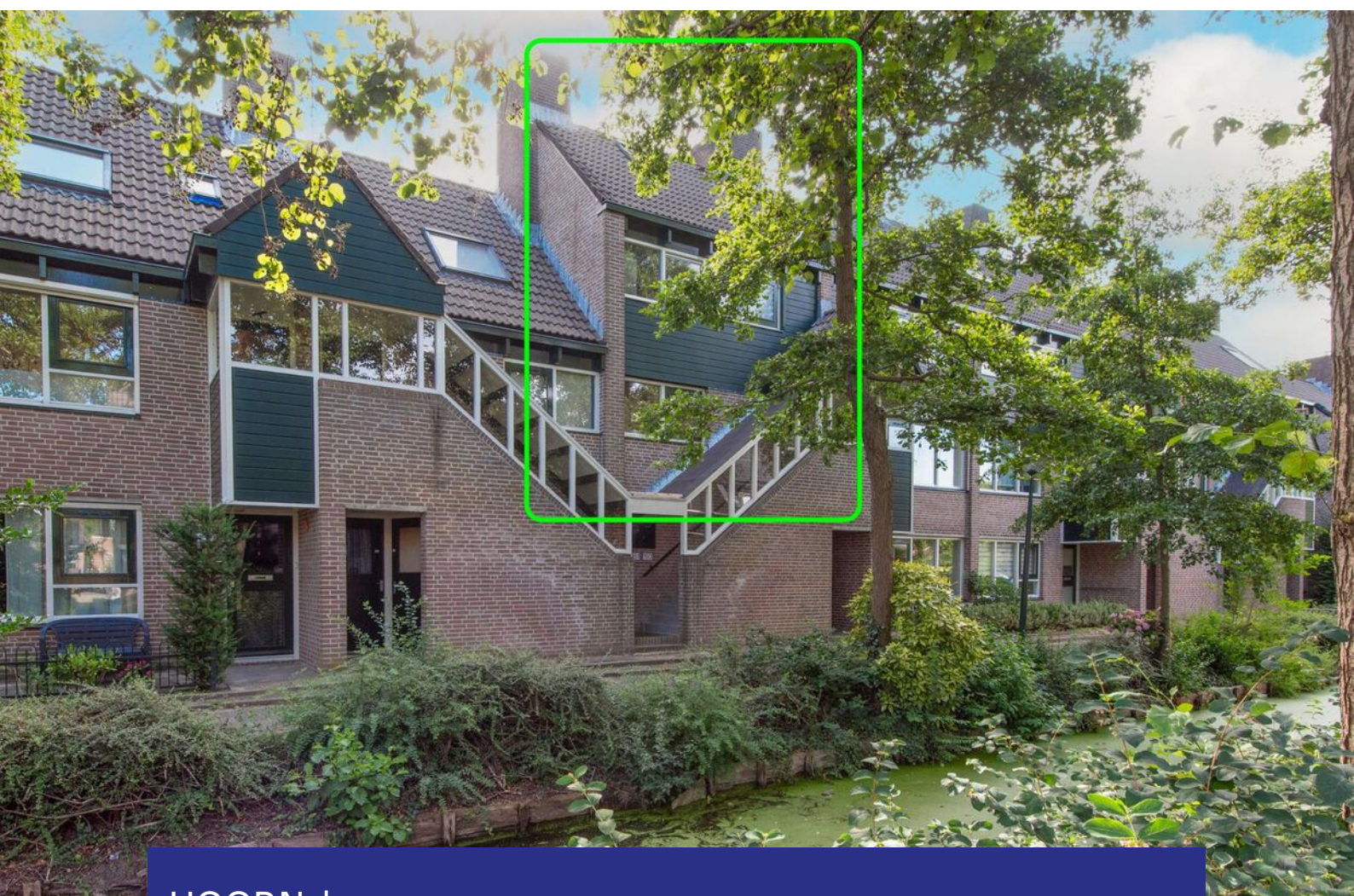


# 4x1 Makelaardij

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

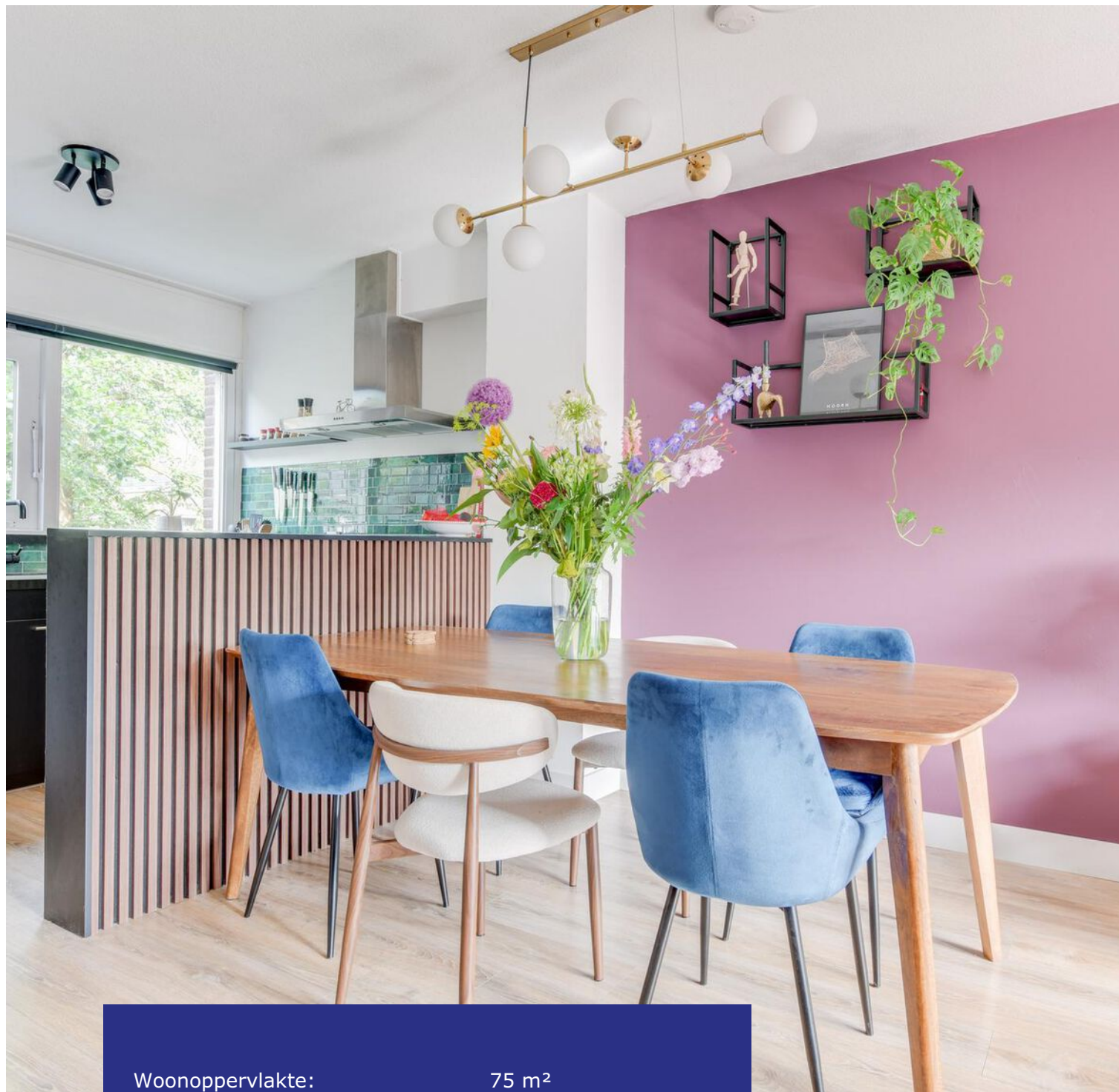


HOORN | 't Grachtje over 151, 1625 PP



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





|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:               | 75 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud:                        | 253 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:                      | 1980               |
| Type woning:                   | appartement        |
| Aantal kamers:                 | 3                  |
| Aantal slaapkamers:            | 2                  |
| Energielabel:                  | C                  |
| Overige in pandige ruimte:     | 10 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 5 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 8 m <sup>2</sup>   |



## 't Grachtje over 151, Hoorn

**Verrassend ruim en sfeervol 3-kamerappartement met moderne badkamer, eigen berging en alles HR ++-beglazing!**

**Deze maisonnette is slim ingedeeld en verrassend comfortabel. De woning is verdeeld over drie woonlagen en beschikt over een royale woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, inloopkast, moderne badkamer en een zolderkamer. Aan de achterzijde vindt u een zonnig balkon. Veel lichtinval en het gebruik van moderne materialen maken dit een sfeervol en prettig appartement. Bovendien is er een eigen berging aanwezig op de begane grond.**

**De locatie is ideaal! Gelegen in het hart van de wijk Risdam-Zuid en op loopafstand van winkelcentrum De Huesmolen. In en rond het winkelcentrum vindt u zo'n 40 winkels, restaurants en voorzieningen**

**zoals een bibliotheek en wijkcentrum. Op korte afstand vindt u de bushalte en de A7 richting Amsterdam en Leeuwarden. Liever naar de stad? Binnen enkele minuten fietst u naar het gezellige centrum van Hoorn en het NS-station.**

### **Bijzonderheden**

- Sfeervol maisonnette-appartement
- Verrassend ruim en veel lichtinval
- Op de 1e, 2e en 3e verdieping gelegen
- Uitgebreide keuken
- Comfortabele woonkamer
- Twee slaapkamers en een zolderkamer
- Moderne badkamer en zonnig balkon
- Eigen berging op de begane grond
- Open ligging en vrij uitzicht
- Voldoende parkeergelegenheid
- Geheel voorzien van HR++-beglazing
- Energielabel C
- Servicekosten € 129,- p.m.
- Op loopafstand van het winkelcentrum
- Nabij de binnenstad en het NS-station
- Leuke woonkans voor starters!



## Begane grond

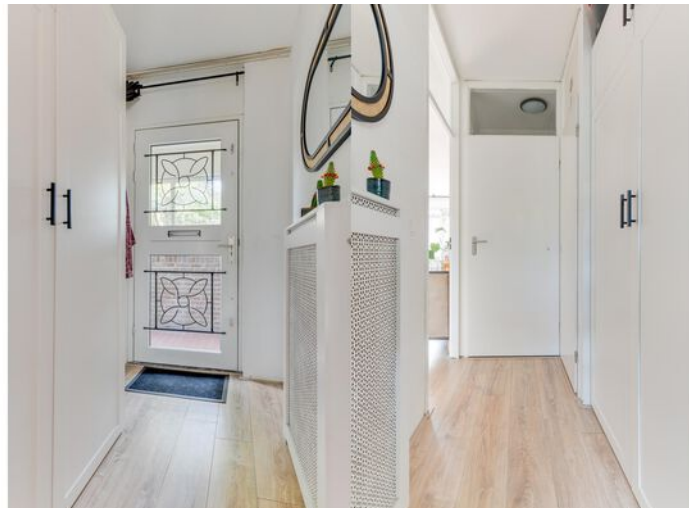
Op de begane grond is er een eigen praktische berging aanwezig voor bijvoorbeeld uw fiets of extra opslag.

## 1e verdieping

Via de overdekte trap op de begane grond bereikt u het appartement op de 1e verdieping. U komt binnen in de hal met meterkast. Vanaf hier heeft u toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

## Woonkamer

Deze verdieping voelt prettig en ruim aan door de open indeling en directe toegang tot het balkon. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken en aan de achterzijde is er plaats voor een gezellige zithoek. Dankzij de grote raampartijen is het een prettige, lichte leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een zonnig balkon, waar u heerlijk kunt ontspannen in de buitenlucht.









## Keuken

De huidige bewoners vinden sfeer belangrijk en dat ziet u ook terug in de keuken. Groene tinten en donkere accenten zorgen voor een prachtig contrast. Centraal in deze keuken staat een robuust 5-pits gasfornuis, ideaal voor de enthousiaste thuishok. Ook aan comfort is gedacht. Zo is er een vaatwasmachine, oven en een koel-vriescombinatie aanwezig. Met de stijlvolle heetwaterkraan heeft u direct kokend water tot uw beschikking.









## 2e verdieping

Via de vaste trap komen we uit op de 2e verdieping. De overloop biedt toegang tot de badkamer, twee slaapkamers en een inloopkledingkast.

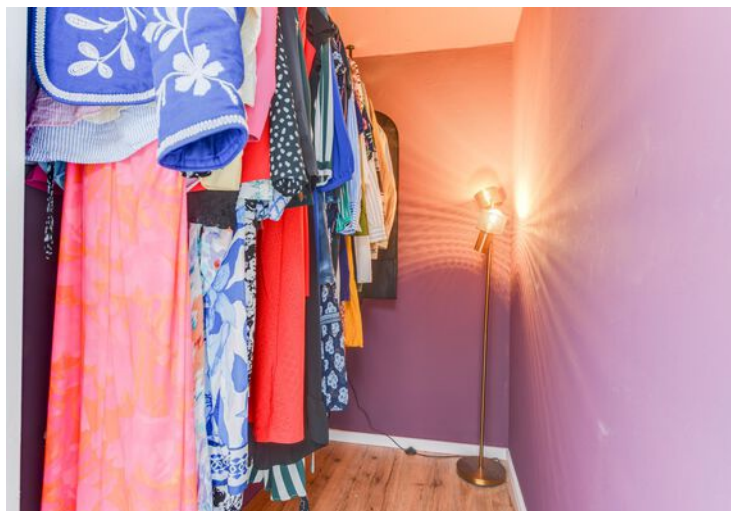
### Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is nu in gebruik als de master bedroom. Een lichte en ruime kamer, voorzien van een groot dakraam.

De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft recht opgetrokken wanden. Beide kamers beschikken over een moderne laminaatvloer.

### Badkamer

De badkamer is uitgerust met een regendouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak, designradiator en een raam. Ook is er plaats voor de witgoedapparatuur.









### 3e verdieping

De 3e verdieping is te bereiken via een vlizotrap. Hier vindt u een ruime zolderkamer, die ideaal is om te gebruiken als werk/ logeerkamer. Uitgerust met een dakraam, spotverlichting, knieschotten en de opstelling van de cv-ketel.

### Elektrische installatie

Meterkast met 4 groepen en aardlekschakelaar.

### Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Itho Daalderop 2013.

### Isolatie

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









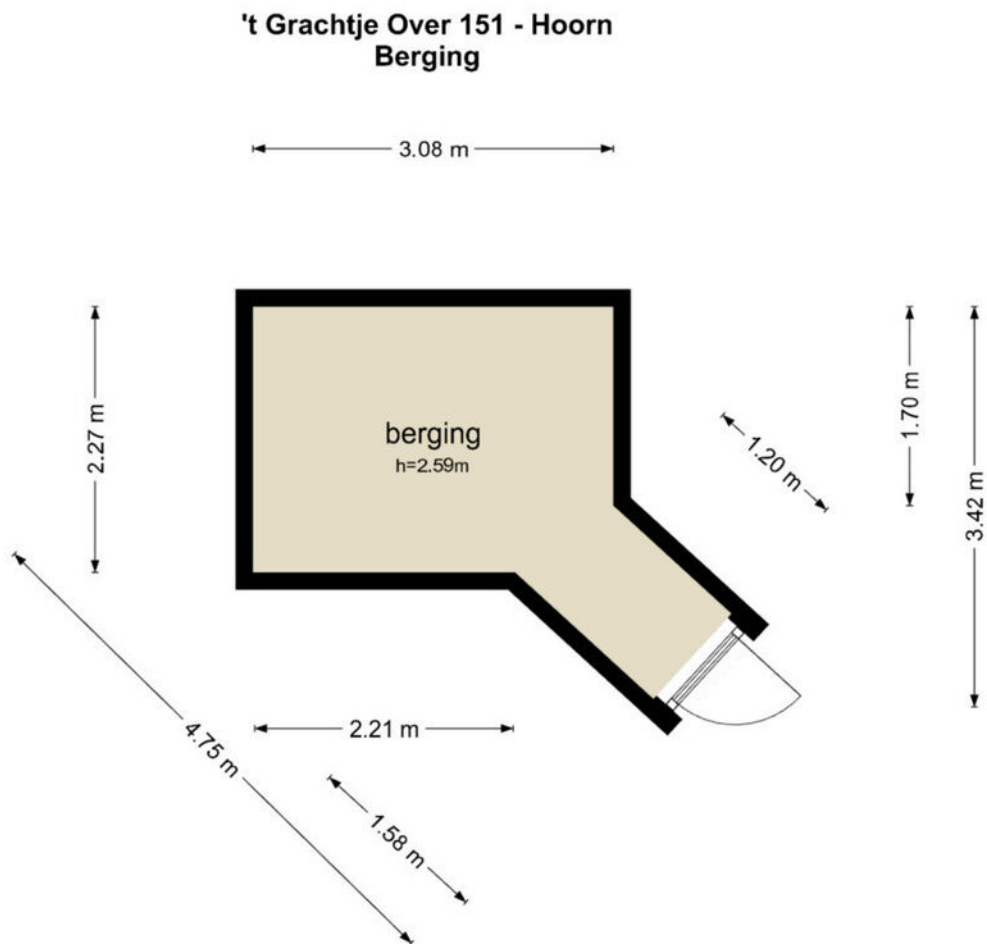
---

# Lijst van zaken

|                                                                      | blijft<br>achter | gaat<br>mee | ter<br>overname |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Gordijnrails: 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping | x                |             |                 |
| Gordijnen: 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping    | x                |             |                 |
| Rolgordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping              | x                |             |                 |
| Lamellen: begane grond                                               | x                |             |                 |
| Vloer: laminaat                                                      | x                |             |                 |
| Klokthermostaat; merk Honeywell                                      | x                |             |                 |
| Keuken (inbouw) apparatuur:                                          |                  |             |                 |
| - kookplaat (gas);                                                   | x                |             |                 |
| - afzuigkap;                                                         | x                |             |                 |
| - combimagnetron/oven;                                               | x                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie;                                              | x                |             |                 |
| - vaatwasmachine;                                                    | x                |             |                 |
| - heetwaterkraan.                                                    | x                |             |                 |
| Opbouwverlichting:                                                   |                  |             |                 |
| - (losse) wandlampen;                                                |                  | x           |                 |
| - hanglampen/plafonnières.                                           |                  | x           |                 |
| Dimmers                                                              | x                |             |                 |
| Kasten:                                                              |                  |             |                 |
| - begane grond (gang);                                               |                  |             | x               |
| - 1 <sup>e</sup> verdieping.                                         |                  |             | x               |
| Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)        | x                |             |                 |
| Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )         | x                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                                       | x                |             |                 |
| Veiligheidsschakelaar wasmachine                                     | x                |             |                 |
| Rookmelders                                                          | x                |             |                 |



# Plattegrond berging



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



# Plattegrond eerste verdieping

## 't Grachtje Over 151 - Hoorn Eerste Verdieping

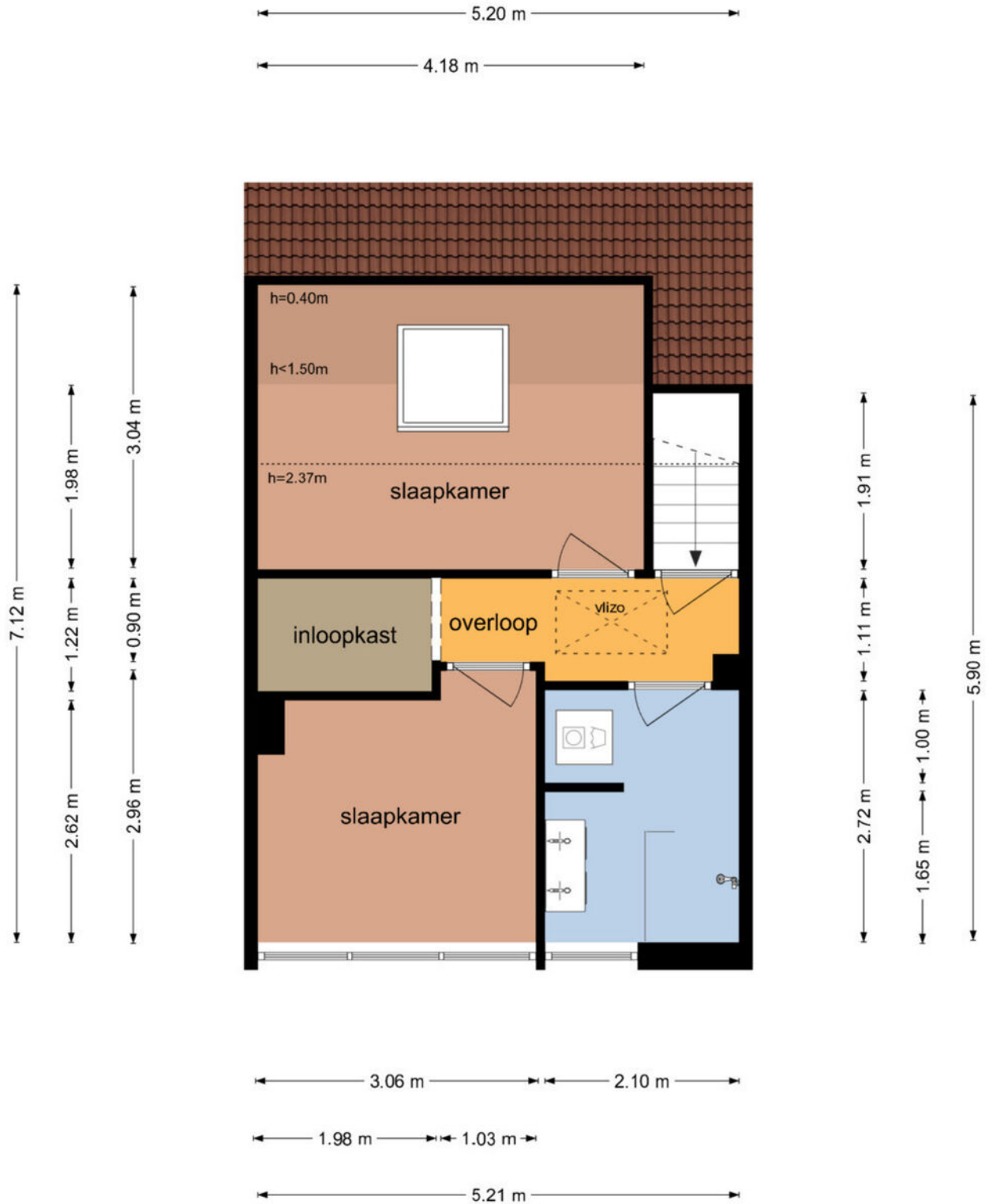


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



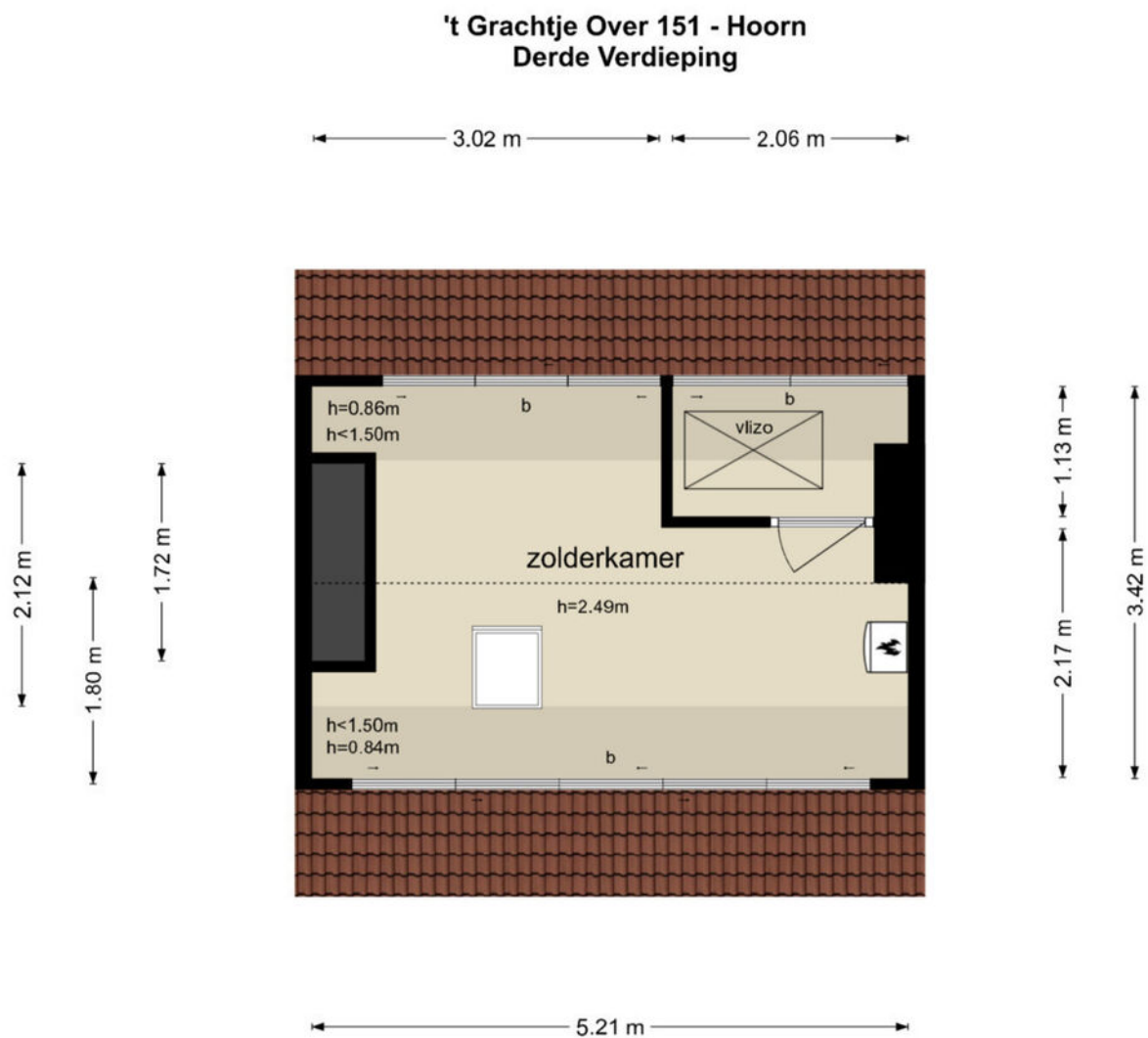
# Plattegrond tweede verdieping

## 't Grachtje Over 151 - Hoorn Tweede Verdieping



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

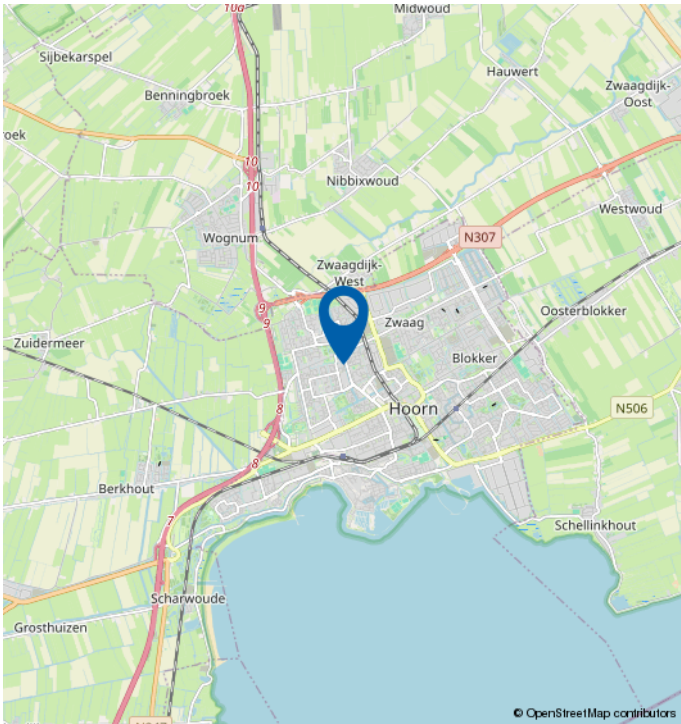
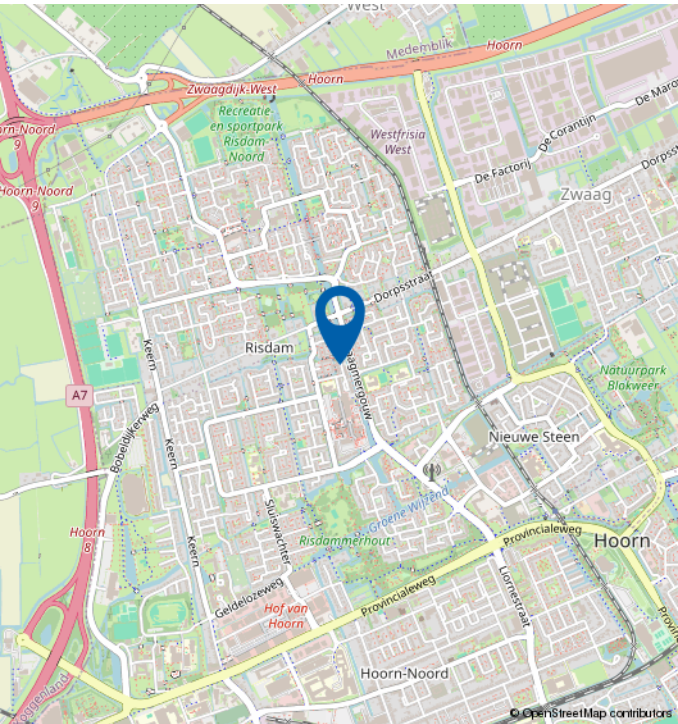
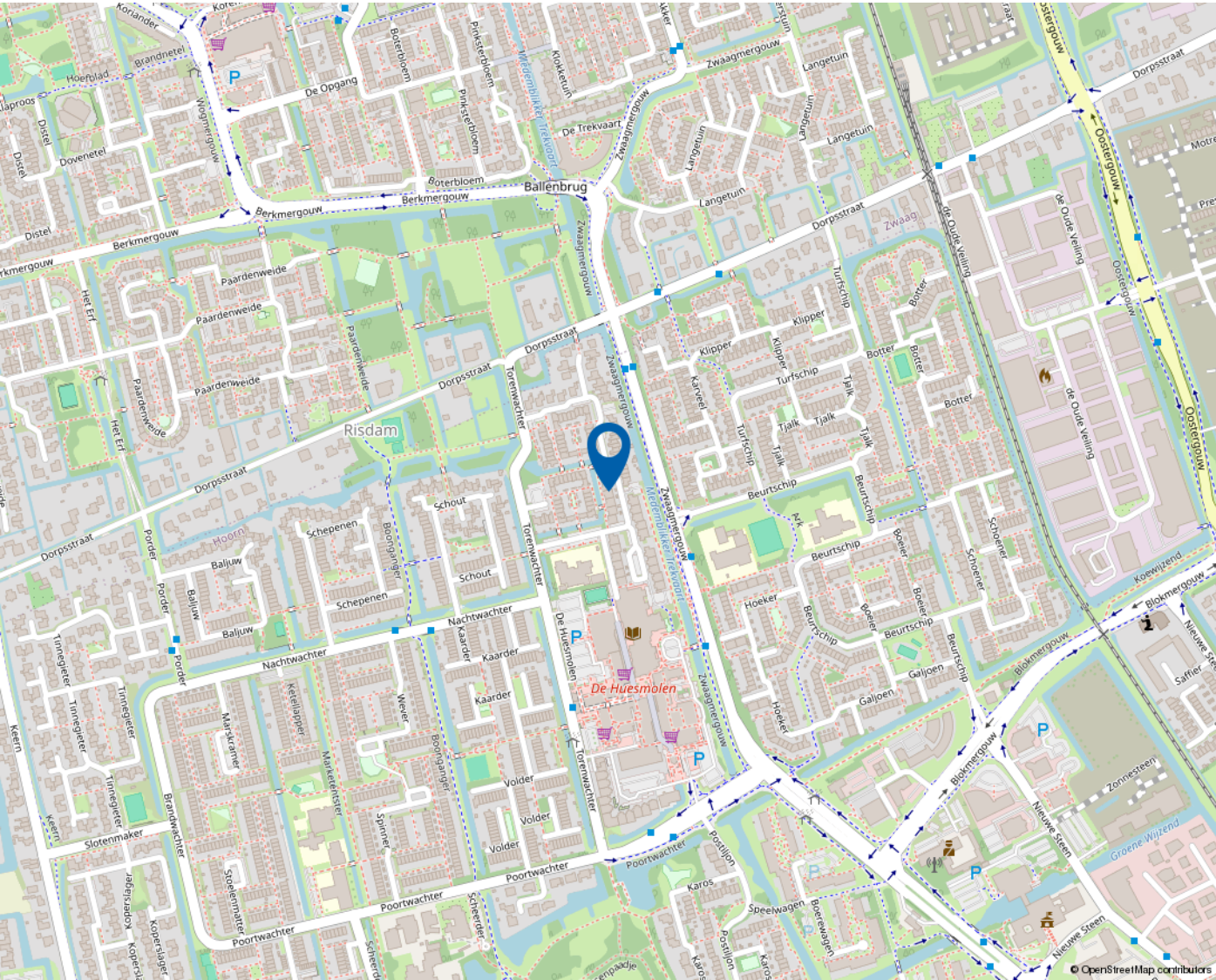
# Plattegrond derde verdieping



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



# 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 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