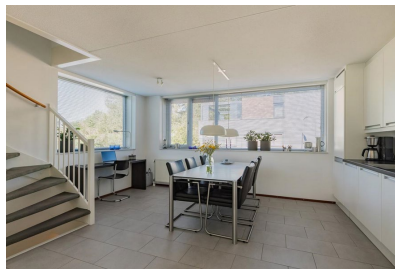




## Groot Abelenbos 29, 1974 TD IJmuiden

Vraagprijs € 485.000,- kosten koper



Van Waalwijk van Doorn Makelaars-Taxateurs IJmuiden B.V.  
Willebrordstraat 80  
1971 DE, IJMUIDEN  
Tel: 0255-519109  
E-mail: [ijmuiden@wado.nl](mailto:ijmuiden@wado.nl)  
[www.wado.nl](http://www.wado.nl)





# Omschrijving

## Groot Abelenbos 29, 1974 TD IJmuiden

AANTREKKELIJK, RUSTIG EN UNIEK WONEN MIDDEN IN DE NATUUR, AAN DE RAND VAN DE DUINEN, NABIJ STRAND EN ZEE

Uitstekend onderhouden en goed afgewerkte HOEK (!) SPLIT LEVELWONING met een royaal zonneterras op het zuidoosten omgeven door groen. Deze woning kenmerkt zich door de verrassende, speelse en ruimtelijke indeling met o.a. een riante woonkeuken, een heerlijk lichte woonkamer met een fraai hoog plafond (3.78 m) en een grote glazen pui met schuifdeuren naar het zonneterras. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, zijn de prachtige grote zijramen met uitzicht op het duingebied. Deze zijramen zijn aan de buitenkant voorzien van op afstand te bedienen fraaie zonwerende schuifluiken met lamellen.

Onder het "woonkamerlevel" bevindt zich een kelder (overige inpandige ruimte 21,1 m<sup>2</sup>), die te bereiken is via enkele treden vanuit de berging op de begane grond. Deze multifunctionele ruimte is in te richten als bergruimte, (thuis)werkplek of hobbyruimte.

Dit geweldige woonhuis, voorzien van zonnepanelen, is gelegen in een rustige doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer en ligt op loop- en/of fietsafstand van de duinen, het strand, Nationaal Park Zuid-Kennemerland, Bloemendaal, Haarlem en Zandvoort, maar ook op loopafstand van het winkelcentrum met diverse supermarkten, (vers)winkels en opstapplaatsen voor het openbaar vervoer met (snel)verbindingen naar Haarlem, Amsterdam en Heemskerk. De diverse uitvalswegen zorgen voor een goede verbinding naar bijvoorbeeld Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. In het nabij gelegen Nationaal Park Zuid-Kennemerland kunt u heerlijk fietsen of wandelen. Op het strand (IJmuiderslag) is het o.a. mogelijk om te (kite)surfen.

In IJmuiden en in de nabijgelegen dorpskernen van de gemeente Velsen bevinden zich diverse basis- en middelbare scholen, kinderopvang, speeltuinen, zwembad en sportaccommodaties.



## INDELING -

### Parterre (level 1):

Entree; hal; meterkast; recent gemoderniseerde toiletruimte met zwevend toilet en fonteinmeubel; multifunctionele riante berging met wasmachine- en drogeraansluiting, fontein en eventueel ruimte voor een (thuis)werkplek met toegang tot een grote kelderruimte met geïsoleerde wanden en een geïsoleerde vloer met elektrische verwarming. Deze is nu in gebruik als berg- en hobbyruimte. Vaste trap naar de 1e verdieping.

### Woonkeuken (level 3, 1e verdieping):

Ruime moderne woonkeuken v.v. Siemens inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductie kookplaat (4 zones), oven, combimagnetron en afzuigkap. Enkele traptreden vanuit de woonkeuken naar beneden volgt de woonkamer.

### Woonkamer (level 2):

Heerlijke ruime woonkamer met een uitstekende lichtinval door grote raampartijen en een prachtig uitzicht, tegelvloer (betonlook) met vloerverwarming, hoog plafond en schuifpui naar zonnig duinterras met elektrisch bedienbaar zonnescherm. Op dit terras waan je je echt in de natuur!

### Slaapetage (level 4, 2e verdieping):

Overloop met raam; ruimte met cv-ketel, mechanische ventilatie-unit en omvormer t.b.v. de zonnepanelen; (slaap)kamer achterzijde met achter- en zijraam; grote (slaap)kamer achterzijde; grote (slaap)kamer voorzijde; recent gemoderniseerde badkamer met inloopdouche, ligbad, badkamermeubel met spiegelkast en zwevend toilet.



## BIJZONDERHEDEN –

- Voor maten en plattegronden zie onze verkoopbrochure op Funda.nl;
- Hoekligging;
- Fantastische lichtinval in de gehele woning;
- Geheel geïsoleerde woning met hardhouten- en kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing, energielabel A, met 6 op het zuiden gericht geplaatste zonnepanelen (Canadian Solar 250 WP met omvormer in de cv-ruimte, zonder zichtbare leidingen in en aan de woning);
- Elektra: 12 groepen, 3 aardlekschakelaars plus 1 dubbele kookgroep voor inductie koken en 1 extra groep voor de zonnepanelen;
- Verwarming en warmwater d.m.v. cv-ketel Remeha Calenta 40 C (december 2012). In de cv-ruimte is eventueel plaats voor een hybride warmtepomp en/of zonneboiler;
- In de woonkamer is vloerverwarming aanwezig;
- De keuken is in augustus 2020 voorzien van een keramisch blad, Franke spoelbak, rvs-kraan en Siemens inductie kookplaat. De afzuigkap, oven en combimagnetron met diverse mogelijkheden zijn van Siemens. De koelkast met vriescombinatie en de vaatwasser zijn vervangen in 2022 (beide Siemens);
- De badkamer en de toiletruimte beneden zijn grotendeels vernieuwd in december 2022;
- Op de twee slaapkamers aan de achterzijde, in de woonkeuken, berging en kelder zijn internetaansluitingen;
- CAI-aansluiting (kabeltelevisie) is aanwezig op de twee grote slaapkamers, in de woonkamer en in de kelder;
- Glasvezelaansluiting;
- Op de slaapkamer (aan de voorkant van de woning), in de woonkeuken, de berging en in de kelder zijn vaste telefoonaansluitingen;
- Op het terras zijn een buitenkraan, buitenstopcontacten en een lichtpunt boven de terrasdeuren aanwezig. Ook is het terras voorzien van elektrische zonwering;
- De zonwerende schuifluiken met lamellen (Isoluik) zijn in 2020 geïnstalleerd en op afstand te bedienen;
- De berging is voorzien van een extra brede buitendeur en is ook via een deur in de hal te bereiken;
- De kelder is voorzien van geïsoleerde wanden en een geïsoleerde vloer met elektrische verwarming;
- Woonoppervlakte 124 m<sup>2</sup> + overige inpandige ruimte 21,1 m<sup>2</sup> (kelder) + zonneterras 20,1 m<sup>2</sup>;
- De woning is gelegen in het zuidwesten van IJmuiden, nabij Nationaal Park Zuid-Kennemerland;
- Oplevering in overleg.



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Eindwoning/hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	2005

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	504 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	124 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, in bosrijke omgeving, aan bosrand
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, Schuifluiken, Elektrisch bedienbare buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Inpandig
<b>Kabel</b>	Glasvezel
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd + HR ++ beglazing
<b>Verwarming</b>	C.v.-Ketel, Elektrische verwarming
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

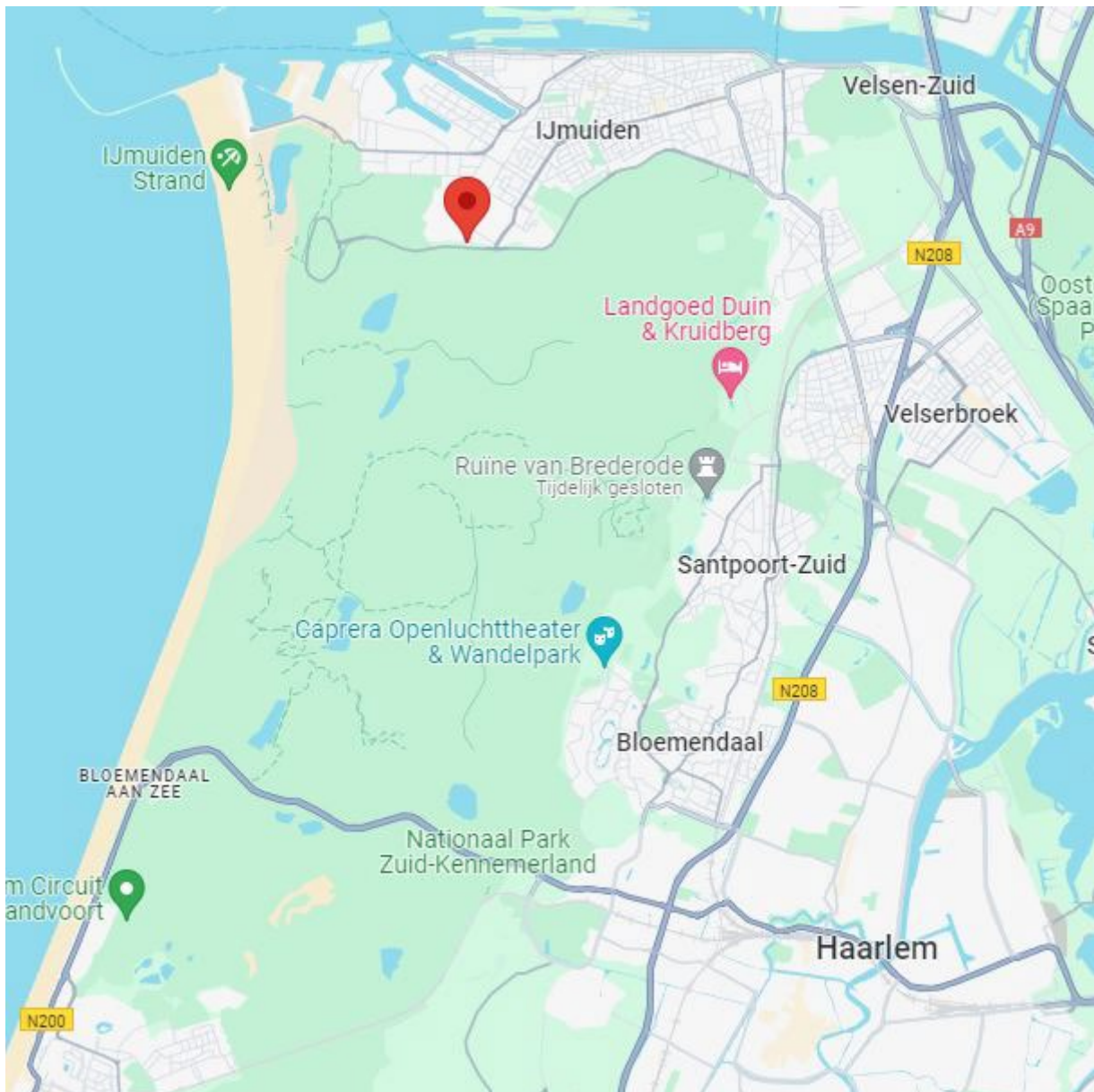
Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Zonneterras
<b>Tuin diepte (cm)</b>	365
<b>Tuin breedte (cm)</b>	555
<b>Hoofdtuin</b>	Zonneterras
<b>Positie</b>	Oost, Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Groot Abelenbos 29
Postcode / plaats	1974 TD IJmuiden
Provincie	Noord-Holland

### Locatiekaart



Van Waalwijk van Doorn Makelaars-Taxateurs IJmuiden B.V.  
Willebrordstraat 80  
1971 DE, IJMUIDEN  
Tel: 0255-519109  
E-mail: [ijmuiden@wado.nl](mailto:ijmuiden@wado.nl)  
[www.wado.nl](http://www.wado.nl)









