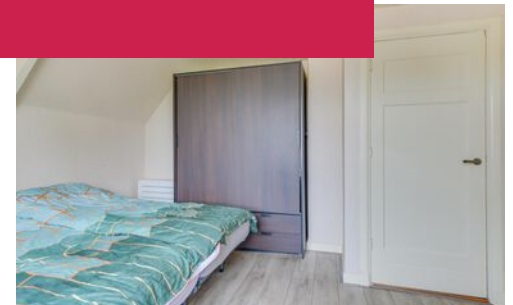
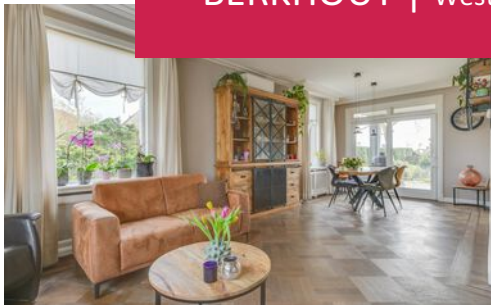


Vrijstaande woning met royale schuur!



BERKHOUT | Westeinde 245



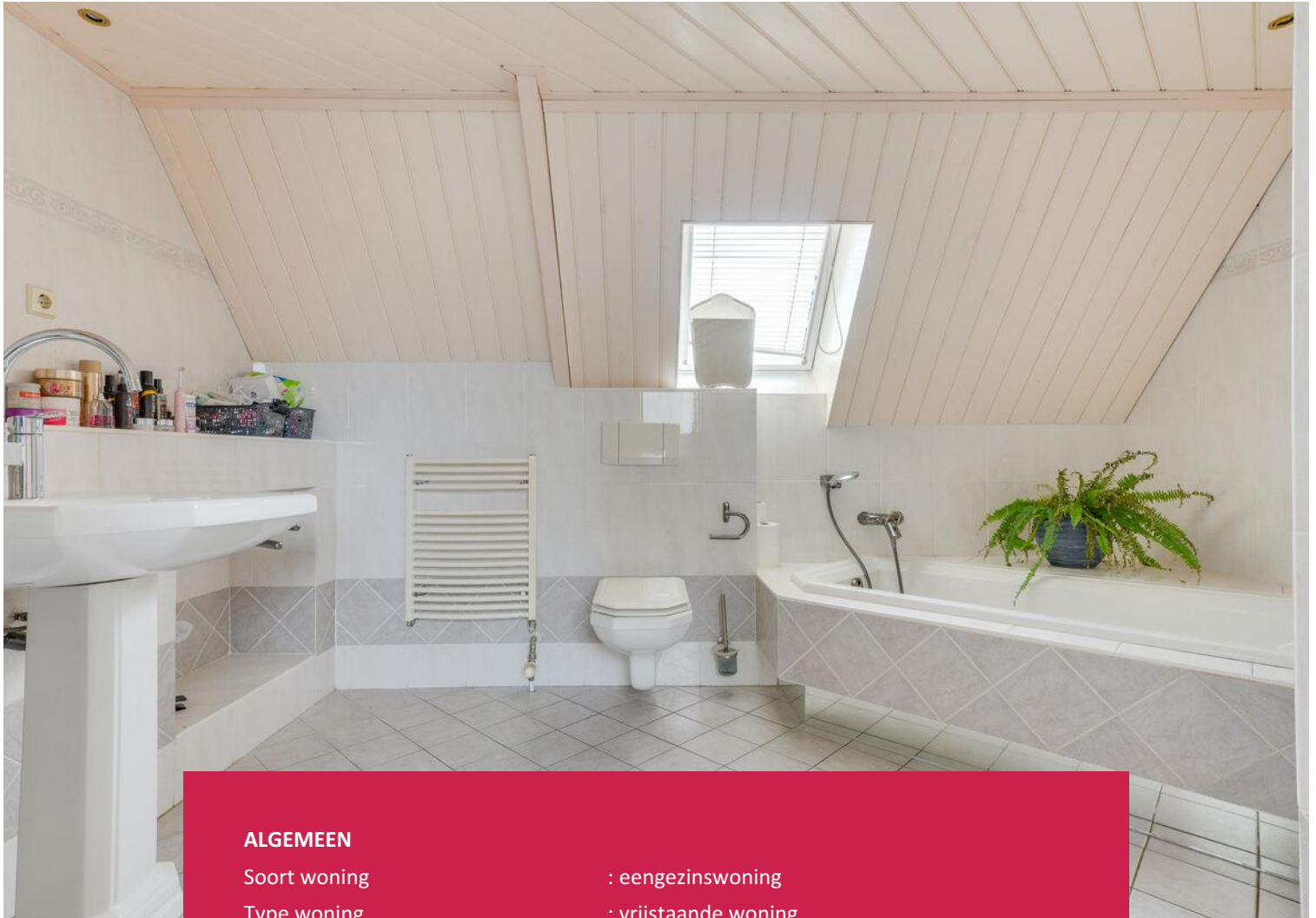
Van't Riet
De-Makelaar

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	: 1949

WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 485 m ³
Perceeloppervlakte	: 1030 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Wester-Koggenland
Sectie : AB
Nummer : 145

INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel : 2021
Isolatie : HR-glas
Energie label : E

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : aan rustige weg, landelijk gelegen
Tuin : achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage : garage met carport
Parkeergelegenheden : op eigen terrein



Omschrijving

Westeinde 245, 1647 MK Berkhout

Westeinde 245 – Berkhout

Vrijstaande woning met royale tuin aan water, grote schuur en volop mogelijkheden

Welkom aan het Westeinde 245 in Berkhout! Deze vrijstaande woning biedt een unieke combinatie van ruimte, privacy en veelzijdigheid. Met een grote tuin grenzend aan een sloot, hobbykas, fruitbomen, moestuin, een royale oprit, groot bijgebouw met verdieping en maar liefst 12 zonnepanelen is dit een ideale plek voor wie rustig wil wonen met volop mogelijkheden voor hobby, werk of opslag.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en trapkast. De woonkamer is sfeervol en licht, mede dankzij de erker en de openslaande deuren richting de tuin. De ruimte is netjes afgewerkt met gestucte wanden en plafonds. De woonkamer is voorzien van een massief houten vloer en een houtkachel, wat zorgt voor extra warmte en sfeer. Ook is deze ruimte te verwarmen en koelen door middel van een airco en middels de schuifpui loop je zo het overdekte terras op.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een houten opstelling. Deze is functioneel en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een inductiekookplaat (met aandachtspunt).

Aansluitend vind je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens een bergkast. Het toilet op de begane grond is aanwezig en functioneel.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met praktische bergruimte achter de knieschotten en vaste kasten. Middels het dakraam is er veel licht op de overloop.

Er zijn twee slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en voorzien van een schuifpui naar het balkon (gelegen op het zuiden) met fantastisch uitzicht over de landerijen, een dakraam en een inbouwkast. De tweede slaapkamer is eveneens praktisch in te delen en voorzien van veel bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een airco-unit.

De badkamer is royaal van opzet en uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en designradiator. Deze ruimte is functioneel en biedt mogelijkheden.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, waar zich de cv-ketel bevindt (Remeha, 2021).

Buitenruimte en bijgebouwen

Het perceel is royaal en biedt volop mogelijkheden. De tuin grenst aan een sloot en biedt vrij uitzicht, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte.

Op het terrein vind je onder andere:

Een grote schuur van circa 150m² met verdieping en eigen (oudere) cv-installatie, achterin de schuur is een hobbyruimte met keukenblok en boiler ingericht. De voorzijde en verdieping dienen nu als opslag. Aan weerszijde van de schuur zit een carport, ideaal voor het stallen van je auto('s). Op je eigen terrein kun je ook meerdere auto's kwijt. Praktisch voor als de visite langskomt. Ook voor de hobby kun je hier uitleven zo is er een hobbykas ter eigen invulling, een moestuin voor het kweken van groente en fruit, zijn er fruitbomen en is er een eigen aanlegplaats voor de boot. Praktisch als je een lekker wil varen.

Bijzonderheden

Vrijstaande woning met veel privacy

Grote tuin aan water met uitzicht

Royale oprit en meerdere parkeerplaatsen

Grote schuur met verdieping en hobbyruimte

12 zonnepanelen (2024)

Cv-ketel Remeha (2021)

Airconditioning aanwezig

Schilderwerk uitgevoerd in 2024

Er is een bushalte op circa 100 meter van de woning

Energie label E geldig tot 13-06-2030

























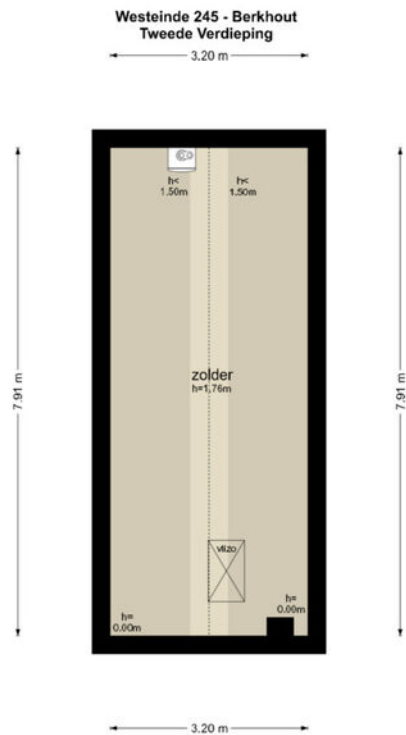


Plattegrond



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

Plattegrond

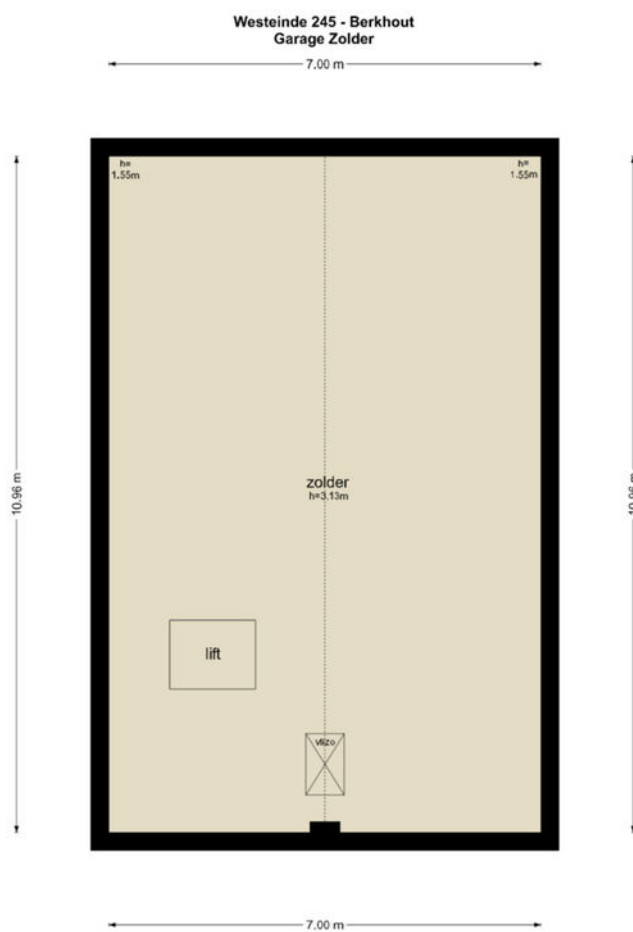


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



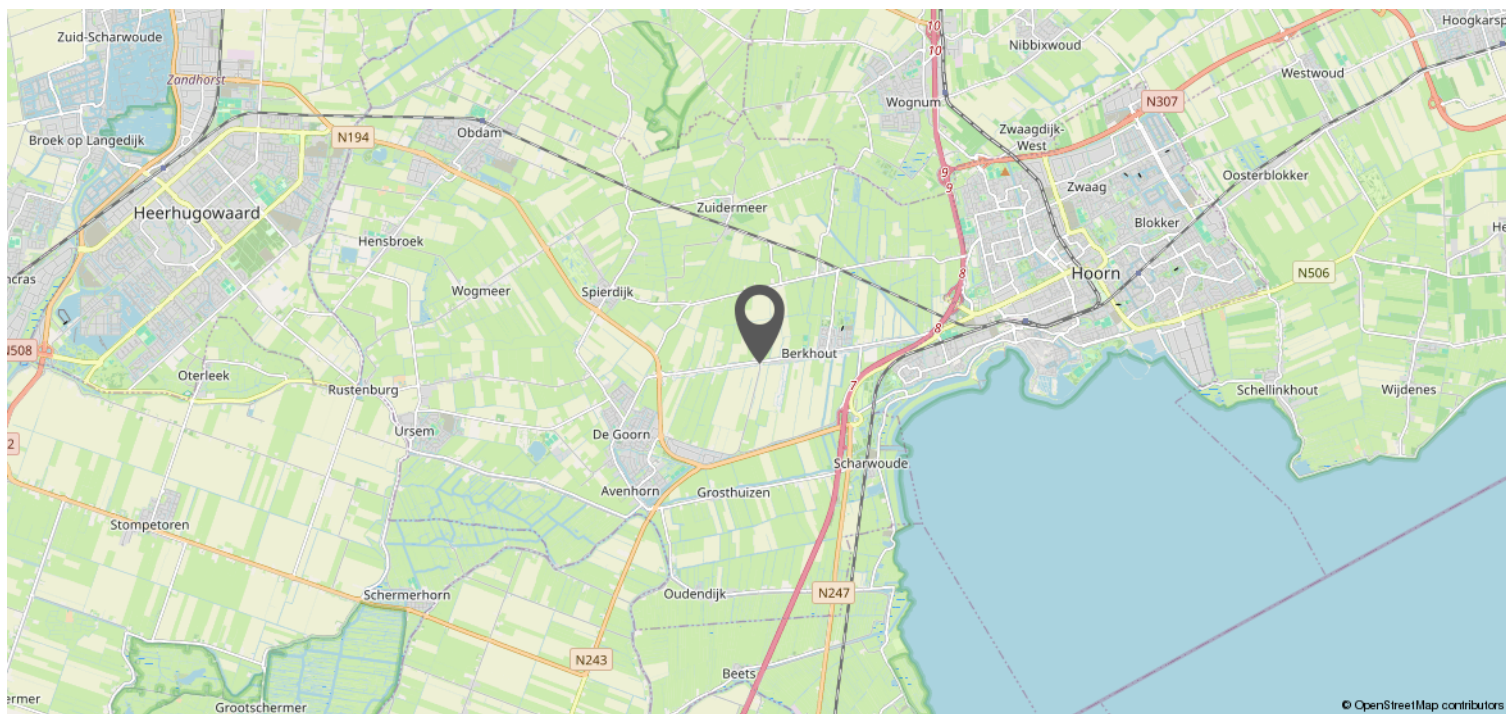
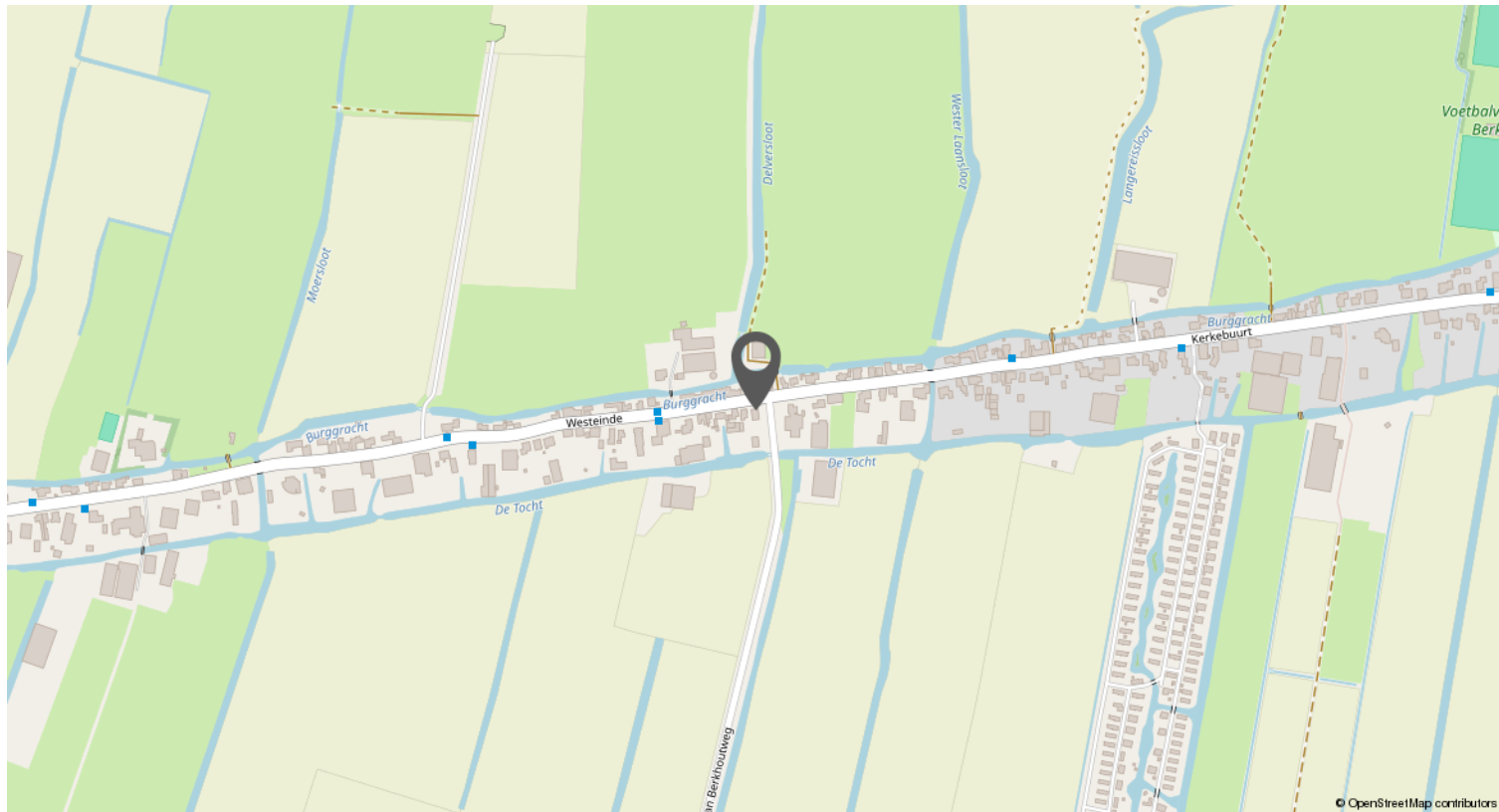
Plattegrond



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

Locatie op de kaart

Westeinde 245, 1647 MK Berkhout



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