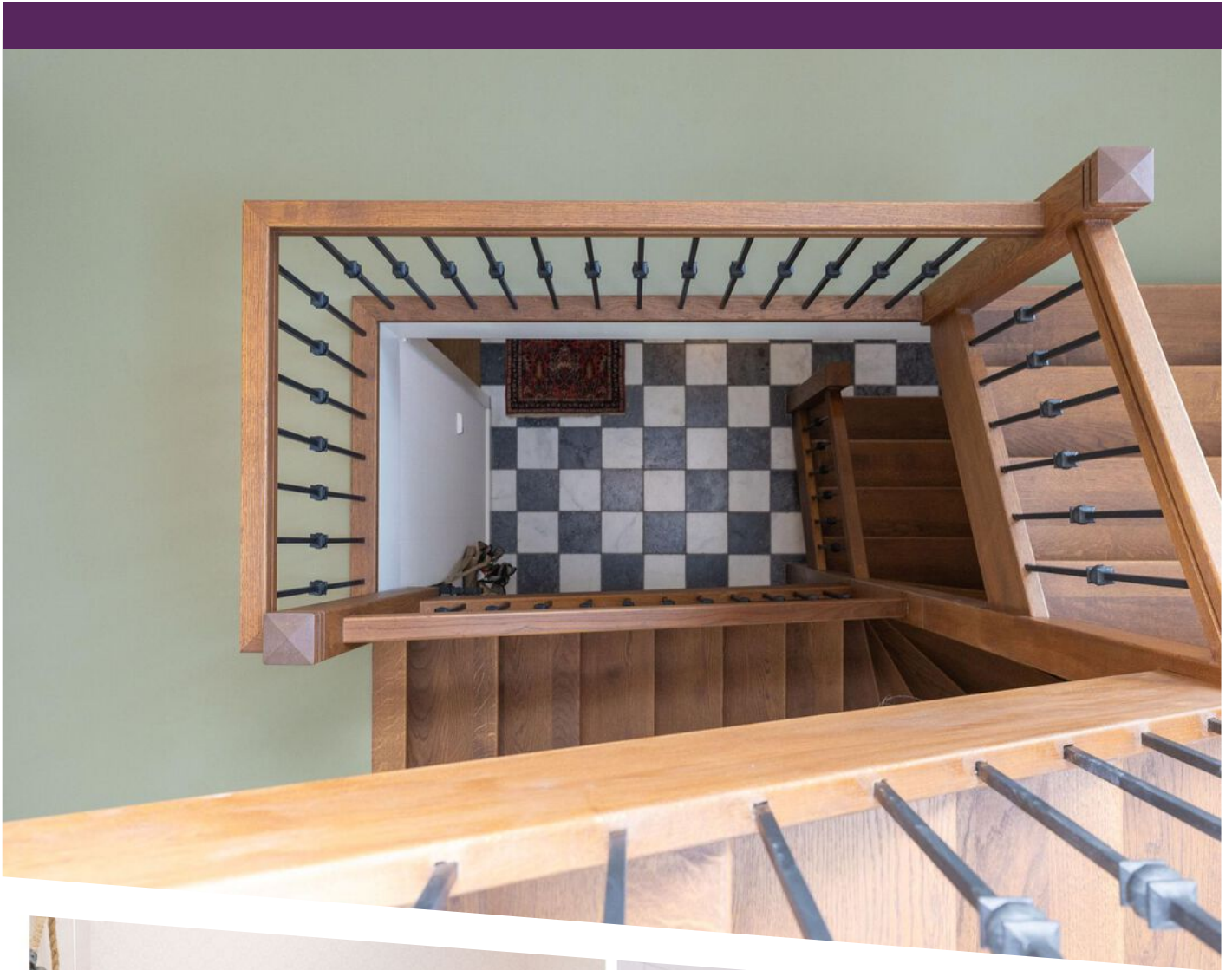
- Parkeerplekken op eigen terrein
- Garge met mogelijkheid tot slaapkamer of werkplek aan huis
- Schitterende tuinkamer met uitzicht over het West-Friese landschap
- Terras aan het water
- Buitenom geschilderd in 2024
- Duurzaam gebouwd in 2020 en volledig geïsoleerd
- Stopcontact en heipaal voorzijde garage voor aanleg laadpaal en carport
- Gasloze woning en klaar voor de toekomst door warmtepomp en 12 zonnepanelen

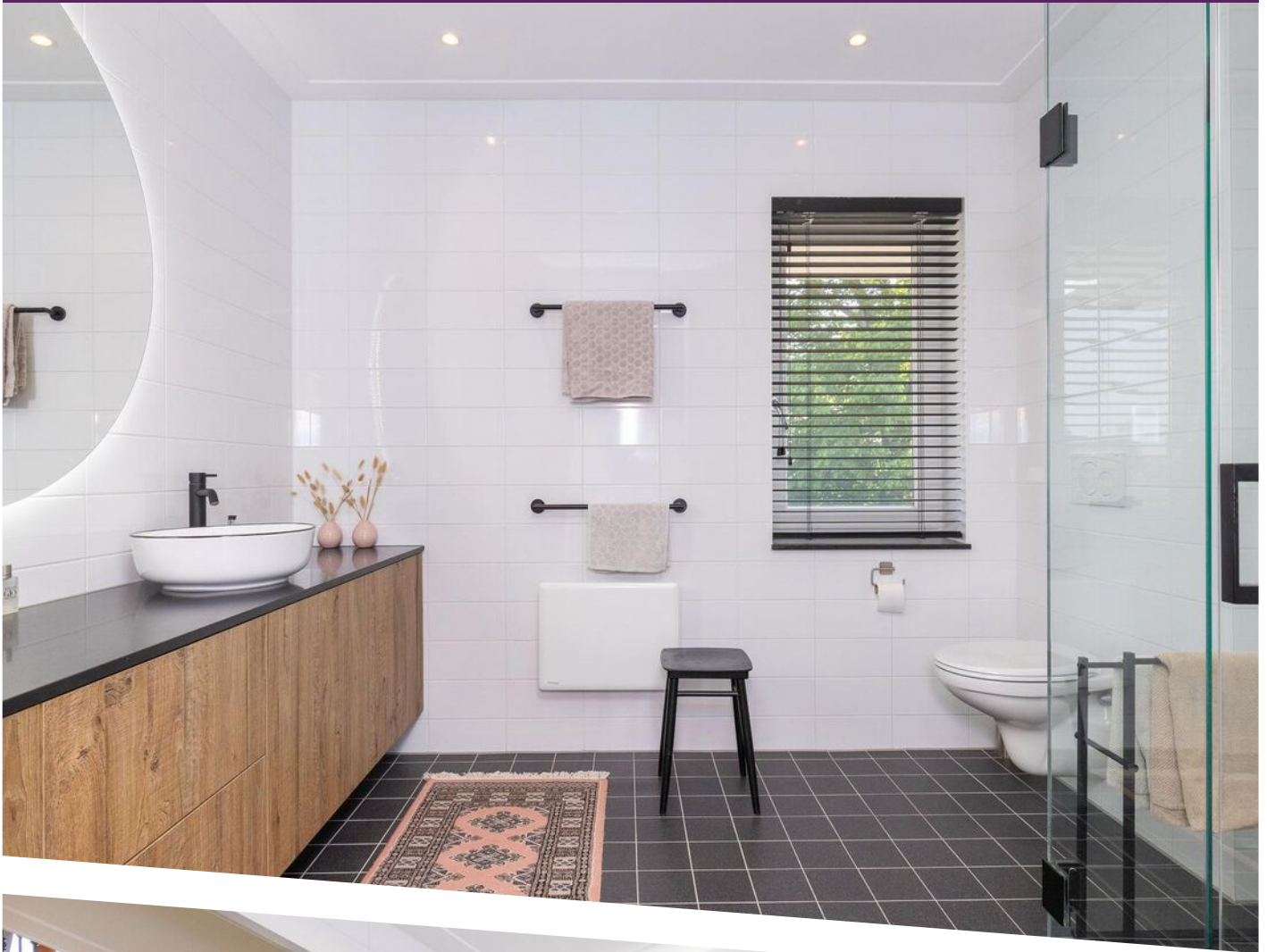


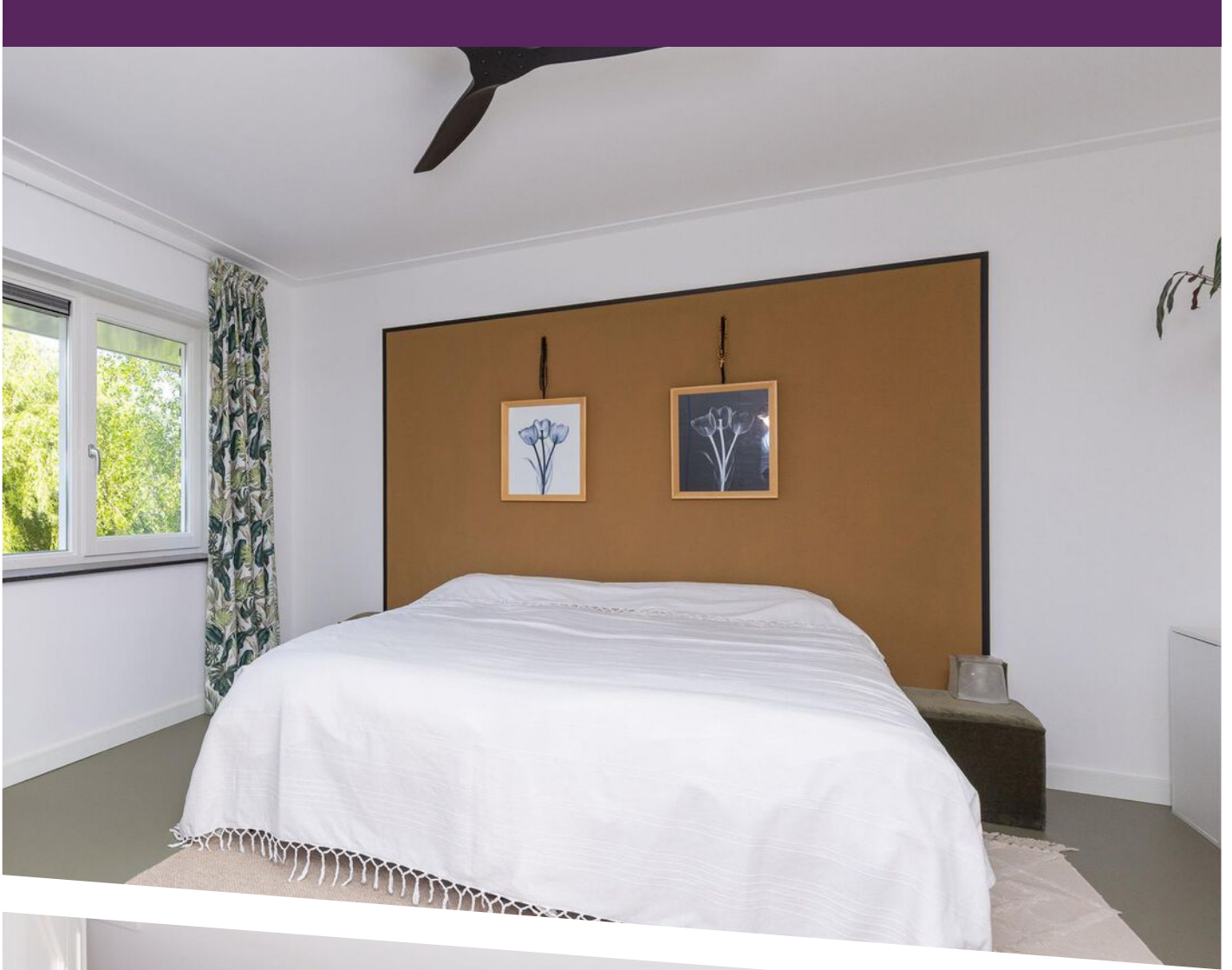






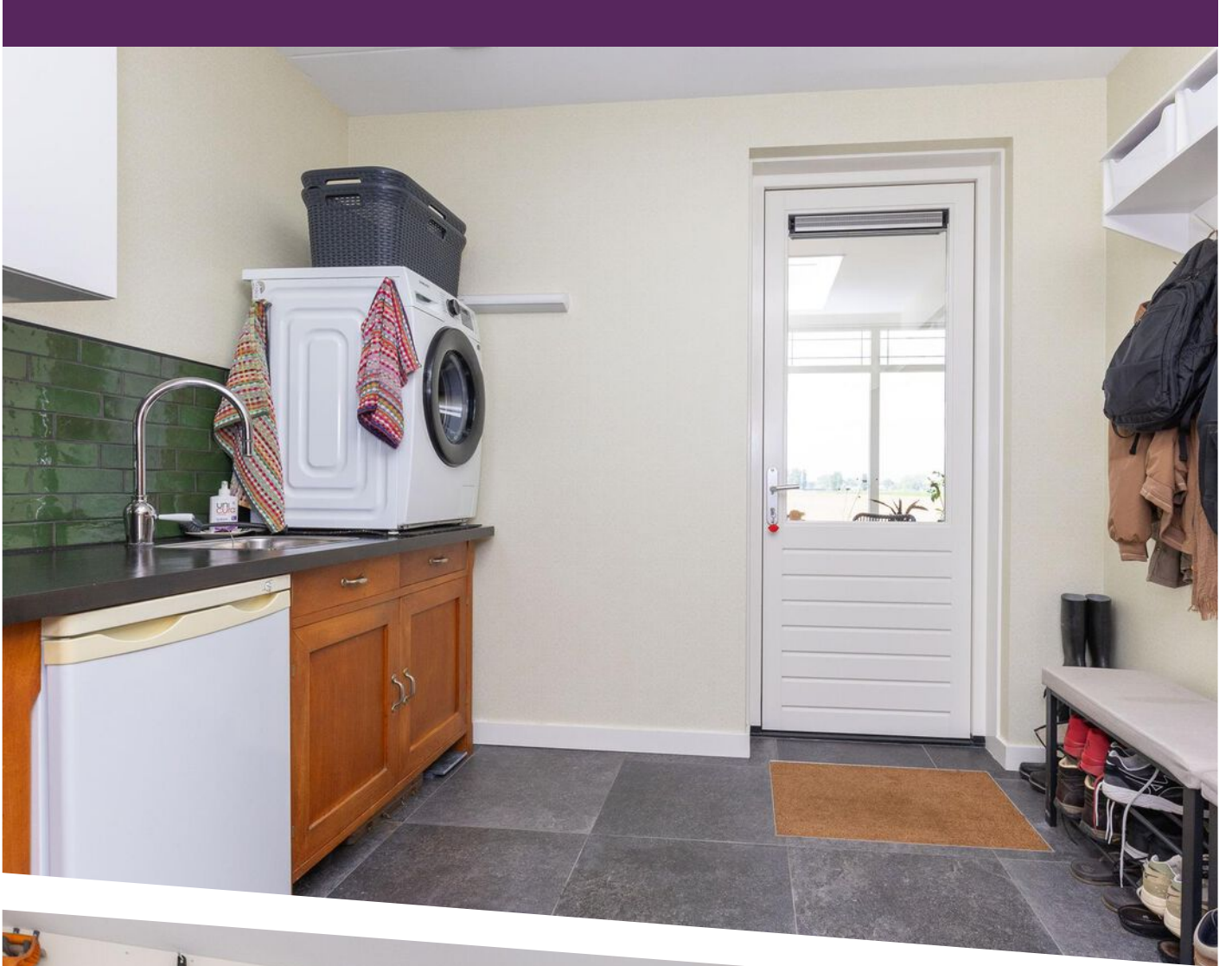






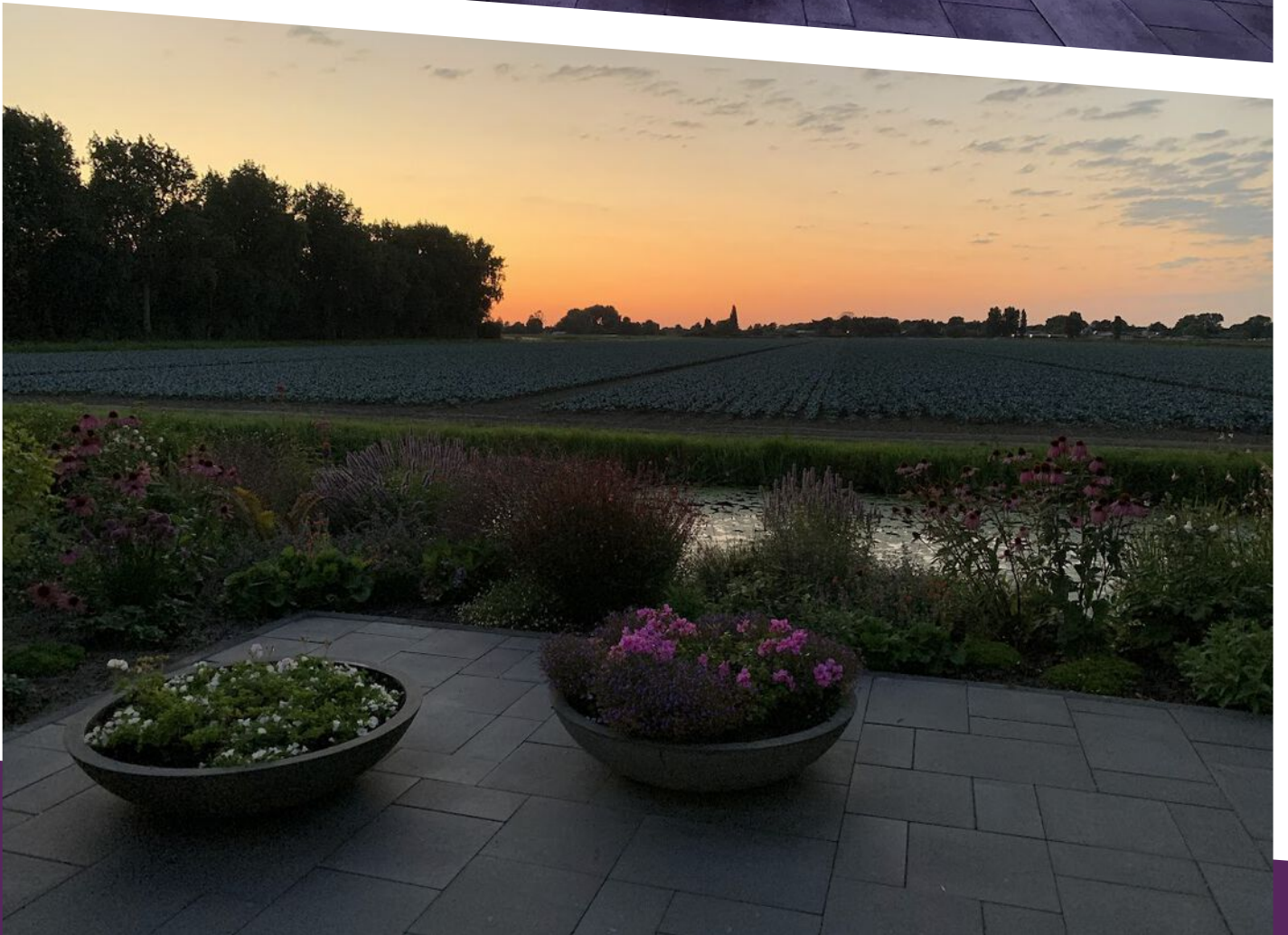
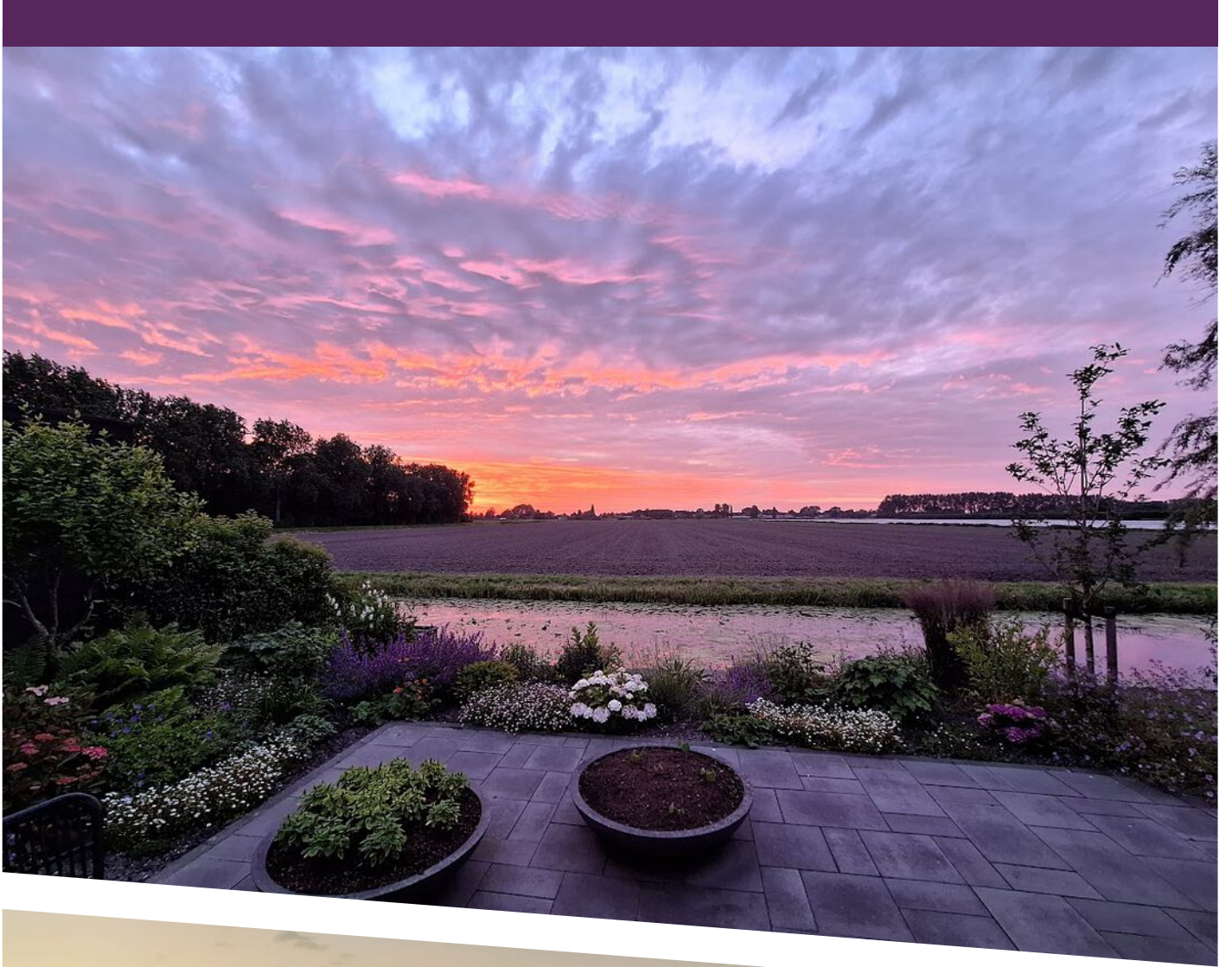




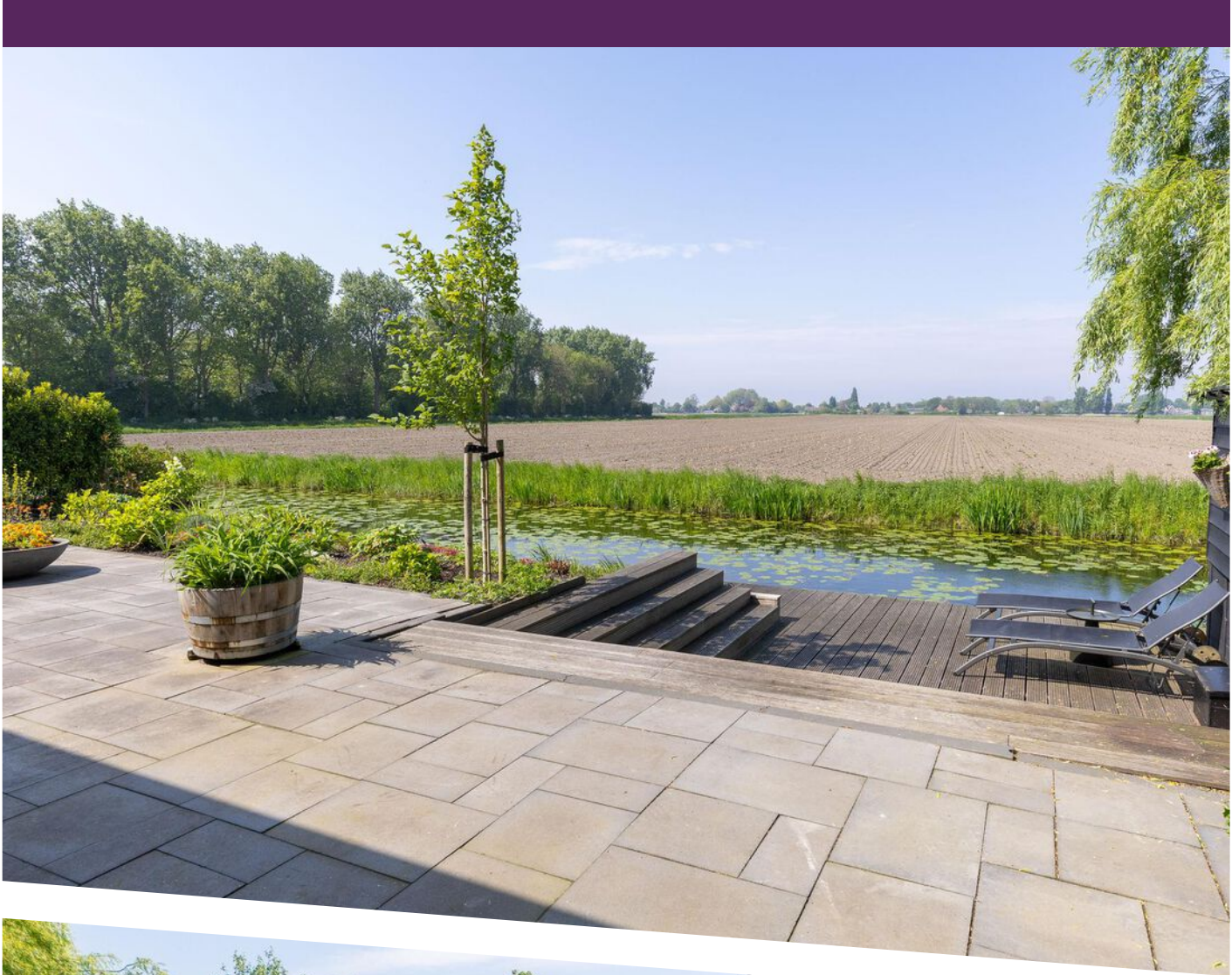




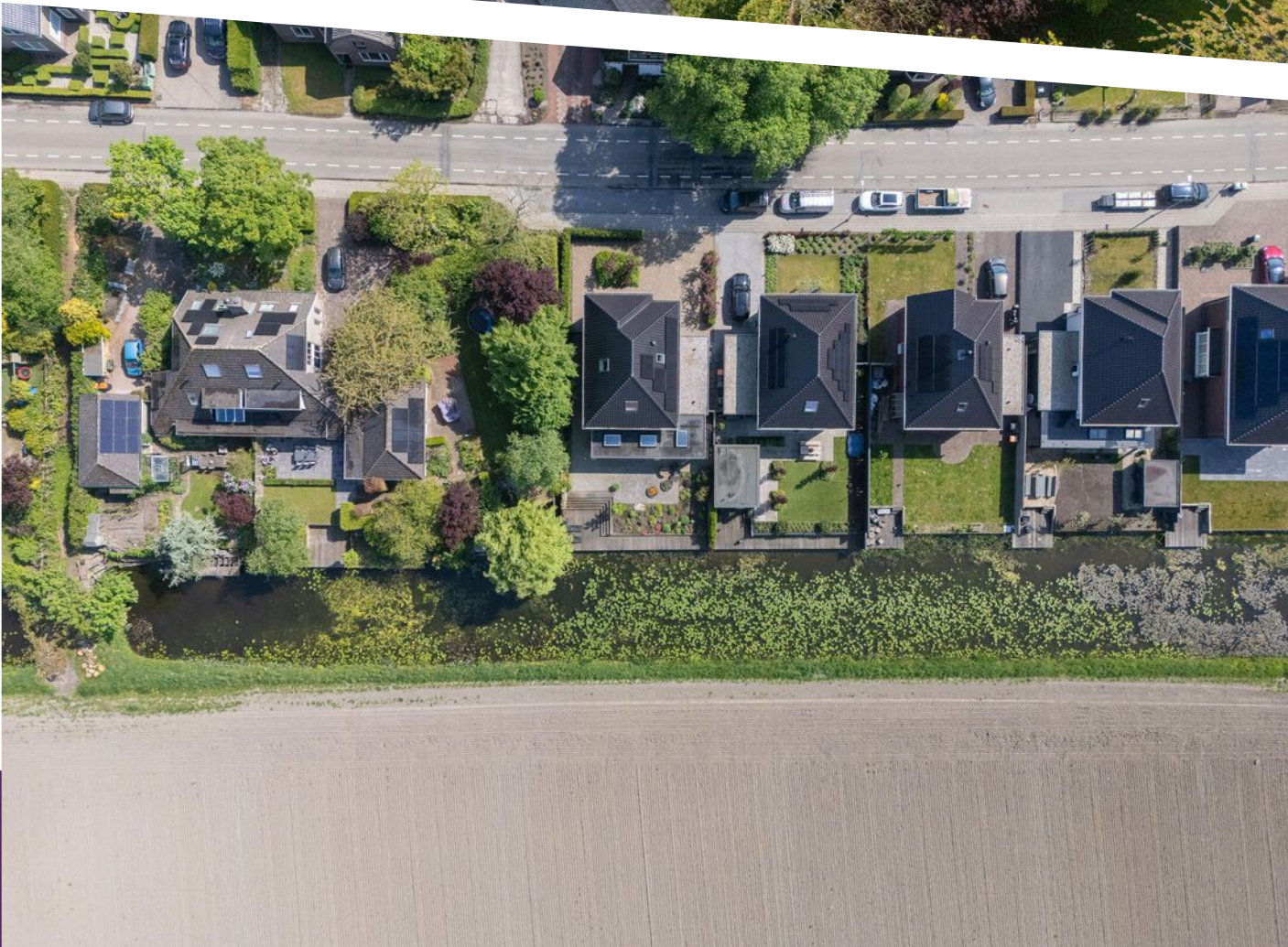






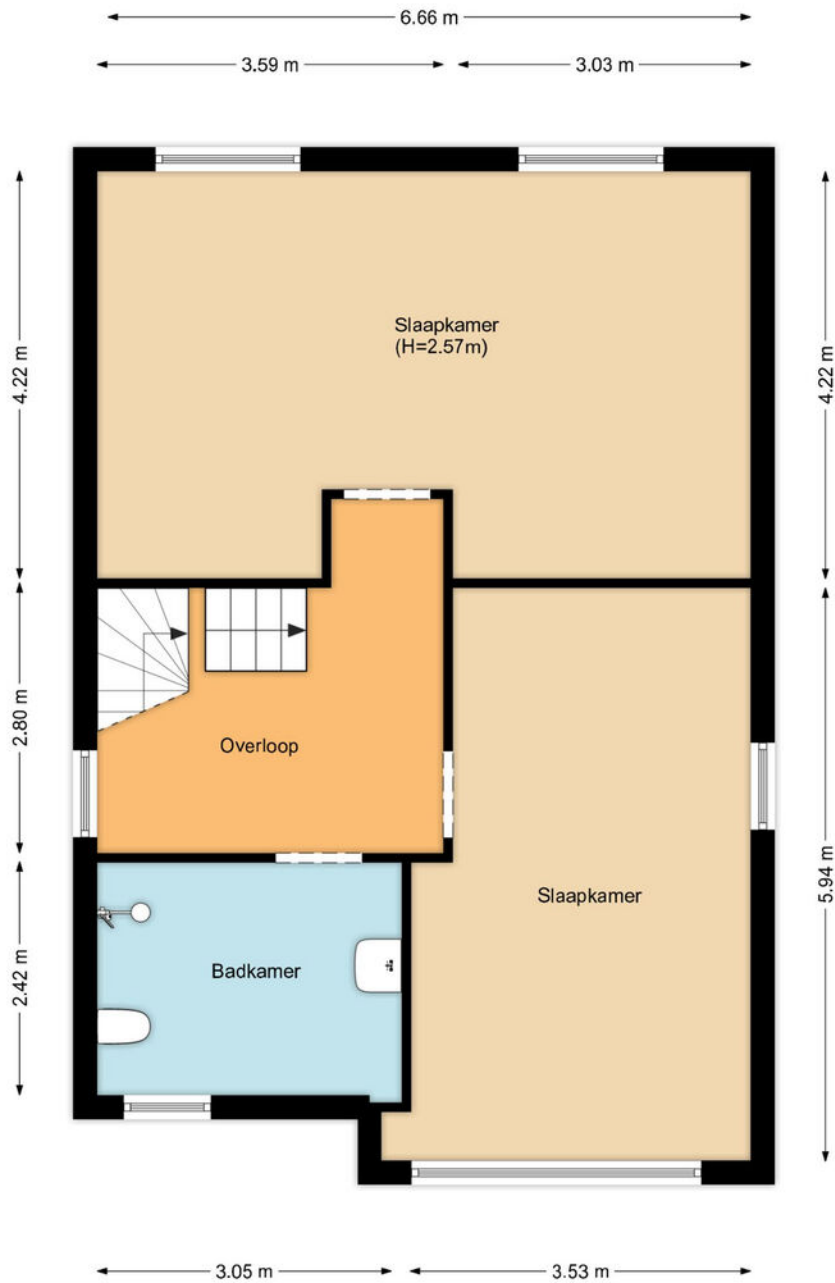




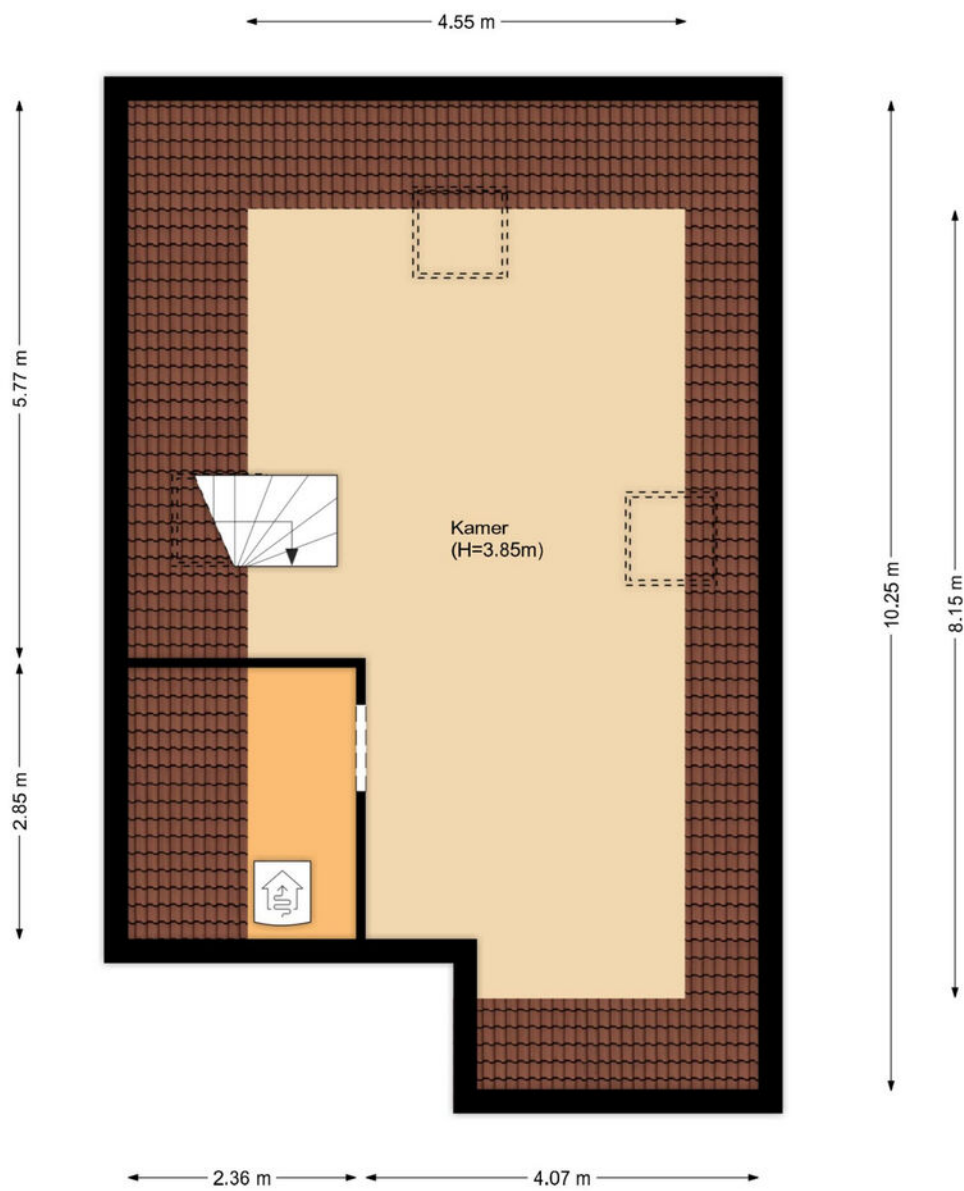




Plattegrond begane grond




Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



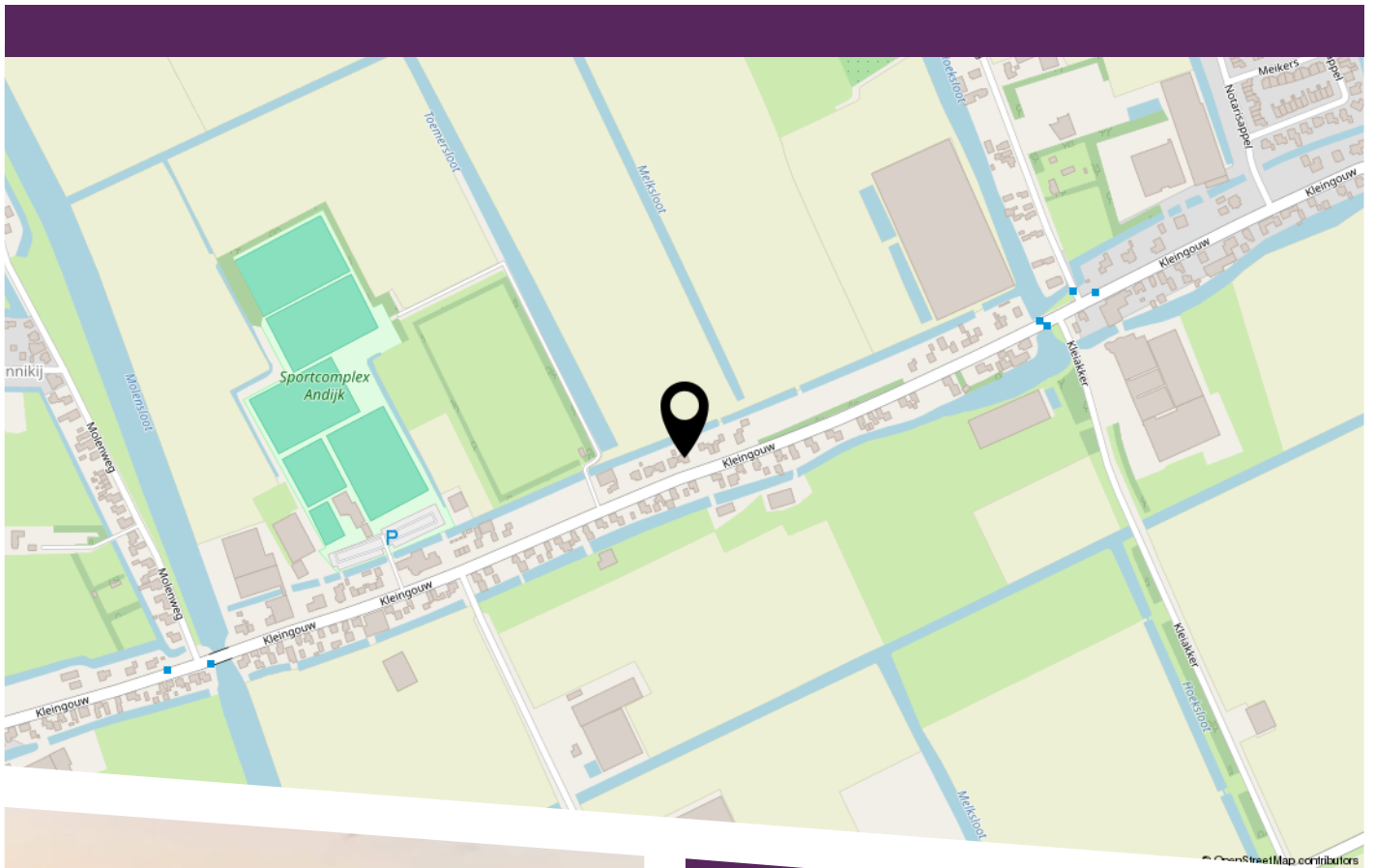
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Andijk	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4708	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

Wonen in Andijk



Andijk is een rustig dorp in Noord-Holland, gelegen aan het IJsselmeer, en staat bekend om zijn landelijke charme en groene omgeving. Het dorp biedt een ideale mix van rust en recreatie, met volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door de natuur.

Andijk heeft een gezellig dorpscentrum met lokale winkels, eetgelegenheden en voorzieningen, en ligt op korte afstand van grotere steden zoals Hoorn en Medemblik. Het dorp is ook populair bij watersportliefhebbers, die kunnen genieten van het IJsselmeer.

Met een ontspannen sfeer en goede bereikbaarheid is Andijk een aantrekkelijke plek voor wie op zoek is naar een rustige, landelijke woonomgeving dichtbij het water.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafond ventilator master bedroom	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast master bedroom			X
- Wijnrek keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Make-up spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Regenton	X		
elektrische waterpomp met aanzuigslang	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
- Led kachel Tuinkamer			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafond ventilator master bedroom	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast master bedroom			X
- Wijnrek keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Make-up spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Regenton	X		
elektrische waterpomp met aanzuigslang	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
- Led kachel Tuinkamer			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Algemene informatie

Alle door Meester Makelaars en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend te worden beschouwd als een uitnodiging tot nader overleg en/of het uitbrengen van een bod. Hoewel wij uiterste zorg hebben besteed aan het verwerken van de informatie in onze presentatie, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Uitbrengen bod en financiering

Een goed voorbereid bod maakt indruk en details kunnen het verschil voor u maken. Een correct bod bestaat altijd uit de prijs, gewenste sleuteldatum (overdrachtsdatum) en eventuele voorwaarden.

Wij adviseren u voor het uitbrengen van een bod in gesprek te gaan met een financieel adviseur. Indien gewenst maken wij graag vrijblijvend en kosteloos een afspraak voor een oriënterend gesprek met één van de financieel adviseurs waar wij een (vertrouwelijke) samenwerking mee hebben. Dit komt vaak de snelheid en het aankoopproces ten goede.

Onderhandeling

Pas wanneer de verkoper een reactie uitbrengt op uw bieding, is er sprake van een onderhandeling. De verkoper behoudt zich het recht op gunning en/of het aanpassen van de procedure.

Schriftelijkheidsvereiste

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst van de VBO, NVM, VastgoedPRO, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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 toegevoegd aan de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering en een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Enkele voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn financiering bouwkundige keuring en verkoop eigen woning (2x24 uurs-clausule / no-risk clausule).

Ouderdomsclausule

Indien van toepassing, zal er een gebruikelijke ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom/bankgarantie

De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar ontzorgt, biedt deskundig advies en vergroot aanzienlijk de kans op succes in uw zoektocht. Met de steun van een makelaar komt uw bod sterker over en wekt het vertrouwen. Dit toont aan dat u een serieuze koper bent en dat kan het beslissende verschil maken!

Klaar om verder te zoeken? Wij maken het verschil voor u! Met een persoonlijke, op maat gemaakte aanpak staan wij voor u klaar. Vraag naar de mogelijkheden!"



MEESTER
MAKELAARS



*Interesse in deze woning?
Neem dan contact met ons op!*