

# 2/1 kapwoning in rustige straat!



WIERINGERWAARD | Iepenlaan 23



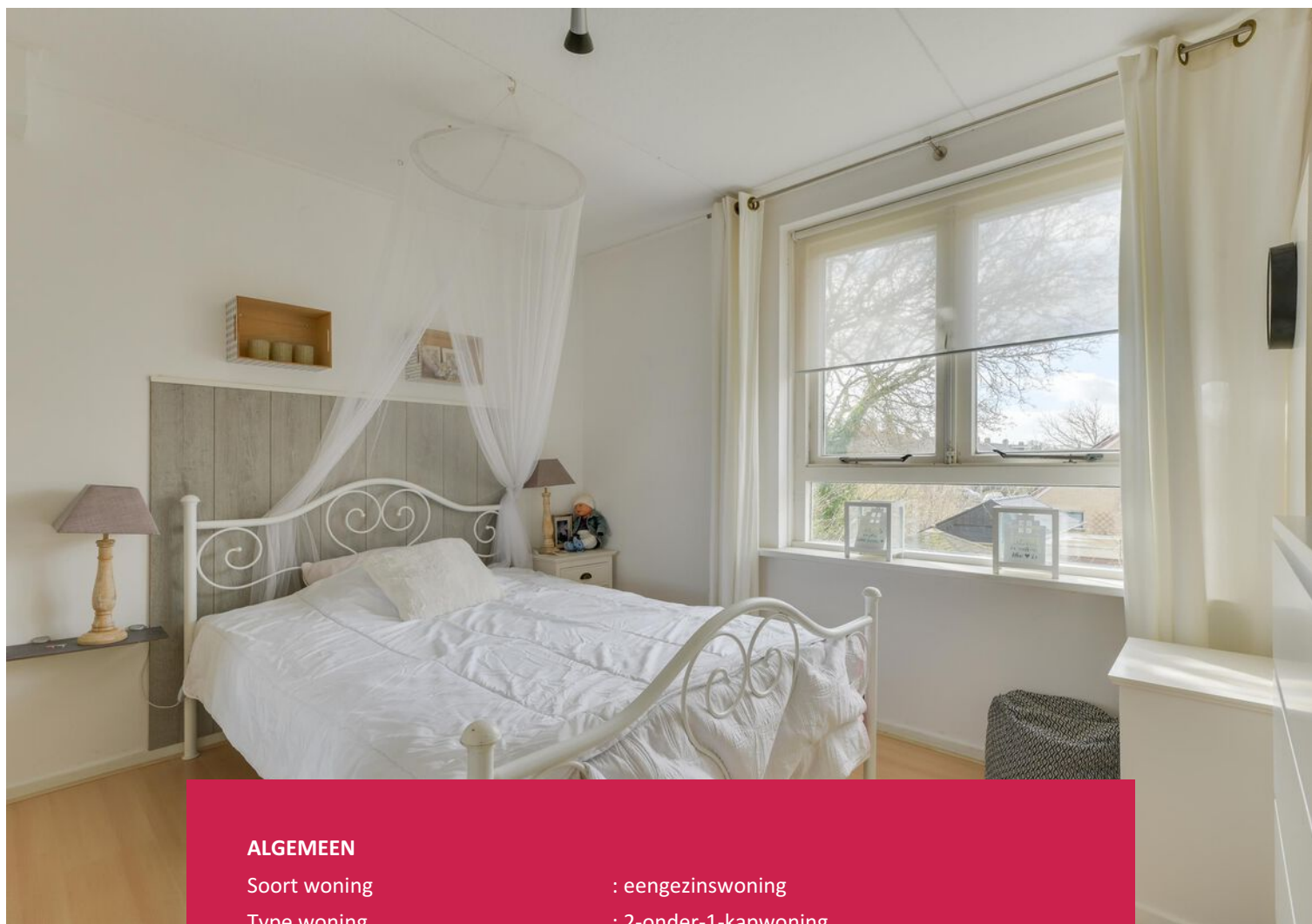
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
[info@vanhetrietmakelaars.nl](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Soort woning | : eengezinswoning     |
| Type woning  | : 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar     | : 1968                |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 5                  |
| Inhoud woning                   | : 366 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 257 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 85 m <sup>2</sup>  |

### KADASTRALE GEGEVENS

|          |                  |
|----------|------------------|
| Gemeente | : Wieringerwaard |
| Sectie   | : A              |
| Nummer   | : 1711           |

### INSTALLATIES & ISOLATIE

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| Verwarming    | : gashaard                               |
| Isolatie      | : muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Energie label | : G                                      |

### EXTRA INFORMATIE

|             |              |
|-------------|--------------|
| Aanvaarding | : in overleg |
|-------------|--------------|

### TUIN & GARAGE

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Ligging             | : aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin                | : achtertuin, voortuin, zijtuin                   |
| Garage              | : geen garage                                     |
| Parkeergelegenheden | : op eigen terrein                                |



# Omschrijving

Iepenlaan 23, 1766 JL Wieringerwaard

Aan een heerlijk rustige straat in het gezellige dorp Wieringerwaard staat deze heerlijk lichte 2/1 kapwoning met berging op een grote kavel van 257m<sup>2</sup>. Door de rechte gevels tot en met de eerste etage heeft het licht alle ruimte om naar binnen te schijnen en zijn de slaapkamers praktisch in te delen. De zolder biedt de mogelijkheid om een 5e slaapkamer te realiseren.

Wieringerwaard is een dorp rijk aan voorzieningen. Zo beschikt het dorp over een basisschool, sportverenigingen, een buurtsupermarkt en een openluchtwembad. Daarnaast is het een rustig dorp qua verkeer dus ideaal voor jonge gezinnen en kinderen die van buitenspelen houden.

## **INDELING:**

Begane grond: Via de voordeur bereik je de hal met daarin de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste etage. Vervolgens kom je in de doorzon woonkamer. Deze ruimte is ontzettend licht doordat de zon alle ruimte heeft om naar binnen te schijnen. De gaskachel zorgt voor comfortabele warmte. De keuken is dicht en voorzien van een eenvoudige inrichting.

Eerste etage: Op de eerste etage bevinden zich 4 slaapkamers. Allen met rechte gevels. Tevens tref je hier een badkamer aan voorzien van een douche en wastafelmeubel.

Tweede etage: Via een vlizotrap is de tweede etage bereikbaar. Deze zolder heeft voldoende stahoogte en biedt alle ruimte voor een extra slaapkamer. Een vaste trap en dakraam zijn eenvoudig te plaatsen waarmee je nog eens 14m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte aan het totaal toevoegt.

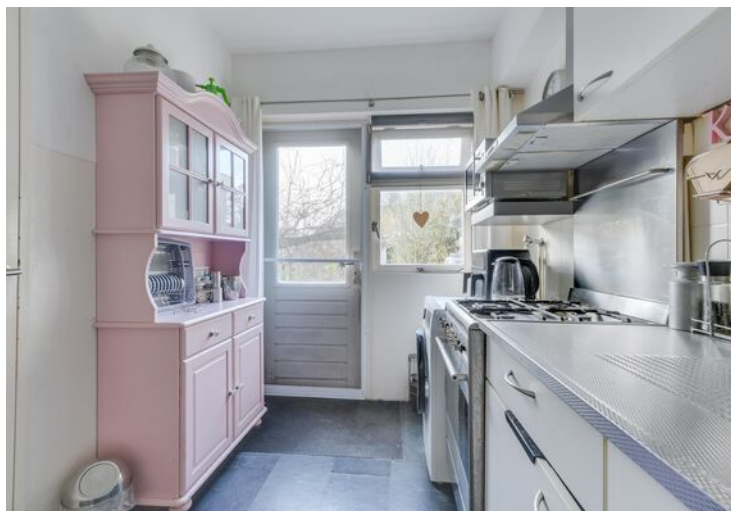
De grote tuin ligt pal op het zuiden waardoor het hier al vroeg in het jaar goed toeven is. De woning grenst aan een groenstrook van de gemeente en naast het huis ligt een brede strook grond waar thans een parkeerplaats op eigen terrein is aangelegd. Meerdere auto's zouden hier op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

## **BIJZONDERHEDEN:**

- Mogelijkheid voor een 5e slaapkamer
- Grote kavel van 257m<sup>2</sup>
- Tuin op het zuiden
- Op loopafstand van alle dorpsvoorzieningen
- Aanvaarding kan snel











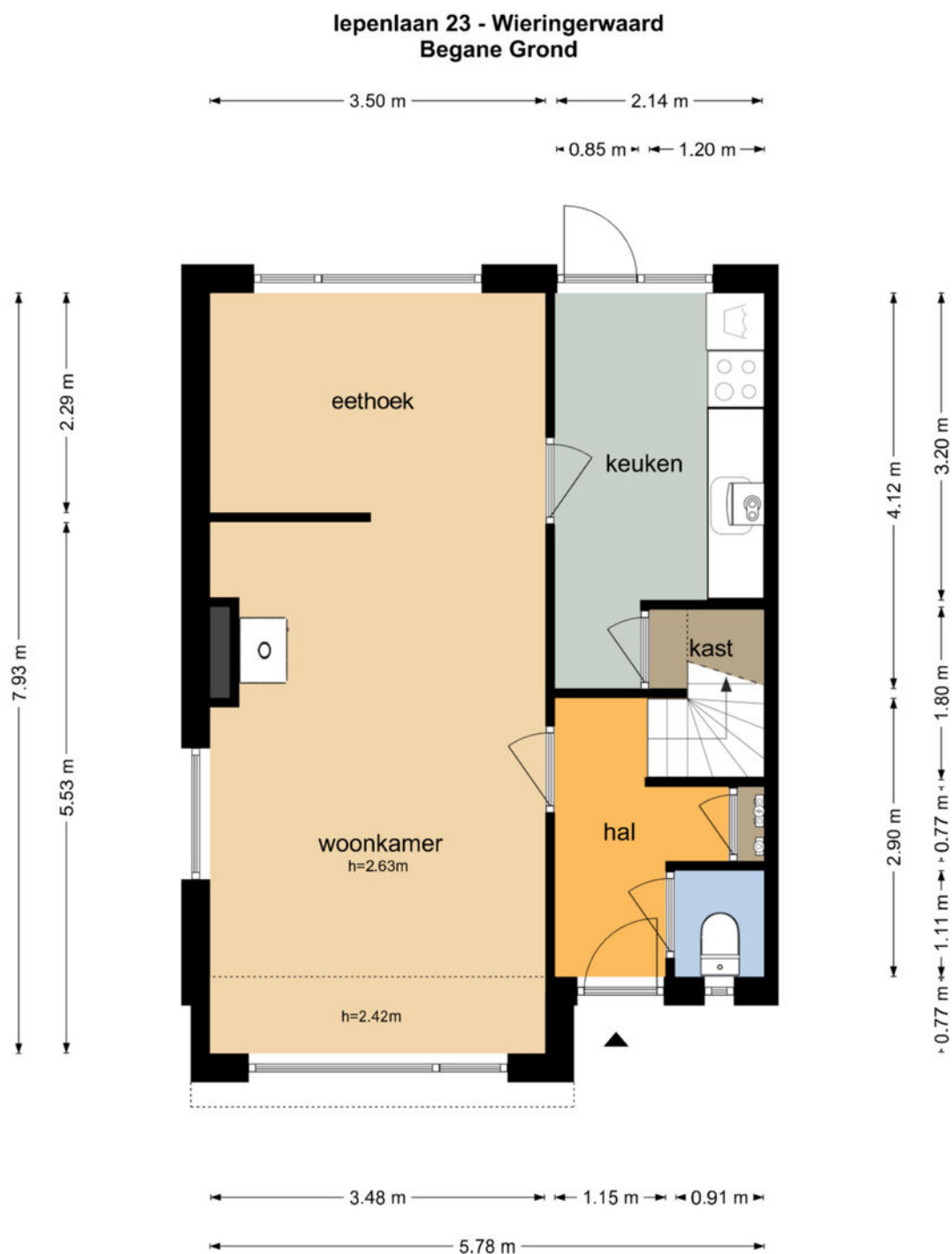








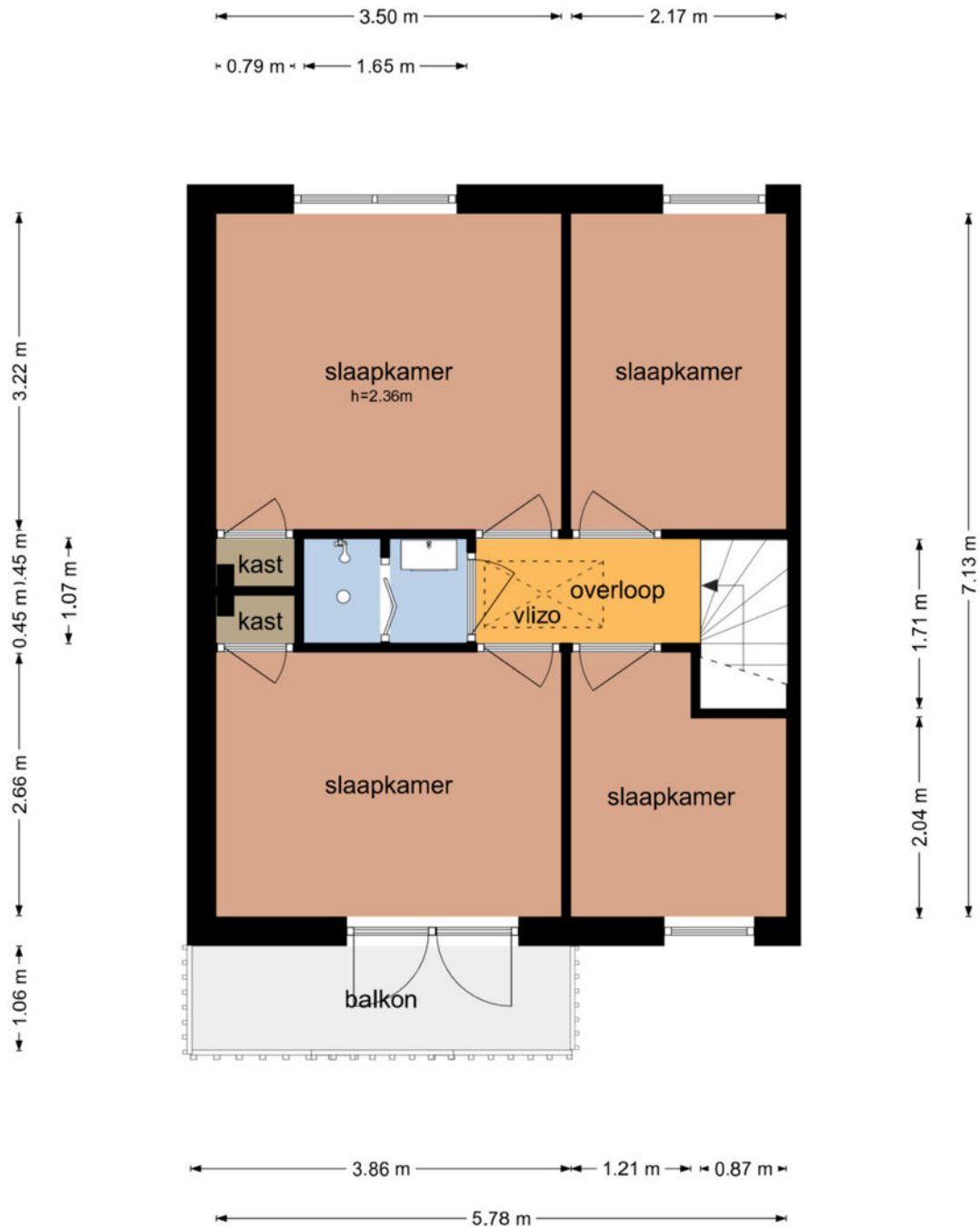
# Plattegrond



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

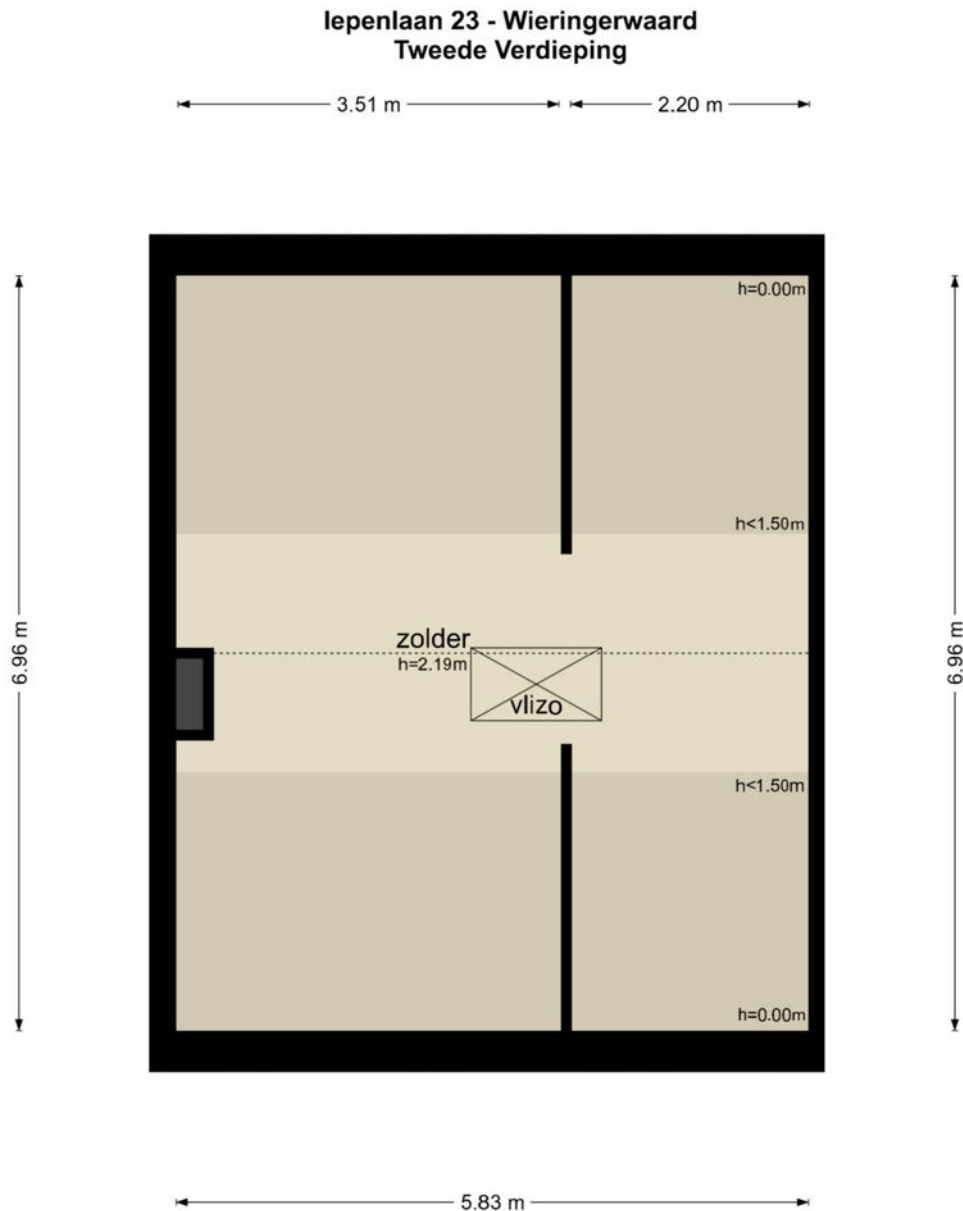
# Plattegrond

## Iepenlaan 23 - Wieringerwaard Eerste Verdieping



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

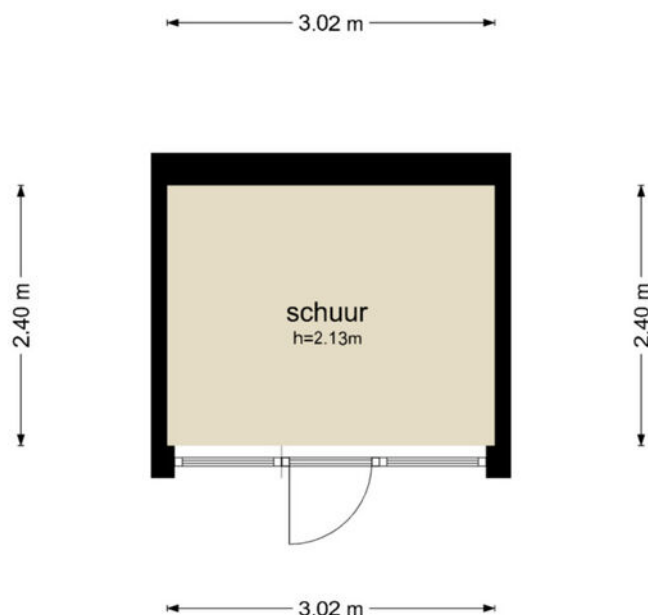
# Plattegrond



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

# Plattegrond

## Iepenlaan 23 - Wieringerwaard Schoor



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

**Iepenlaan 23, 1766 JL Wieringerwaard**



[illegible]



Leuk huis gezien bij Van 't Riet De-Makelaar?  
Kom dan gratis jouw financiële mogelijkheden  
bespreken bij **De Hypotheker** in Hoorn,  
Heerhugowaard of Alkmaar!



**Jazeker. De Hypotheker.**

Een gratis adviesgesprek voor klanten van Van 't Riet De-Makelaar is alleen mogelijk bij vestigingen van **De Hypotheker** in Hoorn, Heerhugowaard en Alkmaar.

# Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

**De Hypotheker** vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



**Jazeker. De Hypotheker.**

**De Hypotheker Hoorn**  
Lepelaar 6  
1628 CZ Hoorn  
Tel.: 0229 230 001

**De Hypotheker Heerhugowaard**  
Gildestraat 1  
1704 AG Heerhugowaard  
Tel.: 072 571 7222

**De Hypotheker Alkmaar**  
Geestersingel 27-28  
1815 BA Alkmaar  
Tel: 072 515 1415

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

# Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

## **UITBRENGEN VAN EEN BOD**

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## **OVEREENSTEMMING**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

## **HYPOTHEEK**

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

## **WAARBORG SOM**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

## **ASBEST**

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

## **BODEMONDERZOEK**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

## **BOUWKUNDIGE KEURING**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **ONDERZOEKSPlicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

## **MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

## **VOORBEHOUDEN**

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

## **HET BIEDLOGBOEK**

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

## **EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?**

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

## **TOCH EEN ANDERE WONING?**

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

# Heb je interesse?

## Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

### Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



## Team Van 't Riet De-Makelaar

**Ashley Hoebe**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

**Vincent Vermeulen**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

**Michael van Mullum**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

**Steyn Klaver**, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

**Lois Riksten**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Floor Ottervanger**, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

**Randy Wiesell**, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

# Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
info@vanhetrietmakelaars.nl