

# 4x1 Makelaardij

De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



SIJBEKARSPEL | Westerstraat 47, 1655 LC



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	167 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1325 m <sup>2</sup>
Inhoud:	661 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1890
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Energie label:	C
Overige in pandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	124 m <sup>2</sup>



## Westerstraat 47, Sijbekarspel

**Heeft u altijd al vrijstaand en landelijk willen wonen in een huis met historie en karakter? Deze unieke rentenierswoning uit 1890 is gelegen op een ruim perceel van 1325 m<sup>2</sup> en telt maar liefst 167 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte! Deze klassieker is in de jaren 70 compleet verbouwd en later voorzien van een grote schuur en garage.**

**Het karakter van de woning weerspiegelt een gevoel van geschiedenis en landelijke charme. Het hoge plafond met balken in de woonkamer, de charmante blauwe keuken met inbouwkasten en het balkon in de woonkamer zijn slechts enkele eigenschappen. Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een eetkamer, een doorloopgang en een veranda. Genieten van het buitenleven kunt u hier in de tuin rondom de woning.**

**Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Heeft u behoefte aan ruimte om te parkeren binnen, voor opslag of voor een hobby? Dan is de grote schuur met garage en carport ideaal!**

**Omringd door uitgestrekte landerijen staat deze vrijstaande woning aan de lintbebouwing van Sijbekarspel, met prachtig zicht op de groene velden. In het dorp is er een zuivelboerderij met dagverse zuivel, een Wagyu-boerderij 'Het Koeienhuis', diverse kraampjes langs de weg met verse groente- en fruitproducten direct van het land en een rijdende bakker die op bestelling bezorgt! De bereikbaarheid via de vlakbij gelegen A7 en de verbinding naar Amsterdam (30 minuten), Hoorn (10 minuten) en Alkmaar (25 minuten) is uitstekend!**

### **Begane grond**

Aan de zijkant bevindt zich de hoofdingang. Hier proeft u meteen de karakteristieke sfeer van de woning. Denk hierbij aan de prachtige tegelvloer met patronen, de ruitjesramen en de charmante trapleuning. Deze royale hal geeft toegang tot de bijkeuken, badkamer, woonkamer en de eerste verdieping.

### **Bijkeuken**

De bijkeuken biedt toegang tot de toiletruimte, er is een wasmachineaansluiting aanwezig, plaats voor een droger, een vaste kast en plaats voor de Cv-ketel.

### **Badkamer**

De badkamer is gesitueerd op de begane grond en is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel in meubel, verwarming en een afzuiger.



## Woonkamer

Via de tussenhall met inbouwkast bereikt u de woonkamer. De statige woonkamer is aan de voorzijde en over de volledige breedte gelegen van de woning, heeft een prachtige stroken parketvloer (red cedar), een hoog plafond met balken en hoge ramen. Een overvloed aan natuurlijk licht waardoor de kamer een open en luchtige sfeer heeft. Er is genoeg ruimte voor een royale zithoek en een ruim eetgedeelte. Ook deze kamer heeft veel karakteristieke eigenschappen, inbouwkasten en een houtkachel met mozaïektegeltjes, die zorgt voor warmte en sfeer. De karakteristieke voordeur doet sinds de verbouwing in de jaren 70 niet meer als zodanig dienst, maar geeft de woonkamer wel een eigen sfeer.

## Kelder

Via de woonkamer is er middels het luik in de vloer toegang naar de kurkdroge kelder (2,5x 2 x 1,70 hoog).



## Keuken

Deze charmante, blauwe keuken is te bereiken vanuit de woonkamer. Ook hier is het balkenplafond doorgevoerd. Er zijn diversen inbouwkasten aanwezig, een doorkijkje naar de woonkamer en een raam met uitzicht over de landerijen. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasmachine, koelkast, oven, 4 pits gasfornuis, spoelbak en afzuiger.



## Eetkamer

De woning is aan de achterzijde uitgebreid met een eetkamer en een veranda. De eetkamer is vanuit de keuken te bereiken en geeft een uniek vrij uitzicht over de landerijen.



## Schuur en garage

Op het erf staat een grote schuur met aan de zijde een carport en aan de voorzijde een garage. De garage heeft een betonvloer en is voorzien van elektra, krachtstroom, verwarming en water. Via de vaste trap is er toegang naar de verdieping in de garage. Ook is er een toiletruimte aanwezig, die in pandig toegang biedt tot de schuur.

De schuur heeft dubbele houten deuren aan de voorzijde, verwarming, dakisolatie, muurisolatie, hoog plafond en een Cv-ketel uit 2003.

## Tuin

En dan de tuin... wat een plaatje! Deze prachtige tuin loopt rondom de woning en kijkt uit over de landerijen. Hier heeft u elk seizoen een ander uitzicht! In de tuin staan o.a. lei-lindes en fruitbomen. Er ligt een groot gazon met een vijver en er zijn diverse zitjes gecreëerd. Onder de veranda kunt u heerlijk zitten en genieten van het uitzicht. Voor mensen die landelijk en "in stijl" willen wonen is dit echt een buitenkans!









## 1e verdieping

Overloop met een dakraam, veel kastruimte, knieschotten en toegang naar drie royale slaapkamers.

## Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gesitueerd over de volledige lengte van de verdieping en heeft twee dakramen en een vaste kast. De 2e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen, heeft twee vaste kasten, een dakkapel en een houten vloer. De 3e slaapkamer ligt aan de andere zijde, heeft een dakraam en vloerbedekking.

## 2e verdieping

Vanuit de slaapkamer aan de zijde is er toegang naar de tweede verdieping, die nu wordt gebruikt als bergzolder.





### **Elektrische installatie**

Meterkast met 9 groepen en een aardlekschakelaar.

### **Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening**

Cv-ketel Remeha Serra in eigendom uit 2017.

### **Isolatie**

De woning is geïsoleerd doormiddel van dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing.



## Bijzonderheden

- Vrijstaande rentenierswoning
- Grote schuur en garage
- Parkeren op eigen terrein
- Perceel van ruim 1300 m<sup>2</sup> eigen grond
- Landelijk wonen met vrij uitzicht
- Prachtige tuin rondom met veranda
- Hekwerk aan de voorzijde
- Charmante blauwe keuken
- Uitgebouwde eetkamer
- Woonkamer met hoog plafond en balken
- Badkamer op de begane grond
- Bijkeuken
- Drie royale slaapkamers
- Charmant balkon in de woonkamer
- Kelder
- Bergzolder op de 2e verdieping
- Paneeldeuren
- Gelegen in het landelijke dorp Sijbekarspel!



# Lijst van zaken

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>
Tuinaanleg/beplanting	<b>x</b>	
Plantenbakken op vensterbanken buiten	<b>x</b>	
Groene tuin balk	<b>x</b>	
(sier)bestrating	<b>x</b>	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>	
Buitenverlichting	<b>x</b>	
Gordijnrails: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Gordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Vitrage: begane grond	<b>x</b>	
Rolgordijnen: 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Luxaflex: begane grond	<b>x</b>	
Vloer: tapijt en parketvloer	<b>x</b>	
Klokthermostaat; merk CR Remeha	<b>x</b>	
Toebehoren openhaard	<b>x</b>	
Kaarsen van kandelaars	<b>x</b>	
Losse houtkachel	<b>x</b>	
Losse gaskachel	<b>x</b>	
Houthok en metalen kast	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur:		
- kookplaat gas;	<b>x</b>	
- afzuigkap;	<b>x</b>	
- oven;	<b>x</b>	
- magnetron;	<b>x</b>	
- koelkast;	<b>x</b>	
- vaatwasmachine.	<b>x</b>	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	<b>x</b>	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	<b>x</b>	
Lamp in de woonkamer		<b>x</b>
Kandelaars 4x woonkamer	<b>x</b>	
Garage: opbouwverlichting en legplanken	<b>x</b>	
Complete bar met achterwandkast, koel- vriescombinatie, en broodkast.	<b>x</b>	
Kasten:		
- begane grond (kast in de hal + sleutelkastje)	<b>x</b>	
- 1 <sup>e</sup> verdieping (inbouwkasten)	<b>x</b>	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	
Schilderij met hond	<b>x</b>	
Wastafelmeubel	<b>x</b>	
Rookmelders	<b>x</b>	

# Plattegrond begane grond

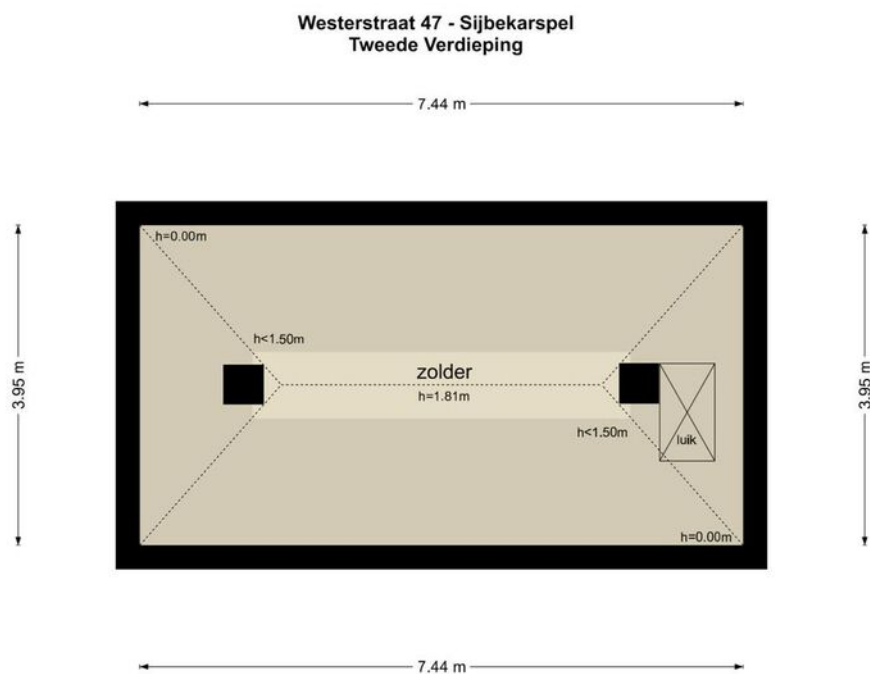


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Plattegrond tweede verdieping

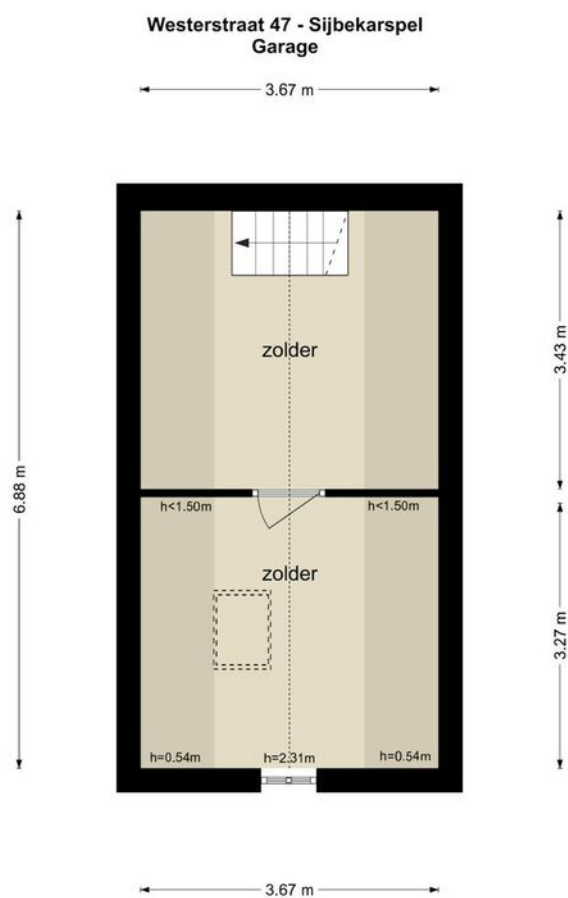


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond garage



# Plattegrond zolder 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: 2593521\_2

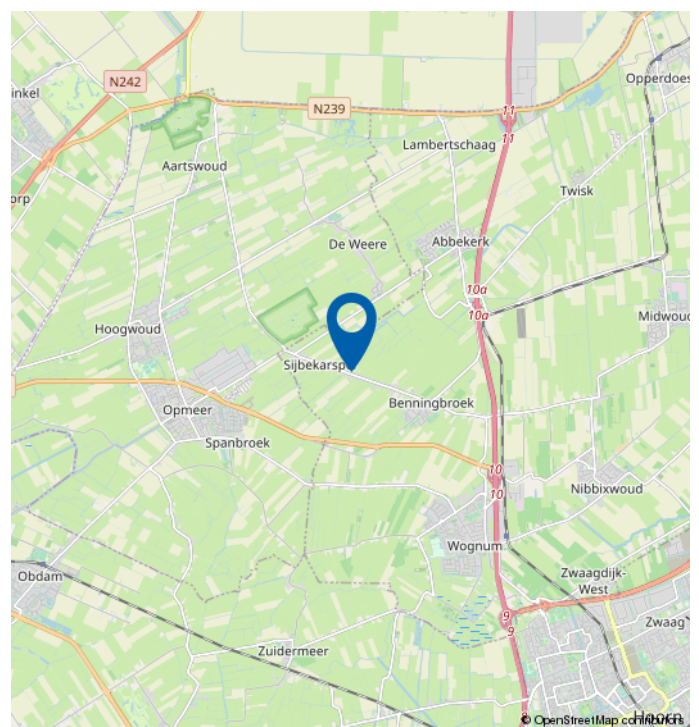
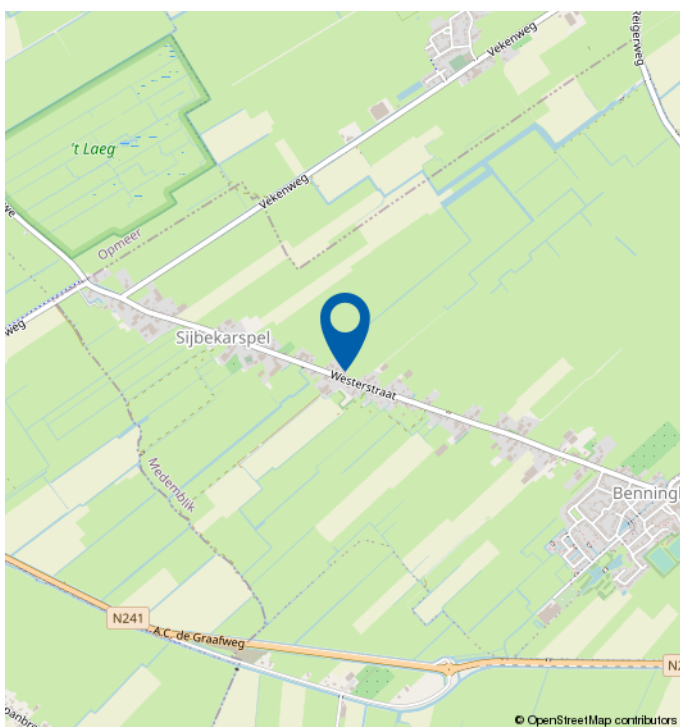
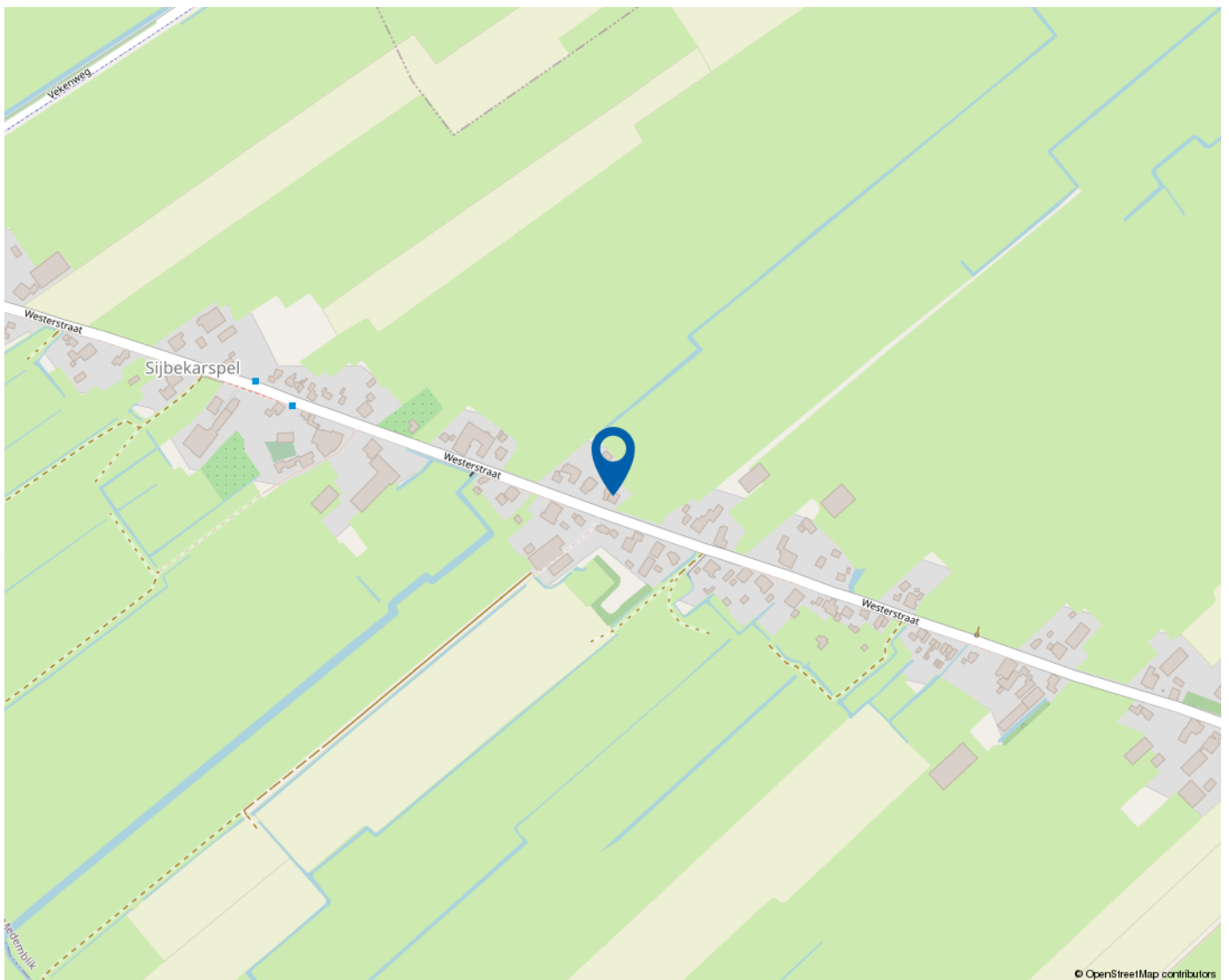


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie V	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 374	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 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](http://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](mailto: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