



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**ANSJOVISKADE 37
KOLHORN**

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Achteraanzicht



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



Keuken



Keuken



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Ansjoviskade 37 te Kolhorn
Vraagprijs : € 550.000,- kosten koper

PRACHTIGE EN ENERGIEZUINIGE 2-ONDER-1-KAPWONING IN KARAKTERISTIEKE ZAAANSE STIJL MET MAAR LIEFST 6 SLAAPKAMERS, WAARVAN EEN VOLWAARDIGE SLAAPKAMER OP DE BEGANE GROND MET EIGEN ENTREE, DOUCHE, TOILET EN KEUKENBLOK, ENERGIELABEL A+, 21 ZONNEPANELEN, VLOERVERWARMING OP DE BEGANE GROND EN DE EERSTE VERDIEPING, AIRCONDITIONING, LAADPAAL EN EEN UNIEKE LIGGING MET VRIJ UITZICHT OVER HET KANAAL, DE HAVEN EN HET HISTORISCHE GEDEELTE VAN KOLHORN. Met trots mogen wij deze bijzonder complete 2-onder-1-kapwoning aan de Ansjoviskade 37 in Kolhorn aanbieden. Gebouwd in 2020 combineert deze woning de karakteristieke uitstraling van de Zaanse bouwstijl met modern wooncomfort en een hoog duurzaamheidsniveau. Met energielabel A+, maar liefst 21 zonnepanelen, HR++ beglazing en vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping is de woning helemaal van deze tijd. Een absoluut pluspunt is de voormalige berging op de begane grond, die is omgebouwd tot een volwaardige slaapkamer met een eigen afsluitbare entree, keukenblok, douche, separaat toilet en eigen thermostaat. Hierdoor biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, inwonende familie, een au pair, verhuur of andere doeleinden waarbij privacy en zelfstandigheid gewenst zijn. De royale woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en staat via de openslaande deuren in directe verbinding met de achtertuin. Hier geniet je van een schitterend vrij uitzicht over het kanaal en de haven, waarbij de voorbijvarende boten zorgen voor een steeds wisselend uitzicht dat nooit verveelt. Verdeeld over drie woonlagen beschikt de woning over maar liefst zes slaapkamers en daarmee over volop ruimte voor een groot gezin. Ook aan praktisch wooncomfort is gedacht: aan de voorzijde bevindt zich een laadpaal en parkeer je eenvoudig op de eigen oprit. Daarnaast is de buitenzijde in 2025 volledig geschilderd. Kortom: een unieke woning met volop ruimte en wooncomfort, verrassende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen en een heerlijke ligging met vrij uitzicht over het water. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons opnemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Omgeving

Ligging : Aan de rand van het karakteristieke Kolhorn woon je op een rustige, waterrijke locatie met vrij uitzicht over het groen, het kanaal, de haven en het historische dorpsgedeelte. Kolhorn beschikt over een basisschool, diverse restaurants en een brasserie en kent een actief verenigingsleven. Drie keer per jaar zorgt de gezellige Nachtmarkt voor extra sfeer in het dorp. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen zijn Schagen en Nieuwe Niedorp met 10 autominuten bereikbaar. Dankzij het vele water in de omgeving zijn er volop mogelijkheden om te varen en te recreëren. En voor de visliefhebber: de beste visplek bevindt zich direct in de achtertuin.

Woning

Twee-onder-een-kapwoning
Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed
Aantal slaapkamers : 5
Energielabel : A+, geldig tot 06-10-2035
Woonoppervlakte : 170 m²
Inhoud woning : 602 m³
Bouwjaar : 2020

Perceel

Perceeloppervlakte : 212 m² eigen grond

INDELING WONING:

Begane grond: De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en is bereikbaar via de eigen oprit. Je komt binnen in de hal met de meterkast, voorzien van 13 nieuwe groepen. Onder de trap bevindt zich een aansluiting voor de wasmachine. Verder beschikt de hal over een nette toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer met open keuken. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een groot raam, wat zorgt voor veel natuurlijk licht tijdens het koken. De keuken is compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele en AEG, waaronder een grote koelkast, aparte vriezer met 8 lades, inductiekookplaat, afzuigkap, twee combimagnetrons, Quooker en vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een fraai composiet werkblad. De royale woonkamer is voorzien van een split-unit airconditioning uit 2020. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je direct de achtertuin in en geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het kanaal, de haven en het historische gedeelte van het dorp. De gehele begane grond is afgewerkt met strakke pvc-tegels en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Een bijzonder pluspunt van de woning is slaapkamer 1 (4,81 x 2,89) op de begane grond. Deze voormalige berging is volledig verbouwd tot een comfortabele slaap-/woonruimte en beschikt over een eigen entree aan de voorzijde, vloerverwarming met een eigen thermostaat, een ruime hoekdouche, een separaat zwevend toilet, keukenblok met watervoorziening en een split-unit airconditioning uit 2020. Daarnaast is deze ruimte zowel vanuit de woning als vanuit de achtertuin toegankelijk. Hierdoor biedt deze kamer volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld gelijkvloers wonen, inwonende familie, een au pair of verhuur.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich slaapkamer 2 (3,11 x 2,33), voorzien van twee ramen voor extra lichtinval en slaapkamer 3 (3,44 x 2,94). Aan de achterzijde bevindt zich de zeer royale slaapkamer 4 (3,89 x 5,35). Deze kamer is voorzien van een split-unit airconditioning uit 2020 en een prachtige, op maat gemaakte inloopkast met make-upbureau, diverse lades en meerdere hanggedeeltes. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel, een inloophdouche met drain en een zwevend toilet. De badkamer is afgewerkt met tegels en voorzien van vloerverwarming, die via een separate thermostaat kan worden geregeld. De overige ruimtes op de eerste verdieping zijn eveneens voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met pvc-tegels.

Tweede verdieping: Via de tweede vaste trap bereik je de overloop met toegang tot twee slaapkamers en de praktische technische ruimte/berging, waar zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. Hier bevinden zich de cv-ketel, de mechanische ventilatiebox en de omvormer van de zonnepanelen. Ook is het vanaf hier mogelijk om met een losse ladder extra spullen te bergen op de vliering. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 5 (4,58 x 3,13) voorzien van een wastafelmeubel, een groot kunststof VELUX-dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Slaapkamer 6 (4,12 x 5,35) bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een wastafelmeubel, een groot kunststof VELUX-dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.

Achtertuint: De verzorgde achtertuin is een absoluut pluspunt, fraai aangelegd met sierbestrating, een strakke grasmat en vaste beplanting. Vanuit de tuin geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het kanaal, de haven en de West-Friese dijk. Op deze fiets-, auto- en wandelroute is altijd iets te zien: van wielrenners en antieke voertuigen tot bijzondere autoclubs, terwijl op het water regelmatig boten passeren. Dankzij de goede isolatie geniet je binnen van aangename rust. Via de steeg langs de woning is de tuin eenvoudig bereikbaar.

Voortuint: De voortuin en oprit zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, bloembakken en vaste beplanting. Ook tussen de woning en de burens is vaste beplanting aanwezig als groene afscheiding. Op de eigen oprit is ruimte voor het parkeren van een auto en bevindt zich een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto. Daarnaast is er parkeergelegenheid aan de straatzijde voor de woning.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A+ en maar liefst 21 zonnepanelen
- Royale woning met 6 slaapkamers, verdeeld over drie woonlagen
- Volwaardige slaapkamer op de begane grond met eigen entree, douche, toilet en keukenblok
- Uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, inwonende familie of au pair
- Prachtige ligging met vrij uitzicht over het kanaal en de haven van Kolhorn
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping
- 3 airconditioners die zowel kunnen koelen als verwarmen
- Moderne, complete keuken met o.a. Quooker, inductiekookplaat en composiet werkblad
- Eigen oprit met laadpaal voor een elektrische auto
- Jonge woning uit 2020 in karakteristieke Zaanse bouwstijl, buitenzijde is in 2025 volledig geschilderd

Verwarming

Intergas Xtreme (2020), eigendom. Voorbereidingen voor het plaatsen van een warmtepomp zijn al getroffen. Drie split-unit airconditioners (2020) die zowel kunnen koelen als verwarmen.

Zonnepanelen

De woning beschikt over in totaal 21 zonnepanelen, waarvan 6 zonnepanelen uit het bouwjaar (2020) en 15 zonnepanelen die in 2024 zijn bijgeplaatst.

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken, Vastgoedadviseur Ralf de Pagter of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

Mocht je interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij je jouw bieding uitsluitend te doen via je account op Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jasper Keuken, Kandidaat Register Makelaar i.o.

Betreft: Ansjoviskade 37 te Heerhugowaard

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	O	O	O	X
Buitenberging achtertuin	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Laadpaal auto 14kWh	X	O	O	O
Zonnepanelen	X	O	O	O
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Camera's Nooie	X	O	O	O
Brievenbus	X	O	O	O
Voordeurbel	X	O	O	O
Rookmelders	X	O	O	O
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Zonwering doek t.b.v. terras achter	X	O	O	O
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	X	O	O	O
Split airco systeem (S.K. 1, woonkamer, S.K. 4)	X	O	O	O
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	O	X	O	O
Gordijnen:	O	X	O	O
Rolgordijnen	X	O	O	O
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën (voordeur en keuken)	X	O	O	O
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum (zolder)	X	O	O	O
Parketvloer/laminaat	X	O	O	O
PVC (begane grond en 1e verdieping)	X	O	O	O
Warmwatervoorziening / CV				
Intergas Xtreme (2020), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	O	O	O	X
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	X	O	O	O
Airconditioning	X	O	O	O
Quooker	X	O	O	O

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Gas/open haard	O	O	O	X
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	X	O	O	O
Inductiekookplaat	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap	X	O	O	O
Koelkast	X	O	O	O
Vriezer	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
Opbouwverlichting	X	O	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	O	O	X	O
Boeken/legplanken	O	O	X	O
Bank, eetkamertafel, stoelen	O	O	X	O
Spiegelwanden	X	O	O	O
Inloopkast	X	O	O	O
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	X	O	O
Douche	X	O	O	O
Toilet	X	O	O	O
Waterslot wasautomaat	O	X	O	O
Wasmachine	O	X	O	O
Wasdroger	O	X	O	O
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
Overige zaken, te weten:				
Kluis / safe in inloopkast S.K. 4	O	O	X	O
Bedden	O	O	X	O

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2^e verdieping

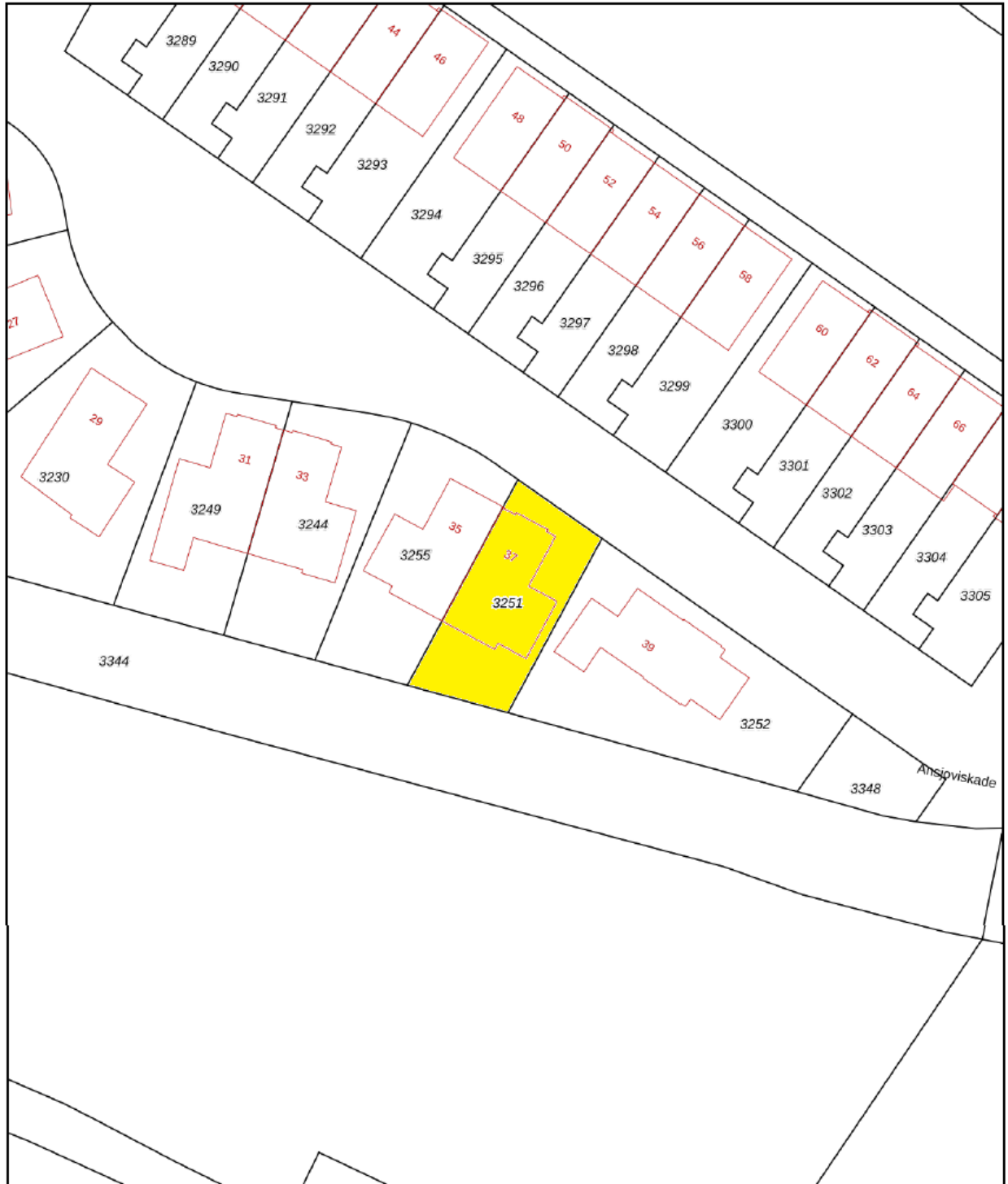


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ansjouviskade 37



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Barsingerhorn	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3251	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		



Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebepaling door:

Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur



KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
 - Zoeken op Funda
 - Sturen van een buurtmailing
 - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
 - Locatie, locatie & locatie!
 - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
 - Courantheid: hoe gewild is de woning?
 - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
 - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
 - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
 - Bewijs van eigendom
 - Lijst roerende zaken
 - Bestemmingsplan
 - Kadastraal uittreksel
 - Bodemonderzoek
 - Omgevingsvergunning
 - Erfpachtvoorwaarden
 - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
 - Inlichtingenformulier
 - Kadastraal bericht object
 - Tekening van de woning / plattegronden
 - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
 - Wat is een realistische waarde van de woning
 - Afstemmen datum oplevering
 - Overname roerende zaken
 - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
 - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
 - Controleren van de koopovereenkomst
 - Ondertekenen
 - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
 - Bewaking ontbindende voorwaarden
 - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
 - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
 - Controle akte van levering en nota van afrekening
 - Vooraf inspectie van de woning
 - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
 - Opnemen van meterstanden
 - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
 - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
 - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
 - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
 - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
 - Alles zelf doen
 - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar info@tesselaarmakelaardij.nl.

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.tesselaarmakelaardij.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8^e keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8, 2024: 9,9 en in 2025 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op www.widbm.nl.

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.