TE KOOP

Anna Paulownaweg 4

't Zand



Vraagprijs

€ 799.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	24
Kenmerken	30
Zakenlijst	34
Huis op de kaart	36
Algemene informatie	37
Bijzondere bepalingen	37
Informatie voor kopers	38



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

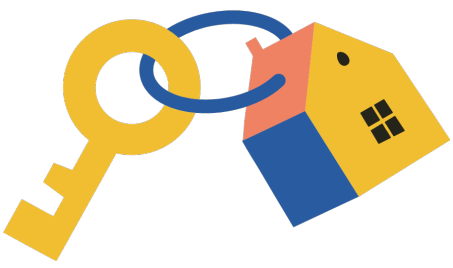


Ruim en vrij wonen, vlak bij zee en met prachtig uitzicht op bloemenvelden.

Vrij wonen met volop ruimte, op slechts enkele kilometers van zee en strand en te midden van de kleurrijke bloembollenvelden. Deze bijzondere vrijstaande woning op een royaal perceel van circa 3.250 m², met uitzicht over het Noordhollandsch Kanaal, een royale tuin, volop parkeergelegenheid op eigen terrein, een dubbele garage en een grote vrijstaande loods.

Aan de achterzijde geniet je van weidse vergezichten over het karakteristieke Noord-Hollandse landschap. Vooral in april en mei is het uitzicht bijzonder, wanneer de omliggende bloembollenvelden het landschap in een kleurrijk decor veranderen. Hier ervaar je iedere dag de vrijheid van het buitenleven, terwijl strand, zee, duinen, dorp en stad verrassend dichtbij zijn.

Ruim en comfortabel wonen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning heeft een royale en praktische indeling en is via meerdere zijden toegankelijk: via de hoofdentree, de achterzijde en via de dubbele garage, die door middel van een hal/corridor rechtstreeks met de woning is verbonden.

Op de begane grond bevinden zich de hal, keuken en een royale woonkamer met uitzicht over de omliggende landerijen. De woonkamer is uitgebreid met een aparte uitbouw/zitruimte, een heerlijke plek om rustig te zitten en van het vrije uitzicht te genieten.

Verder bevinden zich op de begane grond een kantoorruimte welke ook als slaapkamer ingericht kan worden en een toiletruimte met douche. Daarmee is er ook een praktische plek om thuis te werken of deze ruimte naar eigen wens anders in te vullen.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met meerdere kasten.

3.250 m² ruimte rondom

Het royale perceel is een belangrijk onderdeel van deze plek. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel vrijheid en verschillende mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Op eigen terrein is bovendien volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Een gedeelte van het perceel bestaat uit grasland. Dat draagt bij aan het landelijke en vrije karakter en biedt voor liefhebbers interessante extra mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het houden van dieren of mogelijk paarden aan huis, uiteraard voor zover de geldende regels dit toestaan.

Dubbele garage en royale vrijstaande loods

Voor wie ruimte zoekt voor auto's, hobby of opslag heeft deze woning iets extra's te bieden.

De dubbele garage met iegn zolder is via de hal/corridor rechtstreeks met de woning verbonden. Daarnaast staat op het perceel een royale vrijstaande loods van circa 100 m².

Daarmee is er uitzonderlijk veel praktische ruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld auto's, motoren, fietsen, een werkplaats, hobby, atelier of opslag. Juist de combinatie van woonhuis, groot perceel, dubbele garage en vrijstaande loods maakt dit een object dat je niet snel ergens anders vindt.

Onderhoudsarm en energielabel B

Ook aan praktisch wooncomfort is gedacht. De woning is rondom voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De karakteristieke roedeverdeling bevindt zich tussen het glas, waardoor de ramen gemakkelijk schoon te houden zijn.

Ook de dakgoten en dakrandafwerking/boeiboorden zijn uitgevoerd in kunststof. Dat betekent aanzienlijk minder periodiek schilderwerk en maakt de buitenzijde van de woning onderhoudsarm.

Daarnaast beschikt de woning over een recent geregistreerd energielabel met 8 zonnepanelen.

Vrij wonen zonder afgelegen te wonen

Ondanks de volledig vrije en landelijke ligging zijn kust, dorp en stad dichtbij. Callantsoog ligt op circa 5 kilometer, het centrum van ’t Zand op circa 3 kilometer en Schagen op circa 7 kilometer.

Ook richting het noorden is de ligging gunstig. Via de N249 en N99 rijd je richting Den Oever en de aansluiting op de A7/Afsluitdijk, waardoor ook Friesland goed bereikbaar is.

Zo combineert Anna Paulownaweg 4 het beste van verschillende werelden: vrij en landelijk wonen tussen water en bollenvelden, volop ruimte op eigen terrein en tegelijkertijd strand, zee, duinen, dorp en stad binnen handbereik.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

* Vrijstaande woning op circa 3.250 m² eigen grond
* Volledig vrije en landelijke ligging
* Uitzicht over het Noordhollandsch Kanaal en de landerijen
* In het voorjaar omgeven door kleurrijke bloembollenvelden
* Strand, zee en duinen op slechts enkele kilometers
* Circa 5 km van Callantsoog, 3 km van 't Zand en 7 km van Schagen
* Royale tuin en volop parkeergelegenheid op eigen terrein
* Extra stuk grasland met diverse mogelijkheden
* Dubbele garage, rechtstreeks met de woning verbonden
* Royale vrijstaande loods van circa 100 m²
* Drie slaapkamers, waaronder een royale master bedroom
* Kantoorruimte op de begane grond
* Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
* Onderhoudsarme dakgoten en dakrandafwerking
* Energielabel B
* Zonnepanelen
* Goede verbinding richting N249, N99 en Afsluitdijk

Deze villa is meer dan een huis. Het is een plek voor wie vrijheid zoekt, ruimte nodig heeft en graag buiten woont met de Noord-Hollandse kust letterlijk om de hoek.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S







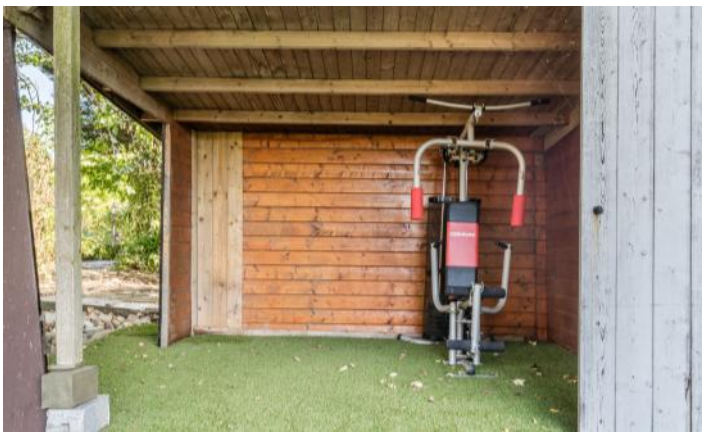




FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S



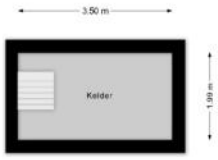
PLATTEGRONDEN



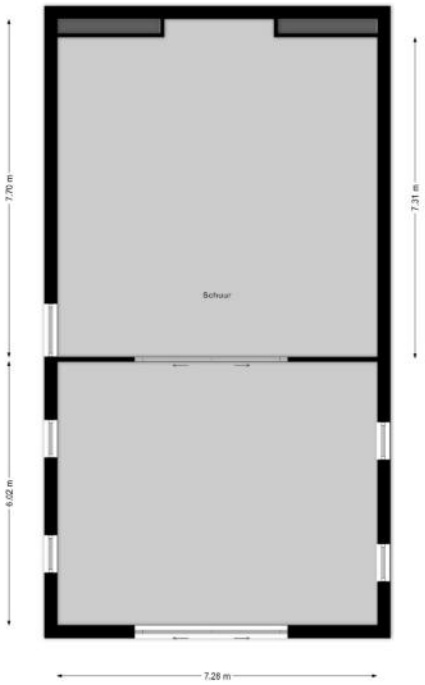
PLATTEGRONDEN



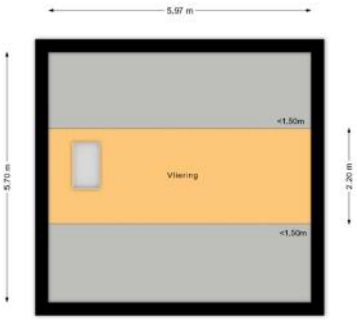
PLATTEGRONDEN



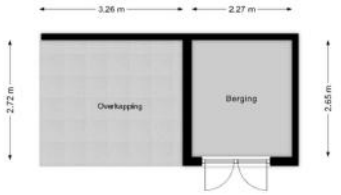
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Landhuis, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1985**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**3250 m²**
Inhoud	**840 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**161 m²**
Overige inpandige ruimte	**53 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**
Externe bergruimte	**105 m²**

*** 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 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Tzerra**
Bouwjaar cv-ketel	**2015**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan drukke weg, Vrij uitzicht, Open ligging**
Tuin	**Tuin rondom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Met vliering**
Isolatie	**Geen isolatie**

Garage

Soort	**Inpandige garage**
Capaciteit	**2 auto's**
Voorzieningen	**Elektra, Water**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Zijpe C 1582

Oppervlakte	**2310 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zijpe C 1575

Oppervlakte	**490 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zijpe C 1576

Oppervlakte	**365 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zijpe C 1579

Oppervlakte	**85 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> Raampjes lek.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

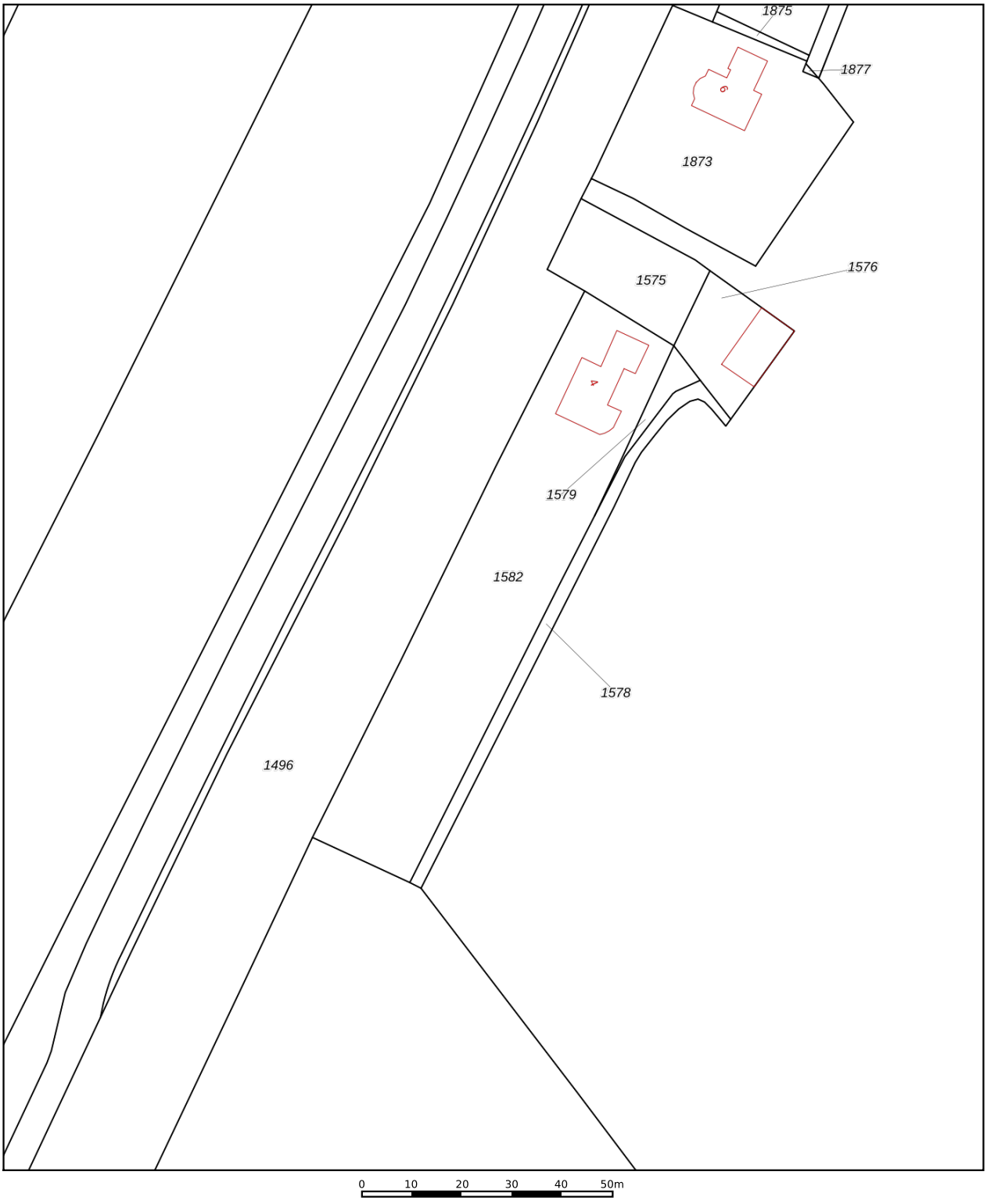


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Zijpe
Sectie	C
Perceel	1582

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 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.

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 welover-wogen 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

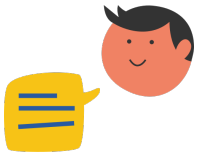
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.