

4x1 Makelaardij

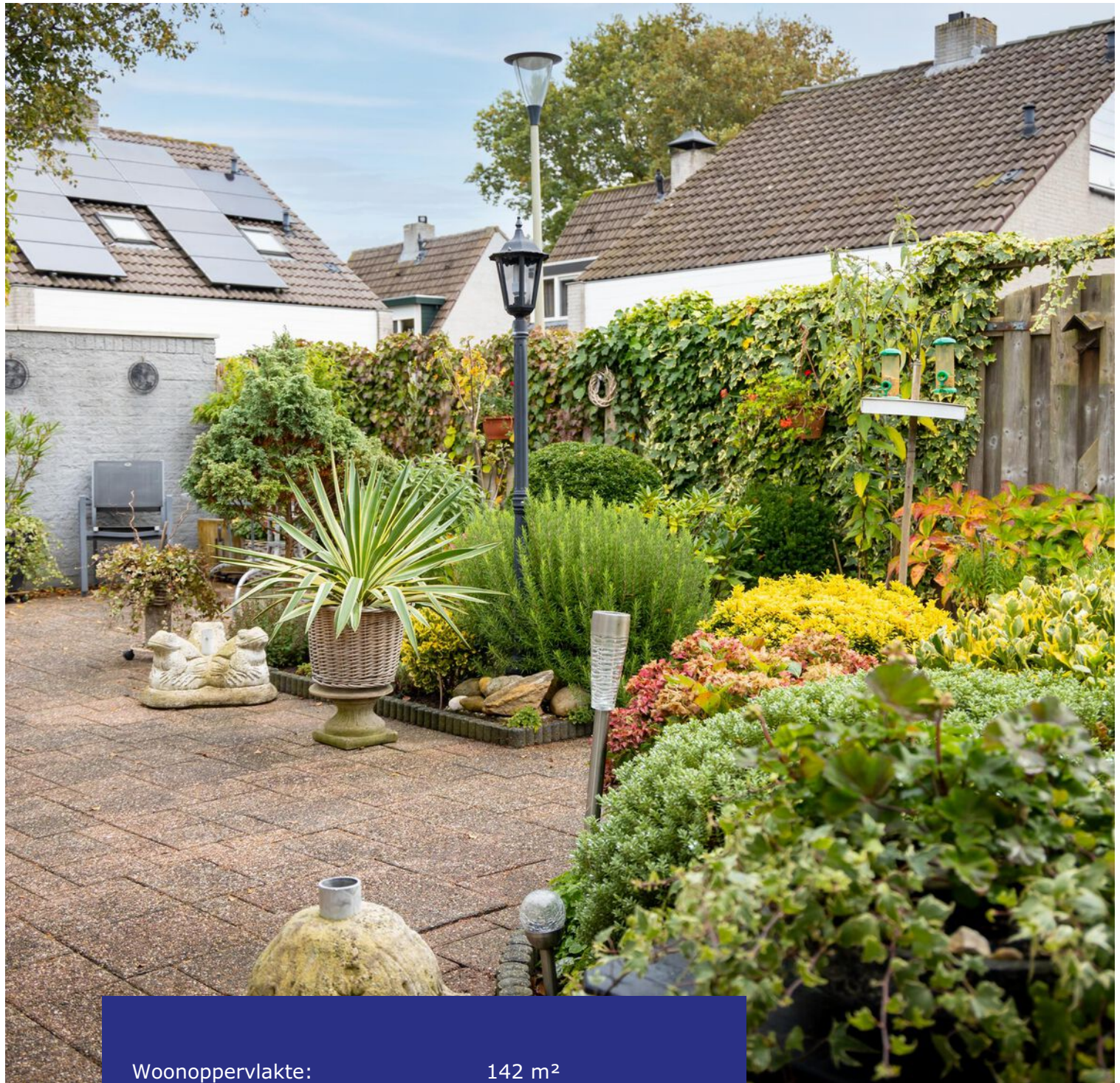
De 1^e stap bij verhuizen!



OPMEER | Planetenlaan 78, 1716 WZ



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



Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	235 m ²
Inhoud:	635 m ³
Bouwjaar:	1974
Type woning:	geschakelde woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuid
Energielabel:	C
Overige inpandige ruimte:	30 m ²



Planetenlaan 78, Opmeer

Vrijstaande, geschakelde woning met garage, slaapkamer op de BG, aangebouwde serre en 13 zonnepanelen!

Welkom bij deze verrassend ruime en goed onderhouden woning! Met maar liefst 142 m² aan woonoppervlakte, een garage en 4 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), is dit ideaal voor mensen die graag meer ruimte willen of voor iedereen die toekomstbestendig wil wonen. De slaapkamer op de begane grond is ook te gebruiken als praktijkruimte en dankzij de mogelijkheid om een badkamer beneden te realiseren, is gelijkvloers wonen hier ook goed mogelijk. Verder beschikt de woning over een grote serre aan de achterzijde en een verzorgde tuin op het zuiden. Daarnaast is de woning uitgerust met maar liefst 13 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en een

duurzamer leefklimaat. Parkeren kan op eigen terrein en rondom de woning is er ruime parkeergelegenheid. De ligging van de woning is uitstekend: op loopafstand van het centrum met de supermarkt, bakker, slager, drogisterij en diverse winkels. Scholen, sportclubs, huisartsenpraktijk, apotheek, bibliotheek, het gemeentehuis en openbaar vervoer zijn bovendien direct in de buurt. Er is een goede busverbinding naar Hoorn, Schagen, Obdam en een snelle verbinding met de A7 richting Amsterdam.

Bijzonderheden

- Vrijstaand geschakeld
- Aangebouwde garage
- Parkeren op eigen terrein
- Slaapkamer op de begane grond
- 142 m² wonen en 13 zonnepanelen
- Aangebouwde serre/ complete badkamer
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote bergzolder en tuin op het zuiden

Begane grond

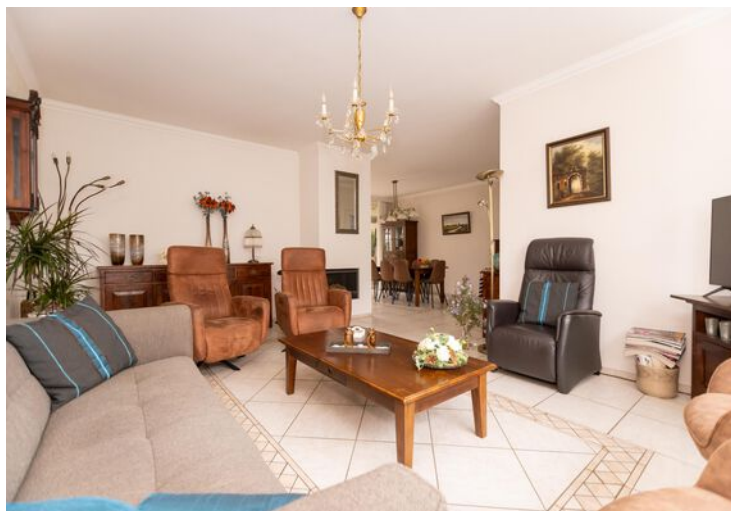
Bij aankomst parkeert u uw auto op de eigen oprit. Via de entree komt u binnen in de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is ruim en uitnodigend, met een gezellige zithoek rondom de haard en grote ramen die uitzicht geven op de voortuin. Het plafond is gestuukt en er is plaats voor een grote eettafel. De plavuizen vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Via de schuifpui is er toegang tot de serre.

Keuken

De keuken is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een inductiekookplaat, vaatwasmachine, combimagnetron-oven, koelkast, spoelbak en een afzuiger. Opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van een groot werkblad en veel kastruimte. Ideaal, al die ruimte!





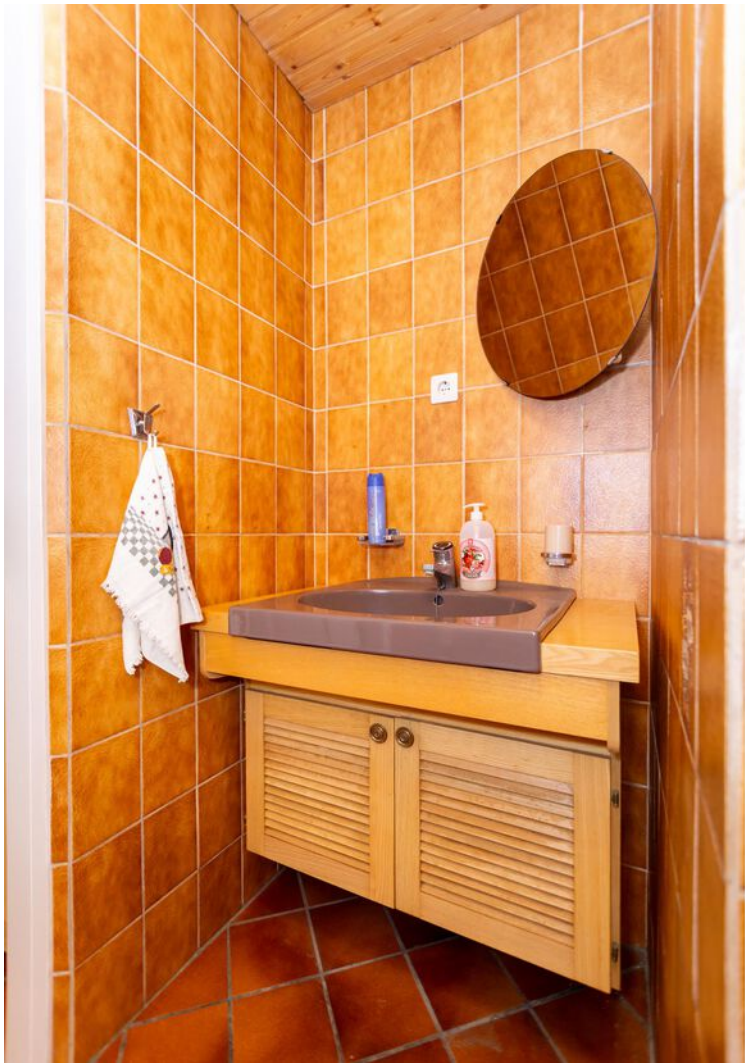
Serre

Wat een verrassing! Aan de achterzijde vinden wij een grote, aangebouwde serre met vloerverwarming. Door de grote ramen en de twee lichtkoepels, is dit een lichte ruimte met fraai tuincontact. Vanuit de serre is er toegang tot de tuin middels een schuifpui en een loopdeur.

Slaapkamer

Nog een voordeel is de slaapkamer op de begane grond, die voor de thuiswerker en ondernemer heel aantrekkelijk is als werkplek, kantoor- of praktijkruimte. Dankzij de mogelijkheid om een badkamer beneden te realiseren, is gelijkvloers wonen hier ook mogelijk. De slaapkamer is toegankelijk via de serre en de hal vanuit de keuken, die tevens toegang biedt tot de garage.





1e verdieping

Via een vaste trap komen we uit op de overloop met vide. Er is toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Deze verdieping telt 3 ruime slaapkamers met verschillende afmetingen. De 2 slaapkamers aan de achterzijde hebben een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte.

Badkamer

De badkamer is compleet ingericht met een douche, wandcloset, wastafel in meubel en een designradiator. Centraal in de ruimte vindt u een heerlijk ligbad, perfect voor een ontspannen moment na een lange dag. Een plek waar comfort en functionaliteit perfect samenkomen.



2e verdieping

Een vlizotrap leidt u naar de 2e verdieping, die nu in gebruik is als bergzolder. Deze verdieping biedt een zee aan opbergruimte en is ideaal voor het netjes bewaren van seizoensspullen, koffers of andere grote items. Hier vindt u ook de opstelling van de cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen. Dankzij het aanwezige dakraam is er prettig daglicht, wat deze verdieping een toegankelijke sfeer geeft.

Elektrische installatie

Meterkast met 4 groepen, 1 groep voor de zonnepanelen, 1 aardlekschakelaar en 4 groepen voor de vloerverwarmingsunit.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Remeha Calenta HR 2018.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dubbele beglazing.



Garage

De praktische garage heeft een elektrische segmentdeur, een uitstortgootsteen en biedt plaats voor de wasmachine en droger. De ruimte wordt verwarmd en is inpandig te bereiken.

Tuin

Wat een fijne buitenruimte! De tuin is met zorg aangelegd en prachtig beplant met diverse, sfeervolle bordes. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en breed opgezet, waardoor er plaats is voor meerdere zitjes. Er is een eigen achter toegang aanwezig en onder de veranda met luxe spotverlichting is het heerlijk vertoeven!





Lijst van zaken

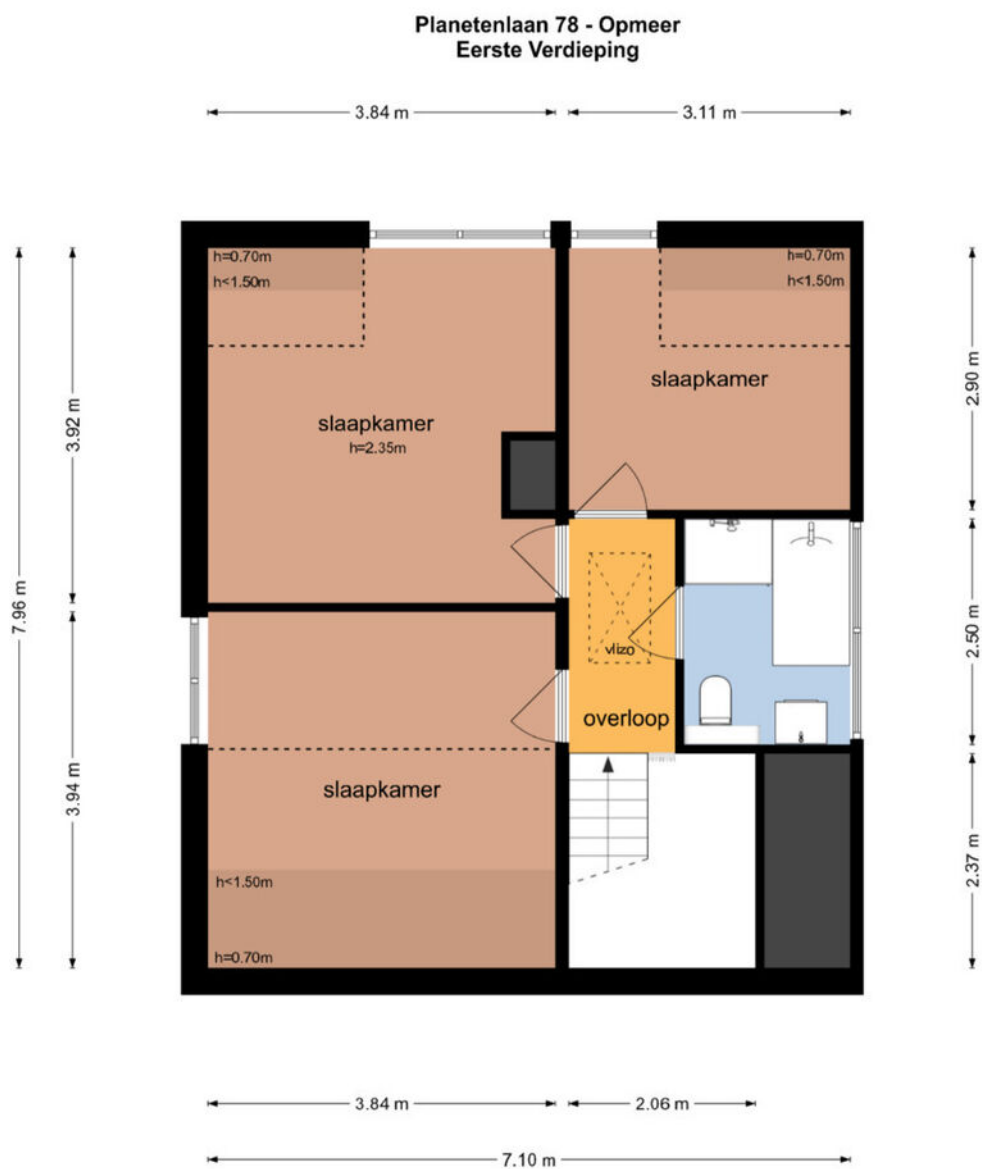
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting	x		
droogmolen incl. voet	x		
Zonnepanelen	x		
Speciale deurbel/ bel & trafo	x		
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Vitrage: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x		
Luxaflex: begane grond en 2 ^e verdieping	x		
Rolhorren: 1 ^e verdieping	x		
Vloer: laminaat	x		
Klokthermostaat; merk Remeha	x		
Sierhaard gas	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - oven; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - close-in-boiler.	x x x x x x	 x	 x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Boeken-, legplanken: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières boven	x		
Dimmers	x		
Kasten: - 4x lage kasten serre; - 1 ^e verdieping (slaapkamer achter groot).	x x		
Spiegelwanden vast	x		
Spiegelwanden los		x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Rookmelders	x		
2 lange tafels (1 in de woonkamer en 1 in de serre)	x		
Lang dressoir kamer en 1 bijbehorend kastje kamer	x		

Plattegrond begane grond



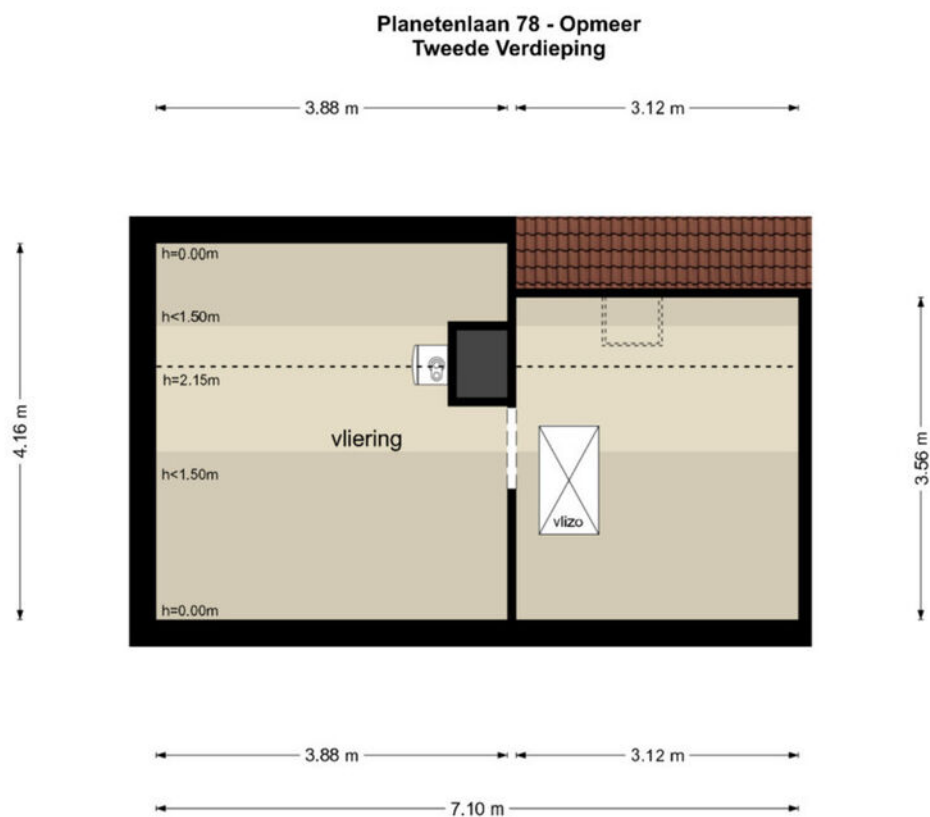
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3581629_1



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

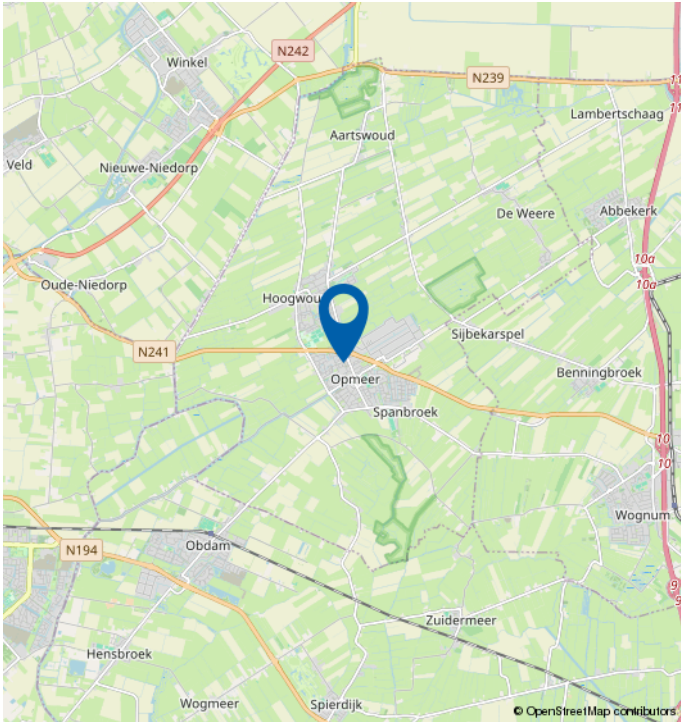
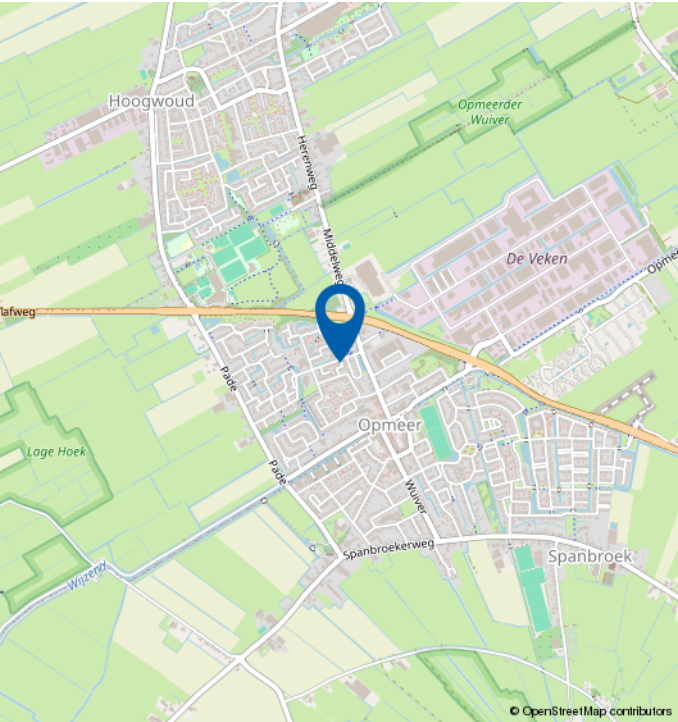
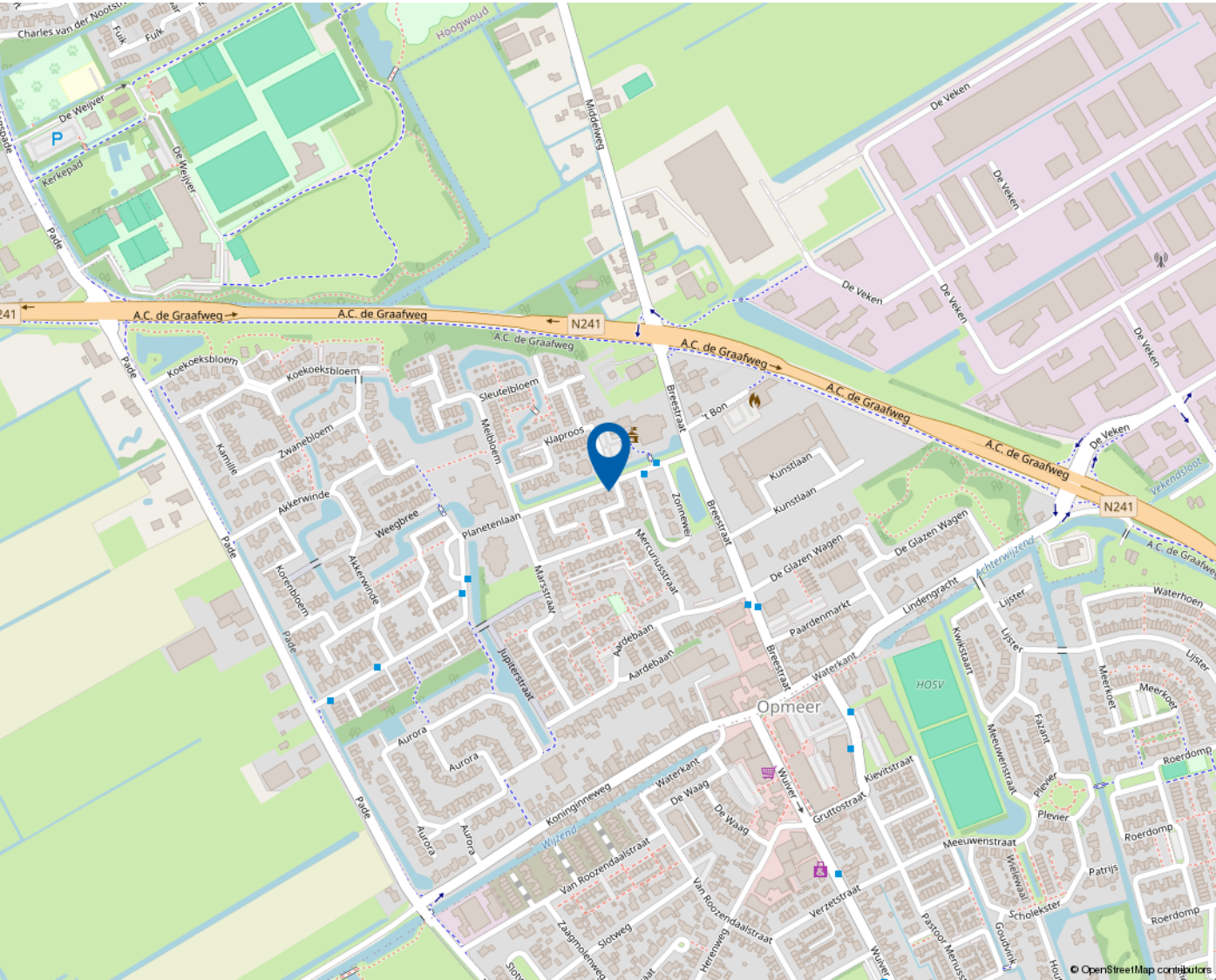
Kadastrale gemeente	Opmeer
Sectie	C
Perceel	1091

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



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