



Dawson-Nes 3 Bergen (Nh)

# Kenmerken van de woning

## BOUW:

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Soort        | Villa                     |
| Type         | Vrijstaande woning        |
| Bouwjaar     | 1966                      |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidwesten |
| Bestemming   | Woonruimte                |
| Parkeren     | Op eigen terrein          |

## OPPERVLAKTE:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 189 m <sup>2</sup> |
| Tuinoppervlakte          | 720 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte       | 811 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 645 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte | 15 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden ruimte    | 30 m <sup>2</sup>  |

## ENERGIE:

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Glasisolatie | Dubbel glas, HR glas                       |
| Verwarming   | C.V.-Ketel, Open haard,<br>Vloerverwarming |
| Warm water   | C.V.-Ketel                                 |
| Energielabel | D                                          |

## OVERIGE INFORMATIE:

- Zwembad met warmtepomp, buitendouche
- 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.

## OVERNAME APPARATUUR:

Indien er apparatuur wordt overgenomen, geeft de verkoper geen garantie op de werking hiervan na de inspectie.

"Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Leygraaf Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend"

## Vraagprijs:

€ 1.500.000,- k.k.







Wonen  
dineren &







# Dawson-Nes 3

Magnifieke villa met zwembad en royale tuin op het zuidwesten, vlak bij de duinen in het geliefde Bergen (NH)!  
Excellent gelegen aan de overkant van het uitgestrekte bos- en duin gebied trekt deze stijlvolle witte villa direct uw aandacht. Een zeldzame kans om te wonen op een toplocatie, op steenworp afstand van de duinen, met het bruisende dorpscentrum én de rust van de natuur binnen handbereik. Deze woning biedt het beste van twee werelden: luxe, comfort en modern design in een omgeving die rust, ruimte en natuur ademt.

## Licht, ruimte en modern wooncomfort

Deze villa werd in 2017 volledig gerenoveerd en uitgebouwd en voldoet daarmee aan de hoogste woonstandaarden. Met een royaal woonoppervlak van 167 m<sup>2</sup> op een perceel van maar liefst 811 m<sup>2</sup> geniet u hier van rust, ruimte en privacy. De woning is geschakeld, maar voelt volledig vrijstaand door de royale tuin.

De woning is voorzien van 20 zonnepanelen, een vernieuwde meterkast met krachtstroom, een strakke gietvloer met vloerverwarming, airconditioning in de woonkamer en keuken, een strakke lichtkoepel én een fantastische open haard (Kalfire Heat Pure) met glazen schuif-/kanteldeur.

Een absolute eyecatcher is de circa 7 meter brede Tudor PureView schuifpui, die dankzij zijn minimalistische design de woonkamer en het zonnige terras (zuidwest) naadloos met elkaar verbindt. Ook vanuit de keuken geeft een tweede schuifpui toegang tot dit fijne buitengedeelte. Binnen en buiten lopen in deze woning moeiteloos in elkaar over.

## Begane grond:

Bij aankomst treft u een ruime oprit met plek voor zeker drie auto's, een groen, parkachtig aanzicht en een uitnodigende entree. In de hal bevinden zich de garderobe en het gastentoilet.

Aan de linkerkzijde vindt u een ruime slaapkamer op de begane grond, compleet met een op maat gemaakte kastenwand en een luxe, gloednieuwe badkamer (2024) met inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming en verwarmde spiegel perfect als hoofdslaapkamer of comfortabele werkkamer.

De lichte woonkamer met strak gestucte wanden biedt uitzicht op de tuin en toegang tot het terras via de indrukwekkende schuifpui. De aangrenzende grote witte keuken is modern, strak en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, ideaal voor extra opslag en als wasruimte.

# Magnifieke villa met zwembad en royale tuin, vlak bij de duinen in het geliefde bergen!







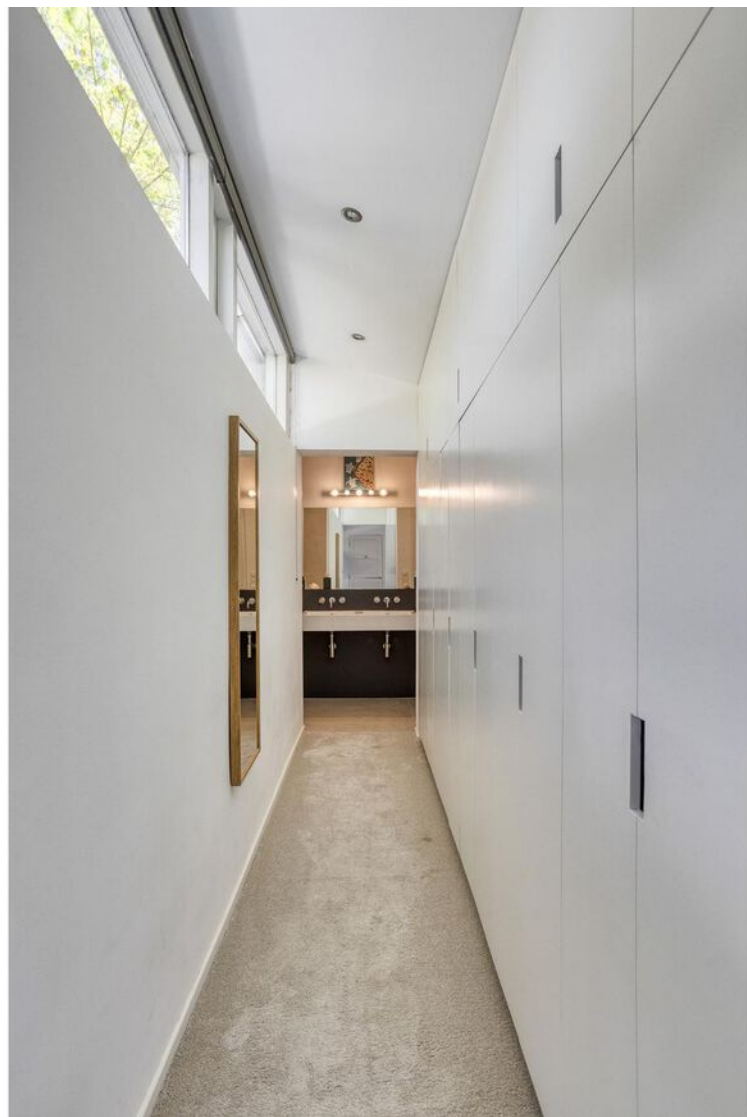


Douchen  
slapen &











# Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, waarvan momenteel een kamer dient als een studeerkamer, en een tweede badkamer met nieuw toilet, ligbad, en een dubbele wastafel. In 2024 zijn op deze verdieping de aluminium kozijnen aan de achterzijde vernieuwd.



















# Buitenleven zoals het bedoeld is

De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een waar paradijs. In 2023 werd hier een luxe zwembad (Compass pools XL lounge 95) van keramisch composiet aangelegd, compleet met solar lamellen afdekking, warmtepompverwarming, en een aparte technische ruimte. Ook is er een buitendouche met warm/koud water voor de ultieme wellnesservaring.

Het ruime terras is afgewerkt met grote keramische tegels, heeft een strakke uitstraling en biedt dankzij de unieke overkapping (7x3 meter) met geïntegreerde verlichting en doekoverkapping een fijne schaduwplek! Daarbij is de tuin voorzien van een beregeningssysteem, wat ervoor zorgt dat de tuin er piekfijn bij blijft staan.

Tot slot is er een aparte garage (ca. 6x3 meter) met gietvloer, elektrische Hörmann-deur en toegang via de tuin.

## Over Bergen (NH)

Bergen is zonder twijfel een van de mooiste dorpen van Noord-Holland. Het staat bekend om zijn kunstenaarshistorie, groene omgeving, en de perfecte mix van cultuur, natuur en gezelligheid. Op korte afstand liggen de duinen, het strand van Bergen aan Zee, én uitgestrekte bossen. Het dorpshart biedt een keur aan boetieks, galeries, restaurants en terrasjes. Bovendien is Bergen goed bereikbaar en voorzien van uitstekende voorzieningen zoals scholen en sportclubs.





# Kaarten lijsten &



# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond Eerste verdieping



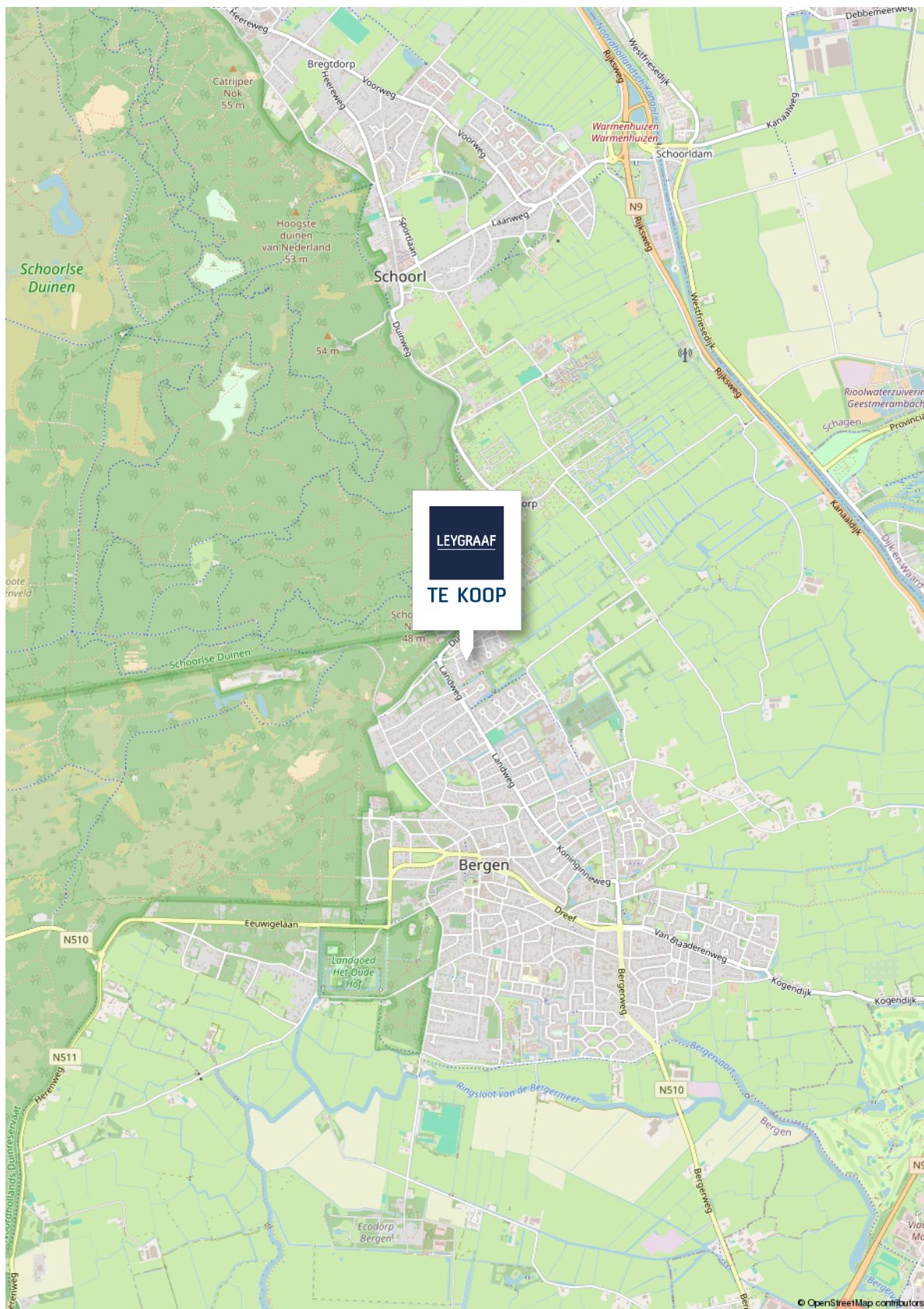
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Disclaimer

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.

# Locatie kaart





# Algemene informatie

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Door LEYGRAAF Makelaars wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Door LEYGRAAF Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

**VOORSTEL UITBRENGEN:** Wilt u een voorstel uitbrengen dan kunt u dit schriftelijk doen naar [informatie@leygraafmakelaars.nl](mailto:informatie@leygraafmakelaars.nl). Onze opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een transactie niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofzaken (object en prijs), maar ook over details en voorwaarden (zoals datum van aanvaarding, financiering, roerende zaken en voorbehouden) overeenstemming is bereikt.

**BEHANDELING VOORSTEL:** Één van onze makelaars neemt uw voorstel in behandeling en zal zo spoedig mogelijk contact met u en onze opdrachtgever opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht voorstel wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan onze opdrachtgever kenbaar gemaakt. Onze opdrachtgever kan uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

**SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING:** De overeenstemming is pas bindend wanneer alle partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

**KOOPAKTE/HUUROVEREENKOMST:** Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlands Vereniging van Makelaars (NVM) of een huurovereenkomst conform het model Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

**ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANSIERING:** Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert LEYGRAAF Makelaars een in de koopovereenkomst genoemd termijn waarbinnen op grond van deze voorwaarden ontbonden kan worden.

**WAARBORG SOM/BANKGARANTIE:** De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De termijn wordt in de koopovereenkomst vastgesteld. Bij verhuur zal dit per object verschillen.

**MELDINGSPLICHT:** Onze opdrachtgever heeft een meldingsplicht. De koper/huurder mag daarom verwachten dat de informatie die door onze opdrachtgever wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

**ONDERZOEKSP LICHT:** De koper/huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper/huurder zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste beslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schaken voor de aankoop of aanhuur van een object.

**ENERGIELABEL:** De verkoper is wettelijk verplicht om bij de notariële overdracht een energielabel aan de koper te overhandigen. Van het voorgaande kan door onze opdrachtgever worden afgeweken indien op grond van het 'besluit energieprestatie gebouwen' een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie verwijzen wij door naar [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

**ERFDIENSTBAARHEDEN:** Indien er op het object of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper/huurder en worden ze als bijlage behorend bij de overeenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

**MEETINSTRUCTIE:** De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. De koper wordt altijd in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

**OUDERDOMSCLAUSULE:** Indien het object ouder dan 15 jaar is, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) objecten. Tenzij onze opdrachtgever de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Onze opdrachtgever verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

**ASBEST:** In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd, dient door de koper/huurder de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper/huurder verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart onze opdrachtgever van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

# Over Leygraaf Makelaars



Leygraaf Makelaars is een gerenommeerde makelaar in de bruisende stad Alkmaar en omstreken. Met meer dan vijftig jaar ervaring in de regio zijn wij uw vertrouwde partner voor al uw vastgoedbehoeften. Onze deskundigheid, creativiteit en onverdeelde focus op het belang van onze opdrachtgevers onderscheiden ons in de markt. Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of investering in onroerend goed, wij streven ernaar om het maximale uit uw vastgoed te halen.

Bij Leygraaf Makelaars begrijpen we dat het vinden van de juiste woning of het verkopen van uw eigendom een belangrijke beslissing is. Daarom bieden wij u een uitgebreid netwerk en diepgaande kennis van de (regio) Alkmaarse markt. Met ons gedegen advies en maatwerkoplossingen staan wij klaar om uw doelen te verwezenlijken. Onze betrokkenheid gaat verder dan alleen het afhandelen van transacties; wij streven ernaar om u volledig te ontzorgen.

Als uw betrouwbare partner in vastgoed, zorgen wij ervoor dat uw ervaring met Leygraaf Makelaars soepel en zorgeloos verloopt. Onze toegewijde aanpak en het wegnemen van eventuele hindernissen stellen u in staat om met vertrouwen te vertrouwen op onze diensten. Of u nu op zoek bent naar uw droomwoning in (of in de regio) Alkmaar, uw vastgoed wilt verkopen of een rendabele investering wilt doen, wij zijn er om u te begeleiden op elke stap van het proces.

Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe Leygraaf Makelaars uw vastgoedambities in of rondom Alkmaar kan realiseren. Wij kijken ernaar uit om met u samen te werken en u te helpen bij het verwezenlijken van uw vastgoeddromen.

## Ons team werkt proactief







# Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning?

**Neem dan contact met ons op via:**

**072-5114318 of**

**[informatie@leygraafmakelaars.nl](mailto:informatie@leygraafmakelaars.nl)**

**[leygraafmakelaars.nl](http://leygraafmakelaars.nl)**



## Disclaimer

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld door Leygraaf Makelaars en is bedoeld om een algemeen overzicht te geven van de aangeboden woning. Hoewel wij ons uiterste best hebben gedaan om alle gegevens nauwkeurig te vermelden, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure.

- Informatie: Alle informatie, inclusief maar niet beperkt tot beschrijvingen, afmetingen, prijzen en andere details, wordt verstrekt naar beste weten van Leygraaf Makelaars. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle informatie volledig, juist of up-to-date is. Eventuele wijzigingen kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden doorgevoerd. Leygraaf Makelaars is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Indien u waarde hecht aan de exacte informatie, raden wij u aan deze zelf te verifiëren of een deskundige in te schakelen.

- Afmetingen en illustraties: De opgegeven maten en plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Illustraties en foto's dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen elementen bevatten die niet tot de verkoop behoren.

