

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Breitnerhof 63, 1628 XL



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	185 m ²
Inhoud:	528 m ³
Bouwjaar:	2000
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	noordoost
Energielabel:	A
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²



Breitnerhof 63, Hoorn

Wij mogen u deze royale 2/1 kapwoning (ruim 500m³) met inpandige garage aanbieden! Deze goed onderhouden woning beschikt over een moderne keuken, luxe badkamer uit 2021 en 4 slaapkamers. Tevens is de woning aan water gelegen en in de achtertuin is er een waterterras waar u met het mooie zomerweer kunt genieten van een beetje verkoeling. Deze woning wilt u echt bezichtigd hebben!

U kunt uw auto parkeren in de inpandige garage of op eigen terrein. Er zijn diverse voorzieningen op loop- en/of fietsafstand zoals een speeltuin, supermarkt en een sportpark. Tevens is er een bushalte op loopafstand en zijn uitvalswegen goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Royale 2/1 kapwoning met inpandige garage
- Dit is echt thuis komen
- 4 slaapkamers
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Moderne keuken
- Luxe badkamer 2021
- Betonvloeren
- Aan water gelegen
- Parkeren op eigen terrein
- Echt een prachtige woonkans!

Begane grond

Via de voortuin heeft u toegang tot de entree van de woning. In de voortuin heeft u de mogelijkheid om een tuinset plaatsen en de coniferenhaag aan de voorzijde geeft u voldoende privacy om in alle rust te genieten van de zon. U komt binnen in de hal van de woning, hier treft u de meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Op de gehele begane grond is er vloerverwarming aangelegd.

Uitgebouwde woonkamer

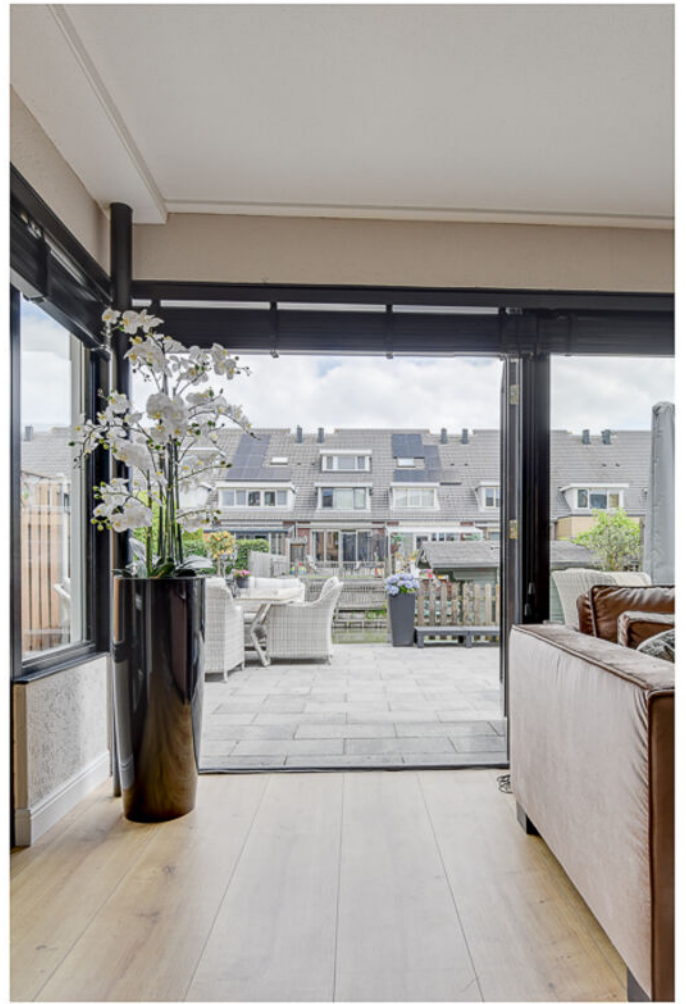
Vanuit de hal komt u binnen in de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer is tuingericht en heeft een moderne laminaatvloer met een warme uitstraling. Tevens is hier het eetgedeelte gesitueerd. De gashaard geeft u tijdens de koude wintermaanden een behaaglijk gevoel. Vanuit de woonkamer kunt u door middel van 2 separate tuindeuren de achtertuin betreden.





**Royale
2/1 kapwoning
(ruim 500 m3)
met inpandige
garage**





Keuken

U kunt de keuken betreden door zowel de woonkamer als via de hal. De moderne keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een lichtkoepel wat voor veel lichtinval zorgt. De keuken is voorzien van een vaatwasmachine, 5-pits gasplaat, SMEG 90 cm oven, spoelbak, afzuiger, koelkast en een magnetron. Het werkblad van de keuken is van natuursteen en er is voldoende kastruimte om uw servies in op te bergen.



Garage

De garage is in pandig te bereiken via de hal. Hier heeft u de mogelijkheid om 1 auto te parkeren. De garage beschikt over een kanteldeur, een betonvloer, plavuizen, elektriciteit en verlichting. Tevens is er een trapkast aanwezig waar u gereedschap of voorraad in kunt opbergen.





1e verdieping

Middels een vaste trap betreedt u de 1e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en over de volledige breedte van de woning. De slaapkamer heeft een Frans balkon met dubbele balkondeuren, ideaal om de slaapkamer goed te ventileren. De 2e en 3e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde van de woning. Van één grote slaapkamer zijn er hier 2 ruime slaapkamers gerealiseerd en middels een doorloopje komt u bij de 3e slaapkamer terecht.



Badkamer

Deze moderne en luxe badkamer is in 2021 gerealiseerd en als u de foto's ziet dan zouden deze zo uit een woonmagazine kunnen komen. De badkamer is in een moderne grijze kleurstelling opgesteld en beschikt over een wandcloset, design radiator en een inloop douche met drain, spotverlichting en een raam voor natuurlijke ventilatie. De grote spiegel, dubbele waskommen en dubbele kranen die vanuit de muur komen maken deze badkamer helemaal af.

2e verdieping

Middels een vaste trap betreedt u de 2e verdieping. Hier treft u de 4e slaapkamer en een ruime berging aan. Tevens is er een kast waarin de cv-ketel en itho box 2021 zijn opgesteld. Ook treft u hier de wasmachine aansluiting en plaats voor de droger.



Slaapkamer

De royale slaapkamer heeft door het lessenaars dak een hoog plafond. Daarnaast is er aan de voorzijde een groot raam met dubbele ramen die open kunnen en voor extra lichtinval zorgen. Aan de achterzijde is er een dakraam.

Tuin

De tuin is gelegen op het noordoosten en is goed onderhouden en onderhoudsvriendelijk door de sierbestrating. Ook heel handig is de buitenkraan hier kunt u in de zomer uw tuinslang op aansluiten en uw planten mee te bewateren. Achterin de tuin treft u een waterterras en een houtenberging. Hier heeft u de mogelijkheid om uw tuingereedschappen in op te bergen.





**Interesse? Bel
0229-285170**



Elektrische installatie

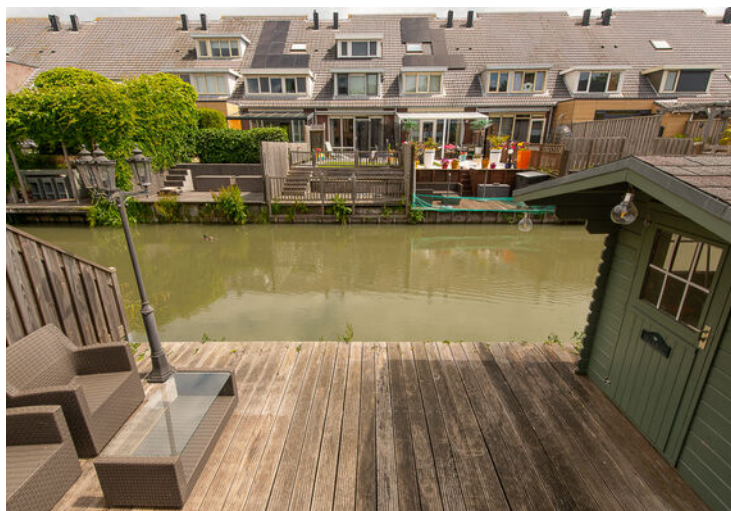
8 groepen en 2 aardlekschakelaars

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

CV-ketel Nefit, gashaard en op de gehele begane grond vloerverwarming

Isolatie

Dak-, muur- en vloer isolatie en alles dubbele beglazing



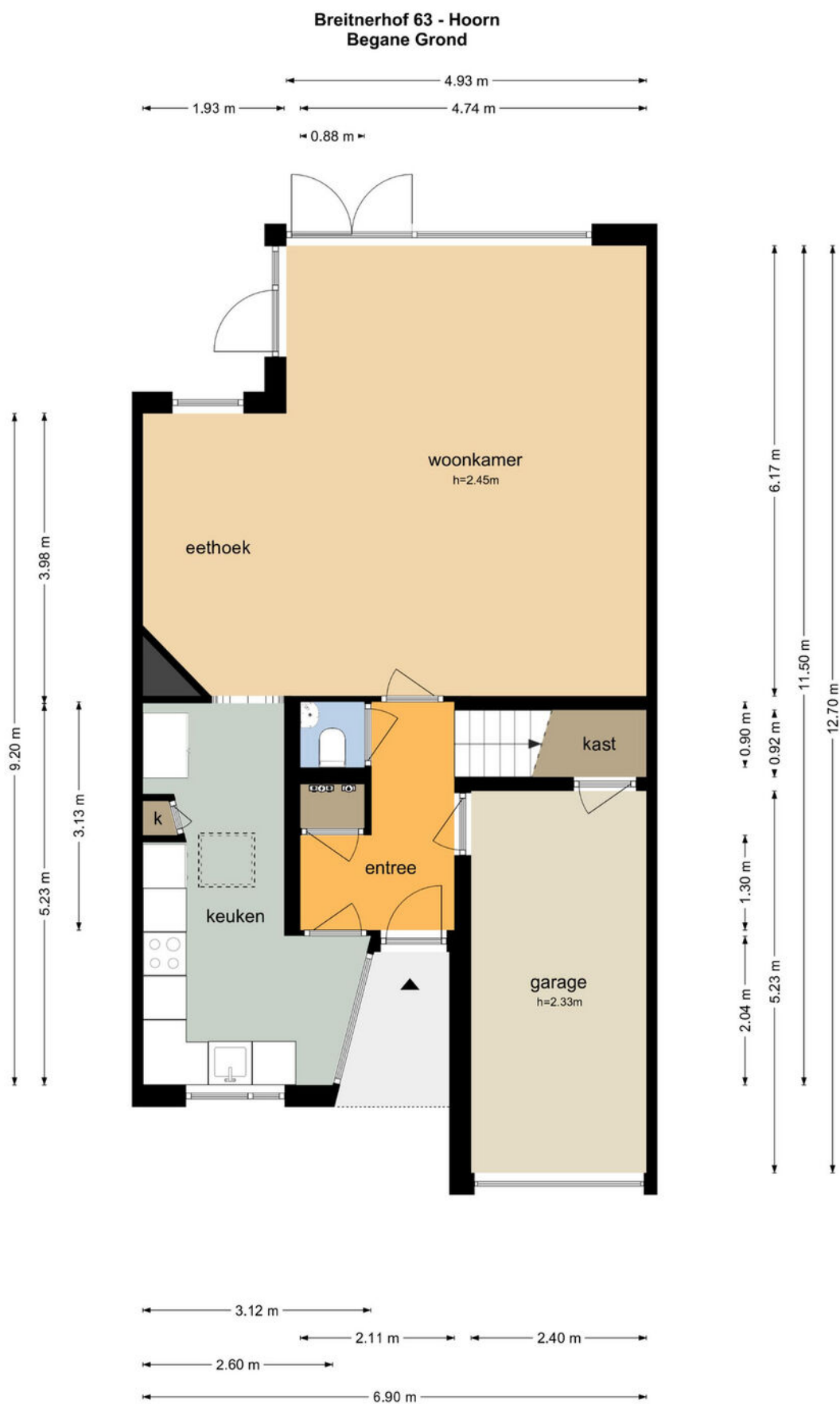


Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	X	
(sier)bestrating	X	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	X	
Tuinhuisje/buitenberging	X	
Gordijnrails: - 1 ^e verdieping & 2 ^e verdieping.	X	
Gordijnen: - 1 ^e verdieping.	X	
Rolgordijnen: - 1 ^e verdieping & 2 ^e verdieping.	X	
Luxaflex: - 1 ^e verdieping & 2 ^e verdieping.	X	
Vloer: - tapijt; - laminaat.	X X	
Klokthermostaat; merk Toon	X	
Losse hout-/gaskachels	X	
Keuken (inbouw) apparatuur: - afzuigkap; - fornuis met oven; - magnetron; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vaatwasmachine.	X X X X X X	
Opbouwverlichting: - hanglampen/plafonnières.		X
Dimmers	X	
Kasten: - 1 ^e verdieping.		X
Spiegelwanden	X	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	X	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	X	
Wastafelmeubel	X	

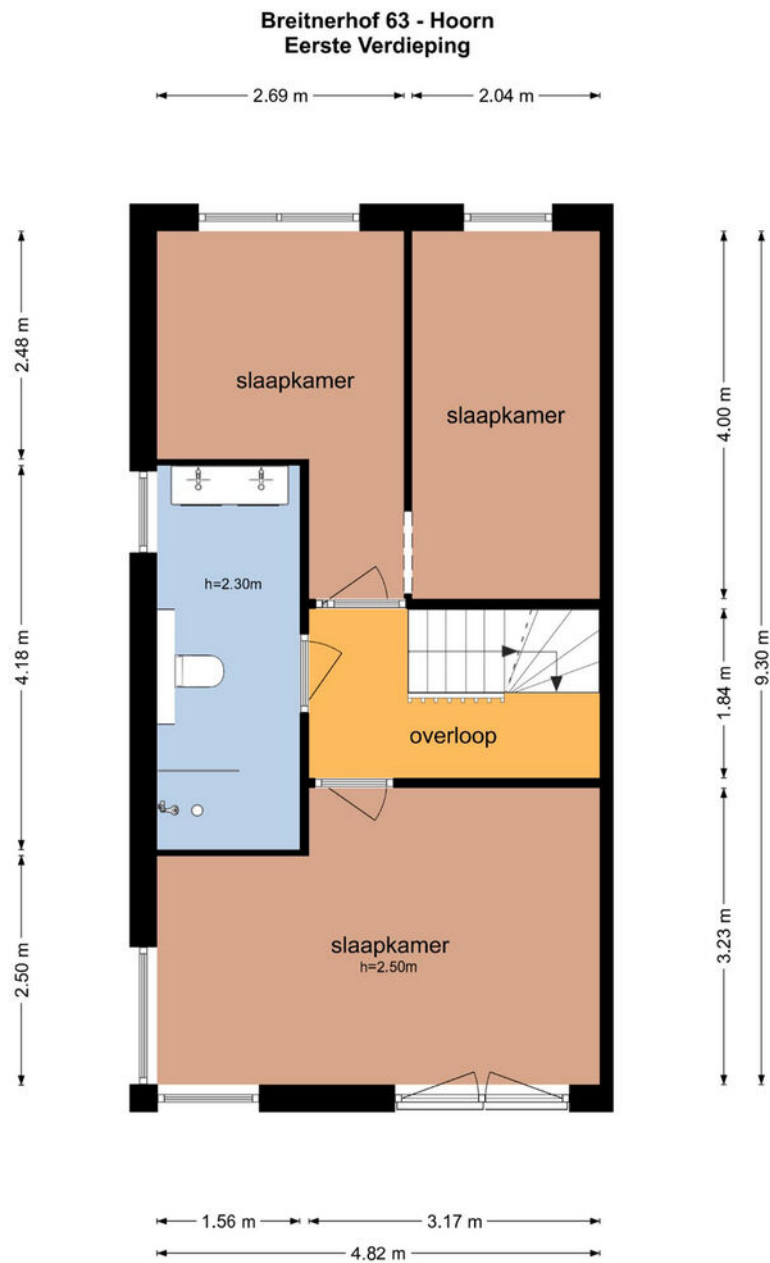
Ter overname:
Zwarte luxaflexen begane grond

Plattegrond begane grond



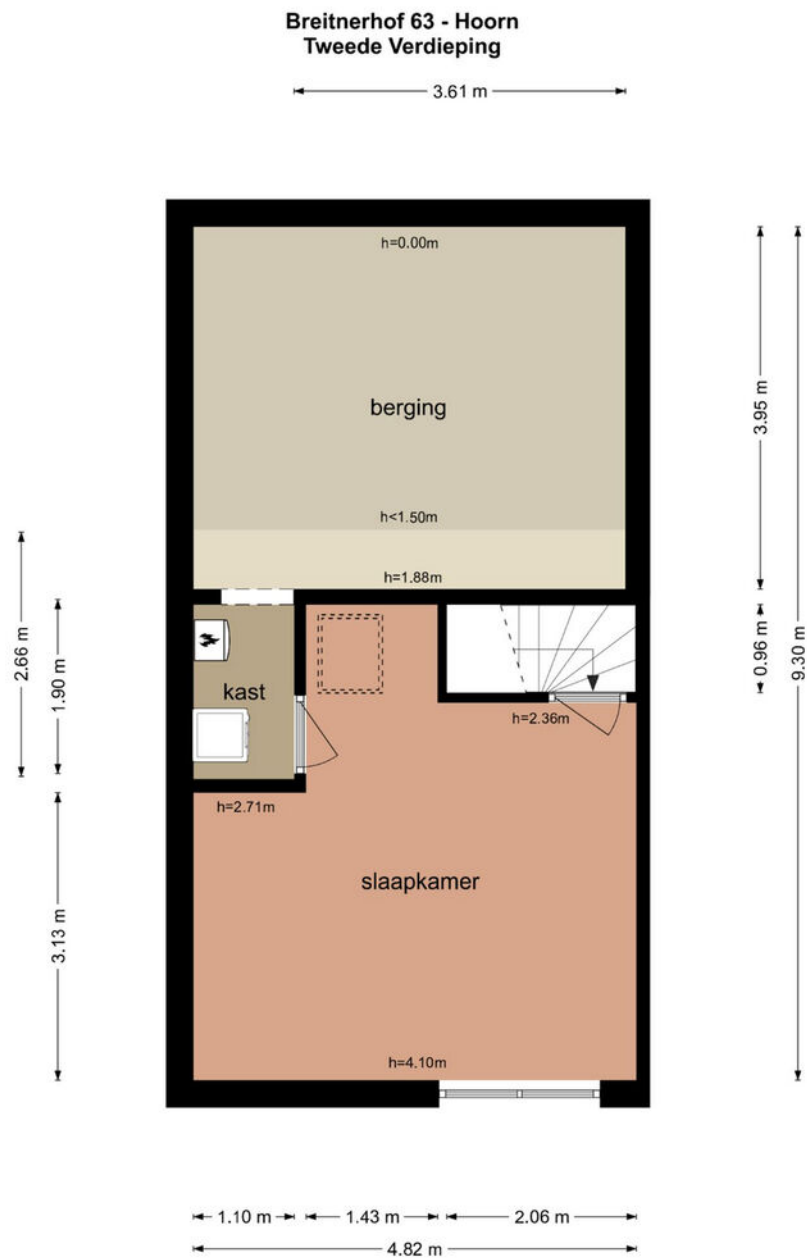
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

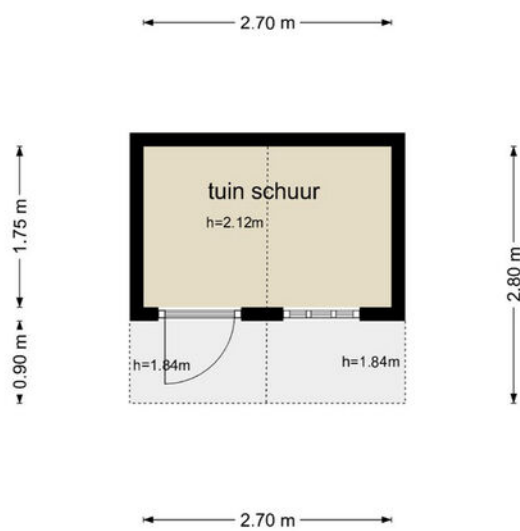
Plattegrond tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tuin schuur

Breitnerhof 63 - Hoorn Tuin Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2176140_3



0 5 10 15 20 25m

- 12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

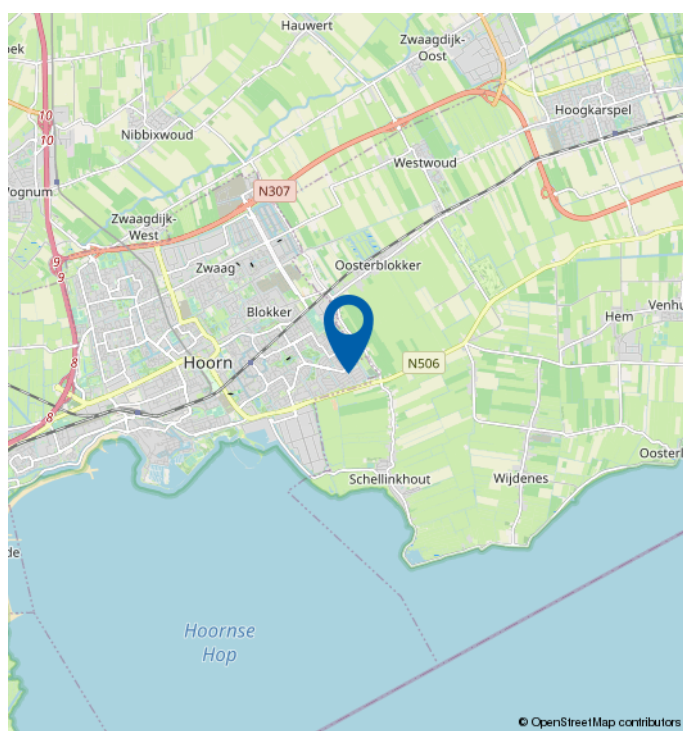
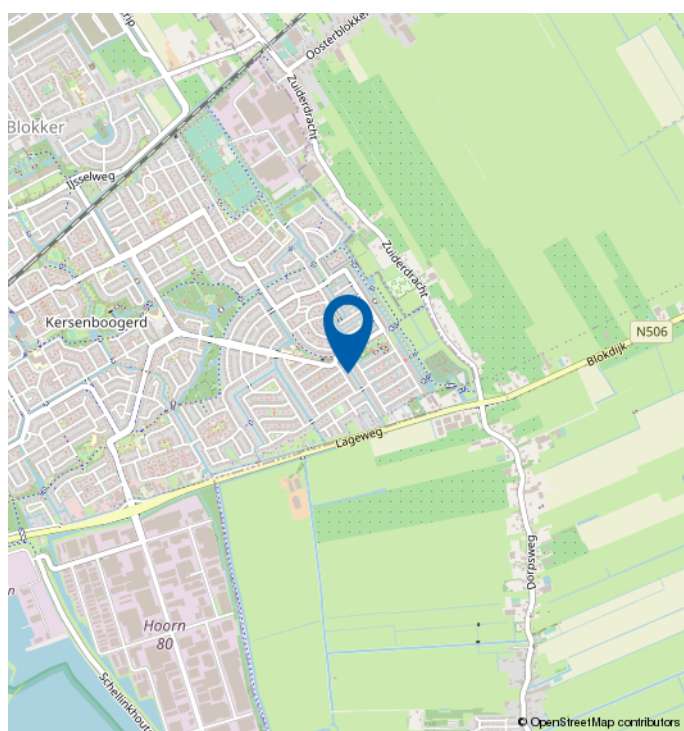
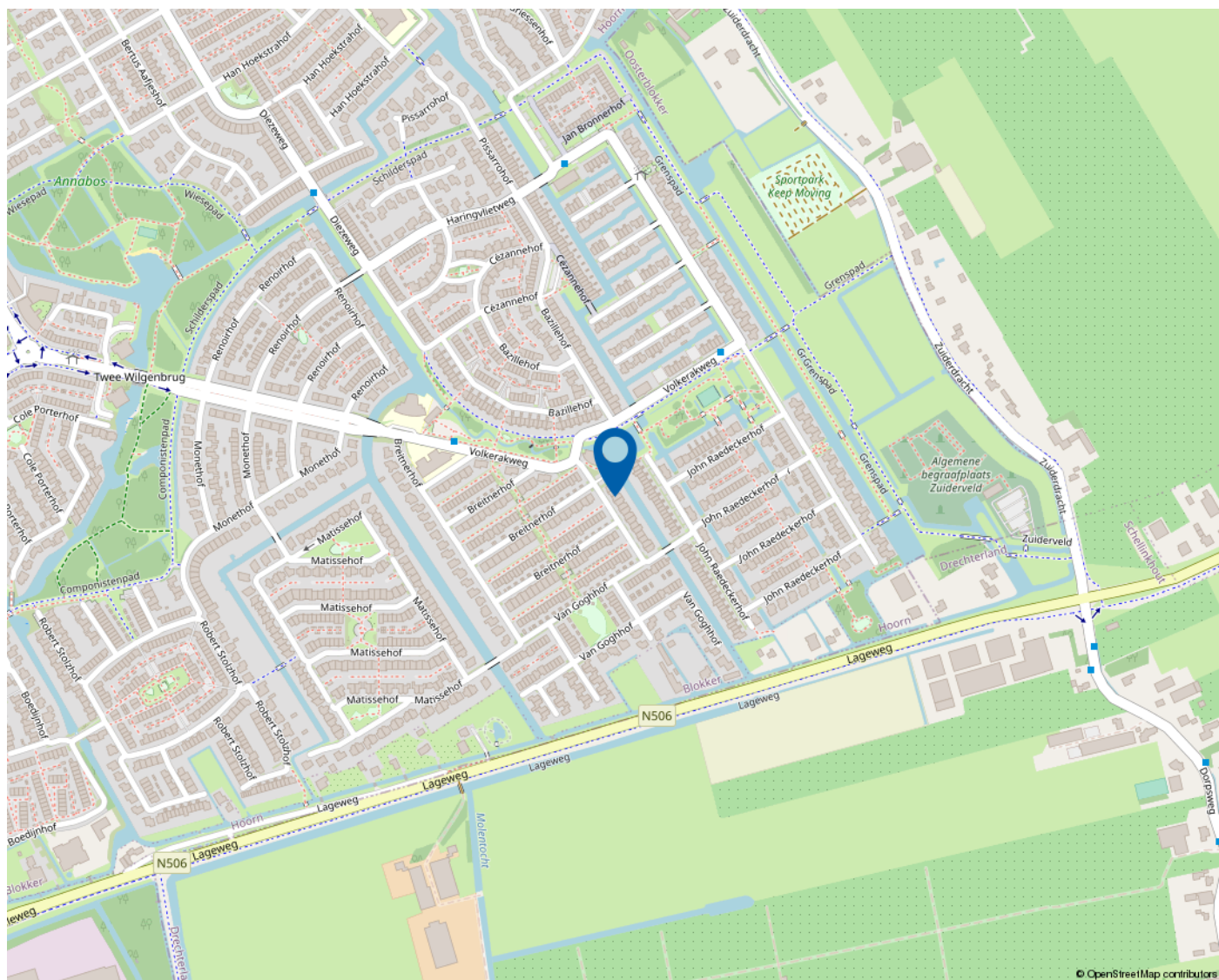
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie K
Perceel 6220



Voor een eenskludend uittreksel, geleverd op 19 juni 2022
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 databankrecht.

Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op
www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is pas sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865



Harmke Nieuwdorp, Corné van Dis, Laura Piëst



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd