



Gruttolaan 53, 1602 PE Enkhuisen

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Omschrijving

Gruttolaan 53, 1602 PE Enkhuizen

Deze fijne eengezinswoning op nummer 53 ligt op één van de leukste plekjes van de straat door het vrije uitzicht aan de voorzijde van de woning. Deze woningen kenmerken zich door verrassend veel woonruimte! De woning heeft momenteel drie slaapkamers op de eerste verdieping met de mogelijkheid om op de tweede verdieping extra (slaap)kamers te maken. Diverse burens hebben deze verdieping voorzien van dakkapellen waardoor je ook 2 slaapkamers kwijt zou kunnen!

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte en het toilet en toegang tot de woonkamer en de inpandige berging aan de voorzijde van de woning. In de inpandige berging kun je de fietsen kwijt en blijft er voldoende ruimte over voor bijvoorbeeld het plaatsen van een tweede koelkast of vriezer. Extra bonus: de grote bergruimte boven de berging die toegankelijk is via een vlizo luik. Hier tref je ook de meterkast die door deze eigenaar volledig is vernieuwd.

De woonkamer met plavuizen vloer is van een zeer royale afmeting. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is zeer ruim opgezet. In het midden van de woonkamer de open trap naar de verdieping en aan de achterzijde het zitgedeelte met zicht op de achtertuin, waar de gashaard een extra sfeer element is. Boven de haard is een uitsparing waar je de tv in kwijt kunt. De keuken is uitgevoerd in een warme hout kleur en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots-gasfornuis met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Door de L-vorm van de keuken die doorloopt in de woonkamer heb je veel berg- en werkruimte.

Verdiepingen

Open trap vanuit de woonkamer naar de eerste verdieping. Op de gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer ligt een laminaat vloer in een vergrijsd eiken kleurstelling. Op deze etage heb je twee ruime slaapkamers tot je beschikking en één kleinere kamer met een inbouwkast. In de badkamer vindt je een breed wastafelmeubel met dubbele kranen, wandcloset, designradiator en een zeer ruime douche met dubbele douchekop. Alle ramen en kozijnen op deze verdieping zijn onderhoudsarme kunststof exemplaren. De vaste trap op de eerste etage leidt naar de grote tweede verdieping, ruim genoeg om hier extra (slaap)kamers te realiseren. Op deze etage vindt je ook de wasmachine aansluiting en de cv-ketel.

Tuin

De achtertuin op het zonnige westen is volledig bestraat. Aan de achterzijde van de woning is een grote houten overkapping geplaatst, waar je een gezellige lounge set kunt plaatsen om op mooie zomeravonden extra lang te genieten van het buitenleven. In de kleine stenen berging is plaats voor je tuingereedschap. Daarnaast is de tuin achterom bereikbaar via een steeg.

Als jij op zoek bent naar een ruime woning met een prettige en lichte uitstraling, zien we jou graag voor een bezichtiging op de Gruttolaan. Ter inspiratie hebben we een aantal foto's laten bewerken door AI. De makelaars van CMK Makelaars nemen alle tijd om je alles uitgebreid te laten zien.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 483 m ³
Perceel oppervlakte	: 127 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 58 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom

Locatie

Gruttolaan 53
1602 PE ENKHUIZEN

















Al Impressie















AI Interieur impressie








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VK Gruttolaan 53

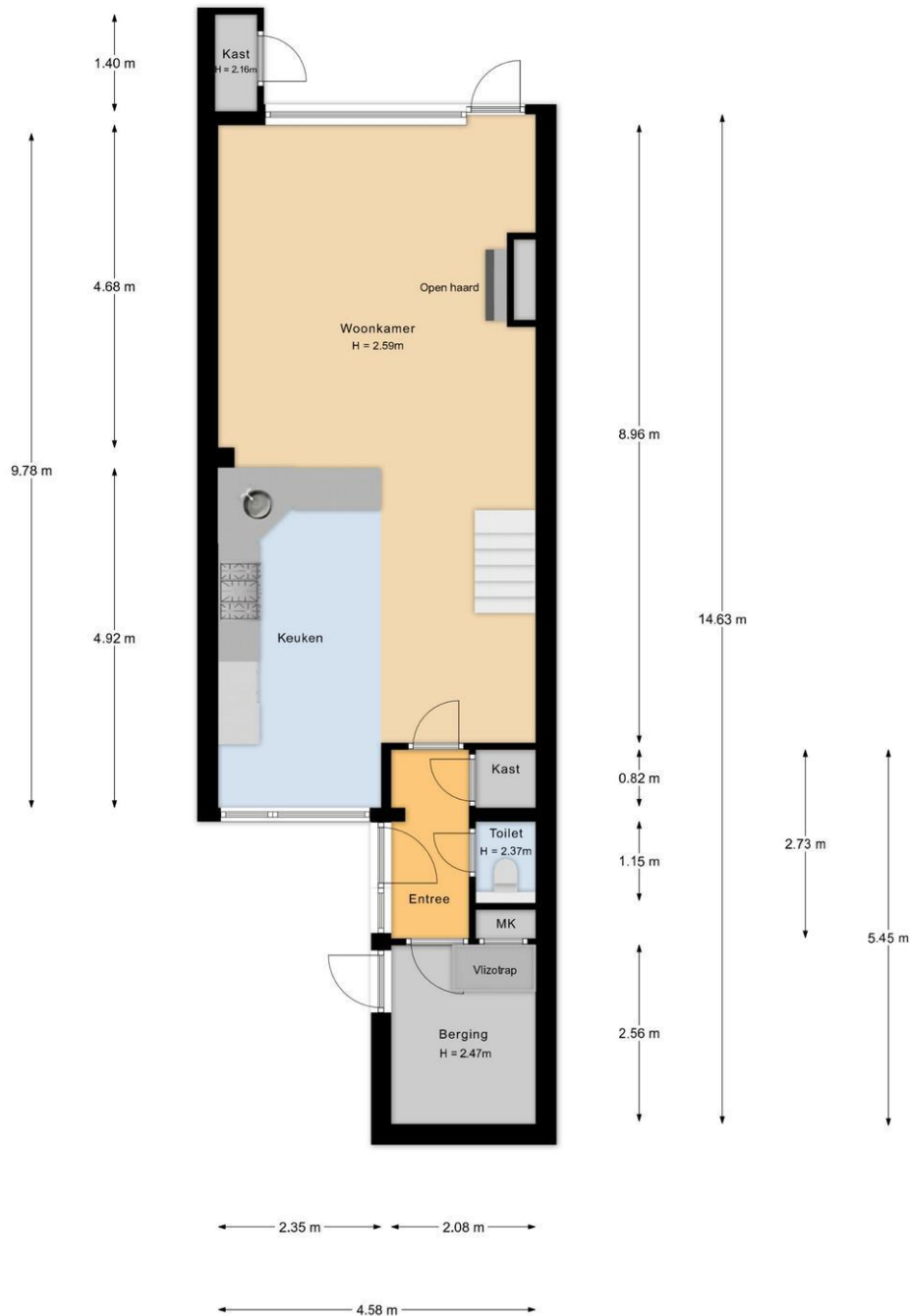


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Enkhuizen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2405</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

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.

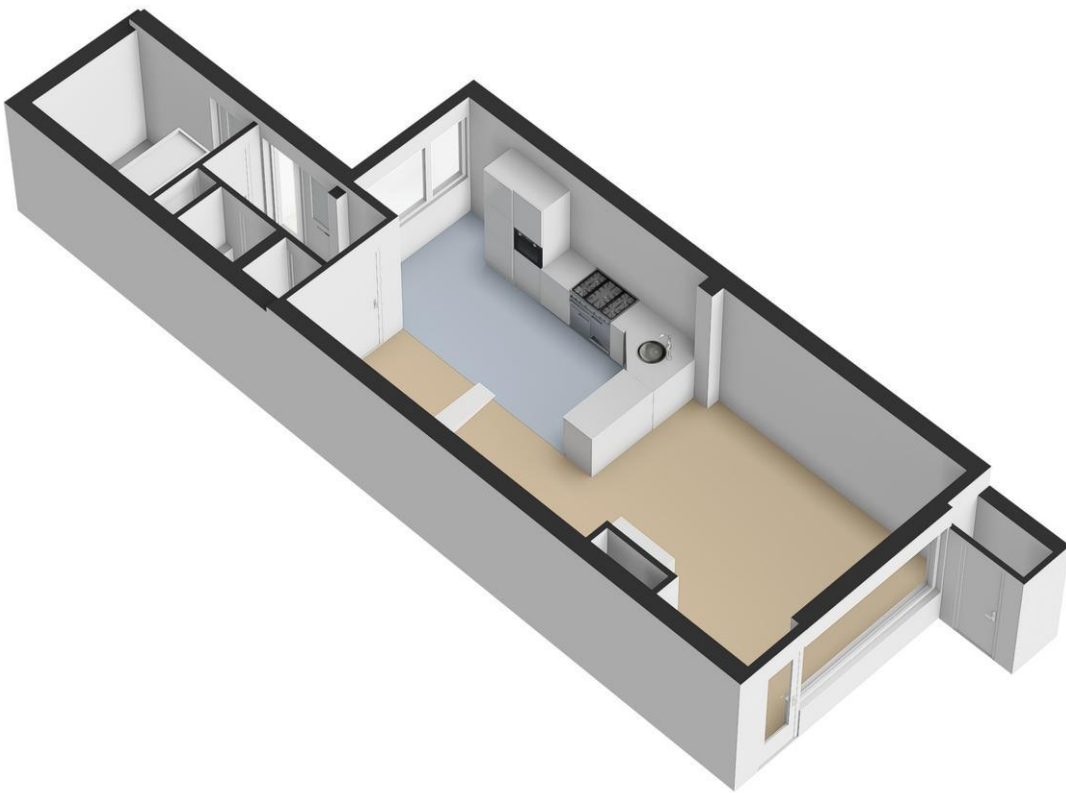
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

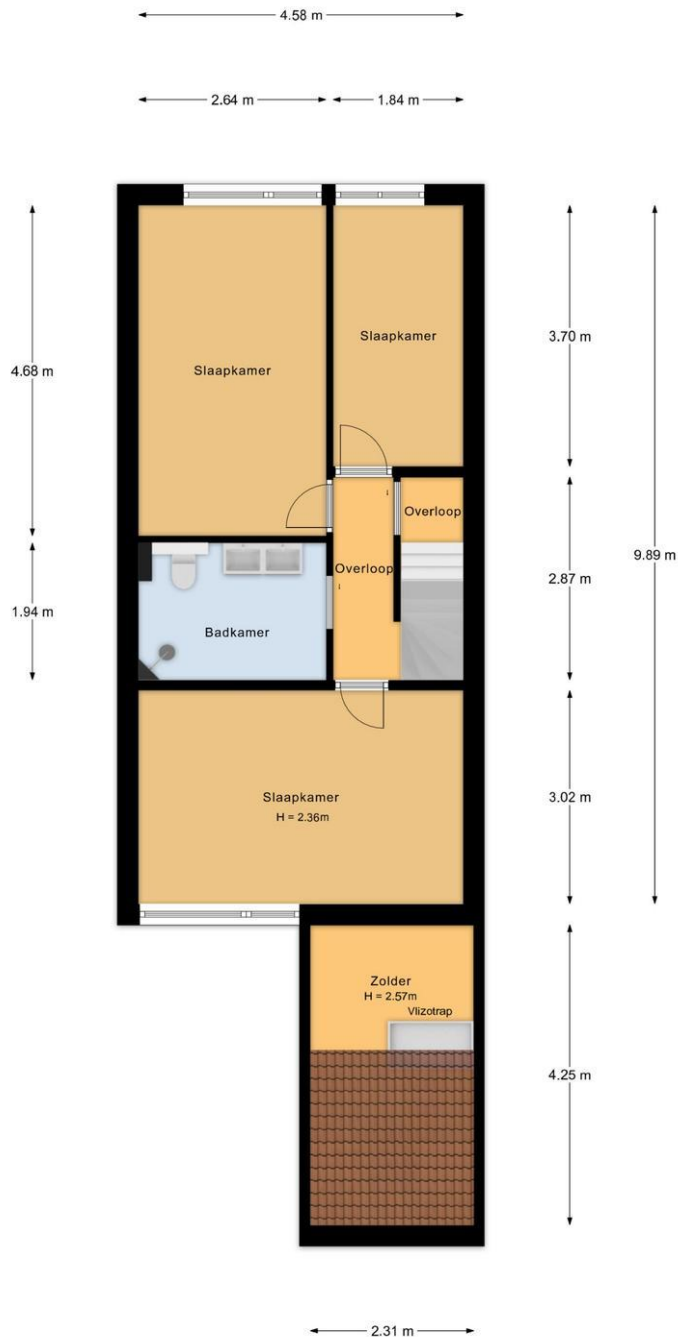


Begane Grond

Plattegrond

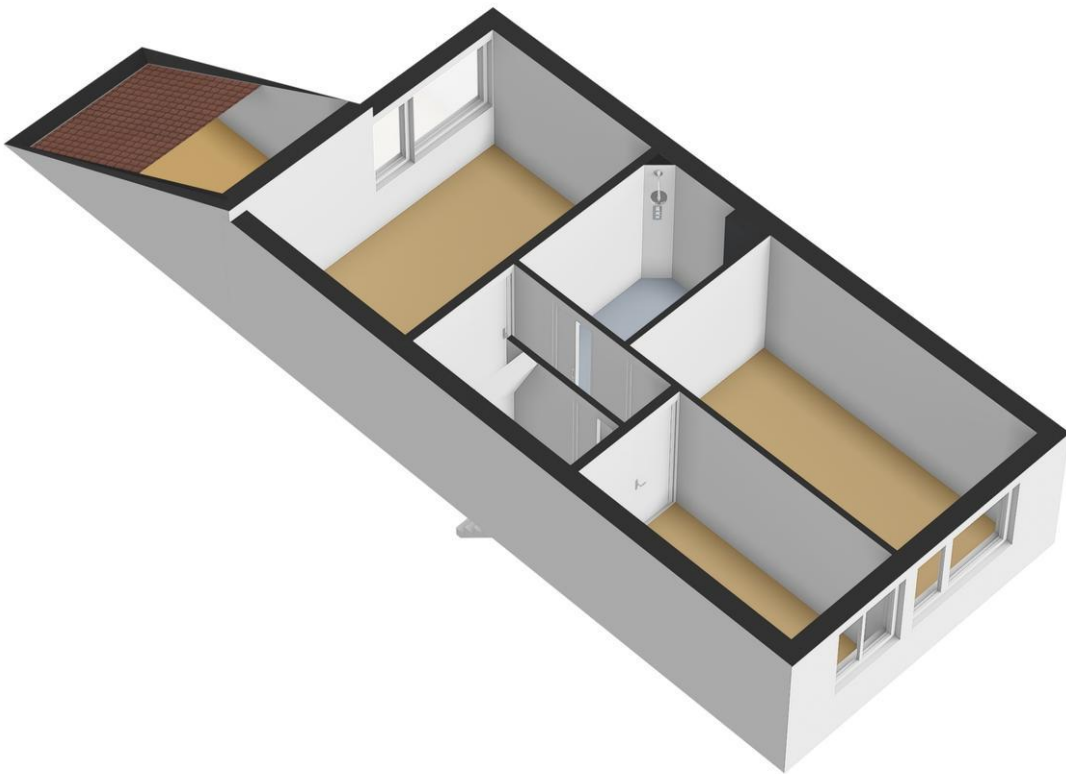


Plattegrond

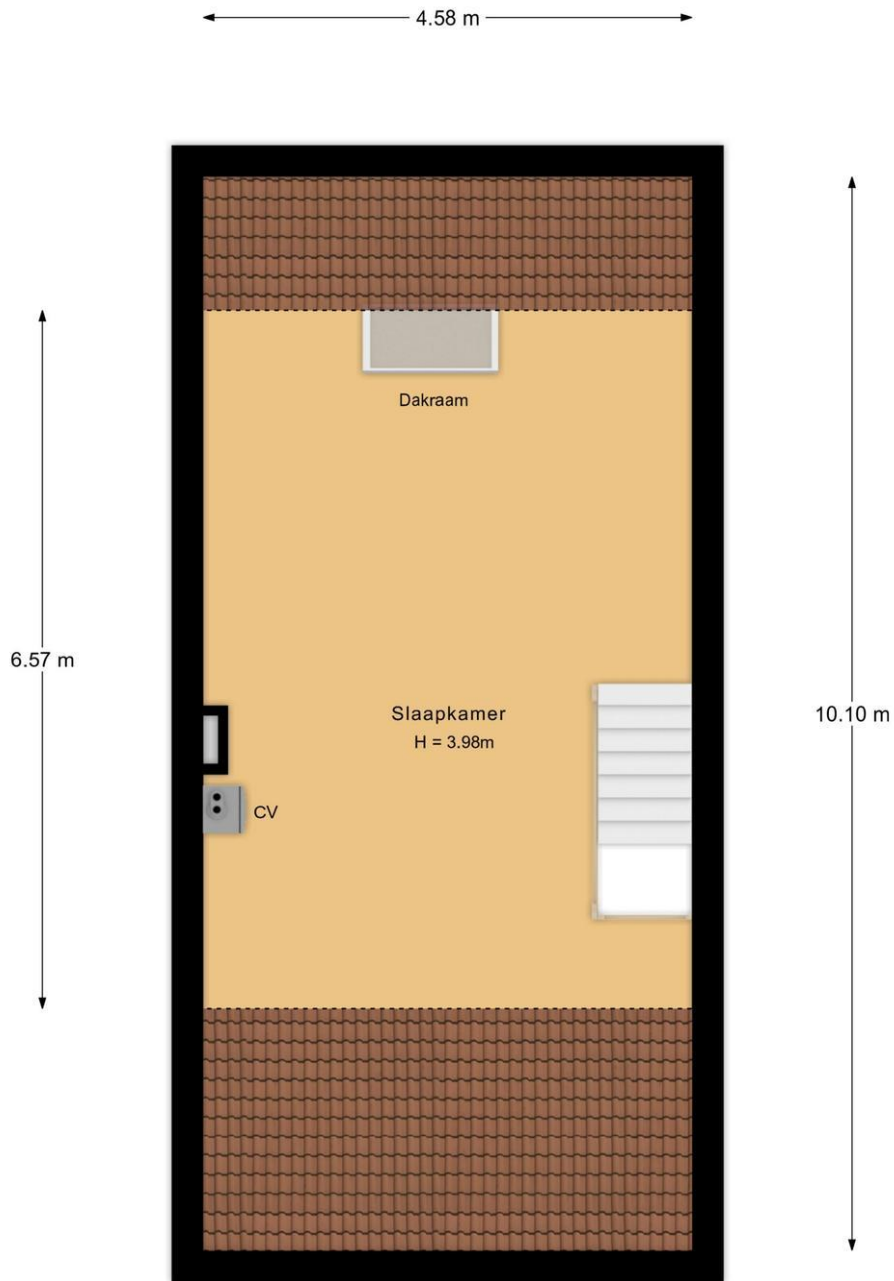


1e Verdieping

Plattegrond

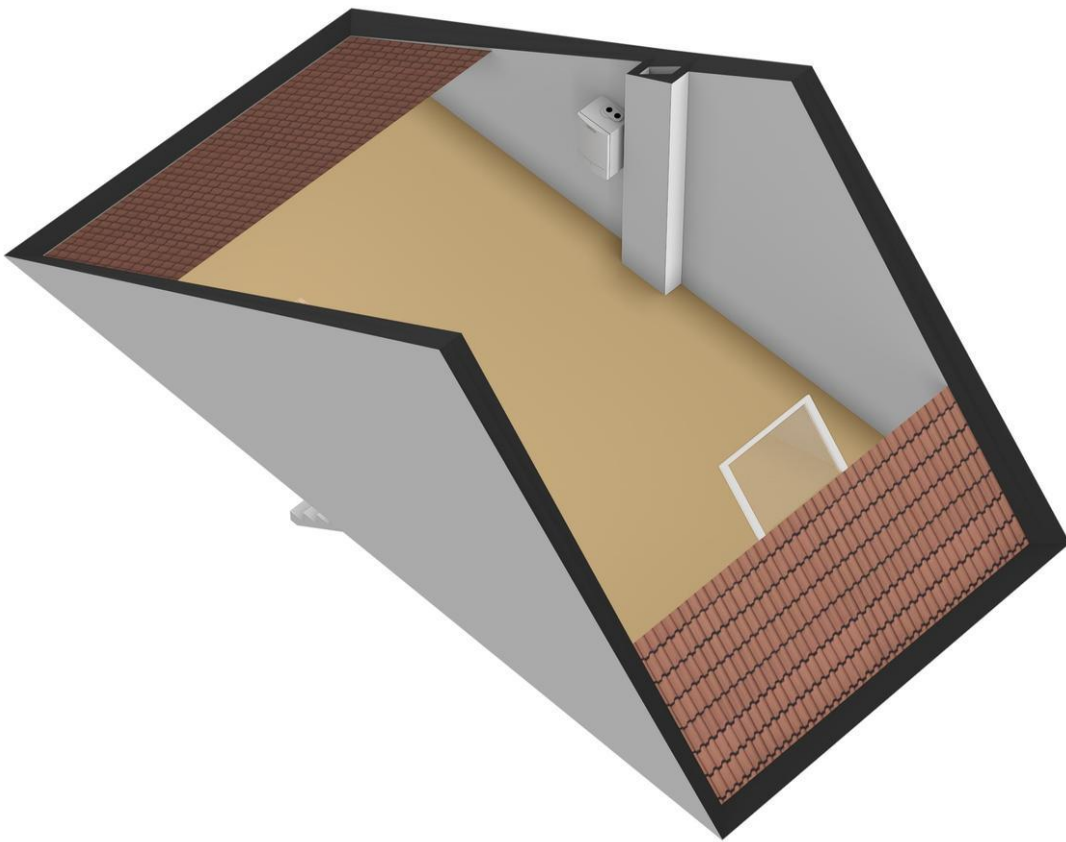


Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

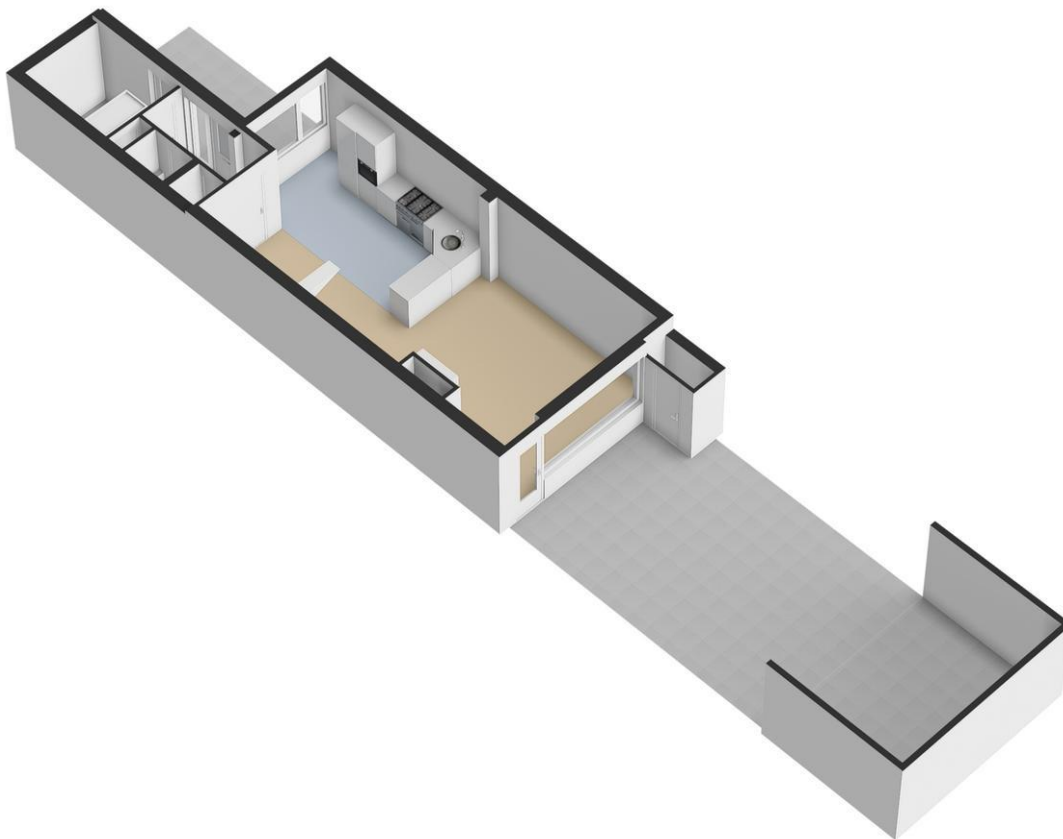


Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



CMK Makelaars, daar voel je je thuis!

CMK Makelaars heeft meer dan 40 jaar ervaring in onroerende zaken, hierdoor kunnen wij je binnen ons werkgebied (regio West-Friesland) een zeer volwaardige dienstverlening aanbieden. Het ervaren en deskundige CMK team staat 6 dagen per week (ook op zaterdag) voor je klaar om je op alle fronten van de makelaardij te begeleiden.

Bezichtiging

Mocht je belangstelling hebben voor dit pand, dan kun je altijd vrijblijvend een afspraak maken voor een bezichtiging. Wij staan van maandag tot en met zaterdag voor je klaar!

Onderhandelen

Na het uitbrengen van een openingsbod is het afwachten. Je bent namelijk pas officieel in onderhandeling als de verkoper een tegenbod uitbrengt, of als de verkoper expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Indien er gelijktijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, ontbindende voorwaarden), maar ook over de details (zoals de datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Blijkt de belangstelling voor het pand zodanig groot dan kan de verkoper tijdens de verkoopprocedure overgaan tot verkoop bij inschrijving. Lopende onderhandelingen worden dan afgebroken en geïnteresseerden kunnen een eenmalig een voorstel uitbrengen door het inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op ons kantoor. Het inschrijfformulier kan ook via e-mail toegezonden worden. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgestelde datum en tijdstip verwacht, het "sluitingstijdstip" genoemd. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek!

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 koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht en meldingsplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn, net zoals de verkoper een meldingsplicht heeft. Dit wil zeggen dat de verkoper de koper alle hem bekende gebreken moet melden, maar als koper ben je eveneens verplicht om alle essentiële zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken. Het kan raadzaam zijn om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een bouwkundig expert.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 25 jaar geleden is gebouwd, wordt in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule opgenomen. Een bouwjaar van meer dan 25 jaar geleden betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Aansprakelijkheid

Bij het samenstellen van de informatie in deze brochure is uiterste zorgvuldigheid betracht. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





Onze dienstverlening

Aankoop

Je zoekt jouw droomhuis of je hebt het net gevonden bij één van onze collega's..... Dit betekent dat je als koper goed beslagen ten ijs moet komen. Het inschakelen van een ervaren makelaar voor jouw aankoopbegeleiding, welke jouw belangen als potentiële koper behartigt is daarom een verstandige beslissing. De kosten staan niet in verhouding tot de grote voordelen voor jou als koper.

Verkoopadvies

Voor het nemen van een juiste aankoopbeslissing kan het van groot belang zijn om te weten wat de waarde is van jouw huidige woning. Om daarvoor een deskundig en eerlijk advies te krijgen, kun je een afspraak maken met een van onze makelaars voor een gratis verkoopadviesgesprek van jouw huidige woning.

Verkoop

Als verkoper heb je belang bij een vlot verloop van de verkoopprocedure, een goed resultaat, deskundige adviezen en optimale service. Omdat dit voor de meeste mensen geen dagelijkse routine is en wij exact weten wat er bij een verkoop komt kijken, kan CMK Makelaars je hiermee op deskundige wijze begeleiden. We maken bij verkoop een verkoopplan op maat!

Huismatch West-Friesland

Wil je verhuizen, maar kun je jouw droomhuis niet vinden op Funda?

Informeer dan naar de mogelijkheden met behulp van HuisMatch WF! CMK Makelaars beheert samen met 6 collega NVM makelaars een exclusief platform waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Je wordt op de hoogte gehouden van het woningaanbod dat in de stille of vertrouwelijke verkoop is. Daarbij begeleiden we je in het gehele traject bij de aankoop van jouw droomwoning, vanaf de bezichtiging, het aankoopadvies, de onderhandeling of inschrijving, het controleren van de koopovereenkomst tot aan de overdracht bij de notaris en de nazorg.

Taxaties

Bij een taxatie (bijv. voor de financiering van een nieuwe woning) wordt de objectieve waarde van jouw woning bepaald door een onafhankelijke taxateur. Dit houdt in dat er o.a. gekeken wordt naar kadastrale gegevens, erfdienstbaarheden, het gebruik, de verkoopbaarheid, de ligging, de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van de woning. In tegenstelling tot een verkoopadvies zijn er aan het laten taxeren van een woning kosten verbonden. Meer weten en benieuwd naar het tarief? Neem dan contact met ons op.

CMK Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Meer informatie over het kopen van een woning? Kijk op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/>



CMK Makelaars
Venedie 7
1601 HA, ENKHUIZEN
Tel: 0228-350 850
E-mail: info@cmkmakelaars.nl
www.cmkmakelaars.nl