

MAKELAAR
ANOUK.



TE KOOP

Oudewal 46 Warmenhuizen

vraagprijs

€ 975.000,-

kosten koper



Zoek je écht... maar dan ook écht een bijzondere woning?

Aan de Oudewal 46 in Warmenhuizen staat een huis met een verhaal. Een plek die de meeste Warmenhuizeners kennen als “de Vogelenkooi”. Vroeger de woning van de directeur van de gasfabriek, statig, karaktervol en een tikje eigenzinnig.

En anno nu?
Een droomplek vol mogelijkheden.

Of je nu groots wilt wonen, ondernemen aan huis, ruimte zoekt voor hobby's of alles wilt combineren hier kán het gewoon.

Dit is niet zomaar een huis. Dit is een plek met karakter, geschiedenis en toekomst. Durf jij de sprong te wagen?

De woning is gelegen aan een rustige straat in Warmenhuizen. Het dorpscentrum met winkels, scholen en sportverenigingen bevindt zich op korte afstand. Natuurliefhebbers zitten hier goed: de duinen, het strand en de uitgestrekte polders liggen rondom het dorp en bieden volop mogelijkheden om te fietsen, wandelen en recreëren.

U bent van harte welkom!

w i j s t a a n a l s e e n h u i s v o o r u



Begane grond:

Je komt binnen in de royale hal met de authentieke trap naar boven. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, woonkeuken, toilet en trap naar de 1e verdieping.

De woonkamer heeft een gezellig houtkachel en plafond met sierlijsten.

De woonkeuken is het hart van de woning. Aan de voorzijde via de originele en-suite deuren met bijbehorende kastruimte een extra zitkamer.



Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop heb je toegang tot 4 ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met een walk-in-closet. In deze ruimte is ook de cv-opstelling en de omvormer voor de zonnepanelen.

Aan de achterzijde liggen 2 slaapkamers en de badkamer. De ruime badkamer is voorzien van een hoekbad, toilet, inloopdouche en wastafelmeubel.



B&B:

Achterin de tuin staat de B&B. Een volledig zelfstandige ruimte met een zithoek, eetbar, keukenblokje met koelkast en wastafel, een badkamer en een aparte slaapkamer.

De B&B heeft een eigen opgang en eigen terras. Ideaal om te verhuren, maar kan natuurlijk ook gebruikt als kangoeroewoning.

















KENMERKEN

al het moois
samengevat

Bijzonderheden:

- Een huis met een verhaal!
- Authentiek woonhuis met 4 slaapkamers
- Vrijstaand atelier
- Grote kroeg aan huis
- Eigen oprit aan voor- en achterzijde
- Energielabel B
- 12 zonnepanelen
- 2 meterkasten, 1 bij de voordeur, 1 in de overkapping, achter de deur bij de uitgang
- Sauna blijft achter
- Betreft de directeurswoning van de gasfabriek van oudsher, de fabriek stond rechts van de woning zie oud beeldmateriaal.
- De woning staat vermeld als dorpsgezicht van Warmenhuizen (geen beperkingen).
- Er is destijds onderzoek gedaan naar de grond, zie brief van de gemeente in MOVE zodra u een bezichtiging heeft.
- De woning staat op de een terp.
- Overdracht kan in overleg

vraagprijs

€ 975.000,-

kosten koper

oppervlakte

188 m²

Ben je nieuwsgierig geworden naar de sfeer, ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Maak een afspraak om deze bijzondere woning te komen bekijken, dan verwelkomen wij je graag.

1e VERDIEPING





Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

UITREKSEL KADASTRALE KAART



426	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Warmtenhuizen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.
46	Huisnummer	Gemeentecode:	WMH00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	426	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m ²):	400	
	Bebouwing			



MAKELAAR
ANOUK.

ENERGIE

LABEL

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie			Installaties		
1 Gevels	+/-	+	7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/-	+	8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
3 Daken		+	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
4 Vloeren	-	+/-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
5 Ramen	+/-	+	11 Koeling	Geen koeling	
6 Buitendeuren	+/-	+	12 Zonnepanelen	3990 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



13,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Oudewal 46
1749CD Warmenhuizen

BAG-ID: 089501000003343

Detailaanduiding

Bouwjaar 1912
Compactheid 2,34
Vloeroppervlakte 180m²

Opnamedetails

Naam

RR van der Toorn

Vakbekwaamheidsnummer

1104.8858.3390

Certificaathouder

Energietabel Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

MAKELAAR
ANOUK.



ALLES DUIDELIJK?

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent in deze woning en meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

**EEN BOD DOEN? DIT
ONTVANGEN WIJ ALTIJD
GRAAG SCHRIFTELIJK:**

Uw volledige gegevens, de hoogte van uw bieding, de

eventuele aanvullende condities zoals bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud, bouwtechnische keuring, voorgestelde overdracht datum en eventueel al uw notariskeuze. Mocht u behoefte hebben aan deskundige hulp dan kunt u contact opnemen en helpen wij u graag verder.

Belangrijk is ook dat u zich goed heeft geïnformeerd over uw financiële mogelijkheden en consequenties bij een bepaald hypotheekbedrag. In de huidige markt is het verstandig adequaat te kunnen handelen, maar dit natuurlijk wel op een verantwoorde manier. Wij kunnen u altijd vrijblijvend doorverwijzen naar onze fijne hypotheekadviseur. Mocht u een taxatie nodig hebben, ook daar helpen wij u graag mee verder.



wij staan als een huis voor u

Bij het samenstellen van deze brochure streefden wij naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de gegevens. Wij moeten u erop wijzen dat de informatie slechts indicatief is. Zowel wij als verkopend makelaar als de eigenaar van het huis zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de gegevens in deze verkoopbrochure. Een koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die hij/zij belangrijk vindt. Bel ons gerust met uw vragen over de woning.



INFO@MAKELAARANOUK.NL | WWW.MAKELAARANOUK.NL

TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42

ANOUK.



Woning kopen of verkopen? Daarvoor ben je bij **MAKELAAR ANOUK.** aan het juiste adres!

Zoekt u net dat ene fantastische huis in je favoriete wijk? Of wilt u juist uw woning of appartement verkopen? Om welke buurt of prijsklasse het ook gaat: wij helpen u graag. Bij **Makelaar Anouk.** staat persoonlijk contact voorop waar uw tevredenheid het allerbelangrijkste is.

Een makelaar met passie voor het vak. Betrouwbaar, enthousiast en ervaren. Laagdrempelig, integer en servicegericht. Met onze duidelijke, eenvoudige en persoonlijke aanpak helpen wij u bij het kopen of verkopen van uw woning.



wij staan als een huis voor u



Heeft u interesse in
onze dienstverlening?

bel of mail ons voor een
vrijblijvend gesprek.



info@makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.instagram.com/makelaaranouk)



www.makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.facebook.com/makelaaranouk)

CONTACT



TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42