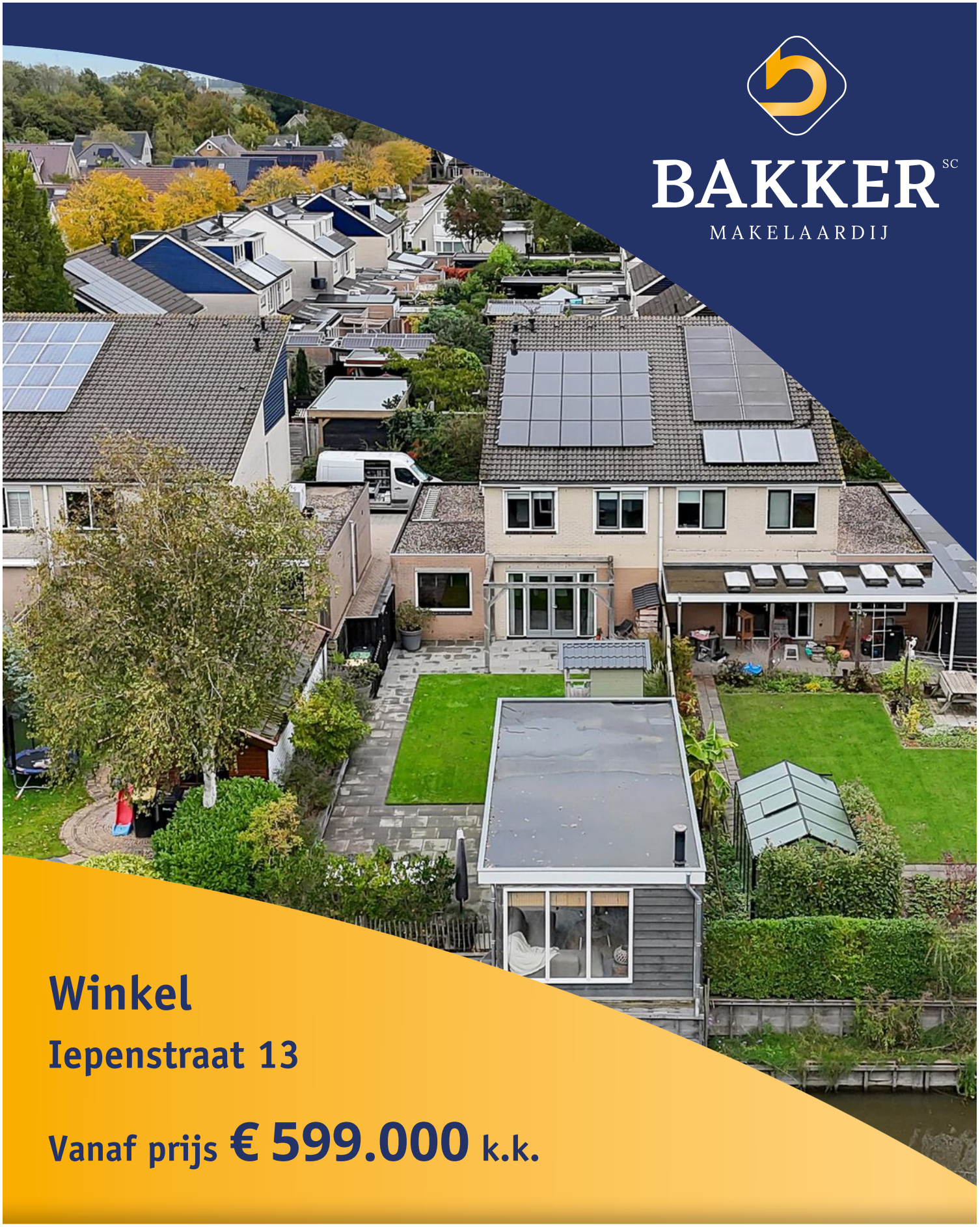
BAKKER SC
MAKELAARDIJ



Winkel

Iepenstraat 13

Vanaf prijs € 599.000 k.k.

NVM funda

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

Omschrijving:

Vanaf prijs: € 599.000,- k.k.
Reguliere vraagprijs: € 619.000,- k.k.

Luxe, comfort en duurzaamheid op een heerlijke plek aan het water!
Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met garage, luxe veranda en schuur heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier! Een stijlvolle afwerking, een luxe keuken en badkamer, volop wooncomfort én een prachtige diepe achtertuin op het zuidwesten met een eigen steiger aan het water.
De woning is keurig afgewerkt en de begane grond is voorzien van fraaie vloertegels en comfortabele vloerverwarming, behoudens de garage. Ook aan duurzaamheid is volop aandacht besteed. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A+, 20 zonnepanelen (2019), een elektrische zonneboiler en een hybride warmtepomp. Comfortabel én energiezuinig wonen dus! Een absoluut hoogtepunt is de heerlijke, diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten. Hier vind je een luxe veranda met aangrenzende schuur van samen circa 8,5 x 4 meter. Een fantastische plek om te ontspannen, gezellig te borrelen en tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt bovendien over een achterom en een eigen steiger aan het water. Het ultieme vakantiegevoel in je eigen achtertuin! Ook de ligging is aantrekkelijk. Winkel is een gezellig en rustig dorp met een prettig dorps karakter. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving en ook de bereikbaarheid richting Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn is uitstekend. Met een speelveldje nabij de woning is dit bovendien een heerlijke plek voor gezinnen.

Indeling:
Je komt binnen via de entree met de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast (11 groepen + krachtstroom + 3 x aardlekschakelaar), de waterontharder en de verdeler van de vloerverwarming. Hier is ook de toegang naar de garage met een kastenwand, wasmachineaansluiting en openslaande deuren. Terug naar de entree waar zich het volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein bevindt. De ruime woonkamer is tuingericht en beschikt over openslaande tuindeuren zodat je een direct verbinding hebt met de zonnige achtertuin. In de open keuken is een royale en luxe keukenopstelling (2024) met een inductiekookplaat, geïntegreerd afzuigsysteem, Quooker, vrieskast, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. De gehele parterre is voorzien van vloertegels en, behoudens de garage, van vloerverwarming.

Eerste verdieping:
Op de overloop ligt een laminaatvloer en het separate, volledig betegelde toilet beschikt over een fontein. De beide slaapkamers zijn ook voorzien van een nette laminaatvloer en in de eerste slaapkamer vind je een kastenwand. Om in de zomer de warmte buiten te houden beschikken beide slaapkamers over rolluiken. De luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de overloop. Hier is de royale derde slaapkamer met een laminaatvloer en bergruimte. In de technische ruimte bevinden zich de hybride warmtepomp (Intergas combi HR 2021), de unit van de mechanische ventilatie en de elektrische zonneboiler.

Tuin:
De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van een gazon, zonneterras, achterom en een steiger aan het water. Grenzend aan de berging is een luxe veranda waar je heerlijk kunt zitten en genieten van het uitzicht over het water en de warmte van de houtkachel.

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1997

Object details	
Inhoud	524 m³
Woonoppervlakte	148 m²
Perceeloppervlakte	343 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A +
Isolatie	Volledig geisoleerd

Voorzieningen	
Onderhoud Binnen	Goed
Onderhoud Buiten	Goed
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren, op eigen terrein
Schuur / Berging	Vrijstaand hout

Tuin gegevens	
Tuin oppervlakte (hoofdtuin)	200 m²
Type van hoofdtuin	Achtertuin
Tuin locatie	Zuidwest





Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.









Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
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			
Pvc				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Overige				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem				x
Haardhout			x	
Houtopslag(los)			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
Geïntegreerd afzuigsysteem	x			
Keukenaccessoires				
Houten planken	x			
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Spiegel + kast	x			
Toilet, toiletrolhouder en fontein	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
Videodeurbel	x			
Waterontharder	x			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Vloer, muur, glas en dak	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Losse tuinelementen	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Berging: werktafel	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Achtertuin: speelhuis			x	
Veranda: losse elementen		x		
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Veranda: houtkachel			x	
Veranda: 2 doeken(zeil) zijgevel	x			

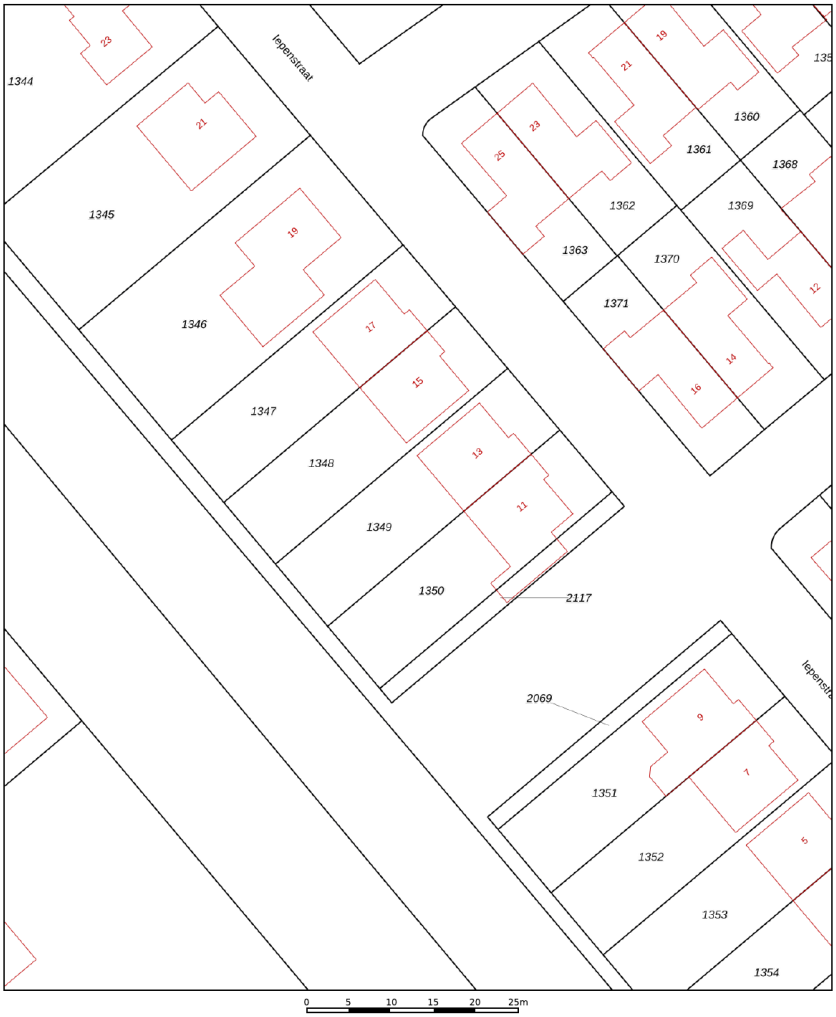
Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Iepenstraat 13
Postcode / Plaats	1731 SV Winkel
Gemeente	Niedorp
Sectie / Perceel	B / 1349
Oppervlakte	343 m²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Niedorp
Sectie B
Perceel 1349

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Hoera, de sleutel is van jou!

Een nieuw huis gekocht? Gefeliciteerd! Een bijzonder moment én het begin van een mooie, nieuwe fase. Misschien ben je al bezig met kleuren, meubels en de inrichting van je tuin. Maar tussen het klussen, verhuizen en dozen uitpakken is het ook belangrijk om even stil te staan bij je verzekeringen. Want een huis wordt pas echt een thuis als je weet dat alles goed geregeld is.

Verzeker wat je lief is

Bij Univé-winkel Schagen kijken we samen welke verzekeringen passen bij jouw nieuwe woning en persoonlijke situatie. Niet meer verzekeren dan nodig, maar wel de zekerheid waarop je wilt kunnen rekenen als er onverwacht iets gebeurt.

Welke woonverzekeringen zijn belangrijk?

Met een **opstalverzekering** verzeker je je woning en alles wat eraan vastzit, zoals het dak, de muren en de keuken, bijvoorbeeld bij brand, storm of lekkage. Een **inboedelverzekering** beschermt je losse spullen zoals meubels, kleding en elektronica. En met een **aansprakelijkheidsverzekering** ben je verzekerd als jij of een gezinslid per ongeluk schade veroorzaakt bij een ander.

Persoonlijk advies, gewoon bij jou in de buurt

Welke verzekeringen je precies nodig hebt, hangt af van jouw woning en situatie. Onze adviseurs nemen graag de tijd om alles duidelijk uit te leggen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je met een gerust gevoel van je nieuwe thuis genieten.



Een mooi cadeau voor je nieuwe thuis

Neem deze brochure mee naar onze Univé-winkel in Schagen en ontvang een **Huis & Tuin-cadeaukaart t.w.v. € 50** wanneer je één of meerdere woonverzekeringen afsluit. Een mooie bijdrage voor de finishing touch in huis of tuin.

Maak een afspraak

Kom langs in onze Univé-winkel in Schagen of maak een afspraak door de QR-code te scannen.
Vergeet de brochure niet mee te nemen.

Gedempte Gracht 31A, 1741 GA Schagen.

univé daar plukt ú de vruchten van

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 waardebepaling!



NVM funda

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 bieders 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.

NVM funda

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

Begane grond

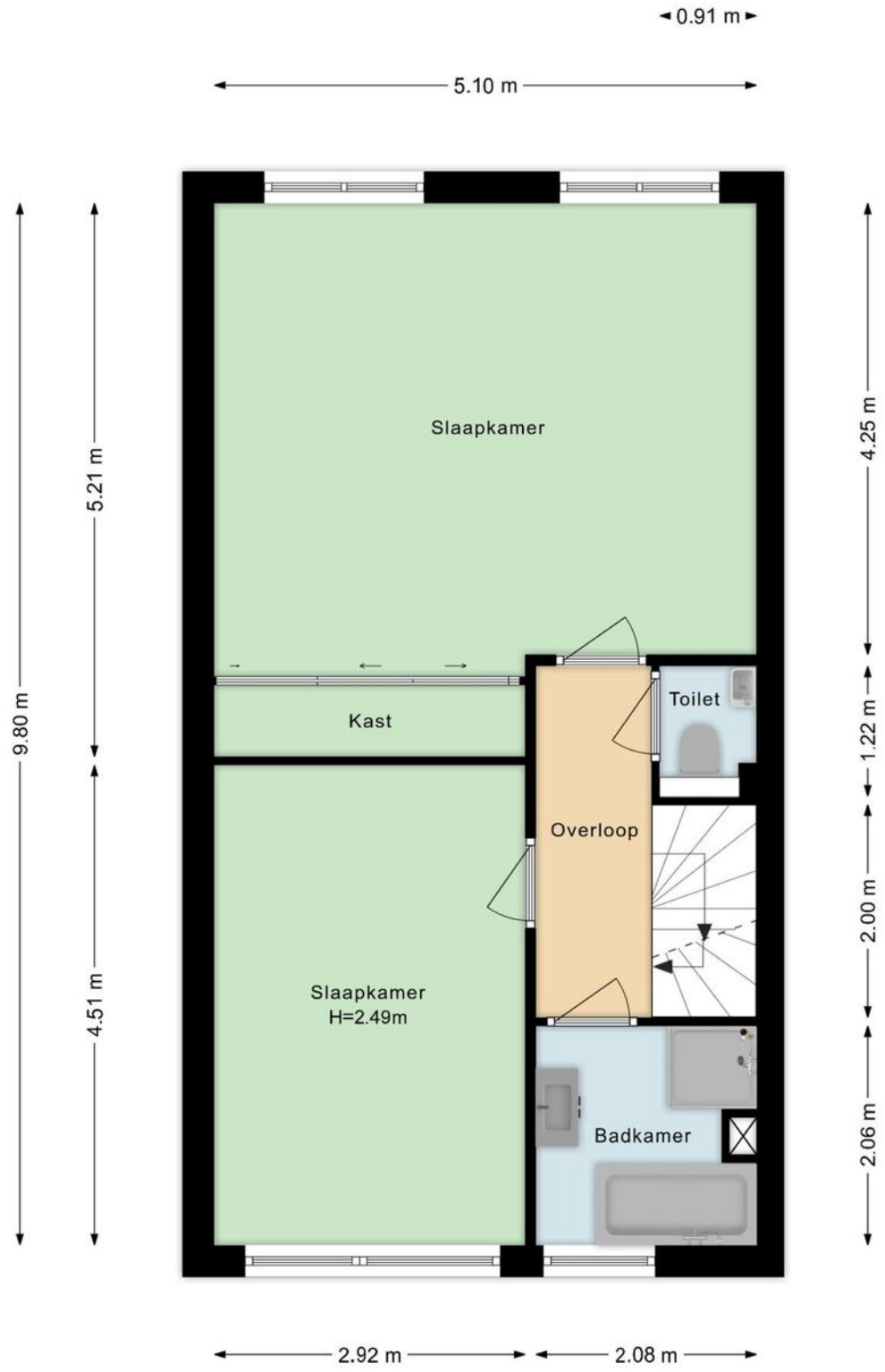


Begane grond 3D



Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Eerste verdieping

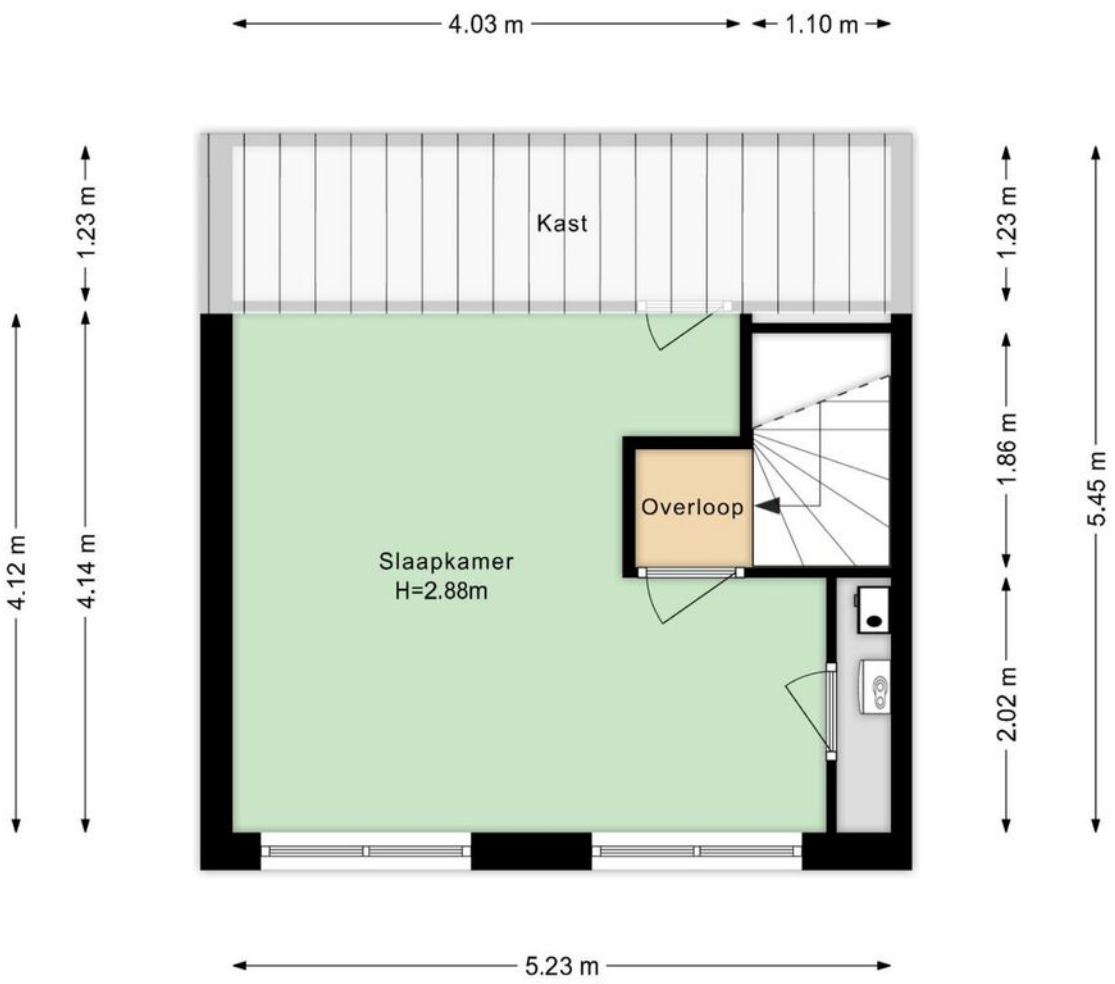


Eerste verdieping 3D



Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Tweede verdieping

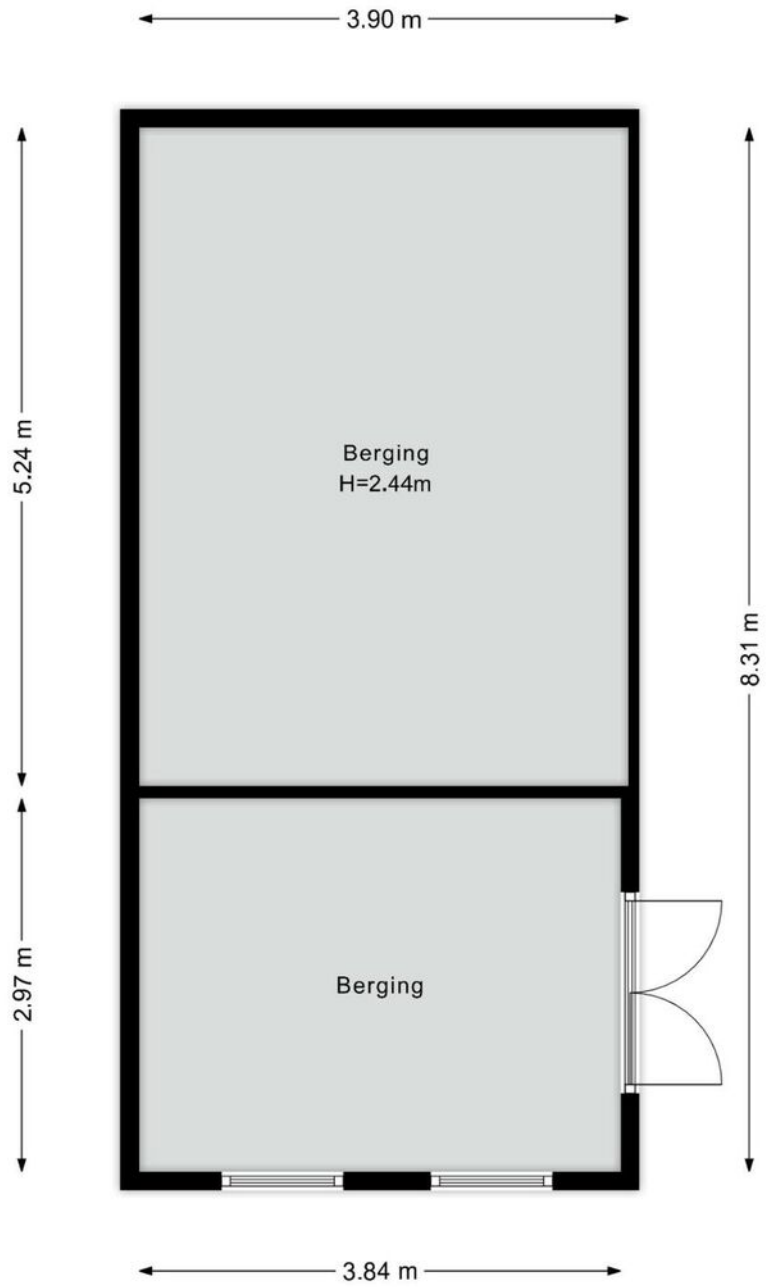


Tweede verdieping 3D



Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

Berging en veranda



Berging en veranda 3D



Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld door SC Bakker Makelaardij o/z BV. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door SC Bakker Makelaardij o/z BV.

BAKKER SC
MAKELAARDIJ



We gaan graag voor u aan de slag!

NVM funda

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