



TE KOOP

KONINGSWEG 11

1778 JM WESTERLAND

€ 575.000 K.K.

Unieke vrijstaande woning met
garage in Westerland

INLEIDING

KONINGSWEG 11, 1778 JM WESTERLAND

Stel je eens voor: lekker thuiskomen in je eigen, vrijstaande huis met uitzicht over uitgestrekte landerijen. Dat klinkt toch als een droom? Toch is het gewoon werkelijkheid aan Koningsweg 11. Deze unieke eengezinswoning uit 1936 heeft alles in huis om jouw volgende stap te zetten – of je nu op zoek bent naar meer ruimte voor je gezin, of serieus wilt nadenken over die langgekoesterde wens voor een eigen B&B of praktijk aan huis.

Kort samengevat: Koningsweg 11 is voor gezinnen en doorstromers dé uitgelezen kans om comfortabel, toekomstbestendig en met veel plezier te wonen. Alles klopt: van de smaakvolle renovatie tot het multifunctionele perceel; van de zonnige ligging tot de duurzame voorzieningen. Dus, ga jij de volgende stap zetten en hier je eigen thuis creëren? Kom sfeer proeven, laat je verrassen door de ruimte en praktische indeling en ontdek wat deze fantastische plek allemaal te bieden heeft. Wie weet ben jij straks de gelukkige die elke dag mag genieten van dit bijzondere plekje in Westerland! Plan vandaag nog een bezichtiging in.



LIGGING EN INDELING

KONINGSWEG 11, 1778 JM WESTERLAND

Unieke ligging

Wonen op Wieringen, met rust, ruimte en water binnen handbereik

Koningsweg 11 is gelegen in Westerland, één van de karakteristieke dorpen op het voormalige eiland Wieringen. De omgeving wordt gekenmerkt door het glooiende Wieringer landschap, landelijke vergezichten en de nabijheid van water. Westerland heeft van oorsprong een karakteristieke lintbebouwing en vormt samen met onder meer Hippolytushoef, Den Oever en Oosterland het herkenbare oude Wieringer landschap.

Een groot pluspunt van deze ligging is de nabijheid van het Amstelmeer en het Lutjestrand. Hier kunt u heerlijk wandelen, zwemmen en recreëren. Ook liefhebbers van watersport kunnen hun hart ophalen: het Amstelmeer is een geliefde locatie voor onder andere zeilen, suppen, windsurfen en kitesurfen. Het Lutjestrand beschikt over een zandstrand, speelvoorzieningen en mogelijkheden voor horeca en recreatie.

Voor de dagelijkse voorzieningen ligt Hippolytushoef op nog geen kilometer afstand. Hier vindt u onder andere supermarkten, winkels, horeca, basisscholen, sportvoorzieningen en diverse andere voorzieningen. Voor een uitgebreider aanbod kan men terecht in Anna Paulowna, op circa 10 kilometer afstand, Wieringerwerf, op circa 15 kilometer afstand, of in Den Helder, op circa 20 kilometer afstand. Ook Schagen is met de auto goed bereikbaar. Via de nabijgelegen N99 zijn zowel Den Helder als Den Oever en de aansluiting op de A7 richting Friesland en de Randstad vlot te bereiken.

Ook recreatief heeft de omgeving veel te bieden. Denk aan het authentieke vissersdorp Den Oever met zijn haven en de Afsluitdijk en de vele wandel- en fietsroutes over het voormalige eiland. De combinatie van de Waddenzee, het Amstelmeer, de historische dorpen en het karakteristieke landschap maakt Wieringen tot een bijzonder stukje Noord-Holland.

Koningsweg 11 biedt daarmee het beste van twee werelden: rustig en landelijk wonen in een karakteristieke omgeving, terwijl winkels, scholen, recreatie en uitvalswegen op korte afstand bereikbaar zijn. Een aantrekkelijke locatie voor wie houdt van ruimte, natuur en water, maar tegelijkertijd de voorzieningen van omliggende dorpen en steden binnen handbereik wil hebben.

LIGGING EN INDELING

KONINGSWEG 11, 1778 JM WESTERLAND

Heerlijk licht, karakter en comfort
Vanaf het moment dat je door de
voordeur stapt, omarmt het huis je met
zijn warme sfeer.

Alles is sinds 2020 volledig gerenoveerd,
waarbij charme en luxe hand in hand
gaan met hedendaags wooncomfort.

Denk aan stijlvolle vloeren, ruime
woonkeuken die van alle gemakken is
voorzien en de luxe badkamer waar je
écht even tot rust komt na een lange dag.
Wil je gelijkvloers slapen of behoefte aan
een werkkamer? Ook dat is mogelijk. Op
de verdieping zijn nog twee slaapkamers
en een extra toilet. De ruime zolder geeft
een zee aan opbergruimte en door het
plaatsen van een vaste trap en een
dakkapel is de zolder zo omgebouwd tot
extra leefruimte.

Onderhoud

2026 - Gehele plat dak vernieuwd

2025 - Gehele woonhuis aan buitenzijde
geschilderd

2023 - 12 zonnepanelen geplaatst

2016 - Pannen dak van woning en garage
vernieuwd en geïsoleerd



FOTO'S



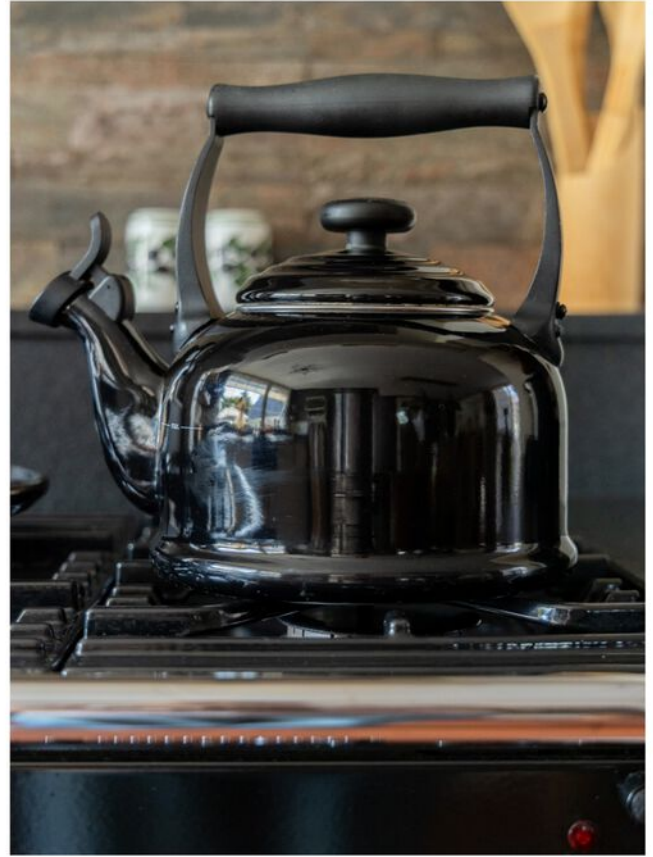
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



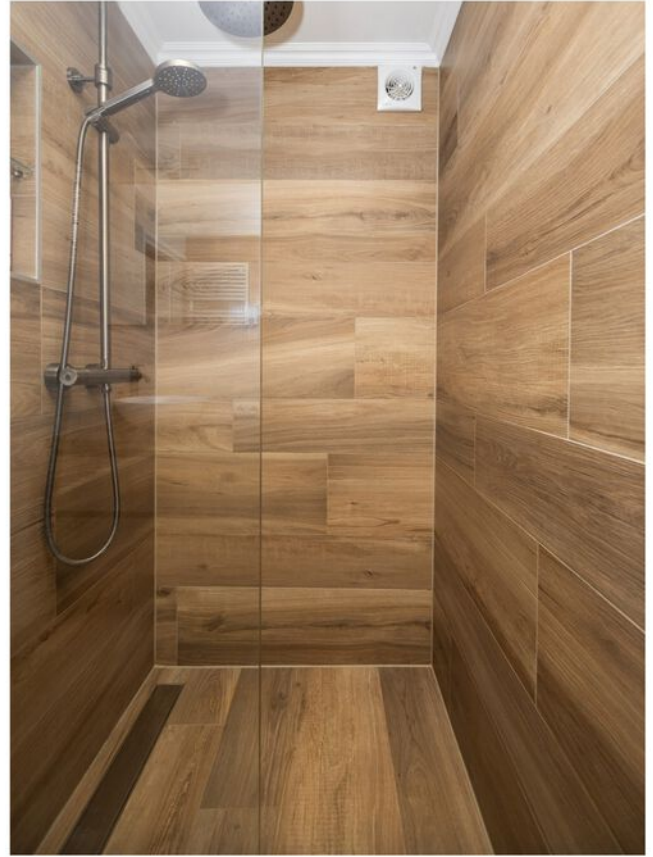
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

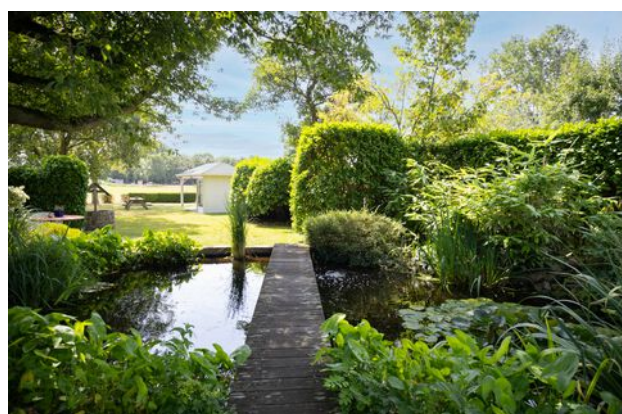


LIGGING EN INDELING

KONINGSWEG 11, 1778 JM WESTERLAND

Tuin

Een droomperceel van maar liefst 900 m²! Buitenliefhebbers opgelet! Het enorme perceel van 900 vierkante meter biedt je alle ruimte van de wereld. Of je nu groene vingers hebt en graag tuiniert, droomt van een moestuin, kippen scharrelen in de tuin of een speeltoestel voor de kinderen wilt plaatsen – hier kun je los! De riante tuin is speels aangelegd, met twee heerlijke terrassen waar het vanaf het vroege voorjaar tot ver in het najaar zalig vertoeven is. Zoek je verkoeling tijdens warme dagen? Neem plaats onder de bomen met zicht op je eigen vijver, waar je vissen ziet zwemmen en vogels ziet badderen.



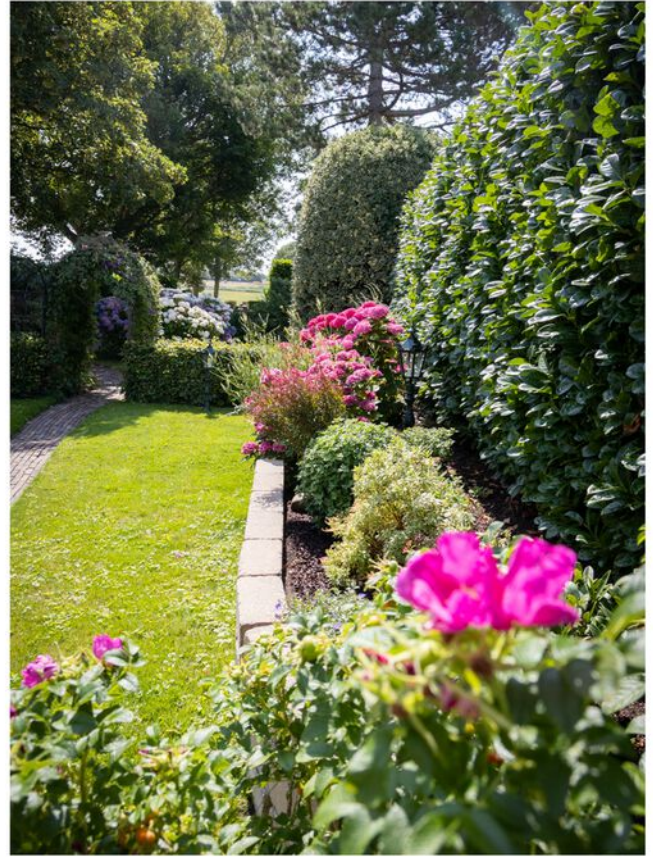
Vrijstaande garage & mogelijkheden te over

En dan hebben we het nog niet gehad over de royale, vrijstaande garage met kap. Dit biedt niet alleen een zee aan opbergruimte voor fietsen, tuinspullen of gereedschap, maar vormt ook de perfecte basis als je wilt starten met een bedrijf aan huis, atelier of gastenverblijf. Ook aan een B&B is gedacht: het bestemmingsplan en de huidige indeling bieden volop perspectief. Stel je eens voor: 's avonds nog even een praatje op het terras met je gasten, terwijl de zon langzaam achter de landerijen verdwijnt...

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1936

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 900 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 115,5 m²

Inhoud 485 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 9,9 m²

Oppervlakte externe bergruimte 48,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 4 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer
Nabij snelweg
Platteland
Vrij uitzicht

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Noord west

Staat Goed onderhouden

KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver met vissen	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen (12x)	X			
Ronde stenen tuintafel bij vijver	X			
2x Fauteuil (riet) bij 2e terras	X			
1x bankje met poef bij terras 1	X			
1x Pelletkachel in garage	X			
1x parasol	X			
2x stenen bankjes	X			
1x stalen rozenboog (poort)	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger	X			
Inbouwkoffiemachine (defect)	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden	X			
2x vitrinekast in garage		X		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			

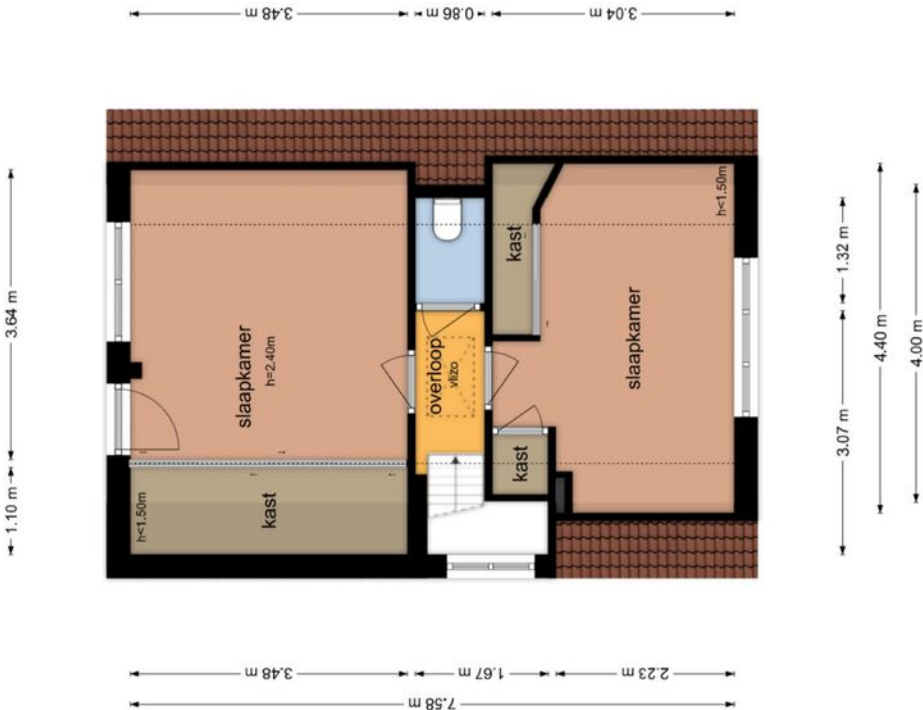
TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Begane Grond

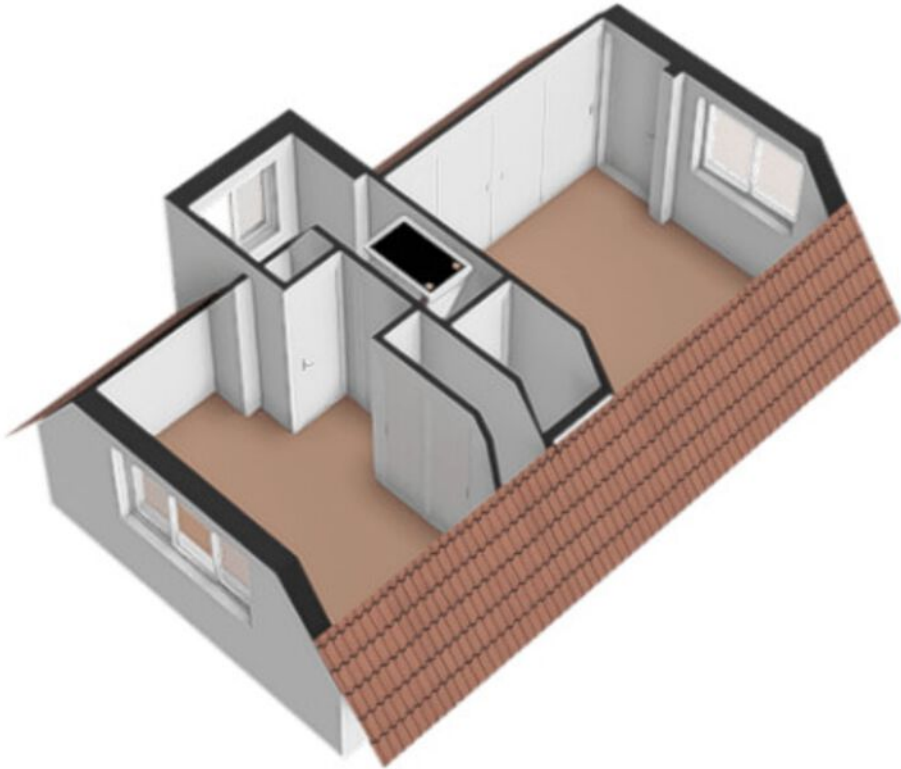


TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Eerste Verdieping

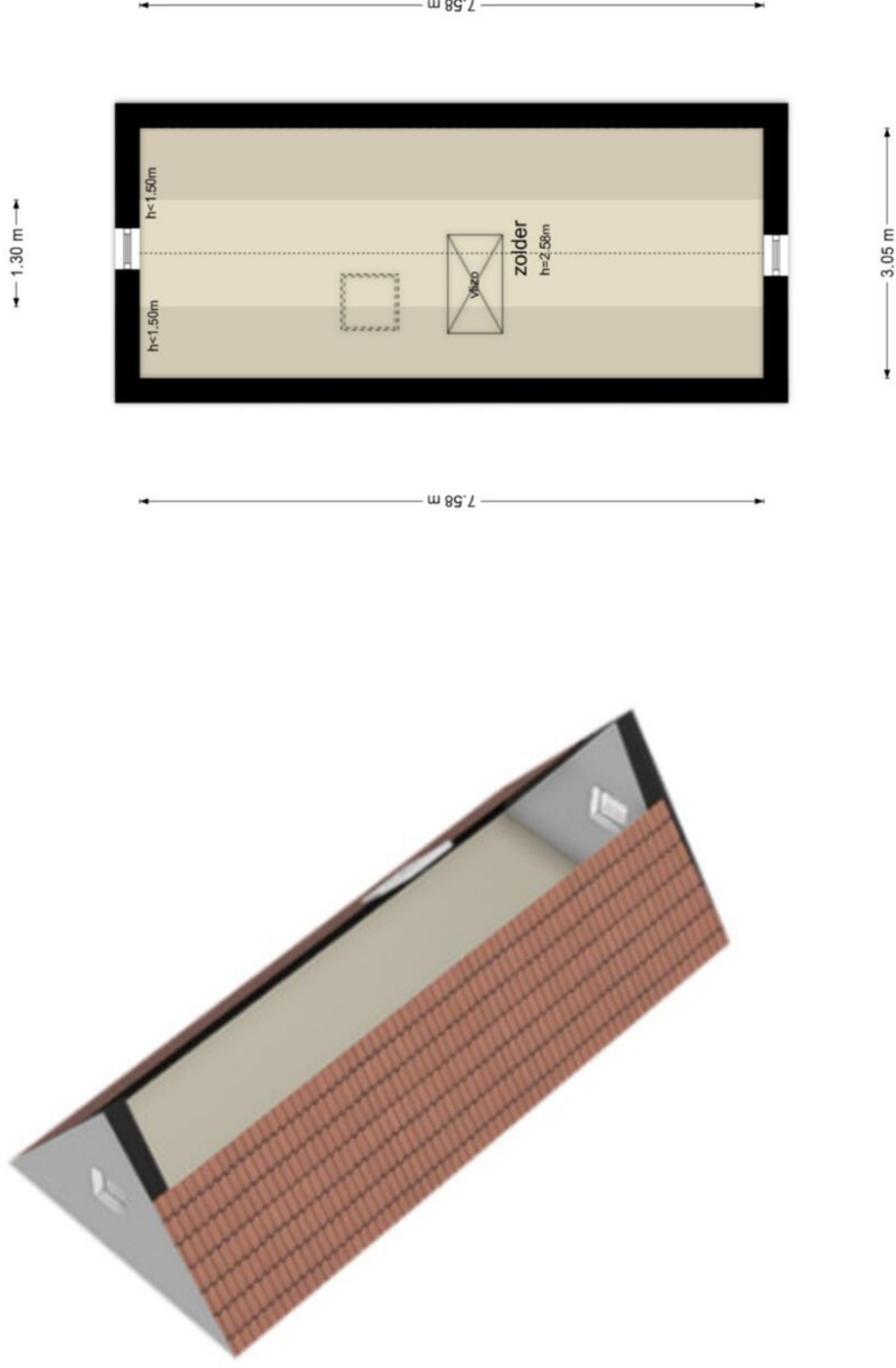


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



TEKENINGEN

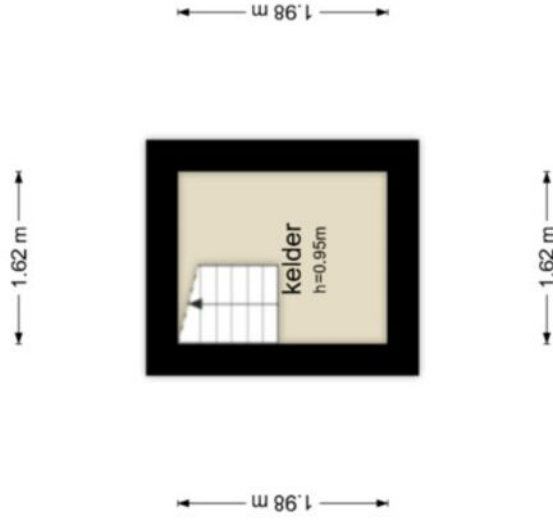
Koningsweg 11 - Westerland
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Kelder

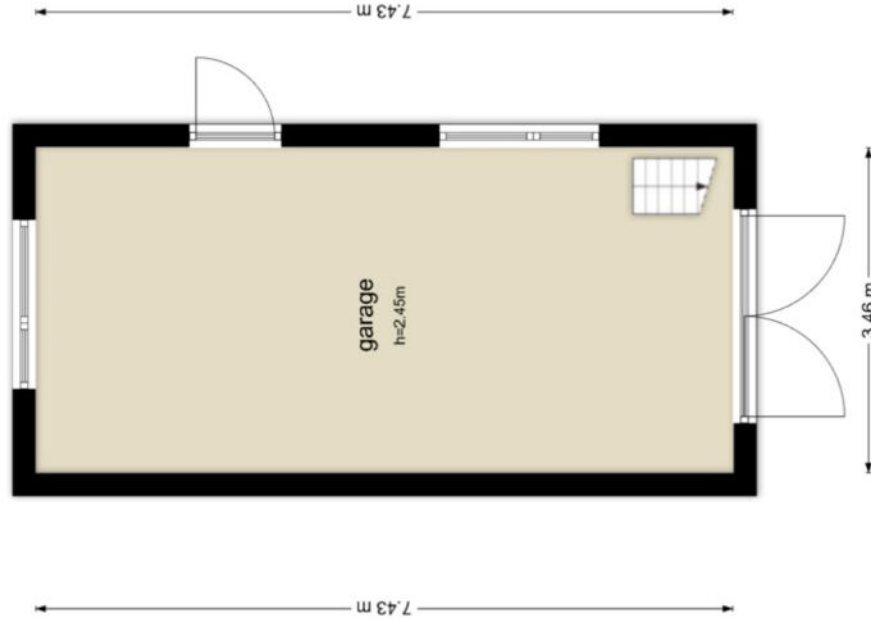


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

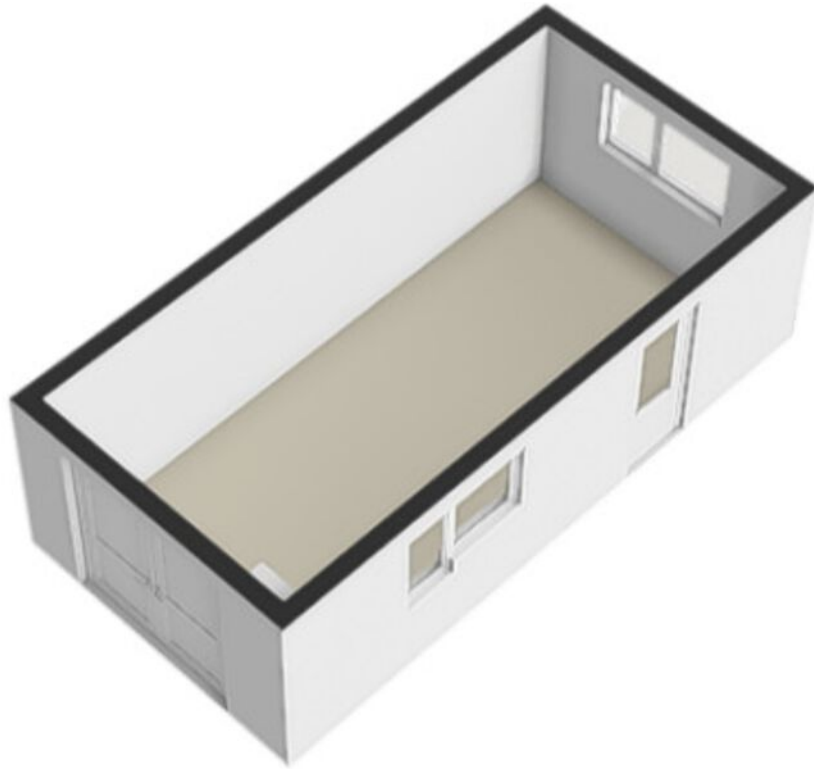
TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Garage

3.46 m



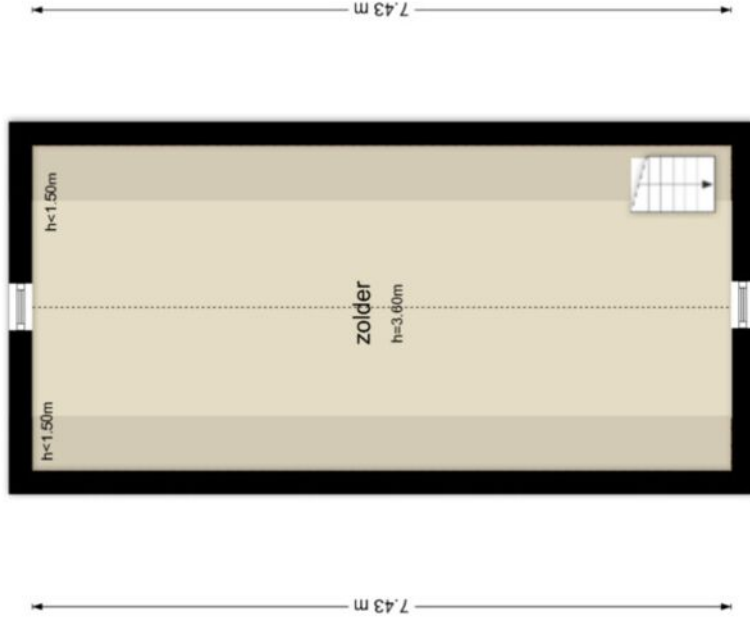
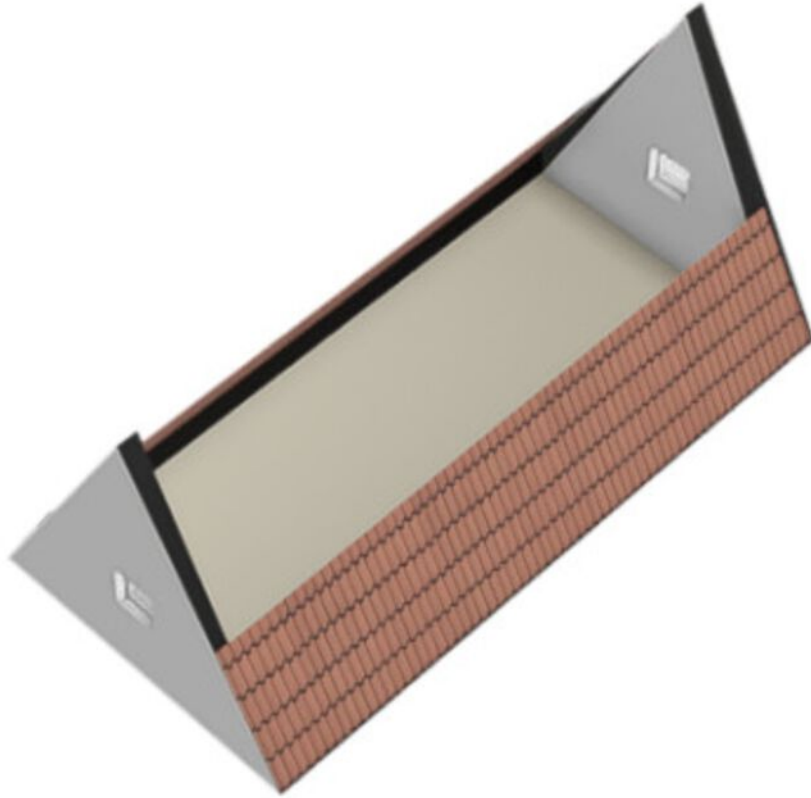
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Vliering

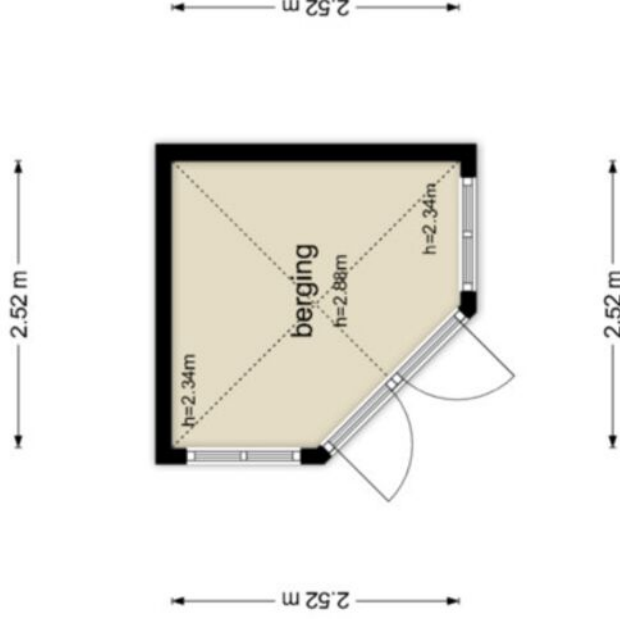
2.30 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

TEKENINGEN

Koningsweg 11 - Westerland
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Voorstraat 28
1779 AD Den Oever
0227-821460
info@vondermakelaardij.nl