

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



AVENHORN | West 91, 1633 JG



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



Woonoppervlakte:	185 m ²
Perceeloppervlakte:	611 m ²
Inhoud:	706 m ³
Bouwjaar:	1935
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Energie label:	A
Overige inpandige ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	95 m ²



West 91, Avenhorn

Vrijstaand woonhuis met grote schuur (ca. 100 m²), energielabel A, 185 m² wonen, 2 badkamers en 5 slaapkamers!

Bent u toe aan de volgende stap? Vrijstaand wonen op een royaal perceel en ruimte voor hobby, extra opslag of werk? Hier kan het! De basis is goed, de locatie is top en ruimte is er volop. Deze vrijstaande woning beschikt namelijk over 5 slaapkamers, 2 badkamers en 185 m² aan woonoppervlakte. Door de aanwezigheid van een badkamer op de begane grond behoort levensloopbestendig wonen tot de mogelijkheden. De huidige eigenaren hebben met veel liefde en zorg voor dit bijzondere pand gezorgd, waarbij de balans tussen behoud van karakter en hedendaags wooncomfort perfect is bewaard. Zo is het woonhuis voorzien van dubbele beglazing, waarbij de originele glas-in-loodramen zijn behouden. Ook is het dak vernieuwd en volledig geïsoleerd. Hier vindt u het comfort van een huis met energielabel A en 24 zonnepanelen. Echt

een woonhuis uit duizenden! Ook uniek zijn de mogelijkheden die het geheel biedt. Kantoor aan huis, mantelzorgwoning of gewoon een grote ruimte voor hobby of atelier. Hier is het mogelijk dankzij het multifunctionele bijgebouw met garage en 2 schuren.

De woning ligt aan het vertrouwde West in Avenhorn. Op loopafstand vindt u winkelcentrum Vijverhof met 2 supermarkten, de slager, bakker, drogisterij en nog veel meer andere winkels. Op korte afstand bevinden zich scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer. Voor natuurliefhebbers zijn er volop wandel- en fietsroutes in de omgeving. Binnen 7 minuten rijdt u op de snelweg A7, met goede verbindingen naar de omringende grote steden zoals Purmerend en Hoorn.

Begane grond

Via de hoofdentree komt u binnen in de hal met meterkast, hardhouten trapopgang en de toiletruimte. Er is vanaf hier toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Stap binnen in deze warme en uitnodigende woning en laat u verrassen door de ruimtelijke indeling en het natuurlijke licht dat door de vele ramen naar binnen stroomt. De woonkamer is royaal en sfeervol, met originele glas-in-loodramen in het zitgedeelte, parketvloer en een fraaie erker. Het eetgedeelte biedt plaats voor een grote eettafel.



Keuken

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een prachtige serre. Deze serre met keuken biedt een unieke beleving, waarbij koken en genieten van de tuin hand in hand gaan. Dankzij de open indeling is er plaats voor een heerlijke keuken en een gezellig eetgedeelte met dubbele deuren naar de tuin. De keuken beschikt onder andere over een inductiekookplaat en een vaatwasmachine. De airco en de vloerverwarming zorgen hier in elk seizoen voor een comfortabel klimaat.



Slaapkamer

Via de woonkamer is er toegang tot de 1e slaapkamer. Deze is gelegen op de begane grond en beschikt over een royale vaste kastenwand. Vanaf hier is er toegang tot de eerste badkamer.

Badkamer

Royale eerste badkamer met hoekligbad, spotverlichting, separate douche, wandcloset en een wastafel in meubel.

Bijkeuken

Bijkeuken met berging en een wasruimte met warmtepomp, cv-opstelling, wasmachineaansluiting en plaats voor een droger. Via de bijkeuken is er toegang tot de tuin.



1e verdieping

De overloop heeft een inloopbergruimte en leidt u naar 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De 4 slaapkamers zijn goed van formaat en bieden volop mogelijkheden voor inrichting naar eigen smaak. De 3 kleinere slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en de 4e slaapkamer is royaal van opzet en beschikt over een eigen bergruimte.

Badkamer

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, een wandcloset en een wastafel in meubel.

2e verdieping

De royale vliering strekt zich uit over de gehele woning en is bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal om te gebruiken als bergzolder!





Tuin

Buiten beschikt de woning over een zonnige tuin en een grote schuur. De achtertuin is gelegen op het westen en is voorzien van een terras, bestrating, beplanting en een gazon. Een strakke schutting zorgt hier voor voldoende privacy. Er is een oprit aanwezig en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Schuur

De multifunctionele ruimte aan de achterzijde maakt dit object bijzonder uniek. Ingericht met een berging, toiletruimte, een garage met elektrische deur en laadpaal, grote schuur met pantry, verwarming en airco. Er zijn hier talloze doelen mogelijk! Ideaal voor de hobbyist, verzamelaar of gewoon voor extra opslag! Heeft u altijd al gedroomd van het runnen van een Bed & Breakfast? Ook dat behoort tot de opties.





Lijst van zaken

**blijft
achter**

Tuinaanleg/beplanting	x
(sier)bestrating	x
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x
Buitenverlichting	x
Zonnepanelen	x
Rolluiken	x
Screens	x
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Vitrage: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Losse horren: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Vloer: tapijt, laminaat, linoleum/marmoleum, parketvloer, houtenvloer	x
Klokthermostaat	x
Keuken (inbouw) apparatuur:	
- kookplaat (inductie);	x
- afzuigkap;	x
- oven;	x
- koel-vriescombinatie;	x
- vaatwasmachine.	x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x
Wastafelmeubel	x
Alarminstallatie	x
Elektrische laadpaal	x
Rookmelders	x
Airco 2x	x

Plattegrond begane grond

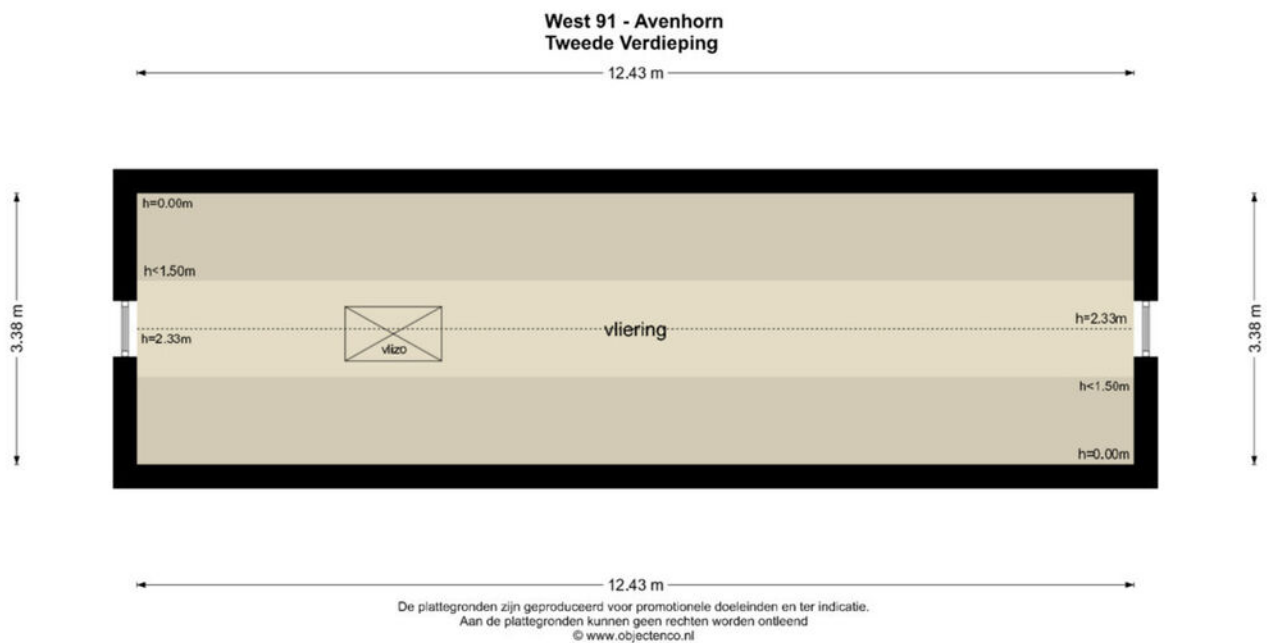


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



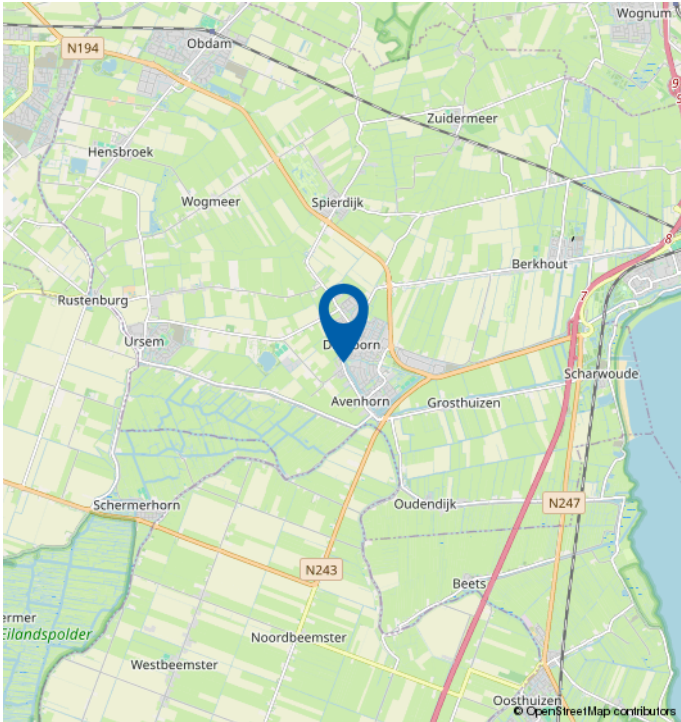
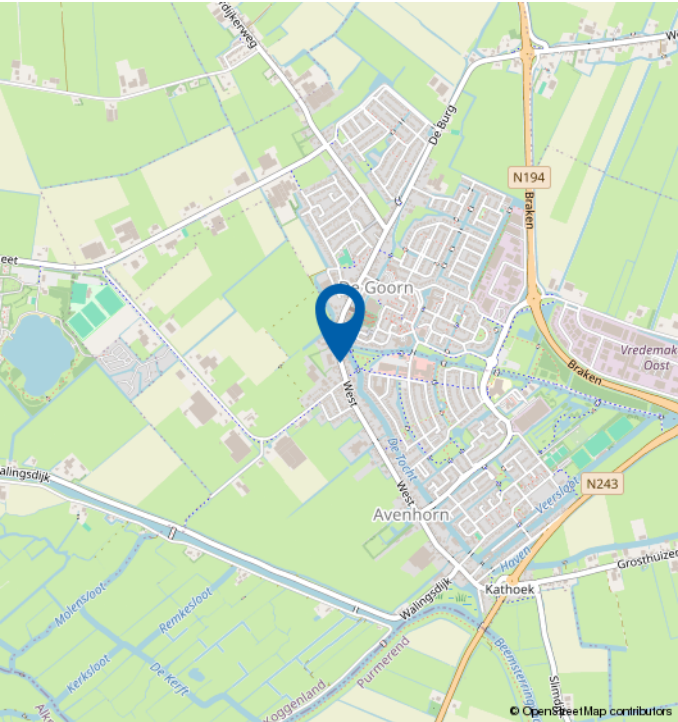
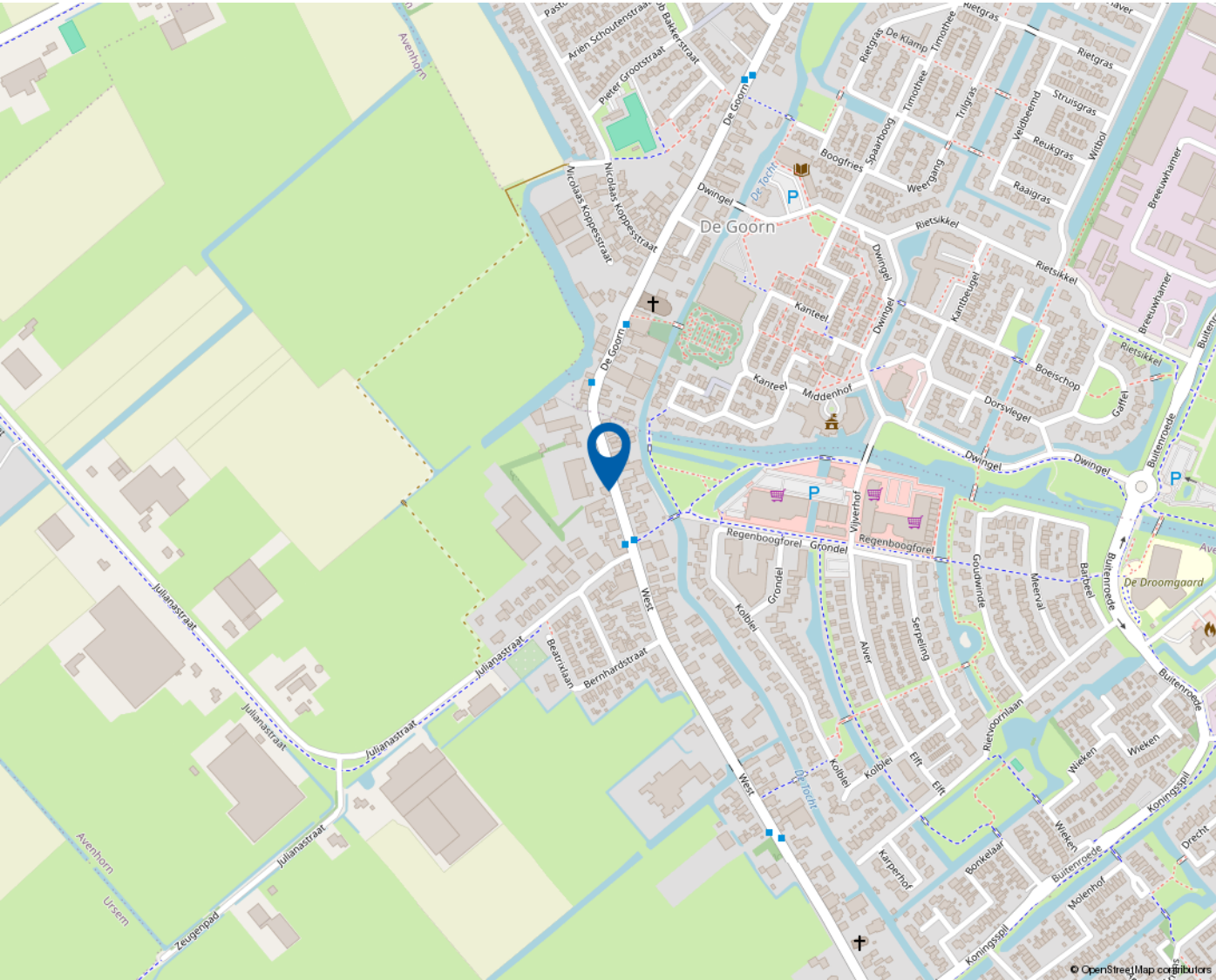
Plattegrond schuur



Kadastrale kaart



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