

DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS

WINTERKONING 33

ZUID-SCHARWOUDE



▶ ROYALE VRIJSTAANDE VILLA OP TOPLOCATIE AAN OPEN VAARWATER !



PARKHAGE 
MAKELAARS

WELKOM BIJ

PARKHAGE

MAKELAARS



AANKOOP



VERKOOP



VERHUUR

MAAK KENNIS MET UW MAKELAAR

Het boeiende van mijn vak is het persoonlijk contact en de diversiteit aan mensen waar je mee samenwerkt. Als makelaar kom je op mooie locaties en in schitterende huizen maar uiteindelijk is het de interactie met de klant waar ik de meeste energie uit haal. Dat geldt ook voor de samenwerking met de collega's op kantoor. Door met elkaar te sparren en ervaringen te delen, blijven we elkaar ontwikkelen. En kunnen we onze dienstverlening telkens blijven verbeteren.

Het is steeds weer een uitdaging om de juiste match tot stand te brengen. De juiste persoon bij de juiste woning vinden en vice versa. Daarbij is zorgvuldigheid en geduld essentieel. In de huidige nog steeds overspannen markt is dit net zo belangrijk als in de crisisjaren die achter ons liggen.

Sinds 2000 ben ik werkzaam als makelaar. Na mijn rechtenstudie werkte ik een aantal jaren bij de Rabobank Zuid-Kennemerland en een farmaceutisch bedrijf. De combinatie van deze bedrijven, lokaal, dienstverlenend en commercieel werken, vind ik terug in de makelaardij.



ERIC DE JONG
MAKELAAR-TAXATEUR

06 13 13 16 17
eric@parkhage.nl

▶ "DE PERFECTE MATCH MAKEN, DAAR WORD IK BLIJ VAN."

Favoriete plek: Mijn roots liggen in Fryslân, in het watersportmekka Heeg. Niet verwonderlijk dat in Zuid-Kennemerland het water voor mij een belangrijke rol speelt, zeilen in de zomer en schaatsen in de winter. De duinen, strand en zee en de locaties rond het Spaarne zijn favoriet.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	260 m²
Perceeloppervlakte	1640 m²
Inhoud	990 m³
Bouwjaar	1994
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A

Vraagprijs: € 1.200.000 k.k.



OMSCHRIJVING

Op een van de beste en rustigste locaties binnen het Rijk der Duizend Eilanden op een geweldig (zuid)perceel van 1640m² en met de vrijheid van wonen aan het water is deze zeer royale vrijstaande villa gesitueerd.

Een perfecte en comfortabel familiewoning met 4 royale slaapkamers, 2 badkamers, sauna en ruime kelder en op de begane grond een grote woon/leef-keuken, brede living grenzend aan de schitterende achtertuin (zuid), riante serrekamer, werkkamer, was-/bergruimte en inpandige garage.

De stijlvol en degelijk gebouwde woning (1994) met rondom fraaie raamluiken is altijd goed onderhouden, het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd.

De woning heeft 21 zonnepanelen, is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel A.

De tuin rondom de woning is zeer fraai en onder architectuur aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over diverse beschut gelegen zonneterrassen en mooie zitjes aan de waterzijde.

In de tuin bevindt zich een grote diversiteit aan in ieder seizoen bloeiende planten, hagen, fruitbomen en fruitstruiken, een kruidentuin, moestuin en een kas voor het kweken van groenten.

Zo geniet u het hele jaar door van al het gezonds en lekkers dat deze eigen tuin te bieden heeft.

In de donkere koudere maanden zit u met vrienden of het gezin in de Finse Kota heerlijk knus en warm rond de vuur-/bbq-plaats.

Voor kinderen is er meer dan voldoende eigen ruimte in deze geweldige tuin om te spelen, het plaatsen van een grote trampoline of het bouwen van een eigen (boom)hut. Ook zwemmen, suppen, vissen, schaatsen kan allemaal vanuit de eigen tuin.

Bootjes kunnen aan de eigen steigers worden aangelegd en via de boothelling/trailer in of uit het water worden gehesen. Vanaf huis kunt u heerlijk varen door de geweldige waterrijke omgeving, naar de Noorderplas, Broek op Langedijk en de Broeker veiling.



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde van de woning is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en aan de zijkant, naast de inpandige garage een carport.

De ligging ten opzichte van het dorp en de Dorpsstraat is perfect met alle voorzieningen binnen handbereik. Op slechts enkele (auto) minuten afstand zijn meerdere basisscholen en winkelcentrum Broekerveiling met o.a. supermarkten, bakker, kaasboer, bloemist, slager, brasserie en de wekelijkse markt bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree; centrale hal met toilet en toegang tot kelder; vanuit de hal bereikt u de zeer ruime woon/leef-keuken met zicht op de voortuin. De keuken biedt plaats voor een grote eettafel, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een Boretti fornuis met oven, een werkeiland en staat middels glazen deuren in verbinding met de eveneens vanuit de hal bereikbare living en de serrekamer. De brede living grenst aan de achtertuin en is voorzien van grote raampartijen, een houtkachel en openslaande deuren naar het terras (zuid). De serrekamer, bereikbaar vanuit de keuken is rondom voorzien van raampartijen en heeft openslaande deuren naar het zijterras (west) waar het nog heerlijk toeven is in de avondzon.

Op de begane grond bevinden zich verder nog een fijne werkkamer met deur naar achtertuin en doorloop naar de bijkeuken/wasruimte. Tenslotte is er een grote inpandige, verwarmde garage met recent vernieuwde garagedeuren.

Kelder:

De ruime en koele kelder met goede stahoogte is makkelijk toegankelijk vanuit de hal en te gebruiken als wijnkelder of provisieruimte en natuurlijk als opslag voor de zelfgemaakte jam en fruitsappen en ingemaakte groenten uit eigen tuin.

1e etage:

Ruime overloop met separaat toilet en 2/3-persoons saunaruimte; de hoofdslaapkamer met grote kastenwand is aan de achtertuin zijde gesitueerd en biedt toegang tot de grote eigen badkamer die is voorzien van inloofdouche, ligbad en wastafelmeubel; aan de voorzijde is een brede slaapkamer eveneens met kastenwand; 2 ruime gespiegelde slaapkamers bevinden zich aan de zijkant van de woning, beiden met dakkapel en zijraam; de 2e badkamer is voorzien van douche en wastafel.

OMSCHRIJVING

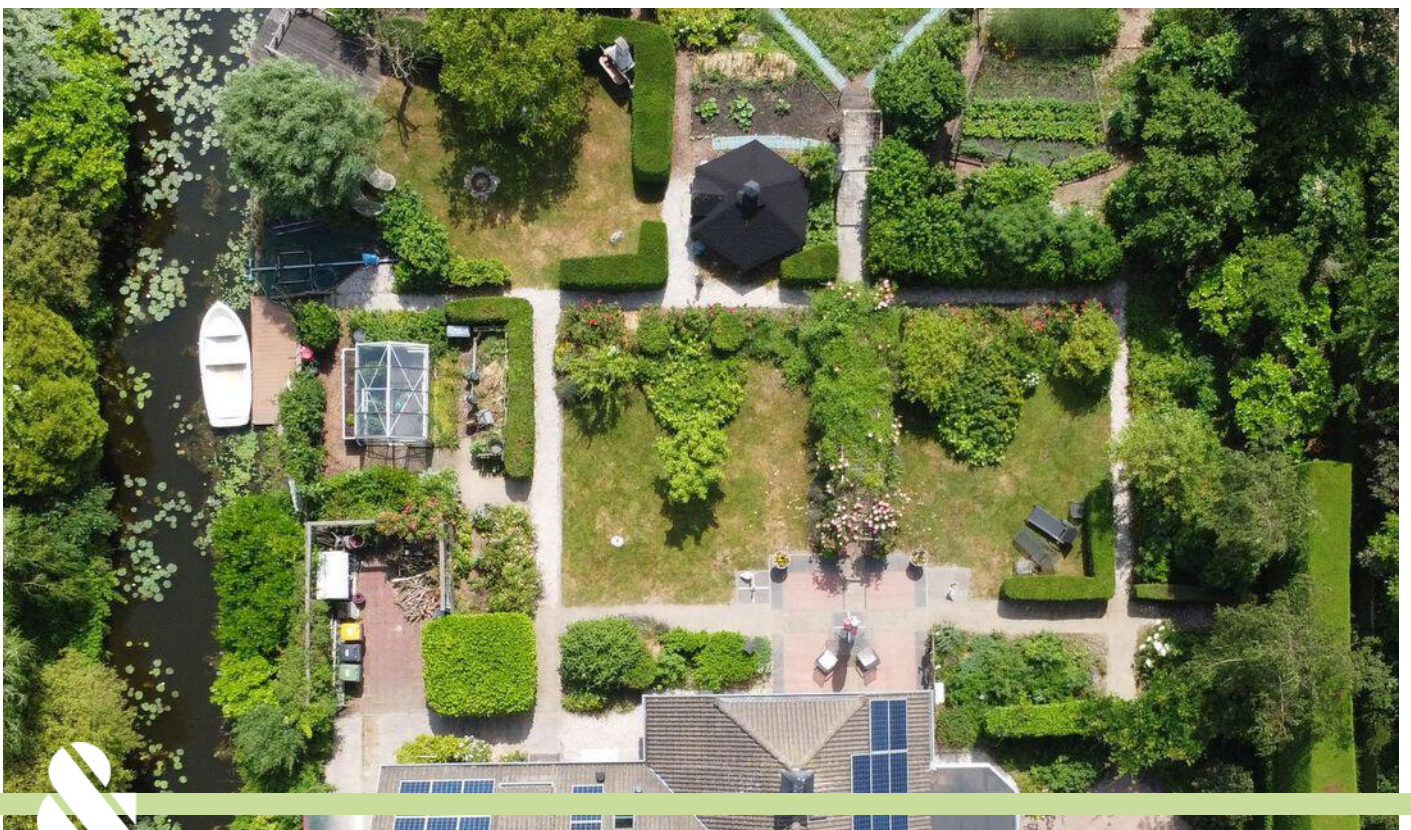
2e etage:

De grote open ruimte onder de kap, met Velux dakramen kan als extra slaapkamer dienen of als heerlijke speel- of hobbyruimte worden gebruikt.

De ruimte geeft, op hetzelfde niveau, eveneens toegang tot een grote bergzolder.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte: 260m²
- Perceeloppervlakte: 1640m²
- Bouwjaar: 1994
- Energielabel: A
- Buiten schilderwerk: juni 2023
- 21 zonnepanelen met 2 omvormers
- Zeer goede zonligging
- Fins Kota tuinhuis met bbq vuurplaats
- Gunstige ligging t.o.v. winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Voor maatvoering en indeling zie kleuren plattegronden
- Oplevering in nader overleg











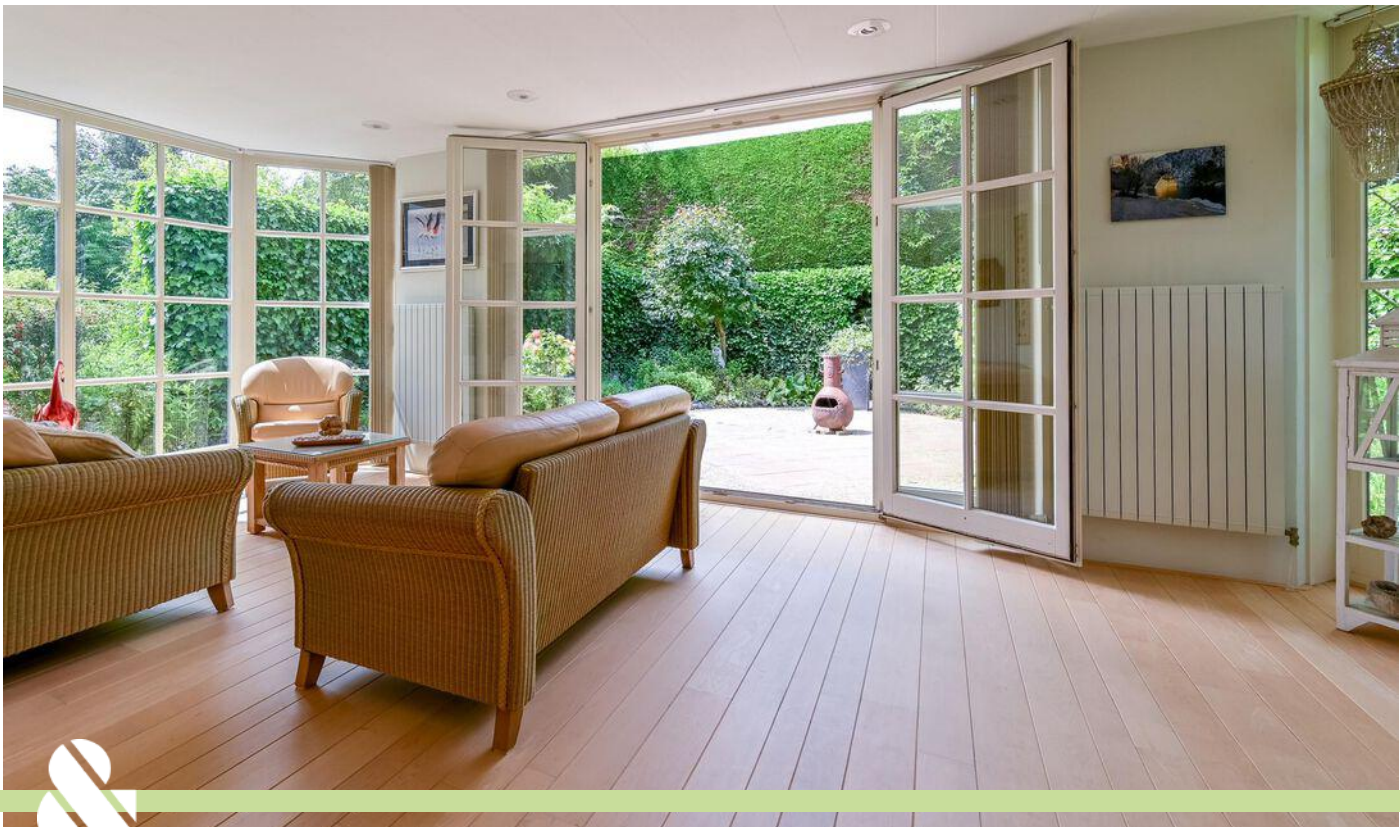


















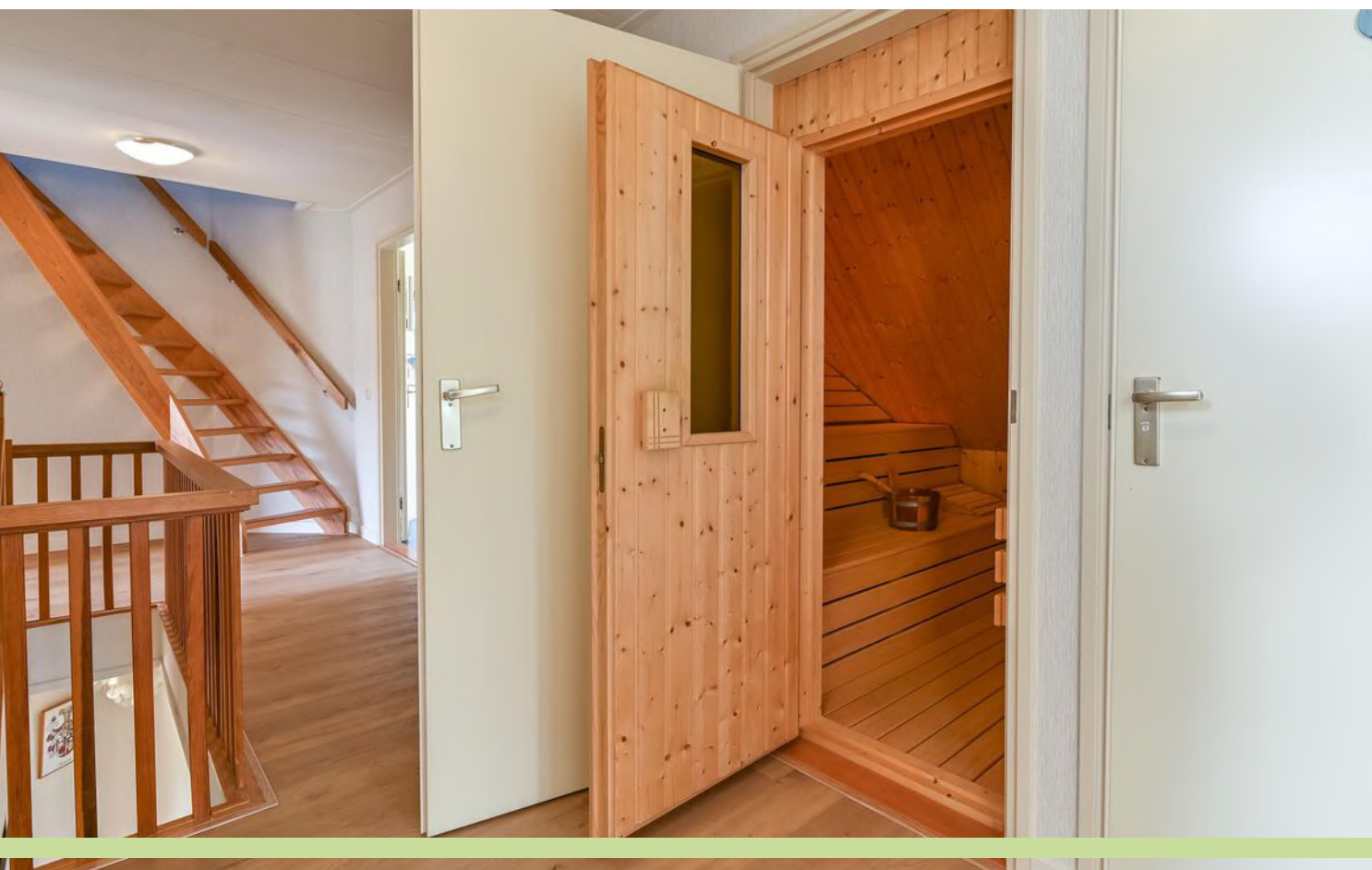


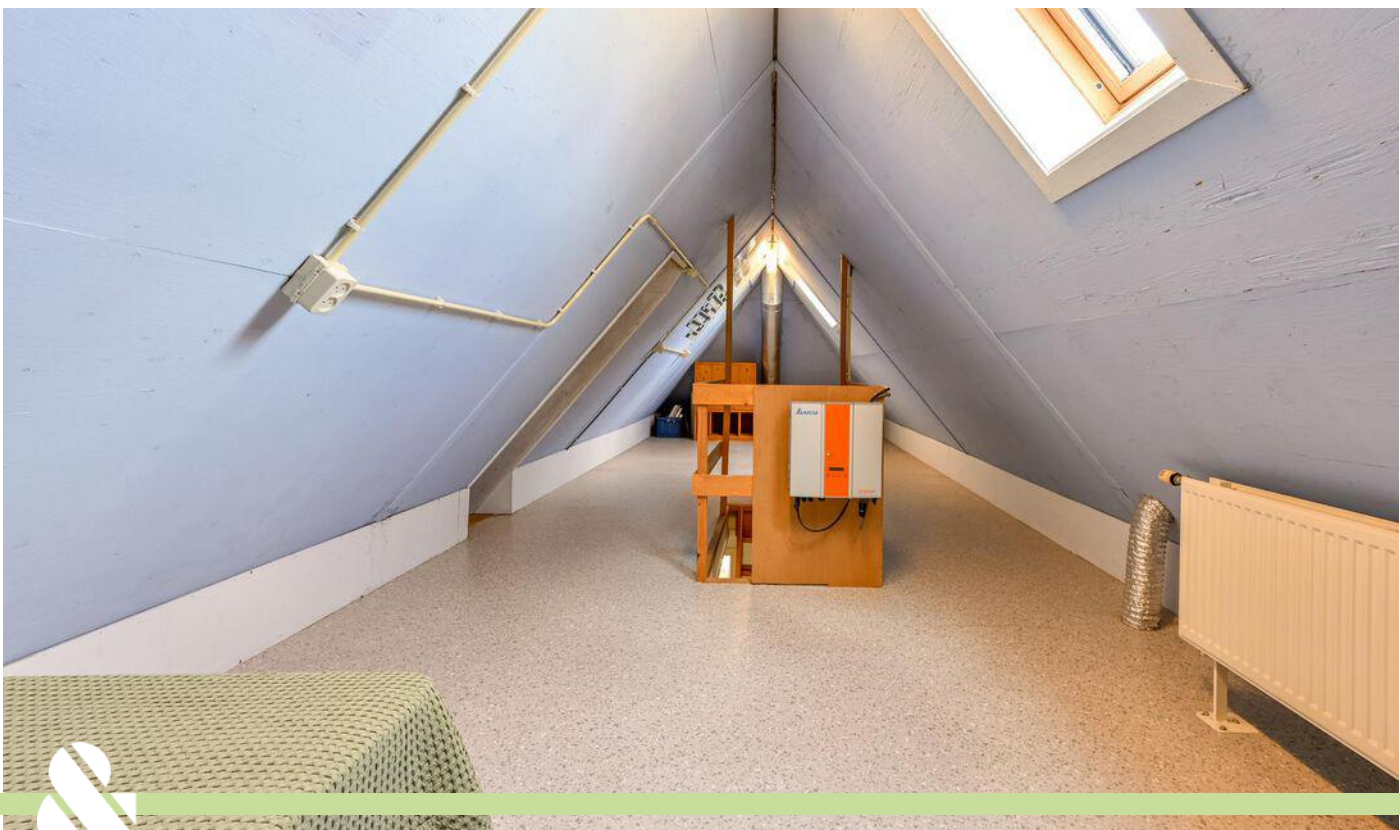












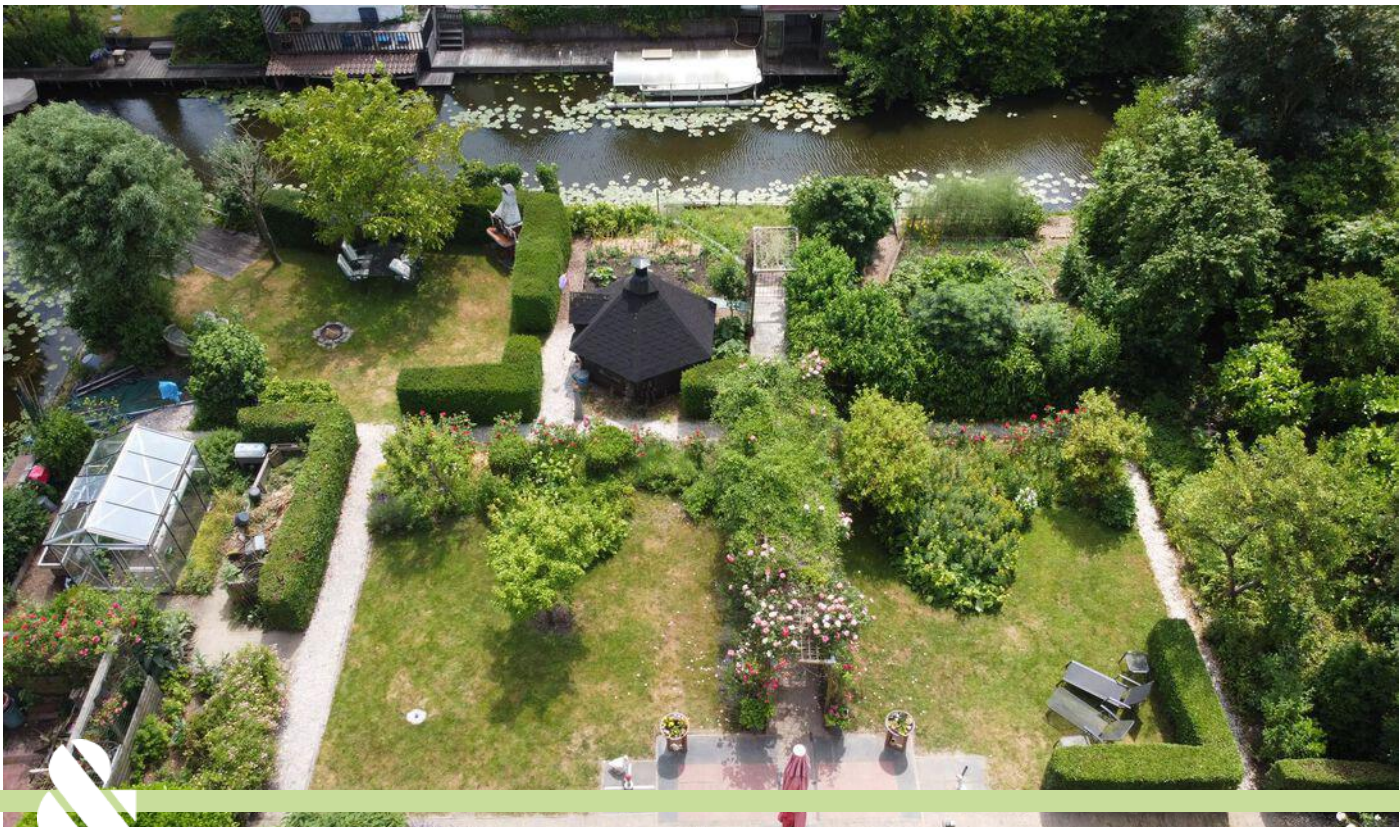














PLATTEGROND BEGANE GROND

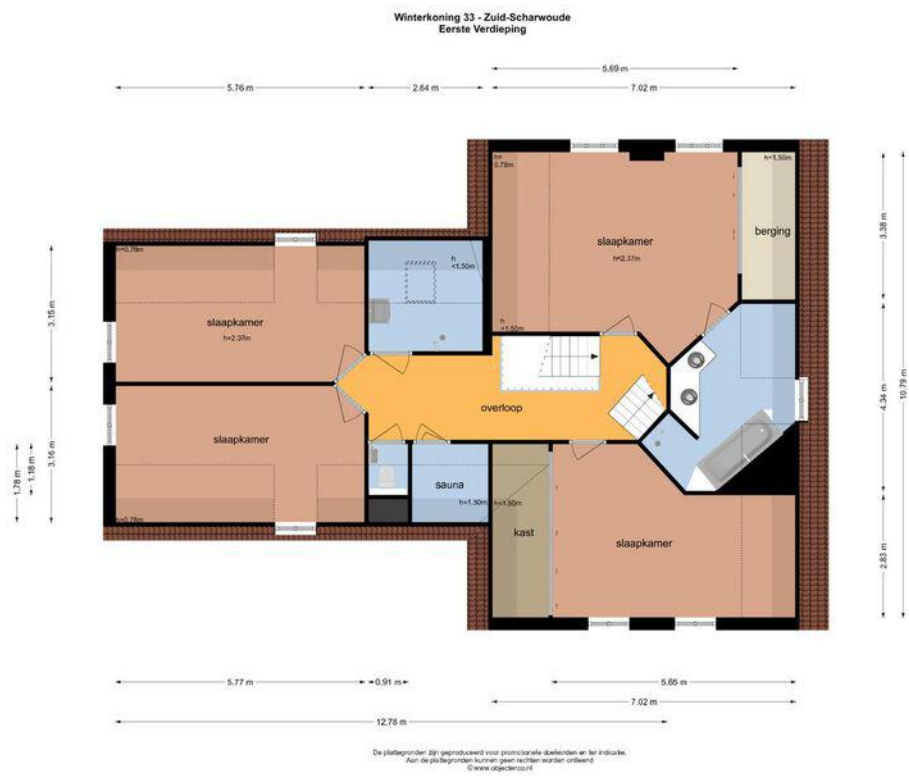


De plattegronden zijn geprojecteerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.rijssen.nl



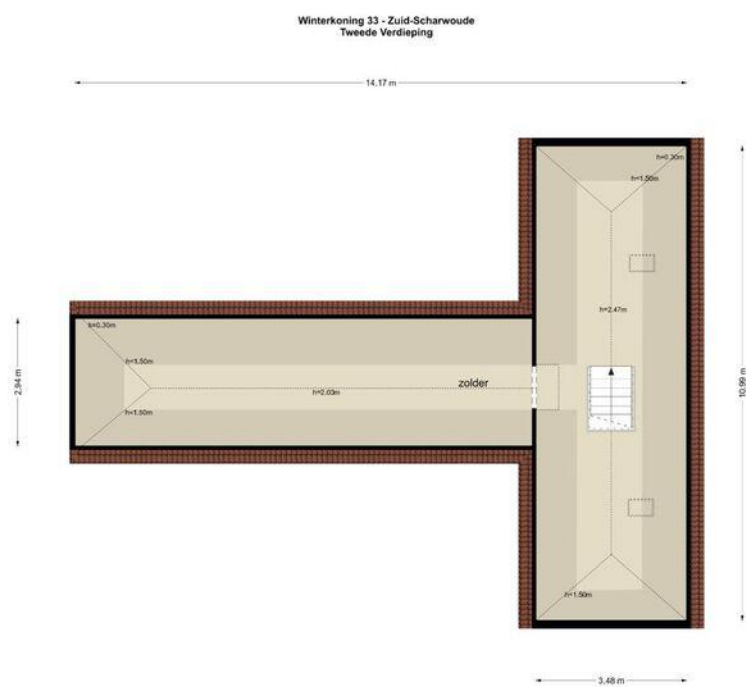
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping

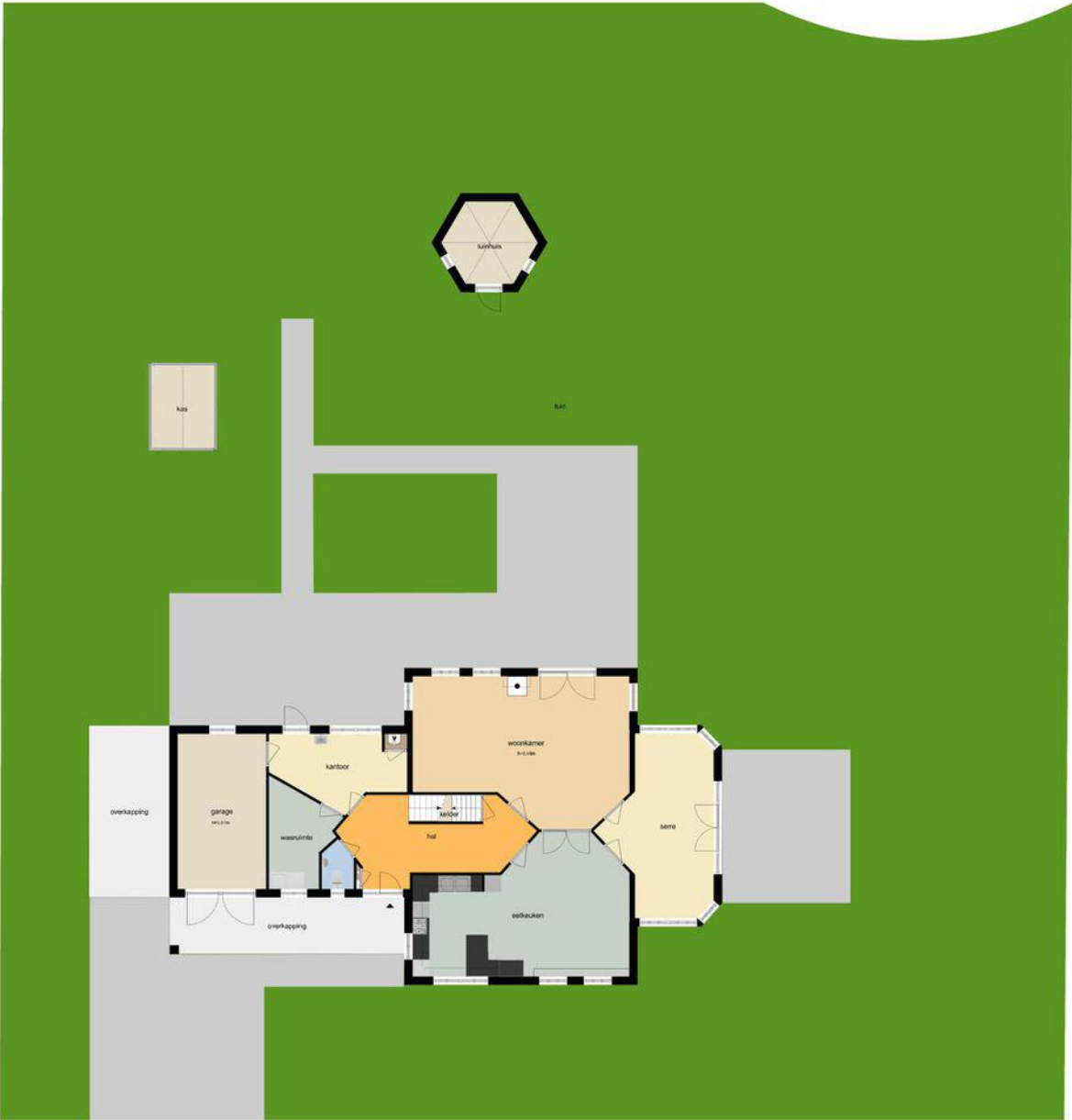


De plattegronden zijn geproduceerd voor provisionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© wvss-architectuur.nl



PLATTEGROND TUINSITUATIE

Winterkoning 33 - Zuid-Scharwoude
Perceel

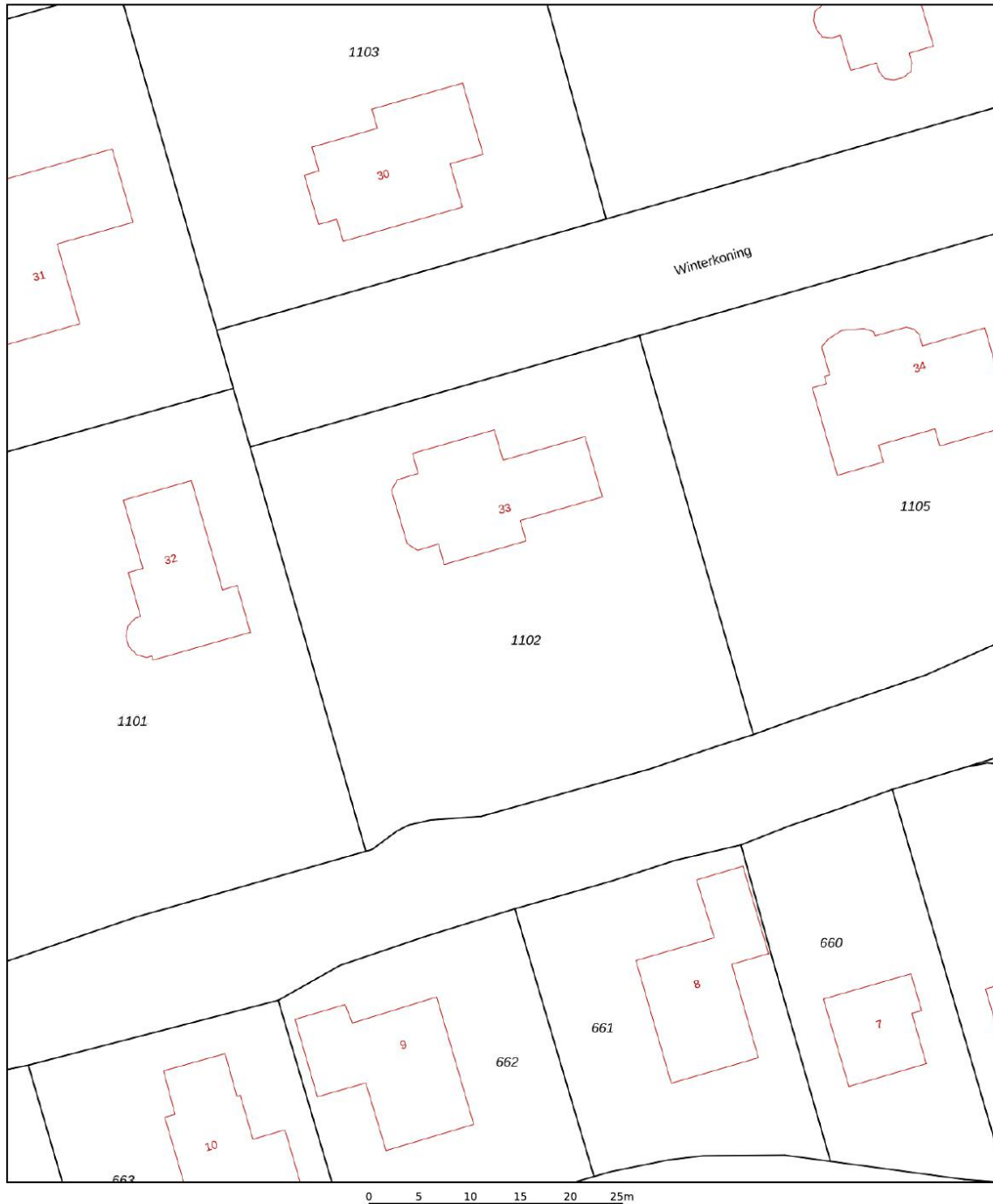


De plattegronden zijn geprojecteerd voor oriëntatie doeleinden en te indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vrijstaand.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuid Scharwoude



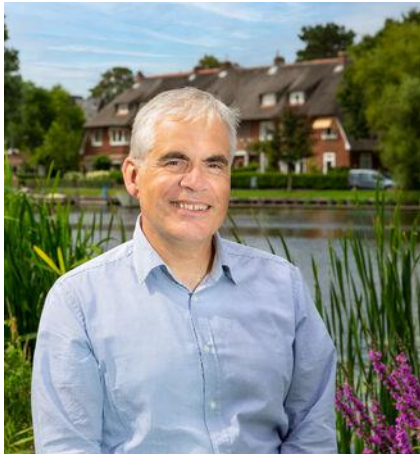
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Langedijk
—	Huisnummer	Secctie		D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1102
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



ONZE MENSEN

▶ DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS VAN ZUID-KENNEMERLAND



▶ **PIETER DELSMAN**

Makelaar-taxateur
06 13 13 13 12



▶ **STEVEN LEVIN**

Makelaar-taxateur
06 303 606 75



▶ **ERIC DE JONG**

Makelaar-taxateur
06 13 13 16 17



▶ **MARJA MULLER**

KRMT
06 54 93 40 16



▶ **ALICE VAN DEN
AKKER**

KRMT
06 41 50 56 56



▶ **BARBARA JANSEN**

Office manager
023 532 17 15

CLAUSULES PARKHAGE

Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Er dient binnen 5 weken na overeenkomst door koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te worden voldaan bij de notaris. Eventuele voorbehouden door de koper op te nemen worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De partij die de koopakte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen.

Roerende zaken

Voor de roerende zaken welke al dan niet achterblijven in de woning, wordt verwezen naar de bij verkopend makelaar op te vragen lijst van zaken.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Keuze notariskantoor

Behoudens een uitdrukkelijk verzoek van verkoper, kiest de koper de notaris waar de notariële akte gepasseerd zal worden. Bij de keuze door koper van een notaris buiten de regio, kan dit voor verkoper resulteren in bijkomende kosten (zoals reiskosten, extra uren, regelen akte van volmacht e.d.). Alsdan behoudt verkoper zich het recht voor om deze extra kosten voor rekening van koper te laten komen en op te laten nemen op de nota van afrekening van koper.

Erfdienstbaarheden

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

Biedsysteem

Door verkopend makelaar te bepalen; de makelaar informeert u graag over het te hanteren biedsysteem. Biedingen dienen schriftelijk (of per e-mail) te worden uitgebracht en/of bevestigd.

Gunning

Verkoper behoudt zich het wettelijk recht voor van gunning tot verkoop aan een gegadigde van zijn keuze.

Onderzoekspllicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Opgenomen tekeningen in de brochure corresponderen soms niet geheel met de werkelijkheid doch zijn uitsluitend bedoeld om een duidelijker inzicht in ruimte en maatvoering te geven. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper vóór het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige. Ook wordt de koopgegadigde geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit, de stabiliteit en de toekomstverwachting daarvan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie met betrekking tot gemeentelijke ontwikkelingen, registraties, bestemmingen van het gebied, grond-/duinwaterbeheer, gebruik- en uit- en verbouwmogelijkheden, verleende vergunningen of de afwezigheid ervan. Door vergroten en/of verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de tekeningen niet meer op schaal zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.



Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 29 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 elektriciteit, 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.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze gevrijwaard.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens per e-mail aan u worden gezonden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Verantwoording

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Parkhage Makelaars noch de eigenaar van deze woning aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Aansprakelijkheid

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

KENNISMAKEN?

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

BLEKERSVAARTWEG 21 | 2101 CB | HEEMSTEDE
023 – 5321715 | INFO@PARKHAGE.NL
PARKHAGE.NL

Waarom Parkhage?

- ▶ MEEST BETROKKEN MAKELAARS
- ▶ PERSOONLIJK EN DICHTBIJ
- ▶ ZORGVULDIGE DIENSTVERLENING
- ▶ ZEER ERVAREN EN DESKUNDIG

PARKHAGE 
MAKELAARS