

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



LUTJEBROEK | De Weed 19, 1614 KJ



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



Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	341 m ²
Inhoud:	487 m ³
Bouwjaar:	1988
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noord
Energie label:	C
Overige inpandige ruimte:	21 m ²



De Weed 19, Lutjebroek

2/1 kapwoning met garage en diepe tuin aan doorgaand vaarwater! Fantastische woonkans in Lutjebroek! Deze 2/1 kapwoning staat op een ruim perceel van 341 m², is gebouwd in 1988 en beschikt over een inhoud van 487 m³. Droomt u van een eigen bootje achter het huis? De diepe tuin grenst aan doorgaand vaarwater en heeft een open ligging aan de achterzijde. Naast de goede ligging heeft de woning een lichte woonkamer met erker, eigentijdse keuken, bijkeuken en een complete badkamer met ligbad. Met drie slaapkamers en de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de 2e verdieping, biedt dit pand voldoende leefruimte voor een groeiend gezin of voor diegene die hun eigen thuis willen creëren. Parkeren is geen probleem met uw eigen oprit en een ruime garage voor extra opslag. Verder is de cv-ketel vernieuwd in 2021 en heeft de woning een

energielabel C.

Lutjebroek staat bekend als een gemoedelijk dorp in de West-Friese Streek, omringd door vaarwater, weilanden en gezellige lintbebouwing. Een supermarkt, de slager, basisscholen en sportverenigingen liggen binnen handbereik. Het moderne overdekte winkelcentrum "Streekhof" en het NS-station zijn ook op enkele fietsminuten bereikbaar. Bovendien bent u met de auto binnen een kwartier in Hoorn of Enkhuizen.

Bijzonderheden

- 2/1 kapwoning met garage
- Parkeren op eigen terrein
- Energielabel C
- Diepe tuin aan doorgaand vaarwater
- Cv-ketel vernieuwd in 2021
- Complete badkamer met ligbad
- Praktische bijkeuken
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Open ligging aan de achterzijde

Begane grond

Via de zijentree betreedt u de hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte met wandcloset.

Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd met een grote erker. Hierdoor baadt de ruimte in natuurlijk licht! Er is plaats voor een gezellige zithoek en aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. Er is een handige kast aanwezig voor het opbergen van de schoonmaakspullen en voorraad.



Keuken

De eigentijdse keuken is ingericht met het oog op gemak en efficiëntie. Ingebouwde apparatuur zoals een vaatwasmachine, koel-vriescombinatie, keramische kookplaat en een combimagnetron-oven zorgen voor een naadloze, opgeruimde look. Alles is binnen handbereik, met slimme opbergoplossingen in de kastjes.

Bijkeuken

Via de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken. Hier is plaats voor de witgoedapparatuur en er is toegang tot de garage en de tuin.

Garage

De stenen garage is inpandig te bereiken en voorzien van elektra en verlichting. Aan de voorzijde zijn er nieuwe, aluminium deuren ingezet en via de zijde is er toegang naar de tuin.



1e verdieping

De overloop beschikt over een ruime overloopkast en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

De drie slaapkamers hebben verschillende afmetingen en zijn voorzien van een laminaatvloer. De 1e en 2e slaapkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde en beschikken over een dakraam. De 2e slaapkamer heeft een royale vaste kastenwand en een open verbinding naar de 3e slaapkamer. Deze hoofdslaapkamer heeft recht opgetrokken wanden en prachtig uitzicht over de tuin.

Badkamer

De complete badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, ligbad-douche combinatie, wastafel in meubel en een design radiator.







2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. De voorzolder heeft een zijraam en biedt plaats voor de cv-ketel. Een royale zolderverdieping met volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

Elektrische installatie

Meterkast met 4 groepen en een 3 fase groep.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Intergas HR 2021.

Isolatie

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



Tuin

De woning beschikt over een diepe achtertuin met volop ruimte voor gezellige zithoekjes. Deze tuin is een droom die uitkomt voor iedereen die houdt van het buitenleven en ontspanning. Of u nu wilt genieten van de zon of liever de schaduw opzoekt, hier is altijd een fijne plek te vinden. Uniek is ook de ligging aan doorgaand vaarwater. Stap in uw bootje, kano of supboard en ontdek de omgeving vanaf het water!

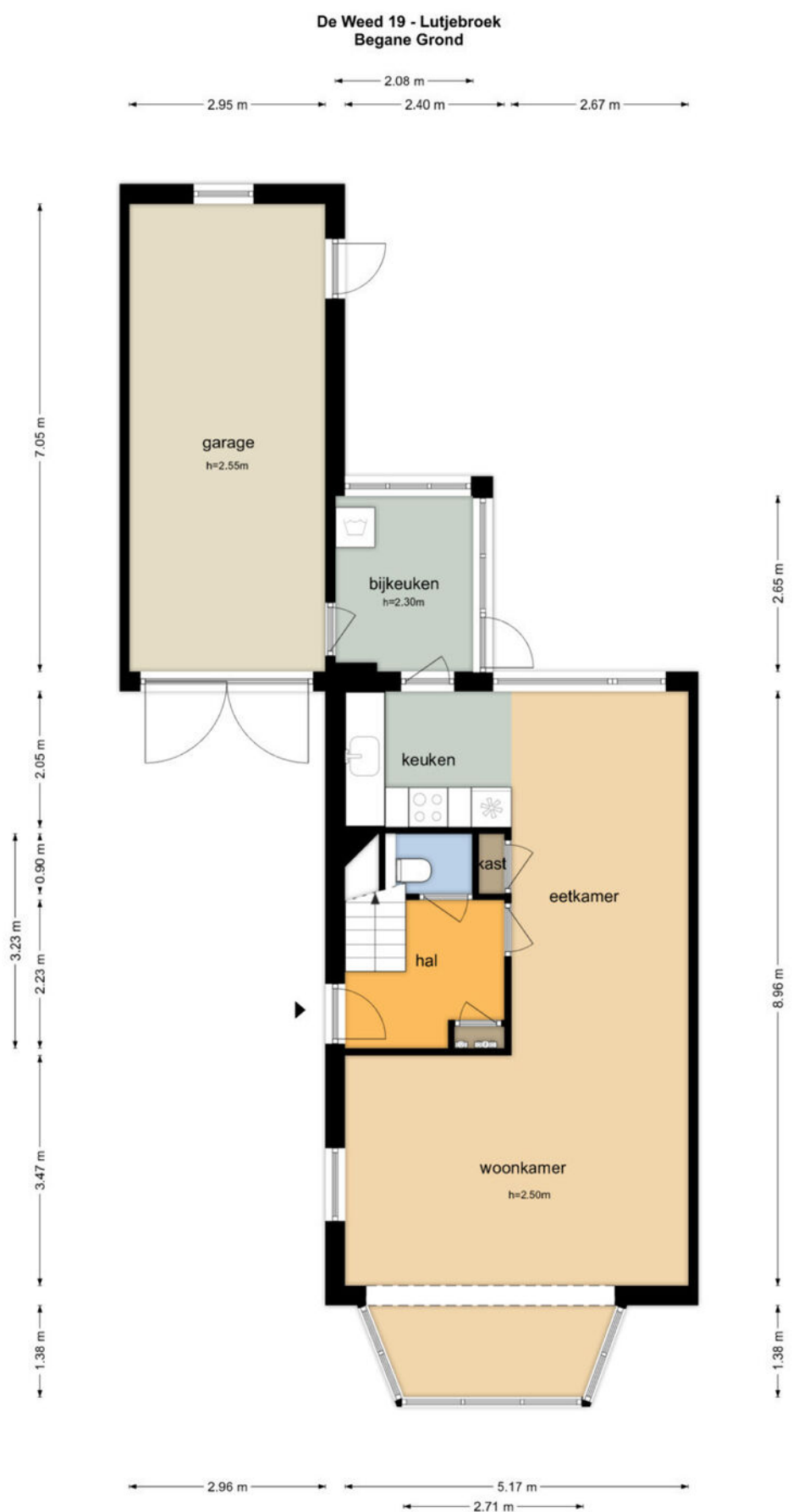




Lijst van zaken

	blijft achter
Tuinaanleg/beplanting	x
(sier)bestrating	x
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x
Buitenverlichting	x
Rolgordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x
Rolhorren: 1 ^e verdieping	x
Vloer: laminaat en houtenvloer	x
Klokthermostaat	x
Keuken (inbouw) apparatuur:	
- kookplaat (keramisch);	x
- afzuigkap;	x
- combimagnetron/oven;	x
- koel-vriescombinatie;	x
- vaatwasmachine.	x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x
Garage: opbouwverlichting en legplanken	x
Kasten: 1 ^e verdieping	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x
Wastafelmeubel	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.objectenico.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3363434_1



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stede Broec
Sectie	B
Perceel	2259

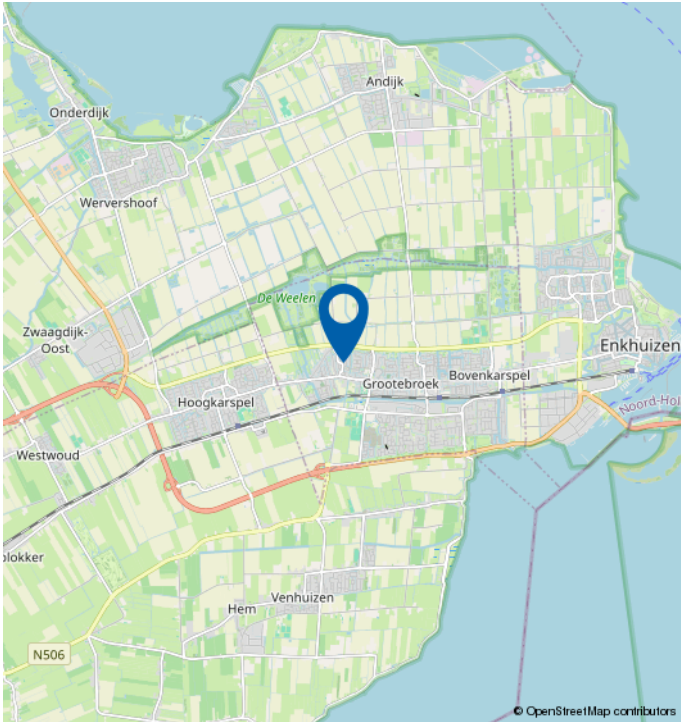
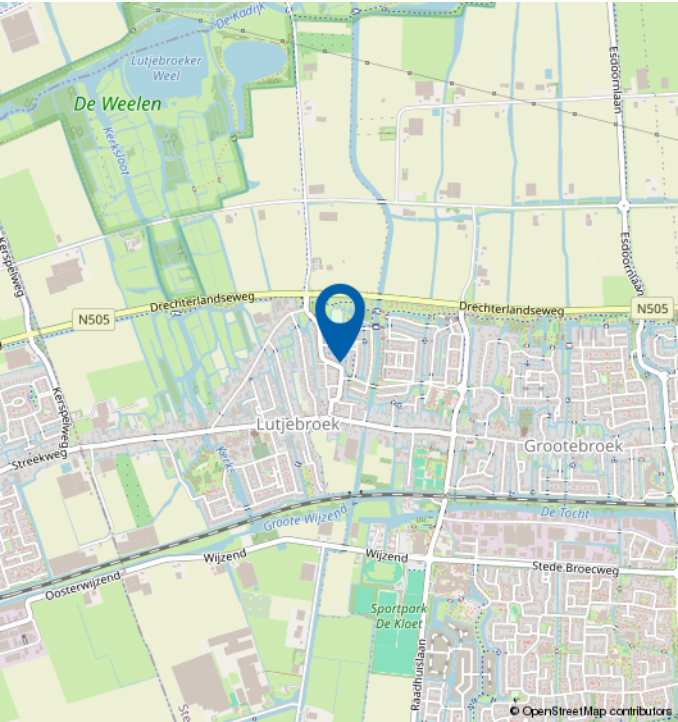
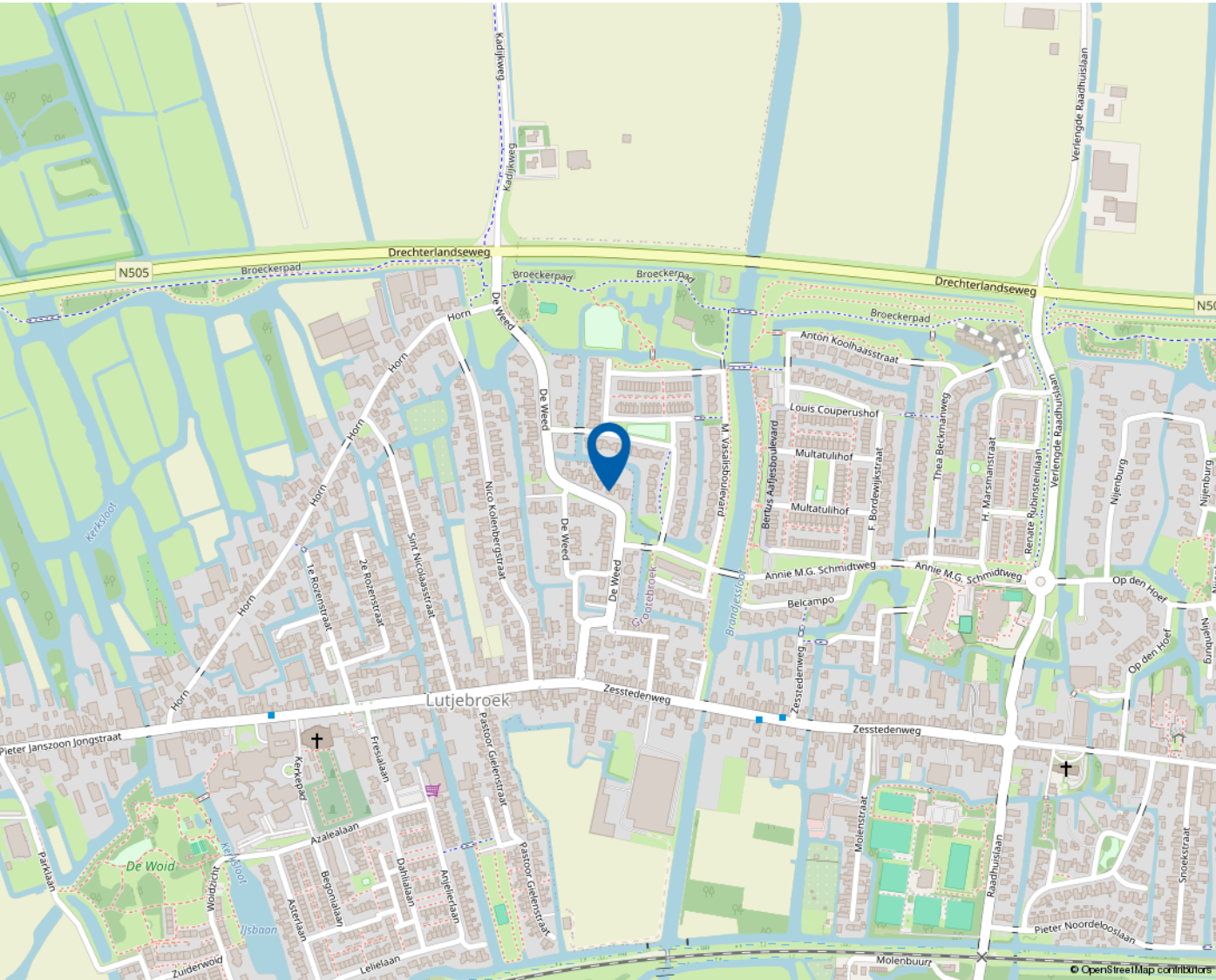
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
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 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