

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



BERKHOUT | Ruitersloot 8, 1647 BT



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



Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceeloppervlakte:	302 m ²
Inhoud:	636 m ³
Bouwjaar:	2012
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Tuinligging:	zuid
Energielabel:	A+++
Externe bergruimte:	22 m ²



Ruitersloot 8, Berkhout

Fantastische woonkans! Half vrijstaande woning met garage, waar luxe en ruimte samenkomen! Deze woning is instapklaar, gebouwd in 2012 en voorzien van alle comfort die u maar kunt wensen! Op het dak liggen 20 zonnepanelen en er is vloerverwarming en -koeling door het gehele huis. Met een energielabel A+++ is deze duurzame woning uiteraard GASLOOS en volledig up-to-date met betrekking tot de isolatievoorzieningen. Met 168 m² aan woonoppervlakte en 5 royale slaapkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en grenst aan vaarwater. Op de oprit parkeert u met gemak twee auto's. Ideaal!

Kenmerkend is de enorme ruimte binnen in combinatie met het wonen in een kindvriendelijke wijk. De woning is gelegen aan een rustige straat en in de buurt kunnen kinderen heerlijk buiten spelen. Speeltuintjes, scholen en sportverenigingen liggen in de nabije omgeving. Berkhout ligt vlakbij het grote recreatiegebied De Hulk en het Markermeer waar u kunt varen, surfen, zeilen, zwemmen, vissen of heerlijk kunt fietsen langs de prachtige routes langs

het water. Voor uw boodschappen kunt in terecht in Avenhorn-De Goorn en Hoorn. De binnenstad van Hoorn is binnen 10 autominuten te bereiken en biedt een historische centrum met gezellige terrassen, diverse winkels, het NS-station en een fantastisch stadsstrand! Tevens ligt de woning op slechts enkele minuten van de A7 richting Amsterdam en Leeuwarden.

Bijzonderheden

- Half vrijstaande woning met garage
- Energielabel A+++
- 20 zonnepanelen
- Tuin op het zuiden en aan vaarwater
- Parkeren op eigen terrein
- Uitgebouwde woonkamer
- Keuken met kookeiland
- 5 royale slaapkamers
- 168 m² woonoppervlakte
- Bodemwarmtepomp
- Overall vloerverwarming en -koeling
- Instapklaar
- Bouwjaar 2012
- Op 302 m² eigen grond
- Nabij de A7 richting Amsterdam
- Binnen 10 minuten in het centrum Hoorn
- Gelegen in het geliefde dorp Berkhout!

Begane grond

U betreedt de woning via de hal met daarin een meterkast, toiletruimte en toegang tot de 1e verdieping en de woonkamer. De toiletruimte is afgewerkt in een lichte kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

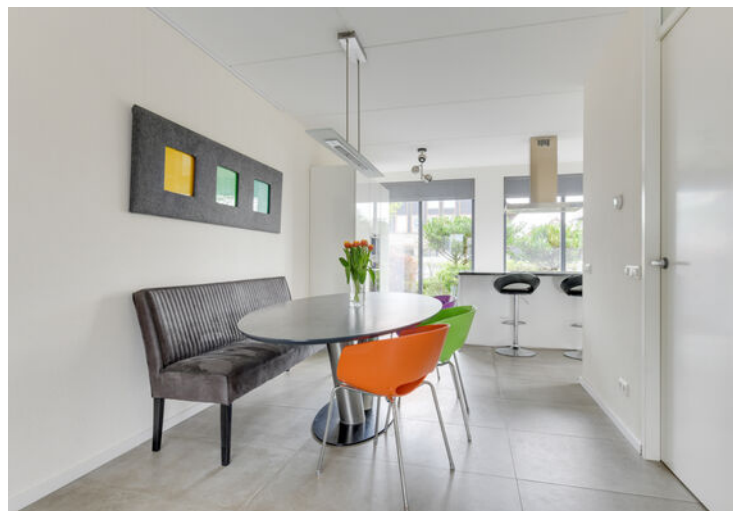
Woonkamer

Deze woning is perfect gepositioneerd om gezinnen te verwelkomen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en duurzaamheid. Door de praktische en comfortabele indeling biedt dit huis u fijne leefruimtes en een hoge dosis woongenot. Zo is de woonkamer tuingericht, aan de achterzijde uitgebouwd en zijn er zijn openslaande deuren naar de tuin. De ruimte is meer dan ruim genoeg voor het plaatsen een riante zithoek. De trapkast biedt opbergruimte en plaats voor de vloerverwarmingsunit.



Keuken

De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning beschikt over een kookeiland, kastenwand met inbouwapparatuur en een royaal keukenblok. De keuken is een waar paradijs voor kookliefhebbers en uitgerust met een inductieplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, separate magnetron, afzuiger, spoelbak, veel kastuimte, lades, en afgewerkt met een natuurstenen werkblad. Aan het kookeiland is een bar waar u kunt genieten van een kopje koffie in de ochtendzon, die via de grote raampartijen naar binnen komt. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich het eetgedeelte. Een prima ruimte met plaats voor een grote eettafel.



Tuin

De zonnige achtertuin ligt op het zuiden, is aan vaarwater gelegen en bestaat uit een grasgazon, diverse plantsoorten en een zonneterras. Achter in de tuin is een steiger met een mooie vlonder aan het water. Aan de voorzijde ligt de verzorgde voortuin, garage en de oprit welke plaats biedt voor meerdere auto's.

Garage

Houten garage met verdieping, betonvloer, elektra, water en verlichting.



1e verdieping

Via de overloop bereikt u de badkamer, 3 slaapkamers, de 2e verdieping, separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een kledkamer met aan 2 zijde een vaste kastenwand.

Slaapkamers

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De 1e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en de 2e en 3e slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde. Alle kamers zijn ruim van formaat en hebben recht opgetrokken wanden.

Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, separaat ligbad, dubbele wastafel, vloerverwarming en een raam wat open kan en zorgt voor natuurlijke ventilatie.



2e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de overloop van de 2e verdieping. Hier is een vaste kastenwand aanwezig waarin de boiler, warmtepomp voor verwarming en koeling en WTW-installatie is weggewerkt. Ook de wasmachineaansluiting is hier in weggewerkt en er is plaats voor een droger.

Slaapkamer

Op de 2e verdieping bevinden zich nog 2 royale slaapkamers. De slaapkamers hebben beide een schuin dak met een dakraam en een raampartij aan de recht opgetrokken wand.



Elektrische installatie

Meterkast met 12 groepen, inclusief kookgroep en 3 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Boiler en bodemwarmtepomp.

Isolatie

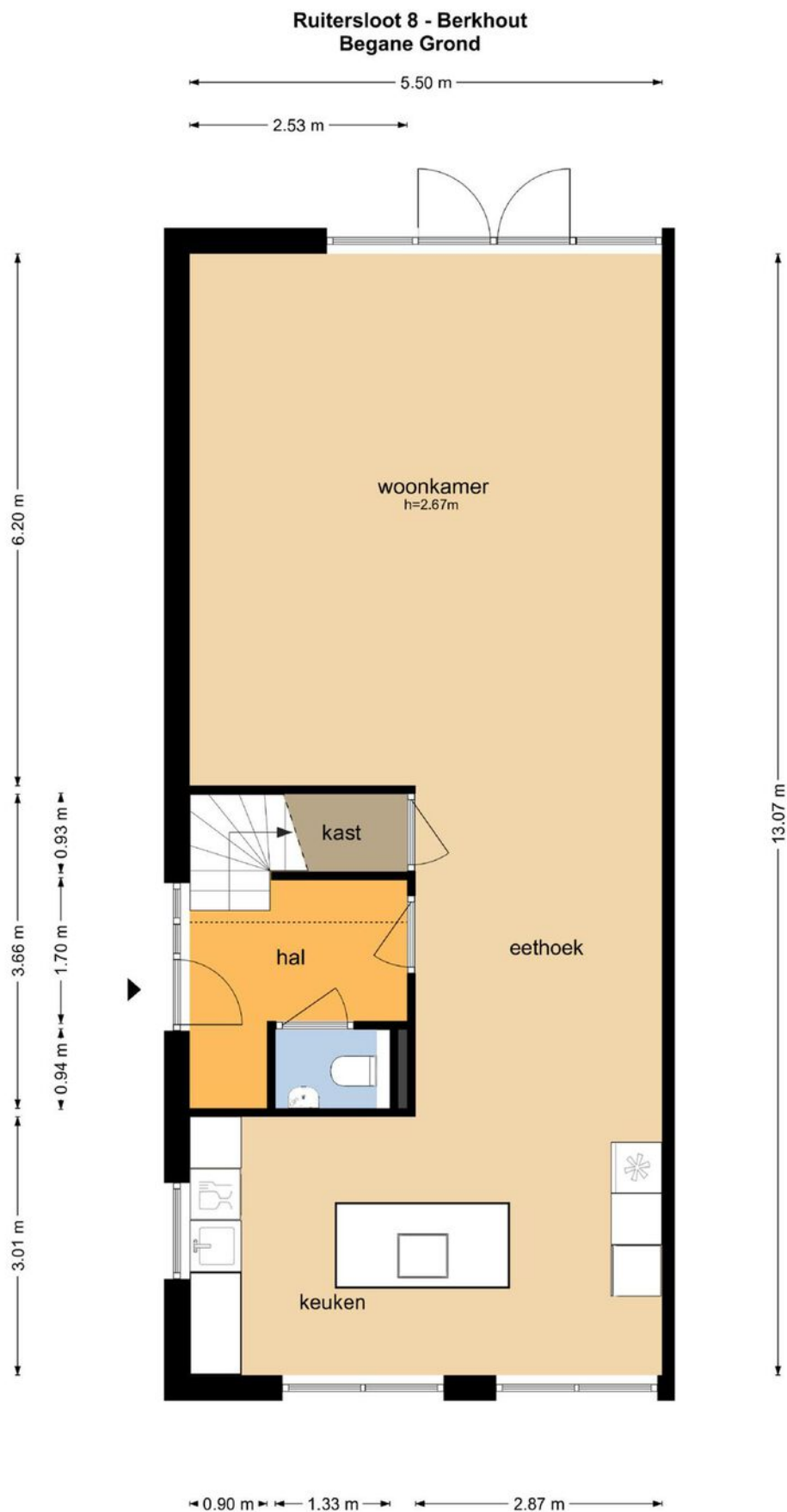
De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR-beglazing.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting	x		
Droogmolen voet	x		
Droogmolen		x	
Zonnepanelen	x		
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Gordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vitrage: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Rolgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x		
Vloer: linoleum/marmoleum	x		
Klokthermostaat; merk Itho	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - afzuigkap; - oven; - magnetron; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x x x		
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières			x
Dimmers	x		
Garage/berging: opbouwverlichting	x		
Kasten: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping		x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Veiligheidsschakelaar wasmachine	x		
Elektrische laadpaal		x	
Rookmelders	x		

Plattegrond begane grond



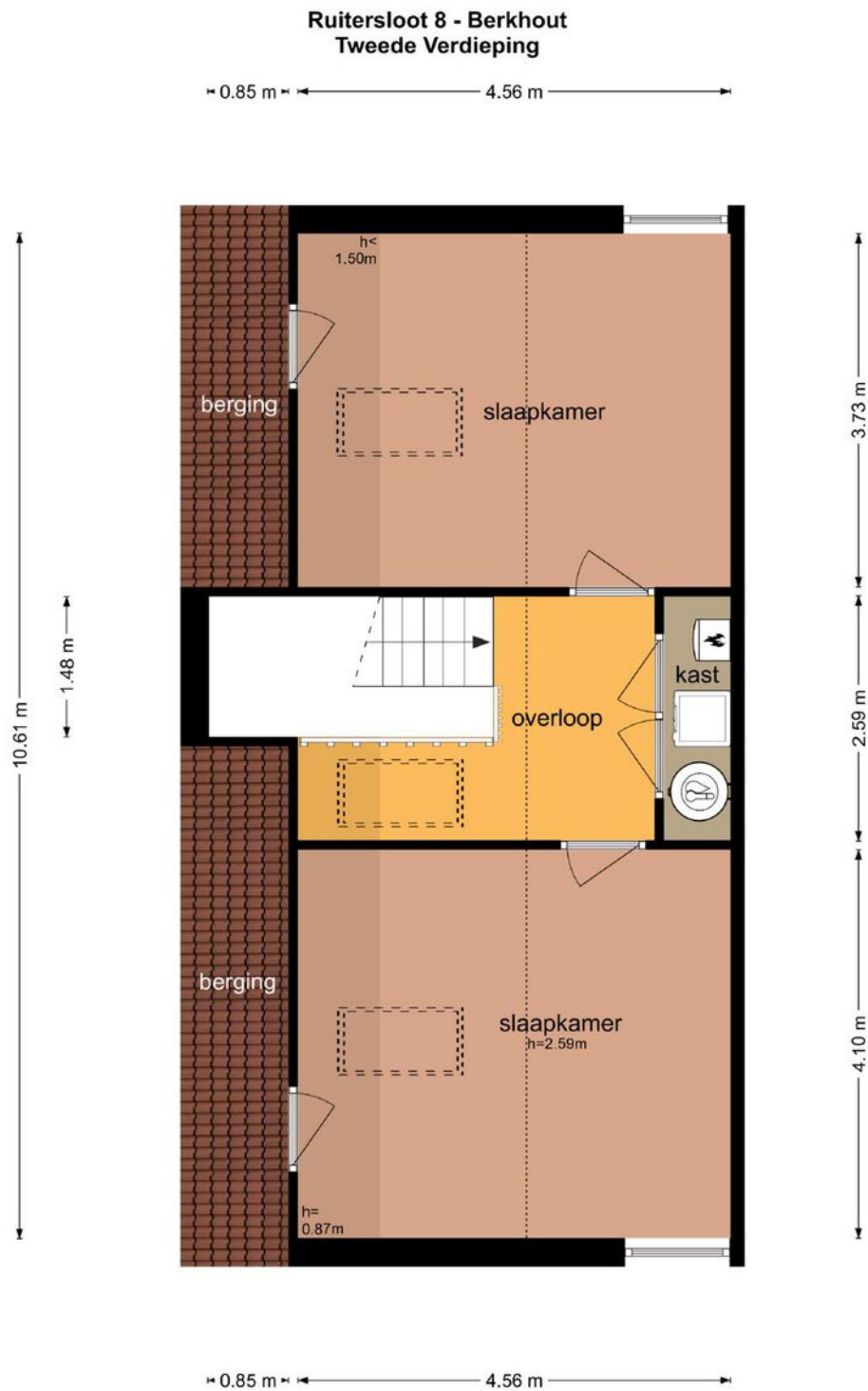
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



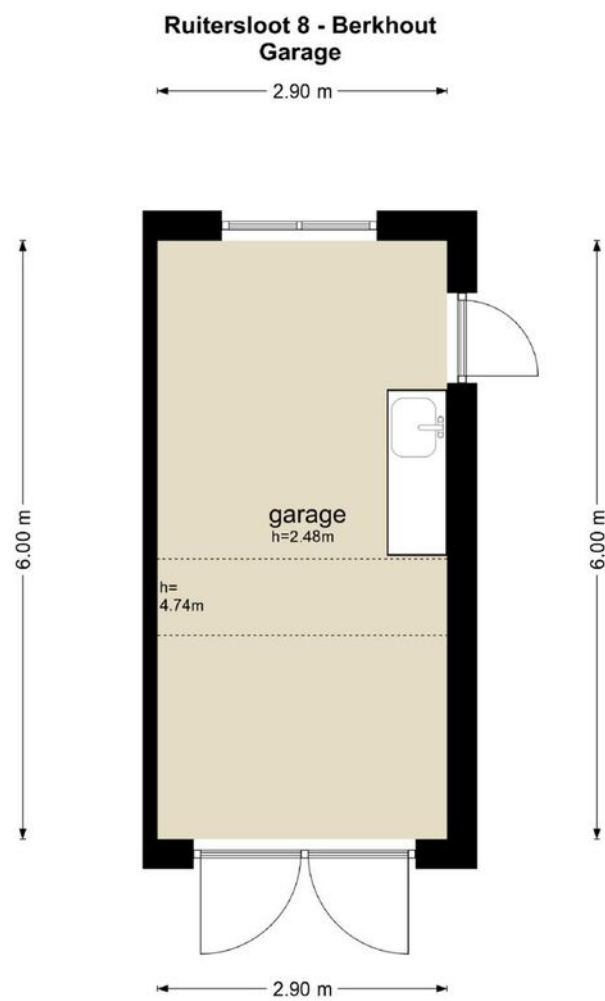
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping



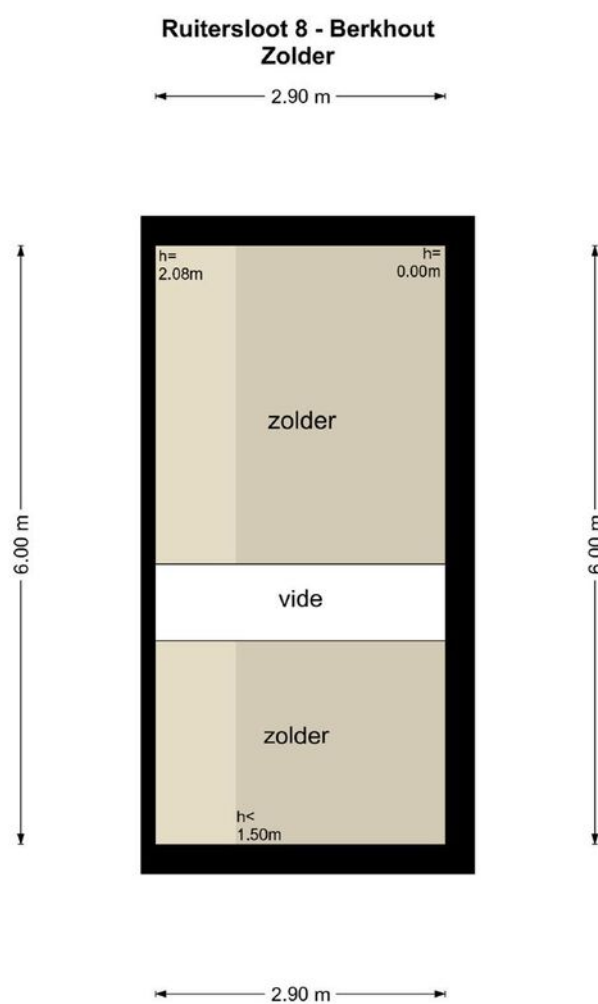
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond garage



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

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: 2834353_1



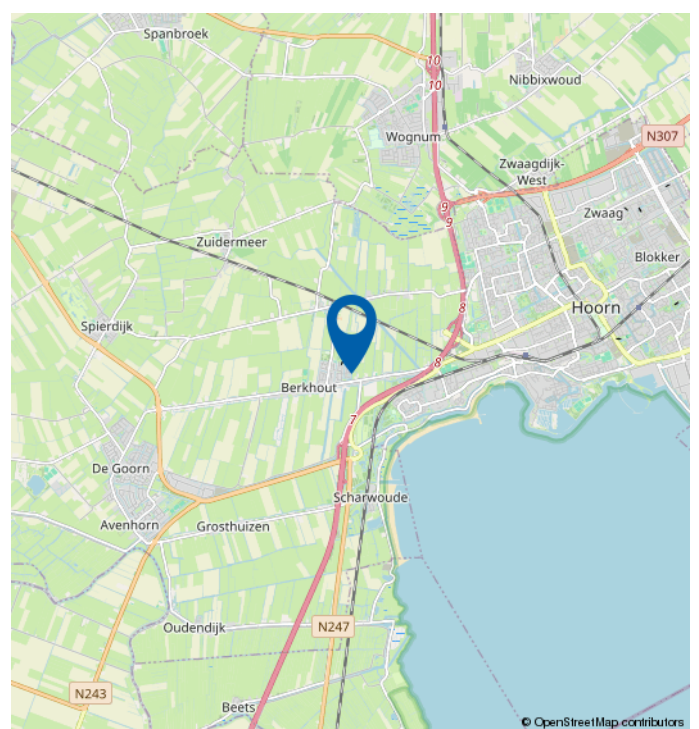
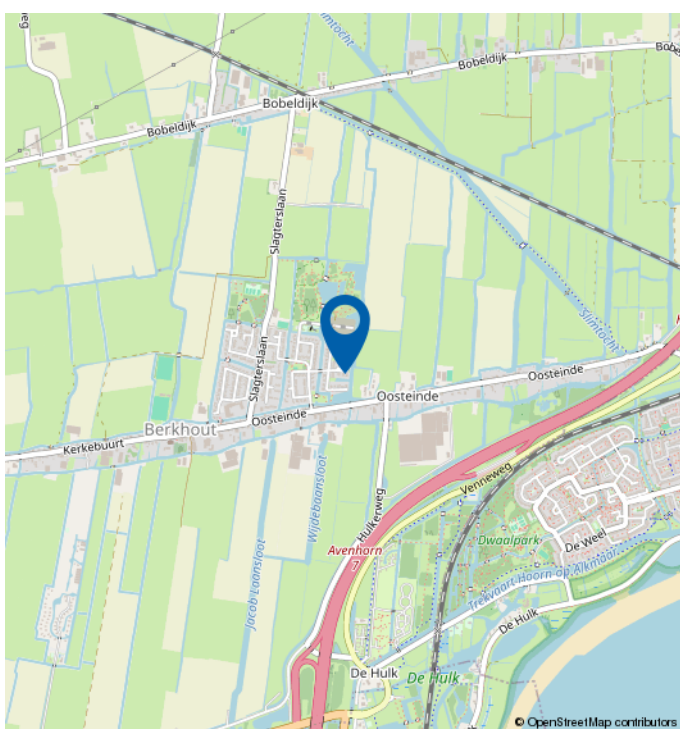
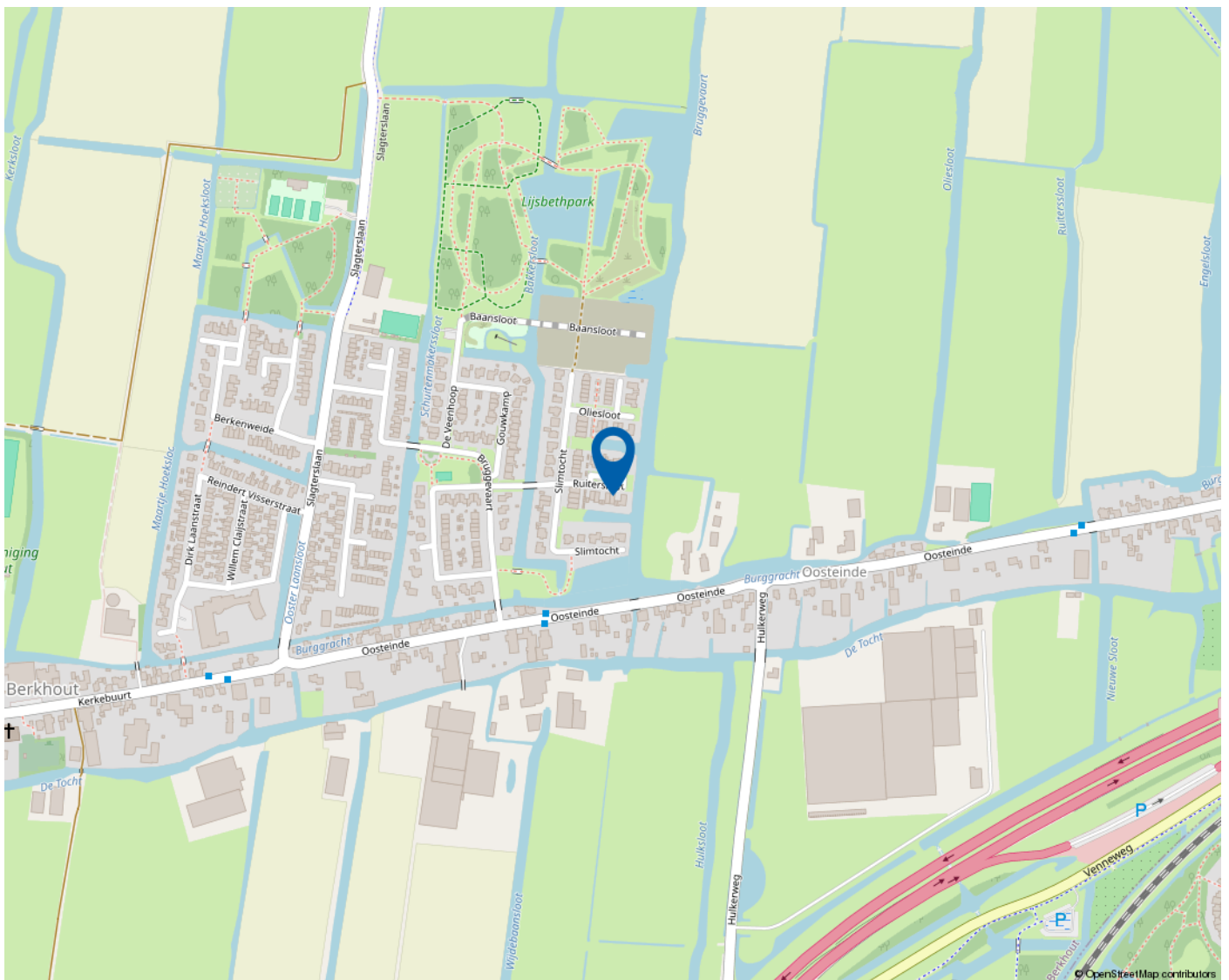
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Wester-Koggenland
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		AC
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel	845	

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024
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