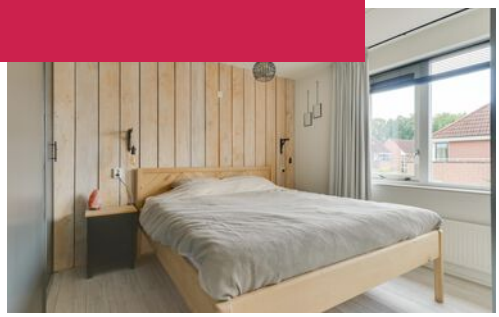
Eigentijds wonen in Spanbroek!

SPANBROEK | Roerdomp 81



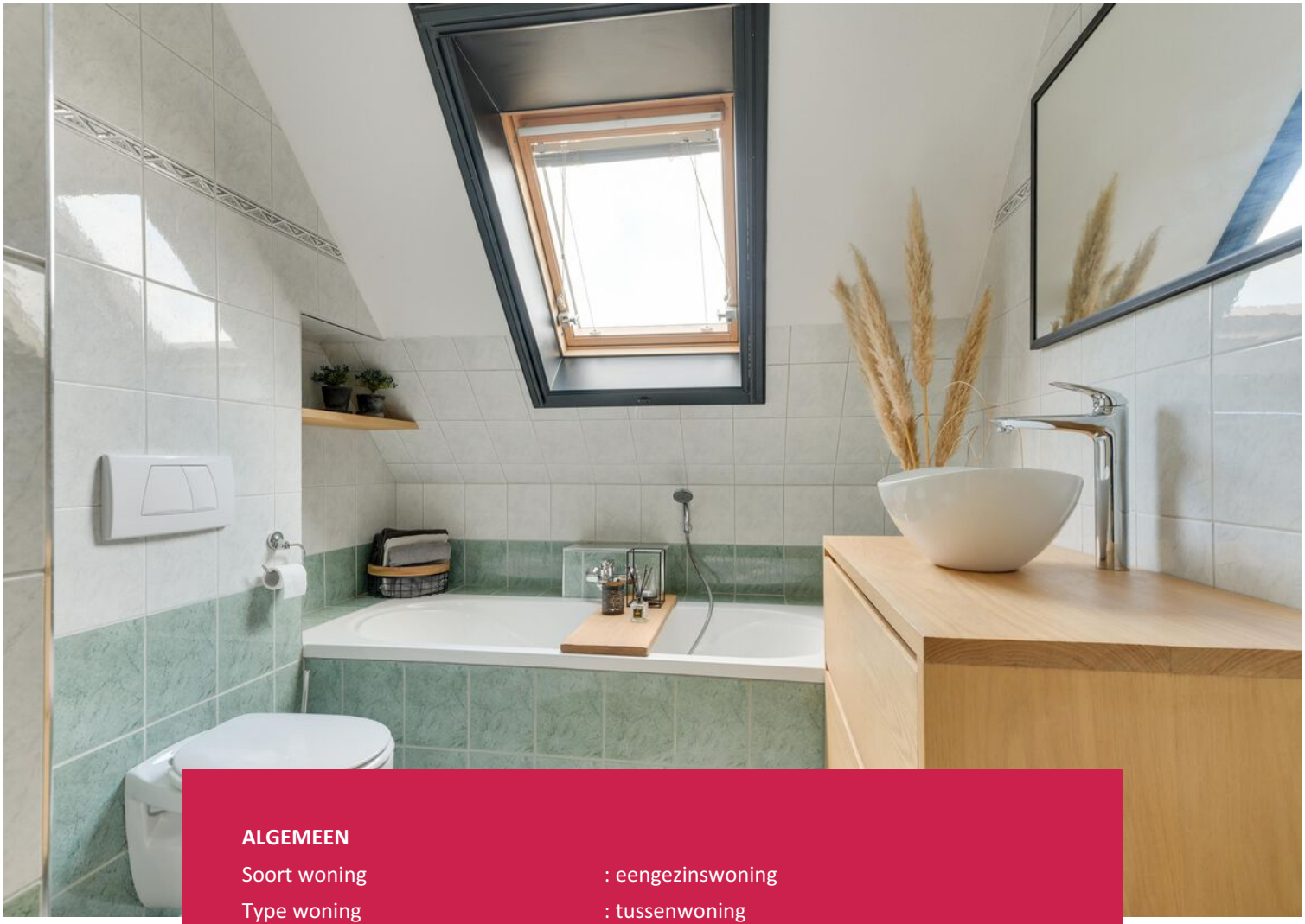
Van't Riet
De-Makelaar

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

NVM

funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 2002

WONING

Aantal kamers	: 4
Inhoud woning	: 383 m^3
Perceeloppervlakte	: 145 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 111 m^2

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Opmeer
Sectie	: X
Nummer	: 861

INSTALLATIES & ISOLATIE

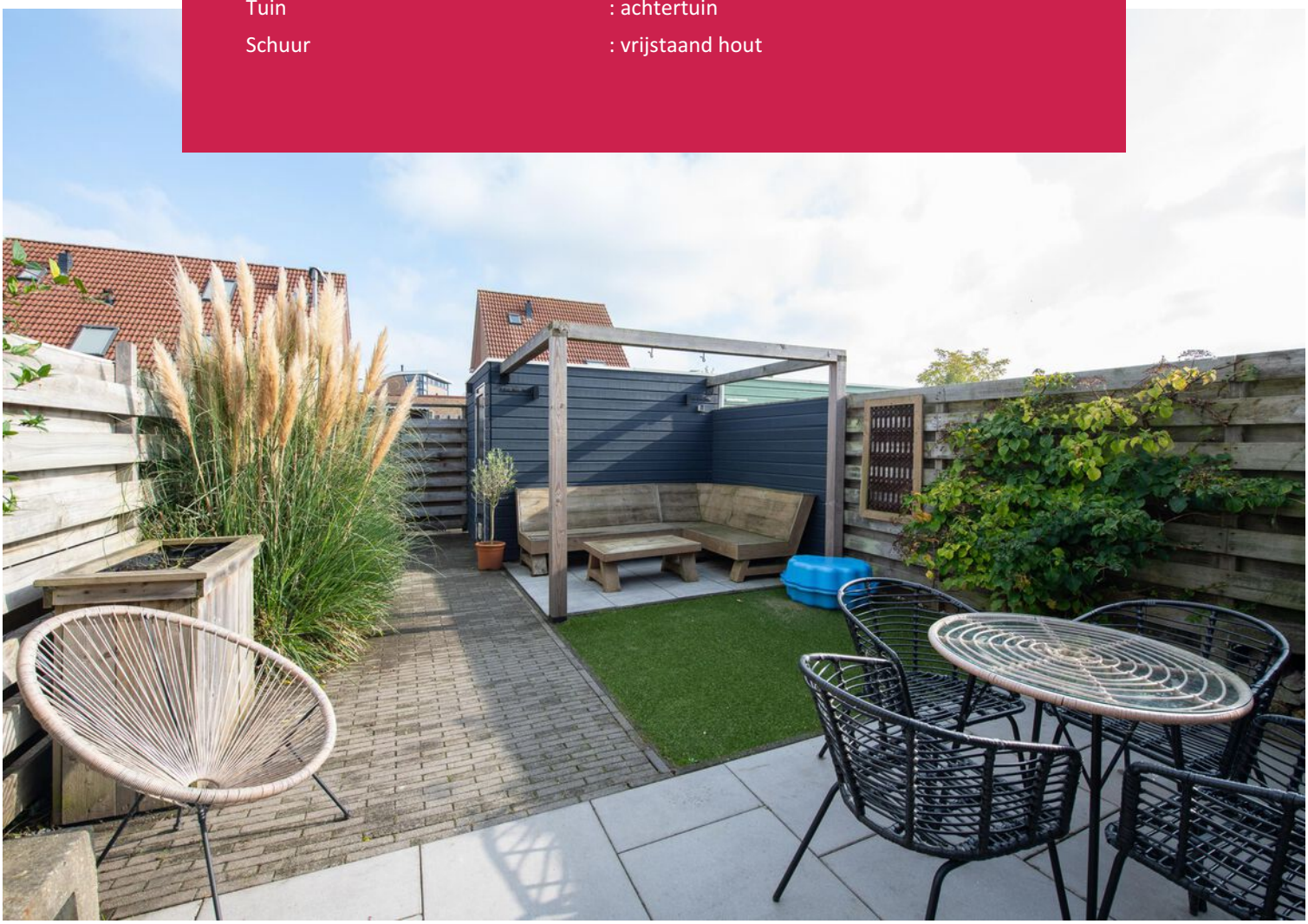
Verwarming	: c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	: 2018
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Energielabel	: B

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding	: in overleg

TUIN & SCHUUR

Ligging	: in woonwijk
Tuin	: achtertuin
Schuur	: vrijstaand hout



Omschrijving

Roerdomp 81, 1715 HK SPANBROEK

Ruime, uitgebouwde eengezinswoning met 3 slaapkamers, een moderne keuken en een verzorgde achtertuin!

Op zoek naar een ruime eengezinswoning met een uitgebouwde woonkamer, een praktische indeling en een fijne tuin? Deze woning uit 2002 ligt in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Wijde Klaver, fase 3. De woning beschikt over een erker aan de voorzijde, een woonkamer die over de volle breedte is uitgebouwd, een halfopen keuken en 2 slaapkamers met een badkamer op de 1e verdieping. Op de 2e verdieping bevindt zich een volwaardige 3e slaapkamer. De verzorgde achtertuin is onderhoudsarm aangelegd en beschikt over een eigen achterom en een separate berging. Scholen en centrumvoorzieningen van het dorp bevinden zich in de omgeving.

INDELING:
Begane grond: Entree, hal met meterkast en toegang tot de ruime doorzonwoonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra ruimte en lichtinval. Aan de achterzijde is de woonkamer over de volle breedte met circa 2 meter uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. De gehele begane grond is afgewerkt met stucwerk en massief eikenhouten vloerdelen.
De halfopen keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser, dubbele gootsteen en koel-vriescombinatie. Via de buitendeur bereik je de achtertuin. De tussenhal beschikt over een wandcloset en de trapopgang naar de 1e verdieping.

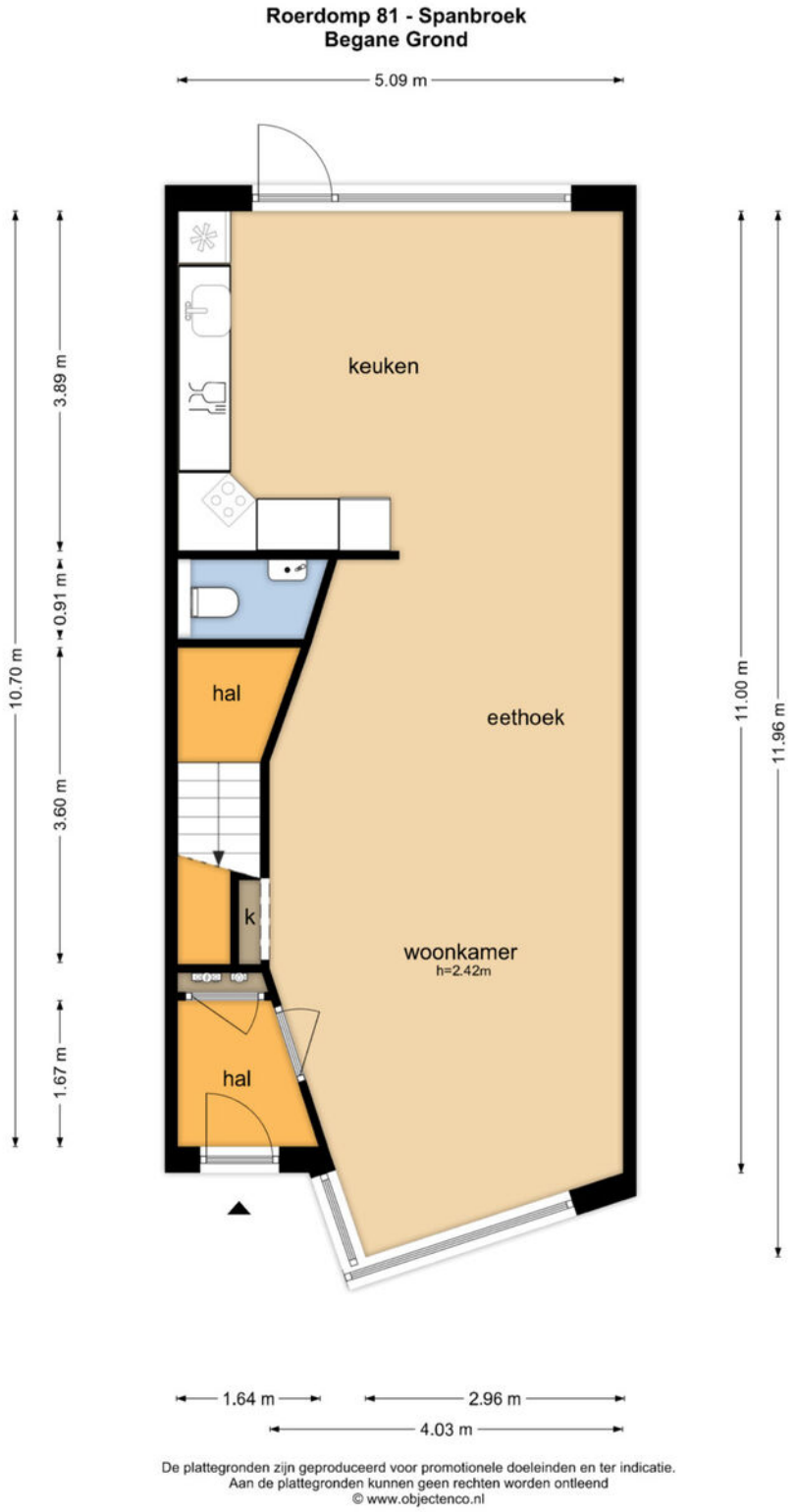
1e verdieping: De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer over de volle breedte, voorzien van een kastenwand én inloopkast. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een Velux-dakraam met hor.
De volledig betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, douchecabine, 2e wandcloset en een wastafelmeubel. Ook hier zorgt een Velux-dakraam met hor voor daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.

2e verdieping: Via de vaste trap bereik je de voorzolder met de cv-opstelling (Vaillant combiketel, bouwjaar 2018), aansluitingen voor de wasmachine en droger, mechanische ventilatie, een Velux-dakraam en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de volwaardige 3e slaapkamer, voorzien van bergruimte achter de knieschotten en een Velux-dakraam.

Tuin: De verzorgde, onderhoudsarme achtertuin is bereikbaar via de keuken en beschikt over een eigen achterom. De tuin is voorzien van een buitenkraan en de fraaie pergola maakt het helemaal af! Daarnaast staat er een separate houten berging van circa 2,5 x 3,5 meter, voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN:
- Ruime, uitgebouwde eengezinswoning;
- Bouwjaar 2002;
- 3 slaapkamers;
- Woonkamer aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd met circa 2 meter;
- Erker aan de voorzijde;
- Verzorgde, onderhoudsarme achtertuin met eigen achterom;
- Volledig geïsoleerd.

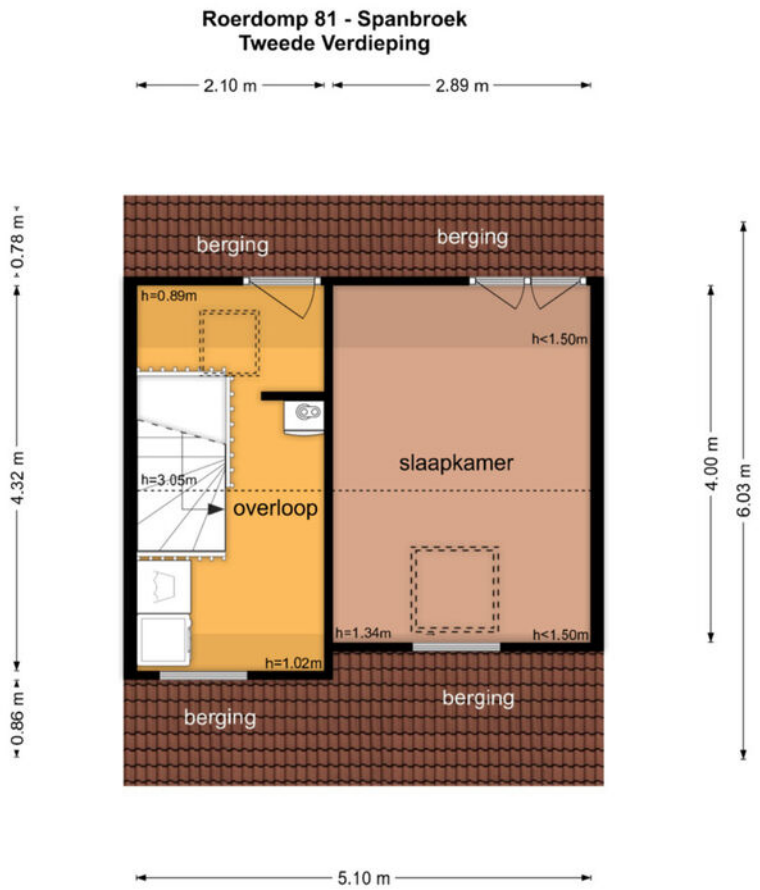
Plattegrond



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

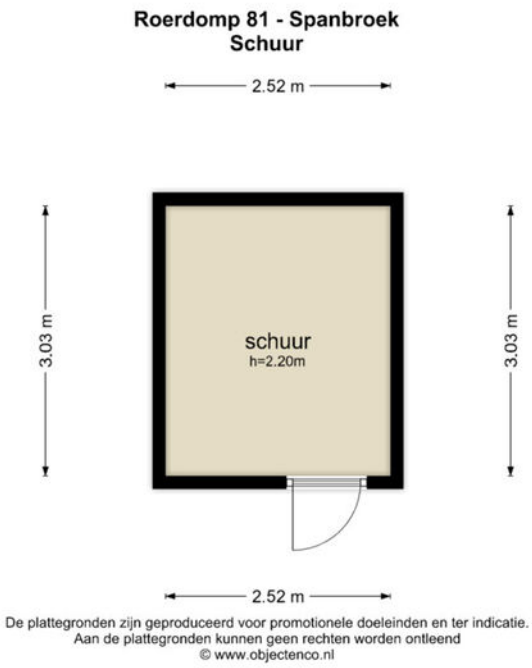
Plattegrond

Plattegrond



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

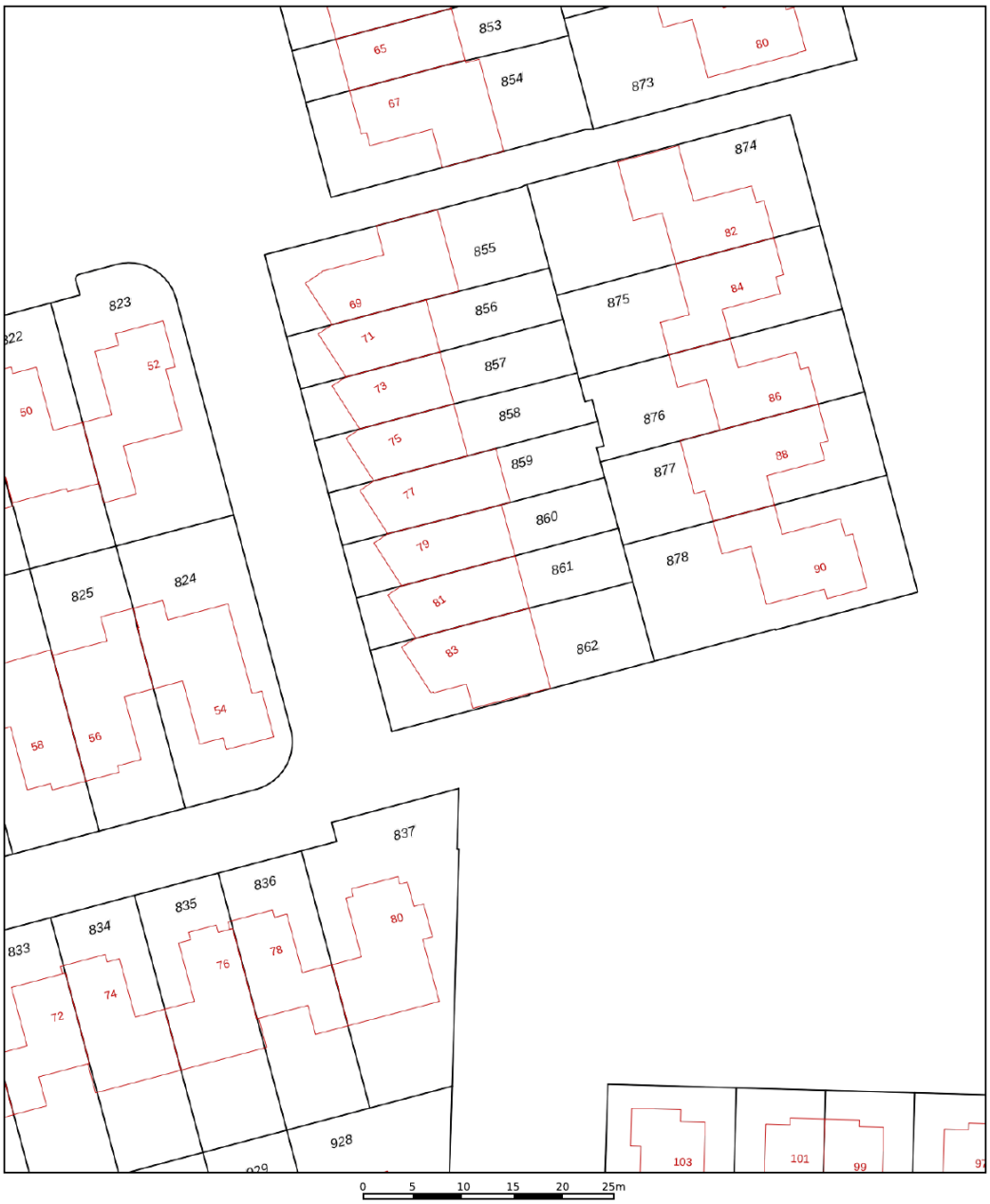
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdomp 81



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

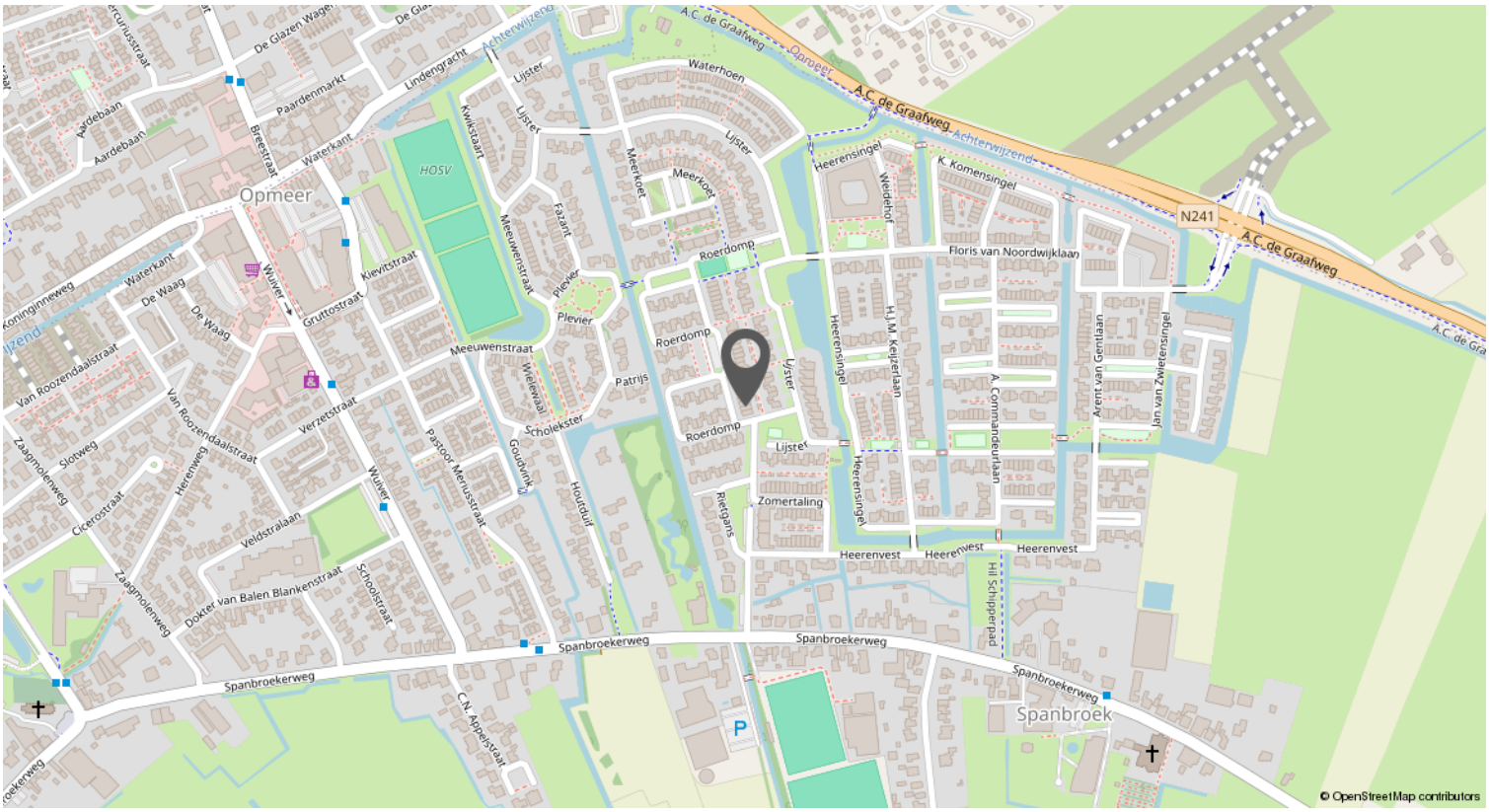
Kadastrale gemeente	Opmeer
Sectie	X
Perceel	861

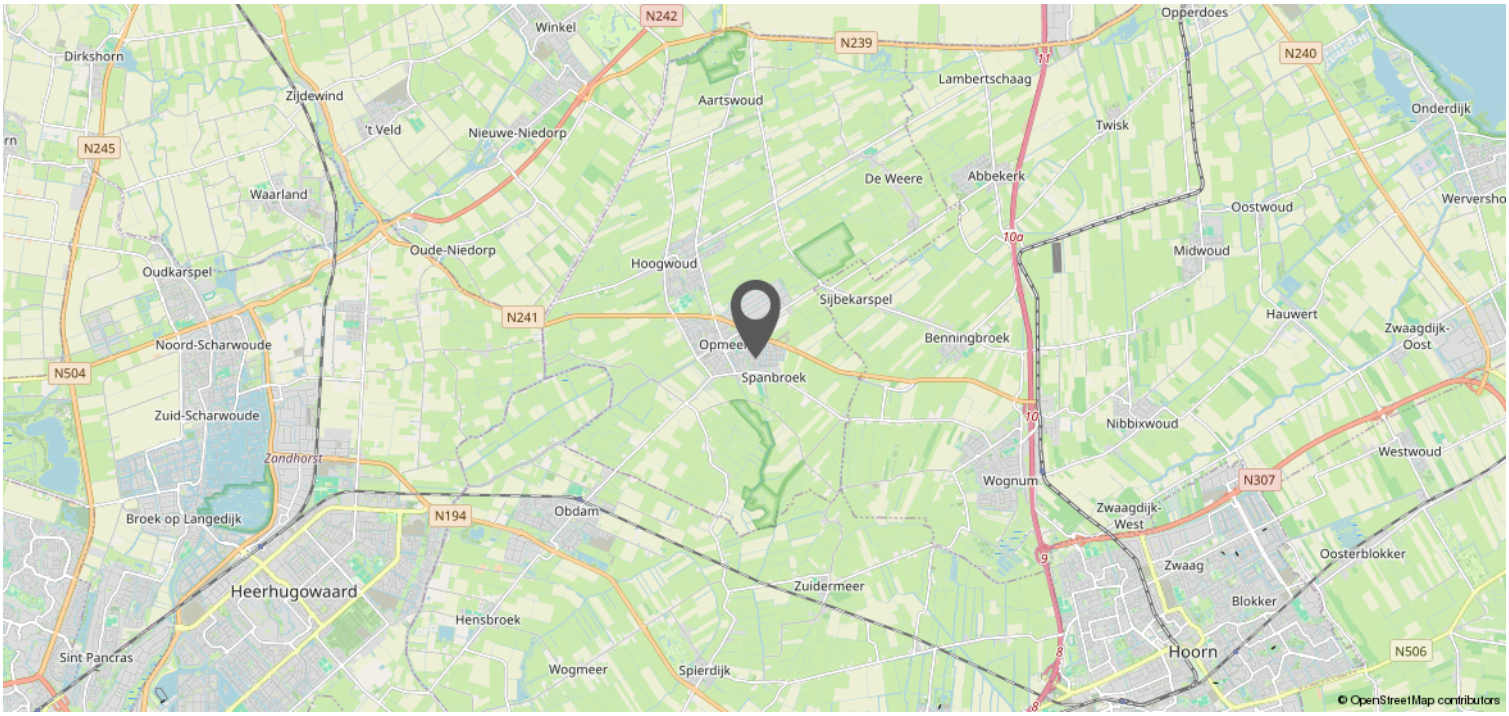
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart

Roerdomp 81, 1715 HK SPANBROEK





Van't Riet
De-Makelaar

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.

WAARBORGSOM
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!

Aantekeningen

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