

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



EDAM | J C Brouwersgracht 24, 1135 WJ



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



Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	91 m ²
Inhoud:	297 m ³
Bouwjaar:	1920
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	2
Tuinligging:	west
Energie label:	G
Overige inpandige ruimte:	3 m ²



J C Brouwersgracht 24, Edam

Karakteristieke stadswoning met stadstuin, prachtig gelegen, authentieke details en een moderne keuken!

Heeft u altijd al gedroomd om te wonen in hartje Edam met een heerlijke tuin? Dat is uw kans! Gelegen op een prachtige locatie aan de gracht, vindt u deze sfeervolle stadswoning uit 1920. Authentieke elementen geven de woning karakter en verhaal: de gevel met fraai metselwerk en boerendeur, het houtwerk en de balkenplafonds. Buiten vindt u een fijne stadstuin die gelegen is op het westen en beschikt over een achterom. Met 76 m² aan woonoppervlakte, een moderne keuken, twee slaapkamers, bijkeuken en uitzicht over het water, is dit een bijzondere kans voor wie op zoek is naar iets unieks.

Stap de deur uit en binnen enkele

minuten zit u op een van de vele gezellige terrassen in het historische centrum van Edam. De binnenstad beschikt over diverse speciaalzaken, winkeltjes, cafés en restaurants. Alle denkbare voorzieningen liggen binnen handbereik, zoals de AH-supermarkt, sportgelegenheden en scholen. Stap op de bus en met de Noord/Zuidlijn bent u in 25 minuten op de Zuidas of binnen 20 minuten op Amsterdam Centraal, zonder files!

Bijzonderheden

- Karakteristieke stadswoning
- Tuin op het westen met achterom
- Moderne keuken en authentieke details
- Eethoek met openslaande deuren
- Mogelijkheid tot 3 slaapkamers
- Aangebouwde bijkeuken en berging
- Dakopbouw aan beide zijden
- Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Prachtige locatie aan de gracht
- Op loopafstand van het centrum
- Met 20 min op Amsterdam Centraal

Begane grond

De karakteristieke boerendeur geeft toegang tot de woning. Welkom! U komt binnen in de hal met meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte beschikt over een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme sfeer van dit huis. De woning ademt geschiedenis en karakter, met authentieke details die zorgvuldig bewaard zijn gebleven. Zo heeft de woonkamer een sfeervol balkenplafond en hoge ramen. Er is plaats voor een gezellige zithoek en de houten vloer zorgt voor een open geheel. De woonkamer loopt vloeiend over in de zeer uitgebreide en moderne keuken.





Keuken

De keuken vormt het warme hart van de woning en combineert karakter met modern comfort. Strak afgewerkt en praktisch ingericht met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, oven met stoomfunctie, vaatwasmachine en een 5 pits gasfornuis met afzuiger. Het werkblad biedt volop ruimte om te koken, terwijl de kasten zorgen voor voldoende opbergruimte. Aansluitend bevindt zich de gezellige eethoek met balkenplafond en moderne spotverlichting. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin is er prachtige lichtinval en een directe verbinding met buiten. Dit maakt de ruimte ideaal voor lange diners en ontspannen momenten met familie en vrienden.





Bijkeuken

In de aanbouw achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met daarin de wasmachineaansluiting, plaats voor de droger en de cv-opstelling. De lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval en er is toegang tot de tuin.

Tuin

Buiten vindt u een zonnige en beschutte achtertuin, die gelegen is op het westen. Hier zit u heerlijk vrij, een ideale plek om te ontspannen met een kop koffie of een goed boek. Ook is er een sfeervolle haard aanwezig. Het ligt dan ook voor de hand om hier een gezellige loungeplek te realiseren. Via de steeg is er een achterom. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra. Ideaal voor bijvoorbeeld de fietsen.





1e verdieping

Via een vaste trap komt u boven op de 1e verdieping. De ruime overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van een lichtkoepel en vergroot middels een dakopbouw, waardoor er een mogelijkheid is gecreëerd om een 3e slaapkamer te realiseren.

Slaapkamers

Stap binnen in deze sfeervolle kamers, waar ruimte en karakter samenkomen. De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht over de gracht. De praktische inbouwkasten bieden volop opbergruimte en het houtwerk past perfect in het geheel. De 2e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Het eerste wat hier opvalt, is het indrukwekkende plafond van ruim 3 meter hoog. De zichtbare balken versterken dit effect en voegen tegelijkertijd een warme, authentieke charme toe aan de ruimte. Ook hier vindt u een vaste kastenwand.





Badkamer

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een 2e toilet. Het raam zorgt niet alleen voor lichtinval, maar ook voor natuurlijke ventilatie. Door de dakopbouw is hier extra ruimte gecreëerd.

2e verdieping

De 2e verdieping bestaat uit een bergzoldertje.

Elektrische installatie

Meterkast met 8 groepen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Intergas HR 2016 in eigendom.

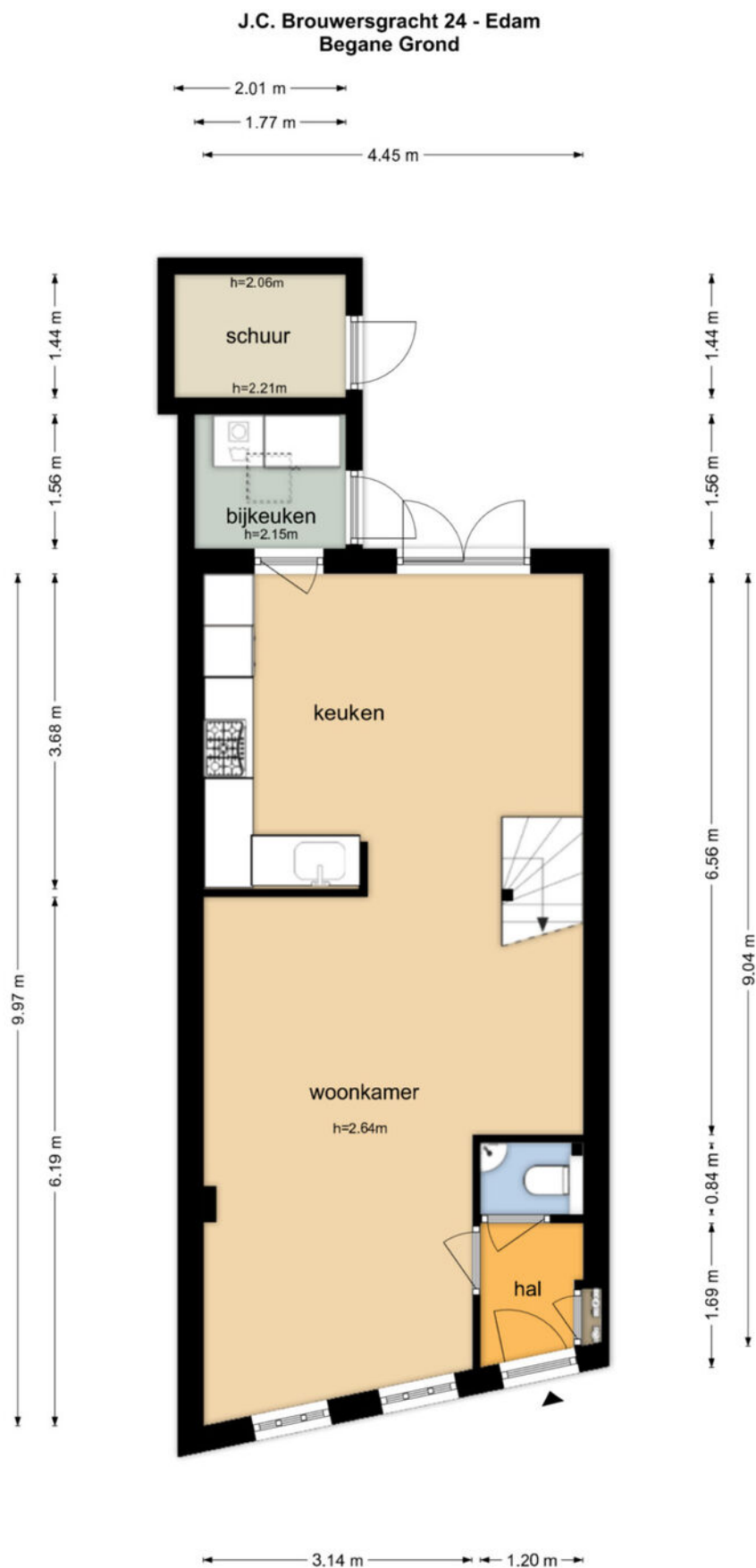




Lijst van zaken

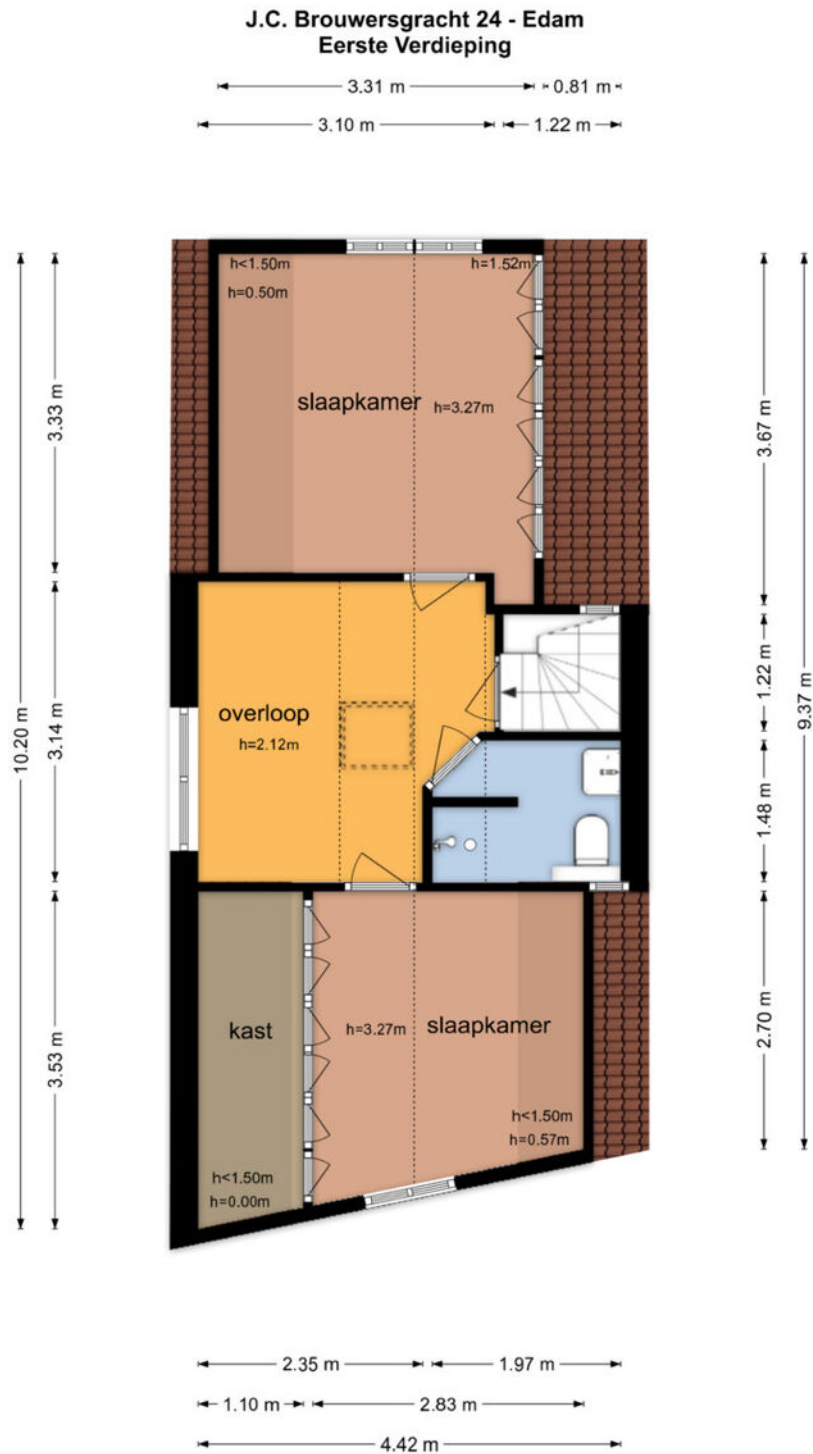
	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x	
Luxaflex: begane grond	x	
Losse horren: 1 ^e verdieping	x	
Rolhorren: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: linoleum/marmoleum en houtenvloer	x	
Klokthermostaat; merk Honeywell Nest	x	
Losse isolatievoorz. (voorzetramen)	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas); - afzuigkap; - oven; - stoomoven; - koel-vriescombinatie; - koelkast; - vaatwasmachine; - Quooker.	x x x x x x	 x x
Boeken-, legplanken: gele kast op maat woonkamer	x	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x	
Dimmers	x	
Kasten: - begane grond rode kast; - 1 ^e verdieping.		x x
Spiegelwanden		x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond 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



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: 3804123_1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Edam

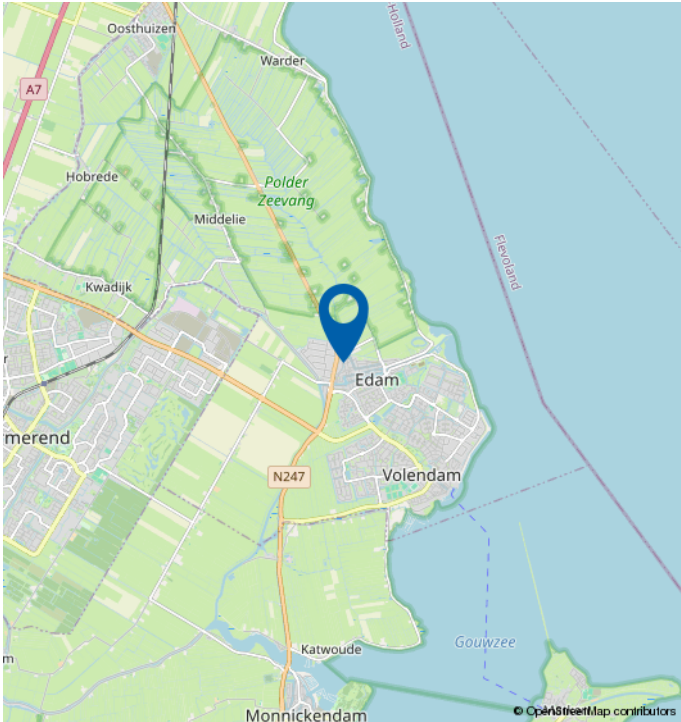
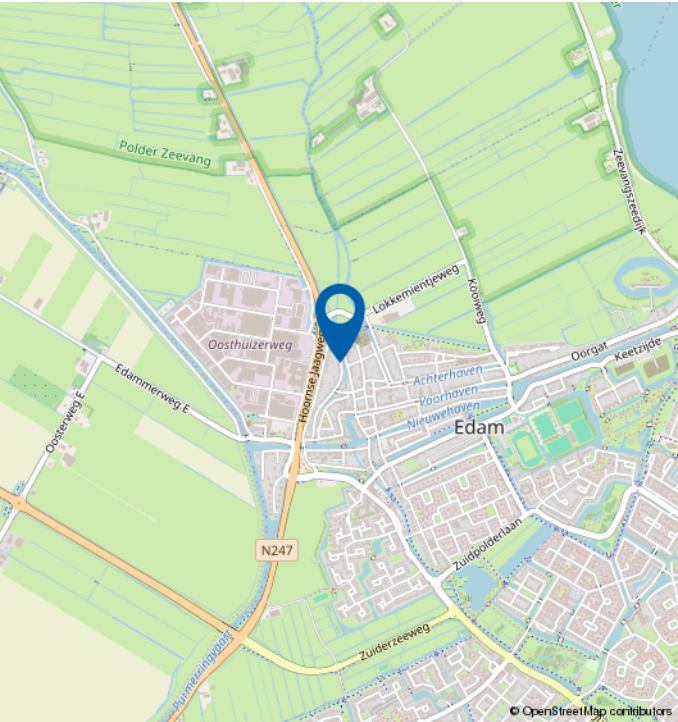
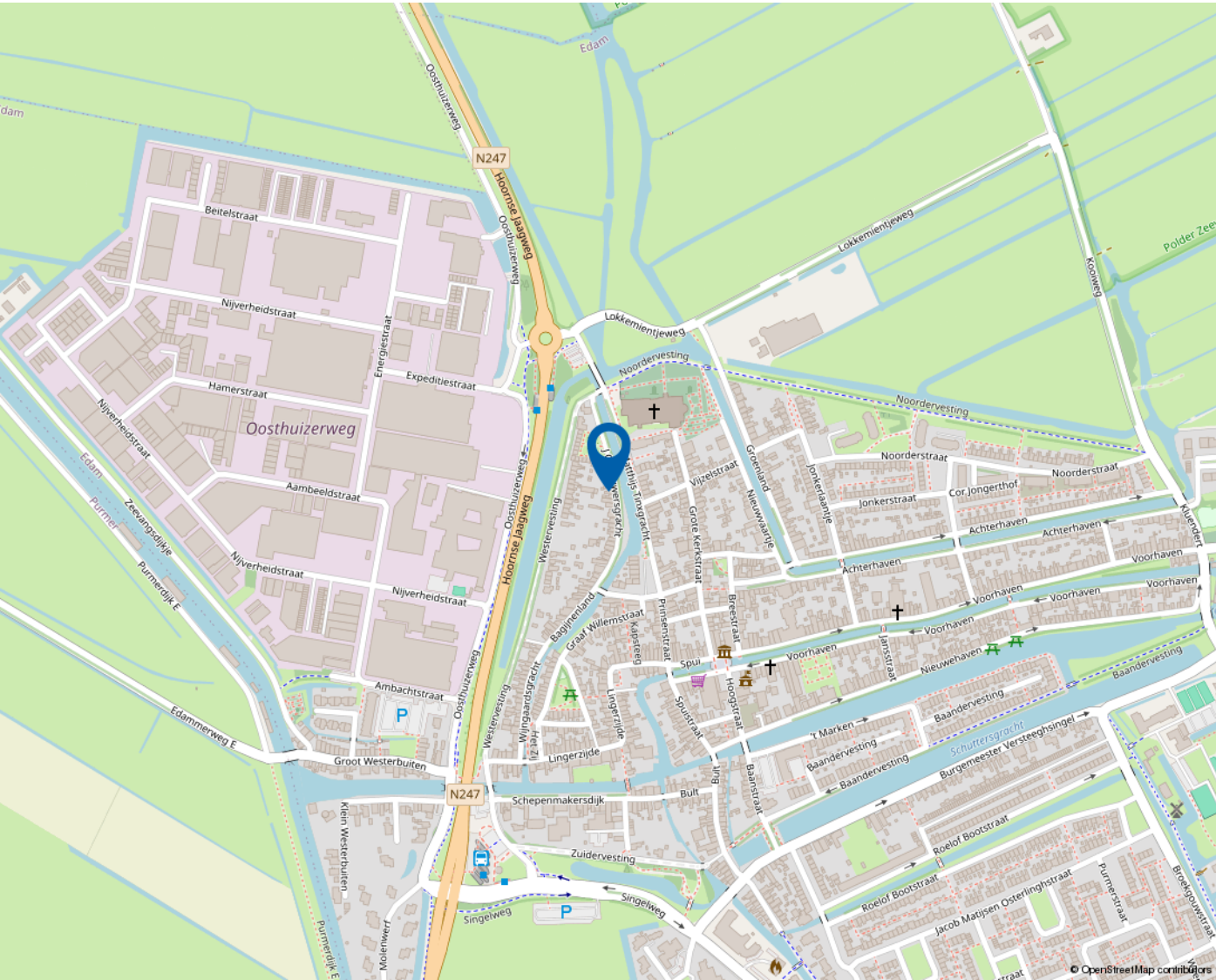
Sectie A

Perceel 2627

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.

kadaster

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 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