



**Dorpsstraat 5, 1731 RA Winkel**

**€ 489.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Dorpsstraat 5, 1731 RA Winkel

Vrijstaand wonen met alle gemakken van gelijkvloers wonen én de ruimte van een gezinswoning.

Deze verrassend ruime vrijstaande woning combineert karakter, comfort en flexibiliteit. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee extra slaapkamers en een tweede badkamer boven is dit een woning die met iedere levensfase meegroeit.

De woonkamer is licht en sfeervol en vormt samen met de open keuken het hart van het huis. De moderne keuken (2017) is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, oven en combimagnetron. Vanuit de keuken en de slaapkamer op de begane grond loopt u zo de verzorgde achtertuin in.

Ook op het gebied van comfort is de woning de afgelopen jaren flink gemoderniseerd. In 2017 zijn de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd. In 2021 zijn een nieuwe Remeha HR-combiketel en zes zonnepanelen geplaatst. Hierdoor profiteert u direct van een comfortabel en energiezuiniger huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, inloopdouche, vloerverwarming en dakraam. Via een vlizotrap is bovendien de praktische bergzolder bereikbaar.

Buiten beschikt de woning over een fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin, een vrijstaande berging en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier geniet u van rust, privacy en volop buitenruimte.

De ligging is ideaal. Winkel is een geliefd dorp met een actief verenigingsleven, basisschool, supermarkt, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Bovendien bent u via de nabijgelegen uitvalswegen snel onderweg richting Schagen, Heerhugowaard, Alkmaar en de A7.

#### Indeling

##### Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang, sfeervolle woonkamer, moderne open keuken, praktische bijkeuken, modern toilet, luxe badkamer, ruime slaapkamer met toegang tot de tuin.

##### Eerste verdieping

Overloop, twee slaapkamers, tweede badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en vloerverwarming.

##### Tweede verdieping

Praktische bergzolder.

##### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning.
- Circa 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.
- Perceel van circa 322 m<sup>2</sup> eigen grond.
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond.
- Drie slaapkamers en twee badkamers.
- Moderne keuken, badkamer en toilet (2017).
- Remeha HR-combiketel (2021).
- Zes zonnepanelen.
- Vrijstaande berging.



Woonoverstap  
Tappersweg 59 23  
2031 ET, HAARLEM  
Tel: 085-2738135  
E-mail: [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl)  
[www.woonoverstap.nl](http://www.woonoverstap.nl)

- Parkeren op eigen terrein.
- Verzorgde tuin rondom.
- Gelegen op een aantrekkelijke locatie in het dorp Winkel.

Een woning die veel prettige mogelijkheden biedt: gelijkvloers wonen, ruimte voor een gezin of een combinatie van wonen en werken. Wij nodigen u graag uit om de sfeer en de ruimte zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

## Kenmerken

	: € 489.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 431 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 322 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 108 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwperiode</b>	: 1931-1944
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom 250 m <sup>2</sup>
<b>Hoofdtuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: F
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Zonnepanelen

## Locatie

Dorpsstraat 5  
1731 RA WINKEL



## Foto's



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



## Foto's



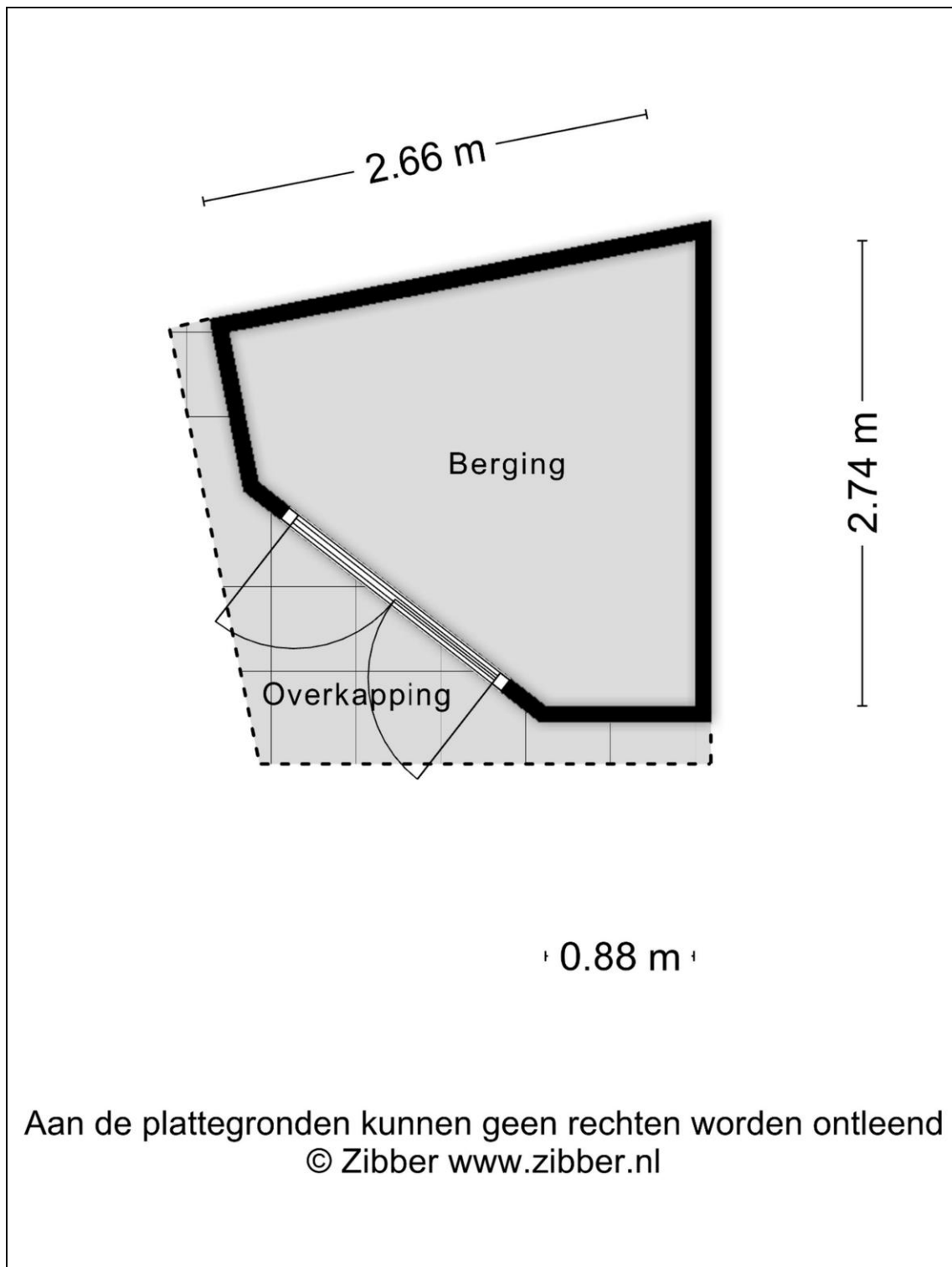
# Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

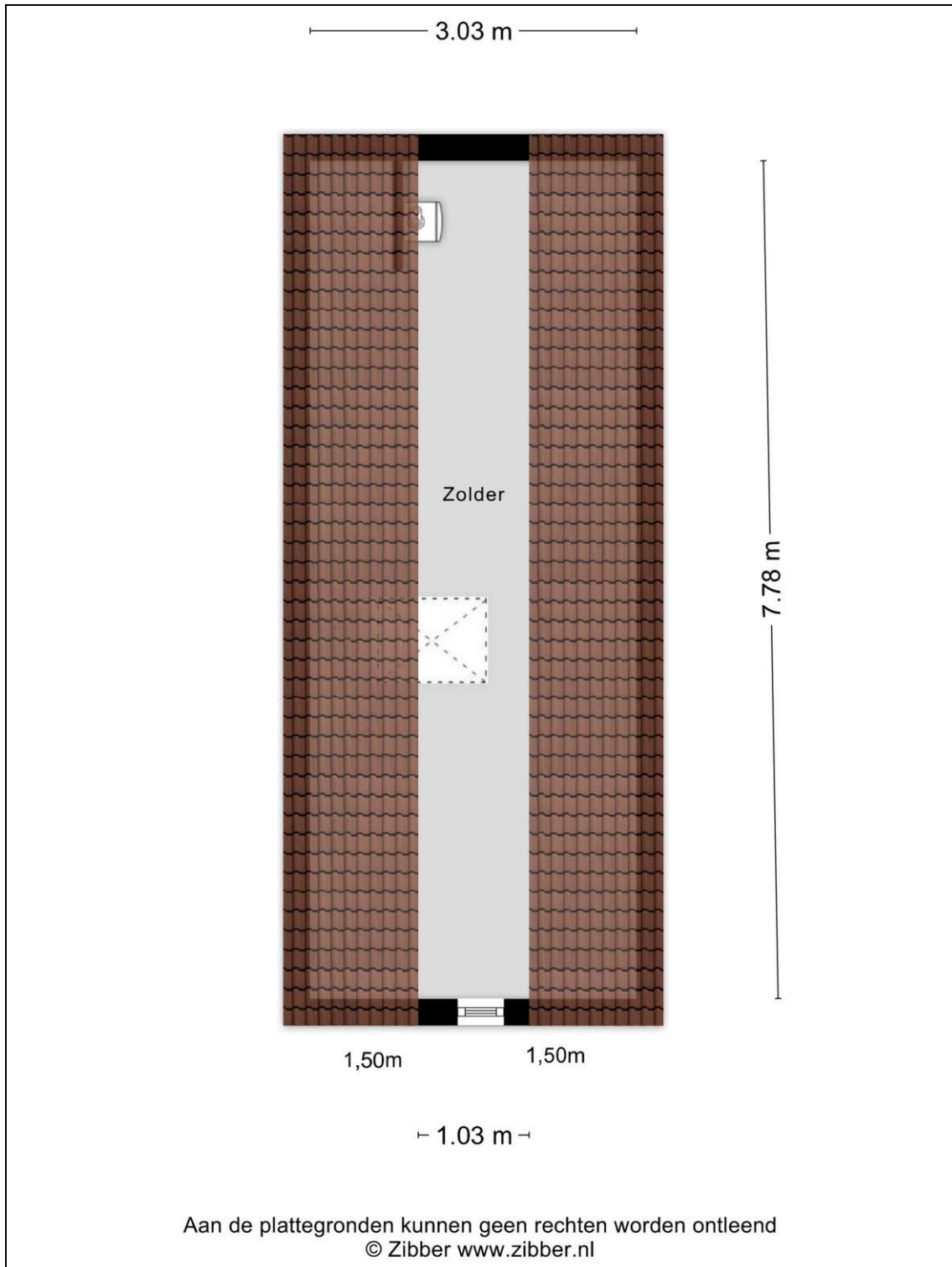


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

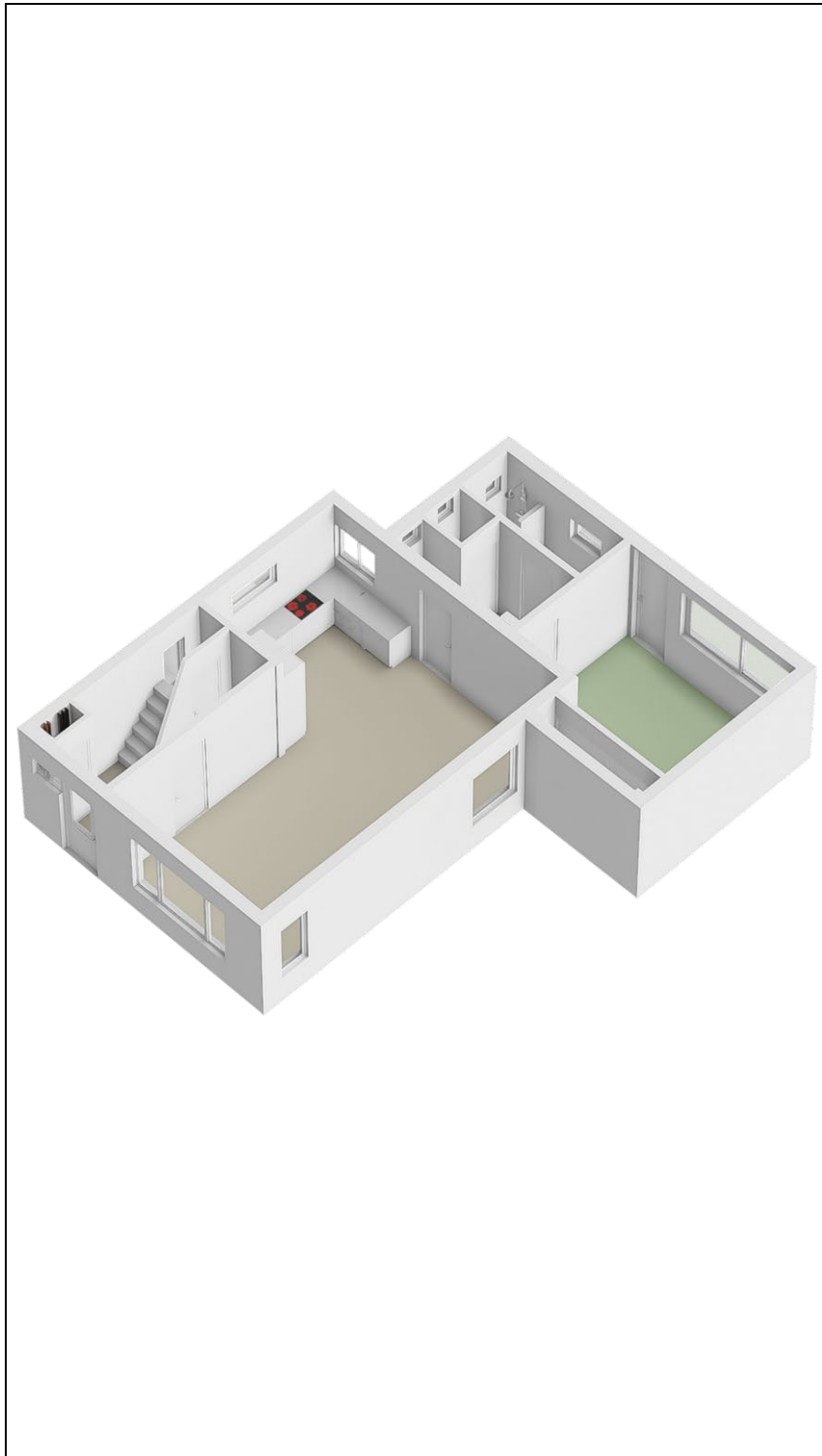
# Plattegrond



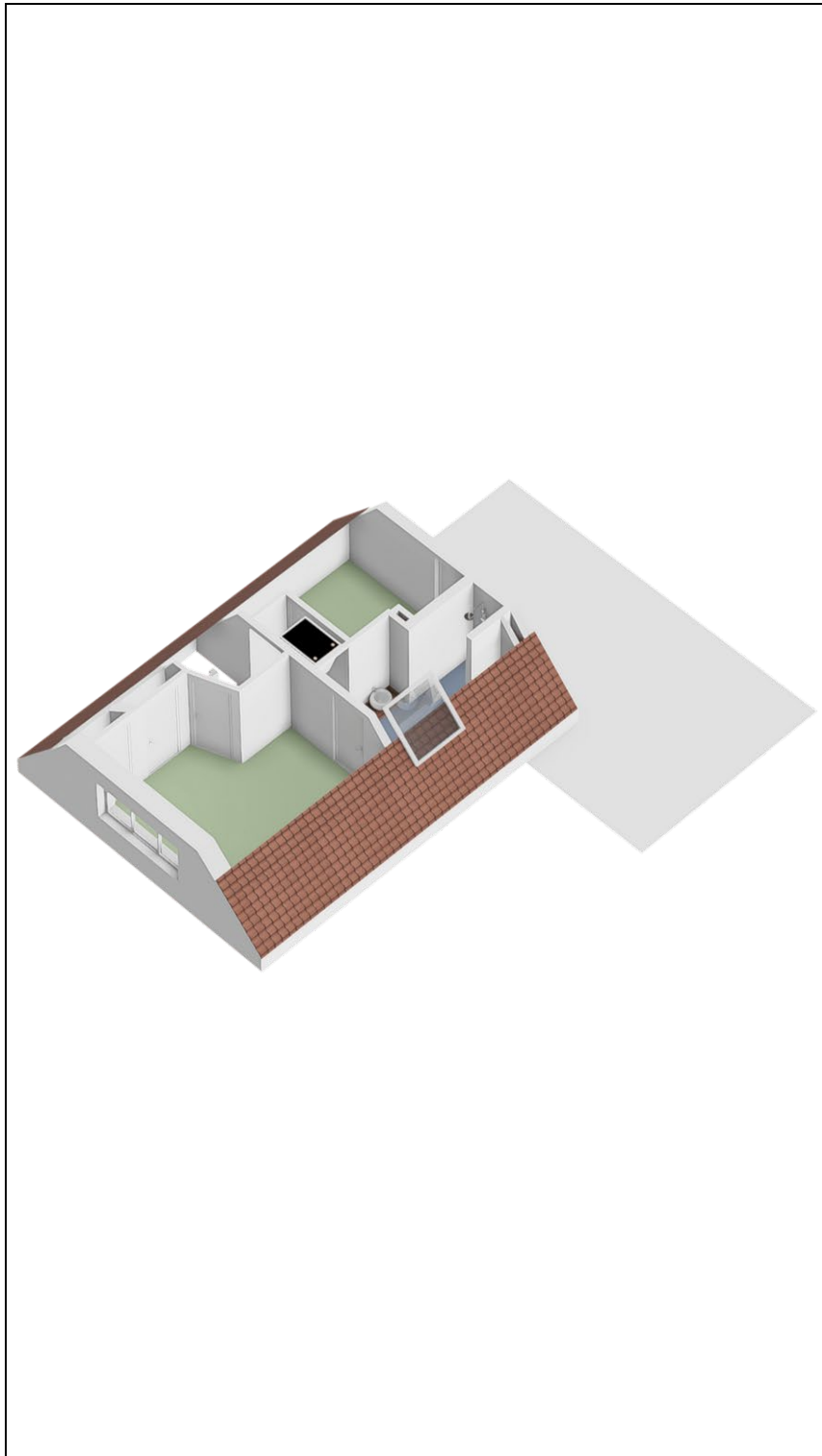
## Plattegrond



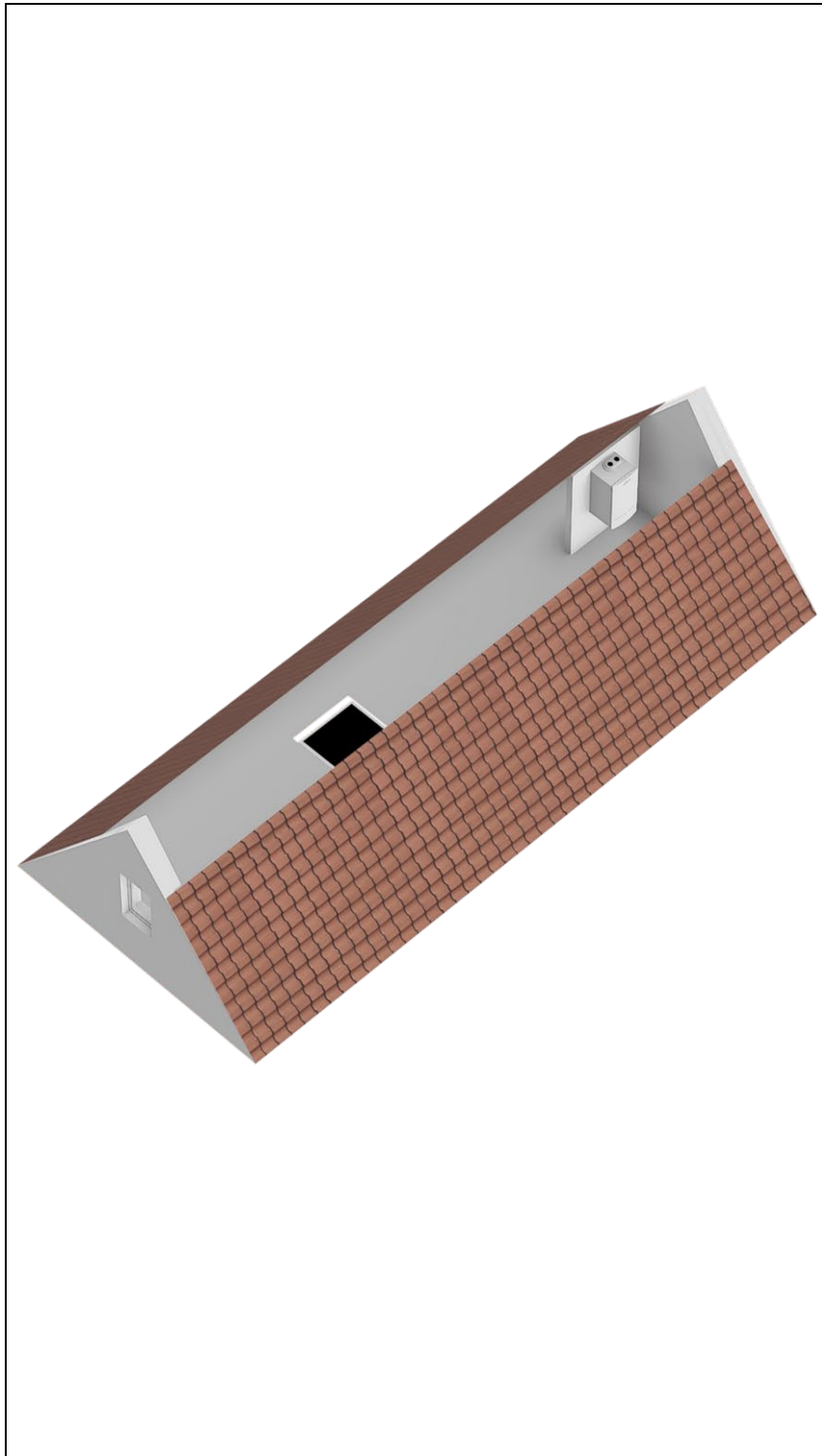
## Plattegrond



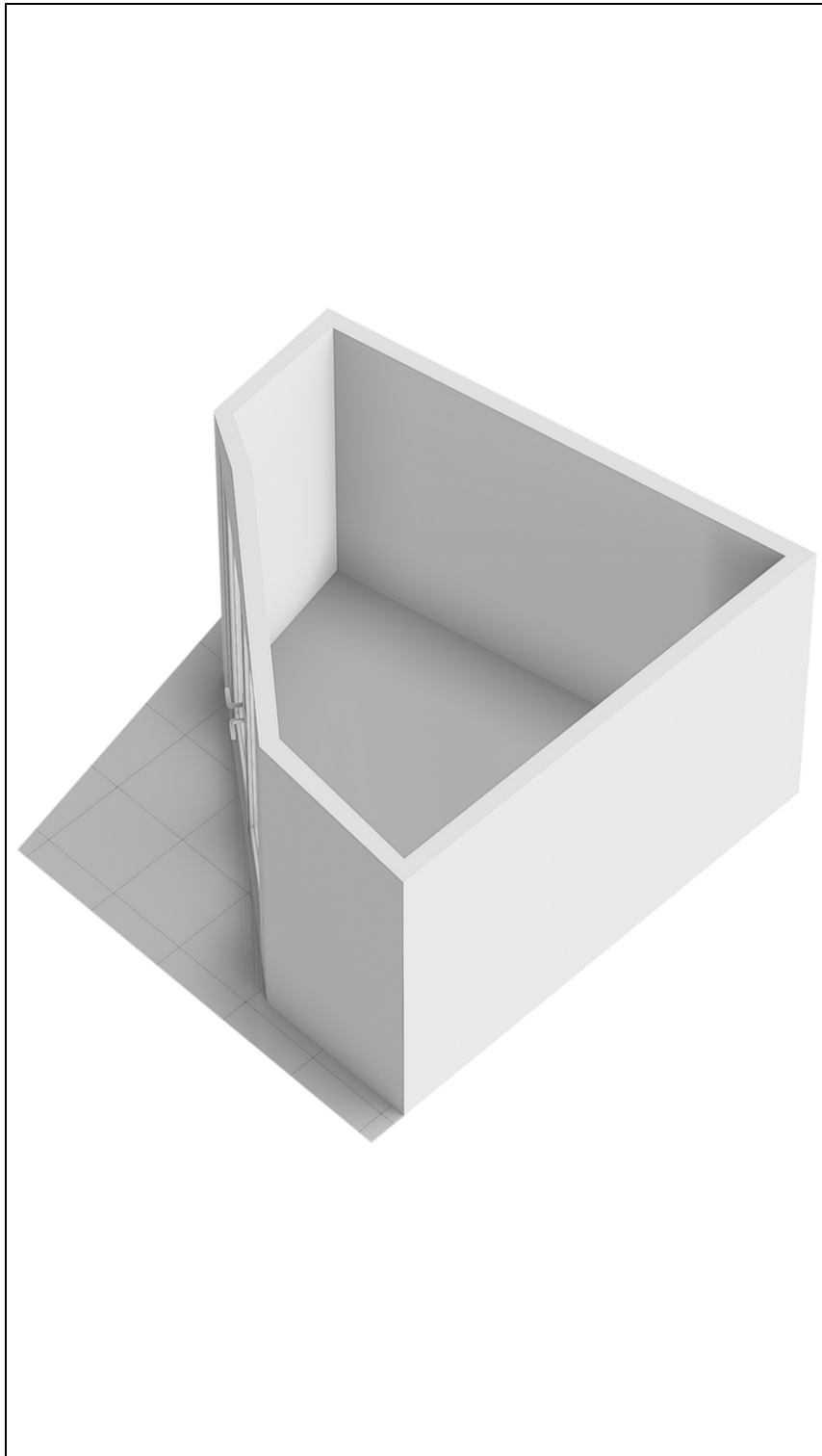
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





Woonoverstap  
Tappersweg 59 23  
2031 ET, HAARLEM  
Tel: 085-2738135  
E-mail: [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl)  
[www.woonoverstap.nl](http://www.woonoverstap.nl)

## Algemene informatie

### *Woning bezichtigen*

U kunt telefonisch (085-2738135) of via [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl) een bezichtiging aanvragen.

### *Een bod uitbrengen*

U kunt uw bod telefonisch (085-2738135) of via [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl) uitbrengen.

Eén van onze vastgoedspecialisten neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan de verkoper bekend gemaakt. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

### *Uw huidige woning verkopen*

Woonoverstap is een innovatieve organisatie met een zeer hoog servicepeil.

Dankzij onze unieke werkwijze heeft u een onderscheidende aanpak met goede resultaten tegen zeer concurrerende tarieven.

Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek 085-2738135. De specialisten van Woonoverstap staan voor u klaar. Wij zijn bereikbaar gedurende de gehele werkweek van 09.00 tot 22.00. U kunt natuurlijk ook een email verzenden aan: [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl).

## **Verkoopinformatie**

### *Koopakte*

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte die opgemaakt wordt bij notaris naar keuze koper.

### *Ontbindende voorwaarde financiering*

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Woonoverstap een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### *Waarborgsom/bankgarantie*

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

### *Verrekenen overdrachtsbelasting*

Als een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Als dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

### *Energie label*

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door verkoper worden afgeweken indien op grond van het besluit energieprestatie gebouwen een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het geval dat het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of als het vrijstaande gebouwen betreft met een gebruikersoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>).

#### *Voorbehouden*

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Woonoverstap wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

#### *Meldingsplicht verkoper*

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

#### *Onderzoek plicht koper*

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdiensbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem/haar mee te nemen naar de bezichtiging(en).

#### *Biedsysteem*

Verkoop geschiedt volgens onderhandeling, indien meerdere bidders in de onderhandeling zijn betrokken zal worden overgegaan op biedsysteem A, te weten: Zodra de woning op de markt komt krijgt degene die als eerste naar het oordeel van verkoper (of cliënt makelaar) een serieus en onderhandelbaar openingsbod heeft uitgebracht de positie van eerste bidder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bidder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om éénmalig een uiterst bod uit te brengen welke hun maximale koopsom aangeeft, en ook hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleverdatum, roerende zaken e.d.).

De verkopende makelaar bespreekt deze biedingen met verkoper en vraagt vervolgens de eerste bidder een uiterst bod uit te brengen.

Het staat verkoper daarna vrij om met een bidder naar zijn keuze de koopovereenkomst te sluiten.

#### **Uitnodiging**

Alle door Woonoverstap en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt nadrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.



Woonoverstap  
Tappersweg 59 23  
2031 ET, HAARLEM  
Tel: 085-2738135  
E-mail: [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl)  
[www.woonoverstap.nl](http://www.woonoverstap.nl)



**Woonoverstap**  
**Tappersweg 59 23**  
**2031 ET, HAARLEM**  
**Tel: 085-2738135**

**E-mail: [info@woonoverstap.nl](mailto:info@woonoverstap.nl)**