

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



SIJBEKARSPEL | Westerstraat 31 a, 1655 LB



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



Woonoppervlakte:	129 m ²
Perceeloppervlakte:	1155 m ²
Inhoud:	559 m ³
Bouwjaar:	1988
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Energie label:	A+
Overige inpandige ruimte:	25 m ²



Westerstraat 31 a, Sijbekarspel

Vrijstaand woonhuis met garage, energielabel A+, goed onderhouden, gasloos, modern sanitair en groot perceel met vrij uitzicht!

Eigentijds comfort in landelijke rust.

Hier woont u op een prachtige locatie met aan de achterzijde vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen. Welkom aan de Westerstraat 31 a Sijbekarspel! Deze vrijstaande woning is goed onderhouden en heeft een grote tuin rondom op een royaal perceel van 1155 m² eigen grond. Het woonhuis heeft een energielabel A+, 16 zonnepanelen, warmtepomp, airco's en is volledig gasloos. De aangebouwde garage met dakopbouw is heerlijk diep en ook te bereiken vanuit de woning. Niet alleen de garage is overigens ruim. Wat te denken van de oprit ernaartoe? Deze biedt plaats aan ten minste drie auto's om te parkeren. Rust, ruimte en comfort... Een buitenkans voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning met veel oppervlakte in een landelijke omgeving. Sijbekarspel is een karakteristiek dorp omringd door

uitgestrekte landerijen en vergezichten.

Het ademt rust en ruimte en wordt gekenmerkt door fraaie boerderijen en vrijstaande woningen langs de weg. In het dorp is er een zuivelboerderij met dagverse zuivel, een Wagyu-boerderij 'Het Koeienhuis', diverse kraampjes langs de weg met verse groente- en fruitproducten direct van het land en een rijdende bakker die op bestelling bezorgt! Ook zijn er voorzieningen zoals een voetbalclub, basisschool, dorpshuis, park en een openluchtzwembad. De bereikbaarheid via de vlakbij gelegen A7 en de verbinding naar Amsterdam (30 minuten), Hoorn (10 minuten) en Alkmaar (25 minuten) is uitstekend!

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met garage
- Energietabel A+, gasloos, energiezuinig
- Grote tuin en gelegen op 1155 m² grond
- 16 zonnepanelen en 5 airco's
- Drie slaapkamers en modern sanitair
- Parkeren op eigen terrein

Begane grond

Aan de voorzijde vindt u een strakke voortuin met gazon en een oprit die leidt naar de garage. Op de oprit kunt u met gemak drie auto's parkeren! Via een overdekte entree komt u de woning binnen. De indeling op de begane grond bestaat onder andere uit een ontvangsthall met de trapopgang naar de eerste verdieping, een moderne toiletruimte, meterkast en een garderobekast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is een ware oase van licht en ruimte. Door de grote raampartijen en de schuifpui komt er veel licht de woning binnen en heeft u rijkelijk tuincontact. De houtkachel zorgt voor sfeer en verwarming. Het ligt dan ook voor de hand om hieromheen een gezellige zithoek te creëren. Aan de voorzijde is er plaats voor een grote tafel. Aansluitend bevindt zich de keuken.



Keuken

De moderne woonkeuken is voorzien van een groot werkblad, veel kastruimte en prachtig uitzicht. Opgesteld in een hoek en uitgerust met alle moderne inbouwapparatuur zoals een brede inductiekookplaat, hoge koelkast, vriezer, oven, combimagnetron-oven, kokendwaterkraan en een vaatwasmachine. Er is plaats voor een gezellige eethoek.



Garage

De diepe garage is te bereiken vanuit de woning. Aan de voorzijde zijn er dubbele deuren aanwezig en aan de achterzijde is er toegang tot de tuin. Door de bovengemiddelde maatvoering is er plaats om 2 auto's achter elkaar te parkeren.



1e verdieping

De 1e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Centraal op de verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot diverse vertrekken. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Een vaste kast biedt plaats aan de boiler en er is ruimte voor de wasmachine en de droger. Netjes weggewerkt en uit het zicht, ideaal!

Slaapkamers

In de dakopbouw boven de garage is een grote slaapkamer gerealiseerd. Bereikbaar via de overloop en voorzien van diverse ramen en veel ruimte. De 2e en 3e slaapkamer beschikken over een dakkapel. Alle slaapkamers hebben veel lichtinval en een airco. De units kunnen niet alleen koelen, maar dit is tevens de verwarming. Heerlijk in de zomer en ook perfect voor in de winter!





Badkamer

De moderne badkamer is ingericht met luxe tegels, een 2e toilet, eigentijds wastafelmeubel, mechanische ventilatie en een douche. De dakkapel zorgt voor veel lichtinval, natuurlijke ventilatie en een prachtig uitzicht.

2e verdieping

De 2e verdieping is opgesplitst in 2 delen. Het ene deel is te bereiken via een luik in de slaapkamer aan de rechterzijde en is in gebruik als speelzolder. Het grootste deel is bereikbaar middels een luik in de achterste slaapkamer. Hier hangt ook de mechanische ventilatie. Deze verdieping is ideaal om te gebruiken als bergzolder!



Tuin

Buiten vindt u een grote tuin op een riant perceel van 1155 m². Dankzij de ligging geniet u hier van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte. De tuin is rondom de woning gelegen en biedt alle mogelijkheden voor een tuinliefhebber. Hier geniet u de hele dag van de zon. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel of een comfortabele loungehoek. Hier kunt u op zonnige dagen buiten dineren of gezellig samenzitten met familie en vrienden. Aangrenzend aan het terras staat een praktische overkapping met houtopslag, wat niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan de landelijke sfeer. Deze prachtige tuin is een droom die uitkomt voor iedereen die houdt van het buitenleven en ontspanning.



Meterkast

Elektrische installatie met 14 groepen, 3 aardlekschakelaars, 3 fasen en de omvormer van de zonnepanelen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

LG warmtepomp met 5 binnenunits en Remeha Aqua Pro boiler 200 liter warm water, welke in januari 2025 vernieuwd is.

Isolatie

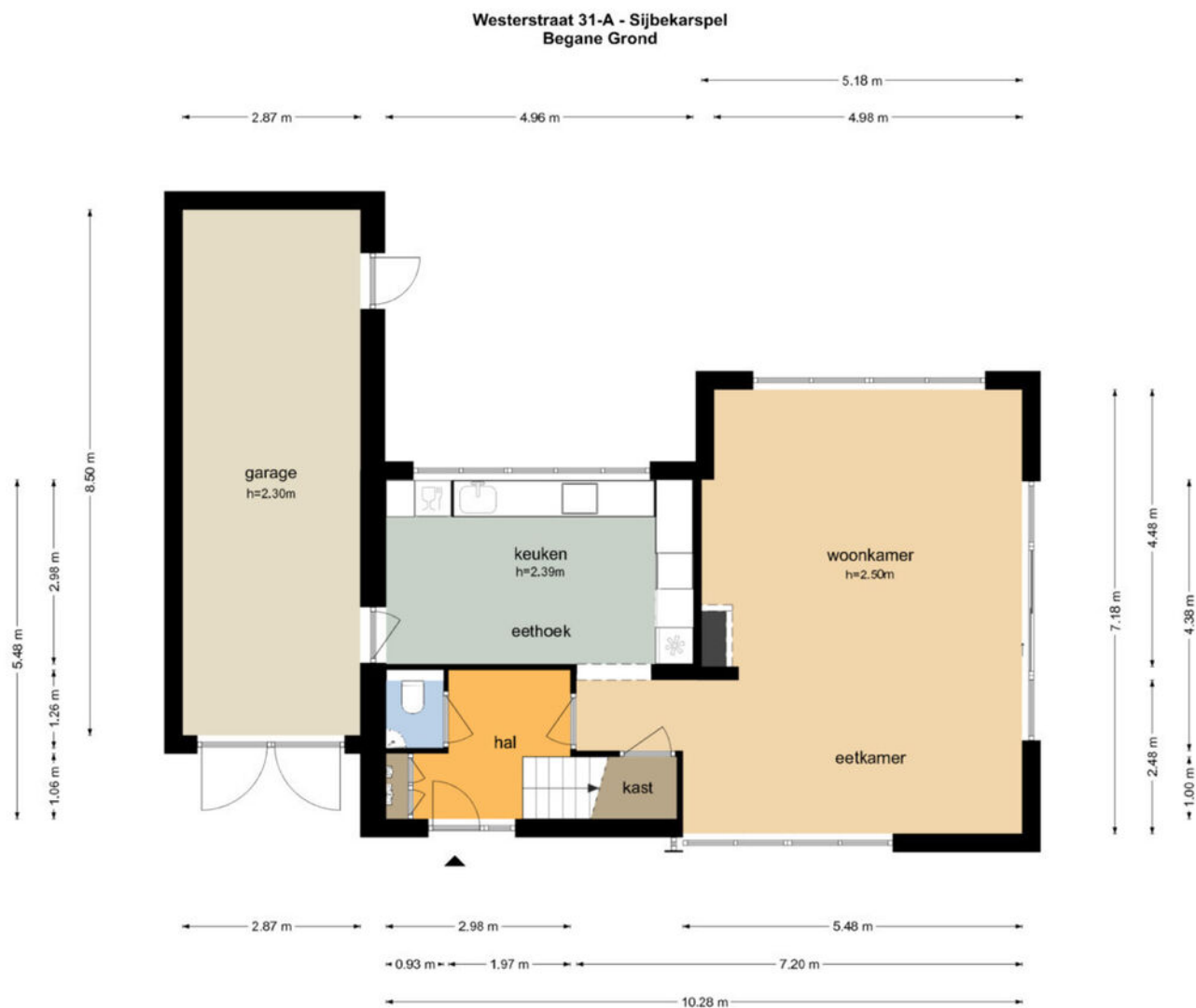
De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.



Lijst van zaken

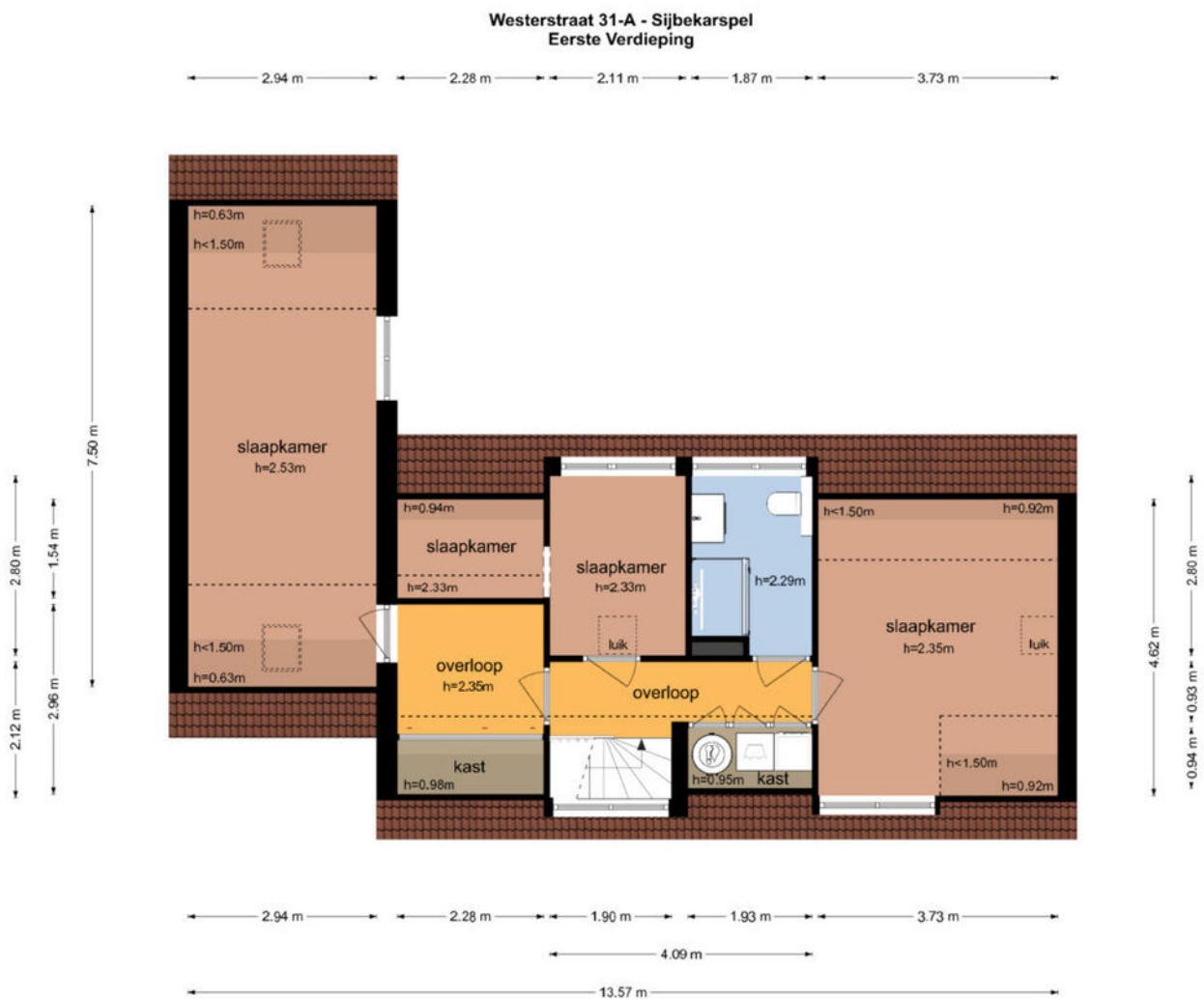
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuisje/buitenberging	x		
Zonneschermen	x		
Zonnepanelen	x		
Screens	x		
Losse brievenbus	x		
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x		
Losse horren: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Rolhorren: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Vloer: laminaat	x		
Houtkachel	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - oven; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - kokend waterkraan Selsiuz.	x x x x x x x		
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières		x	
Garage/berging: opbouwverlichting	x		
Kasten: - begane grond halkast; - 1 ^e verdieping; - 2 ^e verdieping.	x	x x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Rookmelders	x		
Airco	x		
Prullenbakje toiletruimte en badkamer		x	
Boomhutbed/ stapelbed			x
Kasten en tafels woonkamer			x

Plattegrond begane grond



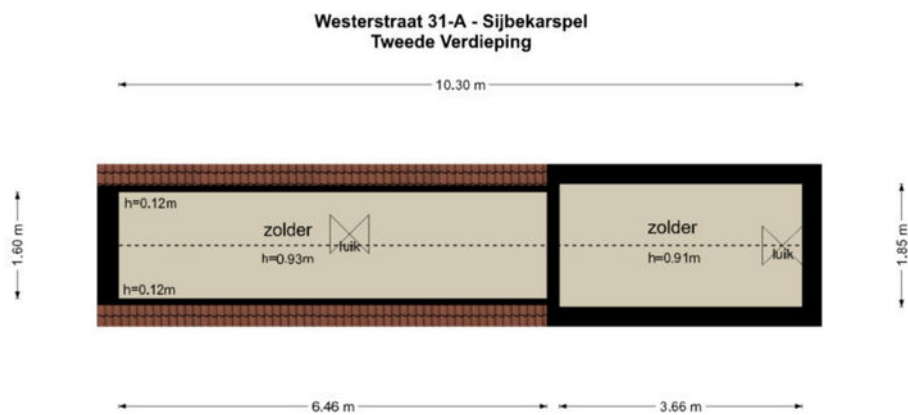
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



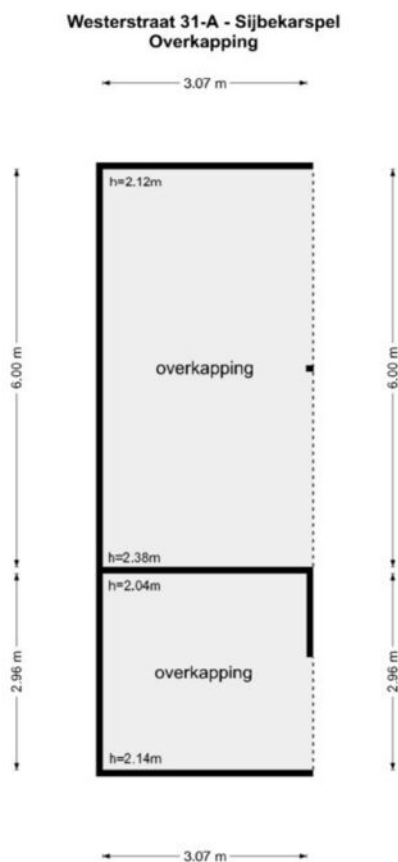
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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 overkapping



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: 3053652_2



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland

Sectie V

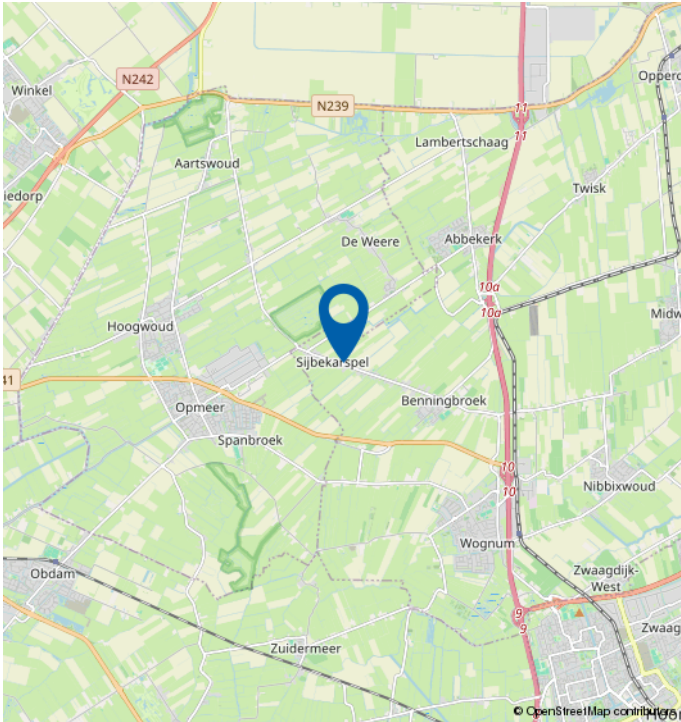
Perceel 364

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 2 oktober 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 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