

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



EDAM | Groot Westerbuiten 42 44, 1135 GK



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	224 m ²
Perceeloppervlakte:	340 m ²
Inhoud:	1381 m ³
Bouwjaar:	1920
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuid
Energie label:	E
Overige in pandige ruimte:	140 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	40 m ²



Groot Westerbuiten 42 44, Edam

Groot-Groter-Grootst. Karakteristieke, vrijstaande woning met garage met vele mogelijkheden gelegen in het prachtige Edam.

Unieke kans! Deze woning uit 1920 heeft een eigen verhaal. Voorheen bestond het pand namelijk uit 2 aparte woningen, nummer 42 en 44. Deze zijn samengevoegd tot één woning en telt nu maar liefst 224 m² aan oppervlakte. Bij aankomst straalt het pand direct de unieke jaren 20 sfeer uit. De authentieke elementen zoals de glas-in-loodramen, het waterpomp, de roedeverdelingen in de ramen en de gestuukte gevel geven de woning echt een eigen karakter. De woning beschikt over een sfeervolle, centrale ligging met uitzicht over het water en de landerijen, 4 slaapkamers en een vrijstaande garage. Bent u handig? Dan is dit uw kans om hier uw eigen paleisje van te maken.

De woning is gelegen in het mooie Edam. Een kunstzinnig en historisch stadje met verschillende knusse terrasjes en winkeltjes. Edam kent een veelzijdigheid aan verenigingen, heeft een eigen jachthaven aan het IJsselmeer, ANWB fietsroutes, op loopafstand van openbaar vervoer, busverbinding naar Amsterdam (binnen 30 minuten in centrum Amsterdam), Hoorn en Purmerend.

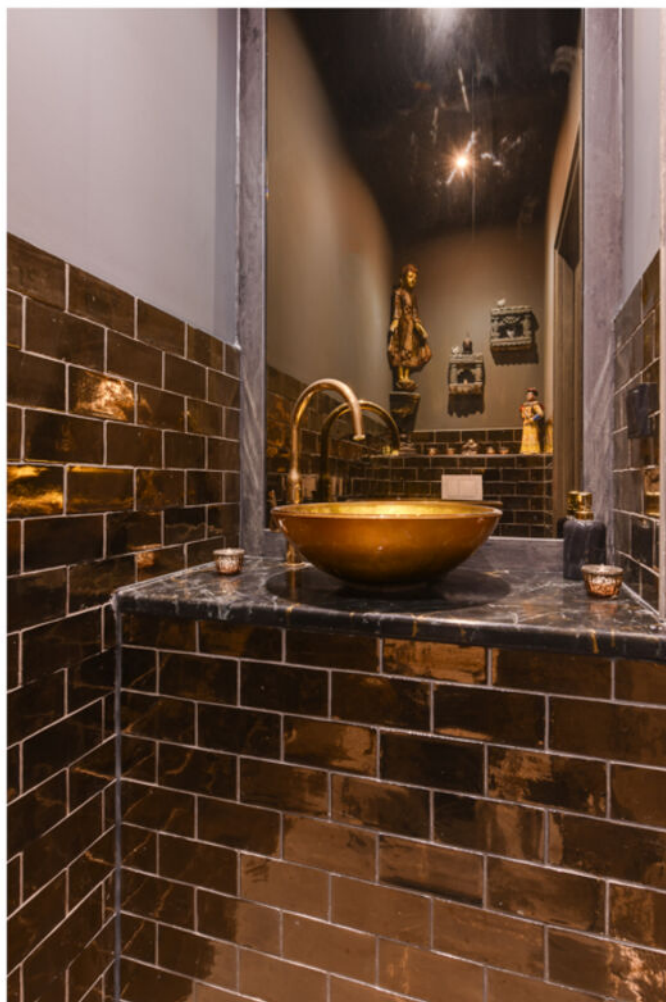
Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met garage
- Op slechts 30 minuten van Amsterdam
- Landelijk gelegen en zicht over het water
- 224 m² oppervlakte
- 140 m² overige ruimte
- Authentieke elementen
- Vier ruime slaapkamers
- Pellet kachel 2022
- Tuin gelegen op het zuiden
- Unieke kluswoning in Edam!

Begane grond

U komt binnen in de royale hal. Hier bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping middels de massief hardhouten trap, de toiletruimte, de meterkast, toegang tot de 2e hal en u heeft hier toegang tot de woonkamer en de keuken. De toiletruimte is betegeld met luxe tegels en voorzien van een wandcloset. De "gouden" waskom en de grote spiegel maken de moderne toiletruimte helemaal af!

Via de centrale hal heeft u ook toegang tot de inpandige entree. Hier is de Cv-ketel opgesteld en u heeft toegang tot de grote ruimte die thans als fitnesszaal wordt gebruikt. De ruimte is maar liefst 37 m² groot en heeft een eigen entree en een apart toilet. Ideaal om te gebruiken als kantoor, praktijkruimte of als 2e woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer heeft een prettige sfeer door middel van de glas-in-loodramen, het hoge plafond en de pellet kachel. Door de vele ramen is er veel lichtinval en er is een ruim eetgedeelte. De prachtige plavuizenvloer geven een eigen karakter aan de woonkamer in combinatie met het strakke plafond.

Serre

Aan de achterzijde van de woning is in de aparte aanbouw de serre/tuinkamer gesitueerd. Deze dient wel volledig te worden gerenoveerd en is te bereiken via de woonkamer en de keuken.

Keuken

De in de hoek opgestelde keuken is voorzien van een oven, gasfornuis, afzuiger, vaatwasmachine en een koelkast. Ook is er een inbouw opbergkast aanwezig, die u gemakkelijk kunt gebruiken als voorraadkast.







Bijkeuken

De bijkeuken is te bereiken via de keuken. Hier is een wasmachine aansluiting aanwezig en plaats voor een droger.

Tuin

Het balkon ligt op het zuiden en kijkt uit over de tuin. Vanaf hier is er een trap naar beneden. De beschutte tuin ligt op het zuiden en is o.a. voorzien van een prachtige magnolia boom en een forsythia struik en een heerlijke plek om te onthaasten. Vanaf de straat is er tevens toegang tot de tuin.

Garage

Naast de woning staat een vrijstaande, houten garage met een kapverdieping. Een ideale ruimte om uw auto te stallen of misschien wel een oldtimer, motoren of als extra opslagruimte te benutten.



1e verdieping

Wauw, wat een ruimte! Op deze verdieping bevinden zich 4 royale slaapkamers, een extra berging en de complete badkamer.

Slaapkamers

Vanaf de overloop zijn de eerste 2 slaapkamers te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een plafond met balken, paneeldeuren, vaste kasten en een houten vloer met vloerbedekking. De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft een kastenwand, vloerbedekking en een balkenplafond.

Aan de andere zijde zijn nog 2 slaapkamers aanwezig. Beide slaapkamers hebben vloerbedekking en een dakkapel met roedeverdeling in de ramen. De slaapkamer aan de voorzijde heeft uitzicht over het water en de landerijen, een vaste kast en toegang tot de berging. Hier is de mogelijkheid om een extra ruimte te creëren.





Badkamer

De royale badkamer is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een ligbad, douche, dakkapel, toilet, wastafel, designradiator en marmerlook tegels.

2e verdieping

De 2e verdieping is te gebruiken als bergzolder.

Souterrain

Onder de woning is er een grote souterrain met veel opbergmogelijkheden. Aan de achterzijde van de woning is nog extra schuur/opslagruimte aanwezig.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Intergas HRE combiketel van 2022 in eigendom.





Lijst van zaken

**blijft ter
achter overname**

Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Vitrage: begane grond	x	
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x	
Luxaflex: begane grond	x	
Vloer: tapijt	x	
Klokthermostaat	x	
Losse pellet kachel	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat gas; - afzuigkap; - oven; - koelkast; - vaatwasmachine.	x x x x x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Kasten/ meubelen: begane grond en 1e verdieping		x

Plattegrond begane grond

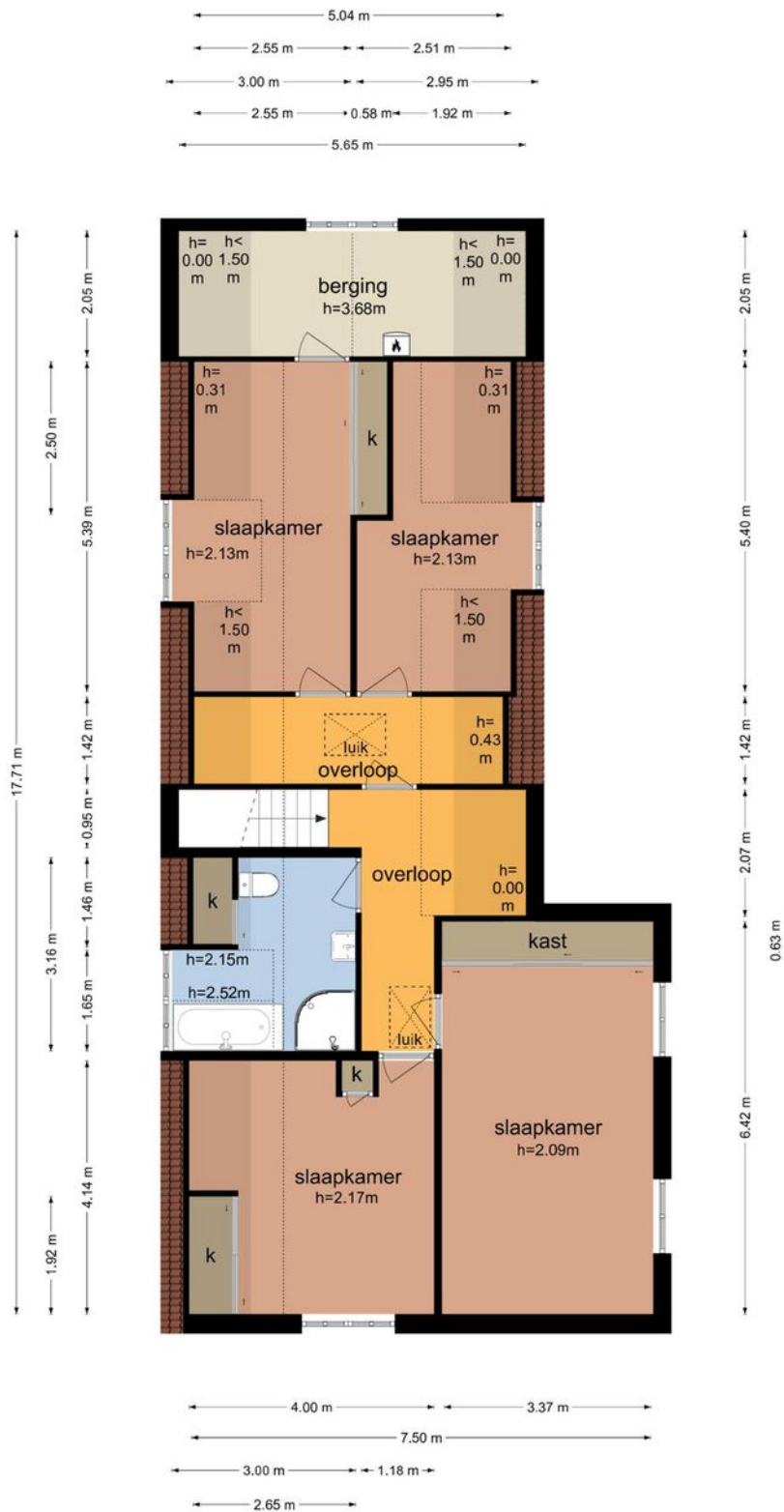
Groot Westerbuiten 42 - Edam Begane Grond



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

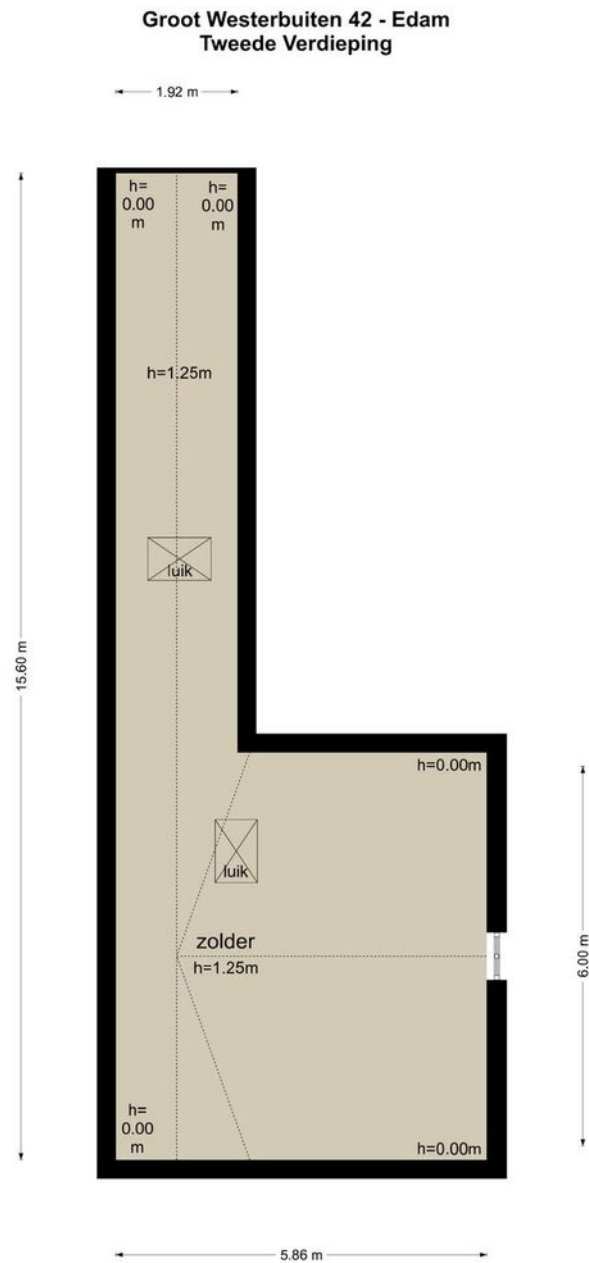
Plattegrond eerste verdieping

Groot Westerbuiten 42 - Edam Eerste Verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



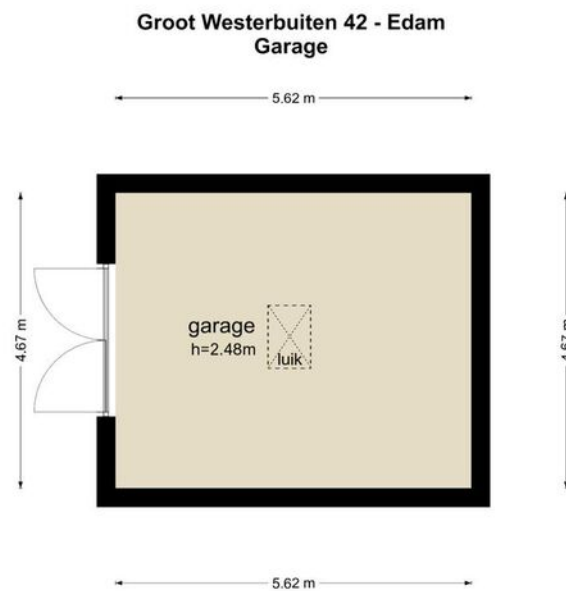
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond souterrain



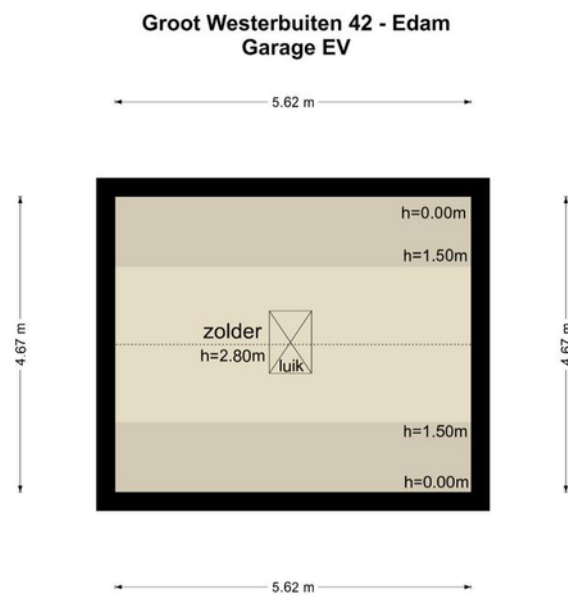
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond garage eerste verdieping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2433651_1

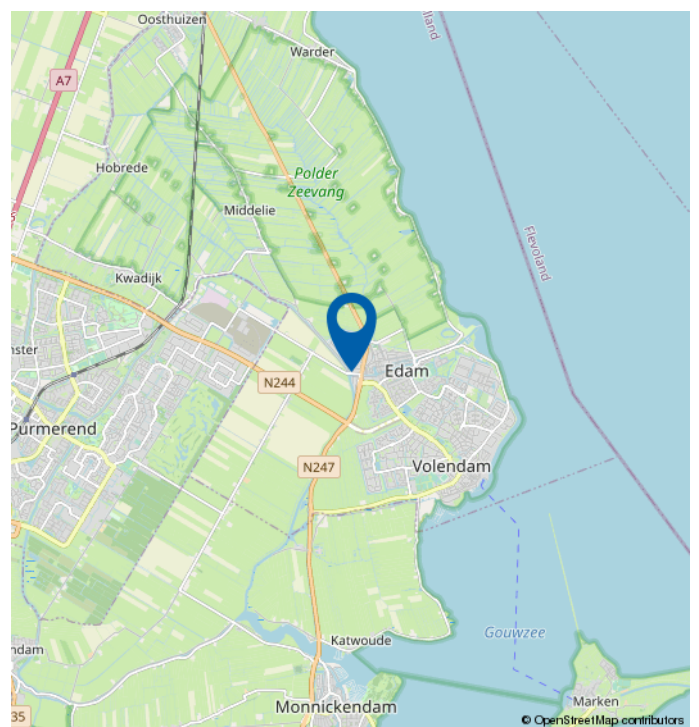
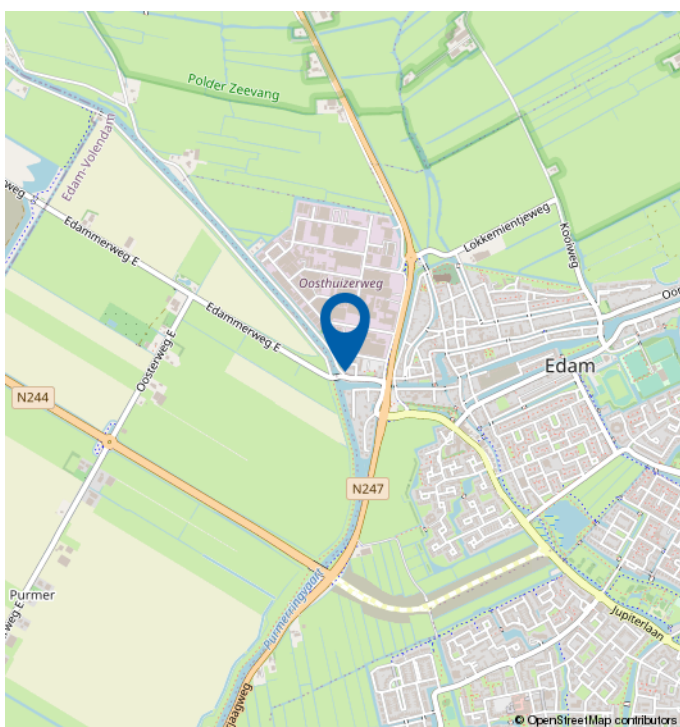
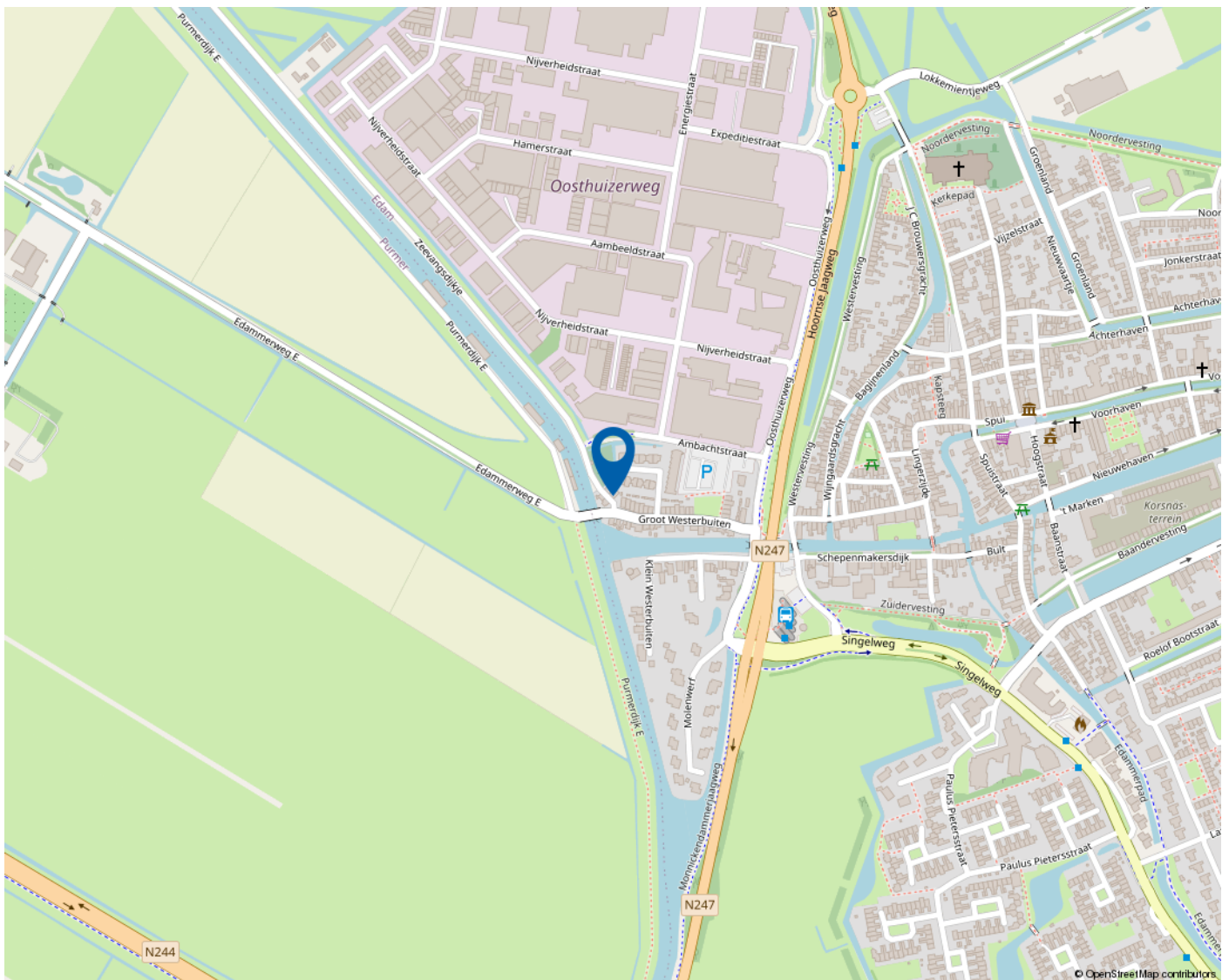


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Edam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 320</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 maart 2023
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.

Locatie op de kaart



Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is pas sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd