

voor jou?



Vallaat 30

Makkum

Vraagprijs € 695.000 K.K.



Omschrijving

Wat een pareltje is dit ruime herenhuis met maar liefst 6 slaapkamers. Uitstekend geschikt voor een bed & breakfast of voor dubbele bewoning. Deze voormalige bakkerij werd voor het eerst bewoond in 1738. In die tijd waren er wel 13 bakkers in Makkum en omstreken. Het is prachtig gerenoveerd met behoud van de authentieke sfeer. De woning heeft een heerlijke atmosfeer en voelt als een warme jas. Eigenlijk is het een huis in een huis gebouwd!

Een kleine schutsluis noem je ook wel een vallaat. Via zo'n sluis kunnen schepen van het ene naar het andere waterpeil komen. Door het vele vervoer over het water, noemden ze het hier vroeger ook wel de stoombootskade. Niet voor niets dus dat het Vallaat 30 prachtig gelegen is aan het open vaarwater hier in Makkum. Je vaart zo via de sluisen het IJsselmeer op of de andere kant op naar de mooie Friese binnenwateren.

Makkum is een gezellig, pittoresk vissers- en watersportdorp met alle voorzieningen aanwezig. Met de oude vissershaven en de jachthavens bij het beachresort, een zeer gewild vakantieoord in een prachtig natuurgebied. Je zit zo op de A7 en binnen een uur ben je in Amsterdam, Groningen of Zwolle

Via de ruime hal met toilet kom je in de ruime woonkeuken. Met een hoog balkenplafond en een prachtig uitzicht over het vaarwater. De luxe open keuken is voorzien van alle apparatuur met zelfs een stoomoven en Quooker.

Aan de achterzijde kom je in de tuingerichte woonkamer. Met vloerverwarming, een hoog balkenplafond en nieuwe openslaande deuren naar de tuin.

In de aanbouw tref je de bijkeuken, het toilet en drie slaapkamers aan. Waarvan twee op de begane grond met een schuifpui naar de tuin en één op de verdieping. Deze is te bereiken via een eigen opgang vanuit de bijkeuken. Verder zijn er twee moderne badkamers. De eerste heeft een douche en wastafel. De tweede heeft een derde toilet, een wastafel en een douchemogelijkheid.

De eerste verdieping heeft een ruime overloop. Hier vind je een ruime slaapkamer aan de voorzijde met een vaste kastenwand. Daarnaast zijn er twee slaapkamers met wastafel aan de achterzijde. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, ligbad, vierde toilet en een dubbele wastafel.

Via een vlizotrap kom je op de tweede verdieping met een gigantische zolderruimte met een CV HR intergas, mechanisch afzuigsysteem en een leuke koekoek met een prachtig uitzicht!

De zonnige, besloten tuin is 14 meter diep en ligt op het zuiden. Er is een achterom, een vrijstaande houten schuur, een buitenkeuken en zelfs een douche!

De woning wordt verwarmd door twee HR intergas CV-ketels (2016/2019). Door de dakisolatie en dubbele HR ++ beglazing houd je het lekker warm.

Maak nu een afspraak om deze prachtige woning zelf te beleven en te ervaren!

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1738
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	250 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	234 m ²
Inhoud	904 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	31 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

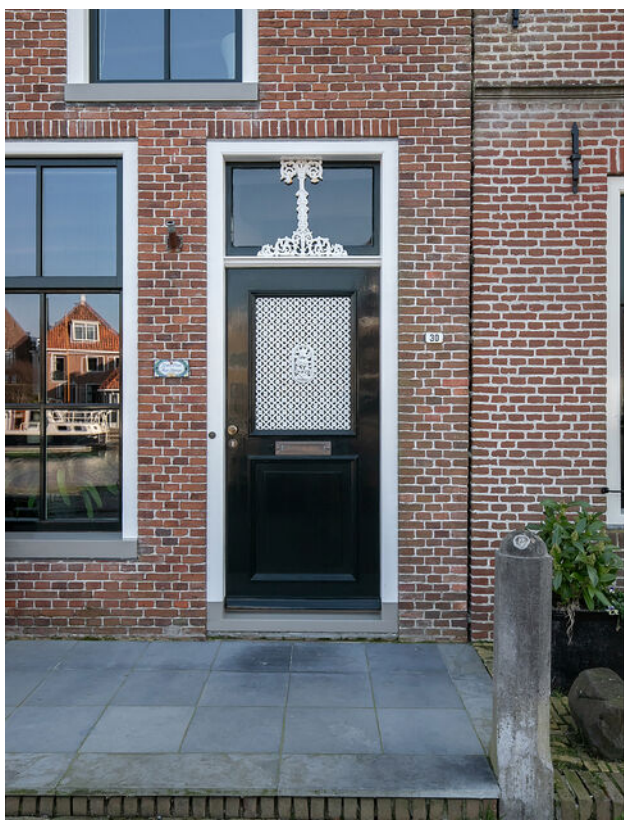
Ligging	Aan vaarwater Beschutte ligging In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energietabel	D
CV ketel	
CV ketel	HR Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond













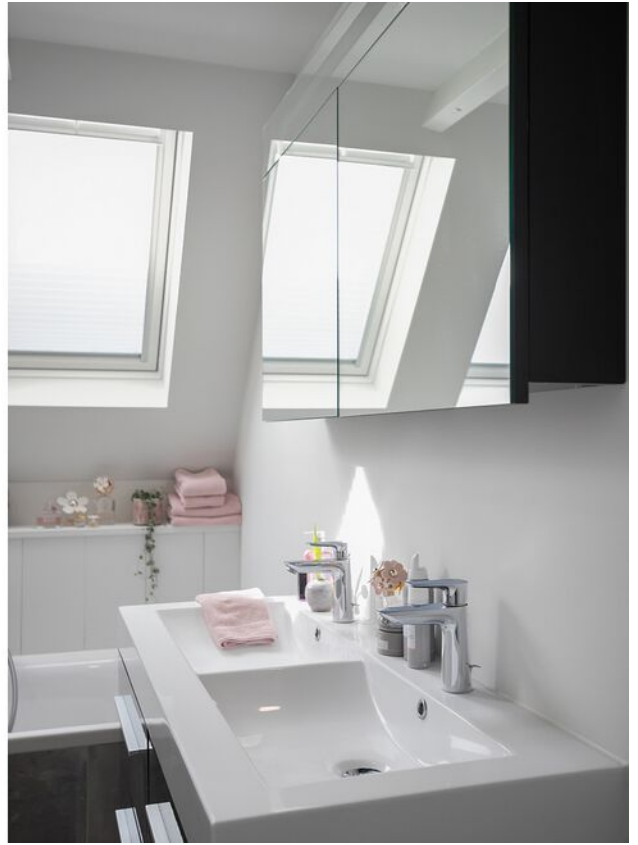


















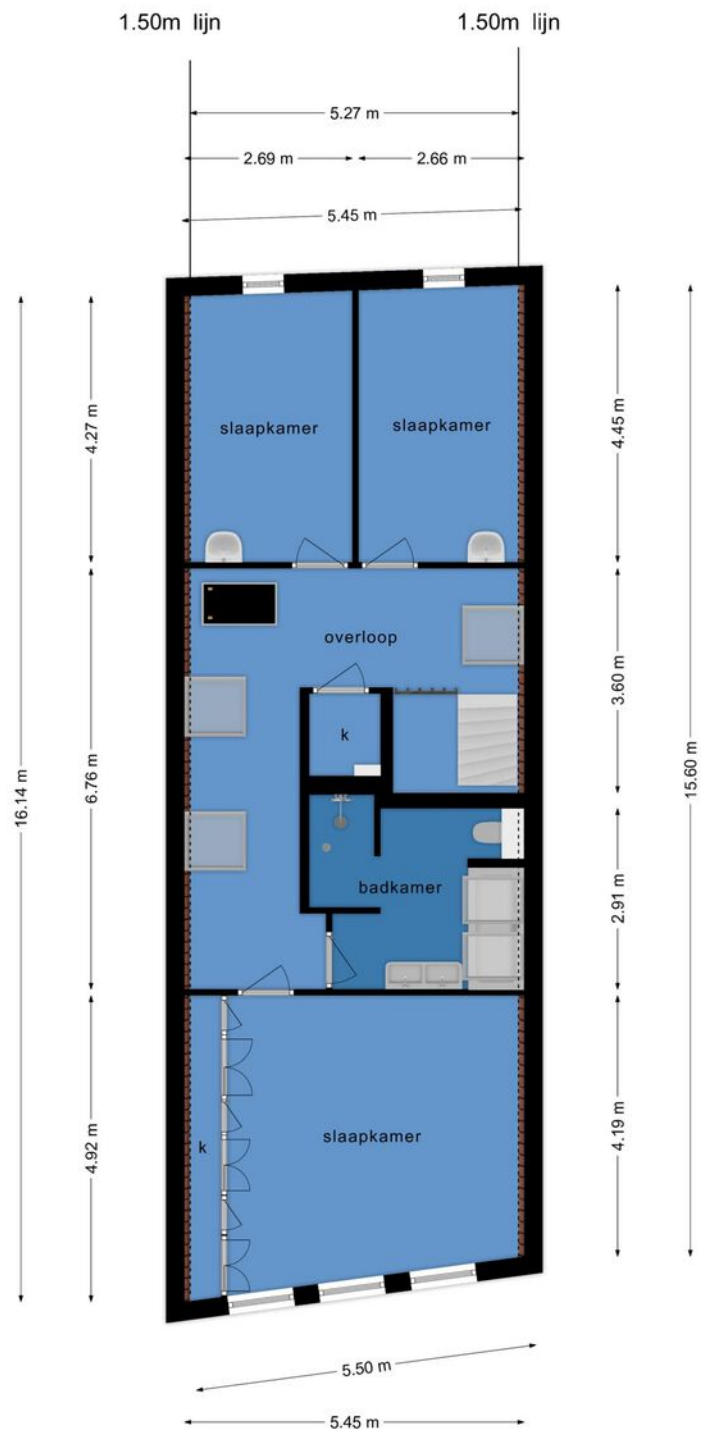




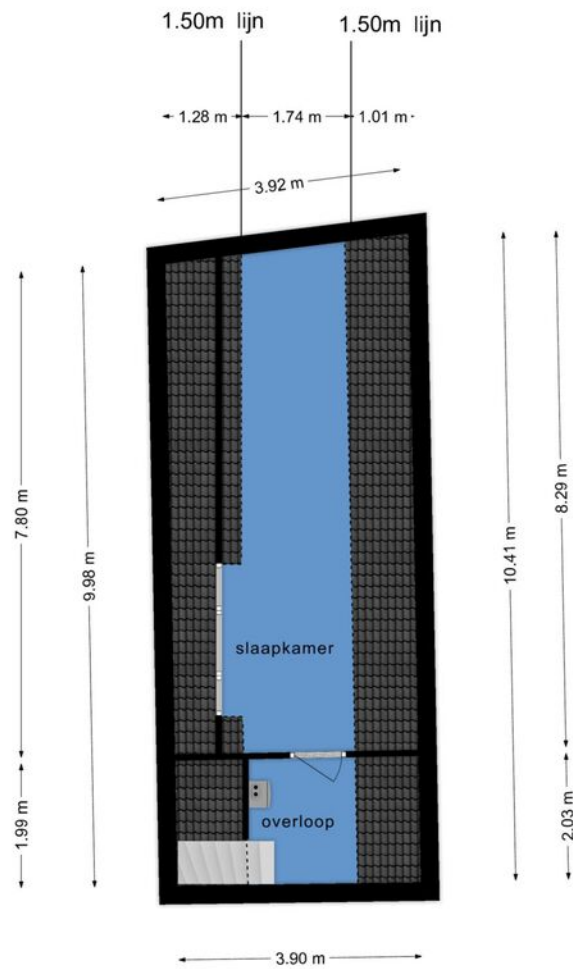




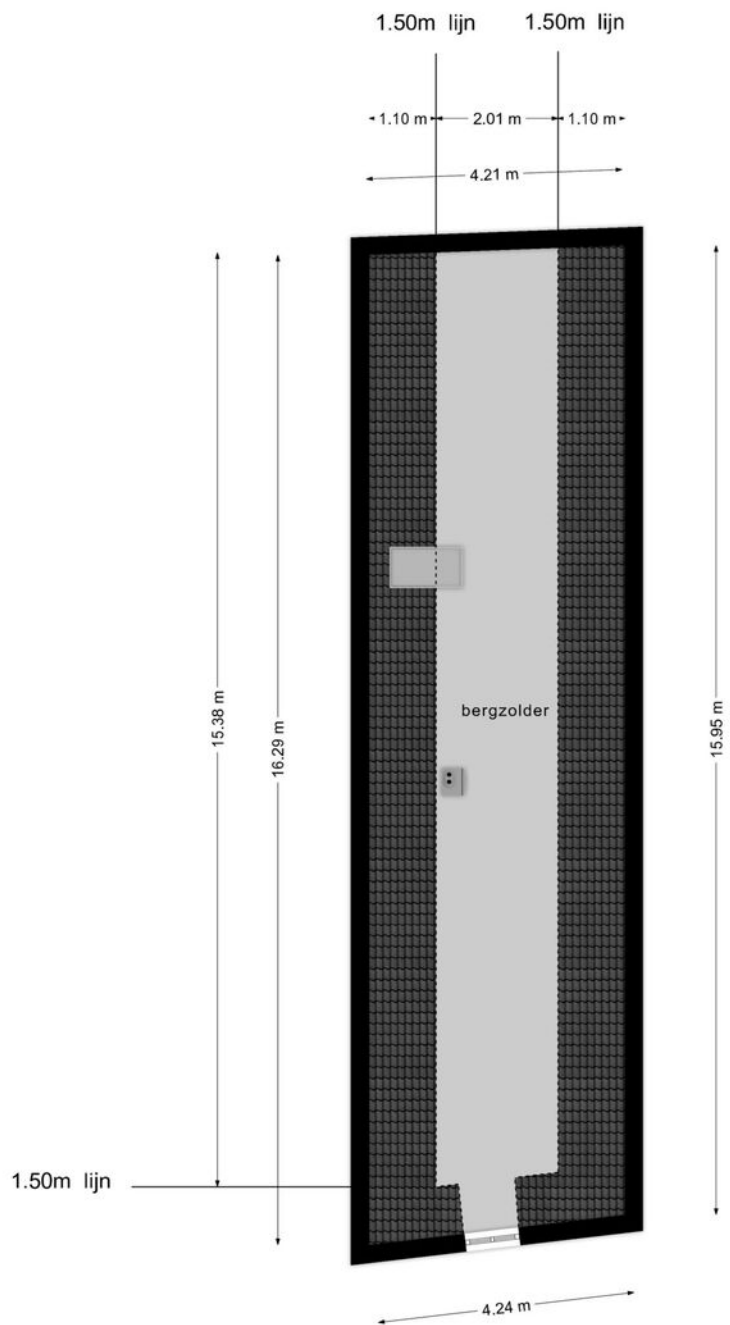
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



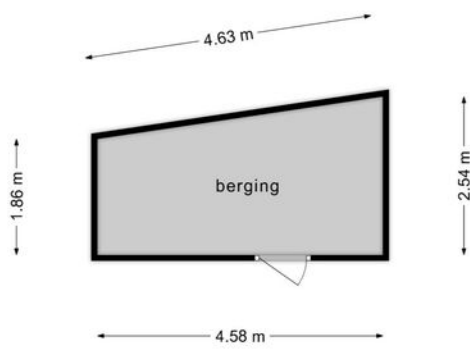
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Vallaat 30, Makkum

Datum : 05-01-2022

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Woning				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
(Voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vliegenhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Jaloezieën/lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

Aanvullende opmerkingen: geen

Voor akkoord:

De verkoper(s)		De koper(s)	
Naam:		Naam:	
Plaats:		Plaats:	
Datum:		Datum:	

De verkoper(s)		De koper(s)	
Naam:		Naam:	
Plaats:		Plaats:	
Datum:		Datum:	

*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2020, versie 2020_1.*


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

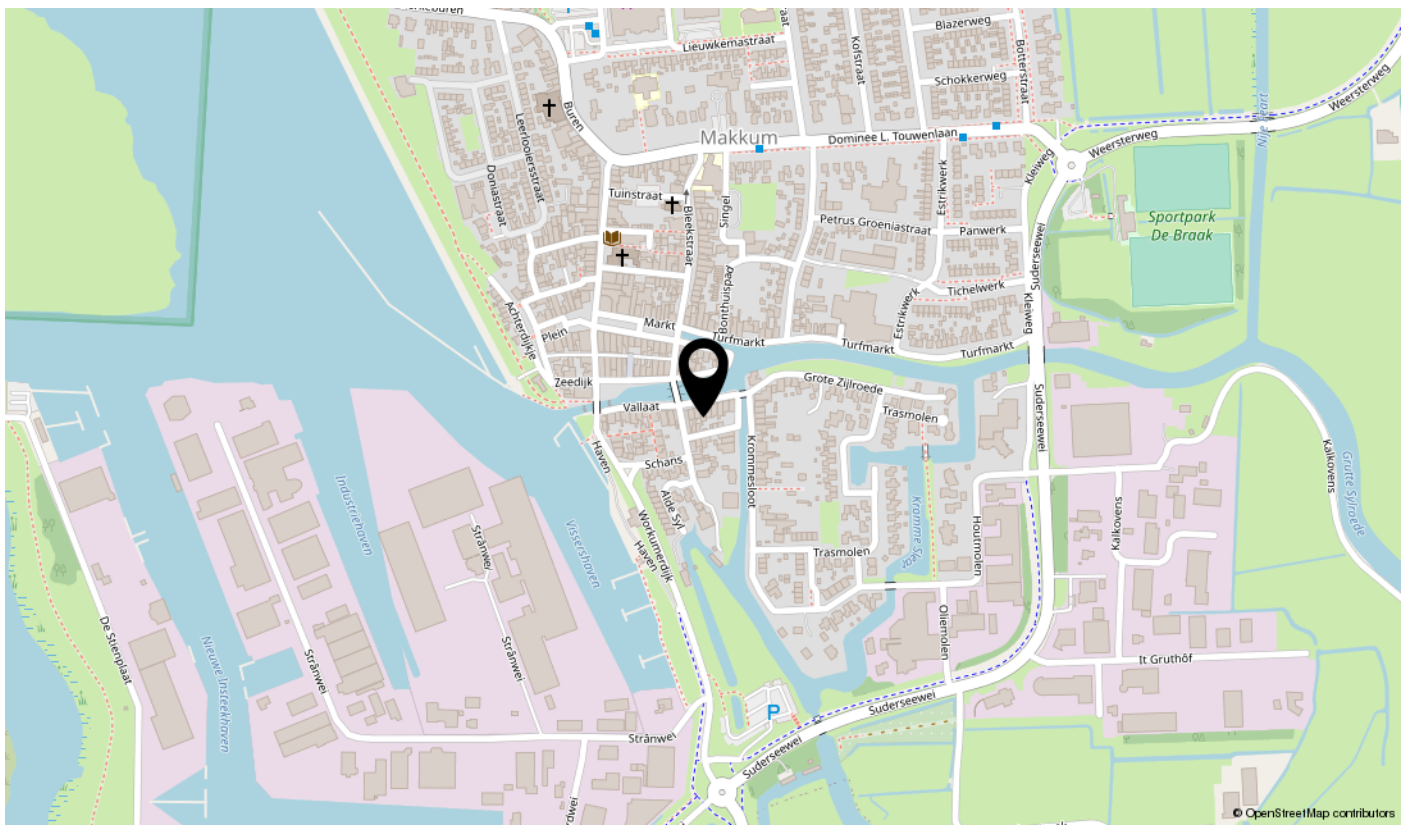
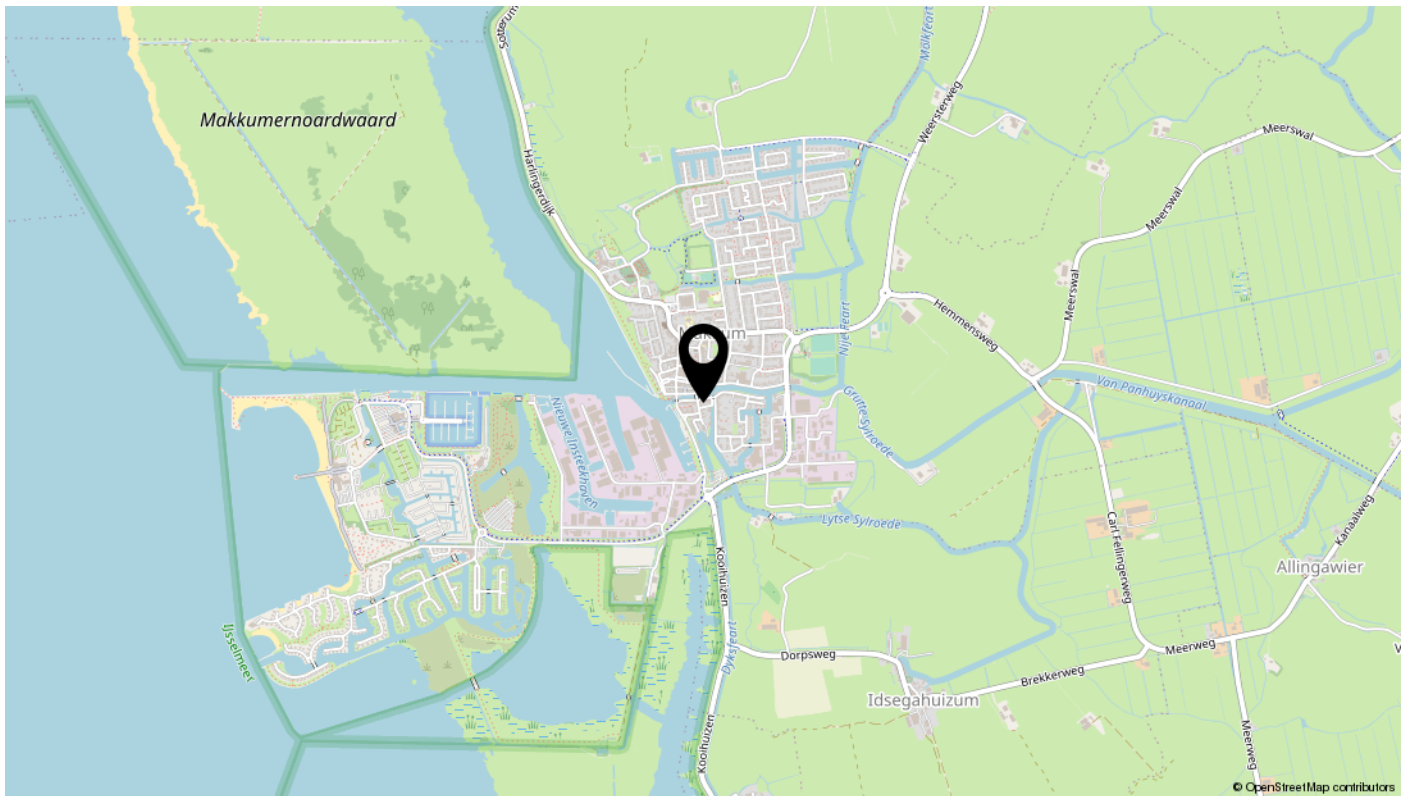
Uw referentie: Hilbert



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Makkum Sectie A Perceel 2422</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Locatie



interesse

in deze mooie woning?

