

# 4x1 Makelaardij

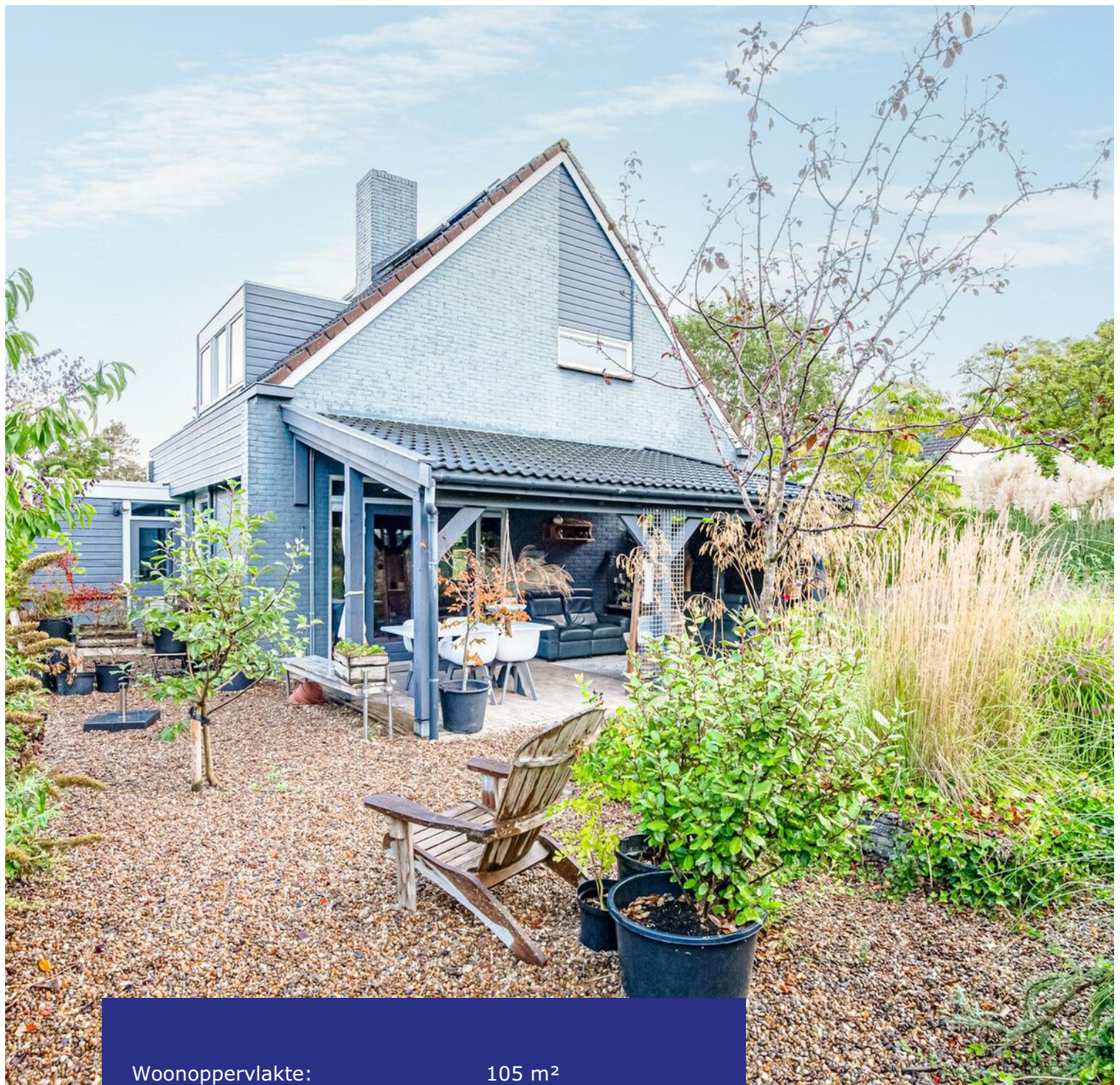
De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



ANDIJK | Dokter d'Arnaudstraat 26, 1619 CX



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	523 m <sup>2</sup>
Inhoud:	553 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1978
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Energie label:	E
Overige in pandige ruimte:	26 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	14 m <sup>2</sup>



## Dokter d'Arnaudstraat 26, Andijk

Vrijstaande woning met garage en grote externe berging, 12 zonnepanelen, gasloos wonen en gelegen op een groot perceel van 523 m<sup>2</sup>! Welkom bij de Dokter d'Arnaudstraat 26 in Andijk. Deze vrijstaande woning staat op een ruim perceel van 523 m<sup>2</sup> en heeft alles wat u zoekt! Om te beginnen is de woning volledig gasloos, voorzien van 12 zonnepanelen en zonneboiler t.b.v. de warmwatervoorziening. Ook is er een handige achterom met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. De straatgerichte woonkamer verwelkomt u met warmte en gezelligheid, terwijl de professionele open keuken u uitnodigt om heerlijke maaltijden te bereiden voor vrienden en familie. En laten we de praktische bijkeuken, de luxe badkamer en de 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping niet vergeten! Dankzij de grote bergzolder op de 2e verdieping, de aangebouwde garage en de externe berging achterin de tuin is er voldoende ruimte. Perfect voor het opbergen van al uw spullen! Rondom de woning ligt een prachtige tuin op het zuidwesten met veel groen en een gezellige veranda. De woning is gelegen op een rustige locatie in een kindvriendelijke buurt, met meerde

speeltuintjes in de omgeving en een basisschool op loopafstand.

Andijk is een lang gerekt lintdorp aan het IJsselmeer. U hoeft dus alleen de dijk over om te genieten van het strand en het water. Deze woning ligt in een vriendelijke woonwijk, niet ver van de dorpskern van Wervershoof. Het uitgebreide winkelcentrum met alle winkels voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich dus op korte afstand. Zwemmen, wandelen of fietsen over dijk, varen vanuit de haven, zonnebaden op het Vooroever, lekker eten of gewoon een borrel halen...Andijk en Wervershoof bieden het allemaal.

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning
- Parkeren op eigen terrein
- Groot perceel van 523 m<sup>2</sup>
- Gasloos wonen
- 12 zonnepanelen (2018) en zonneboiler
- Balkenplafond in de woonkamer
- Professionele keuken en luxe badkamer
- Eetgedeelte met openslaande deuren
- Drie ruime slaapkamers
- Groot dakkapel en pelletkachel
- 1 garage / 1 stenen berging met zolder
- Prachtig aangelegde tuin
- Dak aangebouwde garage vervangen in 2018

## Begane grond

U komt binnen in de hal met meterkast, voorraadkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

## Woonkamer

Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte. De sfeervolle woonkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft veel raampartijen. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer en een plafond met houten balken. De Castelmonte pelletkachel zorgt voor fijne warmte, waardoor het ook in de frissere jaargetijden een uiterst sfeervol onderkomen is. Het eetgedeelte heeft openslaande deuren die u toegang bieden tot de veranda en de grote achtertuin.



## Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de industriële open keuken. Alle gangbare apparatuur is aanwezig, zodat koken altijd een feestje wordt. Denk hierbij aan een professionele stoomoven, inductiekookplaat, vaatwasmachine, combimagnetronoven, RVS spoelbak en RVS aanrechtblad, afzuiger en een koelkast.



## Bijkeuken

Via de keuken komt u uit in de bijkeuken. Deze praktische ruimte biedt plaats voor de droger en heeft een wasmachineaansluiting. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de badkamer.



### **Badkamer**

De luxe badkamer is gesitueerd op de begane grond. Deze ruimte moet u ervaren, maar we zullen een poging doen het goed te beschrijven. Ook deze ruimte is weer bijzonder vanwege de ruime afmetingen. Er is een inloopdouche aanwezig, wandcloset, een infra rood spiegel en verwarming en een wastafel in meubel.

### **Garage**

De aangebouwde garage is inpandig te bereiken, via een zijdeur en via dubbele deuren aan de voorzijde. Er is elektra aanwezig, verlichting, een 2e groepenkast, betonvloer, dakisolatie en muurisolatie.



## Tuin

Rondom de woning ligt een prachtige tuin. Geniet hier van al het groen, de zonligging en de ruimte. De tuin is namelijk gesitueerd op het zuidwesten en staat op een groot perceel van maar liefst 523 m<sup>2</sup>! Aan de voorzijde is een eigen oprit aanwezig met toegang naar de aangebouwde garage. Hier kunt u met gemak 1 auto parkeren. Aan de achterzijde is er toegang tot de achtertuin, met de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren. De achtertuin is rijk aan diverse plantsoorten met o.a. een appelboom (Goudrenet en Elstar), perenboom, kiwi, blauwe bessen, aardbeien, pruimen, hazelnoot en bramen. Er zijn meerde zitjes gecreëerd en grenzend aan de woning staat een sfeervolle verwarmde veranda. Hier is het heerlijk vertoeven op mooie zomeravonden. Op het perceel staat een stenen berging die beschikt over de 3e groepenkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars).



## 1e verdieping

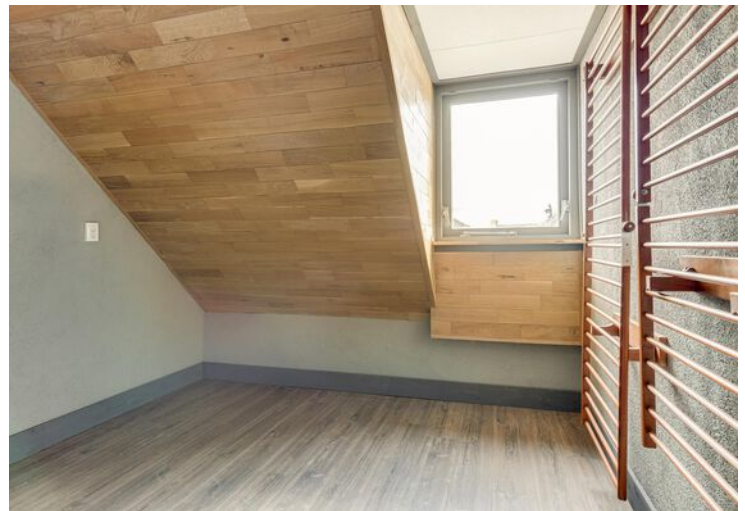
Via een vaste trap komt u uit op de overloop van de 1e verdieping. U heeft vanaf hier toegang tot de 3 slaapkamers en de wasruimte.

## Slaapkamers

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd. De slaapkamers zijn ruim van formaat en hebben verschillende afmetingen. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel. Vanaf de slaapkamer aan de voorzijde heeft u toegang tot het platte dak van de garage.

## Wasruimte

De wasruimte is uitgerust met een wastafel, wandcloset, wasmachineaansluiting, plaats voor een droger en een raam wat open kan.





## 2e verdieping

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er een vaste trap naar de 2e verdieping. Deze verdieping is nu in gebruik als bergzolder en heeft een Velux dakraam. Hier bevindt zich de omvormer voor de zonnepanelen en de zonneboiler.

## Elektrische installatie

Meterkast met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars en 3 fase krachtstroom.

## Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR ++glasisolatie.



---

# Lijst van zaken

**blijft  
achter**

Om de woning: Tuinaanleg/beplanting, slanghaspel/ IBC containers, bestrating, erfafscheiding, buitenverlichting, zonnepanelen/ zonneboilerpanelen, speciale losse brievenbus, speciale deurbel Google Nest, Google Nest Outdoor camera's (5x) en groentetafels/ kweekruimte westzijde	<b>x</b>
Overkapping/ veranda: terrasverwarming (2x infrarood blacklight), verlichting, eethoek compleet, zithoek (leer) en decoratie	<b>x</b>
Schuur: verlichting, wifi extender, tuingereedschap (tuinsproeier, schop, harken, mestgreep, schepel, gieters, straatmakergereedschap en stootijzer), kruitwagens, ladders, tuinkast en PVC buizen/ koppelingen (nieuw)	<b>x</b>
Woonkamer: raambekleding steigerbuis, eiken vloer, vensterbanken/ legplank eiken, verlichting, Google Home, Wifi stopcontacten, vliegen kralengordijn terrasdeur, rookmelders en pelletkachel + stofzuiger	<b>x</b>
Keuken: rookmelders, kookplaat keramisch, afzuigkap, stoomoven, combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine en quooker	<b>x</b>
Bijkeuken: verlichting, kapstok, vloerbedekking, afvalhoek en rookmelder	<b>x</b>
Badkamer: wastafelmeubel, vitrinekast, infraroodspiegel, plafondverwarming, mat, verlichting / dimmer, wifi, ventilator, badkamer en toiletaccessoires	<b>x</b>
Garage: verlichting, rookmelder, werkbank/ bankschroef, stellingen / kasten, slanghaspel en wastafel	<b>x</b>
Hal: vloerbedekking, rookmelder en verlichting	<b>x</b>
Overloop: vloerbedekking, rookmelder en verlichting	<b>x</b>
Wasruimte: wastafelmeubel, spiegel, toiletaccessoires en aansluitingen voor de wasmachine/ droger	<b>x</b>
Hoofdslaapkamer: laminaatvloer, legplanken, raambekleding/ vliegengordijn, dressoir 2 stuks, verlichting, rookmelder en co2 melder	<b>x</b>
Slaapkamer 2: laminaatvloer, vliegengordijn, verlichting, rookmelder en infraroodpanelen/ thermostaten	<b>x</b>
Slaapkamer 3: laminaatvloer, wanddroogrek, vliegengordijn, verlichting en rookmelder	<b>x</b>
Zolder: verlichting, raambekleding, zonneboiler en rookmelder	<b>x</b>

---

# Plattegrond begane grond



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

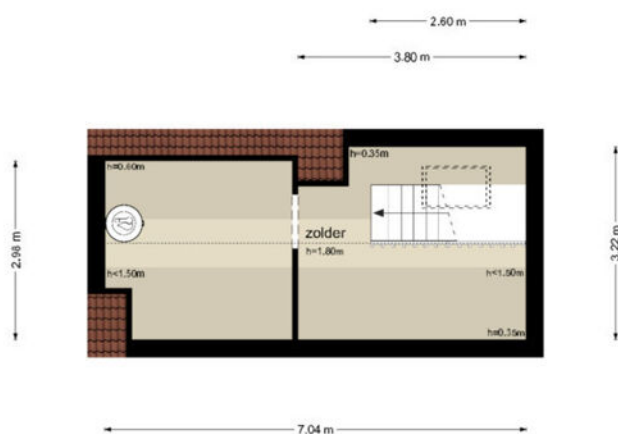
# Plattegrond eerste verdieping



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

# Plattegrond tweede verdieping

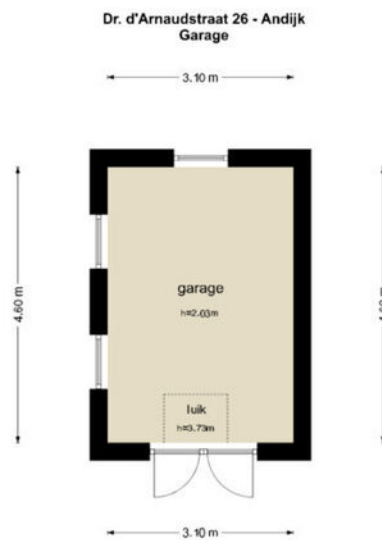
Dr. d'Arnaudstraat 26 - Andijk  
Tweede Verdieping



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

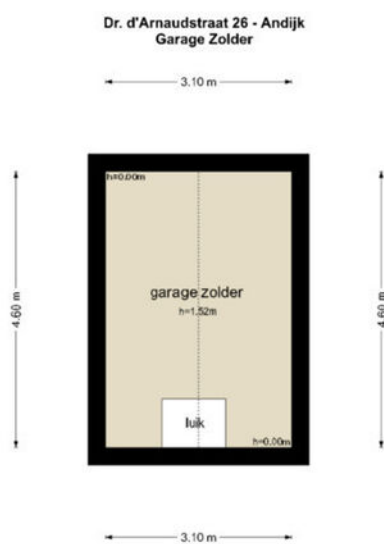
---

# Plattegrond begane grond garage



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

# Plattegrond zolder garage



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 3015691\_2



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Andijk
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1255
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







*Mooie regio vol mogelijkheden*

# WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

## **Omsloten door de Omringdijk**

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

## **Wonen bij het water**

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op  
[www.westfriesland.nl](http://www.westfriesland.nl)

---

# 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](mailto: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 aanvaard 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