

Dijkweg 389, 1619 JN Andijk

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper







Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

VRIJSTAAND WONEN AAN DE IJSSELMEERDIJK — RENOVEREN OF EEN NIEUW BOUWPLAN REALISEREN

Aan de Westfriese omringdijk in Andijk staat deze karakteristieke vrijstaande woning met een royale schuur, een eigen oprijpad en een achtertuin op het zuidoosten. Een bijzondere plek voor wie graag nabij het water woont én mogelijkheden ziet om een woning naar eigen wens vorm te geven.

Het IJsselmeer en recreatiegebied De Vooroever liggen vlakbij. Even de dijk over voor een wandeling, een frisse neus of een middag aan het water: hier maakt het buitenleven deel uit van uw woonomgeving.

Dijkweg 389 biedt twee mogelijkheden: de bestaande woning renoveren of aan de slag gaan met het aanwezige bouwplan voor een twee-onder-een-kapwoning met garage.

DE BESTAANDE WONING
De woning uit 1919 heeft circa 115 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 300 m²(deze moet nog uitgemeten worden). Met een lichte woonkamer, een afzonderlijke keuken, drie slaapkamers en een praktische bijkeuken biedt het huis verschillende mogelijkheden.

Houd rekening met een grondige renovatie. De woning heeft aanzienlijk onderhoud nodig; zo verkeren onder andere de vloerbalken in mindere staat. Bouwkundig herstel en modernisering vormen dan ook een wezenlijk onderdeel van de werkzaamheden. Voor wie een renovatieproject zoekt, biedt dit de gelegenheid om herstel en eigen woonwensen samen aan te pakken.

INDELING
Begane grond
Via de entree komt u in de hal met de vernieuwde meterkast en de trapopgang. Vanuit hier bereikt u een kamer die als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte kan worden ingericht.
De aansluitende gang geeft toegang tot het toilet, de besloten keuken en de woonkamer. De keuken heeft een rechte opstelling. De woonkamer profiteert van meerdere raampartijen, waardoor het daglicht prettig binnenvalt.
In de bijkeuken bevindt zich de cv-installatie. Een buitendeur geeft vanuit deze ruimte toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop bereikt u twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een royale kast- en bergruimte.

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

TUIN EN SCHUUR
De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt ruimte om een fijne buitenplek te creëren. De eigen oprijpad geeft toegang tot het erf en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.
De royale schuur is een waardevolle aanvulling voor wie ruimte zoekt voor opslag, gereedschap of een hobby. De verdieping in de schuur biedt extra bergruimte.

ALTERNATIEF BOUWPLAN
Naast renovatie van de bestaande woning is er een bouwplan voor de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning met garage. Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven. Het plan biedt de mogelijkheid om vanaf de verdieping over de dijk uit te kijken.
Er is tevens een offerte van een aannemer beschikbaar. Bij overname van het bouwplan en de bijbehorende aannemersofferte geldt een andere prijsstelling.
Kuin Makelaardij informeert u graag over de inhoud van het plan, de vergunning, de kosten en de voorwaarden.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met karakter, gebouwd in 1919
- Gelegen aan de IJsselmeerdijk, nabij het IJsselmeer en De Vooroever
- Circa 115 m² woonoppervlakte en een perceel van 300 m²
- Drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Eigen oprijpad en parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achtertuin op het zuidoosten
- Royale schuur met een verdieping voor extra bergruimte
- Grondige renovatie noodzakelijk, met onder andere slechte vloerbalken
- Alternatief bouwplan voor een twee-onder-een-kapwoning met garage, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven

Zoekt u een renovatieproject of wilt u meer weten over het bouwplan op deze plek aan de dijk? Neem contact op met Kuin Makelaardij 0228 592 253 voor meer informatie of een bezichtiging.

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1919

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	371 m^3
Perceel oppervlakte	300 m^2 (moet nog ingemeten worden)
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	115 m^2

Details	
Ligging	Aan water, aan drukke weg, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (combiketel uit 2011, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	630
Tuin breedte (cm)	1.100
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





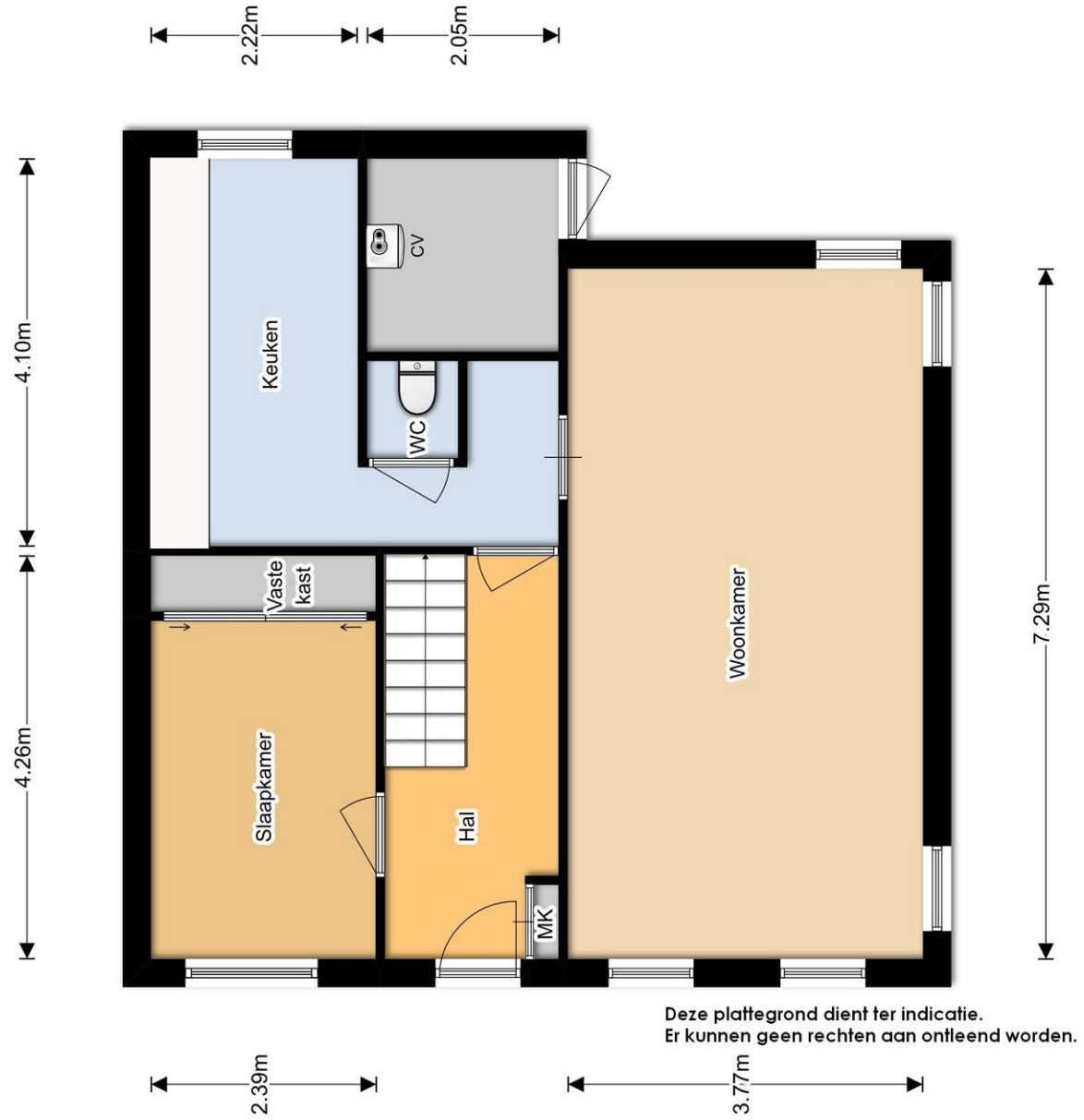
Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl





Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

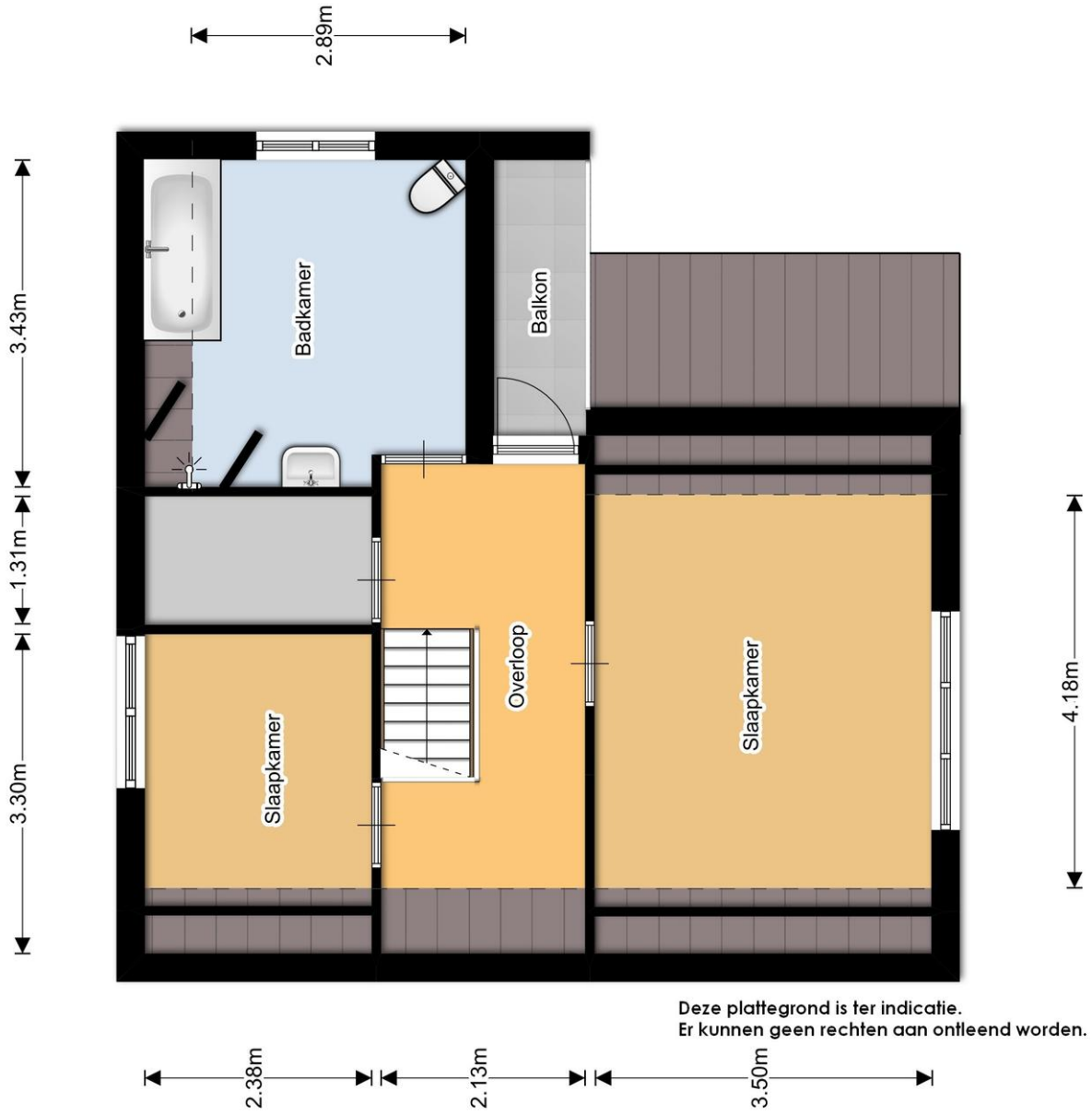
Plattegrond ter indicatie begane grond



Deze plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

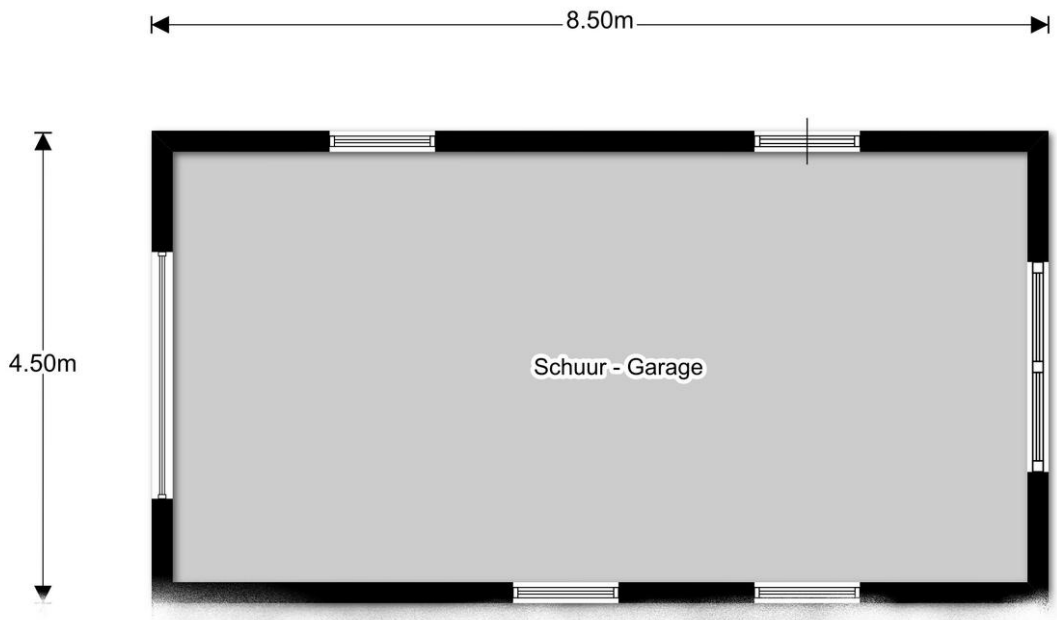
Plattegrond verdieping ter indicatie



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

Plattegrond garage ter indicatie



Schuur - Garage

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

Kadastrale kaart

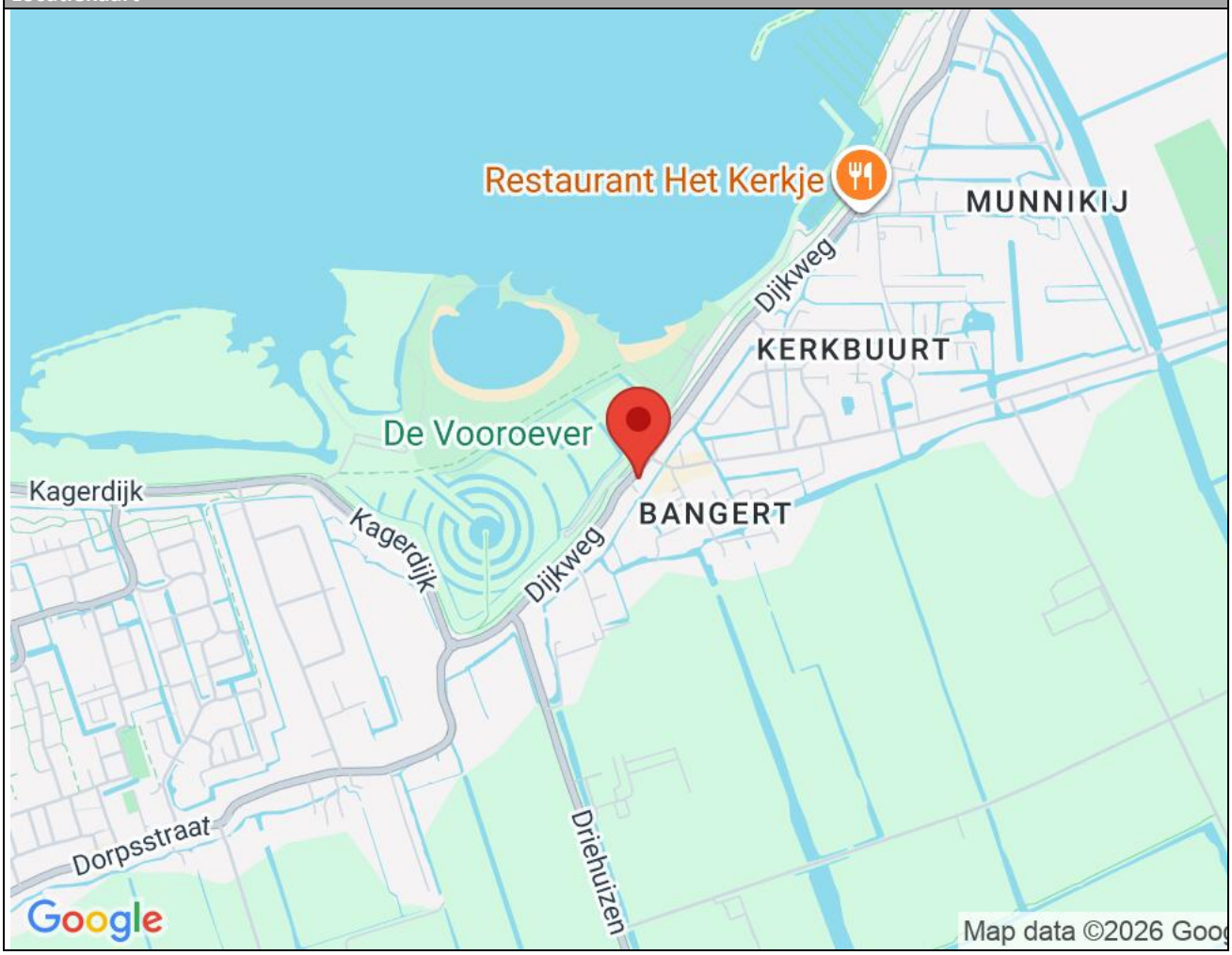


Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dijkweg 389
Postcode / plaats	1619 JN ANDIJK
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart



Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl

Welkom bij Kuin Makelaardij,

Hét makelaarskantoor in West-Friesland waar persoonlijke en professionele begeleiding centraal staat, onder leiding van register makelaar / taxateur Allard Kuin, ervaring sinds 1999 in de makelaardij. Qua service, aanpak en creatieve oplossingen uw partner voor aankoop, verkoop, deskundige taxaties en vastgoedmanagement.

Voor de verkoop of aankoop van een woning of bedrijf komen vele juridische, financiële en bouwtechnische zaken aan de orde. Hieronder hebben wij voor u uiteen gezet hoe u bepaalde termen of uitingen moet opvatten.

Uitbrengen van biedingen:
De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend NVM-makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een NVM-makelaar, gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht. Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen. U kunt ons dag en nacht mailen op info@kuinmakelaardij.nl
Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant
koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.
Details
Opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen nadat niet alleen over de koopsom maar ook over zaken als (datum oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.
Voorbehoud
Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (b.v. financieringsvoorbehoud, bouwtechnokeuring etc.) wordt alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze bij de onderhandeling is overeengekomen.
Waarborgsom
In de koopovereenkomst zal een waarborgsom worden opgenomen, van 10% van de koopsom.
Bewoning
Indien het object nimmer door de verkoper is bewoond (bijv. bij erfgenamen) dan zal aan de akte de volgende clausule worden toegevoegd:
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper ***wel/geen*** gebruik gemaakt.
Milieu
Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. De kandidaat koper wordt in de gelegenheid gesteld, op zijn/ haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een KIWA-gecertificeerd bodem- of grondonderzoek. Deze mogelijkheid kan als ontbindende voorwaarde in de koopakte worden opgenomen.
Asbest
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele
verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
Voorbehoud
Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van

uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, bouwtekeningen/plattegronden, maten, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

Ouderdom

Indien een woning niet voldoet aan de eisen die op het moment van de koop worden gesteld in het bouwbesluit dan zal naar aanleiding daarvan de volgende clausule (of een gedeelte daarvan) aan de koopakte worden toegevoegd:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan…. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Verdere informatie

Alle verdere relevante informatie is op verzoek toe te sturen. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie worden verkregen.

Hypotheek en Verzekeringen

In uw leven draait het om zekerheid. De zekerheid van voldoende inkomen, van onbezorgd woongenot en een goed pensioen. Ook is helaas voor veel mensen de financiering van een woning heel onoverzichtelijk, de basis van uw nieuwe financiële situatie. Bij dit soort kwesties verwijzen wij u dan ook graag door naar een professionele bemiddelaar zodat de financiering van een woning én de persoonlijke financiën geen stresssituatie worden maar een weloverwogen keuze, zodat u weet waar u ja tegen zegt!
De tussenpersonen staan voor iedereen klaar die op zoek zijn naar een betrouwbaar, duidelijk en vooral persoonlijk hypotheek en/of verzekeringenadvies.
Advies van een tussenpersoon betekent voor u:

- Persoonlijk en deskundig advies.
- Kwaliteit en zekerheid door Erkende hypotheek en verzekeringsadviseurs.
- Keuze uit vrijwel alle landelijke banken en verzekeraars.
- De scherpste rentetarieven.
- Contact op de momenten dat het u, het beste uit komt.
- Laat uw hypotheek en financiële toekomst een weloverwogen keuze zijn en neem contact met ons op voor een **vrijblijvend** advies van de tussenpersonen.

Zoals u ziet werken wij samen met gerenommeerde bemiddelaars in hypotheken en verzekeringen. Daarover vertellen wij u graag meer. U kunt ons hiervoor bellen op 0228 59 22 53 of mailen via info@kuinmakelaardij.nl. Wij regelen graag een afspraak voor u met een gratis en vrijblijvend adviesgesprek. Bij u thuis of op kantoor.



Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53

E-mail: info@kuinmakelaardij.nl