



TE KOOP

WIERHOOFD 25

1771 MP WIERINGERWERF

€ 399.000 K.K.

Havenvilla met tuin en terras aan
het IJsselmeer!

INLEIDING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Een paradijsje aan het water – Jouw havenvilla wacht op Wierhooft 25!

Ben jij klaar voor de ultieme waterbeleving? Stap binnen bij Wierhooft 25 op de Marina Den Oever, direct gelegen aan het magische IJsselmeer. Hier komen dromen van waterliefhebbers uit, kun je als gepensioneerde volop genieten van rust en overzicht, én zien beleggers hun kansen groeien.

Vrijstaand wonen met karakter

Deze vrijstaande havenvilla uit 2003 heeft niet alleen een unieke ligging, maar geeft je ook alle ruimte die je wensen kan. Met een perceel van 383 vierkante meter ben je verzekerd van privacy én vrijheid. Een ruime voortuin die je verwelkomt met een eigen parkeerplaats en een zonnig terras waar je uit kijkt over de jachthaven; een zonnige achtertuin die uitnodigt om te ontspannen na een frisse plons en waar je gerust een barbecue feestje kunt.



INLEIDING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Licht, ruimte en comfort hand in hand

Dankzij het bouwjaar 2003 en energielabel B zit je gewoon ontzettend goed als het aankomt op isolatie en energiekosten. De raampartijen trekken het zonlicht naar binnen terwijl je wegdroomt bij het uitzicht over het kabbelende water. De indeling is lekker praktisch en ideaal voor iedereen.

Perfect voor verschillende leeftijden en levensfasen

Of je nu lekker onthaast naar je pensioen toeleeft, toe bent aan zorgeloos genieten aan het water, of slimme investeringskansen ziet – deze havenvilla biedt het allemaal. Want zeg nou zelf, zo'n kans komt niet dagelijks voorbij. En vergeet niet: water is machtig populair, zeker met je eigen stek aan het IJsselmeer!



INLEIDING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

De Havenvilla is gelegen op erfpachtgrond maar het is mogelijk om deze te kopen, er is zelf een mogelijkheid om extra tuin bij te kopen op pachten.

Word jij de nieuwe eigenaar van Wierhooft 25?

Recreatieplezier gegarandeerd, elke dag opnieuw. Zie jij jezelf hier al ontspannen – met een wijntje op terras, je voeten in het gras, uitkijkend over het water? Pak je kans en kom snel een kijkje nemen. Je weet maar nooit... Misschien val je wel direct voor dat heerlijke vakantiegevoel, gewoon thuis!

Bel ons gerust om een bezichtiging in te plannen. Eén ding is zeker: Wierhooft 25 is een parel in het IJsselmeer die gevonden moet worden!



INLEIDING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Jachthavenleven en voorzieningen om de hoek

Het top restaurant "De Dikke Bries" ligt op slechts een paar honderd meter afstand en een grote supermarkt bevindt zich op slechts 3 kilometer van uw voordeur. Op 27 km van station Den Helder en Golfbaan de Vlietlanden en een korte wandeling van 10 minuten van het idyllische Robbenoordbos. Maak prachtige fietstochten door het schilderachtige landschap en avontuurlijke wadlooptochten. Nabij Den Oever en Den Helder, met boottochten naar Texel vanuit Den Helder. Het eiland Wierhooft ligt direct aan de jachthaven Marina Den Oever waardoor een unieke combinatie van watersport en recreatie is ontstaan. Het eiland is gelegen in de Zuiderhaven direct aan de Afsluitdijk met een open verbinding naar het IJsselmeer en via de Stevin Sluizen naar de Waddenzee.



LIGGING EN INDELING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Begane grond

Bij binnenkomst in de villa wordt u verwelkomd in een ruime hal, voorzien van een toilet en een trap die naar de eerste verdieping leidt. Vanuit de hal komt u in de ruime en lichte woonkamer, waar grote ramen een uitzicht op het IJsselmeer bieden. De woonkamer geeft toegang tot de tuin, perfect voor ontspannen avonden en zonnige ochtenden aan het water. De royale halfopen keuken is van alle gemakken voorzien.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer royale slaapkamers, elk met voldoende ruimte voor een comfortabele bed en opbergruimte. Mogelijkheid om van de grootste slaapkamer twee kamers te maken. Daarnaast is er een badkamer die is uitgerust met een douche, wastafel en toilet.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



LIGGING EN INDELING

WIERHOOFD 25, 1771 MP WIERINGERWERF

Tuin

IJsselmeer als achtertuin

Ja, je leest het goed: je eigen ligplaats aan het IJsselmeer. Dus stel je voor – het is zaterdagochtend, je koffie geurt heerlijk, je loopt je tuin door, stapt zo op je boot, en hup, het water op. Geen gesjouw met trailers of eindeloos gedoe met parkeerplaatsen. Hier glij je met gemak elke dag dat diepe blauw op.



FOTO'S



FOTO'S



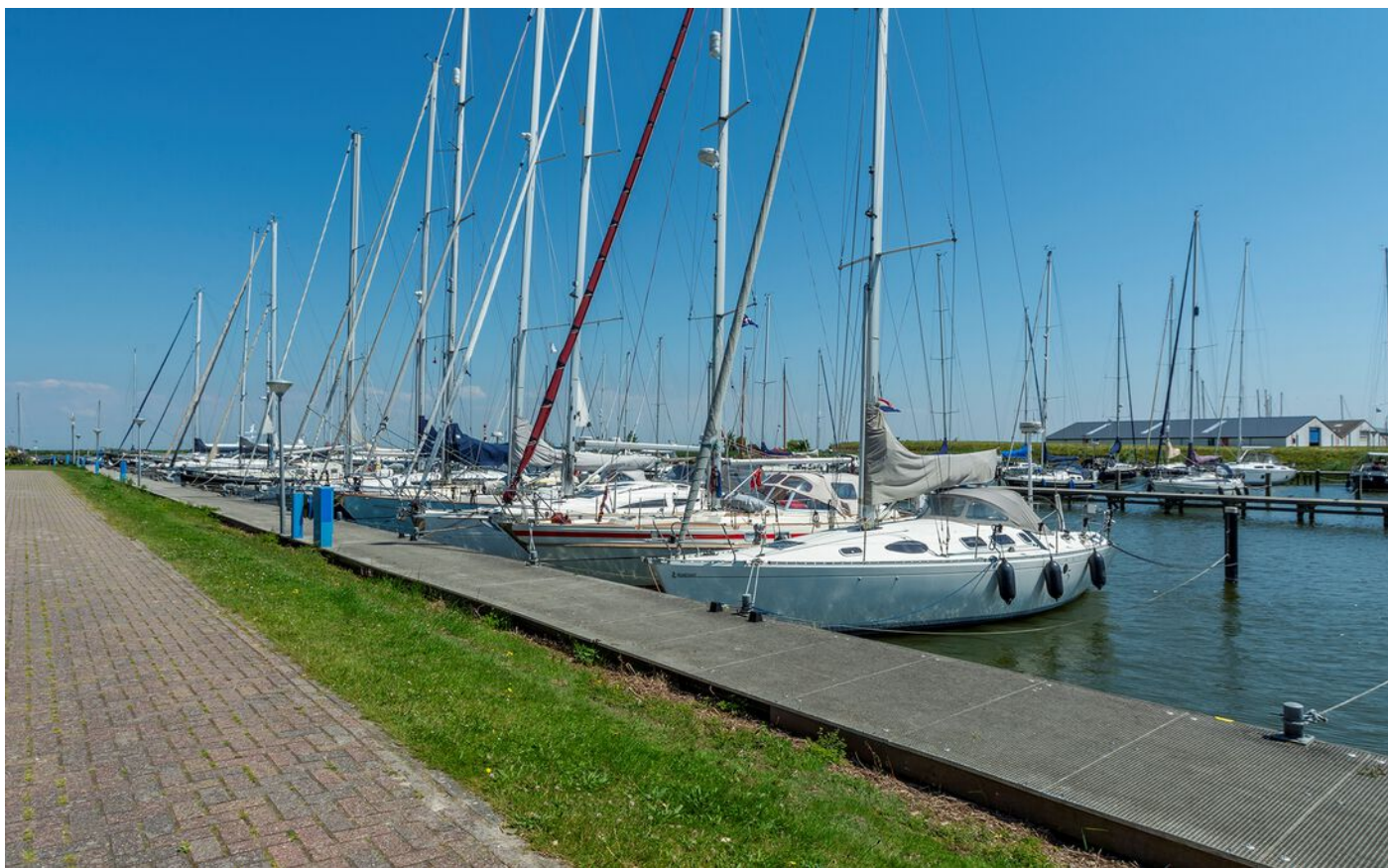
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Servicekosten	€ 68,34
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, waterwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	383 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	98 m ²
Inhoud	366 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water Aan zee Buiten bebouwde kom Havengebied Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Type	Zijtuin

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Atag Blauwe Engel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
----------	----------------------------------

The image displays two architectural floor plans of a residential building, oriented vertically. The top plan is labeled 'beganegrand' (ground floor) and the bottom plan is labeled '2400 + vloer' (second floor).

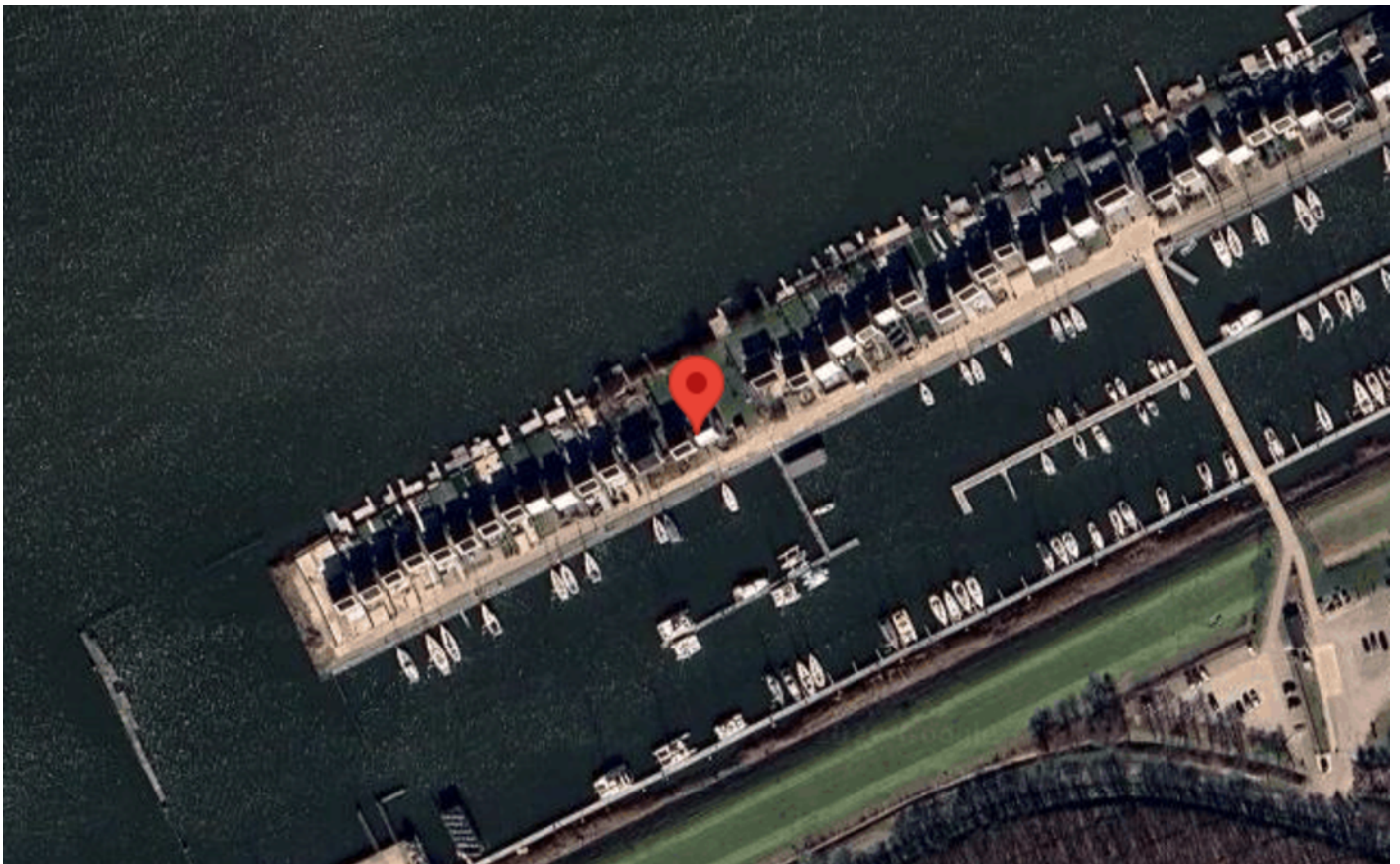
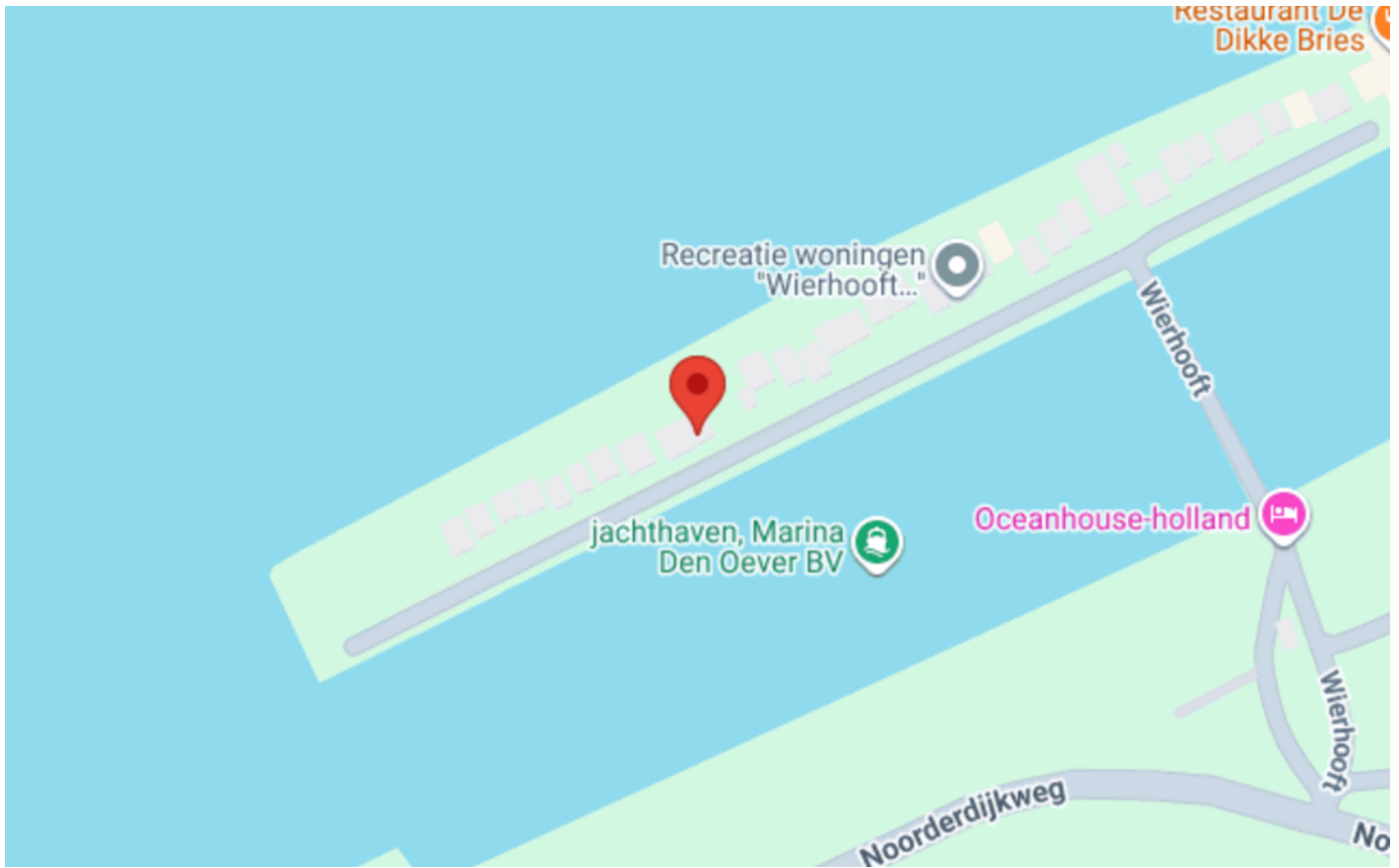
Ground Floor (beganegrand):

- Dimensions:** Overall width is 1300m. Overall depth is 6624m. Internal dimensions include 1467m, 1156m, 1000m, 8340m, 8443m, 5006m, 5020m, 302m, 114m, 900m, 1982m, 3163m, 2685m, 150m, 10080m, 4745m, 220m, 184m, 114m, 913m, 983m, 70m, 930m, 2840m, 1090m, 227m, 6624m, 3030m, 114m, 913m, 983m, 70m, 930m, 2840m, 1090m, 227m, 6624m, 3030m.
- Rooms and Features:** keuken (kitchen), woonkamer (living room), entree (entrance), toilet, badkamer (bathroom), and stairs (labeled 'stair' and 'staircase').
- Other Labels:** 'Csp' (corner post), 'p.m. l. badel.' (private bathroom), 'net room'.

Second Floor (2400 + vloer):

- Dimensions:** Overall width is 1300m. Overall depth is 6624m. Internal dimensions include 1467m, 1156m, 1000m, 8340m, 8443m, 5006m, 5020m, 302m, 114m, 900m, 1982m, 3163m, 2685m, 150m, 10080m, 4745m, 220m, 184m, 114m, 913m, 983m, 70m, 930m, 2840m, 1090m, 227m, 6624m, 3030m, 114m, 913m, 983m, 70m, 930m, 2840m, 1090m, 227m, 6624m, 3030m.
- Rooms and Features:** bedkamer (bedroom), badkamer (bathroom), and stairs (labeled 'stair' and 'staircase').
- Other Labels:** 'st. stant HE 140 A' (stair stand HE 140 A), 'Gap'.

GOOGLE MAPS



Voorstraat 28
1779 AD Den Oever
0227-821460
info@vondermakelaardij.nl