

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



GROOTEBROEK | Anton Koolhaasstraat 7, 1613 MJ



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



Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	425 m ²
Inhoud:	621 m ³
Bouwjaar:	2010
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energielabel:	A
Externe bergruimte:	18 m ²



Anton Koolhaasstraat 7, Grootebroek

Fantastische kans! Deze royale vrijstaande woning is tot in de puntjes afgewerkt en staat op een top locatie! Deze traditionele notariswoning kenmerkt zich door symmetrie en klassieke elementen en is afgewerkt met sierlijke dakgoten. Er is een stenen garage aanwezig, parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's, een fraai aangelegde tuin aan doorgaand vaarwater, een complete badkamer, energielabel A en 8 zonnepanelen. Het geheel telt vier slaapkamers waarvan één op de begane grond, thans in gebruik als kantoor. Op de begane grond heeft u de mogelijkheid om een badkamer te realiseren (voorbereidingen aanwezig).

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde wijk Oosterweed, met aan de voorzijde een vrije ligging. U woont hier in een waterrijke buurt met veel groen.

De ligging is rustig, maar centraal gelegen en op korte fietsafstand van winkelcentrum het Streekhof, het NS-Station, scholen en sportvoorzieningen. Ook de uitvalswegen naar Amsterdam en Enkhuizen zijn gemakkelijk te bereiken. Met 20 autominuten bent u in Hoorn en met 40 minuten in Amsterdam.

Bijzonderheden

- Royale energiezuinige vrijstaande woning
- Geïsoleerde stenen garage
- De woning is opgeleverd in 2010
- Slaapkamer op de begane grond
- Mogelijkheid voor badkamer beneden
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Aan doorgaand vaarwater
- Oprijpad voor meerdere auto's
- 8 zonnepanelen in eigendom uit 2022
- Energielabel A
- Imposante hal met vide
- Betonvloeren
- Prachtige woonkans in Oosterweed!

Begane grond

Wauw, wat een binnenkomst! U komt binnen in de imposante hal met vide. In de hal valt de sfeervolle hanglamp meteen op. De hal geeft toegang tot de slaapkamer op de begane grond, de toiletruimte, meterkast en de 1e verdieping. De moderne toiletruimte is afgewerkt met grote wandtegels in lichte kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



Slaap-/ werkkamer

Op de begane grond bevindt zich de 1e slaapkamer. U kunt deze ruimte ook gebruiken als kantoor/ hobbyruimte. Vanaf hier is er toegang tot de inpandig berging met voorbereiding voor een 2e badkamer, welke u naar eigen smaak kunt inrichten.

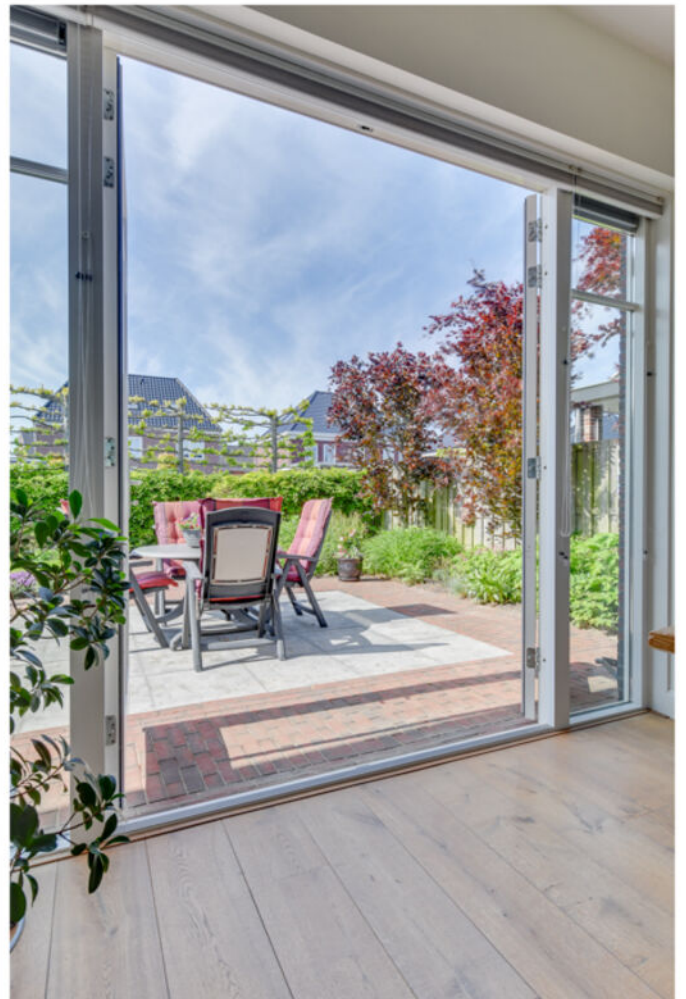




Woonkamer

Wat een ruimte! De royale woonkamer heeft aan de zijde een erker, wat zorgt voor extra veel lichtinval. Er is een houtkachel aanwezig die niet alleen zorgt voor een gezellige sfeer, maar ook voor warmte. De ruimte is afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafond, massief eiken houten vloer en openslaande hard houten tuindeuren. Er is een ruime eethoek aan de achterzijde gesitueerd met plaats voor een grote eettafel. De hoogte van het plafond is maar liefst 2,85 meter, wat voor een extra ruimtelijk gevoel zorgt.





Keuken

De in hoek-opgestelde open keuken is voorzien van alle gemakken: een 5 pits kookplaat inclusief wokbrander, vaatwasmachine, oven, koelkast, magnetron, een vriezer, stenen werkblad, sfeervolle dimbare ledverlichting en veel opbergruimte. Vanuit de keuken kijkt u uit op de achtertuin en heeft u toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

De ruime bijkeuken heeft een vaste kastenwand op maat, waarin de wasmachine en Cv-ketel zijn weggewerkt en waar plaats is voor de droger. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin.



Tuin

Als bewoner van dit huis beschikt u over een prachtig aangelegde en uitstekend onderhouden tuin en is gelegen aan doorgaand vaarwater. De privacy volle achtertuin ligt op het zuidwesten en beschikt over diverse terrassen, hardhouten beschoeiing over de volledige breedte van de kavel en een vlonder om uw eigen boot aan te leggen. De tuin is vanaf beide zijden van de woning te betreden en naast de woning kunt u op eigen terrein meerdere auto's parkeren.



Garage

Ruime en geïsoleerde stenen garage met dubbele hardhouten deuren is te bereiken via het oprij pad. Er is een extra loopdeur aan de zijde en extra raam voor de lichtinval. De garage is verder voorzien van een betonvloer, elektra en een omvormer van de 8 zonnepanelen die op het dak van de garage liggen.





1e verdieping

Via de royale vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en extra daglicht. Het fijne van deze vide is dat de twee verdiepingen op een speelse wijze met elkaar verbonden worden. De overloop geeft toegang tot de zolder, 3 royale slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De masterbedroom ligt over de gehele diepte van de woning. Deze is gemakkelijk in 2 slaapkamers te splitsen. De 2e slaapkamer is ook royaal en voorzien van een dakraam. De 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde en deelt een dakkapel met de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een eiken PVC-laminaatvloer.



Badkamer

Complete lichte badkamer met ligbad, separate douche, vloerverwarming, brede wastafel met dubbele kranen, designradiator, wandcloset en een dakkapel met draaikiep-ramen.

2e verdieping

De vlizotrap geeft toegang tot de ruime bergzolder, welke is voorzien van vloerbedekking.

Elektrische installatie

9 groepen en aardlekschakelaars

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Intergas HR combiketel uit 2010, vloerverwarming in beide badkamers, zonnepanelen en een houtkachel.

Isolatie

De woning is optimaal geïsoleerd doormiddel van vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie, HR + en HR ++ beglazing.







Lijst van zaken

**blijft
achter**

Tuinaanleg/beplanting	x
(sier)bestrating	x
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x
Buitenverlichting	x
Zonneschermen	x
Zonnepanelen	x
Uittrek windscherm (tuin)	x
Screens houtopslag met dakpannen	x
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x
Multishade rolgordijnen: begane grond	x
Plissé rolgordijnen: begane grond	x
Vloer: - vloerbedekking zolder; - laminaat/ pvc 1 ^e verdieping; - houtenvloer begane grond.	x x x
2x Klokthermostaat; merk Honeywell	x
Houtkachels	x
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - oven; - magnetron; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine.	x x x x x x x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x
Dimmers	x
Garage/berging: opbouwverlichting en vloerbedekking	x
Vaste kast bijkeuken: begane grond	x
Toiletaccessoires	x
Badkameraccessoires	x
Rookmelders	x

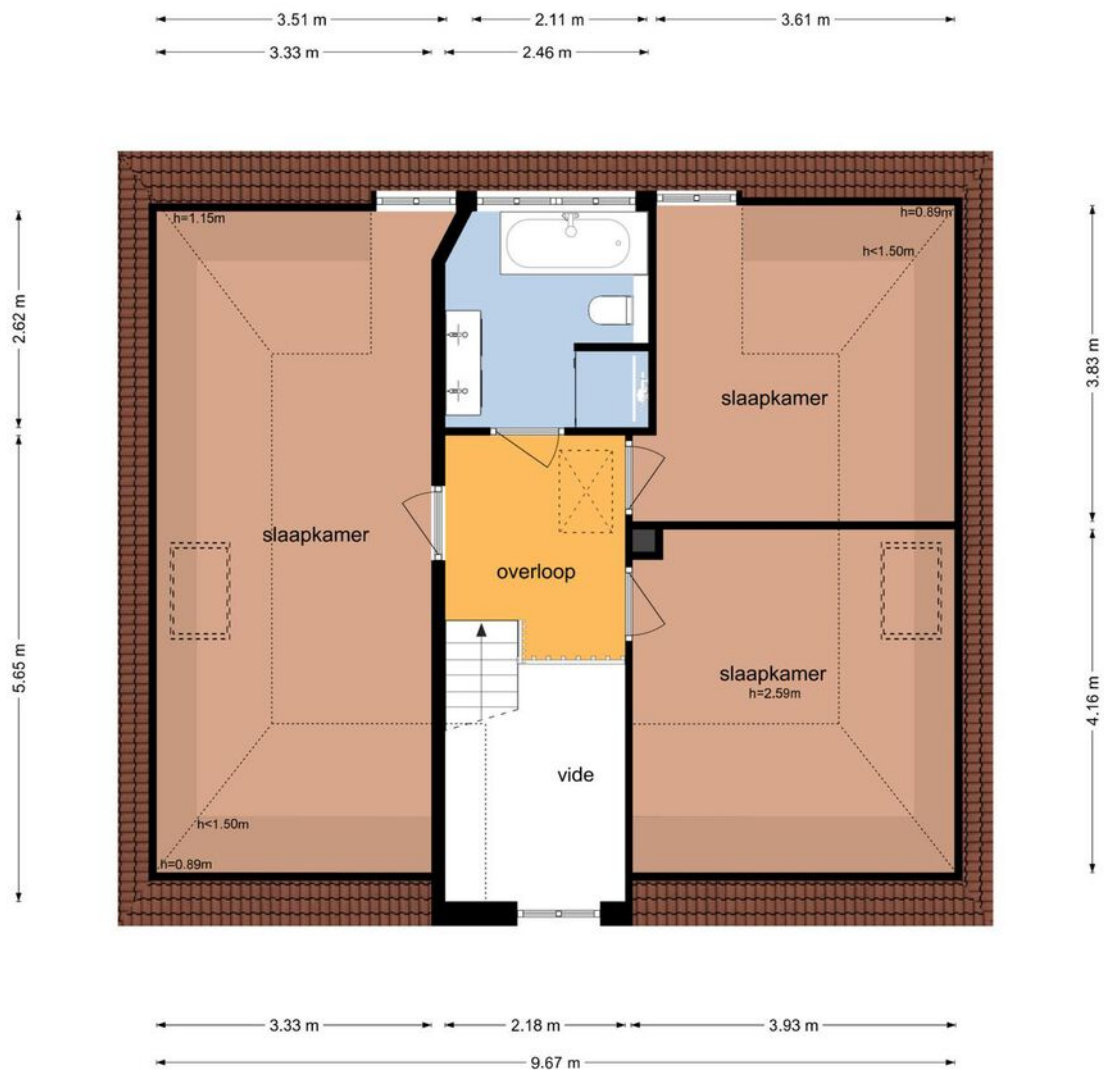
Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping

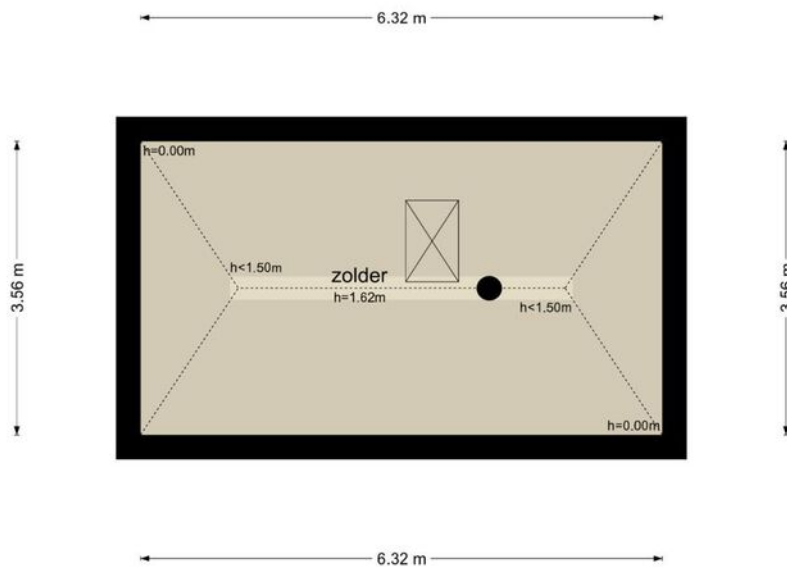
Anton Koolhaasstraat 7 - Grootebroek
Eerste Verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping

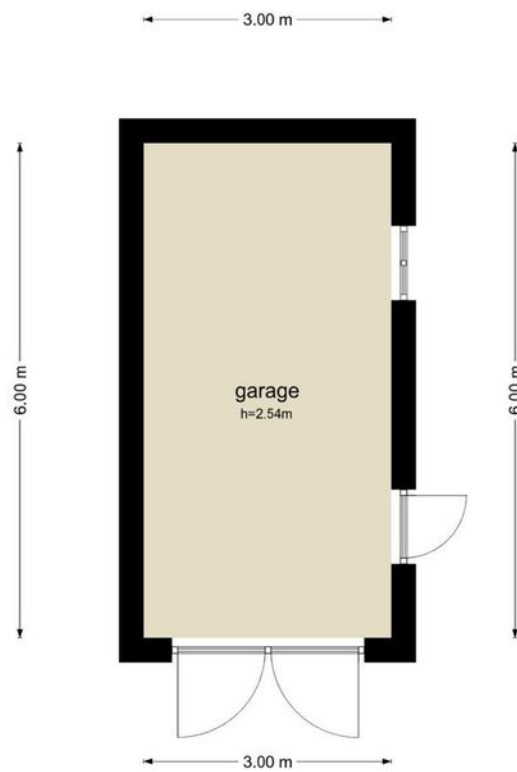
Anton Koolhaasstraat 7 - Grootebroek
Tweede Verdieping



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

Plattegrond garage

Anton Koolhaasstraat 7 - Grootebroek Garage



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: 2482768_2



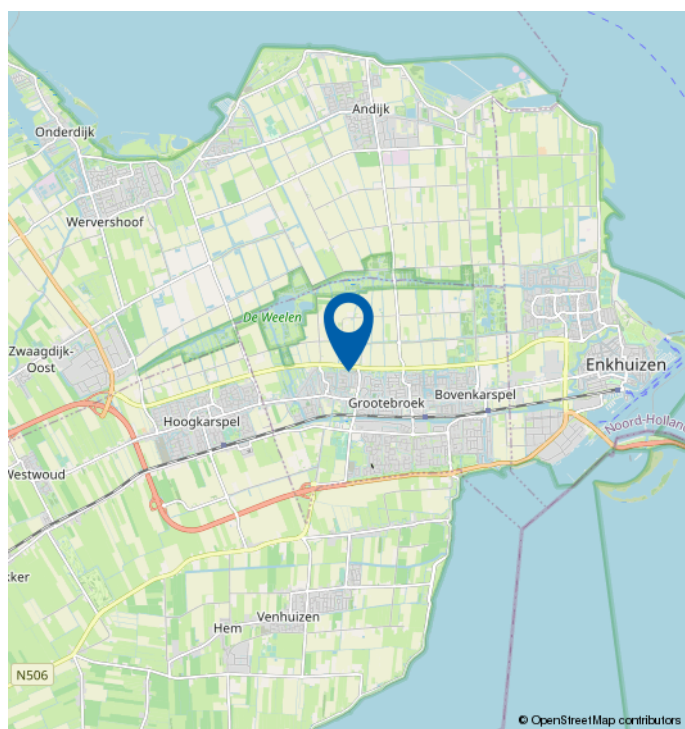
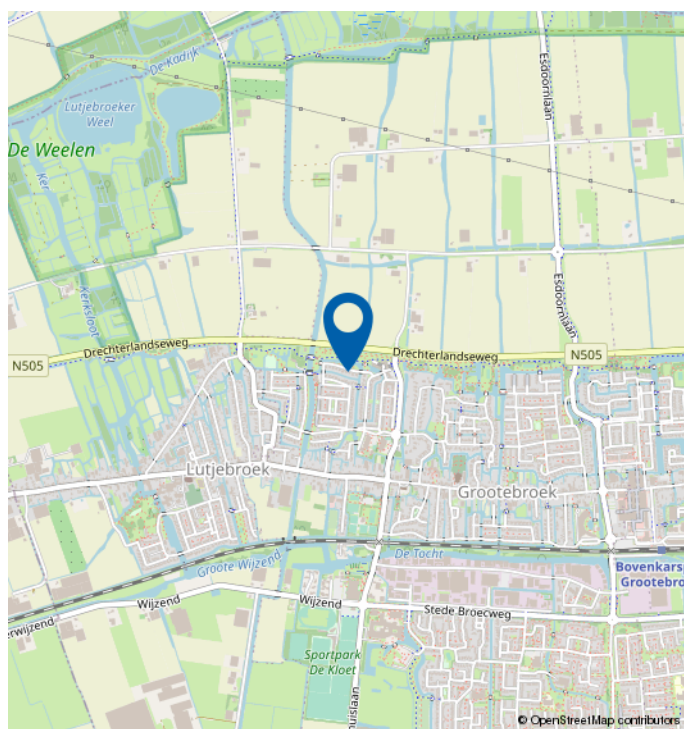
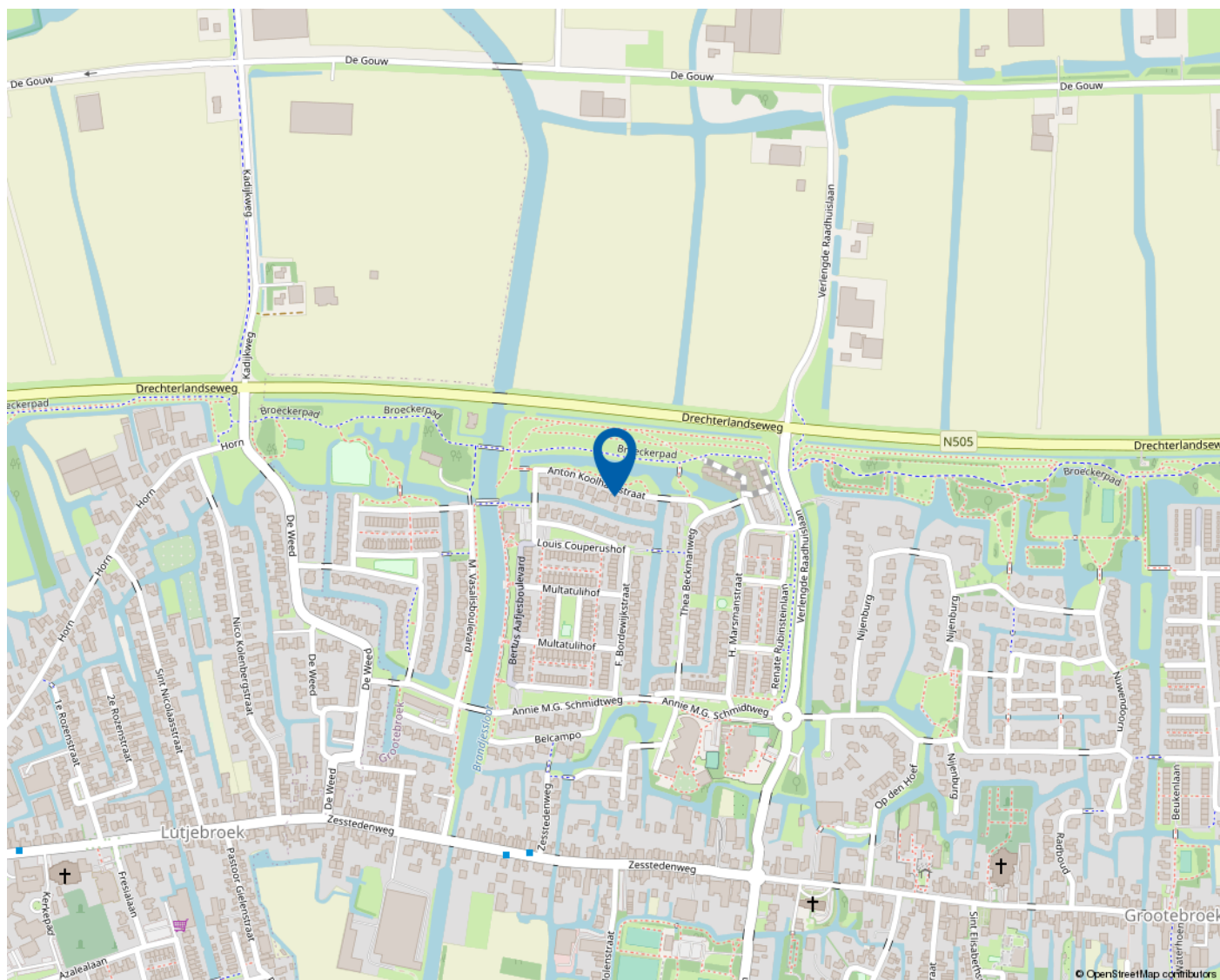
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Stede Broec	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3767	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2023
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



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



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd