



Vlusch 35, 1561 PP Krommenie

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Omschrijving

Deze vriendelijke helft van dubbel woonhuis met bijgebouw ligt aan de Vlusch in Krommenie. Een licht geslingerd straatje, met water voor en achter, richting het pittoreske Krommeniedijk. De vooruitgang heeft de bebouwing dichterbij gebracht, zo ook de voorzieningen, maar de Vlusch is en blijft een historische enclave langs een authentiek lint.

De frisse aanblik van de woning leert ons direct twee dingen. A: de zaligheid van tweemaal parkeren op eigen erf. B: de woning en tuin zijn prima onderhouden zonder verlies van decorum. Hoeveel ruimte er eigenlijk onder de gebroken dwarskap voorhanden is, dat zowel boven als beneden badkamers zijn en dat de tuin grenst aan vaarwater is vanaf de straat nog een zoete verrassing. We zien wel de glas-in-lood bovenlichten en plafondbalken, maar zien niet dat nog maar twee jaar geleden de fundering vernieuwd is. Als we naar binnengaan, voelen we wel dat de visgraat vloerdelen verwarmd zijn. De elektrische haard zorgt een beetje voor bijverwarming en veel voor sfeer. De schuifpui geeft toegang tot het zonneterras en de achtertuin op het oosten.

Dat er ook nog een berging met kantoor of praktijkruimte op het terrein staat, vinden wij de spreekwoordelijke kers op de taart. Want wonen en werken kunnen combineren, is toch nog steeds een heerlijke pré? Er is een toiletruimte en hier kan een professional of hobbyist alle kanten mee op. Mits de berging, met toiletruimte, niet als mancave of hangout wordt geannexeerd...

Achter het bijgebouw bestaat de oostbegrenzing van de achtertuin uit doorgaand vaarwater. De oever is geen eigendom, maar wel al jaren in gebruik. Hier stap je in een bootje, kano of op de sup om rechtstreeks op de weidse wateren van het veenpoldergebied uit te komen. De rest van de tuin is ook gericht op ontspanning.

De houten aanbouw is ingericht als keuken, waar de strakke wandopstelling alles biedt wat een modern huishouden behoeft, en een extra badkamer.

Boven is de andere badkamer, ook luxe ingericht, maar dan met een inloopdouche en tweede toilet. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers gecreëerd, ingericht met houtlaminaatvloeren. Twee delen een dakkapel, de ouderslaapkamer profiteert van de hele dakkapel aan de andere kant. Op de zolderverdieping is middels een dakraam al rekening gehouden met daglichtbehoefte voor een eventueel vierde slaapvertrek.

Indeling:

Begane grond: entree. Verwarmde visgraat pvc vloerdelen begane grond woonhuis. Hal met meterkast en trapopgang. Trapkast. Toiletruimte met wandcloset en fontein. L-vormige woonkamer met balkenplafond, glas-in-lood bovenlichten vóór en dubbele openslaande deuren achter. Houten aanbouw met plavuizen vloer. Keuken in wandopstelling met composiet werkblad en marmerenlook spatwand. Rvs spoelbak en eengreeps mengkraan.

Ingebouwde inductie kookplaat met wasemkap, combi-oven/ magnetron, koelkast en vaatwasser. Achterdeur. Fris betegelde badkamer met ligbad/ douche, wastafel met ladenmeubel en aansluiting wasmachine.

Eerste verdieping: overloop. 2e Fraai betegelde badkamer, voorzien van inloopdouche met glazen spatschermen, wastafel met eengreeps mengkraan, spiegel en kastmeubel. Tweede toilet (wandcloset). 3 Slaapkamers, voorzien van dakkapellen en houtlaminaatvloeren. Vlizotrap naar tweede verdieping.

Tweede verdieping: overloop met opstelling CV-installatie (Nefit/ 2017). Vertrek (mogelijkheid 4e slaapkamer) met dakraam en stahoogte.

Buitenruimte: via oprit voor twee auto's naar achterom. Onderhoudsarm aangelegde voor-, zij- en achtertuin. Houten berging met aangebouwde bikeport, schuurgedeelte en mogelijkheid kantoor, praktijk of verblijfsruimte. Derde toiletruimte (wandcloset). Voorzien van houtlaminaatvloer en schuifpui. Achtertuin grenst aan doorgaand vaarwater, oever geen eigendom maar bruikleen.



De Vlusch in Krommenie vormt van oudsher de grens tussen het dorp en het platteland met het pittoreske Krommeniedijk. Tegenwoordig komt hier voornamelijk bestemmingsverkeer, buiten de wandelaars en fietsers. En bootjes natuurlijk want de brede sloot aan de voorzijde van de woning leidt direct naar het vrije veld, regelrecht de natuurgebieden in. Vanuit de achtertuin vaar of peddel je naar De Woude, het Alkmaardermeer en de gezellige plezierjachthaven in Westknollendam.

Vlusch ligt in het verlengde van het oude dorpscentrum waarmee het voorzieningenniveau voor een gezin gegarandeerd hoog is. Binnen een paar minuten fietsen of autorijden bereik je respectievelijk scholen, sportverenigingen, winkels en de snelweg. Diverse basisscholen en voortgezet onderwijs van vmbo tot vwo, sportclubs met uitstekende accommodaties, de bieb, het avontuurlijke achterland en de aanwezigheid van leeftijdgenoten geven kinderen de kans op een heerlijke jeugd. Het gezellige dorpscentrum, met bijzondere bijoux en boutiques, antiquiteiten en rariteiten, restaurants en delicatessen, onderscheidt zich van alle andere dorpen in de wijde omgeving.

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 95 m2 plus 10 m2 zolder;
- inhoud 375 m3;
- perceelgrootte 190 m2 eigen grond plus bruikleen oever;
- berging met kantoor- of praktijkruimte, inclusief toilet (30 m2);
- woning is in 2020 opnieuw gefundeerd en voorzien van vloerverwarming;
- achtertuin op het oosten grenst aan doorgaand vaarwater;
- eveneens doorgaand vaarwater aan de overkant van de weg;
- nabij alle dagelijkse gezinsvoorzieningen en uitvalswegen;
- aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 375 m ³
Perceel oppervlakte	: 190 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Vlusch 35
1561 PP KROMMENIE



Foto's



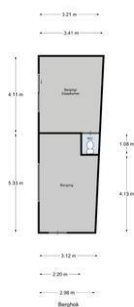
Foto's



Foto's



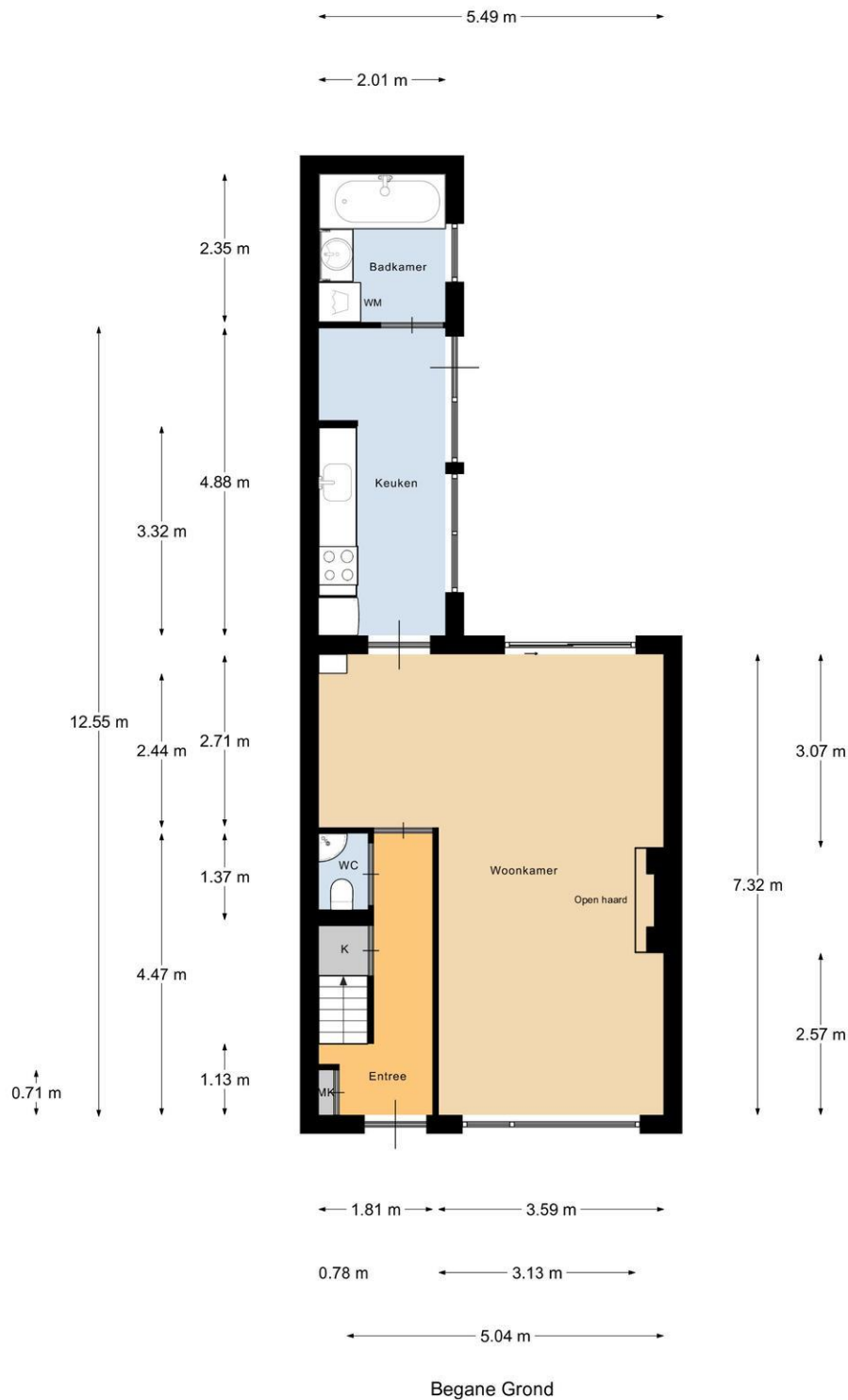
Foto's



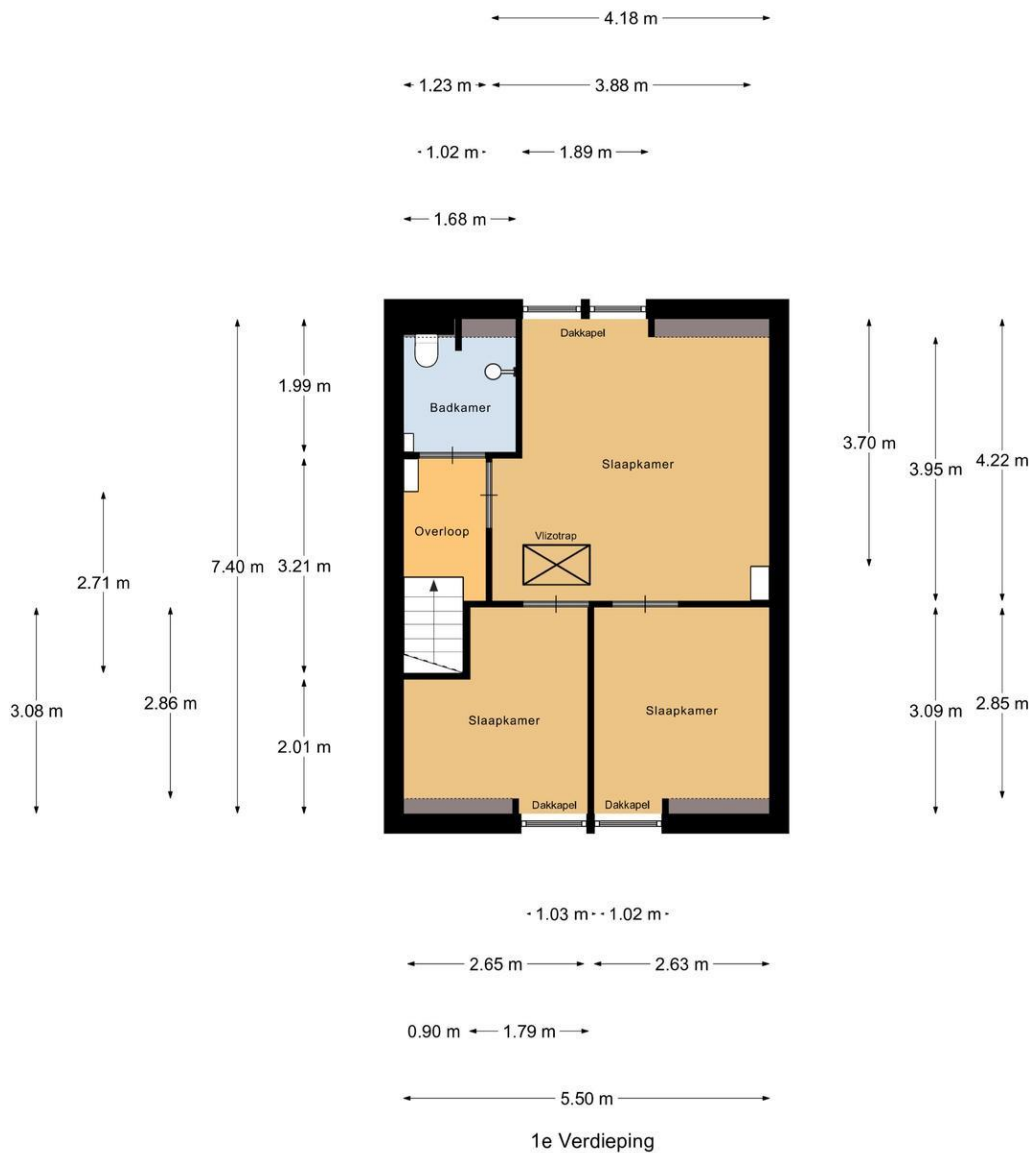
Kadastrale kaart



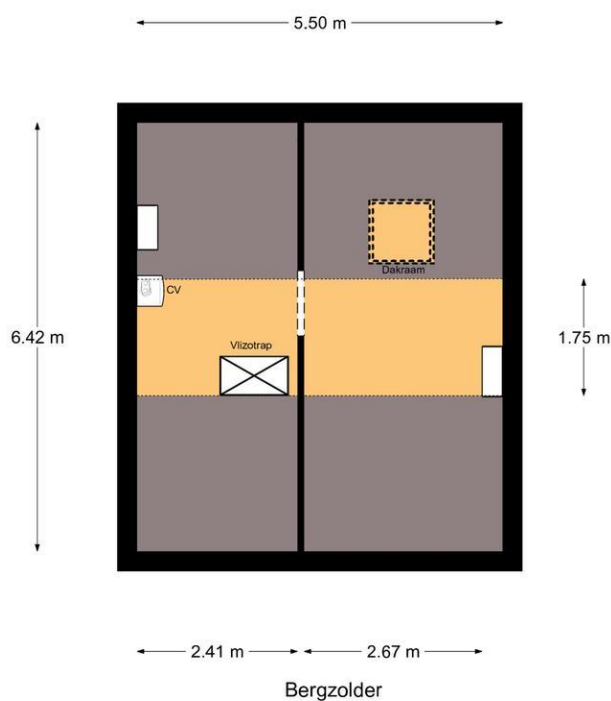
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

