

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



GROOTEBROEK | Hoflandstraat 10, 1613 KK



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



Woonoppervlakte:	97 m ²
Perceeloppervlakte:	154 m ²
Inhoud:	351 m ³
Bouwjaar:	1910
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noord
Energie label:	G
Overige in pandige ruimte:	3 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	13 m ²



Hoflandstraat 10, Grootebroek

Bent u op zoek naar een karakteristieke, half vrijstaande woning met 3 slaapkamers, gelegen aan doorgaand vaarwater? Zoek dan niet verder! Achter deze charmante voorgevel treft u een verrassend ruime woning, welke aan de achterzijde is uitgebouwd. Het is een sfeervol geheel door onder andere de hoge plafonds met balken in de slaapkamers, muurankers aan de voorzijde en de schuifpui naar de tuin.

Deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1910 is gelegen op steenworpafstand van het Winkelcentrum Streekhof en het NS-station. Alle voorzieningen van Grootebroek en Lutjebroek zijn op korte afstand van de woning gelegen. De doorgaande weg N505 naar Hoorn, Medemblik en Enkhuizen ligt op 5 minuten rijden met de auto.

Kortom, de woning ligt dichtbij de voorzieningen en is goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning
- Diepe tuin aan vaarwater gelegen
- Dakterras
- 3 slaapkamers
- Ruime keuken
- L-vormige woonkamer
- Separaat toilet op de 1e verdieping
- Charmante woning uit 1910
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen
- NS-station op korte afstand
- Nabij Winkelcentrum Streekhof
- Streekbos op fietsafstand

Begane grond

Binnenkomen kan via de voorentree met hal en meterkast. Vanaf hier heeft u toegang tot het woongedeelte.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer heeft aan de voorzijde een royale living met aan de achterzijde het eetgedeelte. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer, een grote raampartij aan de voorzijde en de tuin is bereikbaar middels de schuifpui in het eetgedeelte.

Keuken

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. Deze staat in een U opstelling, heeft een vaatwasmachine, 5 pits gasfornuis, oven en een afzuiger.





Tussenruimte

Vanuit de keuken is er toegang tot de tussenruimte met toiletruimte, wasmachineaansluiting en plaats voor een droger. Vanaf hier bereikt u de badkamer.

Badkamer

De badkamer vindt u op de begane grond. Deze is voorzien van een inloopdouche, designradiator, wastafelmeubel met dubbele waskom en een verwarmde spiegel. Er is een kunststof draai-kiepraam aanwezig wat open kan, welke zorgt voor extra natuurlijke ventilatie.



Tuin

Er is toegang naar de achtertuin via het pad langs het huis met achterom, de schuifpui in het eetgedeelte en via de keuken. De achtertuin ligt op het noorden, maar omdat deze groot is van formaat, heeft u hier grotendeels de zon. Er is een houten, aangebouwde berging aanwezig, voorzien van elektra en verwarming. Onder de overkapping is het goed vertoeven en gaat u vast en zeker hele leuke avonden beleven met familie en vrienden. Bovendien profiteert u hier van de ligging direct aan het vaarwater, compleet met een bootlift en aanlegsteiger, waar u een bootje kunt aanmeren. Vanaf hier kunt u varen richting het Streekbos of de andere kant op richting Medemblik. Een ideale plek om volop van het buitenleven te genieten!



1e verdieping

Een vaste trap leidt u vanuit de keuken naar de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de separate toiletruimte.

Slaapkamers

De 1e karakteristieke slaapkamer ligt over de volledige diepte van de woning, heeft aan twee zijde een dakkapel, knieschotten en een hoog plafond met balken. De 2e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een hoog plafond met balken. De 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot het dakterras. Alle slaapkamers hebben een laminaatvloer.







Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen en 2x aardlekschakelaar.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Nefit CW 5 uit 2022 Lease.

Isolatie

De woning is geïsoleerd doormiddel van dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR glas.

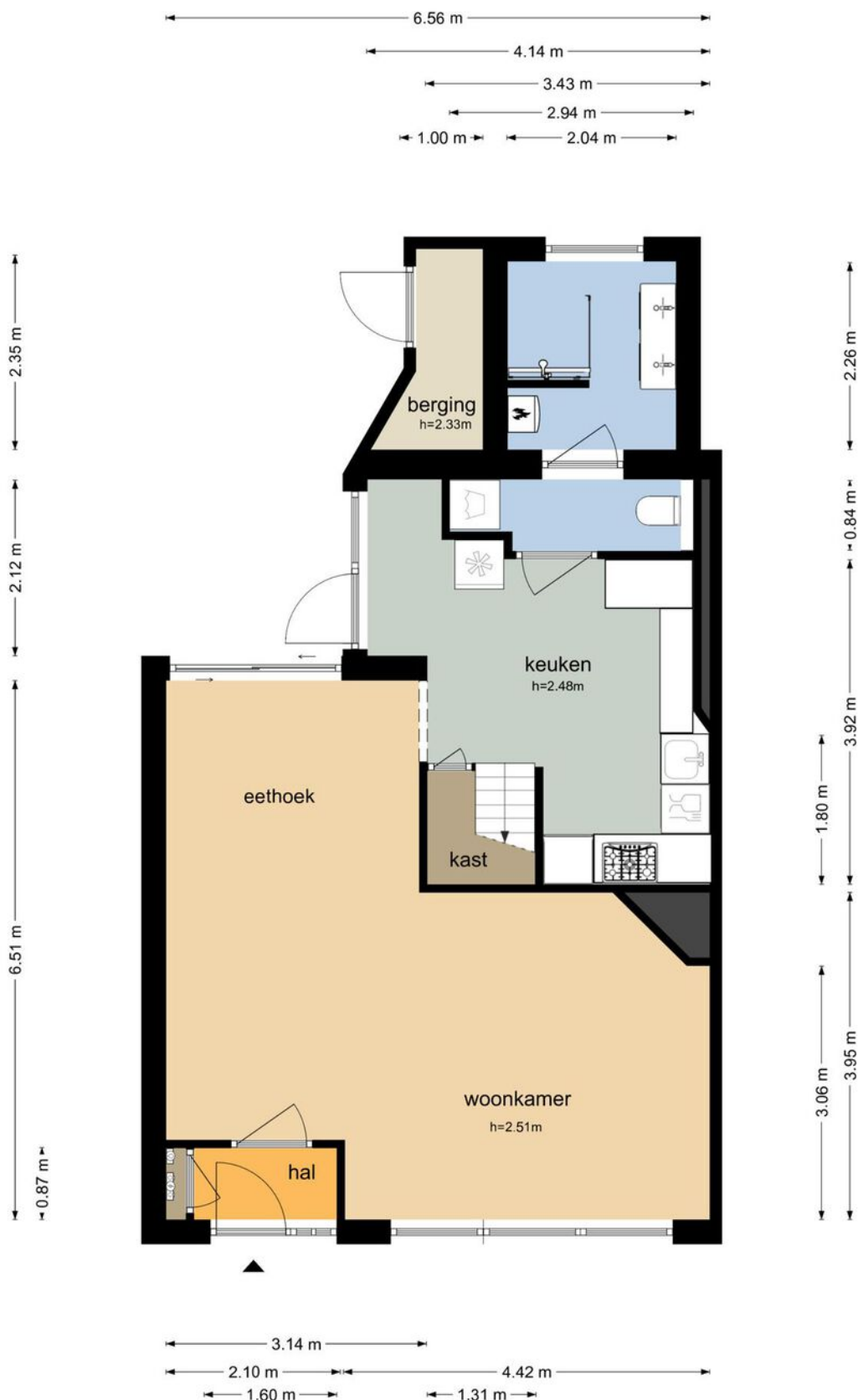


Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond	x	
Gordijnen: begane grond		x
Rolgordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Luxaflex: begane grond	x	
Losse horren: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: tapijt en laminaat	x	
Klokthermostaat; merk Remeha	x	
Losse hout-/gaskachels		x
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas/inductie/keramisch); - afzuigkap; - fornuis met oven; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x	 x x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x	
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: - begane grond; - 1 ^e verdieping (kledingkast).	 x	 x
Spiegelwanden	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Veiligheidsschakelaar wasmachine	x	
Alarminstallatie	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond

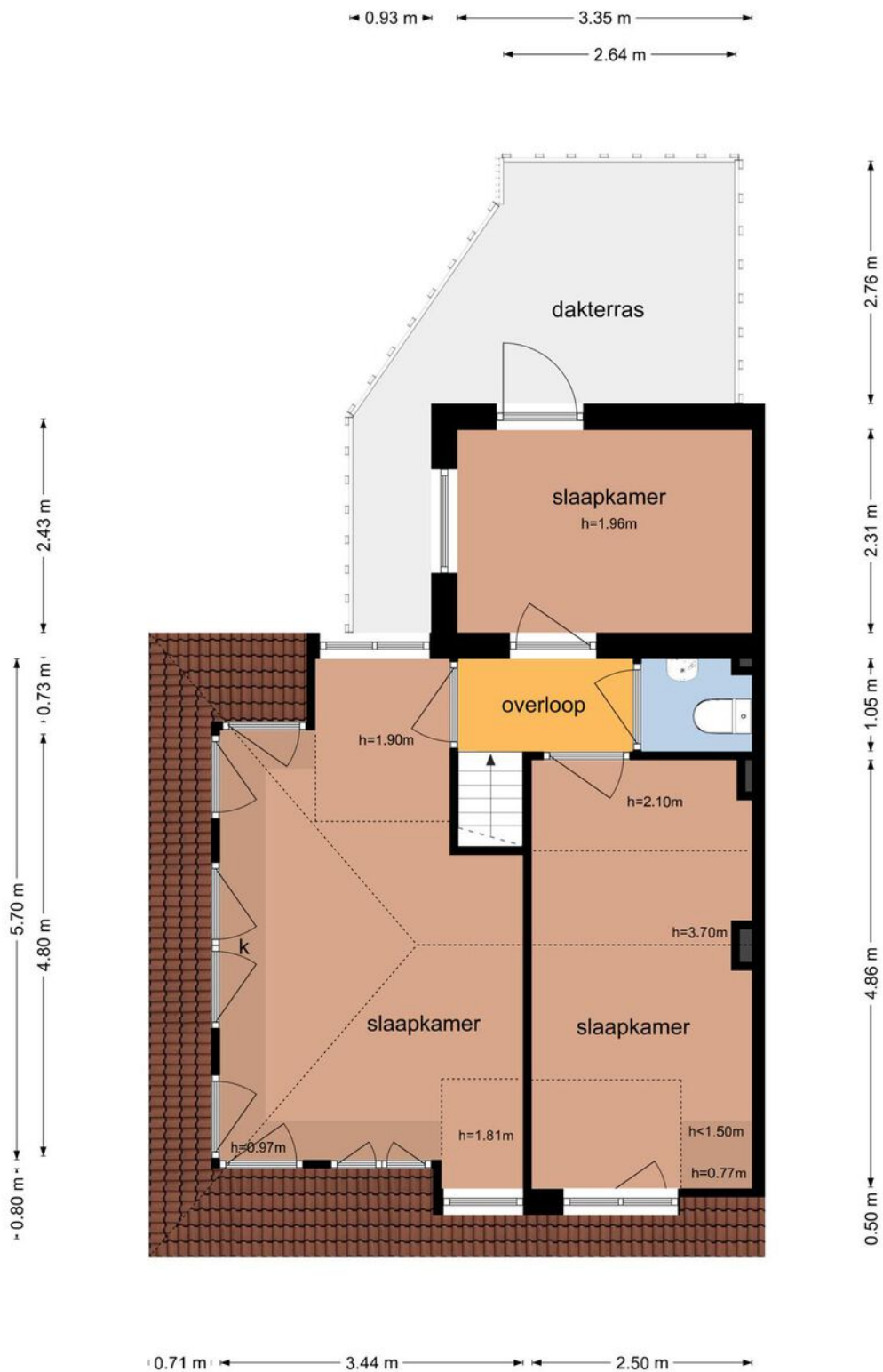
Hoflandstraat 10 - Grootebroek Begane Grond



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

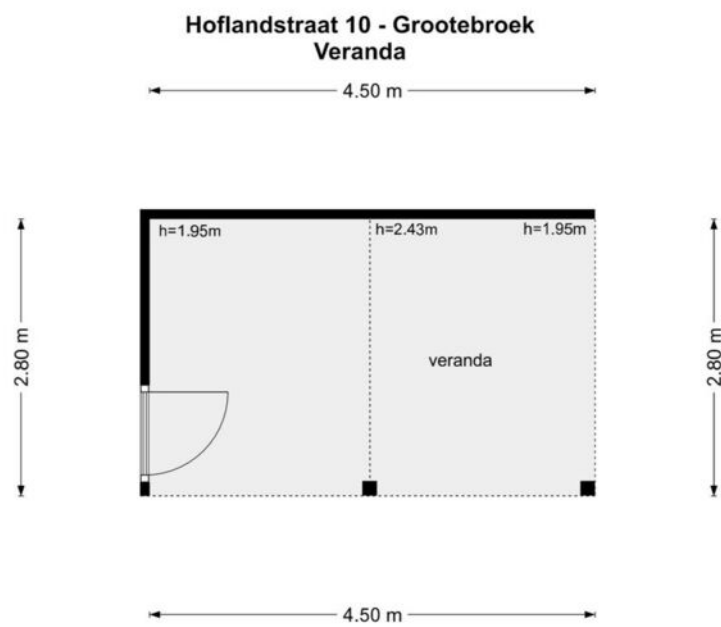
Plattegrond eerste verdieping

Hoflandstraat 10 - 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 veranda




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

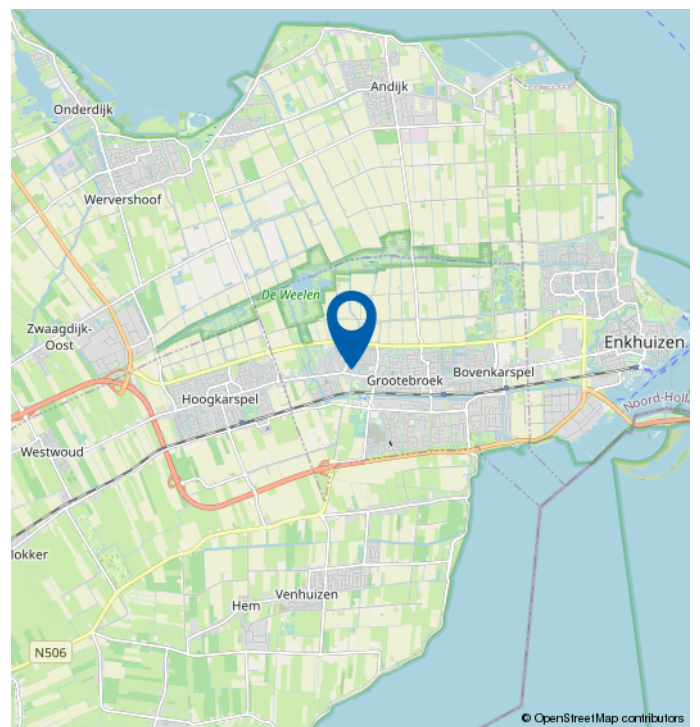
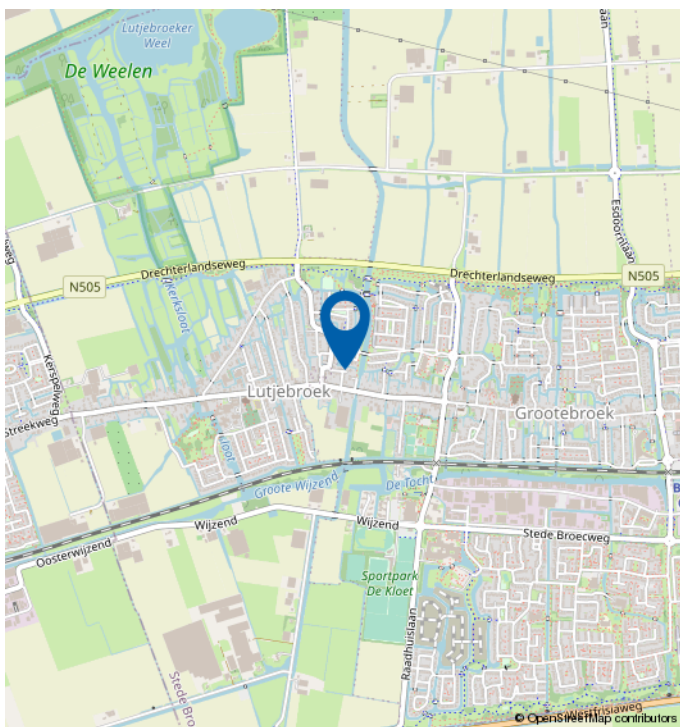
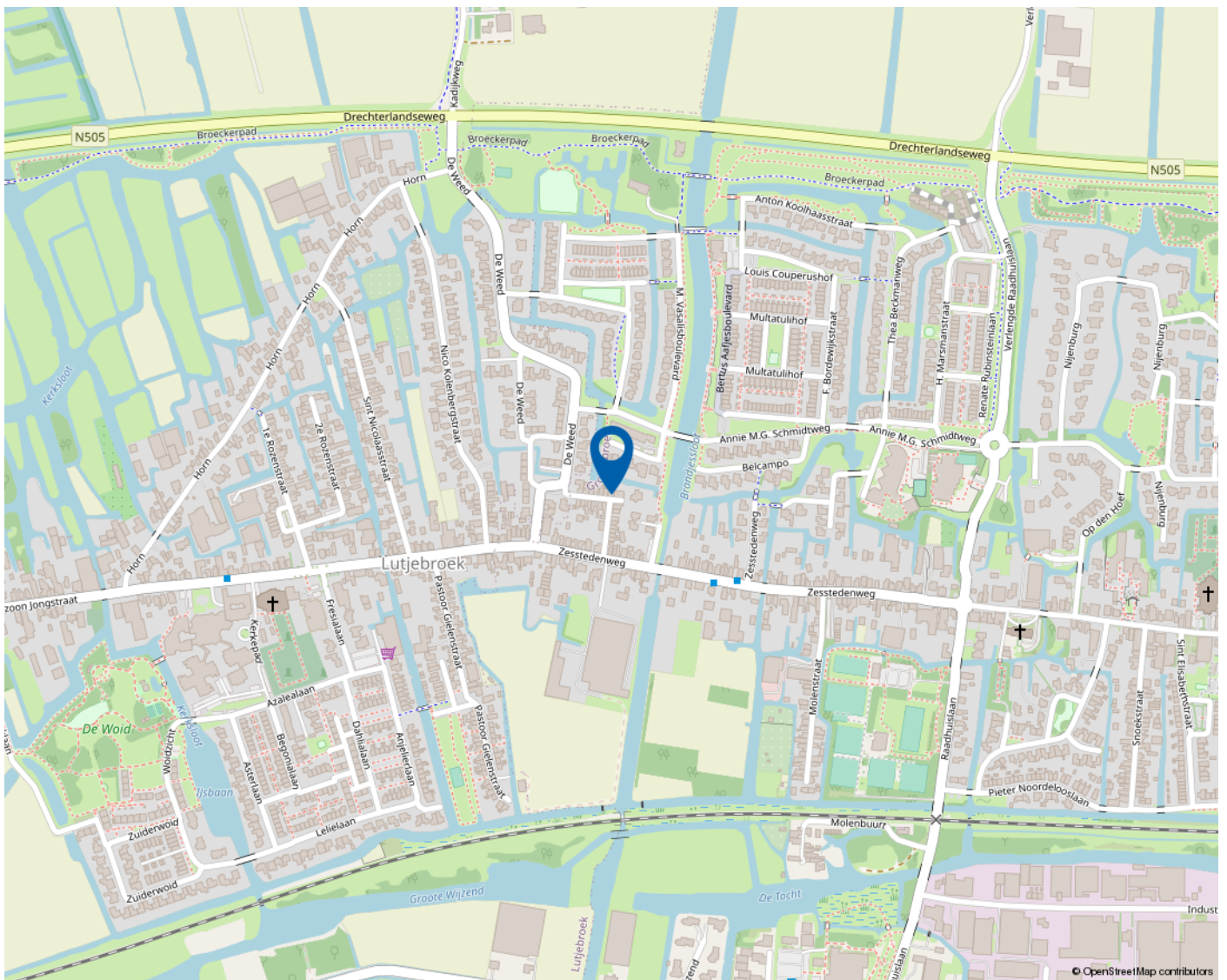
Uw referentie: 2666373_1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Stede Broec</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 870</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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