



Johan Dijkstrasingel 59, 9951 MS Winsum

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Omschrijving

Johan Dijkstrasingel 59 Winsum

VRIJSTAAND WONEN MET OA EEN LICHT Woonkamer met open keuken, een werkkamer beneden, 3 slaapkamers en een complete badkamer op de verdieping, een eigen bioscoop, luxe buitenlounge en volop comfort!

Een eigen thuisbioscoop, een fantastische buitenlounge, een royale tuin én energielabel A! Deze verrassend complete vrijstaande woning aan de Johan Dijkstrasingel in Winsum biedt alles voor heerlijk en comfortabel wonen.

Gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk, op fietsafstand van het gezellige dorpscentrum van Winsum, staat deze prachtige vrijstaande gezinswoning uit 1995. Met een perceel van maar liefst 441 m², een uitbouw uit 2022, drie slaapkamers en tal van bijzondere extra's is dit een huis dat je absoluut van binnen én buiten moet beleven!

De woning is bovendien helemaal klaar voor de toekomst met energielabel A, maar liefst 28 zonnepanelen, een laadpaal op eigen terrein en slimme Philips Hue-verlichting die achterblijft.

INDELING

Begane grond

Via de royale entree met trapopgang, toilet met fonteintje en praktische inloopvoorraadkast bereik je de lichte woonkamer met half open keuken (totaal circa 44 m²) met grote raampartijen, een sfeervolle houtkachel en uitzicht op de achtertuin.

De open keuken beschikt over een ruime hoekopstelling met natuurstenen werkblad, volop kastruimte en diverse inbouwapparaten, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, oven, afzuigkap en vaatwasser.

Vanuit de hal bereikt u een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, bergruimte en een afzonderlijke stookruimte.

In 2022 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd met een royale werk- of hobbykamer (circa 11 m²). Deze ruimte beschikt over een eigen toegang tot de tuin en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld thuiswerken. Vanuit deze kamer is ook het irrigatiesysteem van de tuin te bedienen.

EEN EIGEN BIOSCOOP IN HUIS!

Een absolute blikvanger is de voormalige garage, die is omgetoverd tot een privébioscoop! Compleet met Dolby Atmos, plafondspeakers, airconditioning en aangepaste isolatie geniet je hier van een echte bioscoopervaring, gewoon in je eigen huis.

Liever een andere invulling? De ruimte kan ook weer als garage worden gebruikt of bijvoorbeeld worden ingericht als extra slaapkamer op de begane grond. In dat geval neemt de verkoper de bioscoopinstallaties en de inrichting mee.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van Velux-dakramen, laminaatvloeren en verwarming. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over een royale inloopkast met veel opbergruimte.

De ruime, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een extra grote douchehoek, ligbad, wastafelmeubel, tweede toilet en dakraam.

Via een vlizotrap is de ruime bergverlating bereikbaar.

BUITEN GENIETEN IN STIJL!

De besloten achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een gazon, terras en borders met vaste planten. Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen.

Een van de absolute hoogtepunten van het huis is de fantastische buitenlounge!

Deze sfeervolle, volledig houten lounge is een droom voor iedereen die van het buitenleven en gezelligheid houdt. De ruimte beschikt over een complete bar met professionele spoelbak en stromend water, een biertap, Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine, barkrukken, heaters met verlichting en zelfs een 90 inch televisiescherm! Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote loungeset!

Of het nu gaat om een gezellige borrel, een lange zomeravond of samen een sportwedstrijd kijken: hier geniet je een groot deel van het jaar van je eigen privébar!

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een eigen laadpaal.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande gezinswoning op 441 m² eigen grond;
- Gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk;
- Bouwjaar 1995, uitbouw gerealiseerd in 2022;
- Energielabel A en maar liefst 28 zonnepanelen;
- Eigen oprit met laadpaal;
- Lichte woonkamer met houtkachel;
- Royale werk-/hobbykamer op de begane grond;
- Professionele privébioscoop in de voormalige garage;
- Mogelijkheid slaapkamer met badkamer beneden;
- Drie slaapkamers en een complete badkamer;
- Ruime bergverlating;
- Fraaie, besloten achtertuin, gehele tuin voorzien van irrigatiesysteem;
- Luxe buitenlounge met onder andere een complete bar, biertap en 90 inch tv;
- Slimme Philips Hue-verlichting in de gehele woning blijft achter.

EEN WONING DIE JE MOET BELEVEN!

Een eigen bioscoop, een fantastische buitenlounge, volop leefruimte en duurzame voorzieningen: deze vrijstaande woning heeft nét dat beetje extra!

Een heerlijk gezinshuis waar comfortabel wonen en genieten perfect samenkomen.

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs € 495.000, - kosten koper

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 524 m ³
Perceel oppervlakte	: 441 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1995
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Voorzieningen	: Dakraam, Domotica, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Atag (gasgestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Johan Dijkstrasingel 59
9951 MS WINSUM



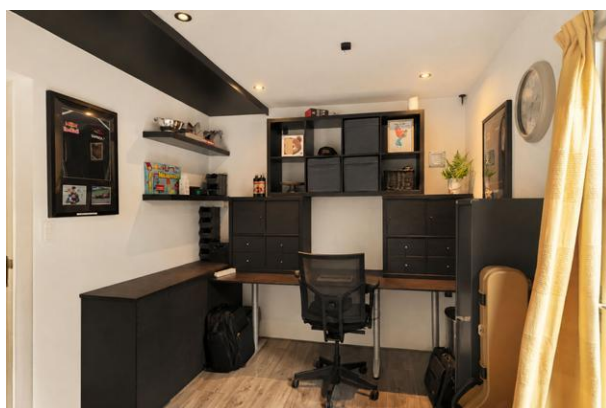
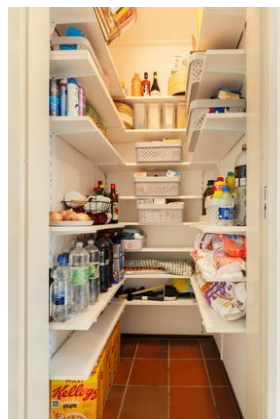
Foto's



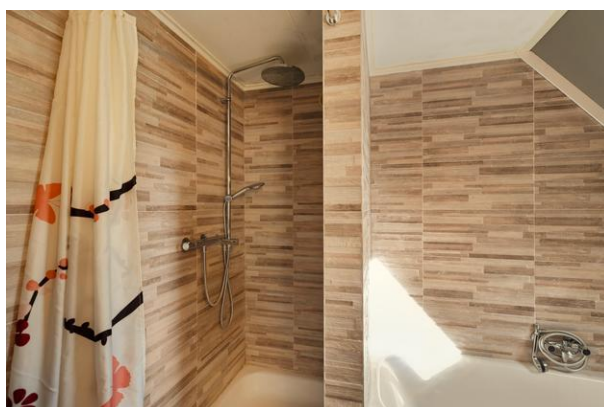
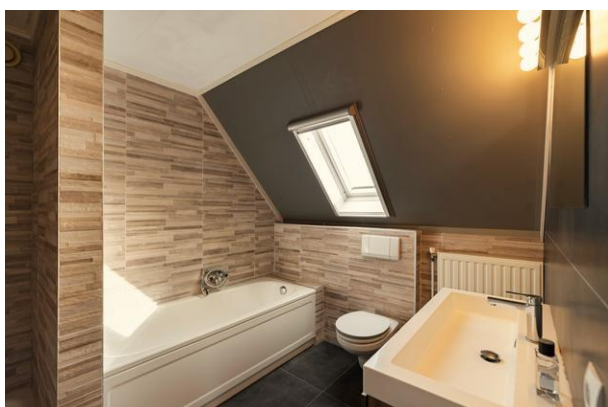
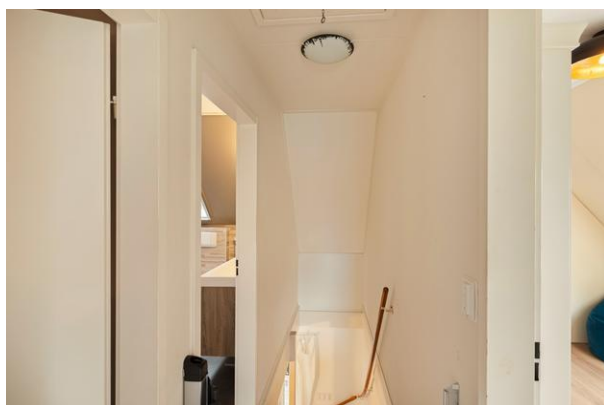
Foto's



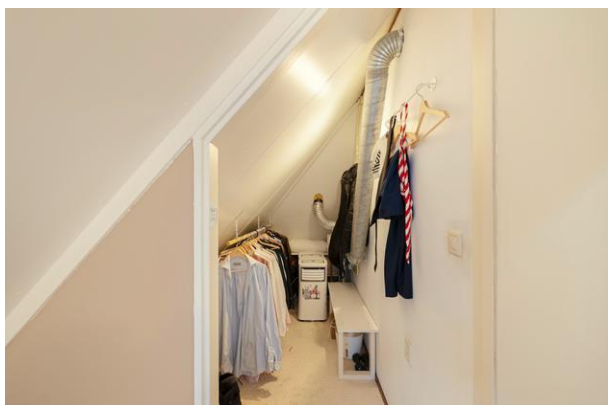
Foto's



Foto's



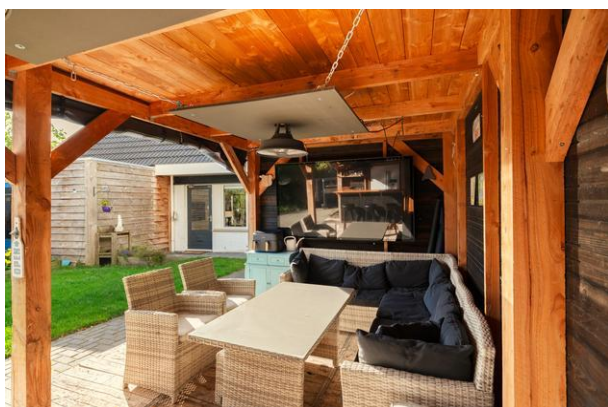
Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Philips HEU	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- PAX kast op slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- inloopkast planken en ophangrek	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- TV Bioscoop	☐	☐	☒	☐
- Atmos Systeem Bioscoop	☐	☐	☒	☐
- Overige bioscoop	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Irrigatie systeem	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Spoelbak, barkrukken, koelkast	☒	☐	☐	☐
Heaters	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- TV in tuinhuis	☐	☐	☒	☐
- Trampoline	☒	☐	☐	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Aanvullende informatie en voorwaarden

Koopakte Model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Koopovereenkomst De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte, model NVM, hebben getekend.

Onderzoeksplicht Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van gegevens (meestal door derden aangeleverd), moet men er vanuit gaan dat de brochure indicatief is. De gegevens zoals bedragen, jaartallen, maten en beschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheden met feiten die hij zelf had kunnen onderzoeken, waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het pand. De brochure is geen bouwkundige keuring. Een koper wordt te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Kosten koper De kosten, rechten en de overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris Ter keuze van de koper, tenzij tijdens de bezichtiging of in de aanbiedingstekst anders is gemeld.

Waarborgsom/Bankgarantie Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie, groot 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 14 dagen na overeenstemming in handen (of op de bankrekening) van de betreffende notaris te zijn. Indien er een voorbehoud financiering is gemaakt, dan bedraagt deze termijn 6 weken.

Bedenkijd De koper (indien hij handelt als consument) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie) de door koper en verkoper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

Consument Is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Financieringsvoorbehoud Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde financiering voor een periode van 4 of 5 weken na mondelinge overeenstemming. Een ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk van te voren te worden overeengekomen.

Oplevering In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en of leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit een akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.

Asbest Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is ermee bekend dat gezien het bouwjaar en de bouwaard van de woning er mogelijk asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule Bij oudere panden dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In deze koopakte zal hieromtrent een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en de technische staat gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Kwaliteitsgebreken ten gevolge van de leeftijd van het gebouw en/of toebehoren worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik.

Loden leidingen De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in het drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanschrijving over. VROM streeft ernaar om huiseigenaren binnenkort alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden waterleidingen in de woning.

Inschrijving Koper heeft het recht de koopakte voor eigen rekening door de notaris te laten inschrijven in het openbare register. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance van betaling of schuldsaneringsregeling (voor een periode van maximaal 6 maanden.) Indien de koper de koopakte wenst in te schrijven dan dient hij dit tijdens de onderhandelingen, voor het opmaken van de koopovereenkomst aan de verkopende makelaar door te geven of zelf te regelen met de betrokken notaris.

Identiteit partijen Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de andere zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Energie label A.

NEN2580 De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het betreft een eenduidiger manier van meten. Verschillen in de meetuitkomsten zijn niet geheel uit te sluiten door bijvoorbeeld afrondingen, interpretatieverschillen en/of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen.

Documentatie De informatie in deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en of vergissingen zijn gemaakt. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.