

TE KOOP

Anna Paulownaweg 6

't Zand



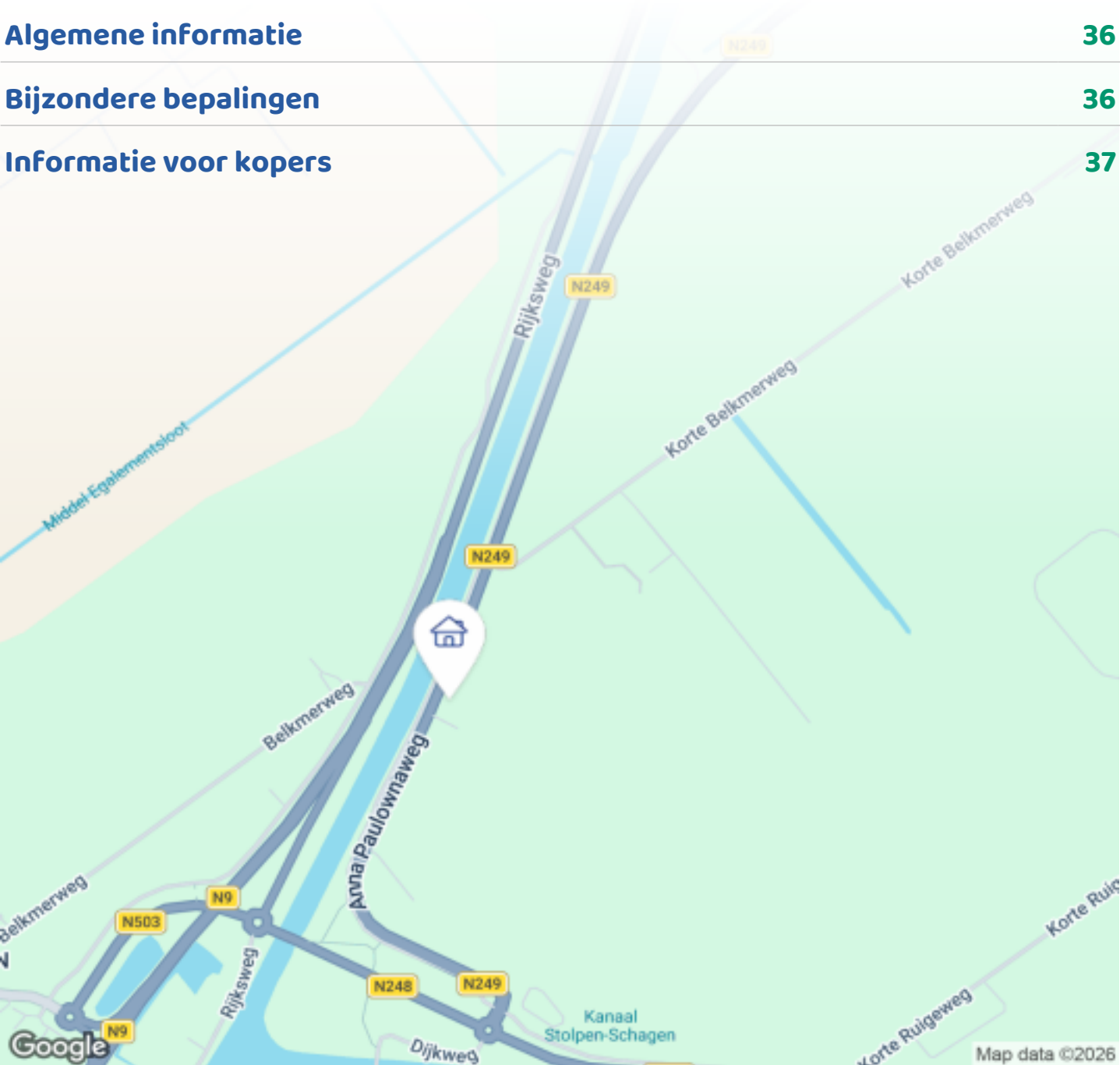
Vraagprijs

€ 995.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	26
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Anna Paulownaweg 6, 't Zand

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



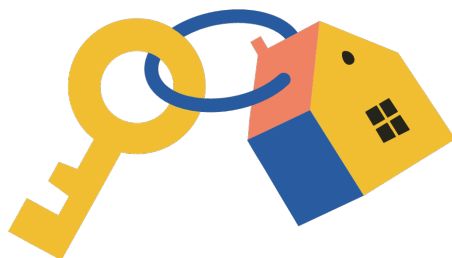
Vrijstaand landhuis met rieten kap – ruimte, vrijheid en de kust dichtbij.

Ongelooflijk vrij wonen met alle ruimte om je heen, midden in het weidse Noord-Hollandse landschap, tussen de kleurrijke bloembollenvelden en op slechts enkele kilometers van zee en strand.

Sommige woningen vallen op door hun ruimte. Andere door hun uitstraling of ligging. Hier komt het allemaal samen: een schitterend vrijstaand landhuis met rieten kap, circa 190 m² woonoppervlakte, ca. 1.600 m² eigen grond, een prachtige volwassen tuin en bovenal een plek waar rust, privacy en vrijheid bijna vanzelfsprekend zijn.

Want de ligging is werkelijk bijzonder.

Hier woon je midden in het karakteristieke landschap van de Kop van Noord-Holland. Grote Hollandse luchten, verre vergezichten en in het voorjaar de



Woningbrochure: Anna Paulownaweg 6, 't Zand

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kleurenpracht van de omliggende bloembollenvelden. Tegelijkertijd liggen de duinen, het strand en de Noordzee op slechts enkele kilometers afstand.

Even naar zee, uitwaaien op het strand, fietsen door de duinen of 's avonds richting de kust voor de zonsondergang: hier kan het gewoon onderdeel worden van het dagelijks leven.

Een landhuis met karakter én ruimte

Het vrijstaande landhuis is gebouwd in 2002 en combineert de charme van landelijke architectuur met de ruimte en het comfort van een relatief jonge woning.

De rieten kap, gemetselde gevels, dakkapellen en karakteristieke raampartijen geven het huis een warme, tijdloze uitstraling. De woning staat prachtig vrij op het perceel en wordt rondom omgeven door groen.

En ook binnen is ruimte het sleutelwoord.

Via de entree kom je in de centrale hal met trapopgang, toilet en meterkast. Onder de trap bevinden zich drie royale uitschuifbare kasten: veel praktische bergruimte, volledig uit het zicht.

Een heerlijke leefkeuken en woonkamer van ruim 50 m²

De keuken is met ruim 25 m² een echte leefkeuken. Een royale ruimte om te koken, samen te eten en lange avonden met familie en vrienden door te brengen.

Daarnaast bevindt zich via een open verbinding de ruim 50 m² grote woonkamer. Door de royale afmetingen is er alle ruimte voor verschillende zit- en leefgedeelten. de woonkamer is voorzien van een open haard met glas. Sfeervol en ook nog functioneel: de warmte van het houtvuur wordt via het aanwezige watersysteem en een pomp benut voor de verwarming van de woning, waaronder de radiatoren en vloerverwarming.

Een knappend houtvuur perfect bij dit huis en geeft voor extra sfeer.

Praktisch en verzorgd

Ook de praktische ruimtes zijn met aandacht uitgevoerd.

De bijkeuken beschikt over fraaie kasten met eikenhouten deuren waarin onder andere de wasmachine en droger netjes uit het zicht zijn weggewerkt.

Daarnaast is er een inpandige garage met veel praktische bergruimte. De aanwezige schuifdeurkasten en werkbank kunnen in overleg worden overgenomen.

Naast de garage is ruimte voor twee auto's en ook op de eigen oprit is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Ook boven alle ruimte

Op de verdieping zet het royale karakter van de woning zich voort.

Er zijn twee afzonderlijke slaapkamers en daarnaast een zeer ruime kamer die momenteel als één kamer wordt gebruikt. Door de aanwezige scheiding bestaat deze feitelijk uit twee gedeelten, waardoor er verschillende mogelijkheden zijn voor gebruik als slaap-, werk-, kinder- of gastenkamers. Deze ruimte beschikt bovendien over een eigen badmeubel.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, open douche en fraai eikenhouten badmeubel. Daarnaast bevindt zich op de verdieping een separaat toilet.

De master bedroom vormt vervolgens een heerlijk eigen gedeelte binnen de woning, compleet met inloopkast, eigen douche en eigen badmeubel.

En ook aan opslag is gedacht: boven bevindt zich nog een zolder, ideaal voor koffers, seizoenspullen en alles

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wat je graag bewaart zonder daarvoor woonruimte op te offeren.

Een tuin waarin je rondom het huis kunt leven

En dan naar buiten.

Want de 1600 m² eigen grond is hier veel meer dan alleen een getal.

Rondom de woning ligt een prachtige, volwassen en verzorgde tuin met grote gazons, bomen, hagen en beplanting. Door de ruimte rondom het huis zijn er verschillende plekken om buiten te zitten.

's Morgens een kop koffie in de ochtendzon, later op de dag een beschutte plek in de tuin en op een lange zomeravond buiten eten: je kunt hier letterlijk rondom het huis van het buitenleven genieten.

Het terrein is afgewerkt met onder andere hardhouten hekwerk en een fraaie hardhouten toegangspoort. In combinatie met de volwassen bomen en beplanting geeft dat het eigen terrein veel beschutting en privacy.

En zodra je daar voorbij kijkt, opent het landschap zich weer.

Dat contrast is misschien wel een van de mooiste eigenschappen van deze plek: op je eigen erf zit je heerlijk privé en beschut terwijl daar omheen alle ruimte en weidsheid van het Noord Hollandse landschap ligt.

Misschien straks nóg meer ruimte

Voor wie droomt van nog meer grond is er bovendien een bijzondere mogelijkheid.

Volgens de huidige eigenaar bestaat de mogelijkheid om in overleg met de naastgelegen grondeigenaar circa 4.000 m² of meer aangrenzende grond bij te kopen.

Daarmee zou het totale terrein potentieel kunnen

groeien naar circa 5.600 m² of meer.

Dat kan interessant zijn voor iemand die bijvoorbeeld extra ruimte zoekt voor dieren of paarden, hobby's, recreatief gebruik of andere buitenactiviteiten. Ook andere gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden, zoals kleinschalige recreatie, kunnen mogelijk door een toekomstige eigenaar worden onderzocht.

De aanvullende grond maakt geen onderdeel uit van het huidige aanbod. Eventuele aankoop vindt plaats in overleg met de betreffende grondeigenaar. Het gewenste gebruik en eventuele ontwikkeling zijn afhankelijk van de geldende bestemming, regelgeving en eventueel benodigde vergunningen. Aan deze mogelijkheid kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Tussen bollenvelden, polder, duinen en Noordzee

De omgeving maakt het plaatje compleet.

In het voorjaar verandert het landschap rondom in een kleurrijk decor van bloeiende bollenvelden. De rest van het jaar blijven de verre horizonden, de open landerijen en die karakteristieke grote luchten.

En enkele kilometers verder verandert het landschap opnieuw: daar beginnen de duinen, het strand en de Noordzee.

Bollenvelden, polder, duinen en strand liggen hier allemaal binnen handbereik.

Tegelijkertijd woon je niet afgelegen. 't Zand, Schagen en Anna Paulowna liggen dichtbij voor dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en horeca. Ook Den Helder is goed bereikbaar en via de N249 en N99 rijd je eenvoudig richting Den Oever, de Afsluitdijk en Friesland.

Een plek die je moet ervaren

Natuurlijk zijn de cijfers indrukwekkend.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Circa 190 m² woonoppervlakte.
Circa 1600 m² eigen grond.
Een leefkeuken van ruim 25 m².
Een woonkamer van ruim 50 m².
Een inpandige garage.
Veel slaap- en badkamerruimte.
Een zolder.
Een prachtige tuin rondom.
En mogelijk nog circa 4000 m² of meer aangrenzende grond bij te kopen.

En toch vertellen die cijfers maar een deel van het verhaal.

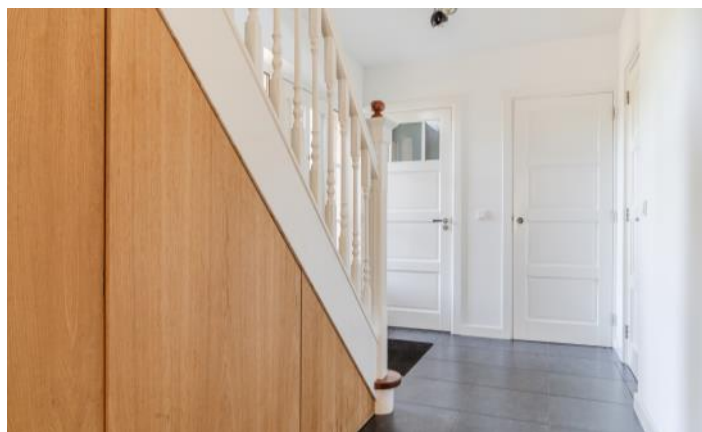
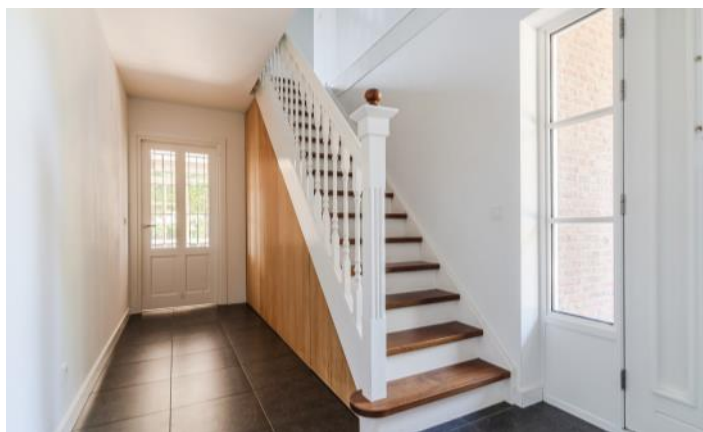
Het bijzondere zit in het gevoel wanneer je hier het erf oprijdt. De ruimte rondom het huis. De privacy in de tuin. Het uitzicht over het landschap. De kleuren van de bollenvelden. De grote lucht boven je. En het besef dat de Noordzee en het strand maar een paar kilometer verderop liggen.

Een schitterende villa. Een prachtige tuin. Een ongekend vrije ligging. Zee en strand dichtbij. En vooral: alle ruimte om hier heerlijk te wonen en je eigen thuis te creëren.

Dit is een huis om te zijn en een plek om te ervaren.



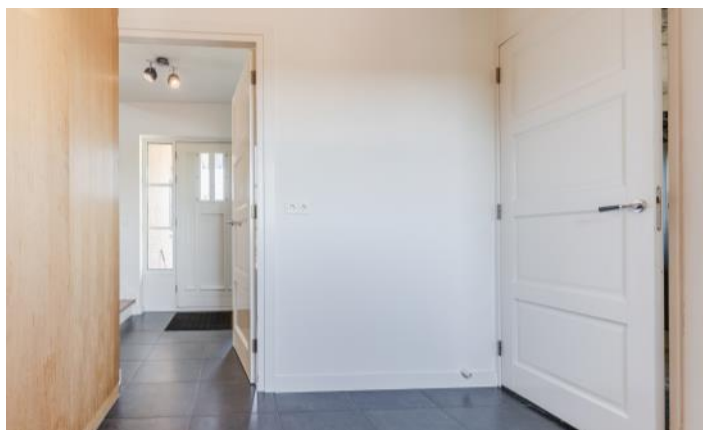
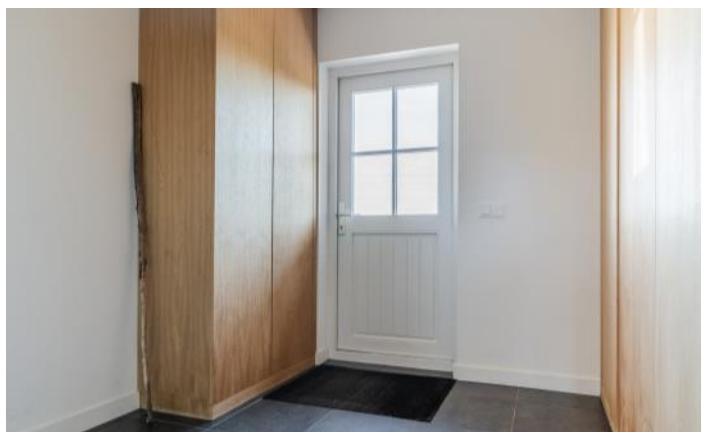






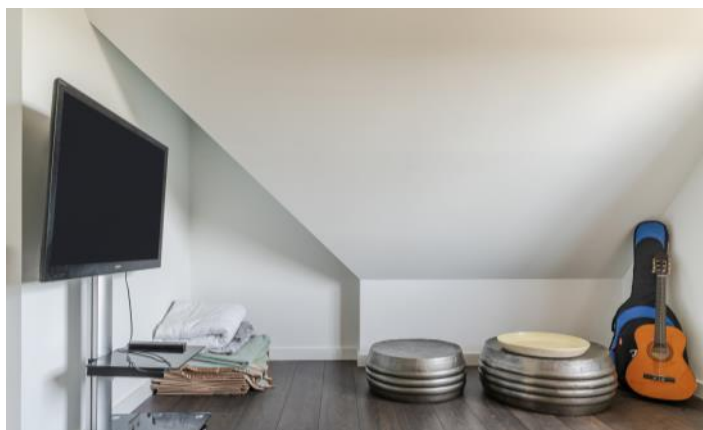


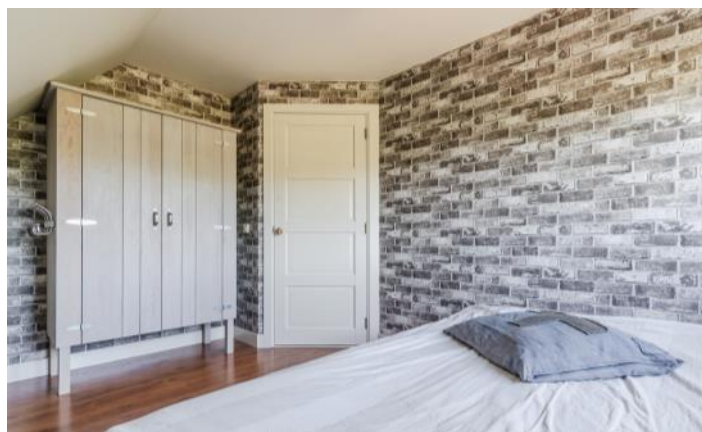


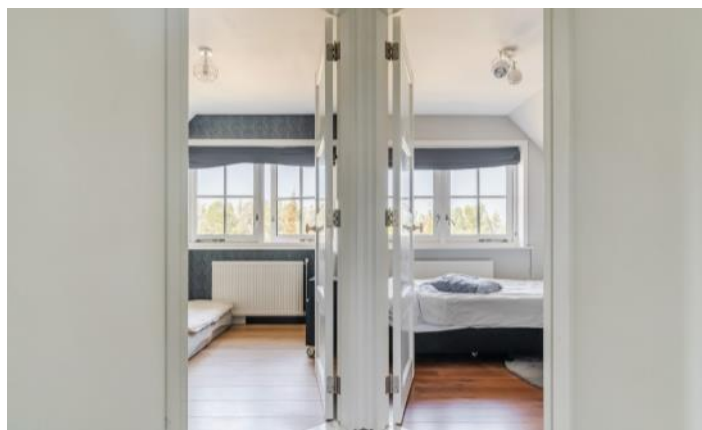






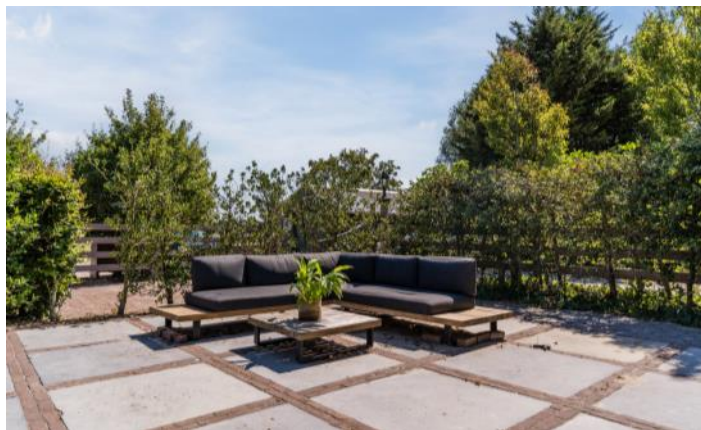
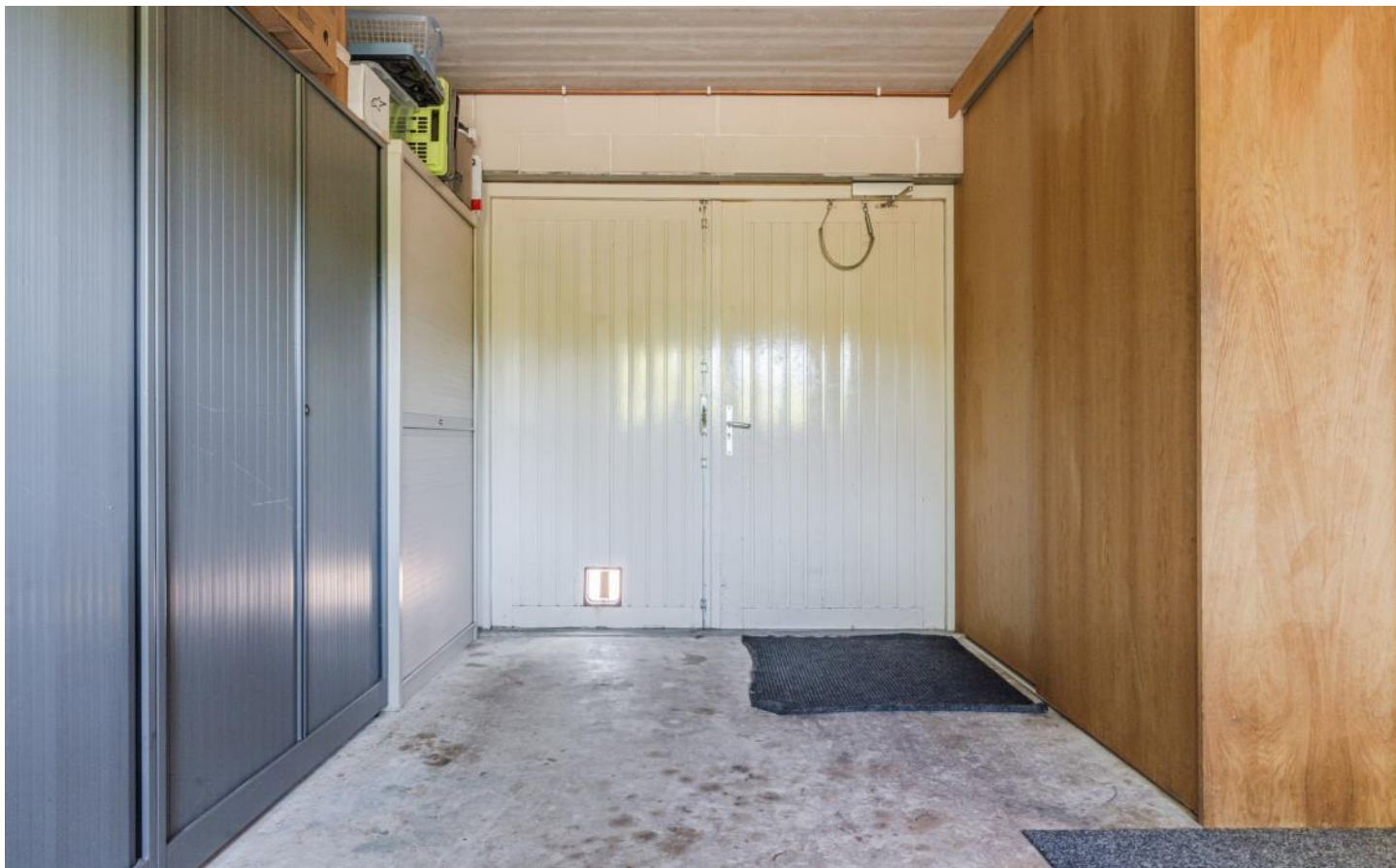






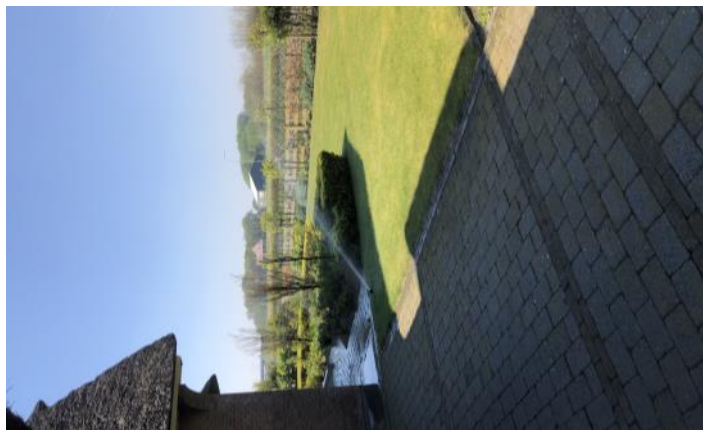


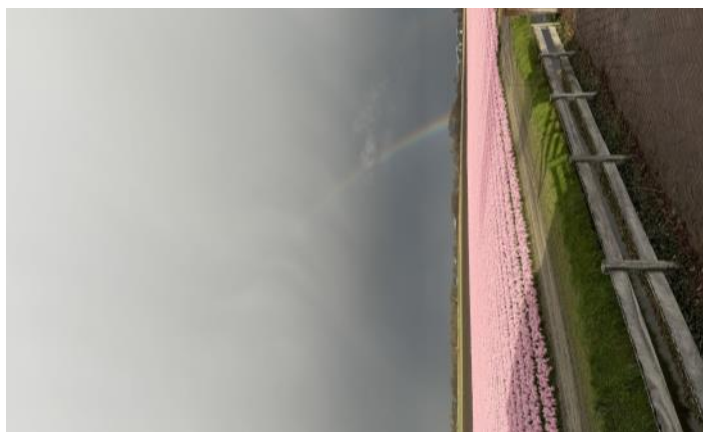














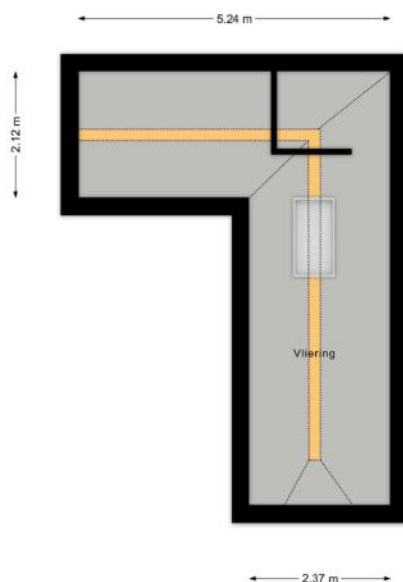
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Landhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Dwarskap
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1593 m ²
Inhoud	760 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	190 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit Ecomline HR
Bouwjaar cv-ketel	2002
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, Vrij uitzicht, Open ligging
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Zijpe C 1873

Oppervlakte	1555 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Zijpe C 1875

Oppervlakte	35 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Zijpe C 1877

Oppervlakte	3 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> Raampje dakkapel slaapkamer lek.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel	●		
Alarminstallatie		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast		●	
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

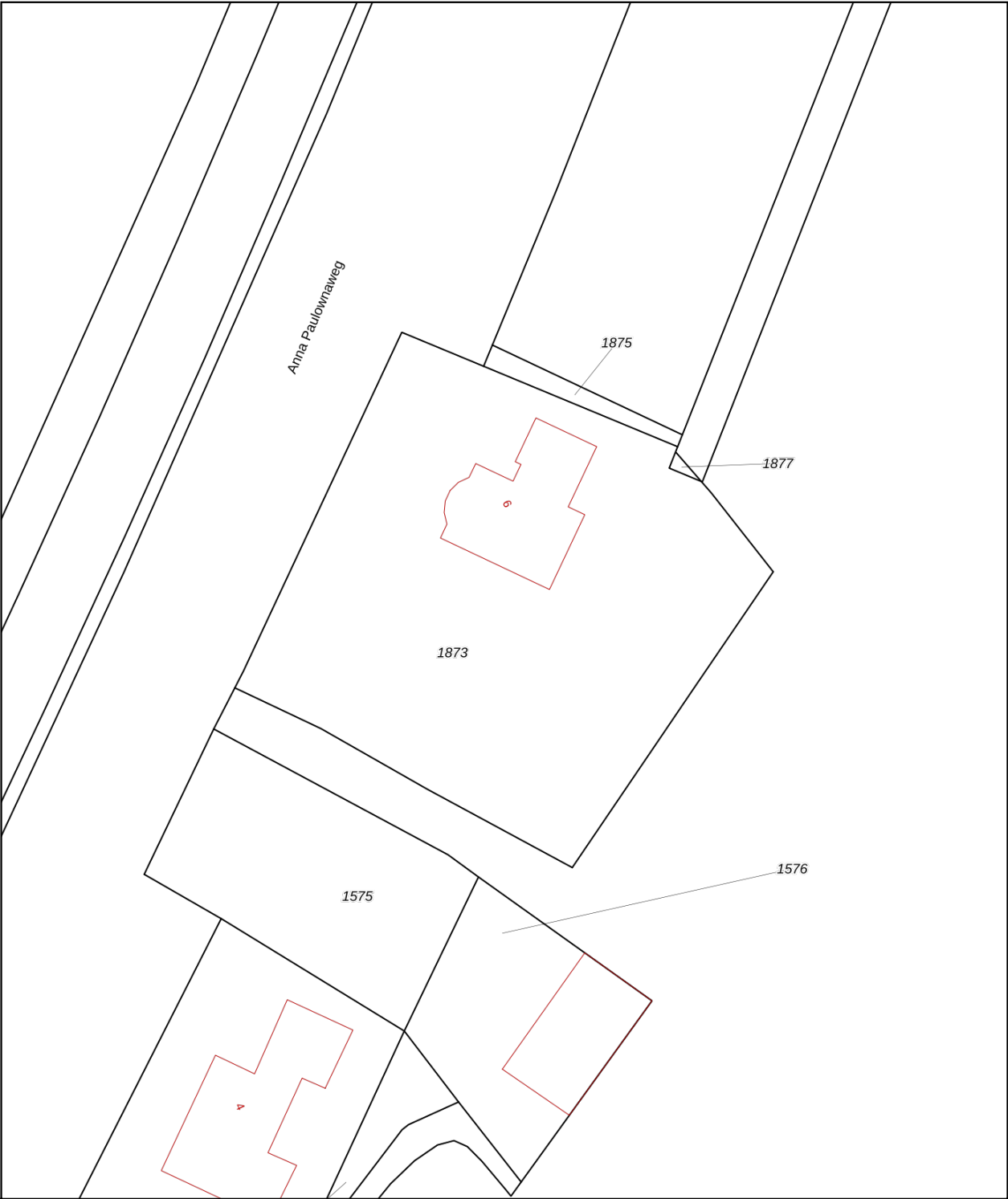


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zijpe

Sectie C

Perceel 1873

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. 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 erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.