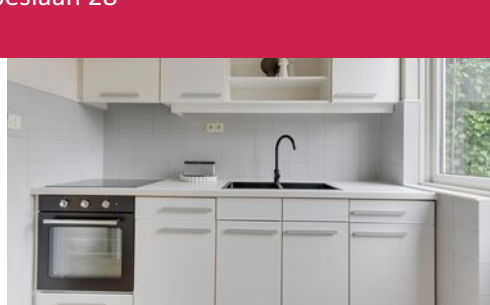


# Instapklare, mooie hoekwoning!



ABBEKERK | Lijsterbeslaan 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	: hoekwoning
Bouwjaar	: 1970

## WONING

Aantal kamers	: 5
Inhoud woning	: 356 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 167 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m <sup>2</sup>



### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Noorder-Koggenland  
Sectie : B  
Nummer : 609

### INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel  
Bouwjaar CV ketel : 2008  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas  
Energie label : C

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin : achtertuin, voortuin, zijtuin  
Garage : berging  
Parkeergelegenheden : openbaar parkeren



# Omschrijving

## Lijsterbeslaan 28, 1657 AR Abbekerk

Welkom in uw droomhuis op Lijsterbeslaan 28 in Abbekerk, een woning die onlangs met aandacht is gemoderniseerd, wat resulteert in een harmonieus geheel waarin je direct kunt intrekken. Deze keurige hoekwoning biedt een perfecte combinatie van eigentijds comfort en stijlvol wonen. Zo zijn alle verdiepingen afgewerkt met een nette pvc-vloer. De keuken, badkamer en het toilet zijn onlangs gerenoveerd. Alle muren, plafonds, deuren en kozijnen zijn recent geschilderd en afgewerkt. De trappen zijn op moderne wijze gerenoveerd en de woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. Met 4 slaapkamers en de kindvriendelijke ligging is dit de ideale gezinswoning. Sta je te trappelen om deze instapklare woning te bezichtigen? Bel ons gerust!

### **INDELING:**

Begane grond:

Via de entree bereik je de moderne hal voorzien de meterkast, gerenoveerde trap met trapkast, en toiletruimte. Via de hal bereik je de strak afgewerkte woonkamer voorzien van een sfeervol balkenplafond, pvc-vloer en een allesbrander als extra verwarming. Door de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte ruimte. De moderne keuken bevindt zich in een aparte ruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en dubbele spoelbak en losse vaatwasser, alle keuken apparatuur is nieuw en ongebruikt.

Eerste verdieping:

Middels de trap in de hal bereik je de overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers (waarvan 2 met een vaste kastenwand) en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie. De verdieping is evenals de begane grond keurig afgewerkt met lichte wanden en een nette pvc-vloer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de voorzolder met toegang tot de cv-ruimte en de 4e slaapkamer. Door de realisatie van een dakkapel over de gehele breedte aan de achterzijde is dit een royale slaapkamer. Verder tref je op deze verdieping veel bergruimte.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuidoosten. Het is hier dus heerlijk vertoeven in het zonnetje! De tuin beschikt over een stenen berging. Handig voor het opbergen van de fietsen en eventueel ander klusgereedschap. De berging is voorzien van verschillende stroompunten voor eventueel een vriezer etc.

### **BIJZONDERHEDEN:**

- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Volledig geïsoleerd;
- Moderne afwerking, pvc vloer op alle verdiepingen;
- 4 slaapkamers;
- Tuin op het zuidoosten;
- Gelegen op slechts 3 minuten van snelweg de A7 en op 30 minuten afstand van Amsterdam;
- Goede busverbinding naar o.a. Hoorn;
- Buiten zwembad, park, tennis banen en voetbalvelden in directe omgeving;
- Oplevering kan snel.





























# Plattegrond

## Lijsterbeslaan 28 - Abbekerk Begane Grond



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

# Plattegrond

## Lijsterbeslaan 28 - Abbekerk Eerste Verdieping



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



# Plattegrond

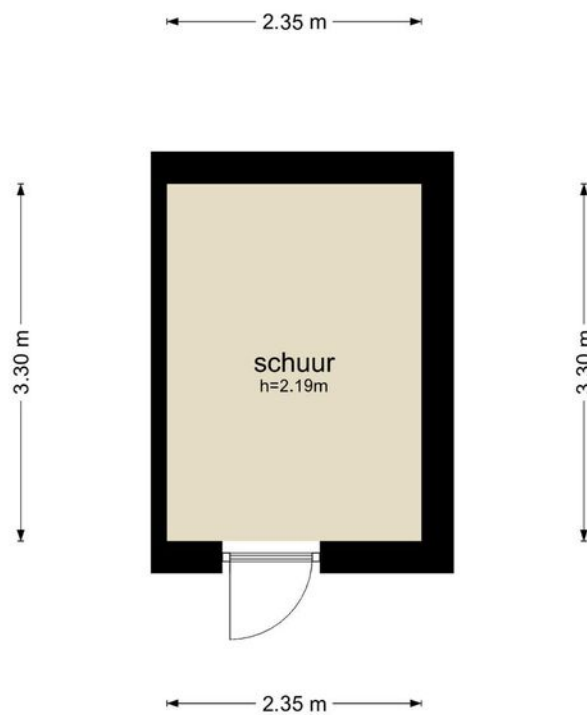
## Lijsterbeslaan 28 - Abbekerk Tweede Verdieping



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

# Plattegrond

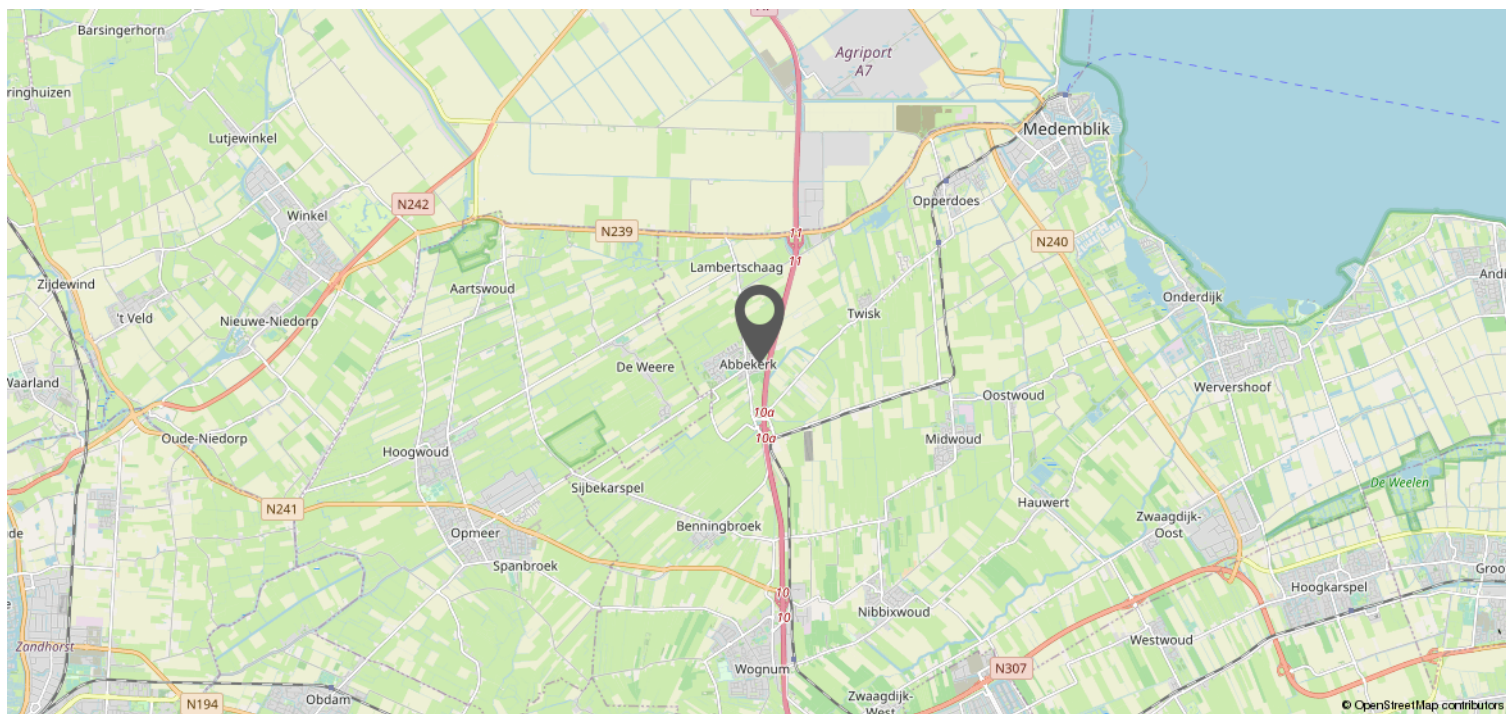
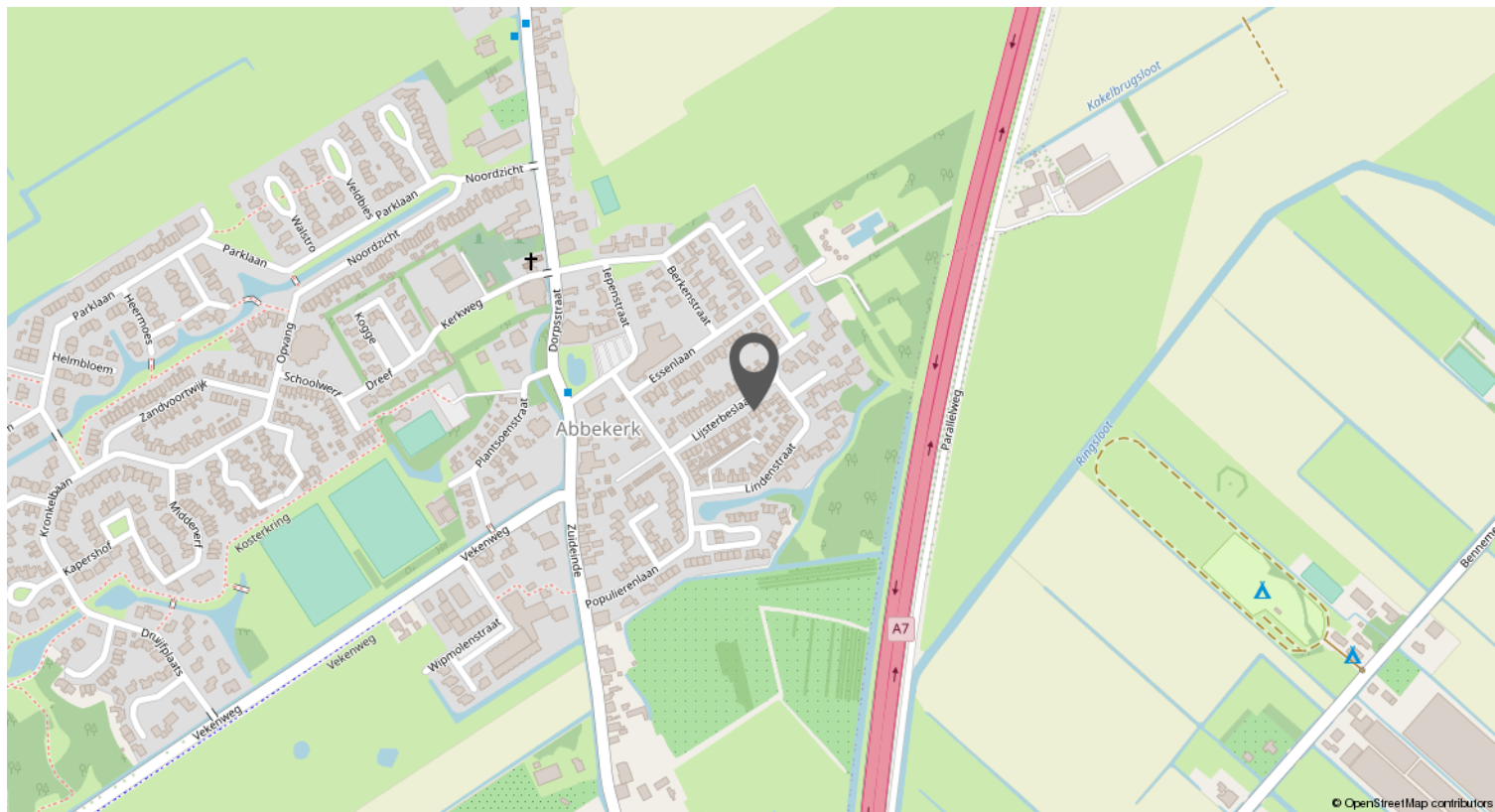
## Lijsterbeslaan 28 - Abbekerk Schoor



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

# Locatie op de kaart

Lijsterbeslaan 28, 1657 AR Abbekerk





# 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-Makelaars? Actief, betrokken en professioneel!**

Van 't Riet De-Makelaar is een regionaal georiënteerd makelaarskantoor met gediplomeerde en gecertificeerde makelaars/taxateurs. Wij zijn gespecialiseerd in verkopen, aankopen en taxeren van woningen. Wij kenmerken ons door onze actieve, professionele inzet. Met grote betrokkenheid doorlopen we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind. En we doen wat we zeggen. Want we snappen dat jouw woning een belangrijk deel is van je leven en je financiële huishouding. Jij moet prettig en zonder zorgen de stap kunnen maken; wij zorgen dat wij het totaalbeeld voor jou in de gaten blijven houden.

### **Jouw eigen woning?**

Wellicht ben je thans eigenaar van een woning en vraag je je af welke mogelijk-heden of kansen deze woning op de woningmarkt maakt. Om een reële waarde en markt-potentie te kunnen geven komen wij graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen wij in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen.



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

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

**Marius Broedersz**, Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 53 58 58 13

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

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

**Lois Riksten**, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Van't Riet  
De-Makelaar**

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