



## Achterhaven 93, 1135 XT Edam

Vraagprijs € 575.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Achterhaven 93, 1135 XT Edam

Aan de sfeervolle Achterhaven, midden in het centrum van Edam, mogen we deze bijzondere woning met compleet afgewerkt tuinhuis te koop aanbieden.

Deze historische woning is gebouwd in 1899 als een van drie zusterhuisjes van het toenmalige Bisdom Haarlem. In 1999 is de woning echter compleet gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is er een betonnen vloer met vloerverwarming aangebracht op de begane grond, zijn de gevels en het dak geïsoleerd en is bijna overal isolatieglas geplaatst. Hierdoor is het energielabel nu een keurige B.

De woning beschikt over een fijne tuin op het zonnige zuidwesten. In de tuin is in 2023 een prachtig tuinhuis gebouwd. Het tuinhuis heeft twee verdiepingen, is luxe afgewerkt en voorzien van betonvloer, geïsoleerde wanden en dak, infrarood verwarming en boiler. Er is zowel een volwaardige keuken, als een fraaie badkamer aanwezig. Ideaal te gebruiken als gastenverblijf, woonunit voor inwonende kinderen, mantelzorgwoning, praktijkruimte of zeer uitgebreide thuiswerkplek.

De woning ligt midden in het historische centrum van Edam. Het sfeervolle hart van Edam kenmerkt zich door de mooie grachten, schilderachtige straatjes en gezellige boetiekjes en horeca gelegenheden. De authentieke Kaasmarkt, het Stadhuis en de Grote Kerk liggen op steenworp afstand. Ook scholen, winkels en opstapplaats voor het openbaar vervoer liggen in de nabijheid. Met de 6 meter brede stoep voor de deur en het kinderdagverblijf om de hoek is dit ook een fijne kindvriendelijke ligging. Kortom, een heerlijke woonomgeving.

#### Indeling hoofdwoning

Begane grond: De entree met hal, meterkast (9 groepen, 2x aardlek en krachtstroom) en keurig toilet met fonteintje. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, trapopgang, openslaande deuren naar de tuin en een luxe open keuken. De keuken is in 2021 gerenoveerd en is voorzien van een Boretti oven, 6-pitsgasfornuis, 2 vlakscherm afzuigkappen, koel-vriescombinatie, inbouw friteuse, vaatwasser en extra combi-oven.

De tuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zonnige zuidwesten. De tuin is via een eigen achterom via het achtergelegen erf/steeg bereikbaar.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers en de badkamer. De

badkamer is in 2012 vernieuwd en voorzien van een jacuzzi, stoomcabine met douche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Aan de achterzijde ligt de royale ouderslaapkamer, voorzien van airco en kastenwand. Aan de voorzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer, ook met airco.

Tweede verdieping: Via een vaste trap is de verrassend ruime tweede verdieping bereikbaar. De verdieping is voorzien van twee grote Velux dakramen en er is een werkruimte gerealiseerd. Ook zit hier de CV-opstelling (Intergas HRE Kompakt uit 2021) en de wasmachine-aansluiting.

#### Indeling tuinhuis

Begane grond: Op de begane grond bevindt zich de gezellige woonkamer, voorzien van PVC-vloer, infrarood verwarmingspanelen en een mooie open keuken. De open keuken is voorzien van inductie kookplaat en koelkast. De moderne badkamer bevindt zich ook op de begane grond en is voorzien van toilet, douche, wastafel en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping: Via de open trap is de slaapkamer op de eerste verdieping bereikbaar. De slaapkamer beschikt over een wastafelmeubel, elektrisch rolluik en de warmwater boiler (Inventum uit 2023).

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

### **Vraagprijs € 575.000,00 kosten koper**

*Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.*

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1899

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	421 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	38 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In centrum
Voorzieningen	Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Openslaande deuren, Guesthouse
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning aanwezig, beschermd stads- of dorpsgezicht
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energie label</b>	B
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	950
<b>Tuin breedte (cm)</b>	575
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd











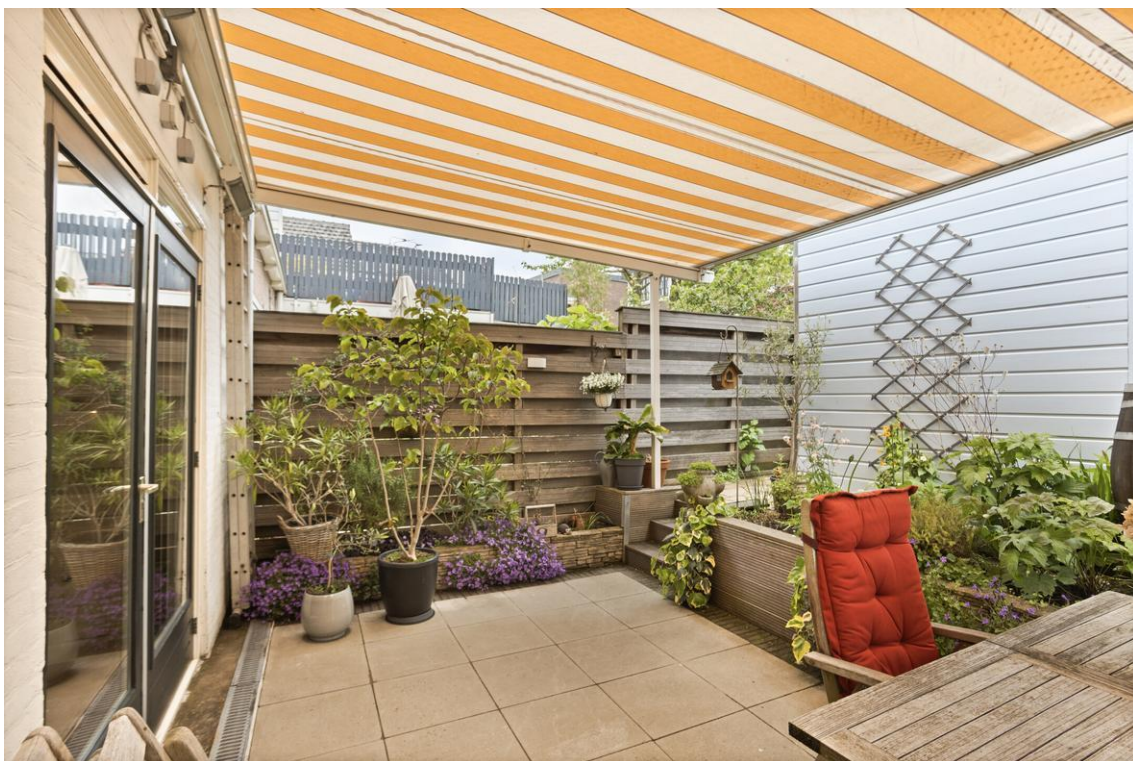






















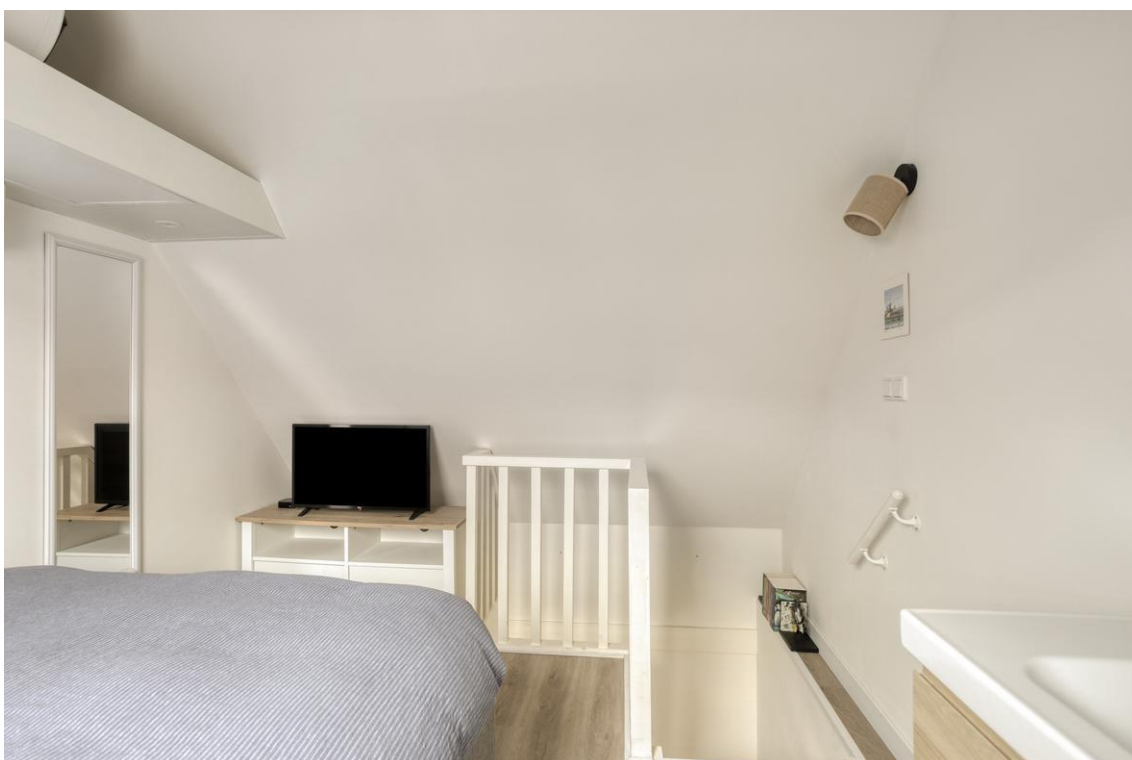








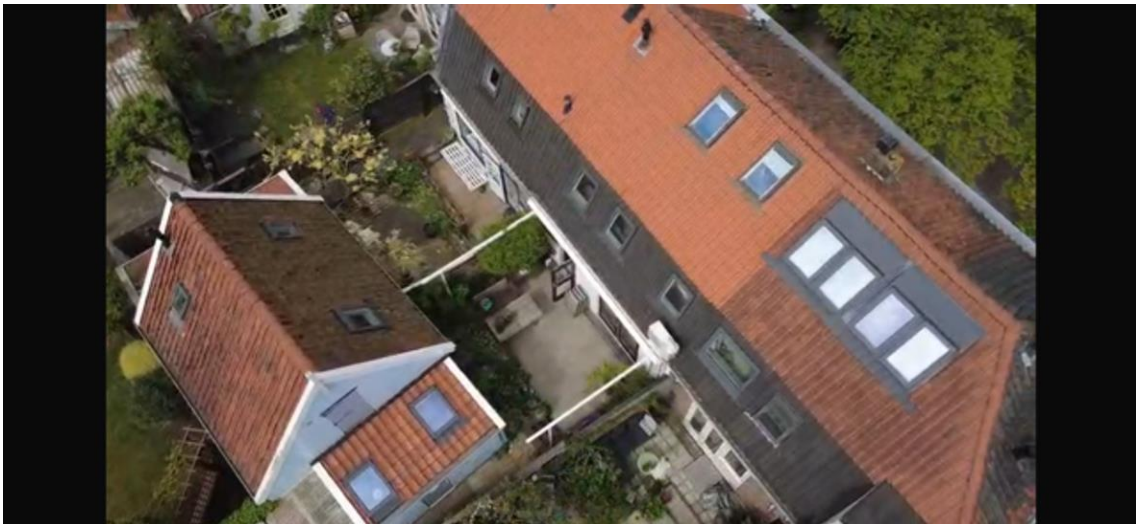












## Plattegrond



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

## Plattegrond



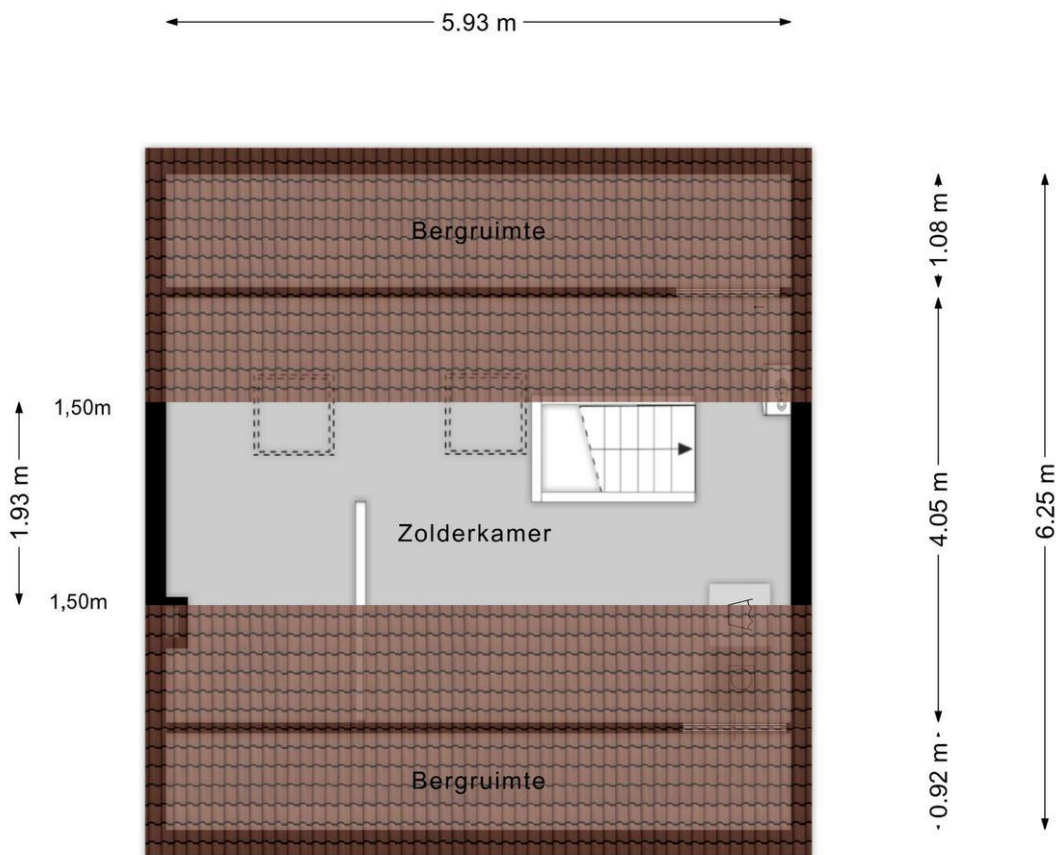
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



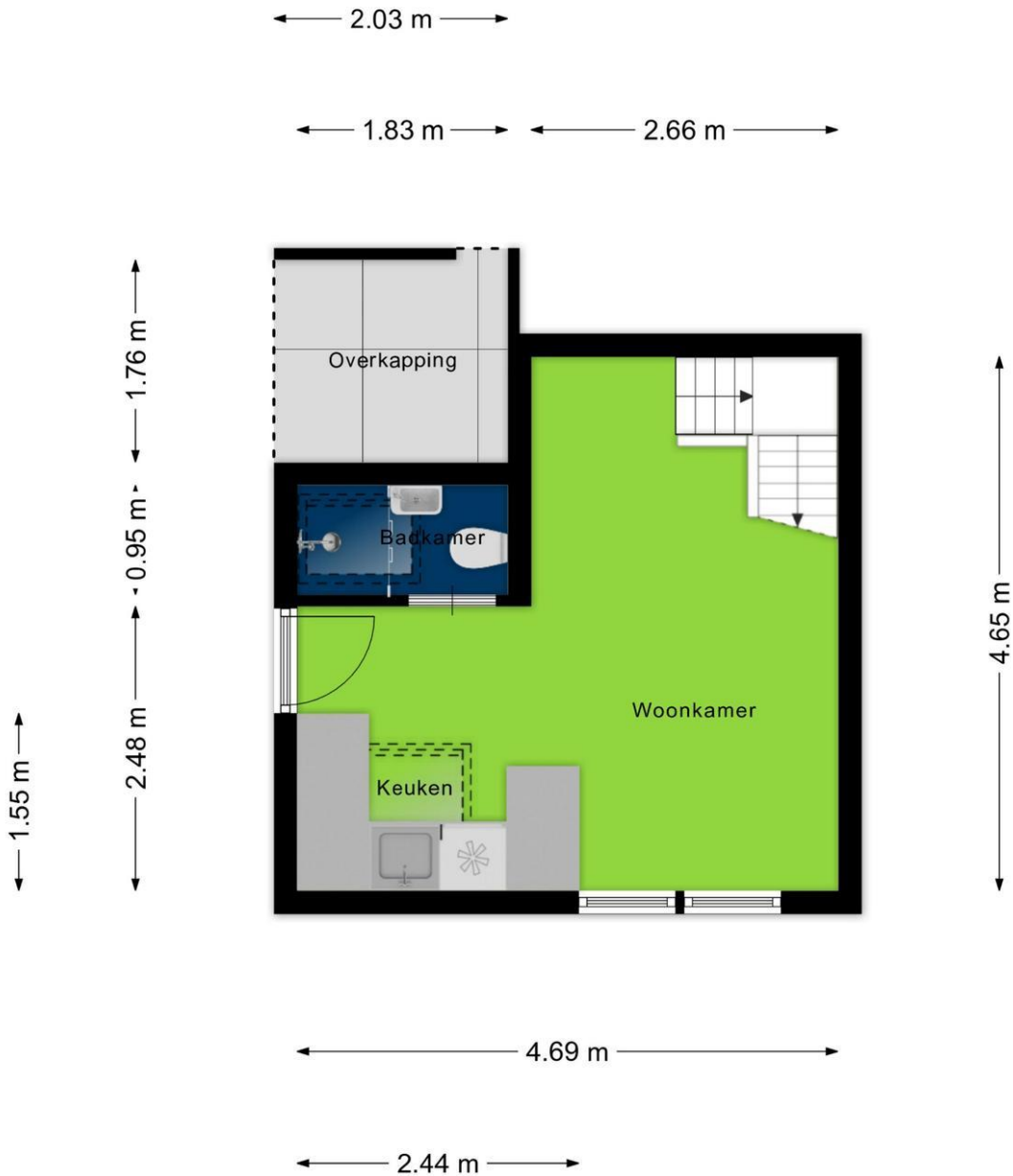
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



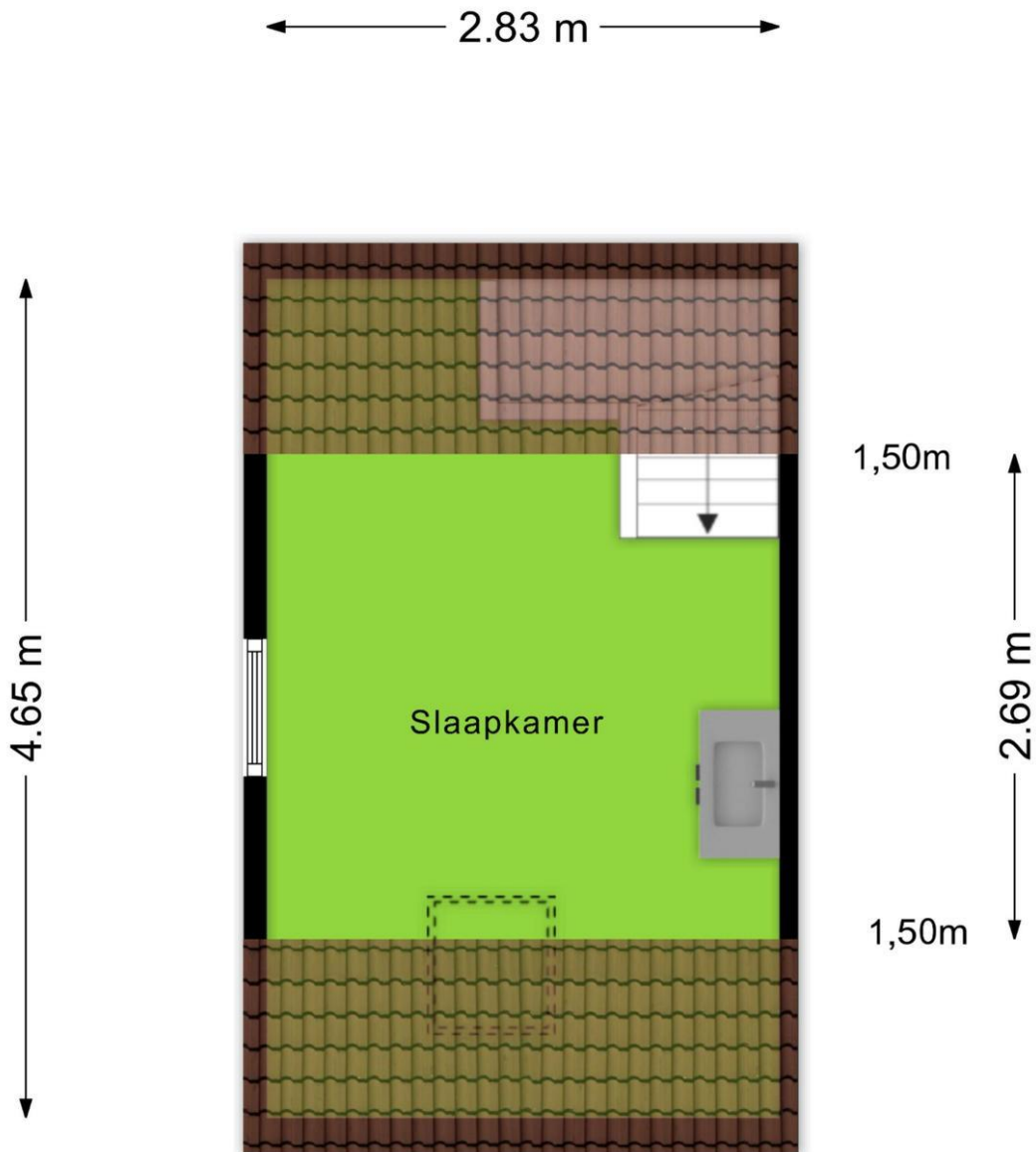
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

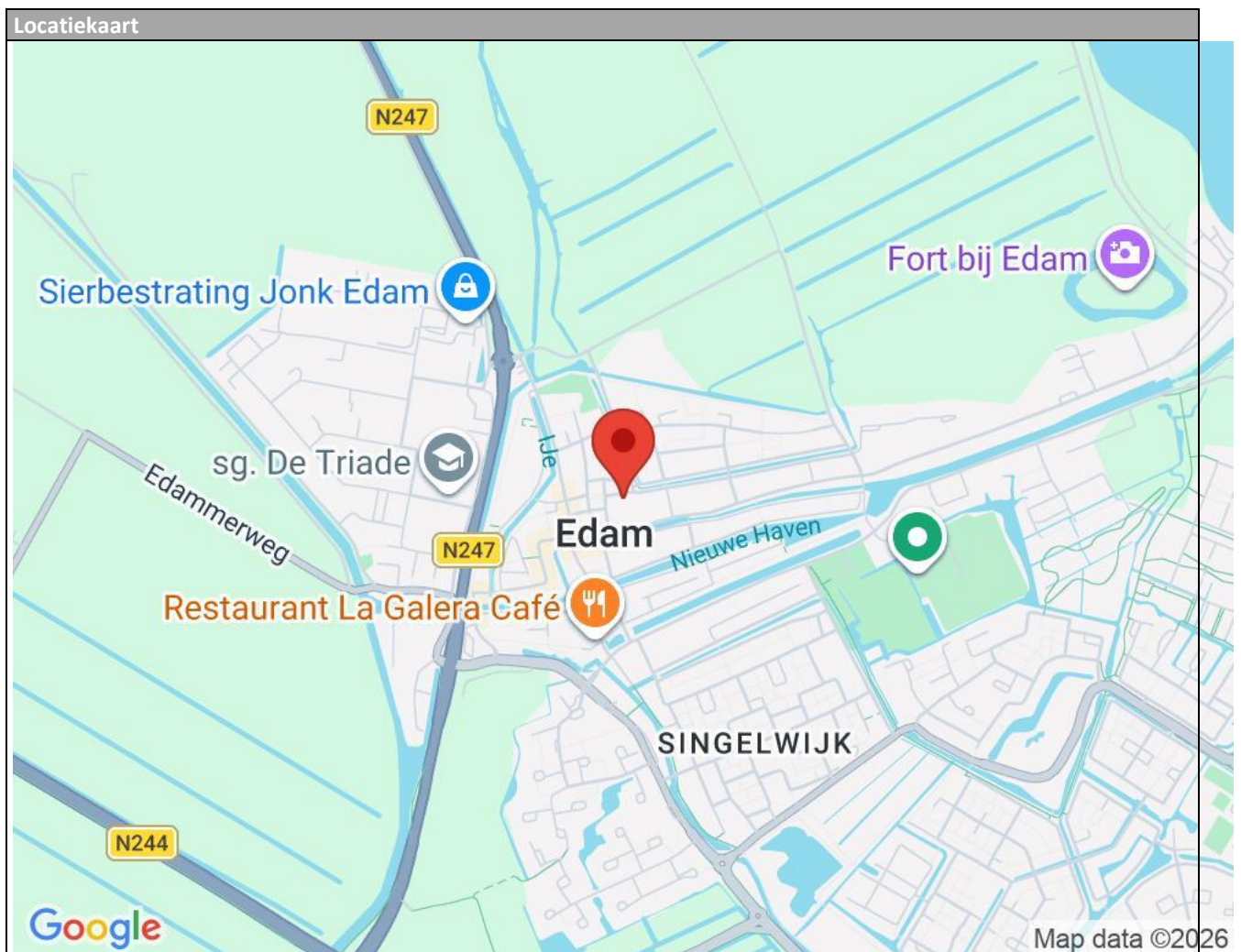
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Achterhaven 93
Postcode / plaats	1135 XT Edam
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 bedrijfsroerendgoedmarkt 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**