

VRAAGPRIJS

€ 295.000 K.K.



VISSERSDIJK 14, ENKHUIZEN



Jelle Ooteman Makelaars

Westerstraat 88
1601 AM EnkhuiZEN
www.jelleooteman.nl

0228 - 23 45 00
06 - 86 62 35 81
info@jelleooteman.nl





In de binnenstad, op loopafstand van de winkelstraat, de terrassen en het Enkhuizerzand, mogen wij deze charmante en sfeervolle 2-onder-1 kapwoning met zonnige tuin presenteren.

Deze karakteristieke en semi-levensloopbestendige woning (98 m²) kent een slimme, doordachte indeling en biedt onder meer een woonkeuken, een tuingerichte living met openslaande deuren, een tweetal slaapkamers en twee badkamers. De woning is op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een ruime woonkamer is ontstaan. Met één van de badkamers op de begane grond én extra ruimte 'tussen' de woonkamer en de keuken biedt de indeling mogelijkheden om naar wens in te richten. Denk aan ruimte voor een thuiswerkplek, plek voor hobby's en kunst of juist de mogelijkheid voor een meer gelijkvloerse woonsituatie.

Het geheel is gelegen op 107 m² eigen grond en beschikt over een fijne stadstuin. Aan de achterzijde grenst het huis bijna aan het Wilhelminaplantsoen en de sfeer van het stadse en het groen verhoudt zich hier in een mooie mix tot elkaar.

De charme van deze woning, met bouwjaar 1907, wordt voelbaar zodra je binnenstapt. De hal spreekt tot de verbeelding met de fraaie lambrisering en het balkenplafond en daar bevindt zich de garderobe, een trapkast en – aan het einde van de hal – een moderne badkamer (2010). Deze badkamer is betegeld met een kleurenpalet van aardse tinten en voorzien van een douche, een wastafelmeubel van steen en een spiegelkast.

De lichte en moderne woonkeuken, gelegen aan de voorzijde van het huis, is in 2015 vernieuwd en sluit naadloos aan op de aanwezige glas-in-lood ramen en de sierlijke schouw. De keuken is uitgerust met een houten werkblad, een elektrische kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en een oven.

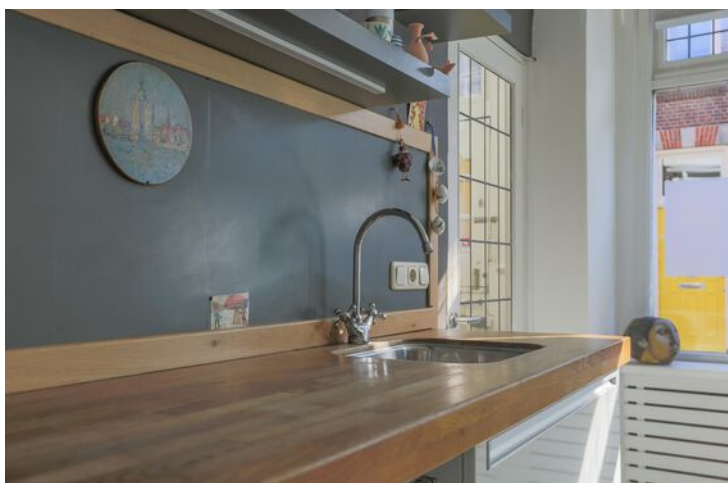
Het tussenstukje, met hier de trapopgang en een fraaie vaste kast, biedt toegang tot de ruime woonkamer. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een schouw, een dakraam, openslaande deuren naar de achtertuin en een lichte plavuizen vloer mét vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich het toilet.

Op de eerste verdieping tref je de overloop met een lichte houten vloer, twee ruime slaapkamers en de badkamer aan. De moderne en lichte badkamer is uitgerust met een 2e toilet een wastafelmeubel met spiegelkast en wasmachine aansluiting. In de ruime slaapkamer aan de voorzijde is een vaste kast en de slaapkamer aan de achterzijde heeft een balkondeur. Het nette afwerkingsniveau, de lichte kleurstelling en de ruime kamers maken ook de verdieping aangenaam comfortabel. Vanaf de overloop is een bovengelegen vliering is bereikbaar met een vlizotrap.

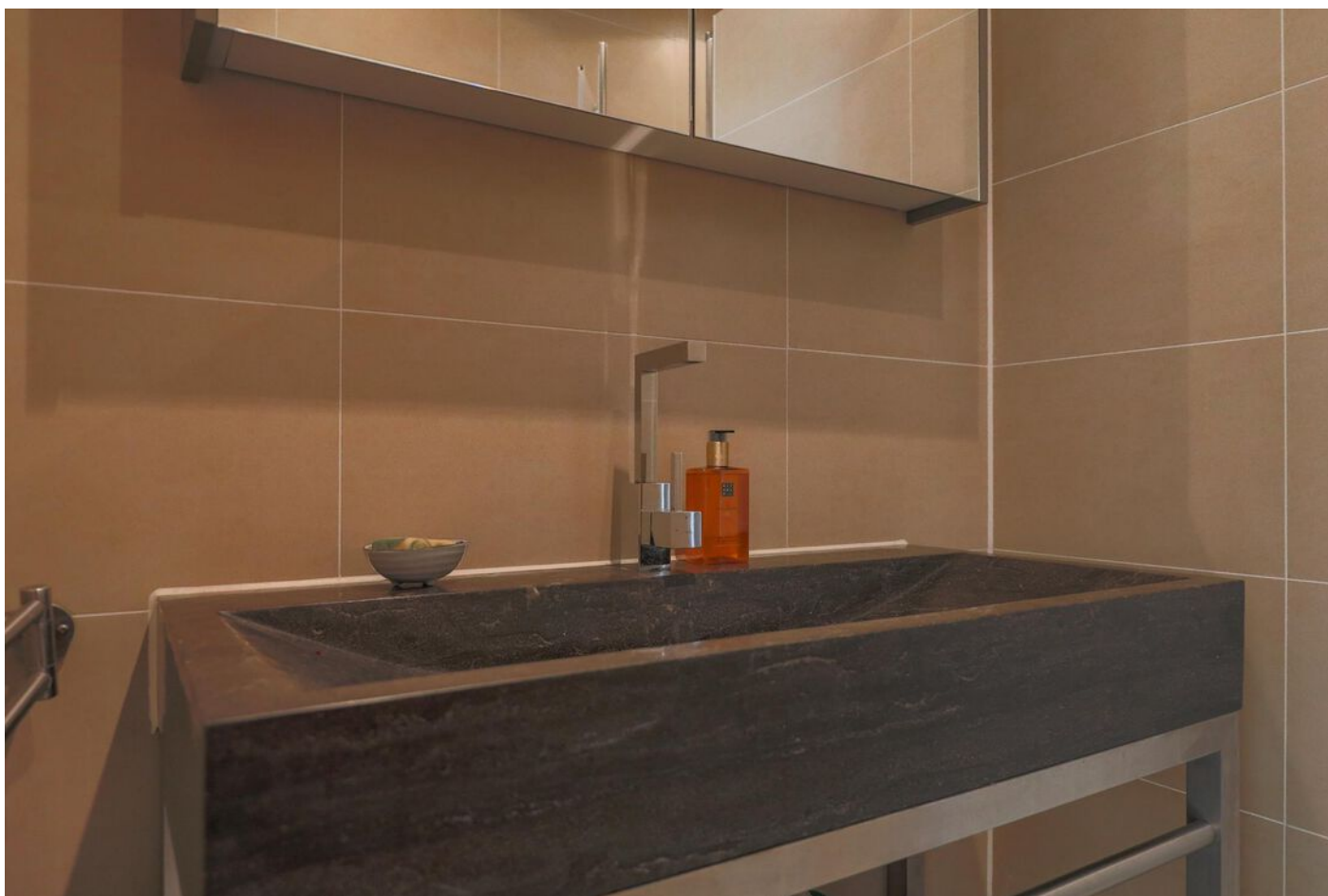
De woning beschikt over een fijne stadstuin met een kunststof tuinhuisje voor de nodige tuinspullen. De tuin biedt volop zon, vooral in de ochtend- en avonduren. De achtergevel van de woning is bekleed met kunststof. Er kan indien gewenst nog een dakterrasje worden gerealiseerd grenzend aan de tweede slaapkamer.

Deze fijne woning is gelegen aan de Vissersdijk, een straat met uitsluitend eenrichtingsverkeer. In de omliggende straten is voldoende parkeergelegenheid. De horeca, de havens, het park en het IJsselmeer liggen allen op loopafstand. Voorts ligt de woning dichtbij scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. De uitvalswegen bereik je in twee straten.

Nieuwsgierig? Jelle Ooteman Makelaars laat u deze woonkans graag zien!



Woonoppervlakte	: 98 m ²
Perceeloppervlakte	: 107 m ²
Inhoud	: 361 m ³
Bouwjaar	: 1907
Soort woning	: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Kamers	: 3 (2 slaapkamers)
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	: c.v.-ketel (Remeha, 2015, eigendom)
Energie label	: G







Vissersdijk 14, Enkhuizen





Vissersdijk 14, Enkhuizen



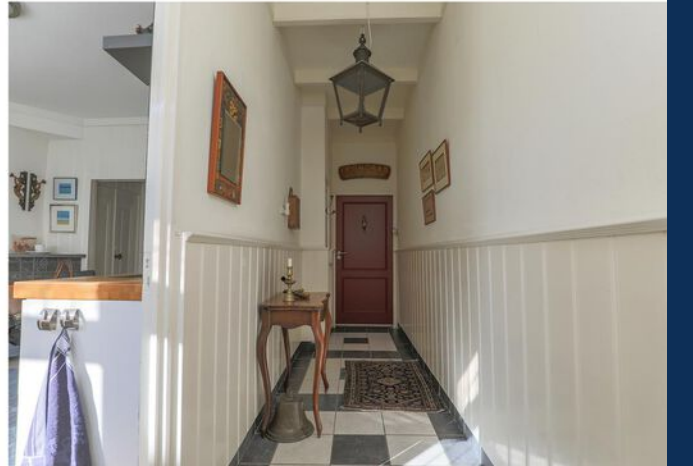


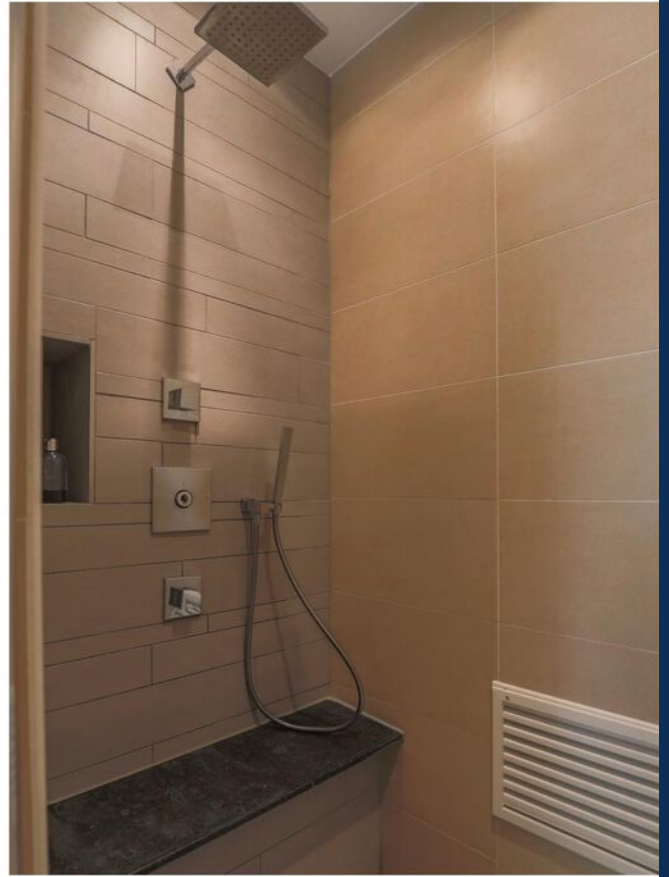
Vissersdijk 14, Enkhuizen





Vissersdijk 14, Enkhuizen













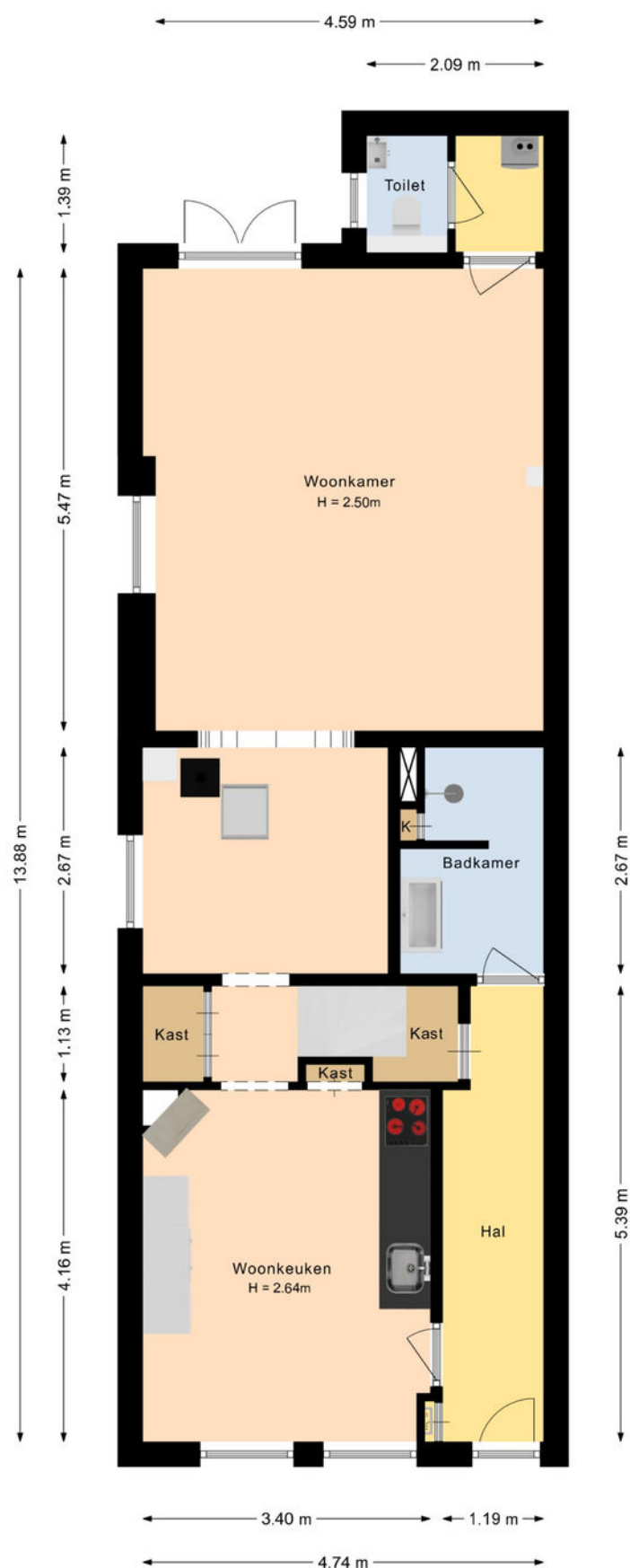
Vissersdijk 14, Enkhuizen

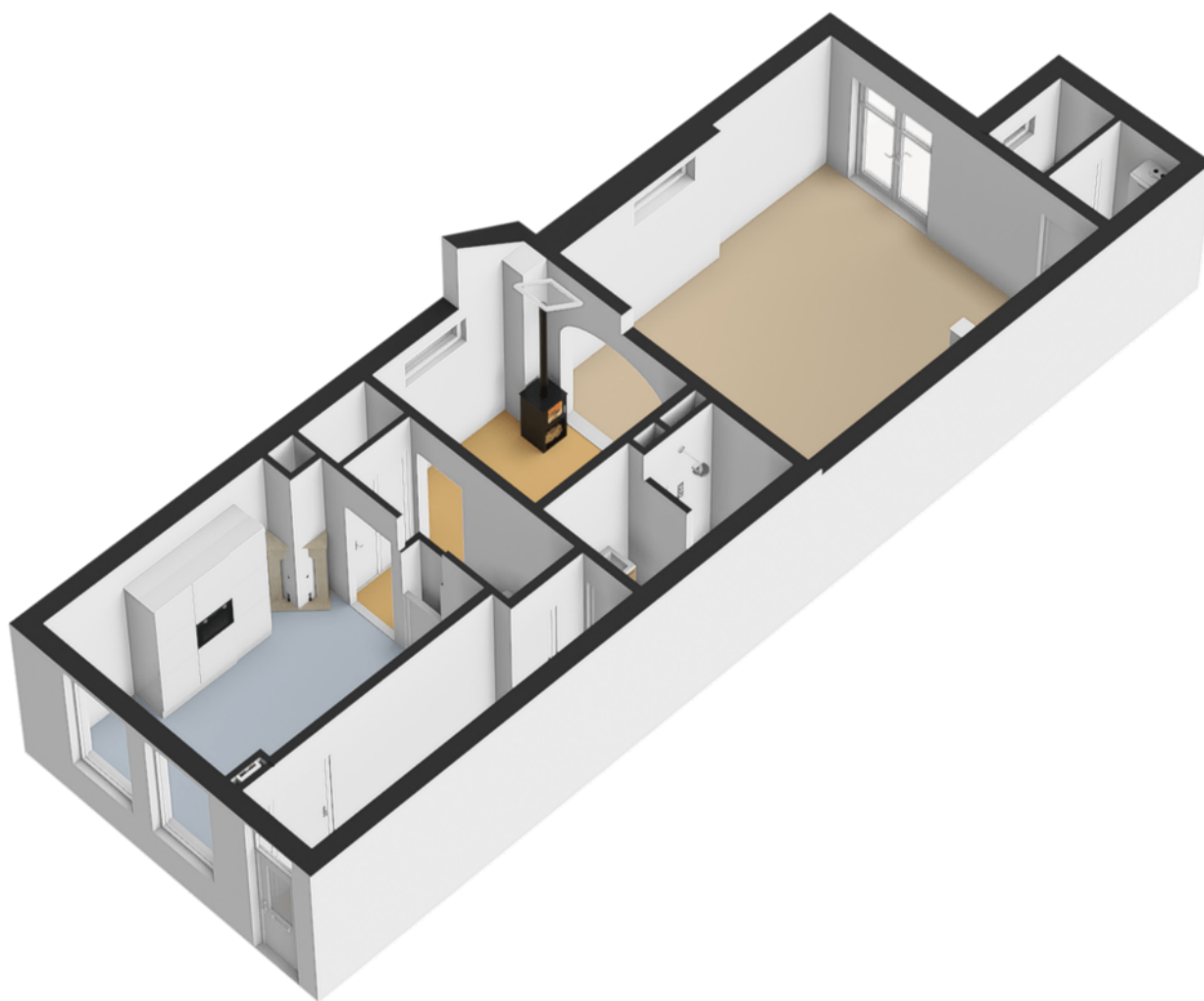


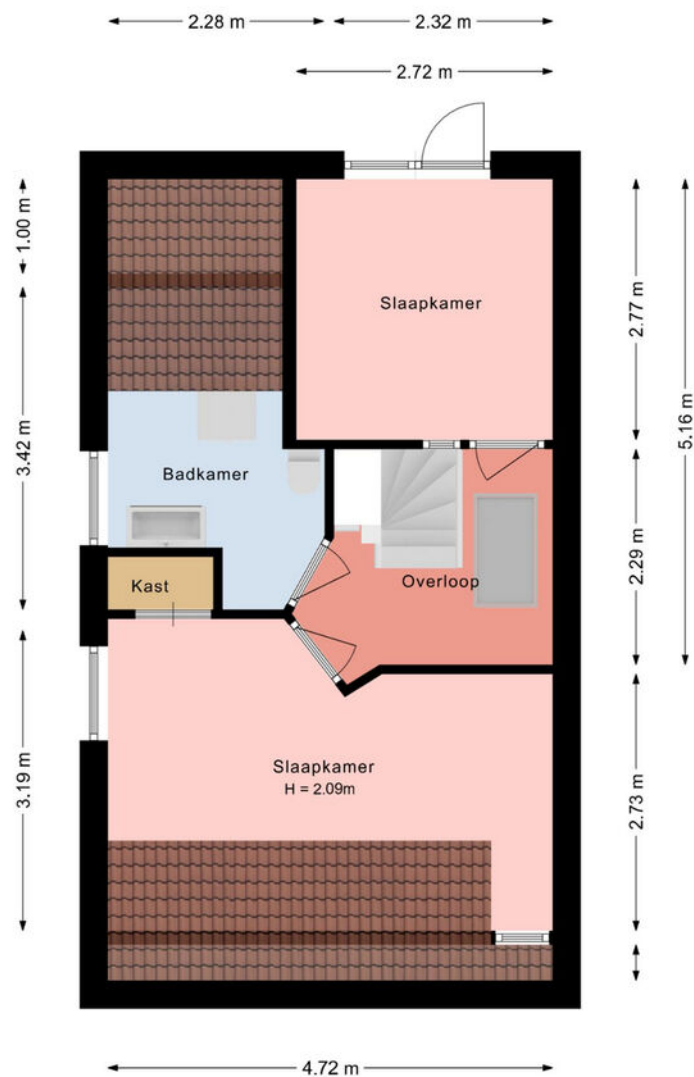


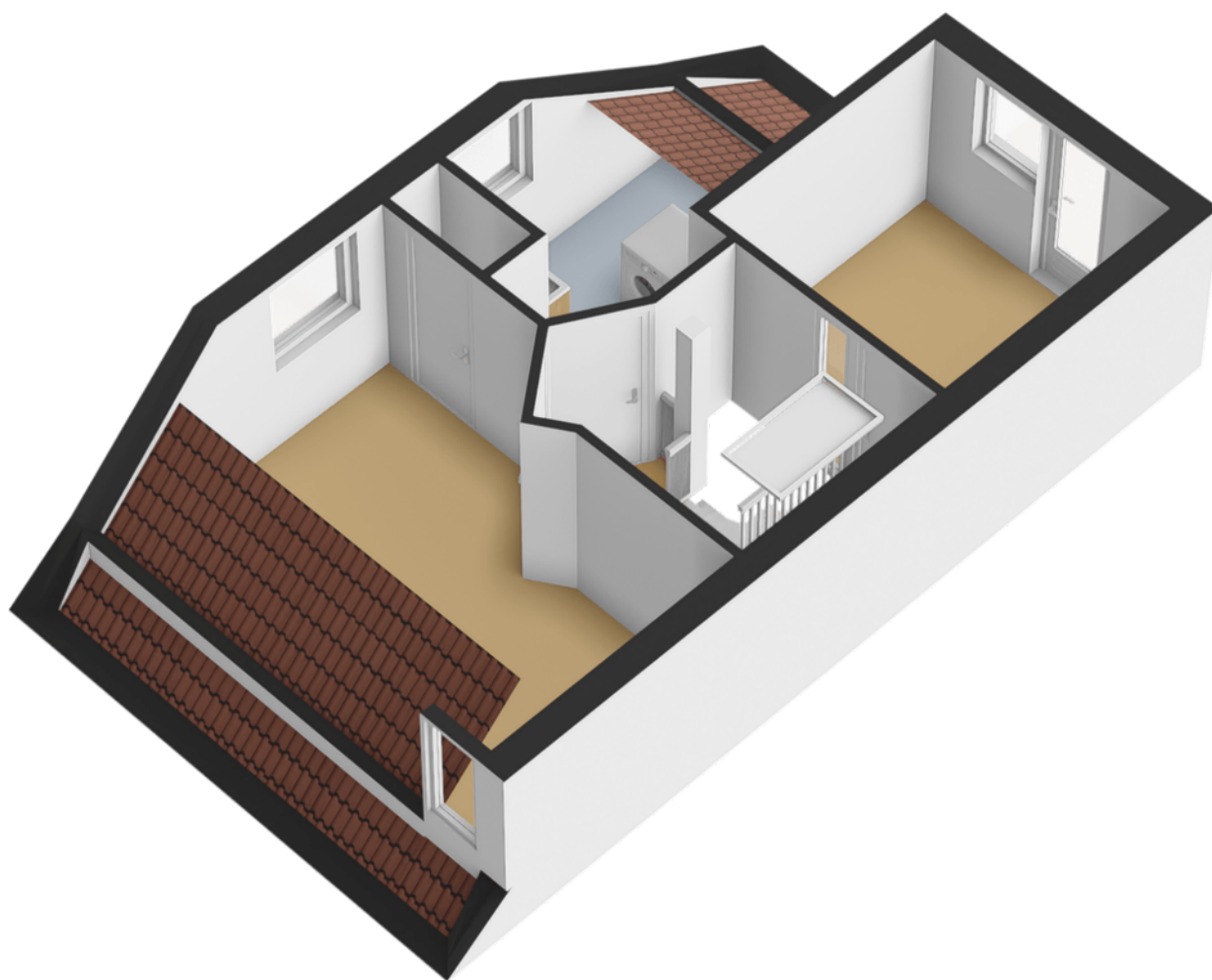
Vissersdijk 14, Enkhuizen











Kadastrale kaart

Uw referentie: Jelle Ooteman Makela



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Enkhuizen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3632
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025 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.			





Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat			X
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X





CLAUSULES

In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen:

Niet zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper.



Als verkopend makelaar organiseert Jelle Ooteman Makelaars het verkoopproces van deze woning op een nette, heldere en ethisch verantwoorde wijze. Op deze pagina informeren we u graag over dit proces.

HET UITBRENGEN VAN EEN BOD & FINANCIEREN:

Een goed voorbereid bod maakt indruk en details kunnen het verschil voor u maken. Een correct bod bestaat altijd uit de prijs, gewenste sleuteldatum en eventuele voorwaarden.

Wij adviseren u voor het uitbrengen van een bieding in gesprek te gaan met een financieel adviseur.

Indien gewenst maken wij graag vrijblijvend en kosteloos een afspraak voor een oriënterend gesprek met een van onze uitstekende adviseurs.

Bent u van plan te gaan **overbieden**? Houdt u er dan rekening mee dat hier in de meeste gevallen eigen geld voor benodigd is. Dit illustreren wij graag in volgend voorbeeld

Koper A besluit €360.000 te bieden op een woning met een prijs van €350.000. Na aankoop wordt de gekochte woning door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd op €350.000. De maximale hypotheek die koper A kan aanvragen, bedraagt dan €350.000. Er is op dat moment €10.000 eigen geld benodigd om het verschil tussen de maximale hypotheek en het aankoopbedrag te dekken. De €10.000 dient koper A met eigen geld bij te leggen. Let op: hier komt de kosten koper (k.k.) nog bij. Indien dit eigen geld er niet is, komt koper A in de problemen.

In bepaalde situaties kunnen wij u vragen uw bieding toe te lichten of aan te geven welk percentage (%) van de koopsom u middels een hypothecaire lening wenst te financieren.

Op ons kantoor kunt u snel, eenvoudig en kosteloos een afspraak maken met een van onze adviseurs. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Ook dit wekt vertrouwen bij de verkopende partij!

GOED OM TE WETEN:

Onderhandeling: Pas wanneer de verkoper een reactie uitbrengt op uw bieding, is er sprake van een onderhandeling. De verkoper behoudt zich het recht op gunning en/of het aanpassen van de procedure.

Schriftelijkheidsvereiste: Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand is gekomen dan nadat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Ontbindende voorwaarden: Enkele voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn financiering, bouwkundige keuring en verkoop eigen woning (2x24 uren-clausule / no-risk clausule). Eventuele ontbindende voorwaarden worden alleen vermeld in de koopakte als deze zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule: Indien van toepassing, zal er een gebruikelijke ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom: In de koopakte zal een aanbetaling van 10% worden opgenomen.

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 deze als bijlage toegevoegd aan de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

AANKOOPMAKELAAR / AANKOOPBEGELEIDING:

Een aankoopmakelaar ontzorgt, adviseert en maximaliseert de kans van slagen bij uw zoektocht. De aanwezigheid van een makelaar zet uw bod kracht bij en wekt vertrouwen. U laat zien een solide koper te zijn en dat kan het verschil maken!

Verder zoeken? Wij maken graag het verschil voor u! Onze aanpak betreft maatwerk en we bieden u een scherp tarief. Vraag naar de mogelijkheden!





Jelle Ooteman

MAKELAARS

Jelle Ooteman Makelaars

Westerstraat 88
1601 AM Enkhuizen
www.jelleooteman.nl

0228 - 23 45 00
06 - 86 62 35 81
info@jelleooteman.nl



Jelle Ooteman
MAKELAARS