

Moderne woning met zonnige tuin!



SPANBROEK | Roerdomp 28



Van't Riet
De-Makelaar

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



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 2002

WONING

Aantal kamers	: 6
Inhoud woning	: 523 m ³
Perceeloppervlakte	: 215 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Opmeer
Sectie : X
Nummer : 811

INSTALLATIES & ISOLATIE

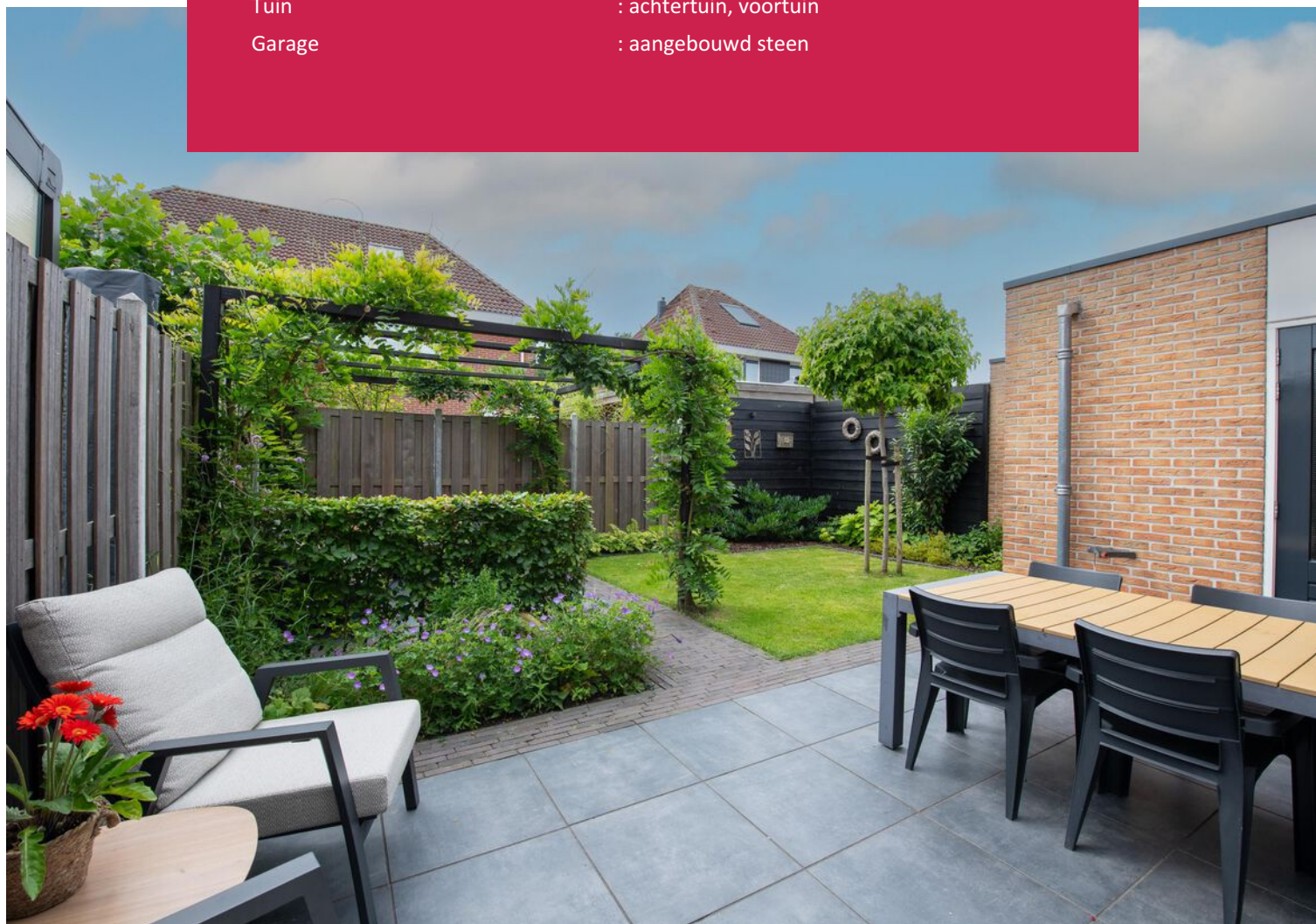
Verwarming : c.v.-ketel, elektrische verwarming,
warmtepomp
Bouwjaar CV ketel : 2019
Isolatie : volledig geïsoleerd
Energie label : A+

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk
Tuin : achtertuin, voortuin
Garage : aangebouwd steen



Omschrijving

Roerdomp 28, 1715 HL Spanbroek

Wij mogen weer een instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage, 15 zonnepanelen, hybride warmtepomp en zonnige tuin op het zuiden aanbieden!

Welkom aan de Roerdomp 28 in Spanbroek! Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige en uitstekend onderhouden woning waar je zonder te klussen kunt intrekken? Dan is deze ruime twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard. De woning is in 2018 van boven tot beneden grondig gemoderniseerd en de afgelopen jaren verder verduurzaamd. Met onder andere 15 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, een luxe badkamer, een moderne keuken en een zonnige achtertuin op het zuiden biedt deze woning alles wat je zoekt.

INDELING:

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met een moderne toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en strak gestucte wanden. Vanuit de entree is de garage bereikbaar en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of het stallen van fietsen. De meterkast is uitgerust met 10 groepen en de woning beschikt over een glasvezelaansluiting.

De ruime woonkamer is sfeervol afgewerkt met een gietvloer, hoge plinten en strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij de comfortabele vloerverwarming, verdeeld over vijf groepen, geniet je hier van een aangenaam binnenklimaat.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, de muur is recht getrokken waardoor het extra praktisch is. De keuken is compleet uitgevoerd met een Quooker (7-liter), inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en een afzuigkap met afvoer naar buiten. Aan de voorzijde van de woning is de ruime zithoek gerealiseerd.

Eerste verdieping: De trap naar de eerste en tweede verdieping is recent opnieuw bekleed met PVC. Op de overloop heb je toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de luxe badkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en stalen kozijnen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. Het buitenschilderwerk van de kozijnen is circa twee jaar geleden uitgevoerd.

De badkamer is ongeveer anderhalf jaar geleden volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel, een toilet, een designradiator, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Dankzij de geïntegreerde Bluetooth-speakers geniet je hier van extra comfort.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Door de brede kunststof dakkapellen zijn hier twee volwaardige extra slaapkamers gerealiseerd. De verdieping beschikt over een laminaatvloer, betonvloer, knieschotten, een dakvenster met hor en twee praktische schuifkasten. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-installatie, de hybride cv-ketel met hybride warmtepomp (2 jaar oud) en extra bergruimte. De dakkapellen zijn bovendien voorzien van elektrische rolluiken. Tot slot bevindt zich nog een vliering voor extra bergruimte.

Tuin: De verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en is circa zes jaar geleden opnieuw aangelegd. De achtertuin is volledig voorzien van In-lite tuinverlichting. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon. Daarnaast is de woning voorzien van elektrische zonwering, waardoor het ook op warme dagen aangenaam blijft.

BIJZONDERHEDEN:

Volledig gemoderniseerd sinds 2018;
circa 133m2 woonoppervlakte;
15 zonnepanelen (eigendom);
Hybride warmtepomp (circa 2 jaar oud) en de cv-ketel (2019);
Luxe badkamer vernieuwd in 2025;
Moderne keuken met Quooker;
Garage;
Kunststof dakkapellen met elektrische rolluiken;
Zonnige achtertuin op het zuiden;
Vloerverwarming op de begane grond;
Elektrische vloerverwarming in de badkamer.

Ligging: De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Spanbroek. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum Opmeer/Spanbroek ligt op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Spanbroek is een geliefd dorp in de gemeente Opmeer en biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en een uitstekend voorzieningenniveau. Daarnaast zijn Hoorn, Heerhugowaard en Alkmaar goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen, waardoor je profiteert van zowel landelijk wonen als een centrale ligging.





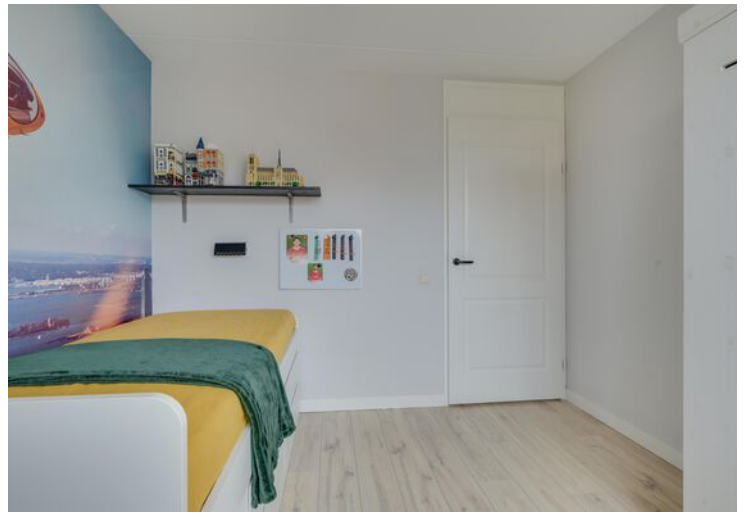
















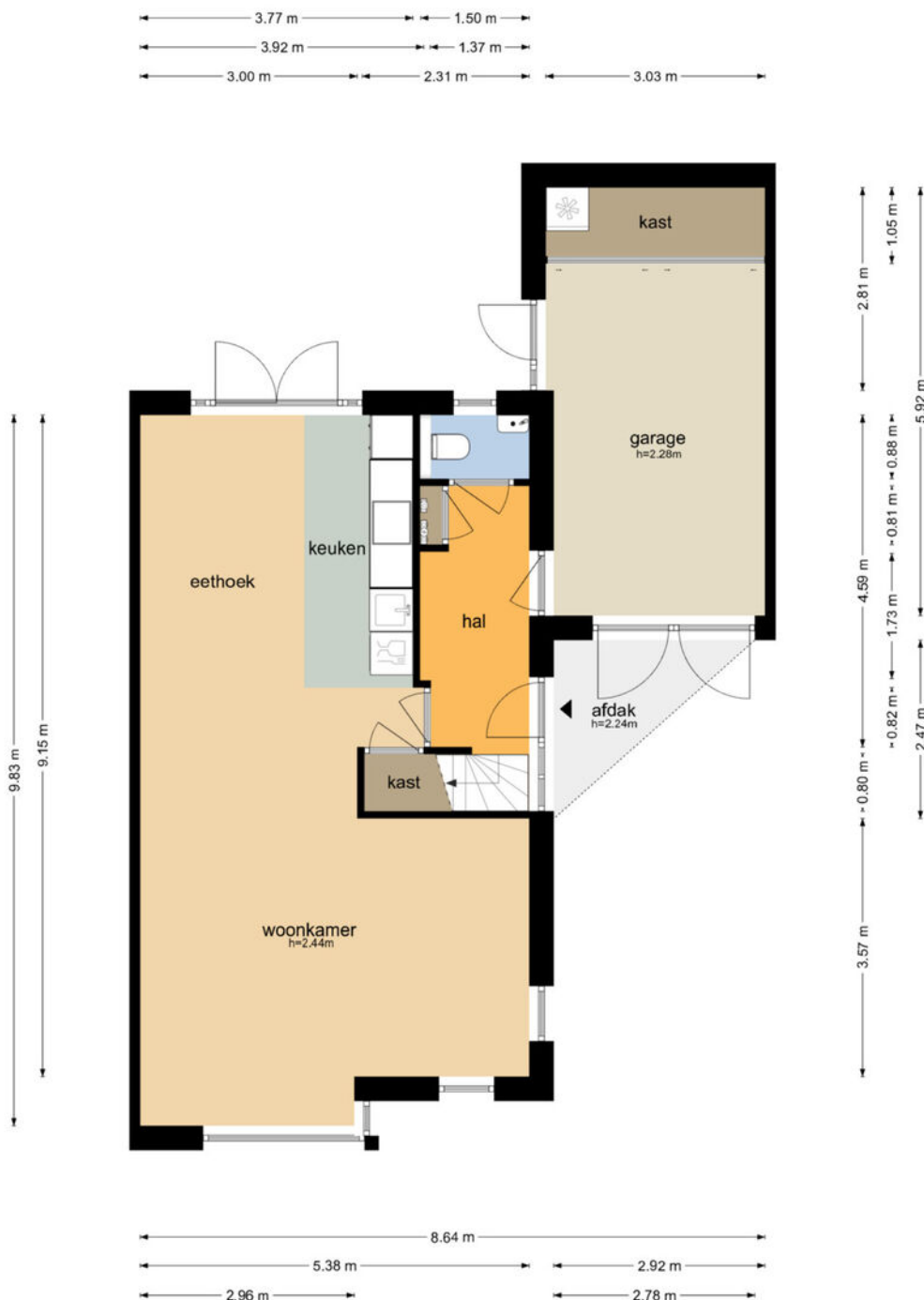






Plattegrond

Roerdomp 28 - Spanbroek
Begane Grond



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

Plattegrond

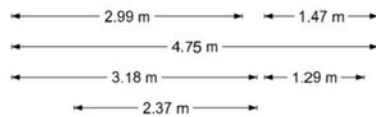
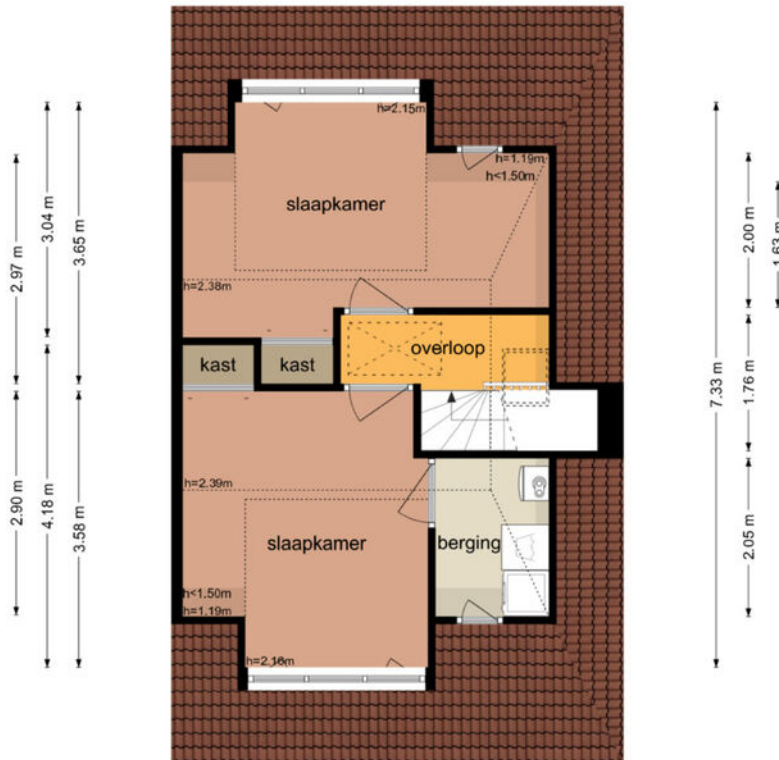
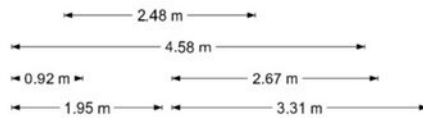
Roerdomp 28 - Spanbroek
Eerste Verdieping



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

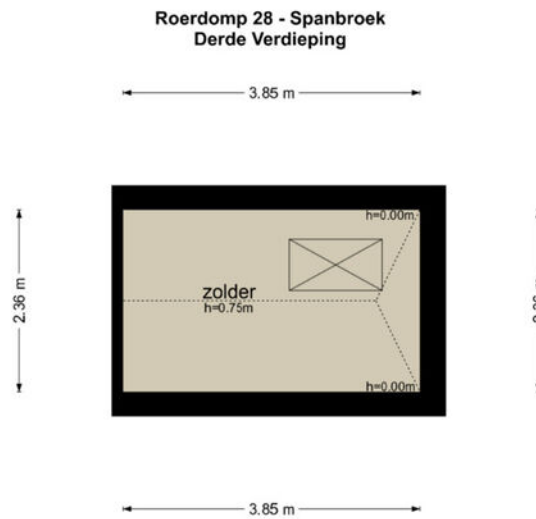
Plattegrond

Roerdomp 28 - Spanbroek
Tweede Verdieping



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

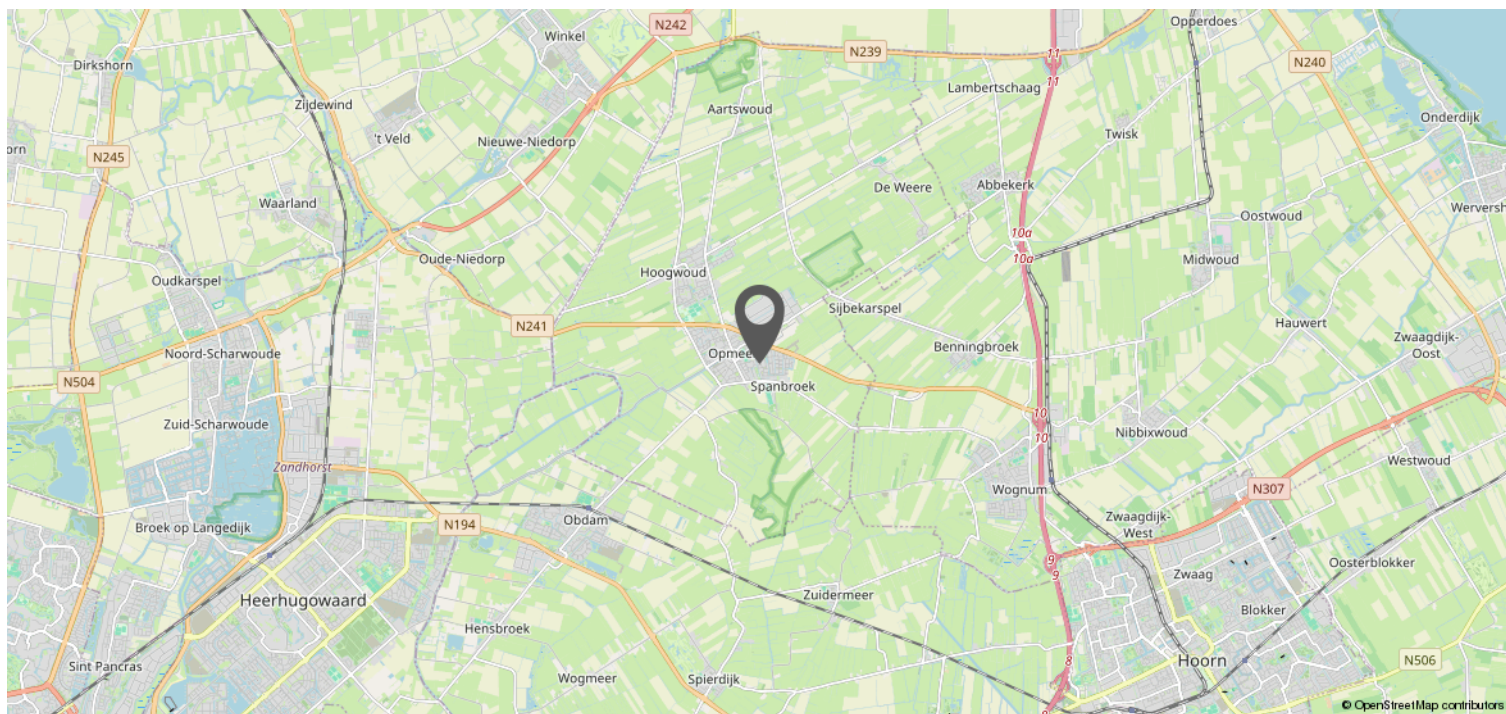
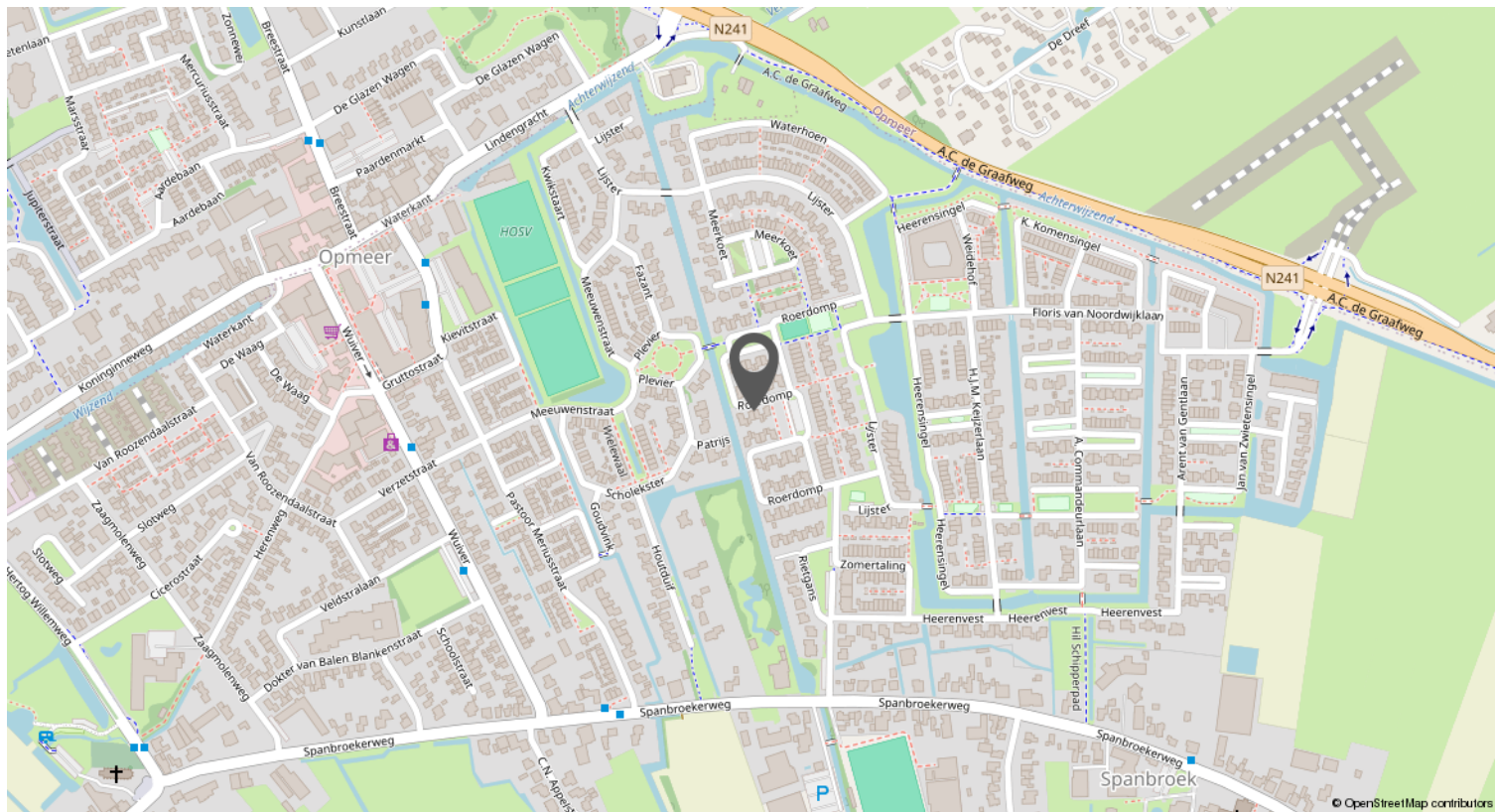
Plattegrond



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

Locatie op de kaart

Roerdomp 28, 1715 HL Spanbroek





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 (mondelijke) 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