



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Warmenhuizen Fabrieksstraat 4

Vanafprijs **€ 499.000** k.k.



☎ 0224 - 21 54 56
✉ info@scbakker.nl
www.scbakker.nl



Omschrijving:

Vanaf prijs: € 499.000,- k.k.

Met een vanaf prijs wordt bedoeld dat je vanaf dit bedrag kunt bieden op deze woning.

Lagere biedingen worden dan ook niet geaccepteerd.

Bij een traditionele verkoop wordt gewerkt met een vraagprijs. Bij een vraagprijs wordt juist vaak een lager bod dan de vraagprijs uitgebracht.

Fabrieksstraat 4 en 4A – Warmenhuizen

Dubbel wonen, werken, samenleven of juist heerlijk je eigen plek. Aan de Fabrieksstraat kan het allemaal. Sommige woningen verrassen zodra je binnenstapt. Dit is er zo één. Achter de eigentijdse gevel gaat niet één maar twee verrassend ruime woningen schuil die veel meer bieden dan je aan de buitenzijde verwacht. De royale benedenwoning en de volledig zelfstandige bovenwoning vormen samen één geheel. Juist die combinatie maakt dit huis zo bijzonder. Zoek je een woning waar een tiener een eigen plek krijgt? Wil je een ouder dichtbij laten wonen met behoud van privacy? Denk je aan levensloopbestendig wonen terwijl een kind of kleinkind een eigen appartement boven heeft? Of zie je kansen voor een Bed & Breakfast, een praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken? Hier krijg je alle ruimte om jouw woonwensen werkelijkheid te maken. Ook ondernemers hebben hier volop kansen. Dankzij de gemengde bestemming combineer je wonen eenvoudig met een praktijk, kantoor, atelier, winkel of andere passende bedrijfsactiviteit. Zo werk je letterlijk vanuit huis zonder concessies te doen aan je wooncomfort. Het huis vormt één geheel maar is wel juridisch gesplitst in 2 appartementsrechten. De cv-installatie en nutsvoorzieningen lopen centraal. Aan de Fabrieksstraat woon je bovendien midden in het gezellige centrum van Warmenhuizen. Winkels, horeca, basisscholen en sportvoorzieningen liggen op loopafstand, terwijl je ook binnen enkele minuten de uitgestrekte polders, het strand en de duinen bereikt. Een woning als deze kom je maar zelden tegen. Niet alleen omdat hij groot is, maar omdat hij zoveel verschillende manieren van wonen mogelijk maakt. Vandaag perfect voor een gezin, morgen ideaal voor mantelzorg, later levensloopbestendig en ondertussen misschien wel de ideale plek om wonen en werken samen te brengen. Juist die vrijheid maakt Fabrieksstraat 4 en 4A tot een huis met een toekomst.

Indeling huisnummer 4 (begane grond):

De benedenwoning heeft verrassend veel leefruimte en is speels ingedeeld. Je komt binnen in de entree, dankzij de lichtkoepel valt hier prettig daglicht naar binnen. Aansluitend ligt de modern afgewerkte badkamer met o.a. een wandcloset, een douchecabine en de aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is volledig betegeld en heeft veel daglicht via een lichtkoepel. De woonkamer vormt een fijne leefruimte met openslaande tuindeuren. Via een luik bereik je de eerste kelder, die een waardevolle aanvulling vormt op de woning. Aan de woonkamer grenzen twee multifunctionele slaap-/hobbykamers beiden met lichtkoepels. Je richt ze eenvoudig in als hobbyruimte, speelkamer, thuiswerkplek of atelier. De riante open keuken sluit aan op de leefruimte en nodigt uit om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn. De keuken heeft een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, vlakscherf afzuigkap, inbouwoven en vaatwasser. De schuifpui en meerdere lichtkoepels zorgen voor een prima hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Via een vaste trap bereik je de royale verwarmde kelder met een kitchenette en een portaal met een tweede toiletruimte; een top plek voor een mooie wijncollectie of een praktische ruimte voor voorraad.



Tuin:

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. Achter in de tuin vind je een dubbele parkeerplaats op eigen terrein.

Indeling huisnummer 4a (boven).

De bovenwoning heeft een eigen entree. Op de begane grond vind je de meterkast (8 groepen, 3 krachtstroomgroepen en 2 aardlekschakelaars), de CV-installatie (Intergas HR-combiketel uit 2006) en de aansluitingen voor gas en water. Via de vaste trap bereik je de woonverdieping. Boven valt direct de sfeervolle woonkamer op, waar de imposante houten spanten en de hoge kap zorgen voor een ruimtelijk effect. Vanuit de woonkamer stap je zo op het zonnige dakterras op het westen (circa 3,5 x 4 meter). Hier geniet je tot in de avond van de zon. De woonkamer heeft een praktische kastenwand en een onderhoudsvriendelijke vinylvloer. De open keuken maakt deel uit van de leefruimte en heeft een lichte keukenopstelling met een koelkast, keramische kookplaat, afzuigkap, inbouwoven, aansluiting voor de wasmachine en een Velux dakraam voor daglicht. Ook de slaapkamer heeft een vinylvloer en een Velux dakraam. De volledig betegelde badkamer met vloerverwarming is ingericht met een douchecabine, wastafel, toilet en een dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Bergzolder:

Via een steektrap bereik je de praktische bergzolder, geschikt voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Deze zelfstandige bovenwoning is een prima plek voor een inwonend gezinslid, gasten of logees en biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor recreatieve verhuur of een Bed & Breakfast.



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1950

Object details

Inhoud	797 m ³
Woonoppervlakte	234 m ²
Perceeloppervlakte	-
Soort bouw	Bestaande bouw
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A ++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Voorzieningen

Onderhoud Binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud Buiten	Redelijk tot goed
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein
Schuur / Berging	-

Tuin gegevens

Tuin oppervlakte (hoofdtuin)	28 m ²
Type van hoofdtuin	Achtertuint
Tuin locatie	West





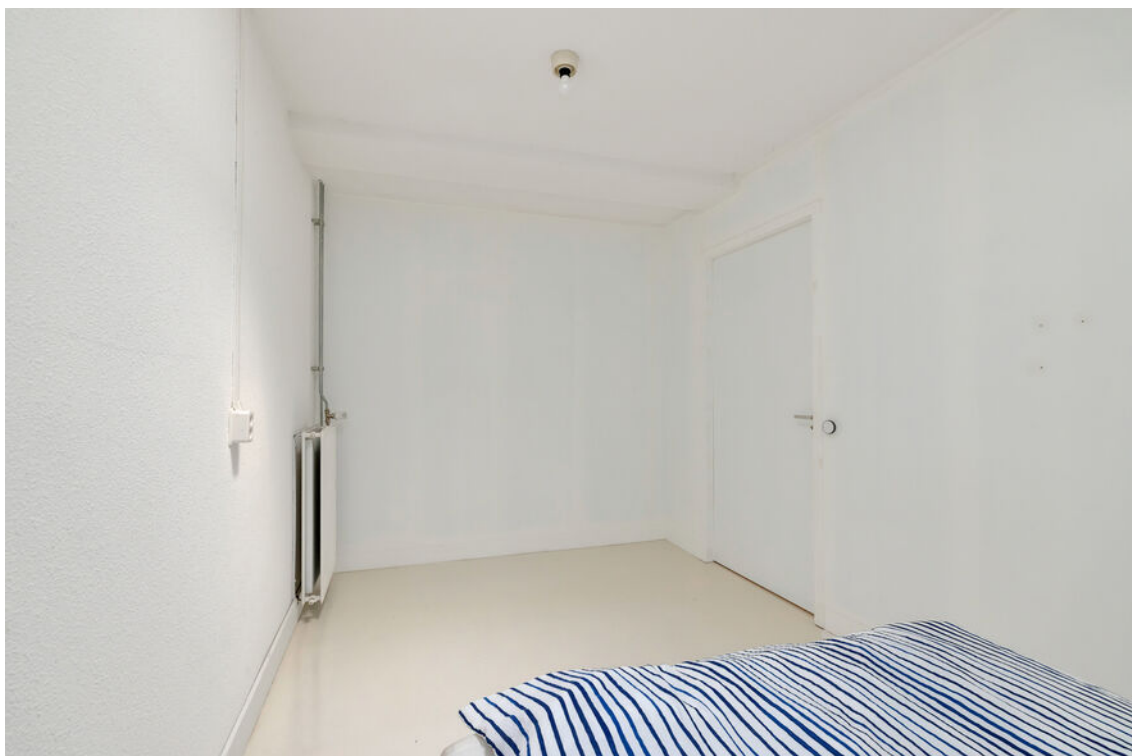




































Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen	x			
(/losse) kasten, legplanken				
Losse kasten	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Vinyl	x			
Overige				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Woonkamer 4a: bankstel	x			
Keuken 4: tel + 8 stoelen	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Keukenaccessoires				
Keuken 4a: koelkast, keramisch koken afzuigkap				x
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamer				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toilethouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Muur, glas, dak				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting				x
Balkon 4a: steiger houten meubels	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Welkom bij SC Bakker Makelaardij

Al meer dan 45 jaar is SC Bakker Makelaardij een alert en gedreven makelaarskantoor. Wij bieden u alle zekerheid van een vertrouwd en deskundig kantoor met de bijbehorende service.

Vanuit onze centraal gelegen vestiging, in het gezellige centrum van Schagen, staat ons team voor u klaar. Veel opdrachtgevers gingen u al voor in Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp (gemeente Hollands Kroon) en Schagen, Zijpe en Harenkarspel (gemeente Schagen).

U kunt bij ons terecht voor verkoop/verhuur van uw woning of bedrijfspand, aankoopbemiddeling en taxaties. Wij zijn 100% thuis in de regionale woningmarkt en specialist in bedrijfsmatig onroerend goed. Als u verkoopplannen heeft kunt u ons altijd bellen voor een gratis waardebeoordeling!



☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het beste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. In de koopakte wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (bijv.; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.). Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper. Zo mogelijk worden deze aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs. Pas nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. De koper (particulier, die niet bedrijfsmatig koopt) van een woning heeft vanaf het moment van ontvangst van de kopie van de door beide partijen ondertekende schriftelijke koopovereenkomst 3 dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij de koopovereenkomst zonder reden ontbinden.



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ



Waarom ons als aankoopmakelaar?

Bekijk de 8 redenen.



☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl



BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ

De 8 redenen voor een goede aankoopmakelaar

- 1** Stel, u wilt een huis kopen. In de meeste gevallen krijgt u dan te maken met de makelaar van de verkopende partij. Deze verkoopmakelaar behartigt echter **niet úw belang**, maar dat van de verkoper. Veel mensen zijn zich dat onvoldoende bewust.
- 2** De aankoopmakelaar **onderhandelt** voor u met de verkoopmakelaar. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Ook dan neemt elke partij een eigen adviseur (advocaat) in de arm. Met makelaars is het eigenlijk net zo. Een huis kopen doet u immers niet zomaar en juist dan is het prettig als een deskundige adviseur voor uw belangen opkomt.
- 3** Wij betalen onszelf terug. Wanneer u ons inschakelt als aankoopmakelaar dan is het onze hoofddoelstelling om de **scherpste prijs** voor u te bedingen. Wij berekenen voor onze diensten als aankoopmakelaar een prestatiebeloning.
- 4** Wij zorgen dat er **geen onaangename verrassingen achteraf** opduiken. Wij doen degelijk onderzoek naar kadastrale gegevens, het bestemmingsplan en de historische gegevens.
- 5** Wij **bestuderen** het **verkoopcontract** dat u moet tekenen tot op de letter. Niet zelden halen wij er zaken uit waar u in de toekomst last van zou kunnen krijgen.
- 6** Wij kunnen een bouwkundige keuring voor u organiseren die uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd bureau. Deze keuring geeft u **garantie op 'niet bekende gebreken'**.
- 7** Op de dag dat u de sleutels krijgt doen wij samen met u en de verkopers een **eindcontrole op de woning**. We stellen vast of de woning volgens afspraak wordt opgeleverd. Als alles in orde is gaan we over tot ondertekening van het contract bij de notaris.
- 8** Wij bieden u de **rust en de zekerheid** dat uw aankoopbeslissing de juiste is geweest.

Overtuigd? Bel of mail ons.

☎ 0224 - 21 54 56

✉ info@scbakker.nl

www.scbakker.nl

Vraag onze
adviseur

Hoe bent u verzekerd voor uw woning en spullen?



univé daar plukt ú
de vruchten van

Kadaster

Kadastrale gegevens

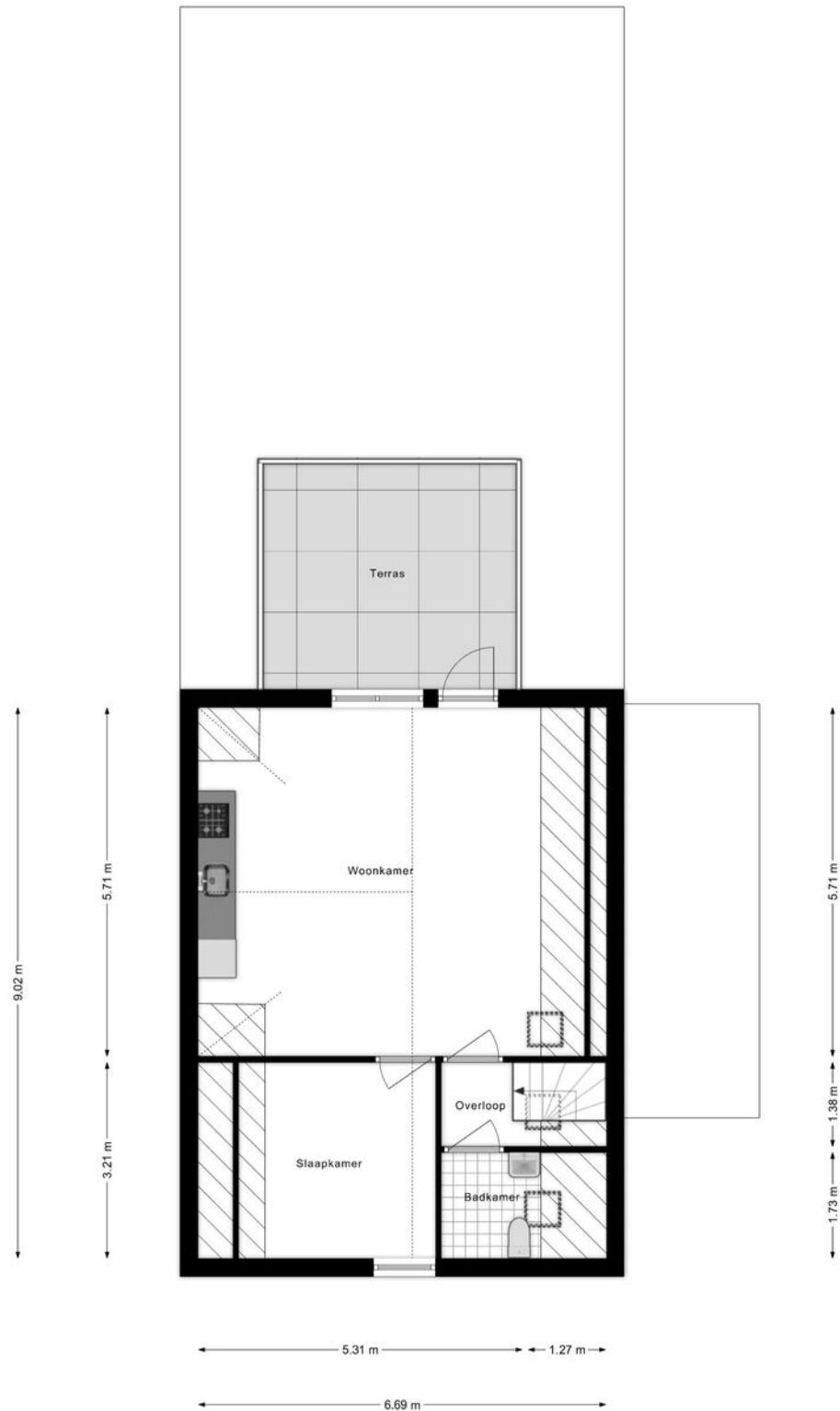
Adres	Fabrieksstraat 4
Postcode / Plaats	1749 AW Warmenhuizen
Gemeente	Warmenhuizen
Sectie / Perceel	G / 2340
Oppervlakte	-
Soort	Volle eigendom





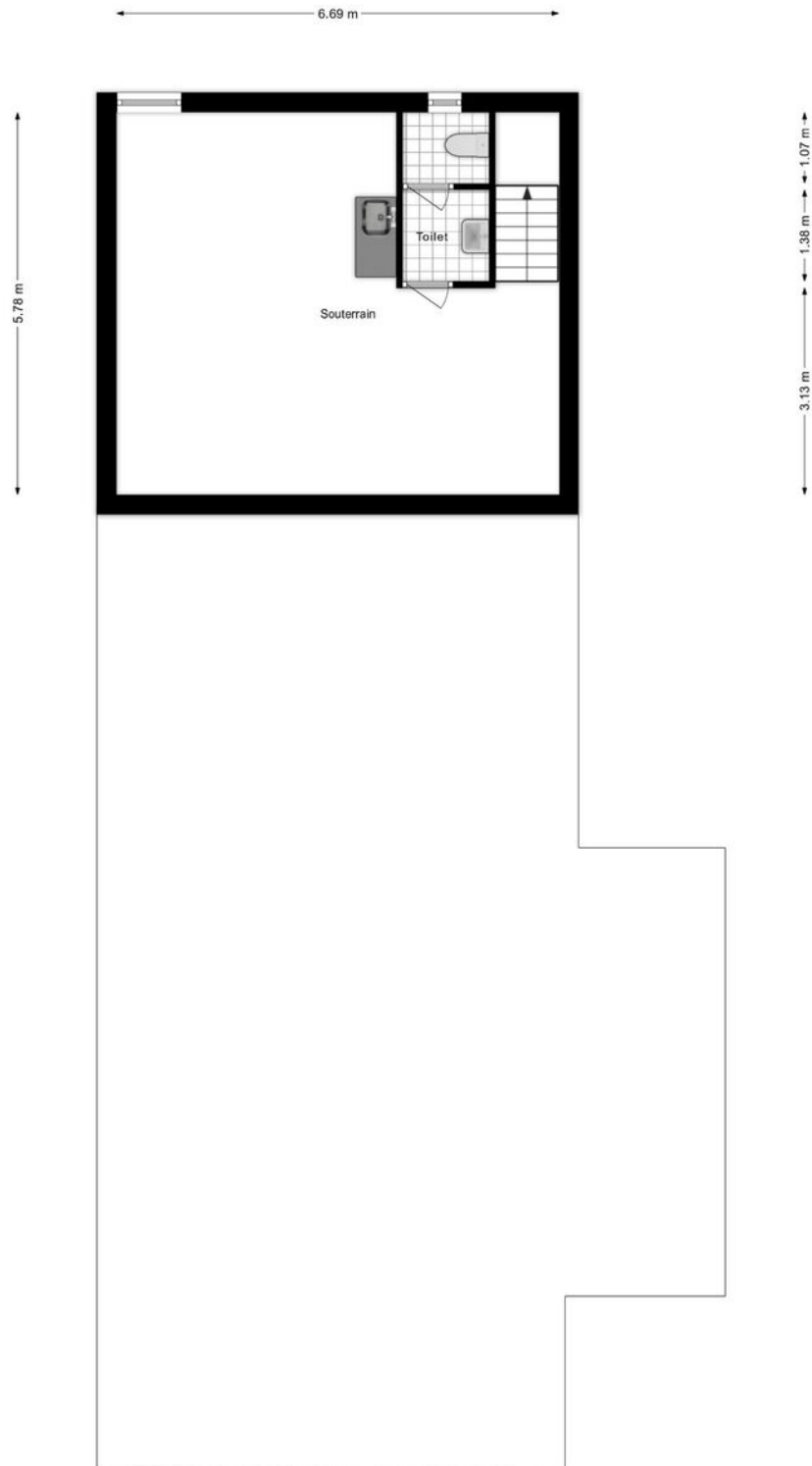
Begane grond





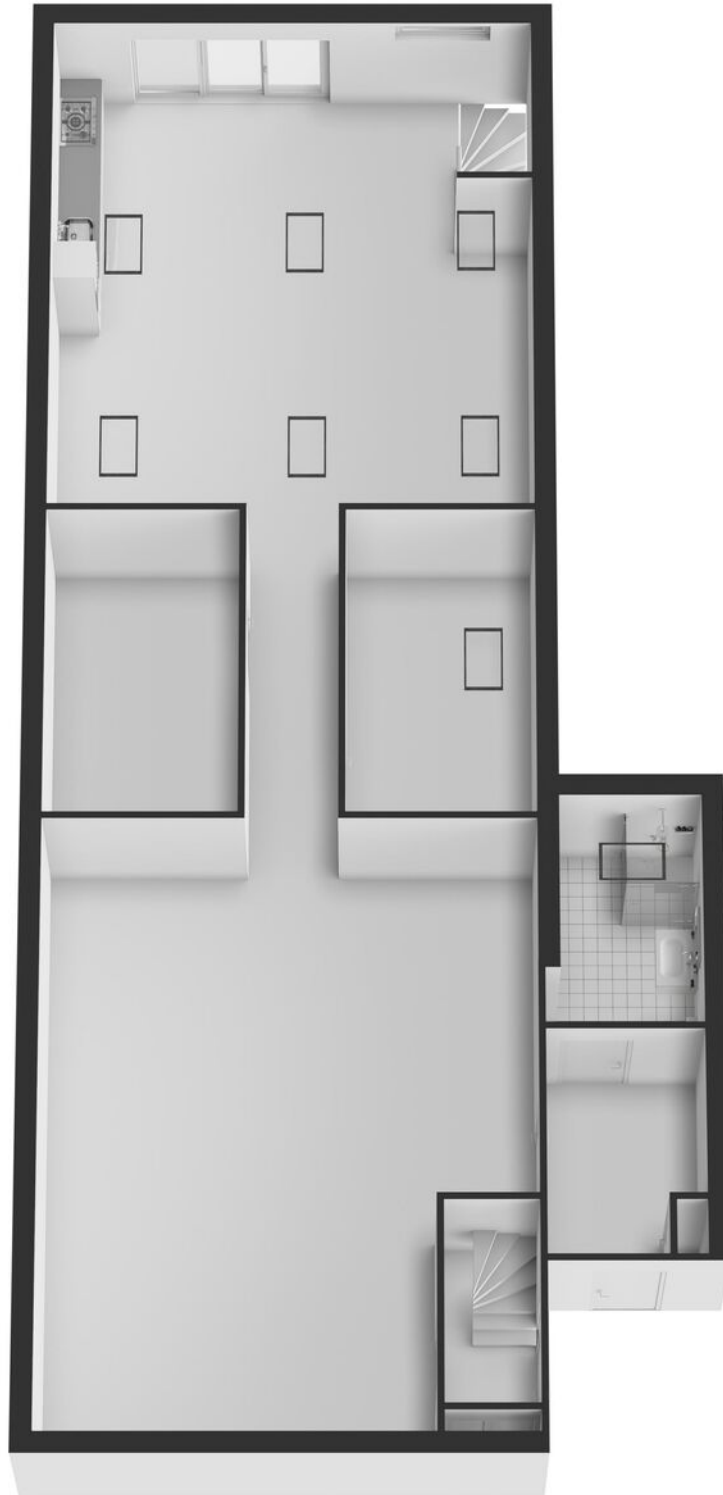


Souterrain





Begane grond 3d



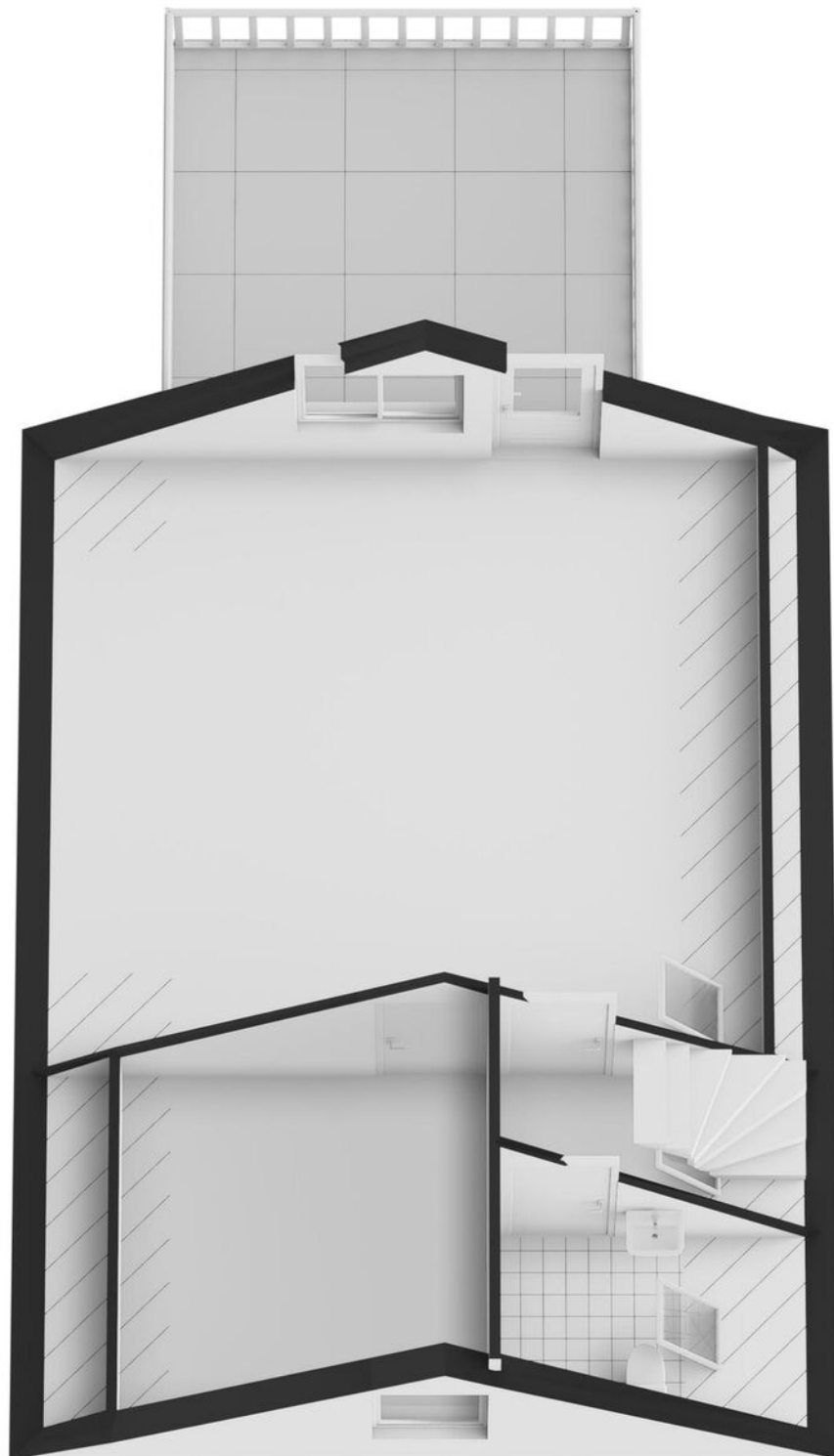


Souterrain 3d





Verdieping 3d





BAKKER^{SC}
MAKELAARDIJ



**We gaan graag
voor u aan de slag!**



☎ 0224 - 21 54 56
✉ info@scbakker.nl
www.scbakker.nl