

Landelijk wonen op droomlocatie!



HENSBROEK | Wogmeer 12



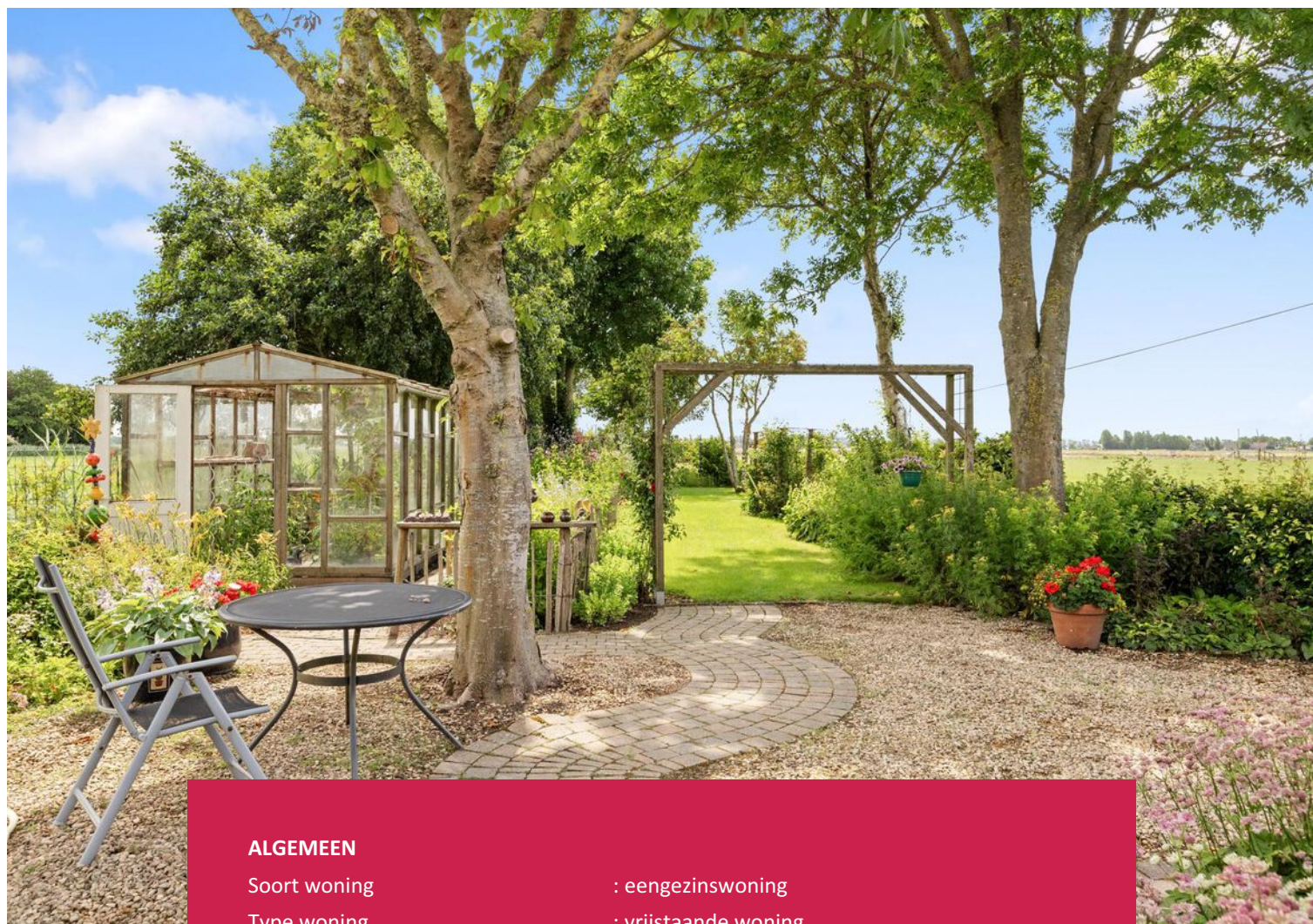
Van't Riet
De-Makelaar

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



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: vrijstaande woning
Bouwjaar	: 1880

WONING

Aantal kamers	: 4
Inhoud woning	: 709 m ³
Perceeloppervlakte	: 3390 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 146 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obdam
Sectie : F
Nummer : 1148, 1108, 1109

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 : vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin : tuin rondom
Garage : aangebouwd steen, carport
Parkeergelegenheden : op eigen terrein



Omschrijving

Wogmeer 12, 1711 SP Hensbroek

Wonen in alle rust, omringd door weilanden en natuurgeluiden in een charmant vrijstaand huis met garage, gastenverblijf en een schitterende tuin, dit alles gelegen op een perceel van 3.390 m²!

Midden in het groen, omgeven door weilanden zover het oog reikt, ligt deze charmante vrijstaande woning op een prachtig perceel. De rust die je hier ervaart is ongekend – je hoort niets anders dan de wind door de bomen, vogels en af en toe de boer in de verte. Het wordt dan ook niet voor niets een stiltegebied genoemd door de huidige eigenaresse. Een unieke plek voor wie landelijk en vrij wil wonen, met ruimte, privacy en een prachtig uitzicht vanuit elk raam.

De woning is goed onderhouden, heeft een sfeervolle uitstraling en een prachtige, met zorg ingerichte tuin. Binnen is alles netjes, maar op onderdelen gedateerd. Dat biedt direct kansen om het helemaal naar eigen smaak te moderniseren. De basis is in ieder geval solide: het woonhuis is voorzien van dak- en gevelisolatie, dubbel glas, een energielabel C en is in 2024 nog aan de buitenzijde geschilderd. De tuin is écht groot en voorzien van een schuur, gastenverblijf én een kas. Een absolute parel op de woningmarkt die je niet aan je voorbij moet laten gaan!

INDELING

Begane grond:

Via de serre bereik je de hal met meterkast, toilet, de badkamer, bijkeuken en trappen naar de verdiepingen. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en een designradiator. De woonkamer is ruim, licht en voorzien van een sfeervolle houtkachel en balkenplafond en een praktische trapkast. Via de dubbele deuren bereik je de serre. De serre vormt een fijne extra leefruimte met dubbele deuren naar buiten. Vanuit de woonkamer is tevens de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. De keuken is functioneel ingericht met een elektrische kookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken heb je een waanzinnig uitzicht op de weilanden.

Eerste verdieping:

Hier is een tweede, ruime slaapkamer met een dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is van binnenuit geïsoleerd.

Garage:

Boven de garage, via een vaste trap vanuit de hal bereikbaar, is een extra slaapkamer, nu in gebruik als atelier. Deze ruimte is voorzien van een houten vloer, verwarming, dakraam en dakkapel. Het dak is ca. 10 jaar geleden geplaatst en geïsoleerd. De aangebouwde garage is voorzien van elektra, ramen, verwarming en een elektrische garagedeur. Voor de garage ligt een ruime carport.

In de tuin staat een grote houten schuur, opgedeeld in een berging en een gastenverblijf (ca. 27 m²). De schuur is voorzien van krachtstroom en een keramiek oven. Het gastenverblijf is eenvoudig en gedateerd, maar beschikt over eigen voorzieningen zoals een cv-ketel, keukenblokje en douche. Er liggen 10 zonnepanelen op het dak van de schuur.

LIGGING

Wogmeer is zo'n plek waar je meteen tot rust komt. Een buurtschap in Hensbroek, midden in het groen, waar je woont tussen de weilanden en het landschap nog open en ongerept is. De woning ligt helemaal vrij, bereikbaar via een boerenpad dat in de omgeving bekendstaat als 'het padje'. En toch is alles relatief dichtbij. In nog geen 10 minuten zit je op de A7 richting Hoorn, Purmerend of Amsterdam. Voor boodschappen of andere voorzieningen kun je terecht in Avenhorn, winkelcentrum "Vijverhof" heeft een breed aanbod aan winkels. Wogmeer is kleinschalig, vriendelijk en typisch Noord-Hollands. Een plek waar mensen elkaar nog groeten en waar ruimte en rust vanzelfsprekend zijn.

BIJZONDERHEDEN

- Uniek en vrij gelegen tussen de weilanden;
- Groot perceel van 3.390 m²;
- Charmante en goed onderhouden woning met garage en carport;
- Schuur, gastenverblijf en een kas aanwezig;
- 10 zonnepanelen aanwezig;
- In 2024 is het houtwerk van de woning buitenom geschilderd.
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

Een landelijke ligging als deze komt zelden beschikbaar. Een plek waar rust, uitzicht, ruimte en karakter samenkomen.



























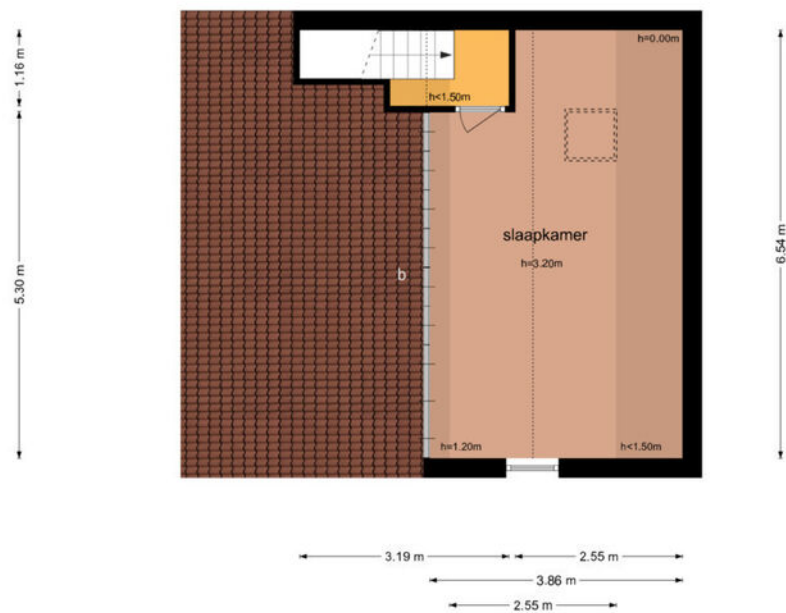
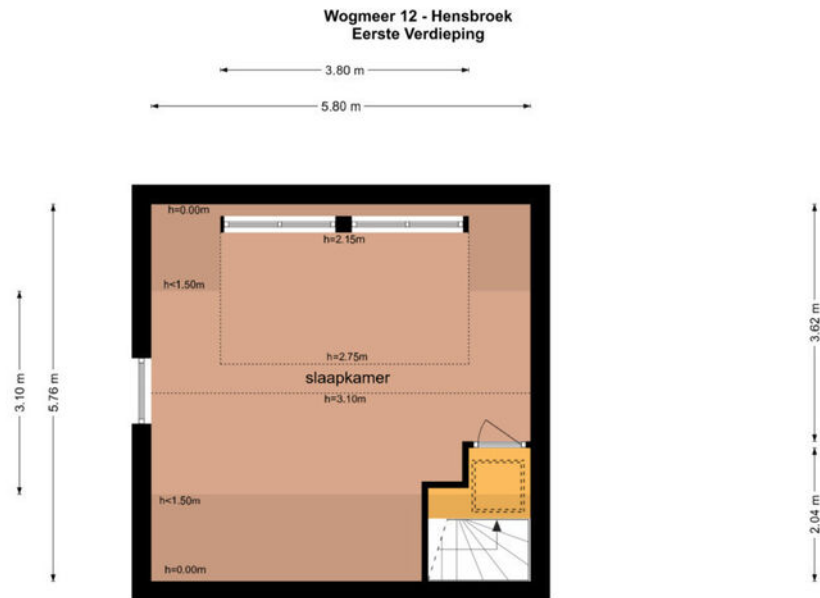


Plattegrond



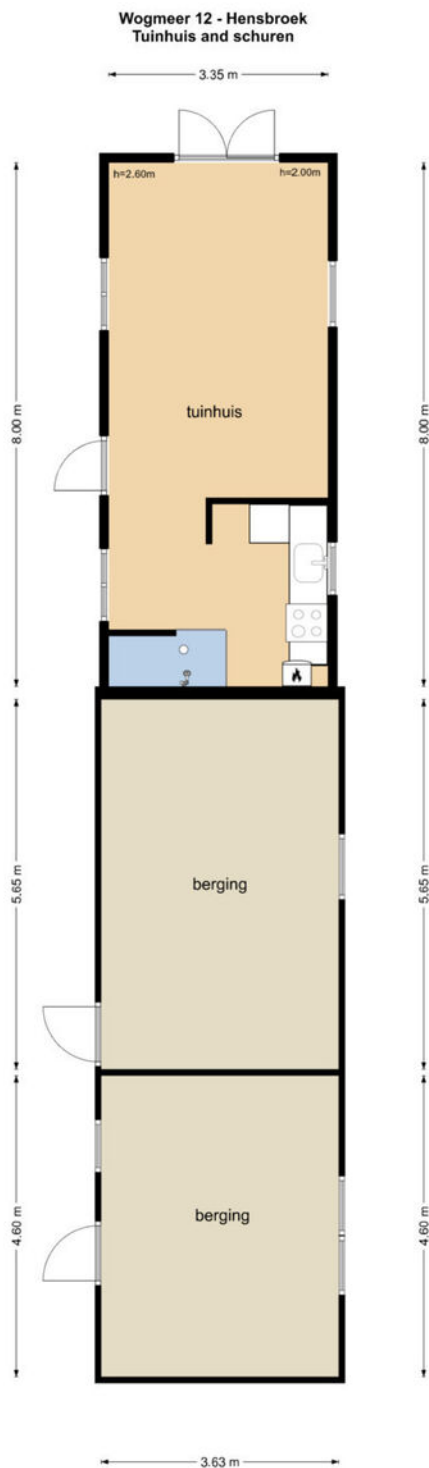
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



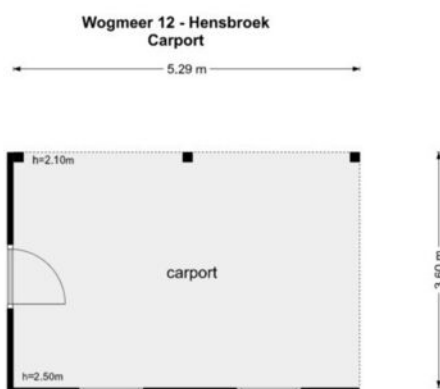
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond



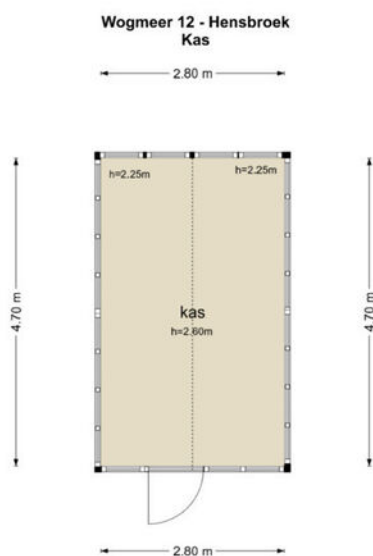
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



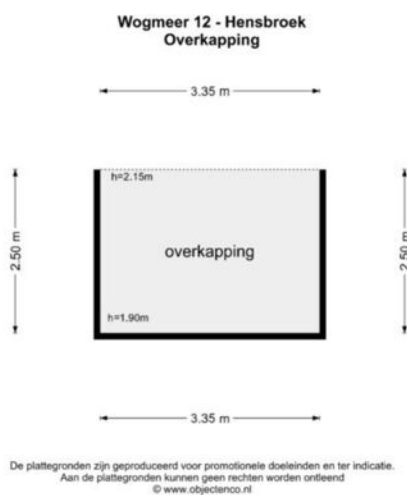
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

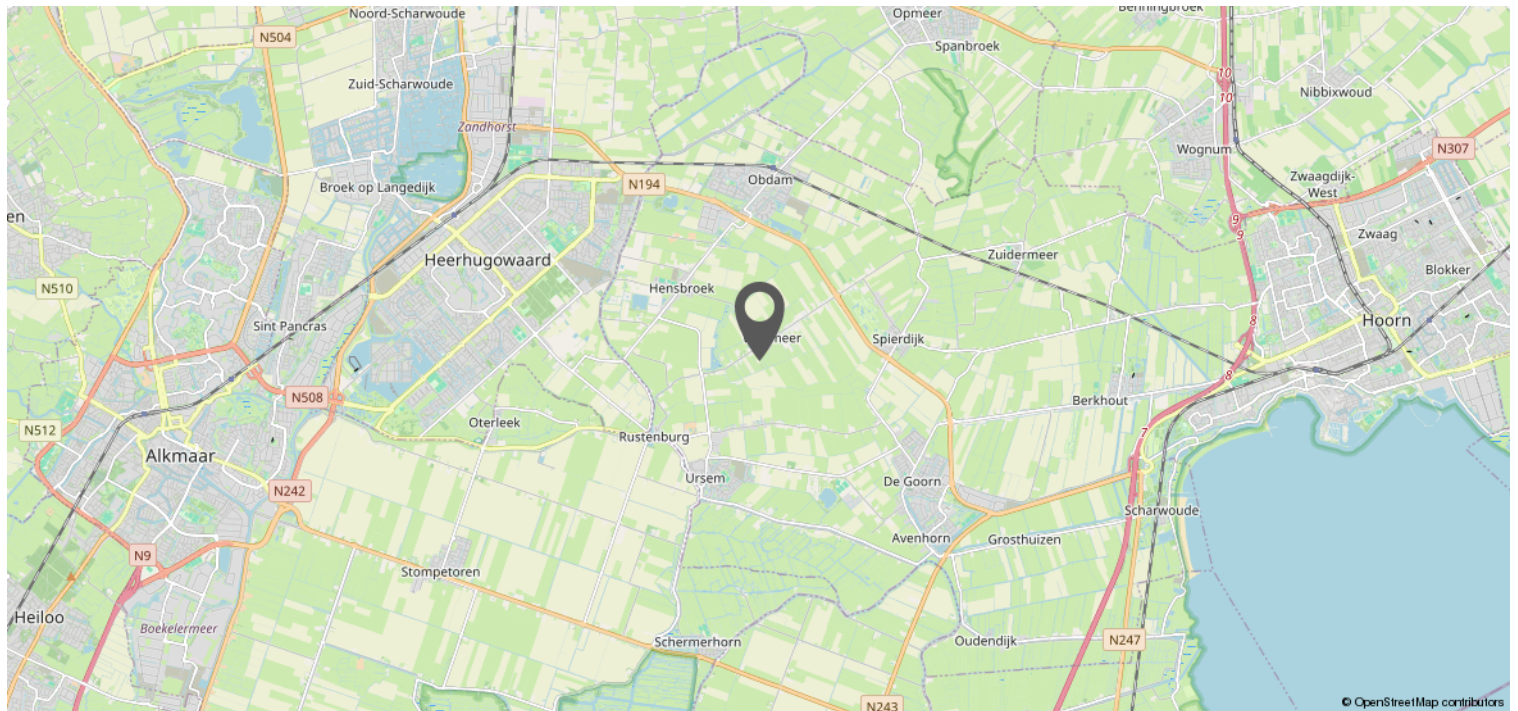
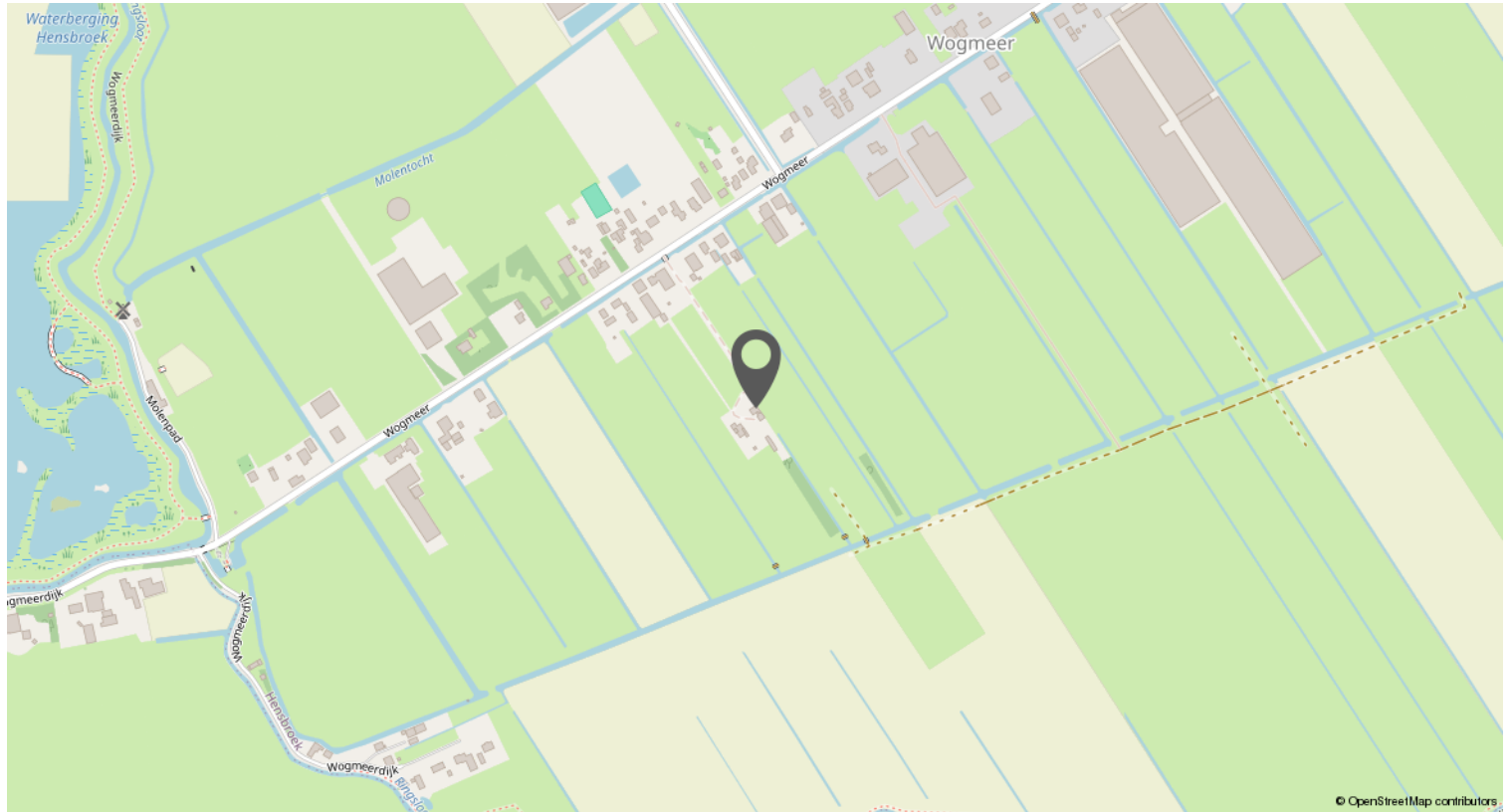
Uw referentie: Wogmeer 12 Hensbroek



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Obdam
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1108
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Wogmeer 12, 1711 SP Hensbroek





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 BIDLOGBOEK

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 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 mogelijkheden 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, 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 Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

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

Floor Ottervanger, NVM Assistent Makelaar 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