



# De Dentele 23 Westerland

Vraagprijs € 225.000,-- k.k.





**RE/MAX**  
CONNECT



### **FRAAIE STARTERSWONING!**

Komt u maar eens kijken in deze leuke **TUSSENWONING** met **BERGING** en **VERANDA** en u zult het met ons eens zijn; de ene woning is de andere woning niet! Op een heerlijk stekje gelegen, met een speelse en onderhoudsvriendelijke tuin en dicht bij de Waddenzee en het Amstelmeer voor de leuke recreatiemogelijkheden! Voorzien van een gezellige woonkamer, separate keuken en 3 slaapkamers. Ideale woning voor starters!



## HAL

Via de zijentree komt u in de hal van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met closet en fonteintje. Tevens kunt u vanuit de hal de bovenliggende etage bereiken.



## KEUKEN

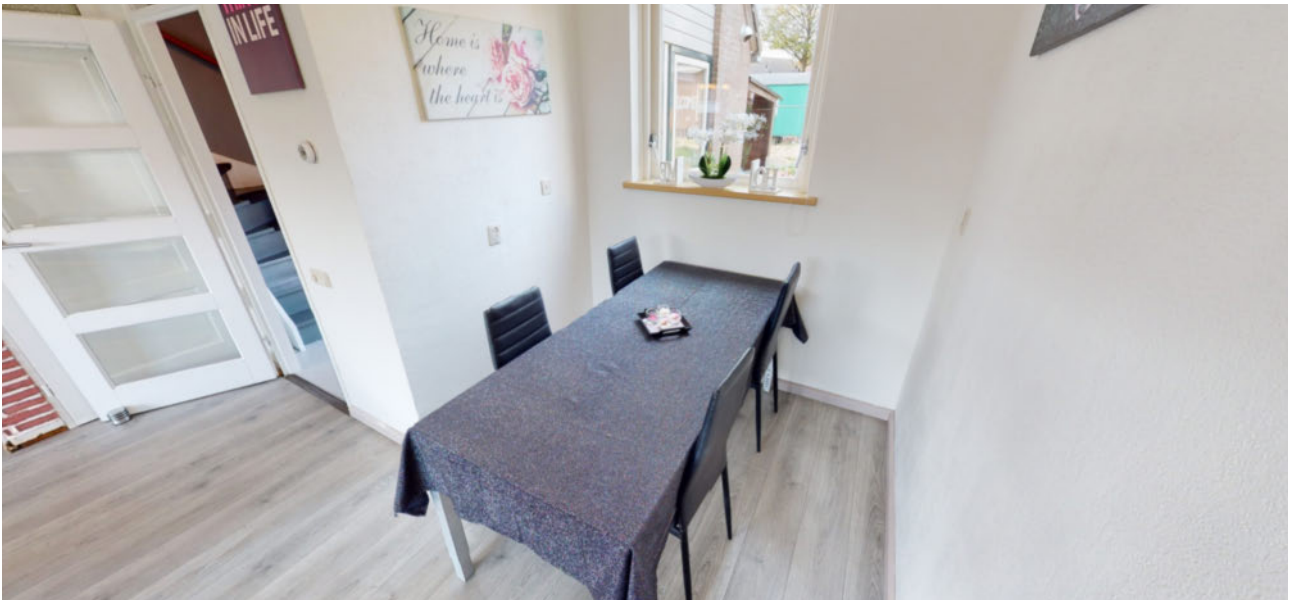
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de besloten moderne keuken. Deze keurige keuken is in een rechte opstelling geplaatst en in een moderne kleurstelling uitgevoerd. De keuken is voorzien van een afzuigkap, 4 pits gaskookplaat, vaatwasser, hete lucht oven en losse koel/vriescombinatie.



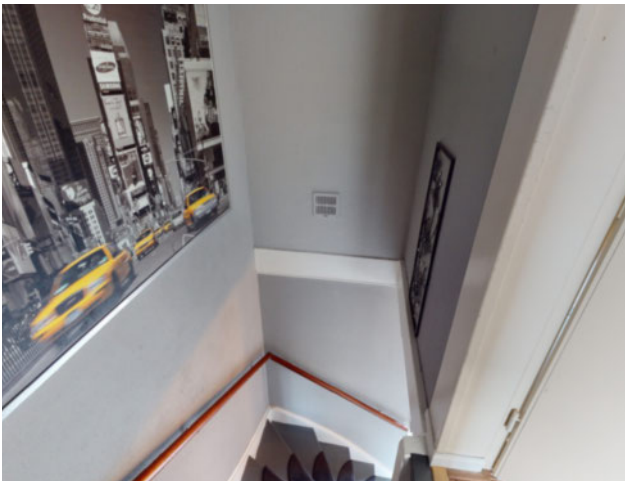
## WOONKAMER

Het zitgedeelte van de woning heeft een fijn uitzicht op de achtergelegen tuin. Deze kunt u middels de openslaande tuindeuren bereiken. De woonkamer is deels voorzien van gestuukte wanden en op de vloer treft u een laminaatvloer aan. Opvallend is het fijne zonlicht dat in de woonkamer binnenvalt.









## 1E VERDIEPING

De 1e verdieping biedt u 2 slaapkamers met recht opgetrokken wanden. U heeft een flinke overloop tot uw beschikking, waar u prima een bureau kunt plaatsen, zodat u hier een werkruimte kunt creëren. Via de overloop kunt u middels een vaste trap de 2e etage bereiken, waar zich een 3e slaapkamer bevindt. Tezamen met de slaapkamers op de 1e etage kunt u in 2 slaapkamers een 2-persoonsbed kwijt.







## BADKAMER

De moderne luxe badkamer is lekker ruim en voorzien van een inloopdouche met drain, regendouche en handdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Uiteraard ontbreekt hier de design-radiator ook niet. De badkamer is volledig betegeld en verder voorzien van een plavuizenvloer. In de badkamer treft u een aansluiting aan voor een wasmachine. Bovendien heeft u hier de beschikking over extra kastruimte. Hier treft u de CV-ketel aan, maar u kunt hier prima nog extra spullen plaatsen.



## 2E VERDIEPING

Op de 2e etage treft u naast de voorzolder ook een 3e slaapkamer aan. Op de voorzolder heeft u bovendien extra bergruimte tot uw beschikking, maar u kunt hier ook prima een extra werkruimte creëren. De slaapkamer is een heerlijke tienerkamer waar de vriendjes en vriendinnetjes prima kunnen worden ontvangen of een nachtje kunnen komen logeren! De slaapkamer is voorzien van een groot dakraam.



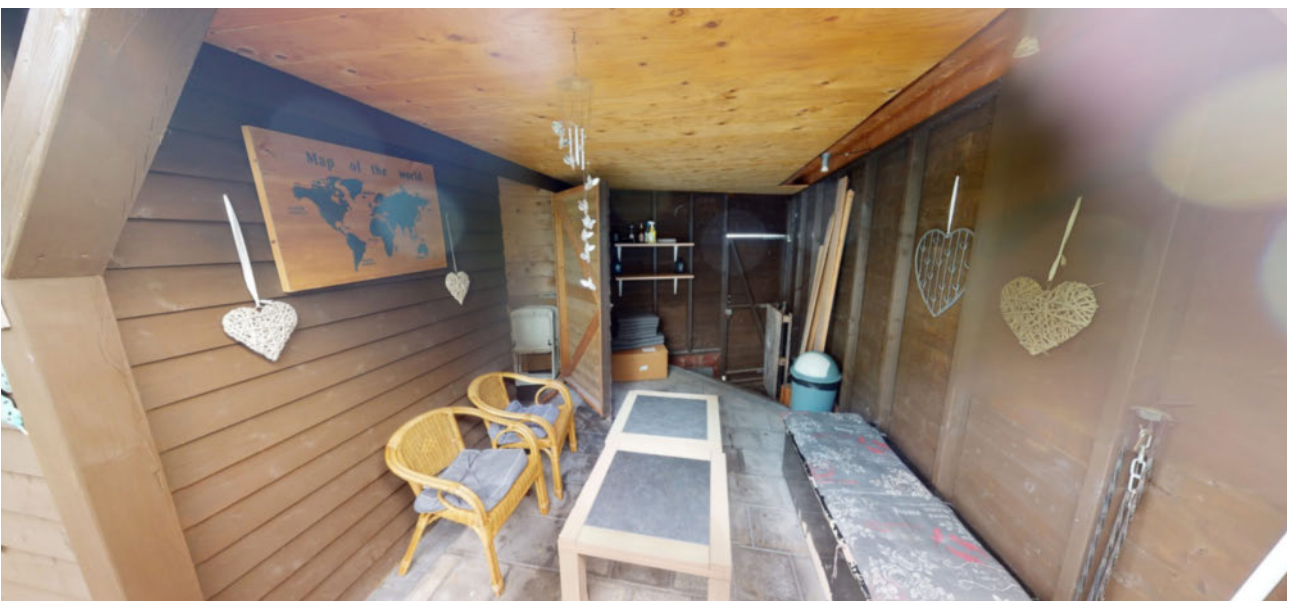


## TUIN

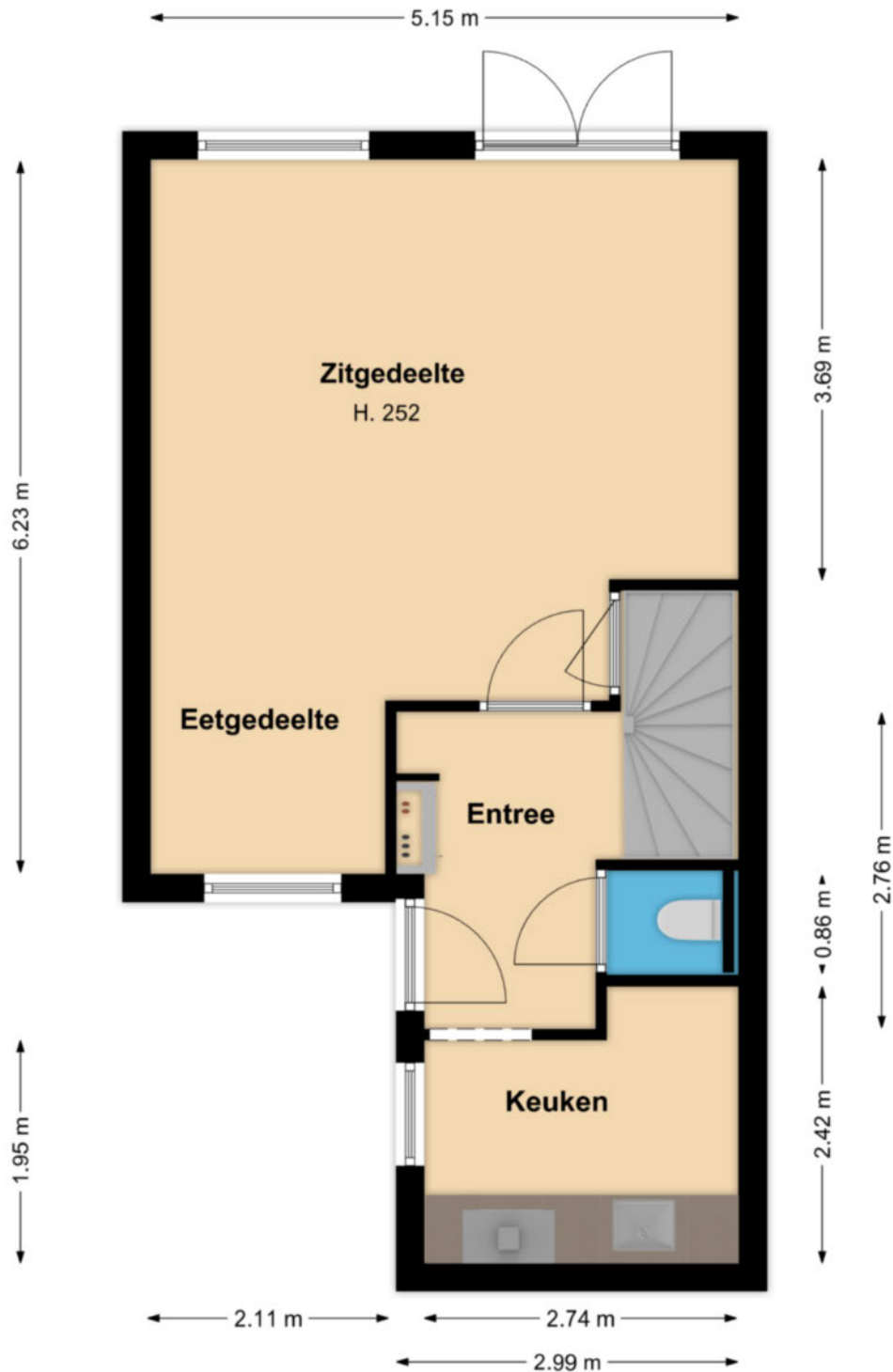
U heeft de beschikking over een zonnige tuin. De tuin is voorzien van sierbestrating en diverse borders met vaste beplantingen. Achterin de tuin is een flinke veranda met berging aanwezig, waar u prima uw tuinmeubelen en gereedschappen kwijt kunt! Het geheel ziet er allemaal fraai uit. Via een poortdeur onder de veranda kunt u de achtertuin ook via de achterzijde bereiken.







# Begane grond



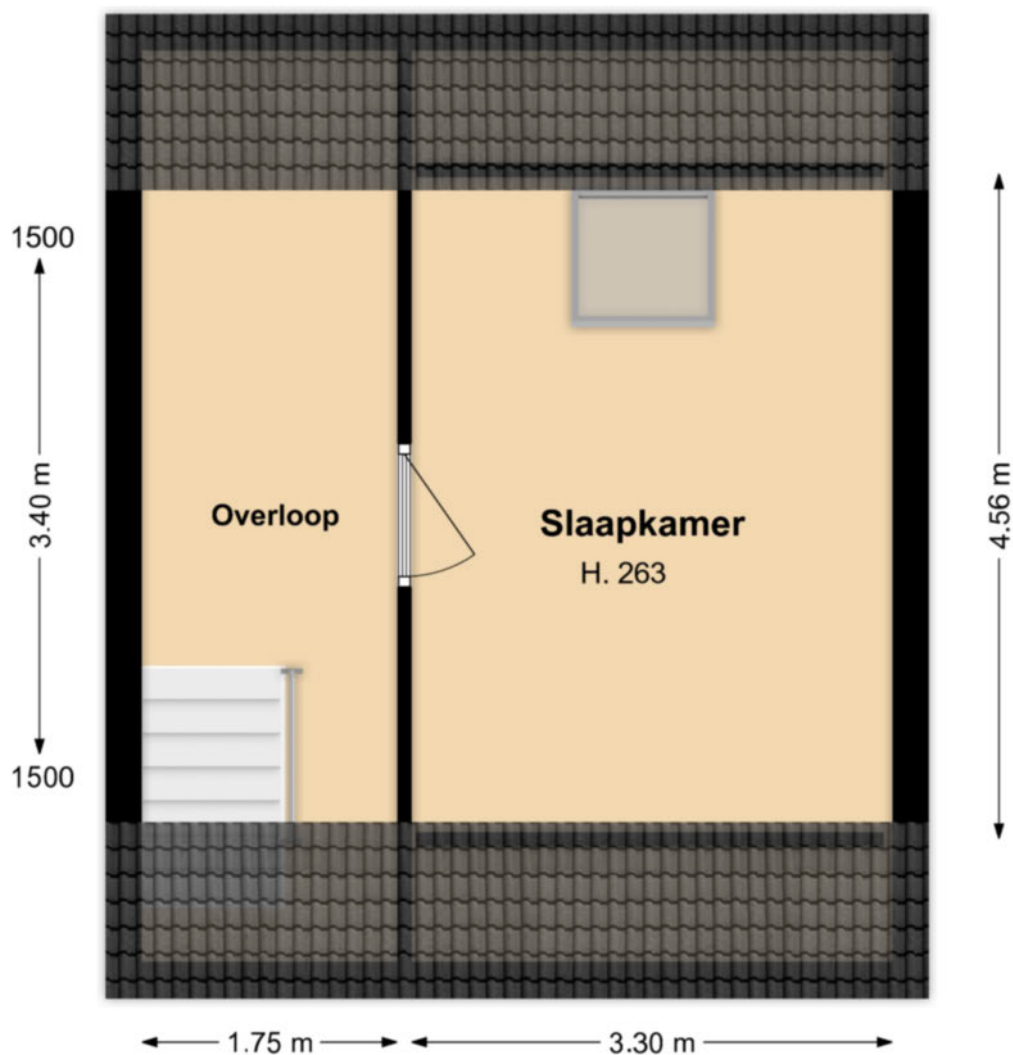
Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.  
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.  
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

# 1e verdieping



Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.  
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.  
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

## 2e Verdieping



Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.  
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.  
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

## LIJST MET ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ KOOPAKTE

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaaf mee	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/beplanting	X		
(sier)bestrating/erfafscheiding	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuisje / buitenberging	X		
Brievenbus	X		
(voor) deur) bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Gordijnrails			
- begane grond		X	
- 1 <sup>e</sup> verdieping	X		
Gordijnen			
- begane grond		X	
- 1 <sup>e</sup> verdieping	X		
Rolgordijnen / vouwgordijnen			
- begane grond	X		
- 1 <sup>e</sup> verdieping	X		
- 2 <sup>e</sup> verdieping	X		
Linoleum			
- 1 <sup>e</sup> verdieping	X		
- 2 <sup>e</sup> verdieping	X		
Kurk / laminaat			
- begane grond	X		
CV met toebehoren	X		
Mechanische ventilatie	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Keukenblok met bovenkasten:			
Inclusief verlichting	X		
Keuken (inbouw) apparatuur	X		
- afzuigkap	X		
- 4 pits gaskookplaat	X		
- vaatwasser	X		
- heteluchtoven	X		
- koel- / vriescombinatie	X		
Inbouwverlichting	X		
Opbouwverlichting		X	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel, enz.)	X		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm)	X		
Overige zaken			
- kasten ouder slaapkamer			X
- kast zolder	X		

## **Actief en gedreven Uw garantie voor het beste resultaat!**

Mijn naam is Han van Wijk en heb ruime ervaring in de makelaardij. Nadat ik de nodige ervaring heb opgedaan in loondienst, ben ik in januari 2005 als zelfstandig RE/MAX makelaar begonnen. Bij RE/MAX kan ik perfect als zelfstandig makelaar actief zijn en heerlijk commercieel slagvaardig optreden!

In de afgelopen periode heb ik ruim 1200 woningen verkocht en vele facetten van het vak meegemaakt.

Aan- en verkopen van een woning heeft alles te maken met de wijze waarop je omgaat met je klanten. Het is voor iedere betrokkene een persoonlijk proces met emotionele en rationele aspecten. Voor mij zijn het met name deze facetten wat het makelaarsvak zo boeiend en uitdagend maakt.

Voor mij is de grootste beloning bij een geslaagde transactie simpel de blije gezichten van zowel de verkoper(s) als de koper(s).

Ons krachtige team bestaande uit Han en Jacqueline van Wijk, Yvonne van Scheijen en Monique Uiterwijk willen wij uw belangen als klant (zowel voor **de aankoop**, voor **de verkoop**, als voor **taxaties van objecten**) op een goede wijze behartigen en zijn daarom u ook graag van dienst!

Mijn werkwijze kan ik het beste als volgt beschrijven:

- doe-maar-gewoon houding
- eerlijk zaken doen
- nakomen van afspraken
- betrokkenheid
- 7 dagen per week 1 aanspreekpunt voor u!
- 7 dagen per week doe ik bezichtigingen!
- op een actieve wijze uw belangen behartigen
- innovatieve verkoopmethodes met o.a Facebook en Youtube!

Ik kom graag bij u langs voor een gratis waardebepaling van uw woning of om u nader te informeren over mijn Full Service aankoopbegeleiding.

The advertisement features the RE/MAX logo in red and blue, with the text 'Team Han van Wijk' and 'Actief en gedreven' below it. To the left of the logo are several smaller logos for RE/MAX franchise programs: 'RE/MAX REALTOR', 'RE/MAX REALTOR PLUS', 'RE/MAX PLATINUM', 'RE/MAX GOLD', and 'RE/MAX REALTOR'. Below the main logo is a photograph of four people: a woman in a beige top, a man in a blue suit, a woman in a red jacket, and a woman in a blue suit. In the top right corner, a blue banner with a white Wi-Fi symbol says 'Gratis Waardebepaling'. In the bottom right corner, the text reads 'Kijk voor meer informatie op www.hanvanwijk.nl hanvanwijk@remax.nl 06 51 35 37 26'.

## **FULL SERVICE AANKOOPBEGELEIDING**

### **Ter ondersteuning bij de succesvolle aankoop van uw woning.**

- Uw vastgoedadviseur neemt samen met u in een persoonlijk onderhoud uw wensen door en vult samen met u het woning zoekformulier en de overeenkomst voor aankoopbemiddeling in.

- Uw vastgoedadviseur gaat op een actieve wijze volledig voor u op zoek naar de door u gewenste woning. Hierbij wordt naar het totale aanbod van panden bij alle makelaars in West-Friesland gekeken.

- Wanneer u geïnteresseerd bent in een nadere kennismaking met één of meerdere woningen, zal uw vastgoed adviseur voor u een bezichtiging organiseren.

- Wanneer er tussen de door u als 1<sup>e</sup> bezochte woningen zich objecten bevinden die u een 2<sup>e</sup> keer wenst te bekijken zullen deze bezichtigingen gezamenlijk met u worden gedaan.

- Na afloop van deze bezichtigingen zal uw vastgoed adviseur u een onafhankelijk koopadvies geven. Hierbij wordt ondermeer gekeken naar de prijs/kwaliteit verhouding van het object én uw persoonlijke wensen.

- Uw vastgoedadviseur zal na uw goedkeuring overgaan tot activiteiten die uiteindelijk tot uw aankoop van de woning zullen leiden.

### **Taken pakket vastgoedadviseur**

- Persoonlijke aandacht en begeleiding van het gehele traject, evenals bezichtigingen door **uw eigen vastgoed adviseur !**
- 7 Dagen per week bereikbaar, ook 's avonds
- Onderhandelingen voeren en controle koopovereenkomst
- Begeleiding bij het transport van de woning ( o.a. afschouw van de woning )

### **Kosten Full Service aankoopbegeleiding traject**

- Een full service aankoopbegeleiding voor € 2.500,-- excl. btw.  
Bij aanvang van de werkzaamheden wordt € 1.000,-- excl. btw in rekening gebracht. Het restant bedrag bij transport van de woning.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door RE/MAX wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

## Aanvullende informatie

Alle door RE/MAX en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### **Erfdienstbaarheden:**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is opgesteld door VBO en RE/MAX.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn (opgenomen in de koopovereenkomst).

### **Ontbindende voorwaarden:**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Ouderdomsclausule:**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

### **Meetclausule:**

Koper is ermee bekend dat de opgegeven m2 en m3 maten van het registergoed circa maten zijn. Koper krijgt de gelegenheid om zelf of met behulp van een deskundige de opgegeven circa maten na te meten en vast te stellen. Indien sprake is van een afwijking ten opzichte van de door verkoper opgegeven circa maten, kan koper hier geen rechten aan ontleen. Verkoper dan wel de verkopend makelaar zijn hiervoor nimmer aansprakelijk.



**Asbest en/of olietanks:**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen en/of olietanks aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**Bodem:**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

**Voorbehouden:**

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

# De Dentele 23 Westerland

## ALGEMENE INFORMATIE

Bouwjaar	1983
Woning	Middenwoning
Straatnaam en huisnummer	De Dentele 23
Postcode en woonplaats	1778 KZ WESTERLAND
Verwarming	Intergas HR CV combiketel uit 2019
Warm water	Intergas HR CV combiketel uit 2019
Elektra	De elektrische installatie bestaat uit 6 groepen, aardlekschakeling en dag en nachttarief.
Isolatie	De woning is voorzien van vloerisolatie, dakisolatie, glisolatie en muurisolatie.

**VRAAGPRIJS € 225.000,-- K.K.**

## BIJZONDERHEDEN

Westerland is heerlijk rustig gelegen! De Waddenzee en het Amstelmeer bevinden zich op lus/fietsafstand. U bent hier permanent op vakantie!

## BESCHIKBARE RUIMTE

Inhoud woning	ca. 323 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	ca. 94 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 7 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	131 m <sup>2</sup>

## VR BRIL

Beelden vertellen u meer dan tekst. Wij verwijzen u dan ook graag naar onze video én Matterport presentatie (interactieve video) op onze site. U krijgt hierbij een video introductie, een videovlucht om én door de woning en maar liefst meer dan 50 foto's van het object.

U kunt de woning ook op een virtuele wijze bekijken. Dit kan ook met een VR bril voor de ultieme beleving!

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Han van Wijk





## **Wij zijn u graag van dienst !**

### **Team Han van Wijk**

Wij zijn beide Register Makelaar / Taxateur en hebben met ruim 1200 verkochte woningen ruime ervaring in de makelaardij. Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning of om u nader te informeren over onze aankoopbegeleiding of NWWI taxaties. Volg ons op Facebook voor onze laatste nieuws, tips en woningen die nog niet op internet staan!

Telefonisch zijn wij altijd voor u 24/7 bereikbaar op 06 51 35 37 26 ook 's avonds en in het weekend!  
Tot ziens !



#### **Han van Wijk**

Register makelaar/Taxateur

T 0228 35 18 26

M 06 51 35 37 26

E [hanvanwijk@remax.nl](mailto:hanvanwijk@remax.nl)

#### **RE/MAX Connect**

De Tuin 23 / Bickerstraat 33

1611 KR Bovenkarspel / 1701 ED Heerhugowaard

E [hanvanwijk@remax.nl](mailto:hanvanwijk@remax.nl)

[www.hanvanwijk.nl](http://www.hanvanwijk.nl)

**RE/MAX**  
Connect