

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



BERKHOUT | Oosteinde 119, 1647 AG



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



Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	275 m ²
Inhoud:	467 m ³
Bouwjaar:	1885
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noord
Energielabel:	A
Overige inpandige ruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²



Oosteinde 119, Berkhout

Wilt u ook wonen in het gezellige Berkhout en heeft u geen zin om te klussen? Dan is deze prachtig gerenoveerde vrijstaande woning met 3 slaapkamers wellicht iets voor u! De woning is grondig verbouwd en met veel sfeer en uitstraling aangepakt. Daarnaast is deze woning gelegen aan vaarwater en heeft een royale berging-garage van ruim 25m². Een plaatje van een woning, meubels plaatsen en u kunt wonen! Wij zijn enthousiast!

Berkhout heeft een actief verenigingsleven, basisschool op loopafstand en heeft diverse voorzieningen. De woning ligt op korte afstand van uitvalswegen richting Amsterdam en Heerhugowaard, een winkelcentrum is op 10 minuten fietsafstand, de Hoornse binnenstad en het toekomstige stadsstrand van Hoorn is op 15 fietsminuten gelegen.

Bijzonderheden

- Prachtig gerenoveerde vrijstaand woning
- Aan vaarwater gelegen
- Vanaf 2009 is de woning volledig opnieuw opgebouwd
- 3 slaapkamers
- Modern en licht afgewerkt
- Royale berging van ruim 25m²
- Sfeervolle woning met fantastische uitstraling
- Mis deze fantastisch woonkans niet!

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de royale hal met houten vloer. Hier treft u de meterkast en moderne toilet met wandcloset en fonteintje. Daarnaast biedt de hal u toegang tot de garderoberuimte, de vaste hardhouten trap naar de 1e verdieping.



Woonkamer

De heerlijk lichte L-vormige woonkamer is voorzien van een massief houten Robijn vloer. Door de vele ramen en dubbele openslaande deuren naar de tuin is er veel natuurlijk lichtinval. Vanuit het woongedeelte aan de voorkant van de woning heeft u royaal uitzicht over het Oosteinde. Vanuit het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning, stapt u zo door de dubbele tuindeuren de zonnige tuin in.





**Prachtige
gerenoveerde
vrijstaande
woning met 3
slaapkamers aan
vaarwater
gelegen**





Keuken

De moderne in hoek opgestelde open keuken is tuingericht en voorzien van een composiet werkblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap met motor, spoelbak, koelkast, combimagnetron/oven, vaatwasmachine, carrouselkast, Quickspace plintverwarming en heeft veel kastruimte. Een mooi afgewerkte keuken van alle gemakken voorzien.

Bijkeuken

Vanuit de hal heeft u toegang tot de praktische bijkeuken. Deze ruimte is geheel betegeld en is voorzien van een radiator. In deze ruimte zit een aansluiting voor de wasmachine en voor de droger. Tevens zit er in het raam een ventilatierooster.



1e verdieping

Middels de vaste hardhouten trap betreedt u de 1e verdieping en komt u uit op de overloop. De 1e verdieping heeft een houten verdiepingsvloer en is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamers

De 1e en 2e slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze slaapkamers zijn ruim en licht door het grote dakkapel en zijraam. Daarnaast hebben beide slaapkamers een handige vaste kast en extra opbergruimte achter de knieschotten. De 3e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een zijraam en tevens opbergruimte achter de knieschotten.





**Interesse? Bel
0229-285170**





Badkamer

Deze ruime en modern afgewerkte badkamer heeft alles om heerlijk te kunnen genieten van uw eigen (thuis)spa. Of u nu heerlijk lang wilt relaxen in bad of juist even kort ontspannen onder de douche, hier kan het allebei. Op het wastafelmeubel met lades en kasten staat een dubbele waskom. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een Velux dakraam voor natuurlijke ventilatie.



2e verdieping

Met een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Hier bevindt zich de CV-opstelling en heeft u extra bergruimte.



Berging / garage

Achter de woning bevindt zich een royale garage/berging van ruim 25m²! De berging heeft een grote vloering, water- en elektra aansluiting, betonvloer, 2 openslaande deuren aan de voorzijde (echter is het toegangspad te smal voor toegang met een auto), verder is er een deur naar de tuin en er is een keukenblok aanwezig. Geschikt als klusruimte, opslagruimte en/of het stallen van de fietsen of een motor.



Tuin

De zonnige tuin is op het noordwesten gelegen en is aan doorgaand vaarwater. Heeft u een bootje, een sloep of echte West-Friese bollenschuit? Er is ruimte genoeg om deze aan uw eigen aanlegsteiger aan te meren. Vanuit hier vaart u zo uit richting de Slimtocht. De tuin heeft een ruim en zonnig terras en aan de zijde een schutting. De tuin is onderhoudsvriendelijk maar heeft toch voldoende groen om uw groene vingers de kost te geven. Denk hierbij aan 2 mooie stoofpeer bomen (Giese Wilderman) en een aantal prachtige hortensia's.





Elektrische installatie

Meterkast met 8 groepen en 2
aardlekschakelaars

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

CV HR combi ketel Intergas 2009

Isolatie

Volledig geïsoleerd, namelijk dak-, vloer-,
en muurisolatie en dubbel glas

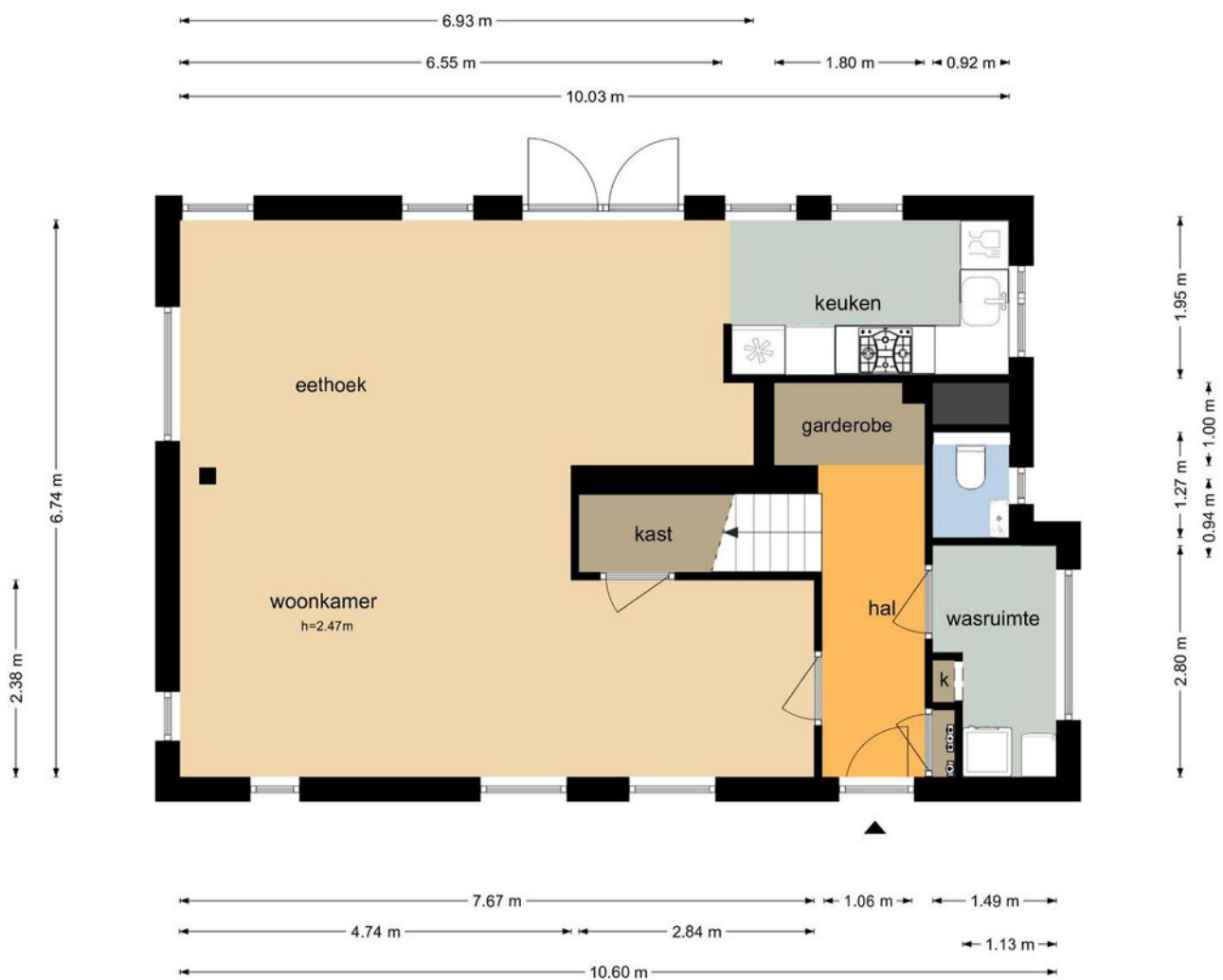


Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	X		
Bewateringssysteem/sproeiers in achtertuin	X		
(sier)bestrating	X		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	X		
droogmolen incl. voet	X		
Speciale deurbel/ bel & trafo		X	
Gordijnrails: - begane grond en 1 ^e verdieping.	X		
Gordijnen: - begane grond en 1 ^e verdieping.	X		
Rolgordijnen: - 1 ^e verdieping.	X		
Luxaflex/shades - begane grond.	X		
Losse horren: - 1 ^e verdieping.	X		
Rolhorren: - begane grond en 1 ^e verdieping.	X		
Vloer: - laminaat; - houtenvloer (Robijn hardhout)	X X		
Klokthermostaat; merk nest	X		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas); - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - Quooker.	X X X X X X X	X X	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	X		
Boeken-, legplanken: - begane grond en 1 ^e verdieping	X		
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen		X	X
Dimmers	X		
Garage/berging: - opbouwverlichting; - legplanken.	X	X	
Kasten: - begane grond en 1 ^e verdieping (losse kasten)		X	
Spiegelwanden	X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	X		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	X		
Wastafelmeubel	X		
Rookmelders	X		

Plattegrond begane grond

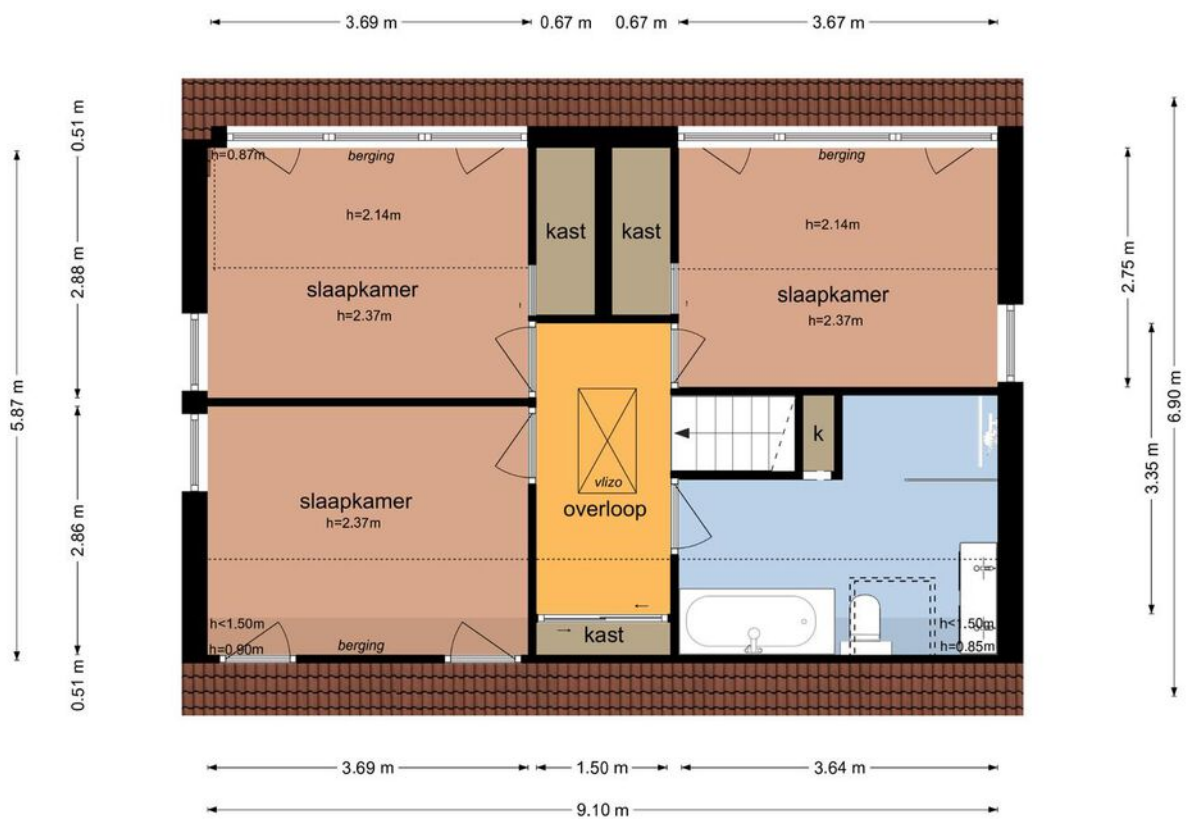
Oosteinde 119 - Berkhout Begane Grond



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

Plattegrond eerste verdieping

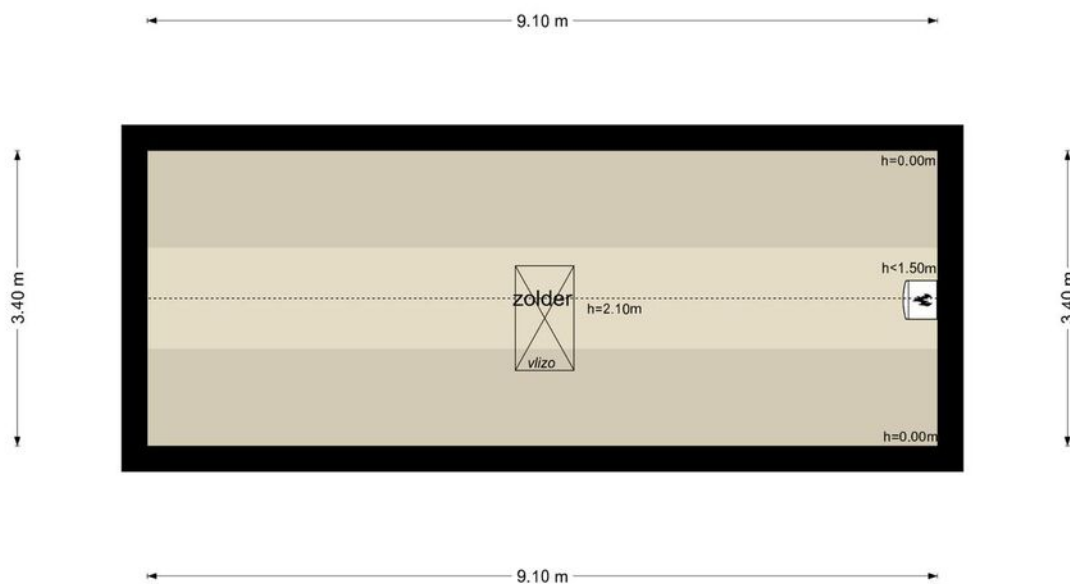
Oosteinde 119 - Berkhout Eerste Verdieping



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

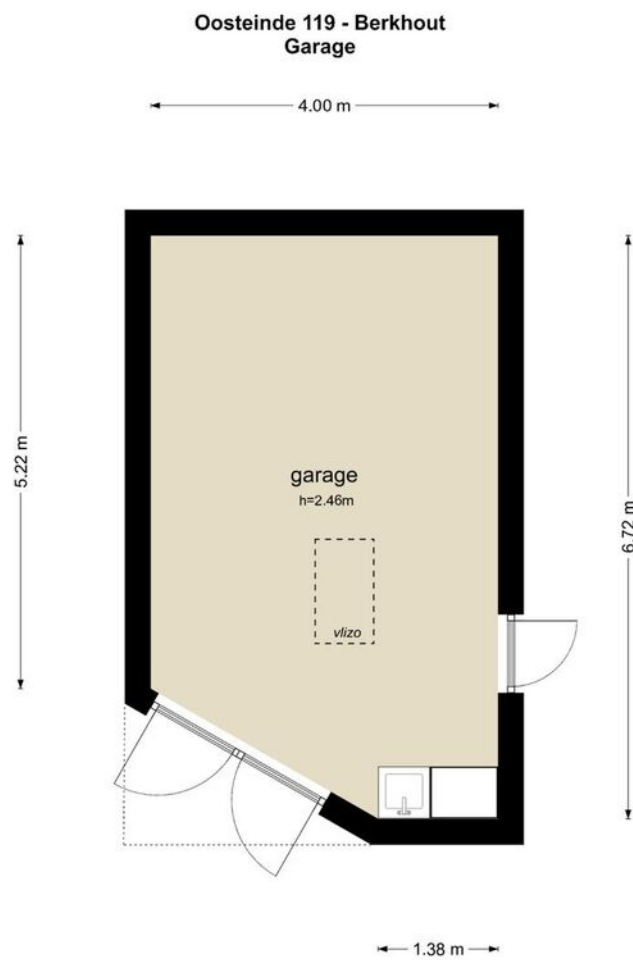
Plattegrond tweede verdieping

Oosteinde 119 - Berkhout 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



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: 2179901_1



0 5 10 15 20 25m

- 12345
25
- Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

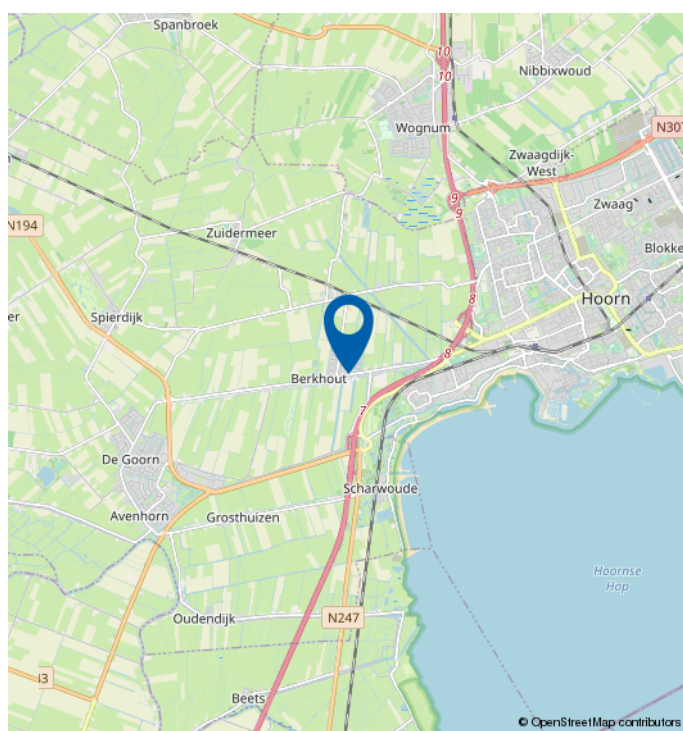
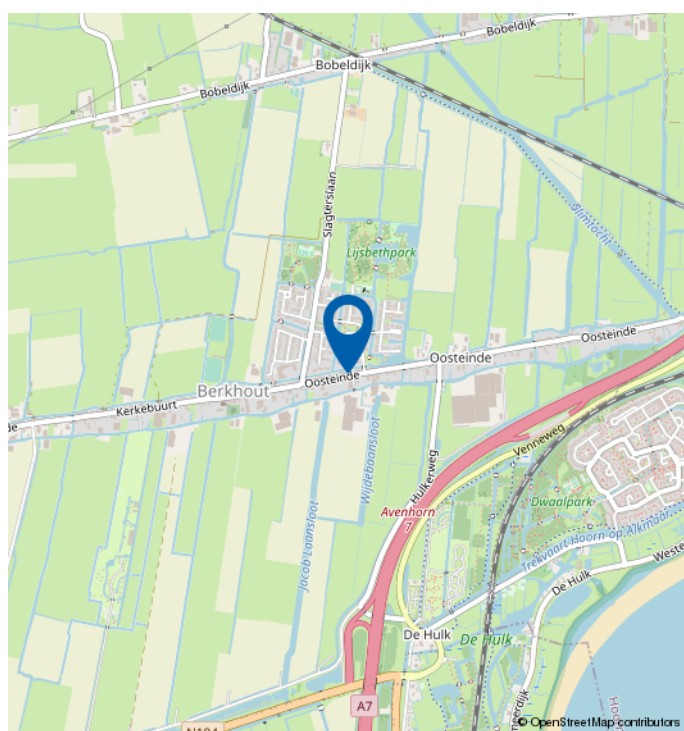
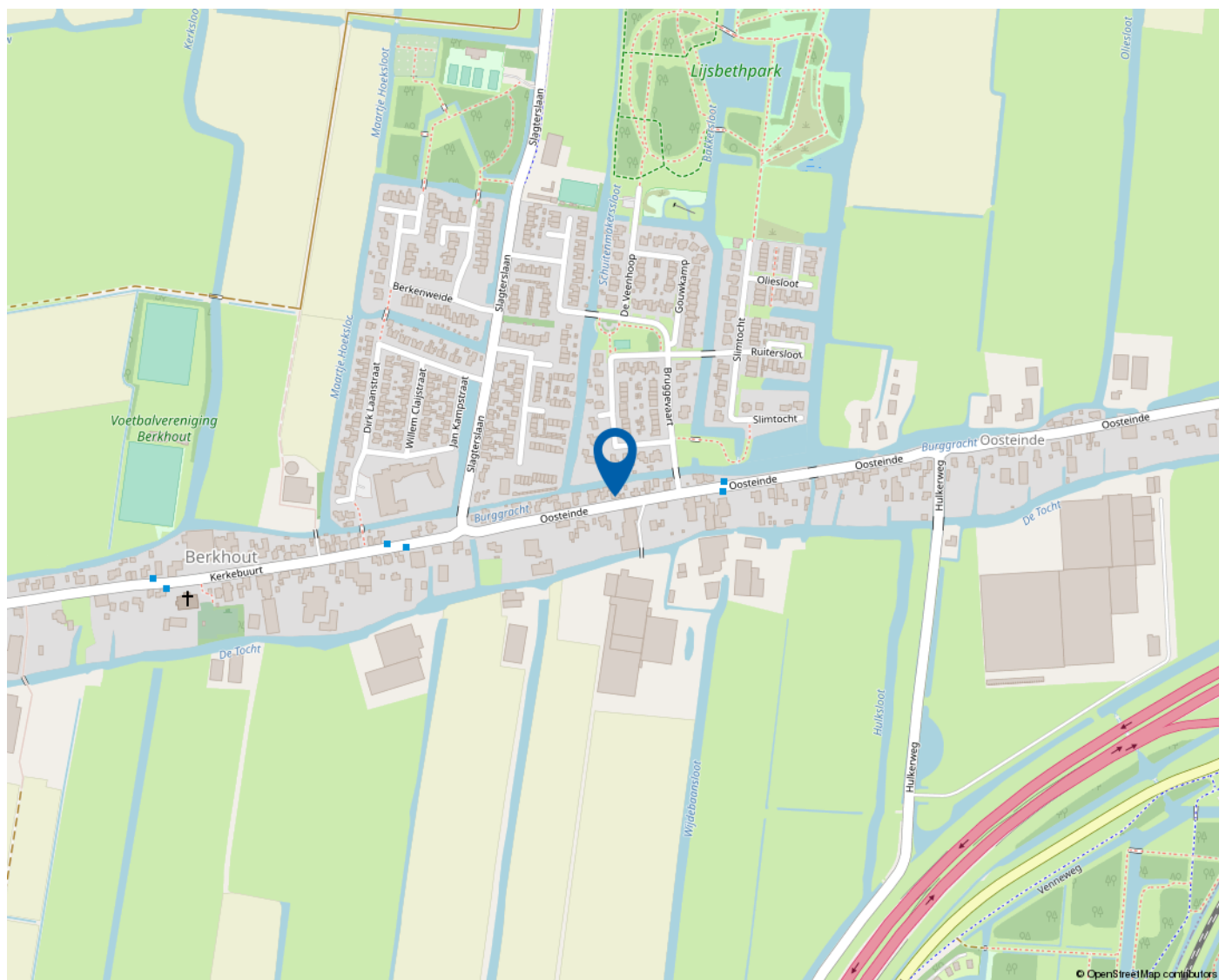
Kadastrale gemeente Wester-Koggenland
Sectie AC
Perceel 103

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.

kadaster



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