



**Rechtestraat 138-140,
1483 BG De Rijp**

Welkom

bij Broekman Makelaars

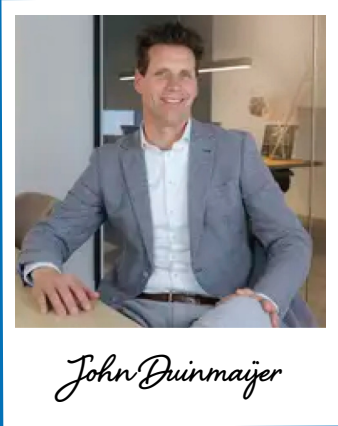
Beste belangstellende,

Met de informatie uit deze brochure kunt u al een aardig idee krijgen of deze aanbieding aan uw wensen en eisen voldoet. Spreekt het pand u aan? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging! Bij voorbaat willen wij u melden dat het niet vreemd is om een pand nogmaals te bezichtigen. Welke drempels er ook kunnen zijn om een koopbeslissing te nemen; wij zullen alles in het werk stellen u zo goed mogelijk te helpen.

Financiële mogelijkheden. U kunt bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Zo weet u wat uw mogelijkheden zijn en kunt u gericht op zoek gaan naar een passende woning. Uw interesse gewekt? Voor afspraken/bezichtigingen en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Dit kan via ons telefoonnummer, mailadres of u loopt even bij ons naar binnen:

- 072 562 55 44
- demare@broekmanmakelaars.nl
- Europaboulevard 10 - 12 Winkelcentrum De Mare, 1825 SB Alkmaar

Als u voornemens bent om uw huis te gaan verkopen is er sprake van een waardebepaling. U ontvangt dan geen taxatierapport, maar wij geven u een indicatie van de opbrengst van uw woning in de huidige markt. Een waardebepaling met daaraan gekoppeld een oriënterend gesprek is gratis.



John Duinmaijer

Maak kennis met
jouw makelaar!



Kenmerken

van de woning

Adres	Rechtestraat 138-140
Postcode	1483 BG
Plaats	De Rijp
Ligging	In centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen
Type woning	Vrijstaande woning met kerk aan de achterzijde
Bouwvorm	Bestaande bouw



Bouwjaar	1901
Inhoud	839 m³
Woonoppervlakte	166 m²
Perceeloppervlakte	525 m²
Energielabel	Volgt
Cv-ketel	Intergas 2019

Soort woning	Herenhuis
Aantal kamers	5
Verwarming	CV- ketel, open haard
Ligging tuin/balkon	Noordoost
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas





Omschrijving van de woning

"Sommige woningen zijn bijzonder. Sommige woningen vertellen een verhaal. En heel soms komt er een plek op de markt waar beide samenkomen."

Achter de bescheiden gevel van de voormalige kosterswoning aan de Rechtestraat schuilt een van de meest bijzondere woonobjecten van De Rijp. Op het eerste gezicht ziet u een karakteristieke woning in het historische lint van het dorp, maar achter deze gevel ontvouwt zich een indrukwekkend woonensemble met een volledig getransformeerde kerk, een fraai aangelegde tuin en een eigen perceel aan de Eilandspolder. Een plek waar historie, architectuur, rust en natuur op unieke wijze samenkomen.

Het geheel omvat de voormalige kosterswoning aan de voorzijde en de in 1912 gebouwde Gereformeerde Kerk aan de achterzijde. Beide gebouwen vormen samen één bijzonder woonobject op een perceel van circa 300 m², met daarachter een extra perceel van circa 225 m² dat direct grenst aan de Eilandspolder.

Zoals gebruikelijk in het historische centrum van De Rijp betreedt u de woning via de achterzijde. U komt binnen in de aanbouw, waar direct de praktische indeling opvalt. Hier bevinden zich maatwerk inbouwkasten en een bijzonder detail dat liefhebbers zeker zal aanspreken: onder de vloer bevindt zich een (wijn)kelder.

Aan de linkerkant bevindt zich de modern uitgevoerde badkamer met een royale inloofdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate ruimte ingericht voor de wasmachine en droger.

Vanuit de hal bereikt u de oorspronkelijke woning. Op de begane grond beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer waarin authentieke elementen behouden zijn gebleven. De karakteristieke inbouwkast vormt hier een echte blikvanger.

Deze ruimte wordt gebruikt als gastenverblijf en kantoor, maar leent zich vanzelfsprekend ook uitstekend als comfortabele extra woonkamer, speelkamer, tv-kamer of home gym.

De karakteristieke lange gang leidt naar de authentieke voordeur en de trap naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers aan de voorzijde en een royale hoofdslaapkamer met een comfortabele inlooptent aan de achterzijde. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte en rust, terwijl de beide overige slaapkamers zich uitstekend lenen als kinderkamers, logeerkamer of werkkamer.

De voormalige kerk is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gerenoveerd en getransformeerd tot een uitzonderlijke woonruimte. De indrukwekkende hoogte, de monumentale kapconstructie, spanten en de karakteristieke uitstraling zijn behouden gebleven, terwijl hedendaags wooncomfort volledig is geïntegreerd. De luxe woonkeuken vormt een prachtig middelpunt en is uitgevoerd met een massief eiken keuken, een royaal kookeiland, een composiet werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur. De kerk is voorzien van comfortabele vloerverwarming en verkeert dankzij omvangrijke renovaties in een uitstekende staat van onderhoud. Fundering, dak, kozijnen en schilderwerk zijn de afgelopen jaren volledig vernieuwd. Het afgelopen jaar is bovendien het stucwerk van de kerk afgerond en gerepareerd en is al het buitenschilderwerk van zowel de kerk als het woonhuis uitgevoerd.

Achter de kerk bevindt zich een intieme tuin met een fijne zitplek aan het water. Hier is recent de beschoeiing vernieuwd. Via een nieuw aangelegde houten loopbrug bereikt u het achtergelegen perceel van circa 225 m². Vanaf deze unieke plek kijkt u uit over de uitgestrekte Eilandspolder. Waar het voorhuis een directe verbinding met de straat heeft, zit u achter de kerk in volledige stilte en natuur; compleet met schaaapjes, in het voorjaar lammetjes, en in de verte koetjes en paarden. Het uitzicht verandert met de seizoenen en biedt iedere dag opnieuw een ander decor. De rust, de natuur en de weidsheid zorgen voor een woonbeleving die zich nauwelijks laat omschrijven en die u vooral zelf moet ervaren.

Voor toekomstige eigenaren zijn bovendien al belangrijke voorbereidingen getroffen om woning en kerk nog verder met elkaar te verbinden. Tussen beide gebouwen zijn reeds heipalen aangebracht om een doorloop- of kloostergang te realiseren. Hier is een actieve vergunning voor verleend, en met deze verbinding is het mogelijk één indrukwekkend geheel te creëren. Tevens zit er in deze vergunning een aangepaste indeling van het woonhuis met badkamer boven, badkamer mogelijkheid in het gastenverblijf, en bijvoorbeeld plaatsing van zonnepanelen en toevoeging van meerdere dakramen. Informeer bij de makelaar naar de beschikbare tekeningen, plannen en de verdere mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Voormalige kosterswoning met daarachter een volledig gerenoveerde en getransformeerde kerk;
- Kerk gebouwd in 1912 en met respect voor de monumentale uitstraling verbouwd tot woonruimte;
- Twee monumentale panden waarvoor jaarlijks onderhoudssubsidies

beschikbaar zijn;

- Perceel van circa 300 m² met aanvullend perceel van circa 225 m² aan de Eilandspolder;
- (wijn)kelder onder de aanbouw;
- Luxe keuken met hoogwaardige apparatuur en kookeiland;
- Vloerverwarming in de kerk;
- Fundering, dak, en kozijnen volledig vernieuwd;
- Afgelopen jaar het stucwerk van de kerk afgerond en gerepareerd en al het buitenschilderwerk van beide panden uitgevoerd;
- Actieve vergunning aanwezig voor het realiseren van een verbinding tussen woning en kerk, inclusief aangepaste indeling met badkamer boven, badkamer mogelijkheid in het gastenverblijf en plaatsing van zonnepanelen;
- Gelegen in het historische centrum van De Rijp.

Historie

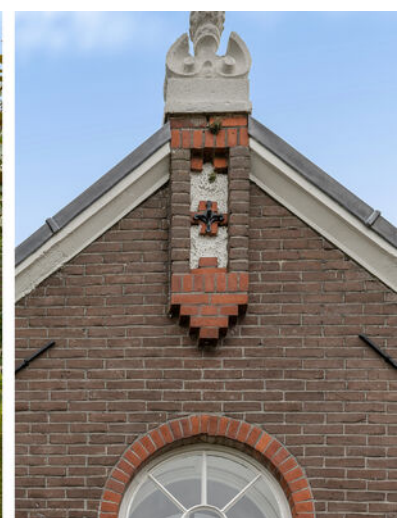
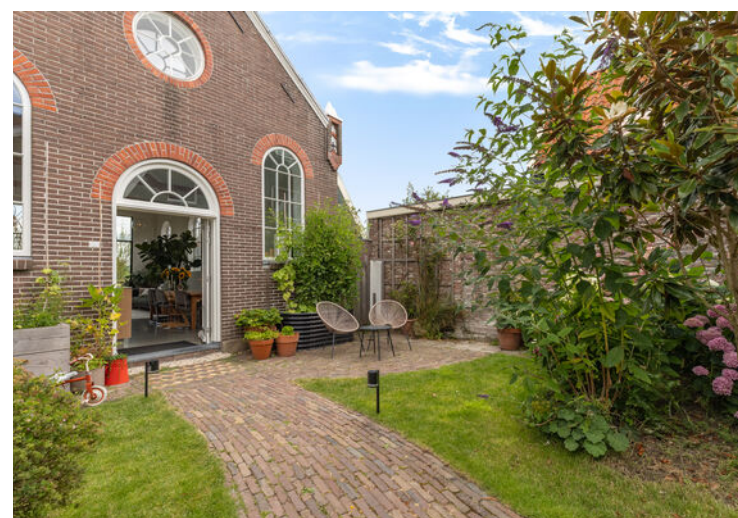
De woning aan Rechtestraat 138 werd in 1912 gebouwd als dienstwoning voor de gemeenteveldwachter, ontworpen door gemeentearchitect K. Humer. In hetzelfde jaar werd achter op het perceel de Gereformeerde Gemeentekerk gebouwd naar ontwerp van architect J.A. Versteeg. Vanaf 1926 deed de woning dienst als kosterswoning. De kerk verloor haar religieuze functie in de jaren tachtig en is vervolgens met veel respect voor de oorspronkelijke architectuur herbestemd tot wonen. Zowel de woning als de kerk maken onderdeel uit van het historische ensemble in de beschermde dorpskern van De Rijp.















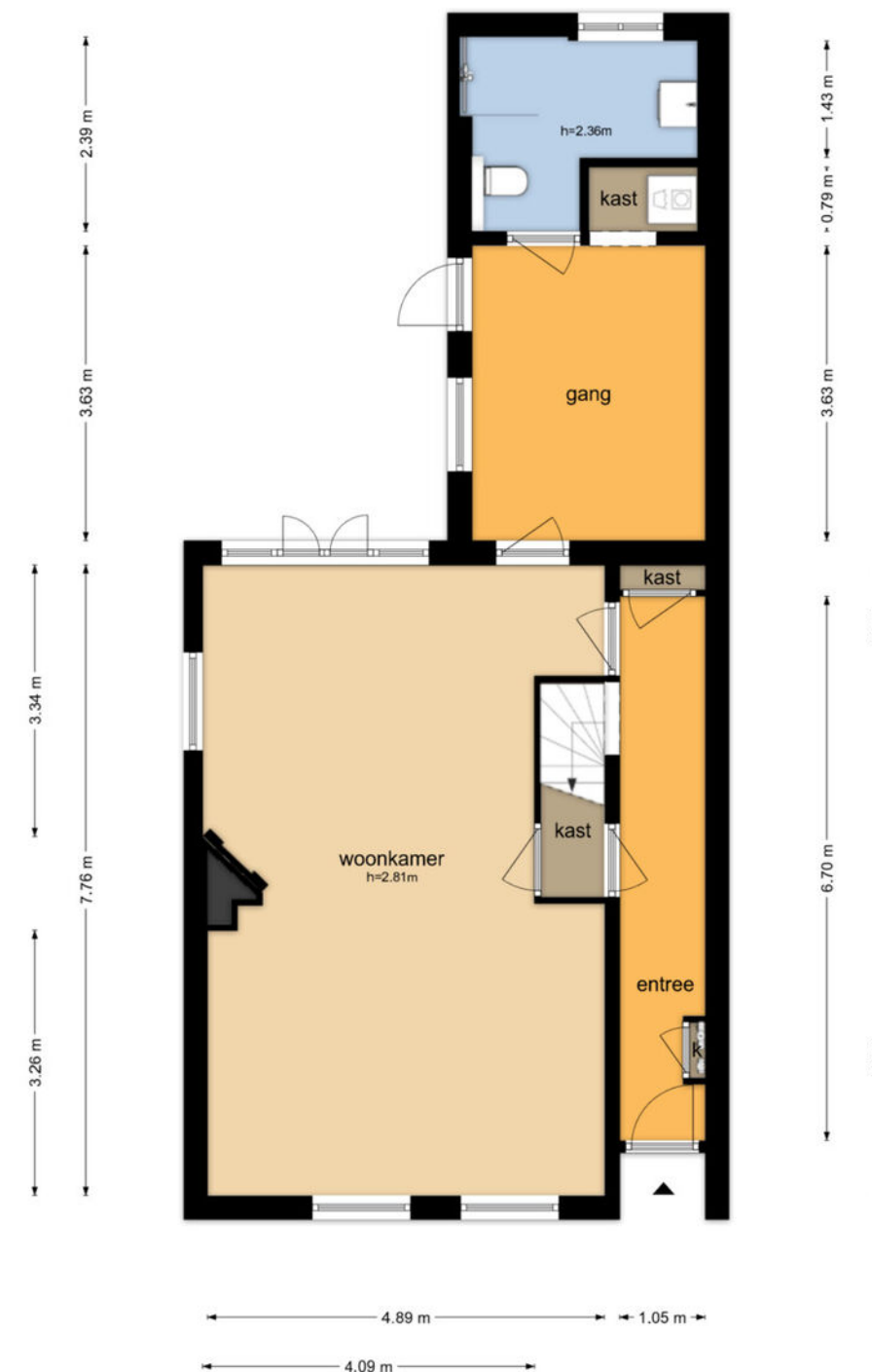
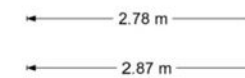




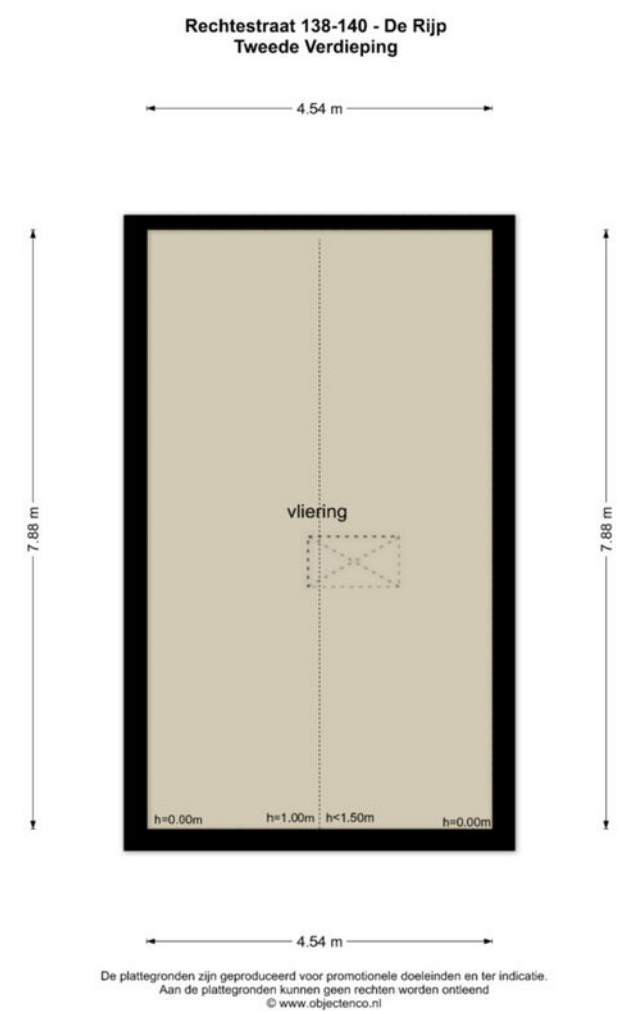
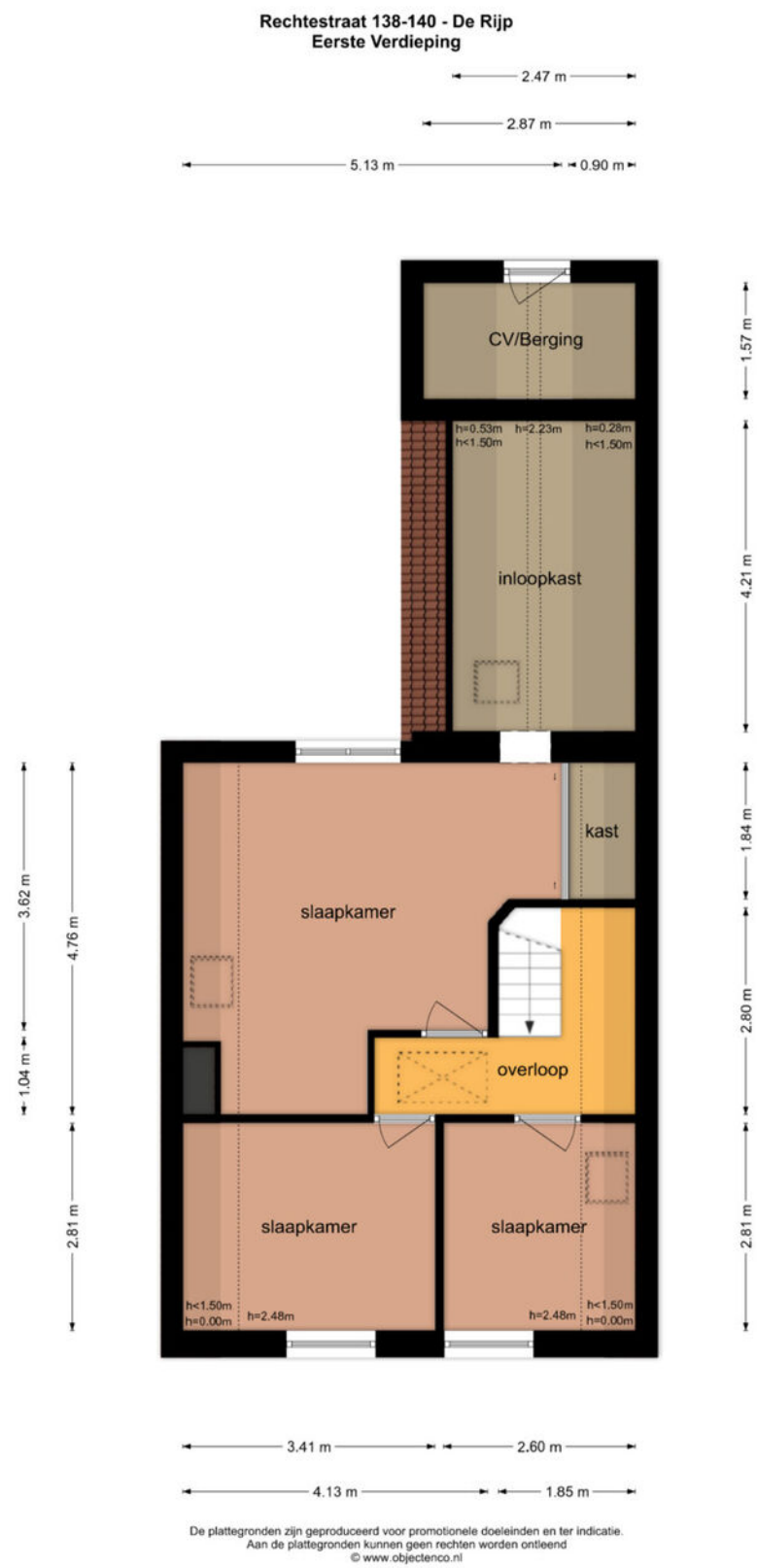
Plattegronden

van de woning.

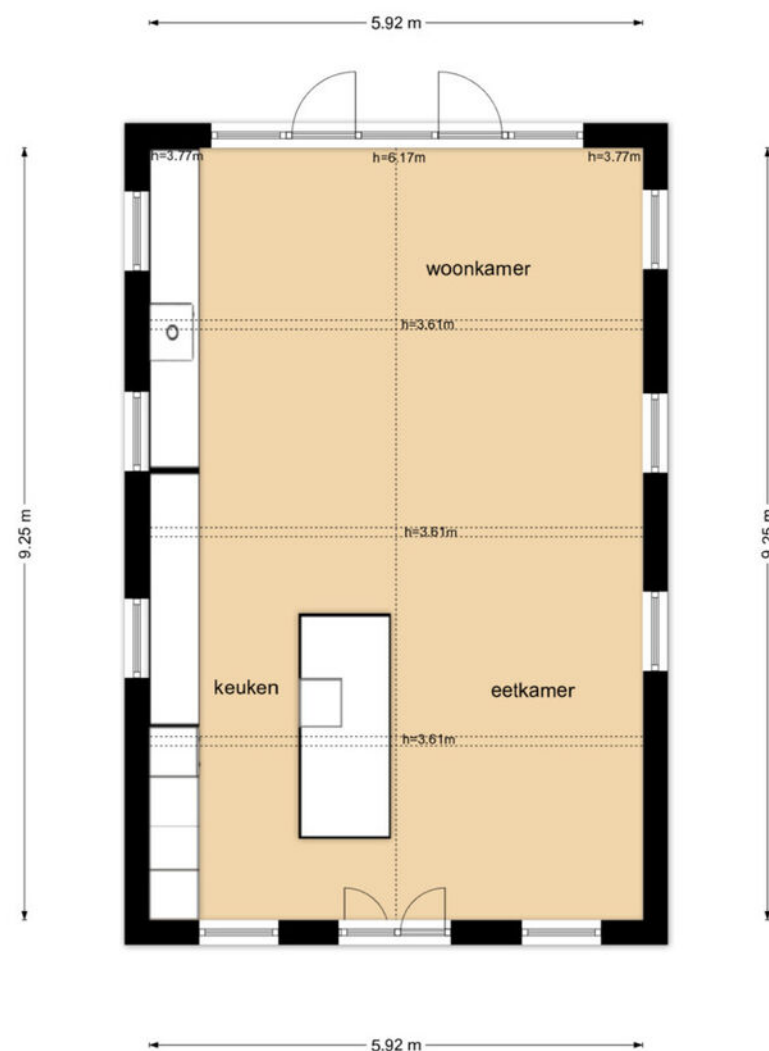
Rechtestraat 138-140 - De Rijp
Begane Grond



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



Rechtestraat 138-140 - De Rijp
Kerk



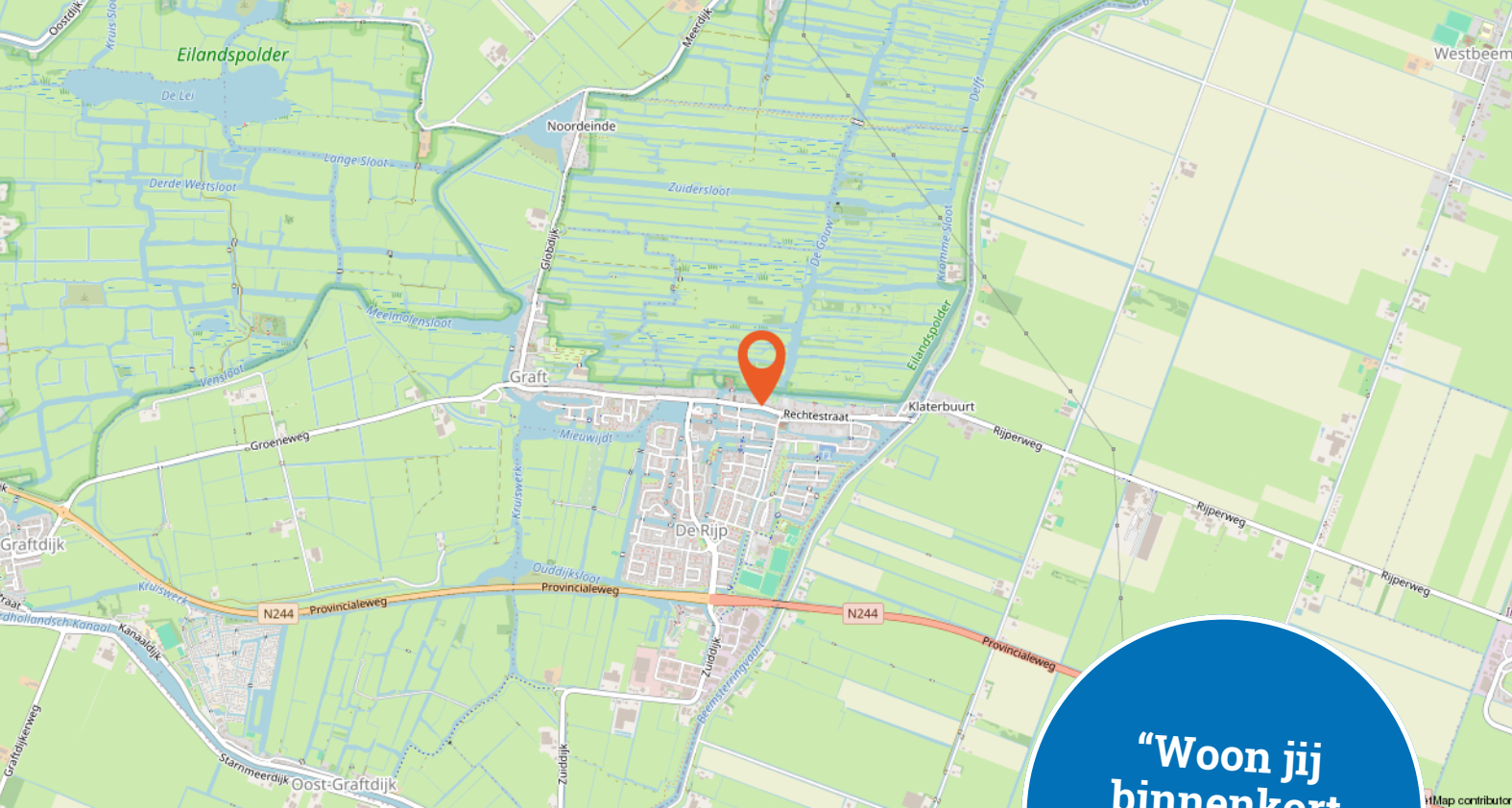
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vergunde situatie tekening met onder andere de verbindingsgang tussen kerk en woonhuis, aanvullende kozijnen, dakramen en zonnepanelen op het woonhuis

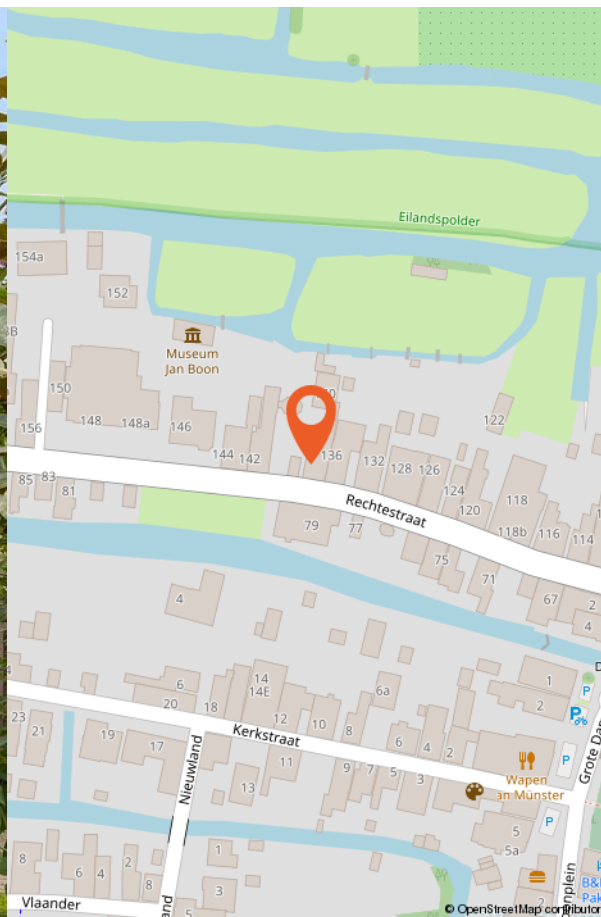


2108w - n5 - 2,02
WESTGEVEL
WOONHUIS
NIEUW
Aanpak: Gemeente Rijp en
Dorps Kerk
Bouwen: 138-140
Van: 138-140
Zijdekwartier Architecten
Bouwen: 138-140
Van: 138-140
Zijdekwartier Architecten
Bouwen: 138-140
Van: 138-140

ZIJDEKWARTIER
ARCHITECTEN



De locatie op de kaart.



Kadastrale kaart van de woning.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Losse (hang)lampen			x	
(/losse) kasten, legplanken				
Garderobekast 138	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails				x
Gordijnen			x	
Overgordijnen	x			
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat		x		
Huidige oven kan worden overgenomen, en wordt anders vervangen voor een alternatief			x	
Brinta waterfilter voor koffie apparaat		x		
Toilet				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer Toilethouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schoorsteen/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
2 stuks ronde voorzetramen aan de binnenzijde van de ronde kerk ramen	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Ombouw vuilnisbakken / kliko's	x			
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x
Moestuimbak tegen de kerk			x	



Woning
aankopen met
behulp van een
aankoopmakelaar?
Doen!

Aankopen met Broekman Makelaars

Zeker in een tijd waarin de vastgoedmarkt dynamisch en competitief is. Een aankoopmakelaar kan van onschatbare waarde zijn bij het aankoopproces van een woning en onnodige fouten voorkomen. Twijfelt u? Neem gratis en vrijblijvend een aankoopmakelaar mee voor een eerste aankoopbezichtiging.

Stap 1. Opstellen van een zoekopdracht

Tijdens het intakegesprek met de makelaar bespreken we het aankooptraject, dat wat u van ons mag verwachten en uw persoonlijke woonwensen. Denk hierbij aan de grootte van de woning, mogelijke locaties en de gewenste prijsklasse. Tevens bespreken we de huidige woningmarkt en de kansen en bedreigingen, zitten we in een stijgende of dalende woningmarkt. Vervolgens een gen vrijblijvend gesprek met de hypotheekadviseur en dan gaan wij op zoek!

Stap 2. De bezichtiging van uw toekomstige droomhuis

Uit een door Broekman samengesteld aanbod selecteert u de woning- en die u aanspreken. U, of wij maken een afspraak met de verkopers (of diens makelaar) voor de bezichtiging. Daar waar u zich concentreert op aspecten als sfeer, grootte en ligging, kijken wij vooral naar de staat van het onderhoud en adviseren we wellicht een bouwkundige keuring, de staat van de aanwezige apparatuur, de bouwkundige en juridische aspecten en overige zaken die bepalend zijn voor de marktwaarde van het object.

Stap 3. Enthousiast? Dan gaan we over tot de prijsonderhandeling

We adviseren u over de juiste biedingstrategie, wordt het een openingsvoorstel of direct een eindvoorstel door een inschrijving? Voor een accurate prijs gaan we kijken naar de modelwaardes, referenties die recent zijn verkochten uiteraard naar de woning zelf. We zijn er bij elke vervolgstap en zorgen dat alle afspraken goed worden vastgelegd in de koopovereenkomst!

Stap 4. Van het tekenen van de koopovereenkomst tot de sleuteloverdracht

In de koopakte komen verschillende data voor, denk aan uw ontbindende voorwaarden en bouwtechnische keuring. Deze data worden door ons nauwlettend in de gaten gehouden en wanneer nodig gaan we over tot actie. Ook voor onafhankelijk hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres. En dan komt het moment van de sleuteloverdracht en organiseren we de eindinspectie. Komt u achteraf toch een gebrek tegen in de woning of heeft u andere vragen? Ook dan staan we voor u klaar.

Over ons Broekman Makelaars

Broekman Makelaars is met drie vestigingen en een ruim klantenbestand een toonaangevende speler op de onroerendgoedmarkt. Drie dynamische NVM-makelaarskantoren die gespecialiseerd zijn in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Alle vestigingen zijn gemakkelijk bereikbaar en bevinden zich op prima zichtlocaties. Ons team bestaat uit een mix van jong, creatief, dynamisch en ervaren registermakelaars.

Kennis van zaken

Bij het aankopen en verkopen van een woning is inzicht in de huizenmarkt essentieel. Wij hebben ons van meet af aan op de regio gericht en onze betrokken en gemotiveerde medewerkers kennen de stad en haar omgeving als hun broekzak.

Werkwijze en stijl

Onze stijl van werken en samenwerken, de visie die we hebben op de onroerendgoedmarkt, de wijze waarop we omgaan met onze relaties, het zijn stuk voor stuk elementen die sterk verbonden zijn met onze bedrijfscultuur. Onze werkwijze kan omschreven worden als innovatief en daadkrachtig. Hierbij doelen we zowel op de wijze waarop we onze eigen diensten verrichten, als op de manier waarop we de huisvestingsvraagstukken voor

onze relaties oplossen. De manier waarop we onze relaties tegemoet komen is professioneel, open en eerlijk. Wij zijn actief in de markt. Potentiële klanten worden door ons op een doordachte en actieve wijze benaderd. Iets wat in de vastgoedwereld nog vaak achterwege blijft.

Aan welke makelaar vertrouwt u de verkoop van uw woning toe?

Als woningverkoper of woningkoper wilt u alleen het allerbeste. Dat betekent een makelaarskantoor dat beschikt over vakkennis, voldoende marketingmiddelen, een uitgebreid netwerk, integriteit, ruime ervaring en gedreven en professionele medewerkers. Hiervoor bent u bij Broekman Makelaars aan het juiste adres. Wij vinden het van groot belang dat u vooraf goed weet wat uw makelaar voor u gaat doen. Alle gemaakte afspraken krijgt u helder en duidelijk op papier.

Uw interesse gewekt?

Neem contact op met ons kantoor en laat u geheel vrijblijvend informeren over wat wij voor u kunnen betekenen. Uiteraard kunt u ook altijd bij ons binnenlopen.



Kom in contact!

Broekman Makelaars Alkmaar - de Mare

Europaboulevard 10 - 12, 1825 SB Alkmaar
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Heerhugowaard

Beukenlaan 2-M 1701 DA Heerhugowaard
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Alkmaar - Zuid

Limmerhoek 63-64, 1811 BA Alkmaar
072-3034175 - alkmaar@broekmanmakelaars.nl

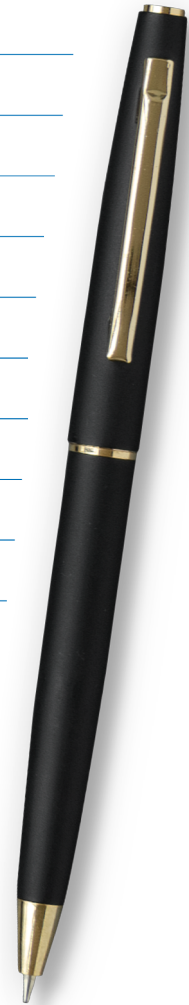
Broekman Makelaars De Rijp

Venbuurt 20 1483 BV De Rijp
072-5625544 - demare@broekmanmakelaars.nl

Broekman Makelaars Obdam

Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl

This image shows a full page of white paper with horizontal light blue lines. A black ballpoint pen with gold-colored accents, including a clip and a ring, is positioned vertically along the right margin. The paper appears to be a standard notebook or ledger page.



Broekman Makelaars Obdam
Zwaansvliet 10 1713 CW Obdam
072-3030406 - hhw@broekmanmakelaars.nl