



Hoogwaardig afgewerkte woning met bijgebouw

Scharwoude 39 te Scharwoude



RE/MAX

RE/MAX Direct
0229-291313 | direct@remax.nl | remax.nl/kantoor/direct



Kom binnen!

Kijk snel verder naar de rest
van de woning



Welkom

bij RE/MAX Direct

Mijn naam is Jeroen Westgeest. Ik ben inmiddels ruim 20 jaar werkzaam als makelaar en taxateur in geheel West-Friesland. In de loop der jaren zijn er dan ook maar weinig woningen die ik niet van binnen en van buiten heb gewaardeerd en getaxeerd.

Voordat ik ben aangesloten bij RE/MAX, heb ik een eigen makelaarskantoor gehad in Enkhuizen en heb deze na 10 jaar verkocht. In 2019 ben ik aangesloten als zelfstandig makelaar bij RE/MAX Direct in Hoorn. Een van de redenen om aan te sluiten bij RE/MAX Direct als makelaar, is het deel uitmaken van een grote succesvolle formule met een goede naamsbekendheid en met veel kennis binnen de club. Een andere reden is toch weer het zelfstandig ondernemerschap.



Jeroen Westgeest

RE/MAX Makelaar/Taxateur

06-13207228

jeroenwestgeest@remax.nl

www.remax.nl

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact met mij op.



RE/MAX Direct

Breed 36

1621 KC Hoorn

jeroenwestgeest@remax.nl

www.remax.nl

OMSCHRIJVING & INDELING

Met trots mogen wij u deze vrijstaande woning met hoogwaardig bijgebouw te koop aanbieden.

De woning is gebouwd omstreeks 1928 is gelegen op een perceel van 740 m2 eigen grond aan een dorpslint tussen de rijksweg A7 en het Markermeer. Scharwoude is een plaatsje met circa 500 inwoners gelegen op 5 autominuten van Hoorn en circa 30 autominuten van Amsterdam. De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren uitstekend gepast de woning en hebben de laatste jaren veel geïnvesteerd in de voor-, zij-, achtertuin en hebben achter in de tuin een hoogwaardige gebouwd bijgebouw gerealiseerd van circa 60 m2. Het bijgebouw is voorzien van een betonvloer, een stalen constructie en is volledige geïsoleerd. Achter het bijgebouw treft u een fraai aangelegde steiger en heeft u vrij zicht over water en een park.

Indeling:

Begane grond: sfeervol entree, trapopgang naar de 1e verdieping, lichte ruime woonkamer met een sfeervolle erker met glas-in-lood ramen, luxe badkamer/toilet met ligbad, wastafel en een toilet, aangebouwde woonkeuken voorzien van een mooie ruimte voor de eettafel en openslaande deuren naar de achtertuin, luxe en moderne keuken in U-vormige opstelling met granieten blad, inductie kookplaat, koelkast, vriezer, oven, combi oven/magnetron, vaatwasser en een Quooker, bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en de droger, hobbyruimte/kantoorruimte en aansluitend de binnendoor bereikbare garage.

Eerste verdieping: overloop, separaat toilet luxe uitgevoerd met een hangcloset, slaapkamer aan de voorzijde (in het verleden waren dit 2 slaapkamers), 2e slaapkamer met een tweetal dakvensters, luxe badkamer, netjes betegeld, met inloopdouche en een wastafel, aansluitend aan de achterzijde de ruime slaapkamer over de volledige breedte van de woning.

met een sierbestrating, meerdere terrassen, fraaie steiger, beplanting, gras en een sproei installatie voor de tuin. Zoals eerder aangegeven treft u in de achtertuin het hoogwaardige bijgebouw nu in gebruik als mancave/hobbyruimte, maar goed te gebruiken als kangoeroewoning, werkruimte/kantoor aan huis. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van een palletkachel voor de verwarming. Aan de voorzijde is er voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Bijzonderheden:

- * 18 zonnepanelen
- * deels vloerisolatie, deels muurisolatie, dakisolatie
- * 18 zonnepanelen
- * perceel 740 m2 eigen grond
- * Woonoppervlak ca. 132 m2
- * bijgebouw 65 m2
- * energielabel B
- * bouwjaar 1928

Aanvaarding: in overleg

De voor-, zij- en achtertuin zijn recentelijk volledige aangelegd

KENMERKEN

ALGEMENE INFORMATIE

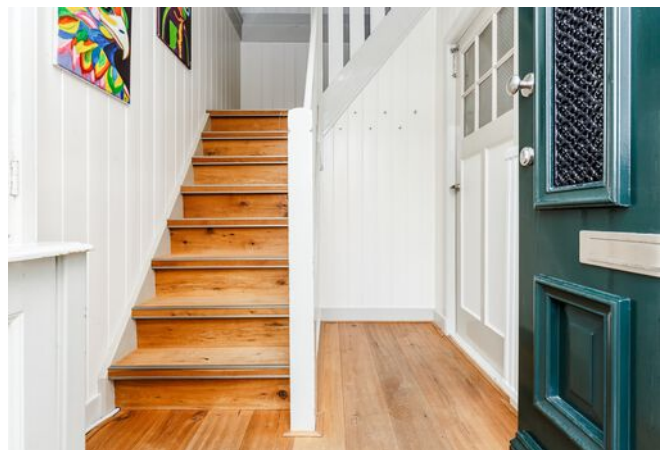
Type woning	Vrijstaande woning
Straatnaam en huisnummer	Scharwoude 39
Postcode en woonplaats	1634 EB Scharwoude
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Ligging	Aan water, aan park
Woonoppervlakte	132 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Inhoud	828 m ³
Externe bergruimte	56 m ²
Perceeloppervlakte	740 m ²
Warmwater/verwarming	C.V.-ketel 2014
Isolatie	Gedeeltelijke muur-, dak- en vloerisolatie
Energietabel	B

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Wester-Koggeland
Sectie	AE
Nummer	163









































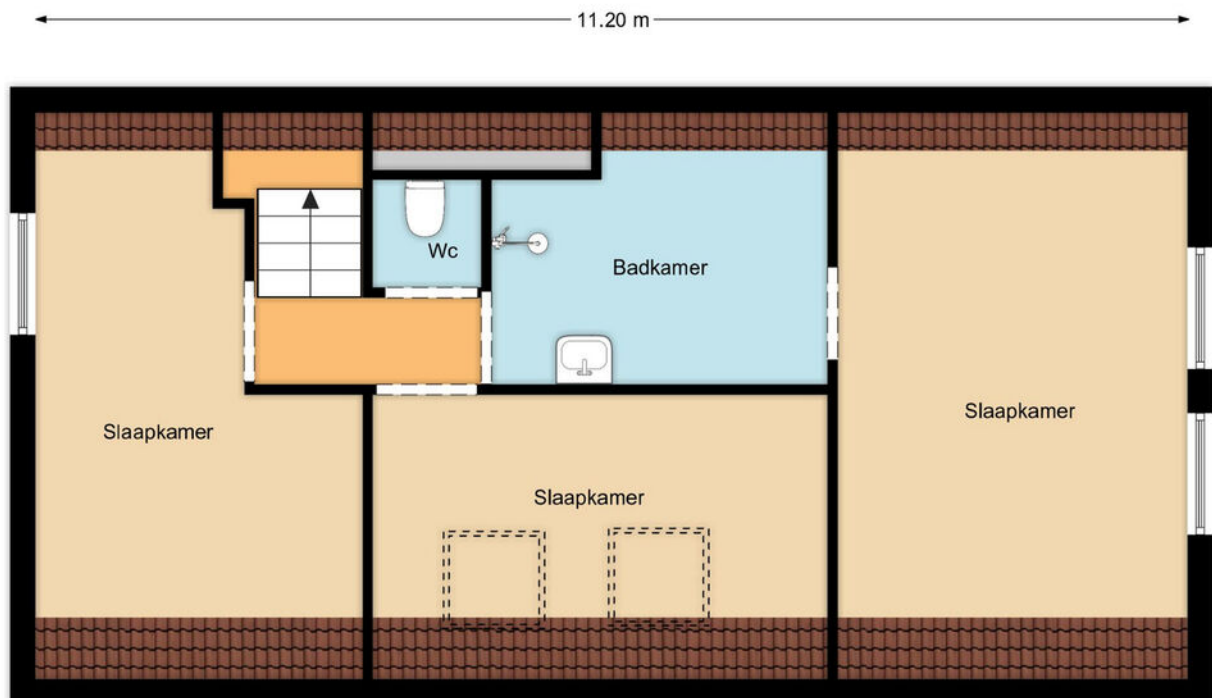




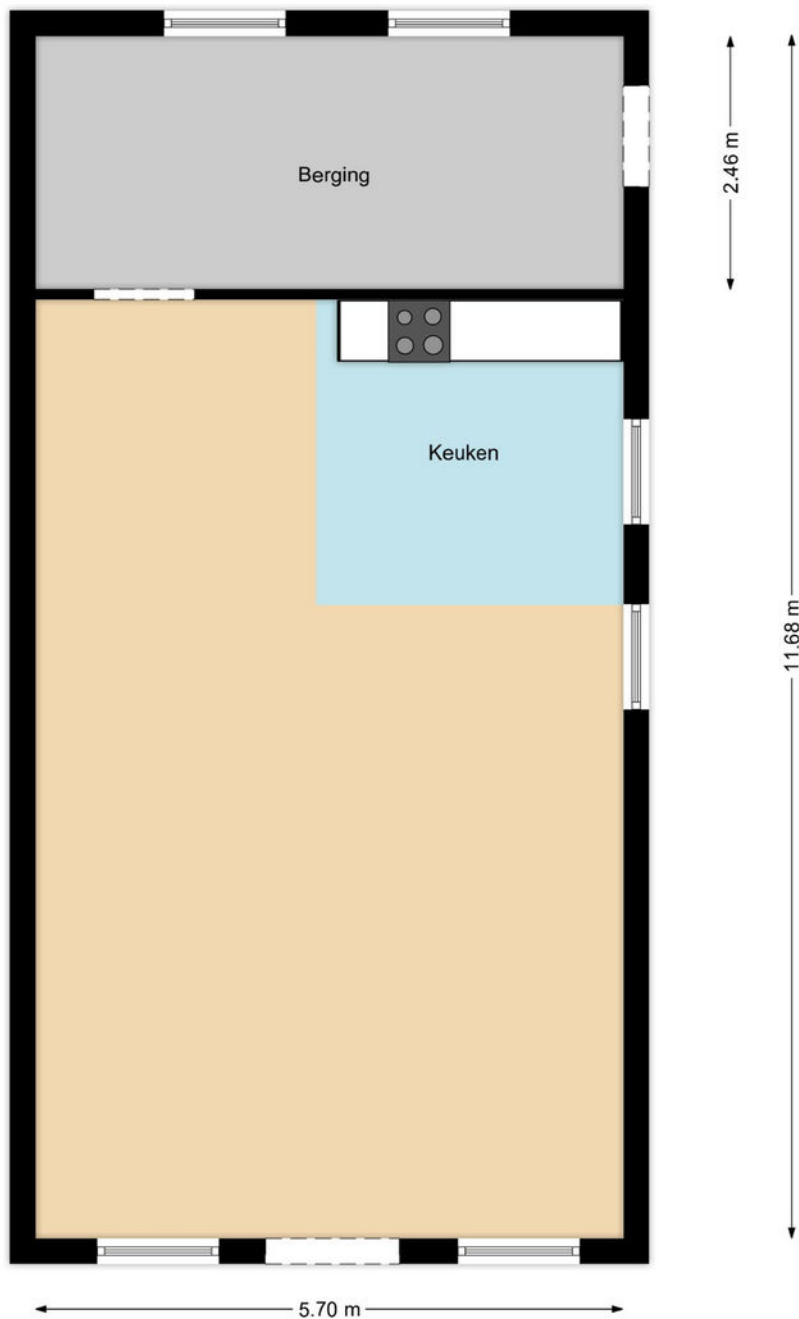
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Scharwoude 39

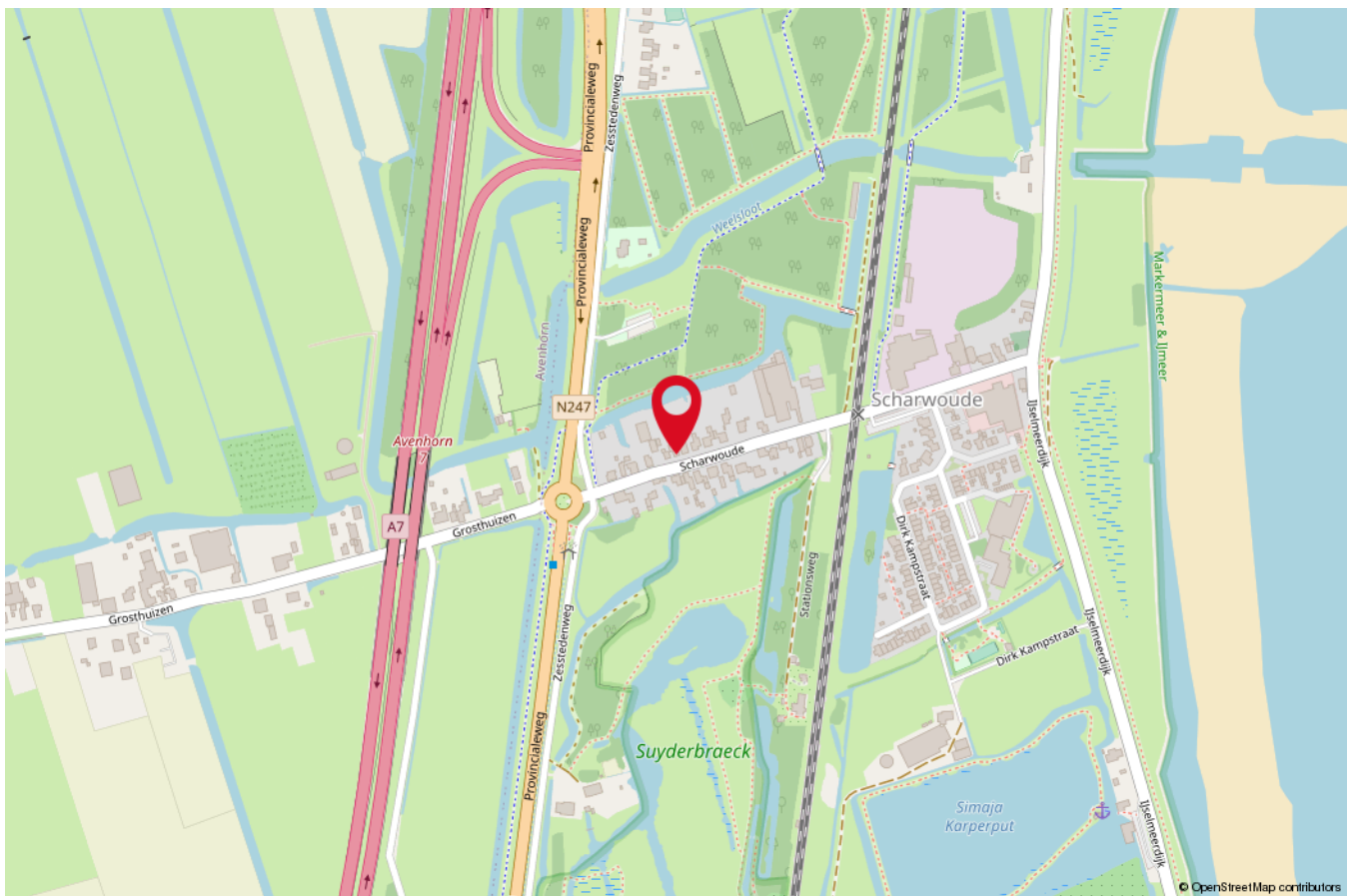
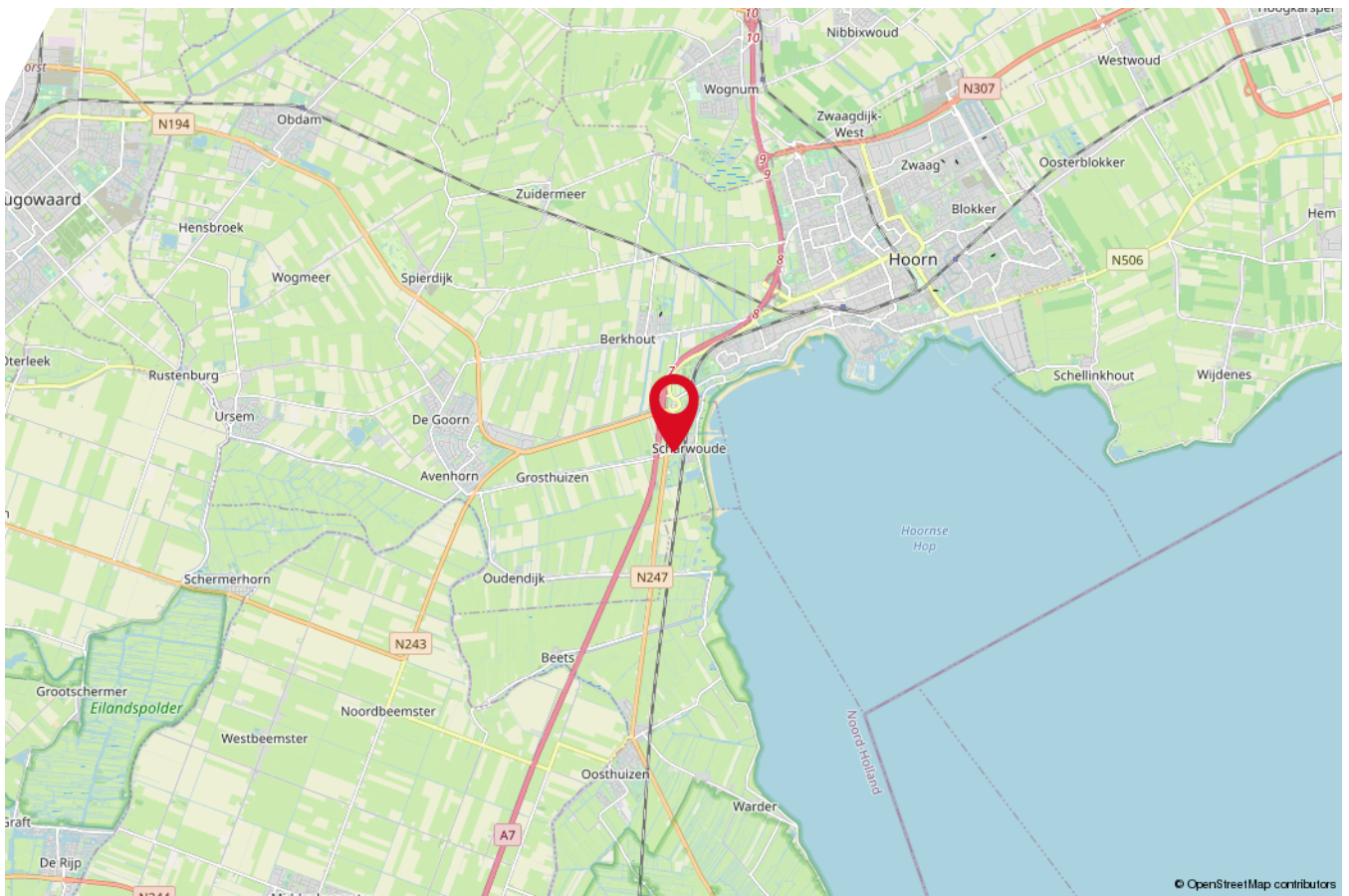


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AE	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 163	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2022.
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





Wonen in Scharwoude kan een aantrekkelijke keuze zijn voor mensen die op zoek zijn naar een rustige en landelijke omgeving. Scharwoude is een klein dorp in de provincie Noord-Holland, gelegen in de gemeente Koggenland. Het dorp ligt in de buurt van het Markermeer en is omgeven door weilanden en groene landschappen.

Als je houdt van een vredige en landelijke sfeer, dan is Scharwoude misschien een geschikte plek voor jou. Het dorp heeft een kleine gemeenschap en biedt een ontspannen levensstijl. Er zijn enkele voorzieningen in het dorp, zoals een basisschool en een buurthuis, maar voor meer uitgebreide winkelmogelijkheden en andere voorzieningen moet je waarschijnlijk uitwijken naar nabijgelegen steden zoals Hoorn of Heerhugowaard.

Kortom, Scharwoude biedt een landelijke levensstijl in een rustige omgeving, maar met beperkte voorzieningen in het dorp zelf. Als je op zoek bent naar een plek weg van de drukte van de stad en geniet van de natuurlijke schoonheid van het platteland, dan kan wonen in Scharwoude een aantrekkelijke optie zijn.

ONS TEAM



RE/MAX Direct, West-Friesland. Wie anders!

Bent u op zoek naar de beste makelaar in Hoorn? Laat RE/MAX Direct dan uw woning verkopen. De makelaars van RE/MAX Direct zijn trendsettend en ondernemend, doordat men als zelfstandig ondernemer werkzaam is. Hierdoor doen RE/MAX makelaars meer.

Een RE/MAX makelaar is een makelaar die elke klant 100% aandacht geeft. Een makelaar die 24/7 bereikbaar is. Kortom, een ervaren, doortastende makelaar met verstand van de lokale huizenmarkt in West-Friesland.

Daarnaast heeft RE/MAX elke maand zo'n 42.000 unieke website bezoekers en zal een RE/MAX makelaar uw woning op een bijzondere en unieke wijze in de markt zetten. Iedere RE/MAX makelaar in West-Friesland wordt daarnaast ondersteund door minstens 140 collega makelaars in Nederland.

Samen staan wij sterk en helpen meer dan honderden mensen om een nieuw huis te vinden. Of dit nu gaat om een nieuwbouw of bestaande bouw.

Ook kunnen wij u voorzien van advies over hypotheek en verzekeringen en kunnen wij een gratis waardebeoordeling doen.

Van een RE/MAX makelaar mag je dus méér verwachten. Bij ons ben je op het juiste adres voor:

- Aankoopmakelaar
- Verkoopmakelaar
- Aanhuurmakelaar
- Verhuurmakelaar
- Waardebeoordeling
- Nieuwbouwmakelaar
- NWWI Taxaties
- Hypotheek
- Verzekeringen

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe verkopen wij uw woning?

U heeft het besluit genomen om uw woning te verkopen. En nu? Om uw huis succesvol te verkopen is het zinvol om een RE/MAX makelaar in te schakelen. RE/MAX heeft een verkooptraject voor u klaar liggen. Deze is ingedeeld in stappen die stuk voor stuk met u worden doorlopen. Het hele verkooptraject doorloopt u met één makelaar.

Stap 1: Kennismaking makelaar

Tijdens het eerste gesprek legt uw persoonlijke RE/MAX makelaar uit waar RE/MAX voor staat en wat wij voor u kunnen betekenen. We inventariseren in welke situatie u zich bevindt en bespreken de kansen en mogelijkheden ten aanzien van de verkoop. Uw verwachtingen zijn net zo belangrijk. We nemen door of deze haalbaar en reëel zijn.

Stap 2: Huizenmarkt analyse

Uw huis dient verkocht te worden voor de beste verkoopprijs onder meest gunstige condities. Uw RE/MAX makelaar neemt hiervoor de woning op en neemt diverse factoren mee in het bepalen van de waarde van uw huis. Locatie, de staat van onderhoud, grootte, eventuele verbouwingen en de buurt spelen een rol. De woning wordt vergeleken met reeds verkochte woningen en gepositioneerd ten opzichte van vergelijkbare te koop staande woningen in de wijk. In de huidige woningmarkt met blijvend stijgende prijzen is het juiste advies erg belangrijk om up-to-date te zijn over de meest recente ontwikkelingen om u zelf nooit te kort te doen. U ontvangt een vraagprijs advies en hiermee bepaalt u gezamenlijk welke verkoopstrategie het beste bij uw wensen past.

Met RE/MAX bespaart u duizenden euro's, door aantoonbare hogere verkoopprijzen (opbrengstwaarden). Bij uw RE/MAX makelaar zijn de verkoopprijzen gemiddeld 3,12% hoger ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Dit komt door de beste commerciële verkoopstrategie als het grootste bereik van kandidaten.

Stap 3: Verkoopstrategie

Om uw huis optimaal in de markt te zetten, verrijken we uw woningpresentatie met professionele fotografie van een vakfotograaf. De woning, de omgeving en de sfeer worden met gemiddeld 30 foto's perfect in beeld gebracht. Deze foto's plaatsen we met een vakkundige en doelgroepgerichte verkooptekst op Funda.nl, in de verkoopbrochure en andere verkoopkanalen.

Het is mogelijk om een interieurstylist in de arm te nemen. RE/MAX makelaars werken hiermee samen. Het is verrassend om te zien wat kleine aanpassingen met uw woning doen. De praktijk bewijst dat een interieurstylist bijdraagt aan een succesvolle verkoop.

Stap 4: Bezichtigingen plannen

Nadat uw woning perfect in de markt is gezet, plant uw RE/MAX makelaar bezichtigingen in met geïnteresseerden. De makelaar coördineert en begeleidt deze ook. RE/MAX kent verschillende bezichtigingen: een persoonlijke bezichting, een centrale bezichting waarbij de makelaar meerdere bezichtigingen achter elkaar plant en de 'Kom en Kijk'. De Kom en Kijk is een vrij inloopmoment waarbij potentiële kopers zonder specifieke afspraak uw woning kunnen bezichtigen.

Uw makelaar stemt met u af wanneer de bezichtigingen plaatsvinden. Het is niet de bedoeling dat u als opdrachtgever aanwezig bent bij de huisbezoeken. Kijkers zijn eerlijker en kritischer over de woning bij een makelaar. Zij hebben minder het gevoel op visite te zijn en leven zich beter in hoe het is om in de woning te wonen. Een bezichting is voor de makelaar ook het moment om feedback te vragen. Deze informatie is van waarde om uw woning in het vervolg nog beter te presenteren en komt van pas bij latere onderhandelingen.

Stap 5: Onderhandelingen

Iedere onderhandeling is uniek en dus anders. De makelaar kiest samen met u voor een strategie om de woning te verkopen. Hierin is niet alleen de prijs belangrijk, de voorwaarden zijn even essentieel. Uw RE/MAX makelaar is 100% transparant en geeft IEDERE bieding aan u door. Iedere RE/MAX makelaar tekent voor onze code of ethics en behandelt alleen uw belangen en niet die van de kopers. U bepaalt op basis van de bieding en voorwaarden aan welke koper u uw woning gunt. Uw RE/MAX makelaar staat u bij met het juiste (objectieve) advies in deze.

Stap 6: Naar de notaris

RE/MAX verzorgt u van de juiste afspraken en bereidt u voor op de afspraak met de notaris. Hier zijn afhankelijk van de omstandigheden verschillende documenten voor nodig. Een uittreksel uit het kadaster, een verklaring van erfrecht, een kadastrale kaart, het register van openbare erfdienstbaarheden, een verklaring van afsplitsing en de annulering van vorige grondkosten. Door goed voor te bereiden op de afspraak bent u beschermd tegen aansprakelijkheidsrisico.

50 YEARS OF RE/MAX!



2023 is voor ons een bijzonder jaar:
het is het jaar dat RE/MAX 50 jaar bestaat!

Wij zijn er trots op dit lustrum te mogen vieren.
Deze mijlpaal in ons bestaan was echter niet mogelijk geweest
zonder het vertrouwen van onze Broker/Owners, makelaars en
opdrachtgevers. Hier zijn wij zeer dankbaar voor!

Er is niemand in de makelaardij met zo'n groot netwerk als RE/
MAX,
maar ook weinig die met gepaste trots kunnen zeggen al 50 jaar
actief te zijn.

Wij hopen nog vele jaren met onze opdrachtgevers te mogen
samenwerken en kijken er naar uit om dit 50-jarig jubileum
dit jaar te vieren!



**AL 5 DECENNIA
DE MEEST
ERVAREN
MAKELAAR!**



Wilt u een waardebeoordeling voor uw eigen woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



RE/MAX

RE/MAX Direct

Breed 36, 1621 KC Hoorn

06-13207228 | jeroenwestgeest@remax.nl | remax.nl/kantoor/direct