



Molenbuurt 1 a, 1766 GM Wieringerwaard

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Omschrijving

Voor wie rust en ruimte (maar dan ook écht veel ruimte) zoekt, is dit een absolute parel! Op dit royale perceel staat zowel een woonhuis als een nog groter bijgebouw. Beide gebouwen beschikken zowel boven als beneden over enorm veel ruimtes, die voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden. Een unieke kans voor wie op zoek is naar mogelijkheden voor werken aan huis, het langer huisvesten van thuiswonende kinderen, B&B, vakantieverhuur, etc. Ook zijn er meerdere ingangsdeuren.

Het bijgebouw staat op de locatie van "Molen de Vlieger" en is oorspronkelijk gebouwd om dienst te doen als graanmaalterij. De eigenaar - die zelf timmerman en aannemer was - heeft alles zelf onder architectuur gebouwd. Er zijn tot 2025 aanpassingen gedaan, omdat de bedrijfsbestemming in woonbestemming veranderde en de woonfunctie meer de aandacht kreeg. Dit is met recht een situatie die je met eigen ogen moet bekijken om een goed beeld te verkrijgen en het op waarde te kunnen schatten. Maak gerust een afspraak en we leiden je met veel plezier rustig rond!

Bouwjaar: 1979 tot 1985

Woonoppervlak: 176 m²

Overige inpandige ruimte: 399 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 38 m²

Inhoud: 2.133 m³

Perceeloppervlak: 1.066 m²

INDELING:

Begane grond:

De begane grond van het woonhuis beschikt over een ruime entree (met meterkast en trap naar verdieping), een ruime woonkamer met open keuken en eethoek, twee badkamers en een separaat toilet. De woonkamer is voorzien van veel raampartijen en is hierdoor heerlijk licht. De balkenplafonds zorgen voor een karakteristieke sfeer. Vanuit de woonkamer is het op noordoosten gelegen overdekte balkon te bereiken. Vanuit een tussengang lopen we de berging in, (eveneens buitenom bereikbaar) waar we twee CV-ketels en een thuisaccu aantreffen. Vanuit de berging bereiken we het bijgebouw, met een kamer/werkruimte van ruim 90 m² en garage van 34 m². Ook naast de kamer/werkruimte is nog een separaat toilet aanwezig.

Verdieping:

De verdieping van het woonhuis beschikt over drie slaapkamers, de nodige kastruimte en maar liefst vijf dakramen voor voldoende daglichttoetreding. De verdieping van het bijgebouw is nagenoeg een aparte woonruimte/appartement te noemen. Met een woonkamer van ca. 50 m², een open keuken en badkamer. Ook een slaapkamer zou hier gezien de omvang van de ruimte nog te realiseren zijn.

Souterrain:

Zowel het woonhuis als het bijgebouw zijn volledig onderkelderd en hier treffen we bijzonder veel ruimte, met ramen voor daglicht. Voor wie op zoek is naar serieuze opslag-/werkruimte is dit een droomsituatie. De flinke hoeveelheid kamers en ruimtes (met een stahoogte van net geen 2 meter) maken het in tekst lastig te beschrijven, de foto's en plattegronden geven echter een goed beeld van wat je hier mag verwachten. Het souterrain is ook middels een eigen ingang van buitenaf te bereiken.

Perceel:

Al dit moois staat op een fraai perceel van maar liefst 1.066 m² eigen grond en beschikt over rondom 'tuin'. Het gehele perceel beschikt over bestemming 'wonen'. De grond aan de zuidoostkant is in gebruik als tuin, noordwest gelegen was er ooit het plan nog een bijgebouw te plaatsen. Dit is nooit gerealiseerd, echter de betonnen fundering is aanwezig. Hier kan dus makkelijk op (verder)gebouwd worden! Wel belangrijk te weten is dat de burens recht van overpad hebben, zodat zij via het perceel hun eigen woning kunnen bereiken. De Molenbuurt is echter een doodlopende weg, waarbij de gebouwen van nr. 1A aan de ene kant van de weg liggen en de betonnen fundering aan de andere kant, hierdoor voelt het niet als overpad, maar als wonen aan een doodlopende weg.

Locatie:

Deze bijzondere woning is gelegen aan de rand van Wieringerwaard en op steenworp afstand van Oudesluis. Ook is het centrum van Anna Paulowna nabij (ca. 5 km afstand), waar diverse winkels en horecagelegenheden te vinden zijn. Ook met schoolgaande kinderen zit je hier goed, binnen ca. 10 minuten rijafstand zijn er diverse basisscholen! De Noordzeekust ligt op zo'n 12 km afstand, dit is zelfs prima te fietsen voor een dagje strand.

BIJZONDERHEDEN:

- Een zee aan ruimte voor diverse doeleinden
- Door eigenaar zelf gebouwd, dus alle informatie/historie/documentatie beschikbaar
- Zowel woonhuis als bijgebouw volledig onderkelderd
- Volop parkeermogelijkheid op eigen erf
- Gevel-, dak-, vloerisolatie en grotendeels HR/HR++ glas (zie vragenlijst deel B)
- Buitenkozijnen van Amerikaans grenen, Red Cedar, mahonie en merbau hout
- Buitenkozijnen, ramen en deuren in 2024/2025 nog geschilderd
- De gevelbekleding is van gewolmaniseerd redwood hout en is zeer duurzaam
- Houthok aan de voorkant is van Red Cedar en biedt ruimte voor minimaal 10 kuub hout
- Voor de fundering zijn meer dan 100 heipalen gebruikt
- Vloerverwarming met warm water in de kelder en het appartement van het bijgebouw
- Twee CV-ketels, één voor het woonhuis, één voor de vloerverwarming en het appartement
- Schoorsteenkanalen in 2025 nog geveegd/gereinigd
- Gehele meterkast in woonhuis in 2024 vernieuwd
- Er zijn 3 kookgroepen aanwezig
- Er is een extra onderverdeling voor het elektra met extra groepen bij de accu in de berging aanwezig
- De elektriciteitsvoorziening is 3x25 ampère (krachtstroom) en kan verzwakt worden tot 3x 63 ampère
- De Blauhoff thuisaccu kan 20 kw/h opslaan, is in 2024 geïnstalleerd en op 3 fasen aangesloten
- De omvormer van de thuisaccu is 10 kw/h en geschikt om zonnepanelen op aan te sluiten
- Er wordt gelooft op een septictank (documentatie/informatie beschikbaar)
- Watertank aanwezig met pomp voor besproeiing tuin
- Het energielabel van de woning is C

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis/eengezinswoning
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 2.133 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.066 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 176 m ²
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg en landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandige garage van 34 m ² (1.171 bij 291 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels dubbelglas/HR-glas/HR+ glas
Voorzieningen	: Schuifpui, dakraam, glasvezelkabel en natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas Kombi HRE 36/30 (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Molenbuurt 1 a
1766 GM WIERINGERWAARD





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



Foto's





Foto's





Foto's

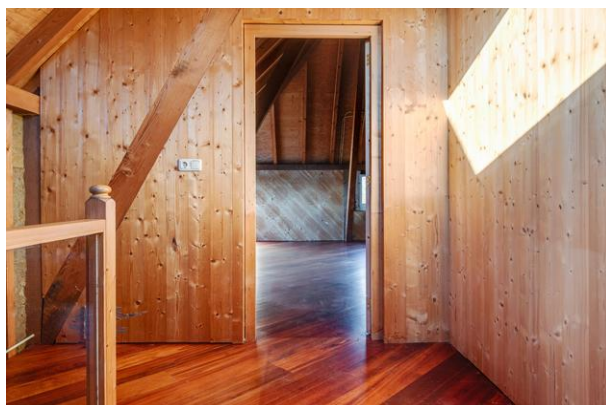


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



Kaart van het Kadaster



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- De lamp boven de eettafel gaat mee, de rest blijft achter.	☐	☐	☐	☒
- TL led armaturen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Schuifdeurkast beneden aan trap	☒	☐	☐	☐
- Slaapkamer kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- PVC vloer badkamer	☒	☐	☐	☐
- Vinyl bovenverdieping woonhuis	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Mochten de ladenkasten niet naar wens zijn, dan nemen we die graag mee.	☐	☐	☐	☒
- Wij hebben 2 keukens in huis, in principe blijft alles achter	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Keukenkasten en aanrecht in kelde	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Beide CV ketels	☒	☐	☐	☐
- Aansluitingen 380 V voor machines	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Huishoudsaccu	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Waterreservoir in de achtertuin onder de blauwe vloer	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Houthok van red ceder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule:

In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften.

Ouderdomsclausule:

Deze woning is ca. 46 jaar oud, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

Onderzoeksplicht:

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. AkerHuis/De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek:

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
 - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
 - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
 2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
 3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
 4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper.
- Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.