

# te koop



**Langezand 45**

**Makkum**

**Vraagprijs € 439.000 K.K.**

 **Ijsselmeer**  
wonen.nl

\\ Suderseewei 11a, 8754 GZ Makkum \\ 31615272737 \\ info@ijsselmeerwonen.nl \\ijsselmeerwonen.nl \\

# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 439.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning                                                    |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                                                   |
| Bouwperiode    | 2003                                                                                             |
| Dakbedekking   | Riet                                                                                             |
| Type dak       | Samengesteld                                                                                     |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren<br>Vloerisolatie<br>Volledig geïsoleerd |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte             | 571 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 97 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                         | 390 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 6 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Aan vaarwater |
|---------|----------------------------------|

## Tuin

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Type               | Tuin rondom |
| Oriëntering        | Zuidoost    |
| Heeft een achterom | Ja          |
| Staat              | Normaal     |

# Kenmerken

## CV ketel

|            |                |
|------------|----------------|
| CV ketel   | HR-combi ketel |
| Warmtebron | Gas            |
| Bouwjaar   | 2023           |
| Combiketel | Ja             |
| Eigendom   | Eigendom       |

## Uitrusting

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen               | 2                   |
| Warm water                           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                  |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                  |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                  |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| Eigendom | Eigen grond |



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**97m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**571m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**390m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**2003**

ENERGIELABEL





# Omschrijving

Complete sfeervolle villa gelegen op een uitstekende locatie aan het open vaarwater. Met directe toegang tot het IJsselmeer.

Deze luxe traditioneel gebouwde villa is geschikt voor 6 personen. De villa beschikt over een heerlijke zonnige tuin met terrassen, eigen oprit en aanlegplaats. De Woning is compleet ingericht en wordt niet verhuurd. U kunt de villa dan ook snel voor uzelf gebruiken. Uiteraard is de villa ook geschikt voor verhuur of een combinatie van beide.

## Indeling:

Entree naar de centrale gang alwaar de opgang naar de verdieping is en toegang tot de living en de luxe badkamer. De living beschikt over openslaande deuren naar het terras en de ruime tuin rondom de woning. De openkeuken voorzien van inbouwapparatuur. De badkamer bevindt zich op de begane grond en is uitgevoerd met onder andere een ligbad.

De terrassen zijn zo aangelegd dat u de hele dag van de zon kan gaan genieten. De hardhouten steiger is ideaal voor het aanleggen van een boot of om te vissen of zwemmen. Met het besproeiingssysteem houdt u het gehele jaar het gazon groen.

## Iste verdieping:

Wat direct opvalt is de hoogte van de ruimtes. De plafonds lopen door tot aan de nok. Er zijn 3 slaapkamers waarvan er 2 ruim zijn. Er is veel bergruimte in de 2 bergruimten op de overloop. Deze zijn ook prima te gebruiken als eigenaarskasten bij verhuur. De 2de badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel en hangcloset.

## Algemeen:

571 m2 eigen grond. De woning is in 2003 traditioneel gebouwd en is volledig geïsoleerd. De kozijnen en goten zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing. De rieten kap is in de loop van de tuin onderhouden. Een zonne-installatie draagt bij aan de stroomvoorziening. De centrale verwarming op gas is vernieuwd en met de Honeywell Home Thermostat kunt u de temperatuur via internet regelen.

## Villapark:

De woning is gelegen op één van de mooiste recreatieparken van Nederland. Het park is van alle luxe voorzien. Zo beschikt het over een professionele verhuurorganisatie, waterfietsen, midgetgolf, grote en kleine stranden, boulevard met diverse terrassen, eetgelegenheden en winkeltjes. Door de unieke ligging aan het IJsselmeer en het natuurgebied, waar u heerlijk kunt wandelen, krijgt u direct het vakantiegevoel. Verder ligt het pittoreske vissersdorp Makkum op 5 minuten fietsen. Wat u ook zoekt: activiteiten, natuur, rust, gezelligheid... U vindt het op het Beach Resort Makkum.

Een prachtige vakantiewoning welke zeer goed te verhuren is als 6-persoonsrecreatiewoning. Een combinatie van  
Een prachtige vakantiewoning welke zeer goed te verhuren is als 6-persoonsrecreatiewoning. Een combinatie van

eigen gebruik en verhuur kan ook, informeer naar de mogelijkheden.

Bent u opzoek naar een recreatiewoning waar u zorgeloos kunt genieten van natuur, rust en water, laat u dan eens verrassen door deze villa. De villa wordt niet verhuurd waardoor we aan bezichtiging kunnen plannen wanneer het u uitkomt.















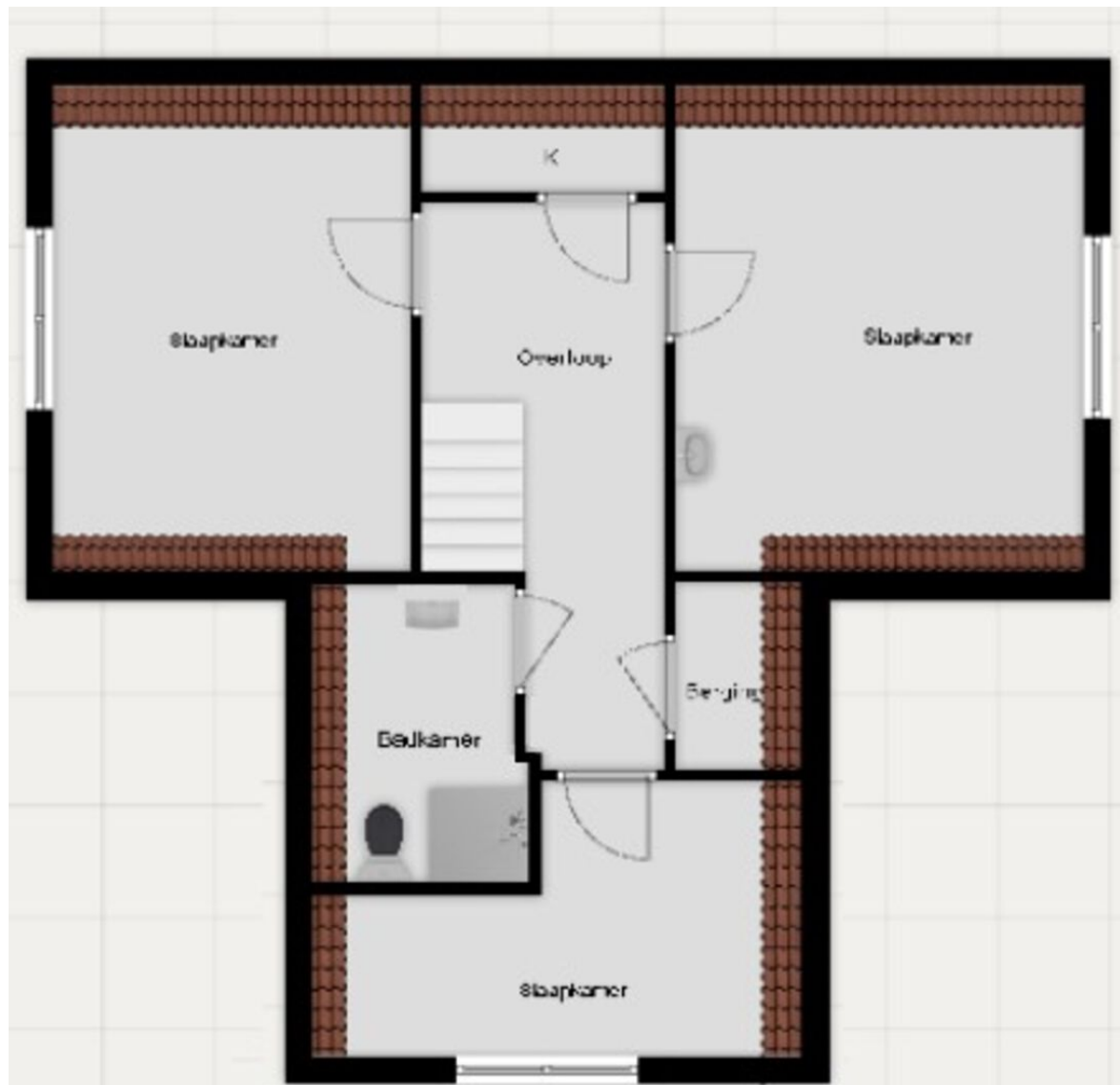




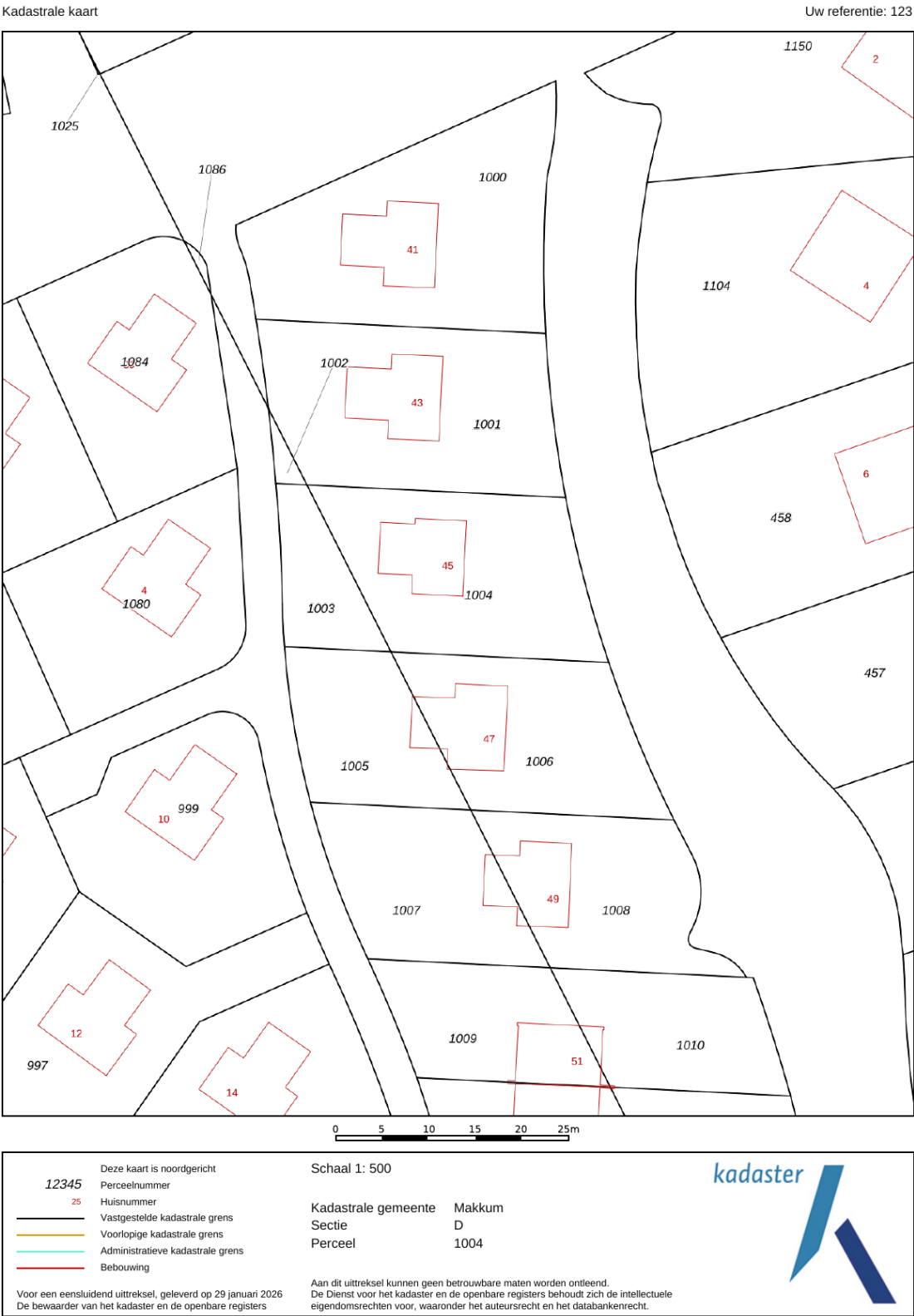
# Plattegrond



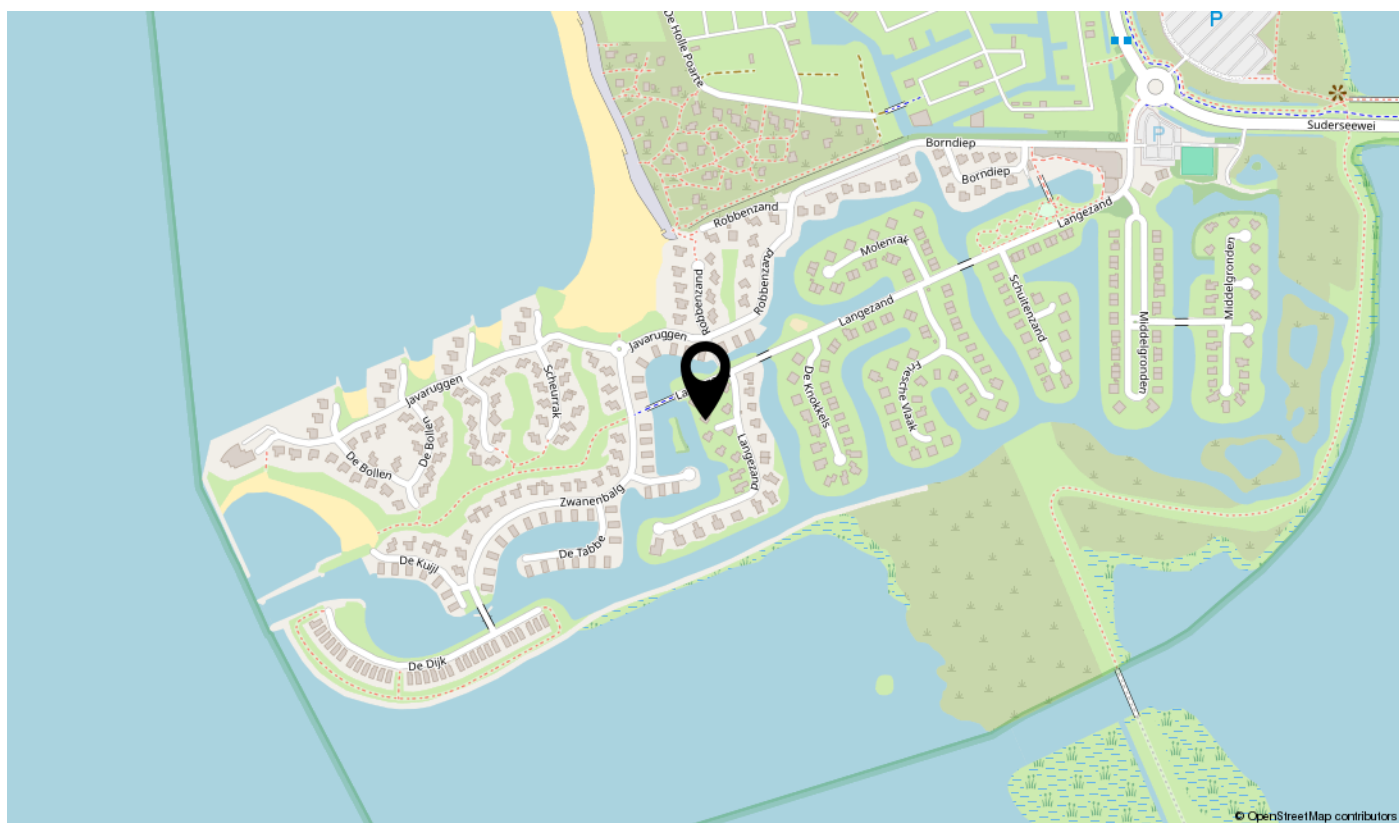
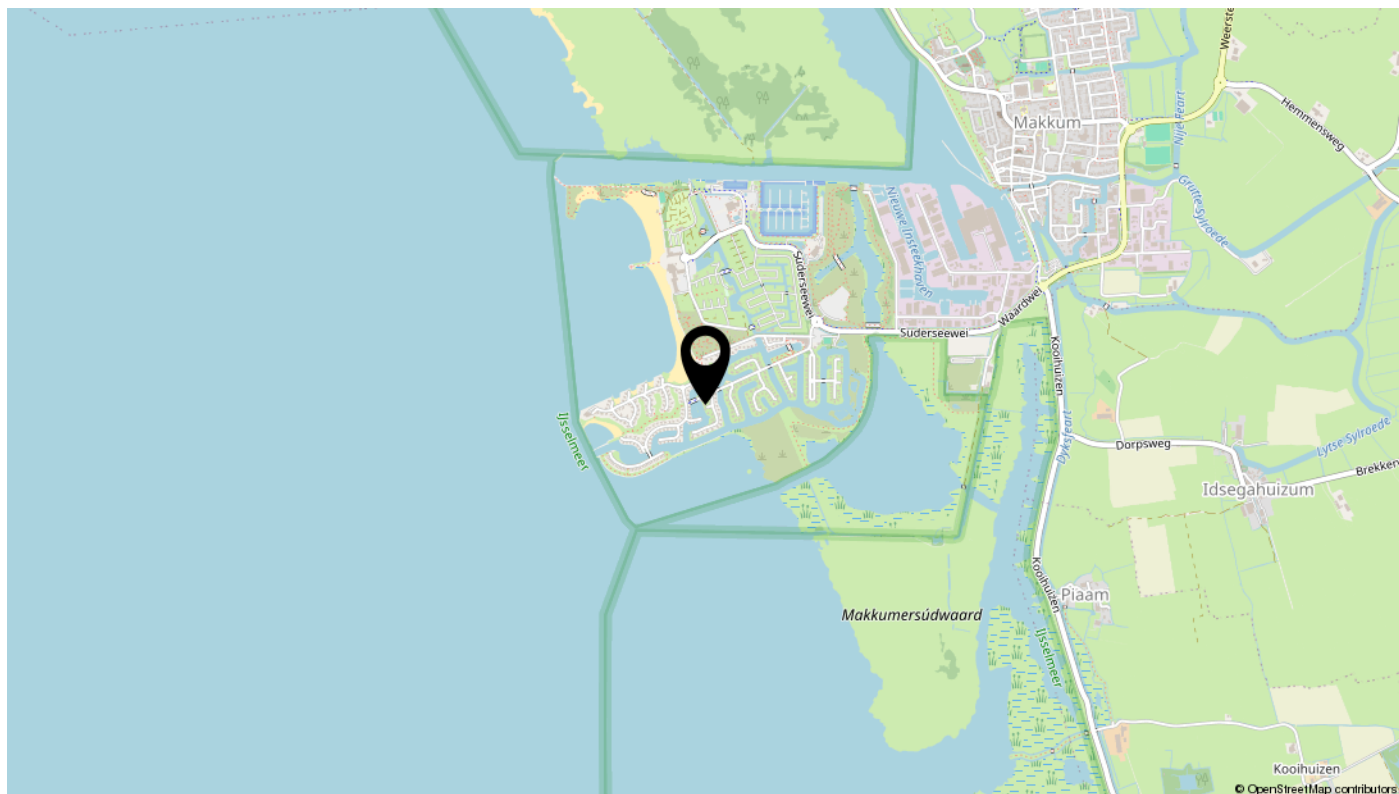
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie



# Beachresort Makkum



## Voor alle eigenaren

Elke eigenaar betaalt jaarlijks een parkbijdrage aan de StEM (Stichting Eigenaren Villapark Makkumerstrand/ Makkum in Zee). De StEM behartigt de gezamenlijke belangen van de eigenaren van vakantievilla's op het Villapark en is daarmee verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het Villapark. De parkbijdrage betreft de kosten die voortvloeien uit de beheerovereenkomst en die dus samenhangen met de taken van de StEM.

Eigenaren worden op hoogte gehouden via het eigenaren portaal op internet. Daarnaast vindt er 2 maal per jaar een vergadering met de participanten plaats.

## Voor verhurende eigenaren

Indien u de woning wilt verhuren via Makkum Rent BV, betaalt u, naast 20% commissie over de verhuur, bijkomende jaarkosten aan Makkum Rent BV en een bijdrage voor de promotie en licht onderhoud van uw woning. Voor deze werkzaamheden sluit u een contract af met Makkum Rent BV.

Niet verhurende eigenaren kunnen ook van deze diensten gebruik maken.

## Für alle Eigentümer

*Jeder Eigentümer zahlt jährlich einen Parkbeitrag an die StEM (Stichting Eigenaren Villapark Makkumerstrand/ Makkum in Zee). Die StEM vertritt die gemeinsamen Interessen der Eigentümer von Ferienvillen im Villapark und ist damit für die Verwaltung und Instandhaltung des*

*Villaparks. Der Parkbeitrag umfasst die Kosten, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben und somit mit den Aufgaben der StEM zusammenhängen.*

*Die Eigentümer werden über das Eigentümerportal im Internet auf dem Laufenden gehalten. Darüber hinaus findet zweimal jährlich eine Versammlung mit den Teilnehmern statt.*

## Für vermietende Eigentümer

*Wenn Sie Ihre Immobilie über Makkum Rent BV vermieten möchten, zahlen Sie neben einer Provision von 20 % auf die Miete zusätzliche jährliche Kosten an Makkum Rent BV sowie einen Beitrag für die Werbung und die leichte Instandhaltung Ihrer Immobilie. Für diese Tätigkeiten schließen Sie einen Vertrag mit Makkum Rent BV ab.*

*Auch nicht vermietende Eigentümer können diese Dienstleistungen in Anspruch nehmen.*

| Kosten Stichting Eigenaren MakkumBeach (STEM), exclusief b.t.w. |                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Beheerskosten                                                   | € 1.803,48                                    |
| Bestuurskosten                                                  | € 129,00                                      |
| Reservering Infrastructuurfonds                                 | € 1.077,32                                    |
| <b>totaal</b>                                                   | <b>€ 3.009,80 (inclusief btw: € 3.641,86)</b> |

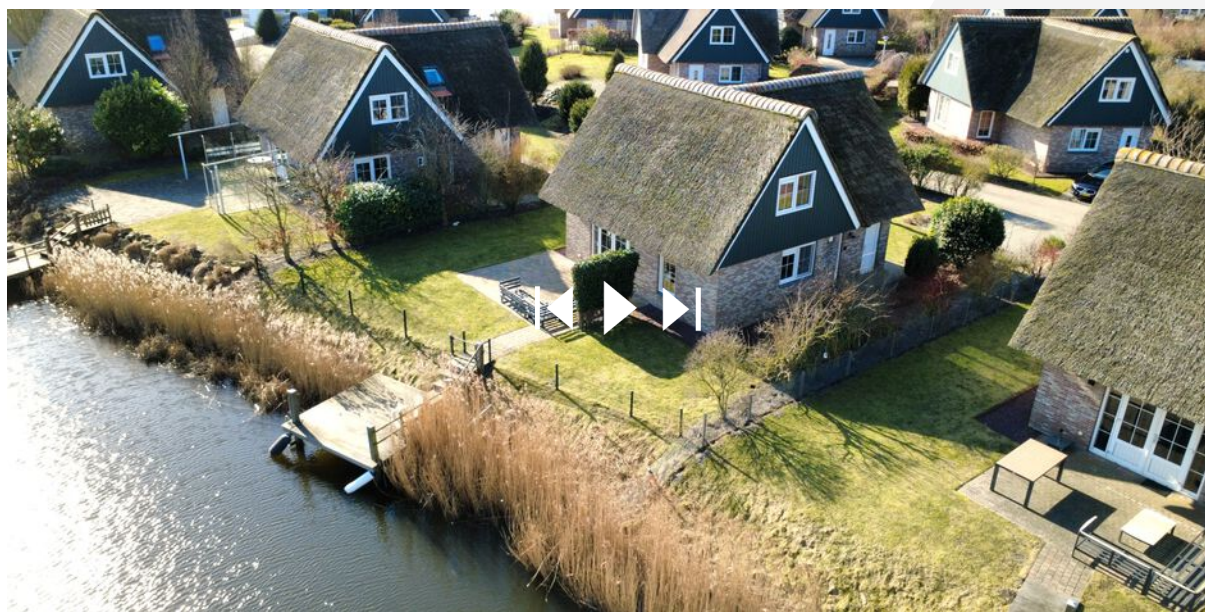
\* Prijzen van 2026

Bekijk deze woning online!

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

IJsselmeer  
wonen.nl

Langezand 45, Makkum



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze mooie woning?

