



Makelaars & Taxateurs

€ 950.000 k.k.

Herenweg 102 Oudorp



T: 072-2013120

info@echtmakelaar.nl

www.echtmakelaar.nl





ADRES	Herenweg 102, 1829 AJ OUDORP
TYPE WONING	vrijstaande woning
BOUWJAAR	1960-1970
LIGGING	in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
ONDERHOUD BINNEN	redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	redelijk tot goed
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
CV KETEL TYPE	2x Intergas HR bj. 2011 & 2022
BOUWJAAR CV KETEL	-
VOORZIENINGEN	tv kabel, rookkanaal
WOONOPPERVLAKTE	139 m²
INHOUD	399 m³
PERCEELOPPVERLAKTE	754 m²
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMER	4
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 950.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

ECHT uniek wonen én werken met ongekende mogelijkheden in Oudorp!

Op een uitstekende locatie in Oudorp staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel, gecombineerd met een indrukwekkende multifunctionele loods die volledig is verbouwd in stoere loftstijl. Een object dat je maar zelden tegenkomt. Hier geniet je van comfortabel wonen, volop ruimte en de unieke mogelijkheid om wonen en werken op één adres te combineren.

De sfeervolle woning is netjes onderhouden en biedt alles wat je van een gezinswoning mag verwachten. De karakteristieke uitstraling, de prettige indeling en de verzorgde afwerking zorgen direct voor een warm gevoel van thuiskomen. Met vier slaapkamers en twee badkamers is er meer dan voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerken of logees. De lichte woonkamer met fraaie houten vloer en sfeervolle houtkachel vormt het hart van de woning, terwijl de verzorgde keuken perfect aansluit bij de charmante uitstraling van het geheel.

Wat deze woning echter écht bijzonder maakt, is de enorme loods achter de woning. Deze is vanaf 2020 volledig gerenoveerd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en een eigen CV-installatie. Dankzij de gemengde bestemming biedt deze ruimte uitzonderlijk veel mogelijkheden. Diverse vormen van dienstverlening, kantoorruimte, maatschappelijke functies, cultuur, ontspanning, sportvoorzieningen en aan huis verbonden beroepen of bedrijven behoren hier tot de mogelijkheden. Daarmee is dit de ideale plek voor ondernemers die wonen en werken willen combineren zonder concessies te doen aan ruimte, uitstraling of functionaliteit.

De loods is uitgevoerd in een sfeervolle loftstijl met hoge plafonds, robuuste balken en een gezellige houtkachel. Daarnaast beschikt het gebouw over een eigen keuken, badkamer, meerdere werk- en verblijfsruimtes en een aparte slaapkamer. Of je nu droomt van een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, showroom, studio, trainingsruimte of creatieve werkplek; hier zijn de mogelijkheden vrijwel eindeloos. Uiteraard is de ruimte ook uitstekend

geschikt als gastenverblijf, mantelzorgwoning of ruimte voor een ouder kind.

Ook buiten ontbreekt het niet aan ruimte. Direct achter de woning bevindt zich een zonnig terras waar je heerlijk kunt ontspannen. Achter de loods ligt vervolgens nog een verrassend ruime en groene tuin met veel privacy, waardoor je altijd een rustige plek vindt om van het buitenleven te genieten. Parkeren doe je eenvoudig op eigen terrein, met volop ruimte voor meerdere auto's en bezoekers.

Kortom; een zeldzame combinatie van een vrijstaande gezinswoning, een volledig verbouwde multifunctionele loods en een royaal perceel op een uitstekende locatie in Oudorp. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en de mogelijkheid om wonen en werken perfect samen te brengen.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in de woning vind je in de hal de meterkast en heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele breedte van de woning en is voorzien van een prachtige houten vloer en een gezellige houtkachel. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval en een fijne sfeer. Vanuit de woonkamer bereik je de trap naar de eerste verdieping, met daaronder een praktische voorraadkast. Via de naastgelegen hal heb je toegang tot de eerste badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast bevinden zich hier het separate toilet en twee praktische vaste kasten voor extra bergruimte. De keuken is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal bereikbaar. De frisse groene kleurstelling sluit perfect aan bij de karaktervolle uitstraling van de woning. De keuken is voorzien van een 5-pits fornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en beschikt over volop werk- en opbergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers van goed formaat. Dankzij de prettige indeling en fijne lichtinval zijn deze kamers veelzijdig te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast bevindt





















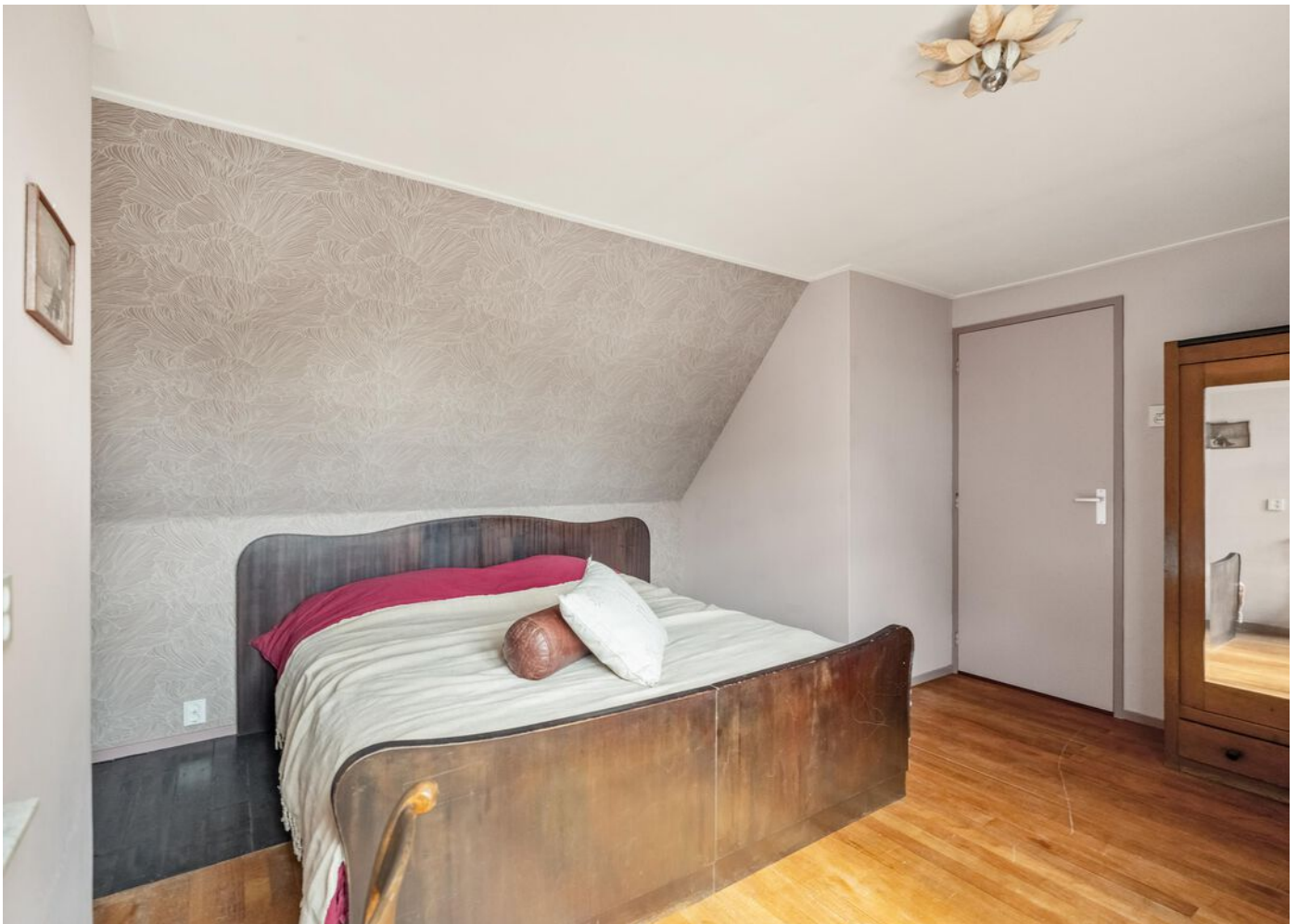


























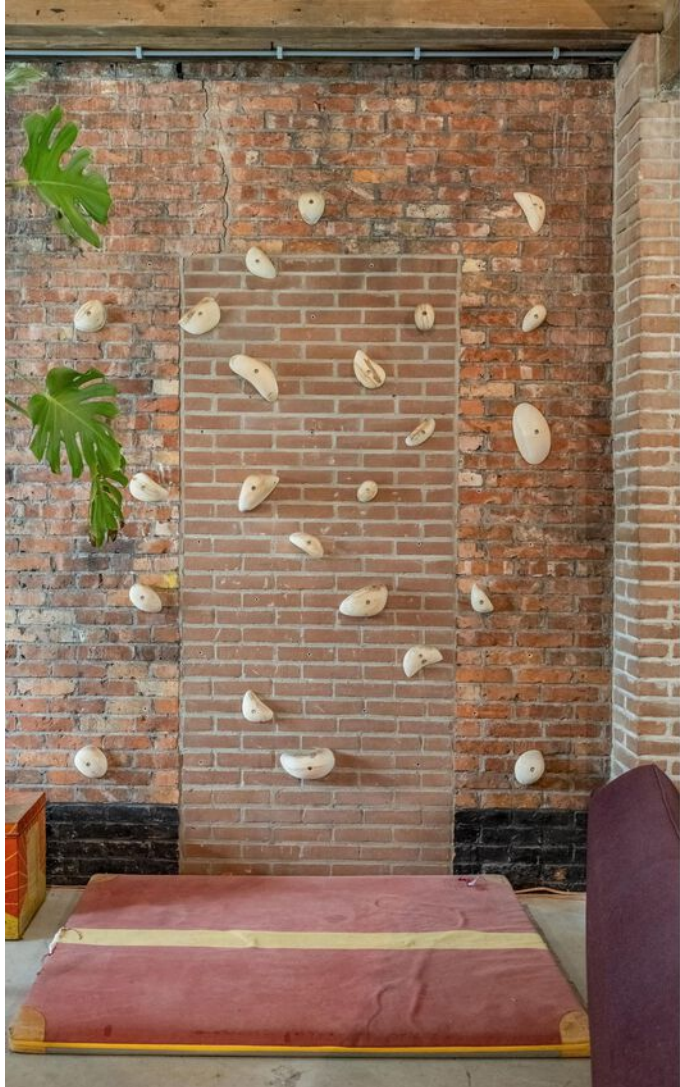


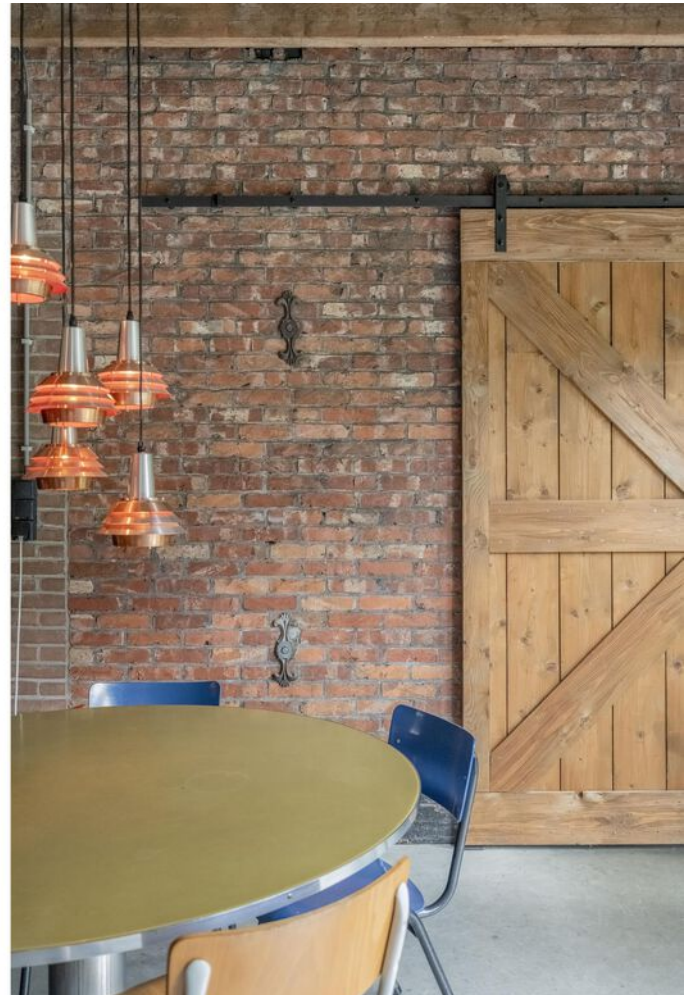












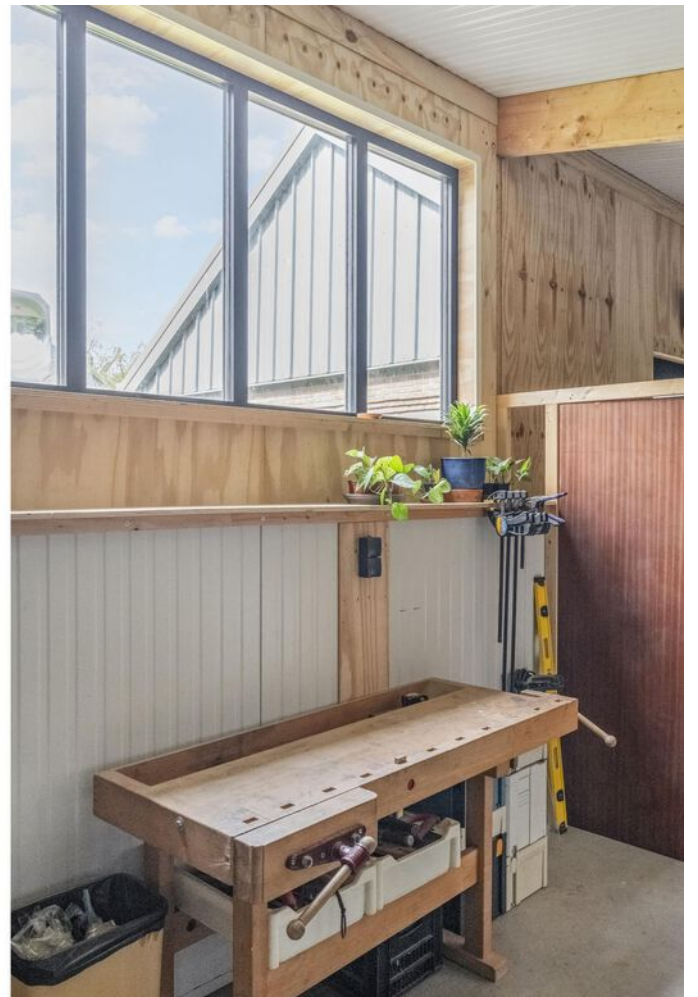




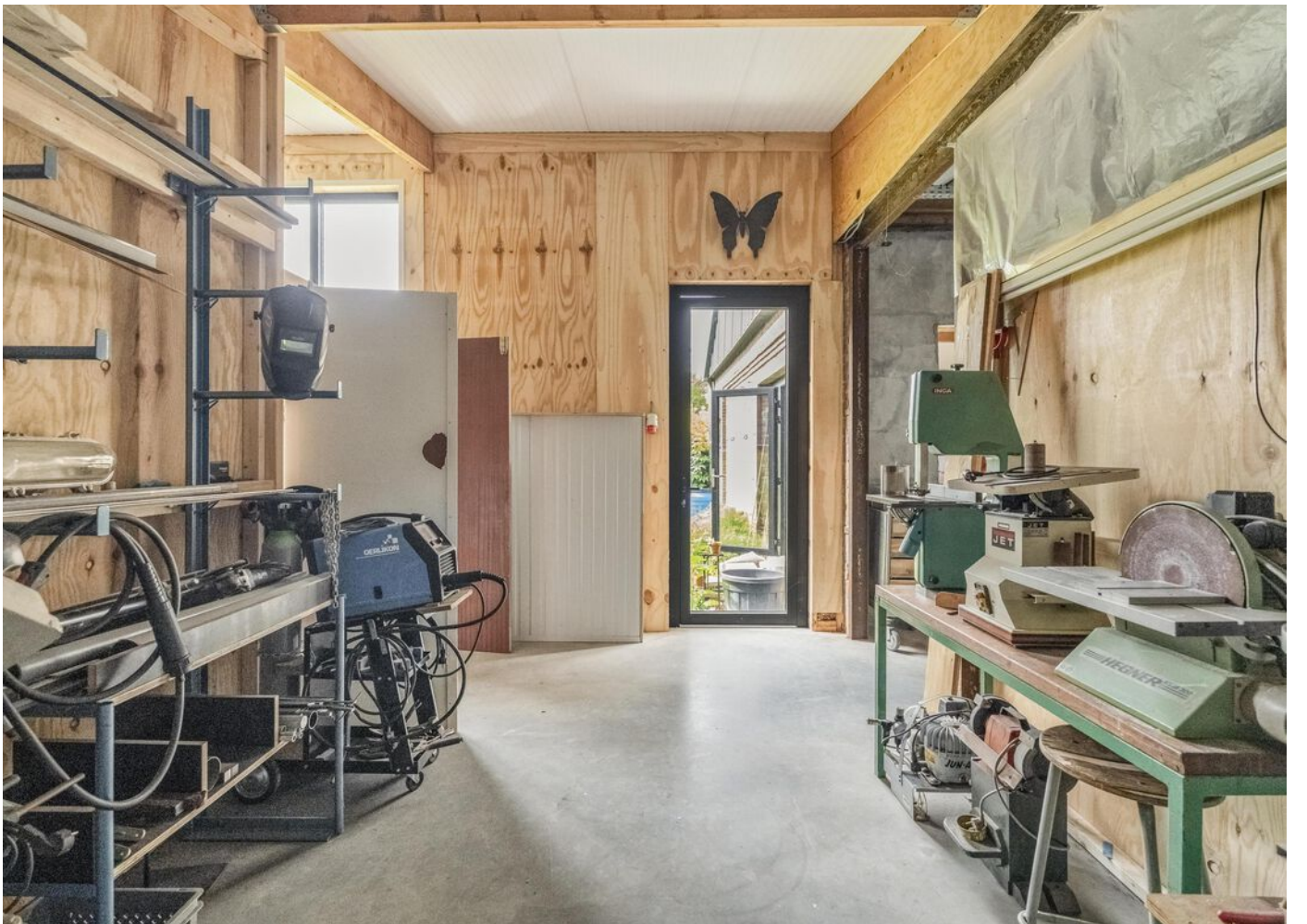
















PLATTEGROND



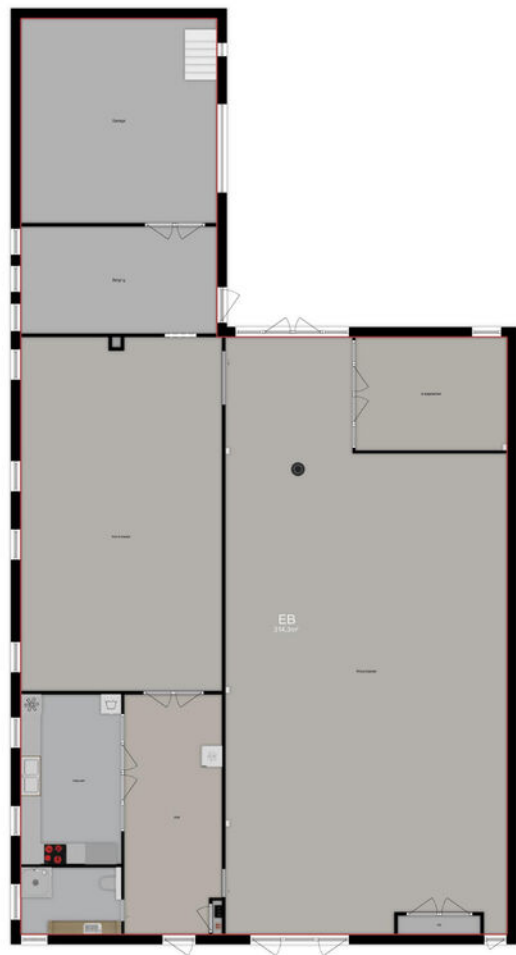
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND








KADASTRALE KAART

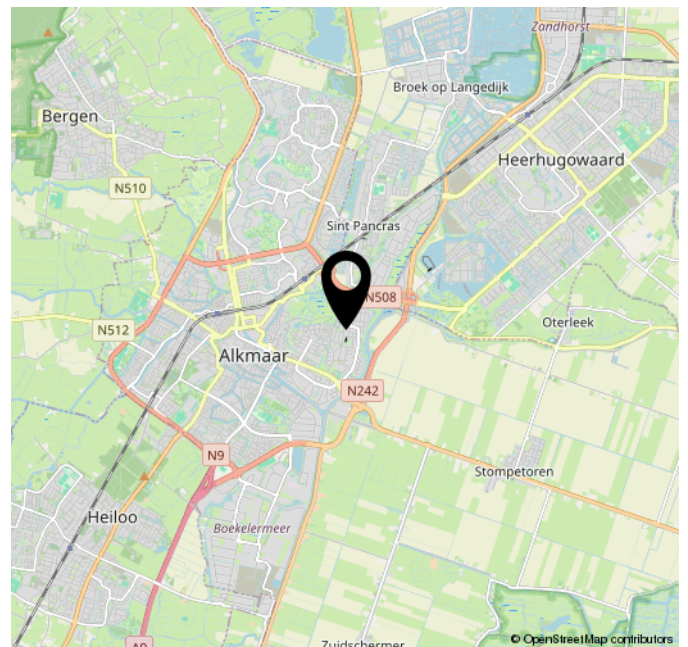
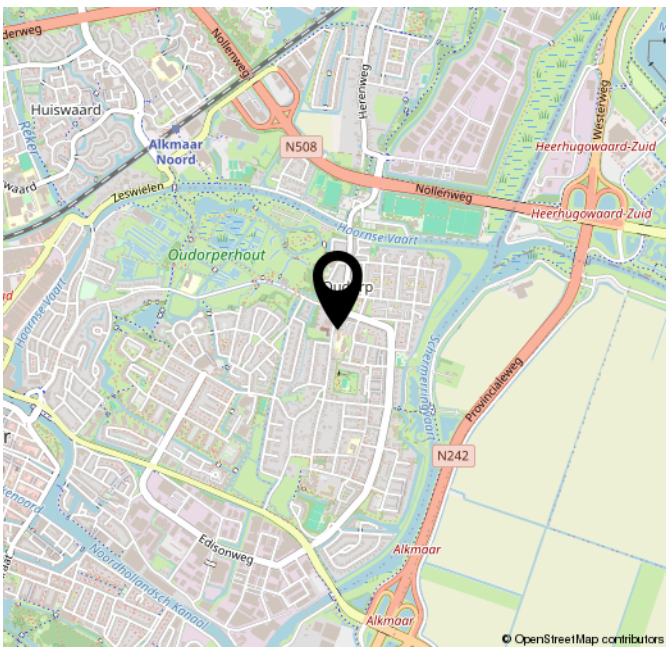
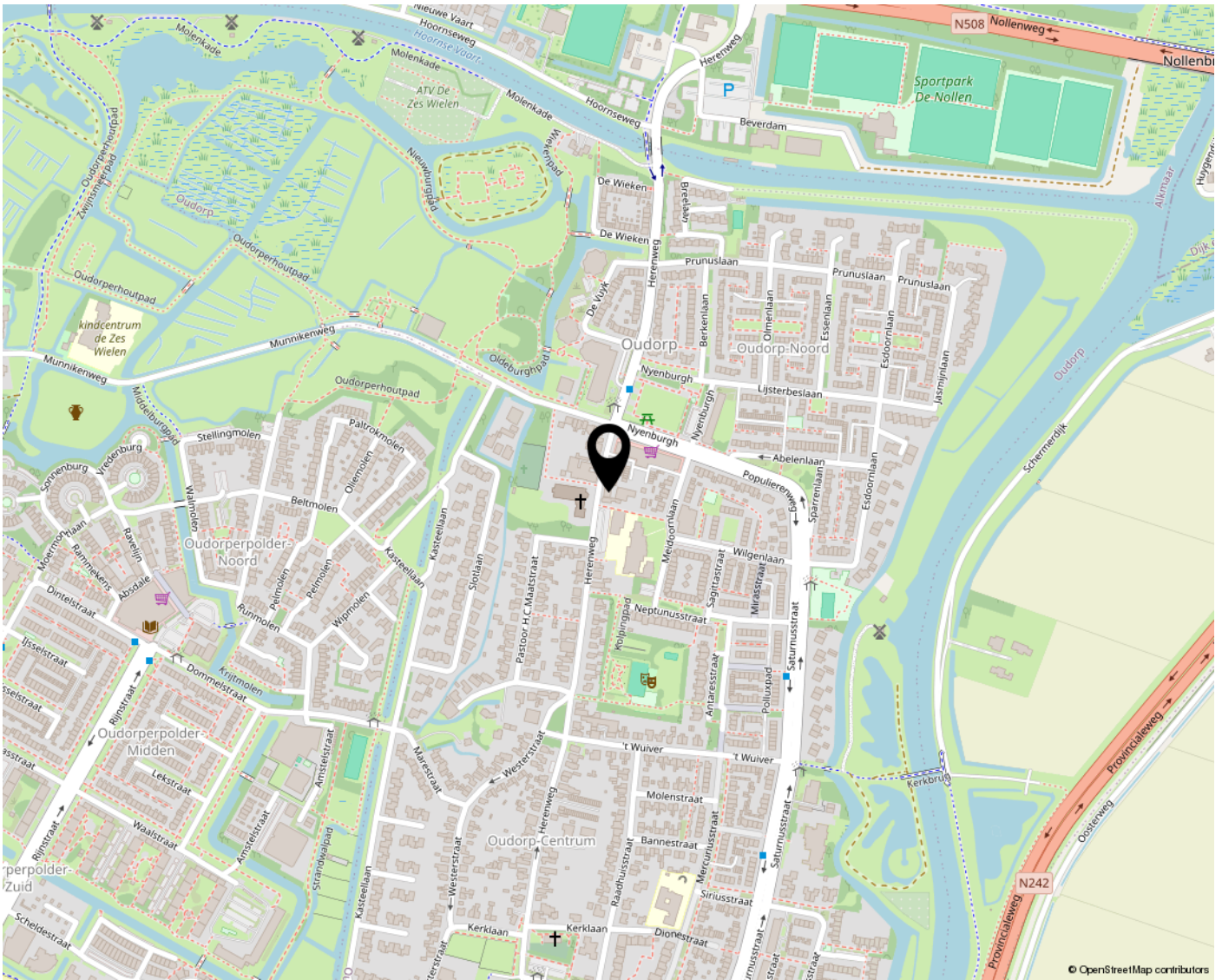
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oudorp	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1711	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026 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.	

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting		X		
Eventueel nemen we een aantal planten mee				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EXTRA INFORMATIE

Wat zijn de drie dagen bedenktijd?

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

Wat is een eigendomsbewijs van een woning?

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster geaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

Wat betekent 'kosten koper'?

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

OVER ONS



ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. Een in 2020 opgericht makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Korte lijnen, een persoonlijke aanpak, lokaal bekend en een professionele aanpak maakt ons ECHT.

Aangenaam kennis te maken.

Laurens Slikker is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen en woont inmiddels in Alkmaar. Nu is hij dagelijks werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is beëdigd NVM makelaar. Naast zijn ruime ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen stelt hij ook taxatierapporten op.

Petra Duijn - de Jager is sinds november 2024 werkzaam bij ons als Office Manager. De kans is dus groot dat je haar aan de telefoon krijgt wanneer je ons kantoor belt. Als Office Manager zorgt zij voor het reilen en zeilen binnen ons kantoor. Zij plant afspraken, ondersteunt Laurens waar nodig en houdt alles strak georganiseerd. Om zichzelf verder te ontwikkelen start Petra in mei 2026 met de opleiding tot assistent-makelaar. Zo kan zij haar kennis verder verdiepen en nog meer betekenen voor onze klanten!

Wij zijn ECHT

ECHT is het nieuwste NVM makelaarskantoor in de regio Groot Alkmaar. Wij zijn geen traditioneel makelaarskantoor zoals er dertien in een dozijn zijn. Wij nemen alles rondom de verkoop voor je uit handen, van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht.

Wij gaan net even verder dan de rest en stoppen pas wanneer jij ECHT tevreden bent. Hoe wij dat doen? Met het beste advies, het hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten dat extra stapje waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook van ouderwets hard werken.

Daarnaast zien wij de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken bereiken we duizenden potentiële kopers extra, vergeleken met wanneer een woning alleen op Funda wordt geplaatst.



Bezoekadres (op afspraak)
Laan 159
1811 EE Alkmaar