

# Ruime en speels ingedeelde woning



OBDAM | Kloet 42



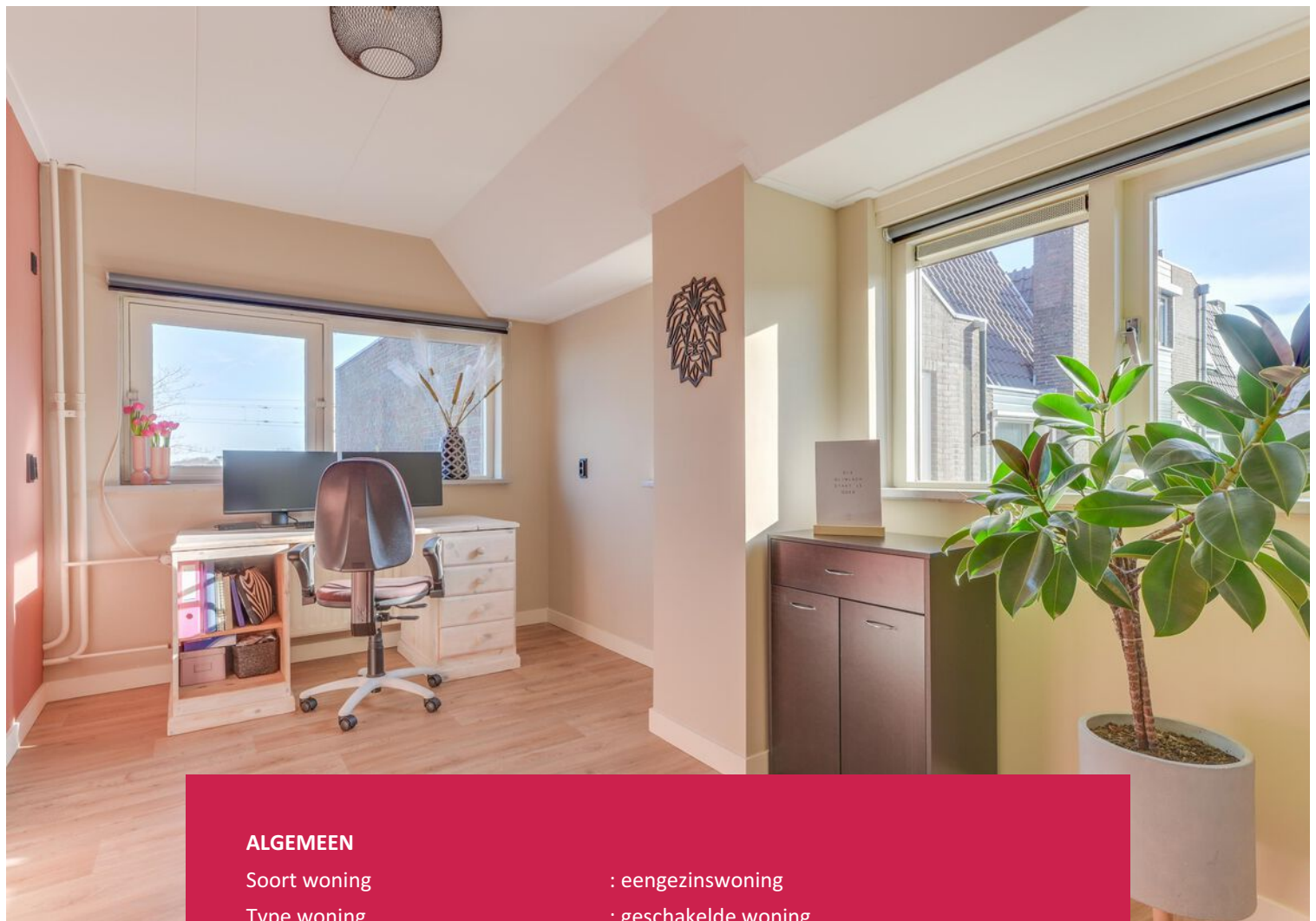
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
[info@vanhetrietmakelaars.nl](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Soort woning | : eengezinswoning    |
| Type woning  | : geschakelde woning |
| Bouwjaar     | : 1976               |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 4                  |
| Inhoud woning                   | : 401 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 198 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 107 m <sup>2</sup> |

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obdam  
Sectie : A  
Nummer : 2277

### INSTALLATIES & ISOLATIE

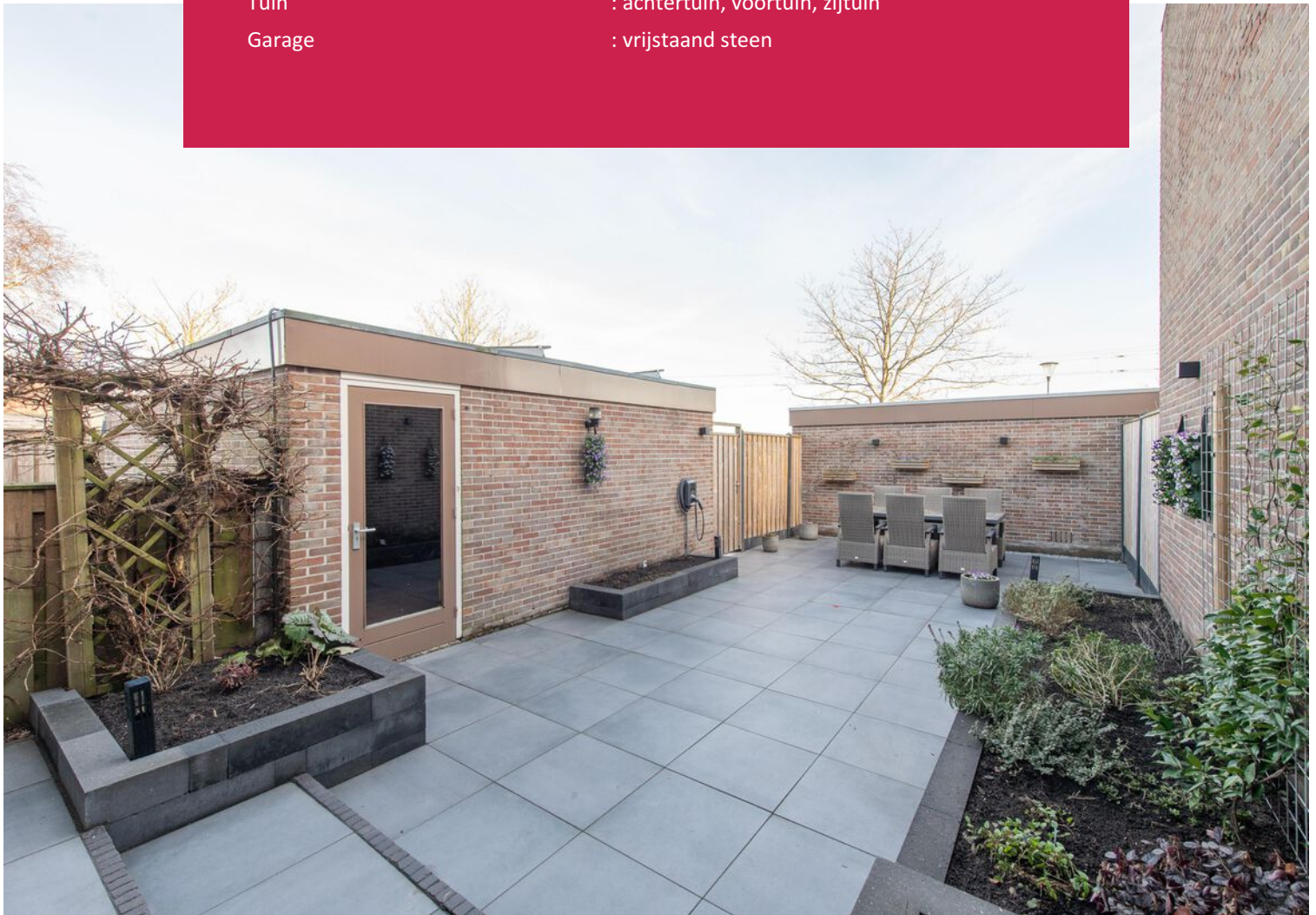
Verwarming : c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Bouwjaar CV ketel : 2025  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, deels dubbel glas,  
deels HR ++ glas  
Energie label : B

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk  
Tuin : achtertuin, voortuin, zijtuin  
Garage : vrijstaand steen



# Omschrijving

## Kloet 42, 1713 VG Obdam

Aan de Kloet in Obdam vind je deze verrassend ruime en speels ingedeelde geschakelde woning met een extra brede garage. De afgelopen jaren is de woning met veel zorg en aandacht gemoderniseerd, waardoor je hier zó kunt intrekken en meteen comfortabel kunt wonen.

De ligging is prettig, in een groene, kindvriendelijke en geliefde woonwijk met winkels, scholen en het NS station op korte afstand. Aan de voorzijde heb je vrij uitzicht en binnen valt direct op hoeveel licht de woning biedt dankzij de vele ramen. Een ideale woning voor een startend stel of voor wie nét dat beetje extra ruimte zoekt, bijvoorbeeld voor hobby, werk aan huis of een royale garage.

Sinds 2022 is er veel vernieuwd en verbeterd. Onder andere de wanden en plafonds zijn gestuukt, de badkamer en toiletruimte zijn vernieuwd, de meterkast is vervangen, de tuin is opnieuw aangelegd en de buitenzijde is geschilderd. Daarnaast is het dak recent volledig geïsoleerd en is in 2025 een nieuwe Remeha cv ketel geplaatst. Een huis waar duidelijk zorg en aandacht in is gestoken.

### INDELING:

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met vernieuwde meterkast en een moderne, strak afgewerkte toiletruimte. Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een zeer royale eetruimte met open keuken. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen.

De keuken is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat. De opstelling is praktisch, ruim en geeft een luxe uitstraling.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is tuingericht. Door de grote schuifpui en de vele ramen is het hier aangenaam licht. De woonkamer is iets verhoogd aangelegd, wat zorgt voor een speels effect en een prettige scheiding tussen wonen en eten. De radiatoren zijn vernieuwd voor een strakkere uitstraling.

De trapopgang is boven afsluitbaar, wat zorgt voor extra rust en comfort op de verdieping.

1e verdieping:

Op de verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een mooie inloopkast, iets wat eigenlijk iedereen wel op zijn wensenlijst heeft staan.

De badkamer is modern uitgevoerd met een inloopdouche, toilet, wastafel en een raam voor daglicht en ventilatie. Ook is het voorzien van vloerverwarming.

Daarnaast is er een separate wasruimte met vaste kasten, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de ruime vliering met veel bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Perfect voor koffers, kerstspullen en andere seizoensitems.

Buitenruimte en garage:

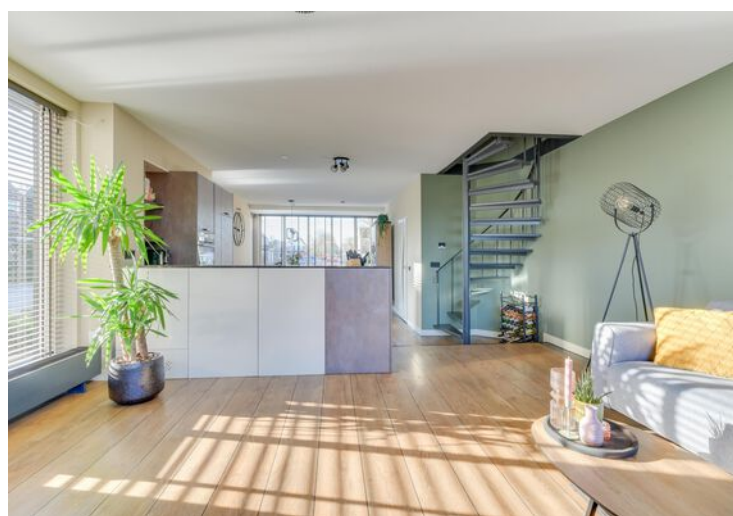
De sfeervol aangelegde achtertuin is een heerlijke verlenging van de woonkamer. Dankzij de mooie diepte kun je hier op elk moment van de dag kiezen voor zon of juist verkoelende schaduw.

De extra brede garage is een absolute plus. Perfect voor hobby, opslag of het stallen van een auto. Aan de garage is momenteel een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. Parkeren kan openbaar aan de voorzijde en op eigen terrein aan de achterzijde bij de garage.

**BIJZONDERHEDEN:**

- Geschakelde woning met extra brede garage
- Veel lichtinval en speelse indeling
- Badkamer en toiletruimte vernieuwd
- Wanden en plafonds gestuukt
- Dak recent volledig geïsoleerd
- Cv ketel Remeha uit 2025
- Meterkast vernieuwd
- Tuin vernieuwd en fraai aangelegd
- Gevel gereinigd en buitenzijde geschilderd



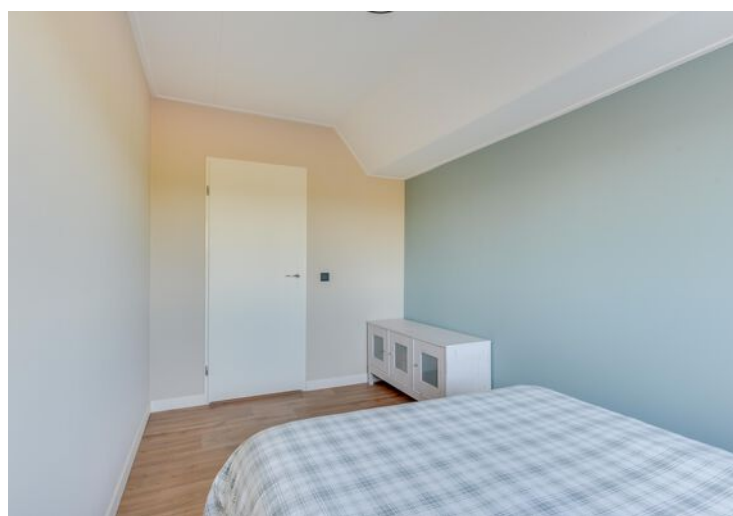
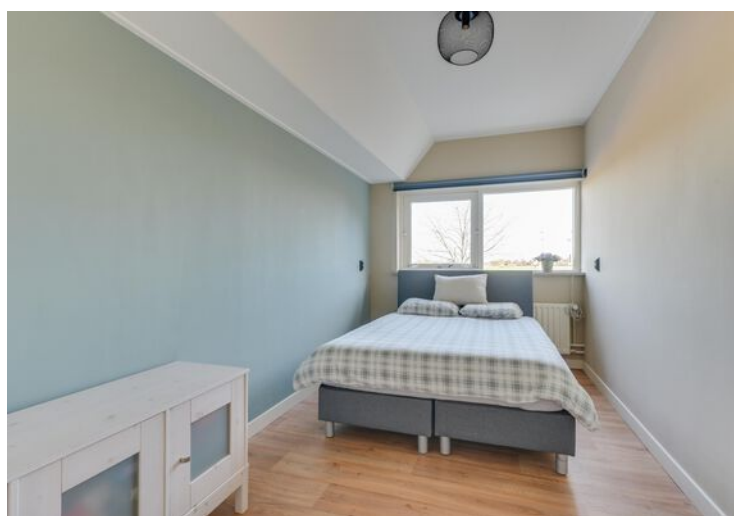




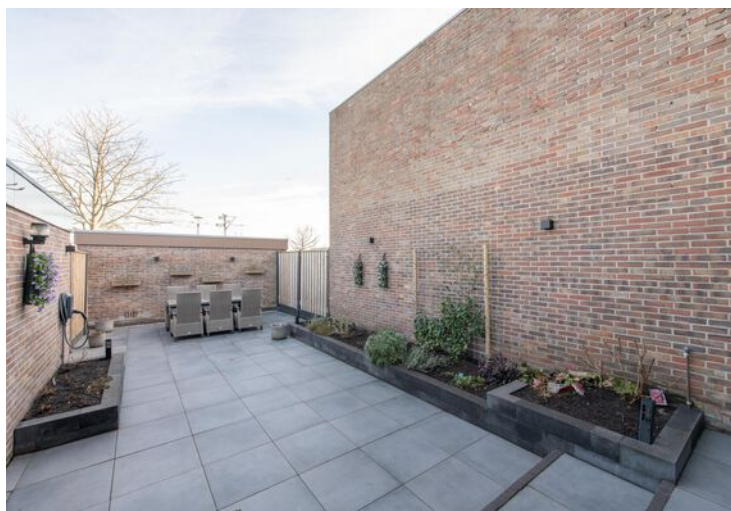












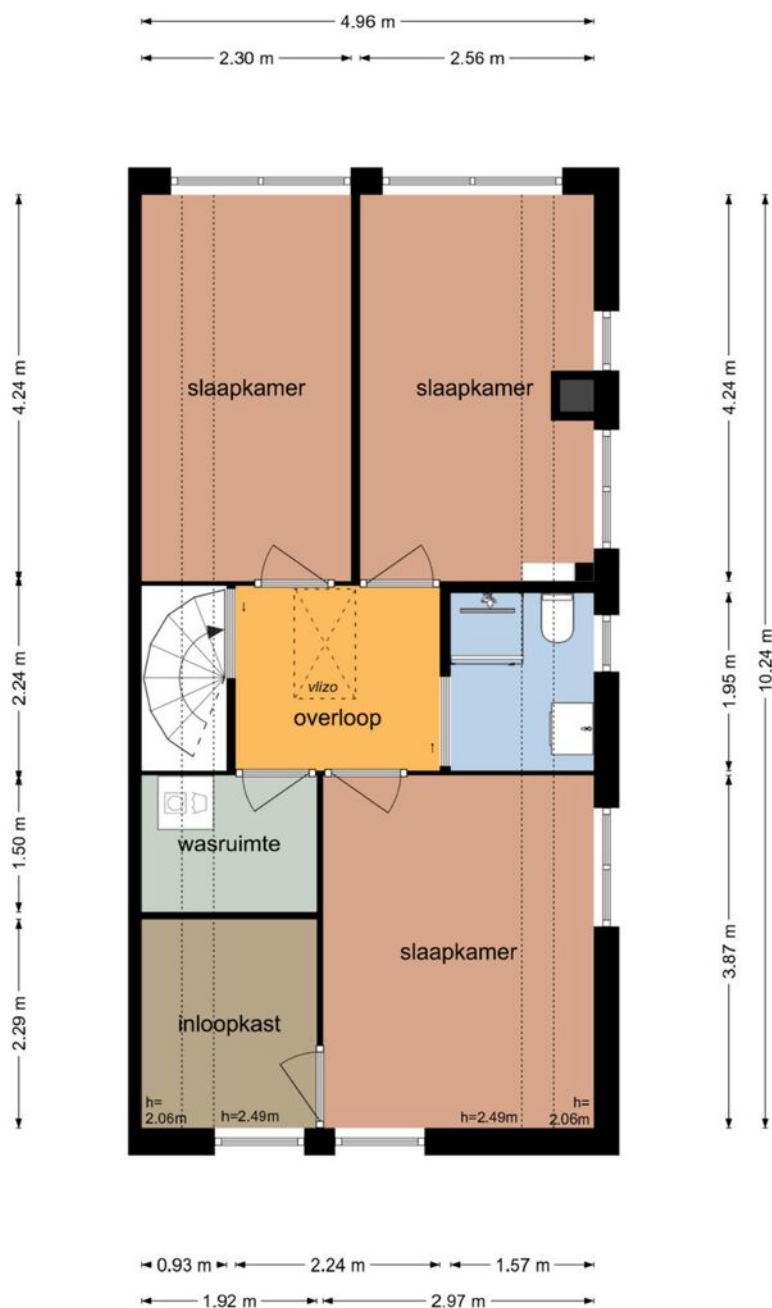
# Plattegrond



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

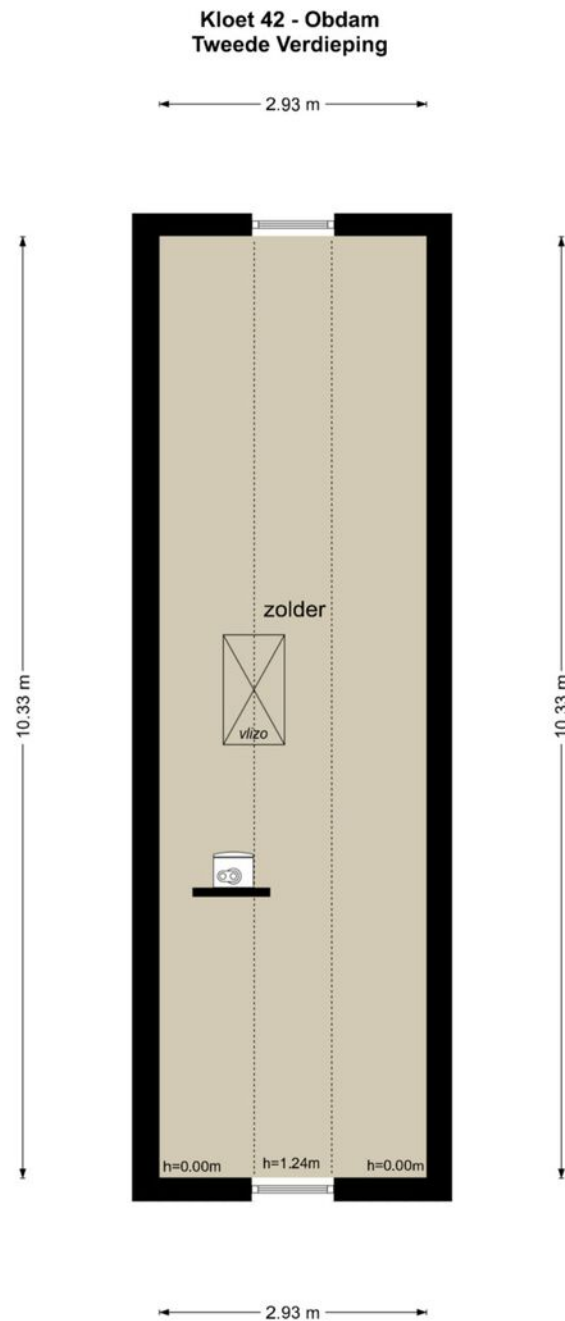
# Plattegrond

Kloet 42 - Obdam  
Eerste Verdieping



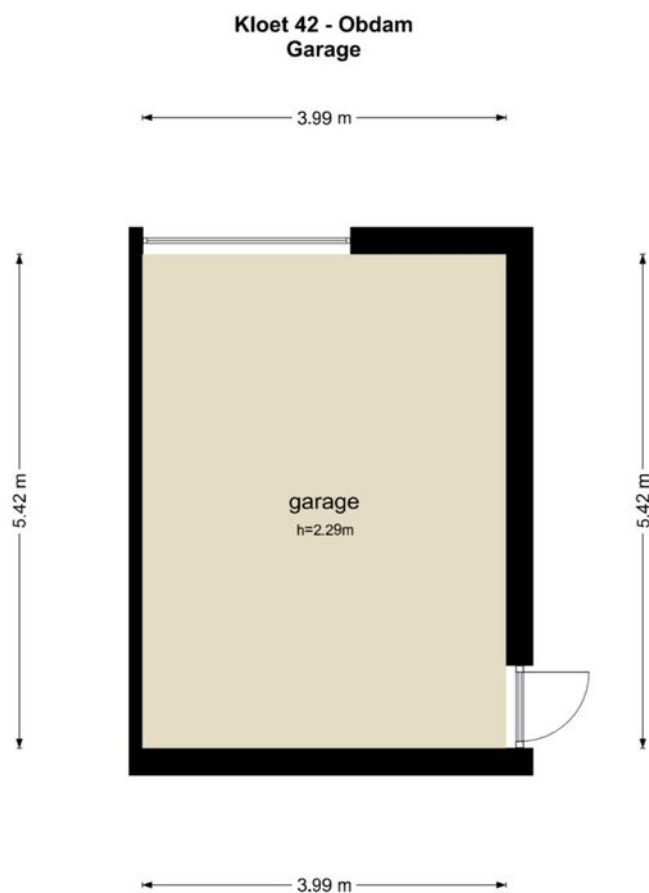
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



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

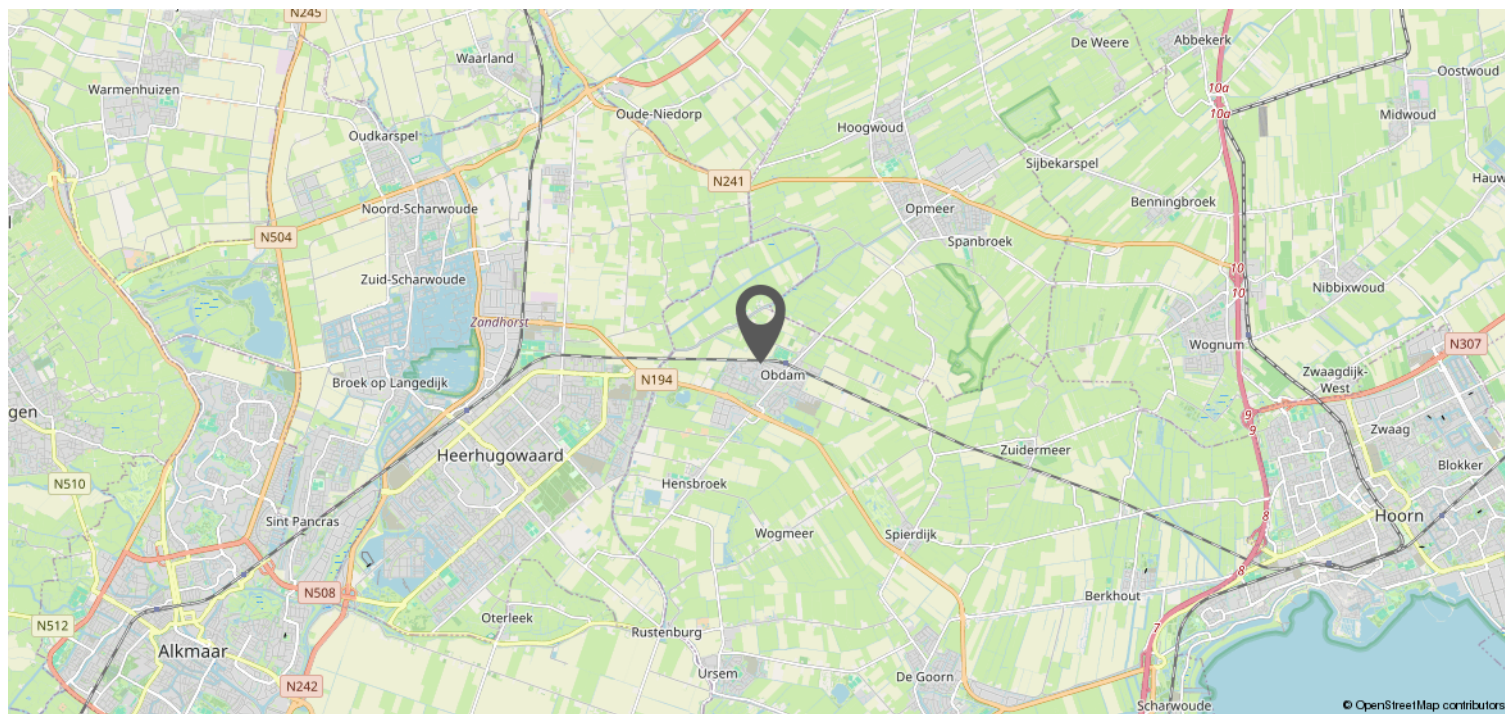
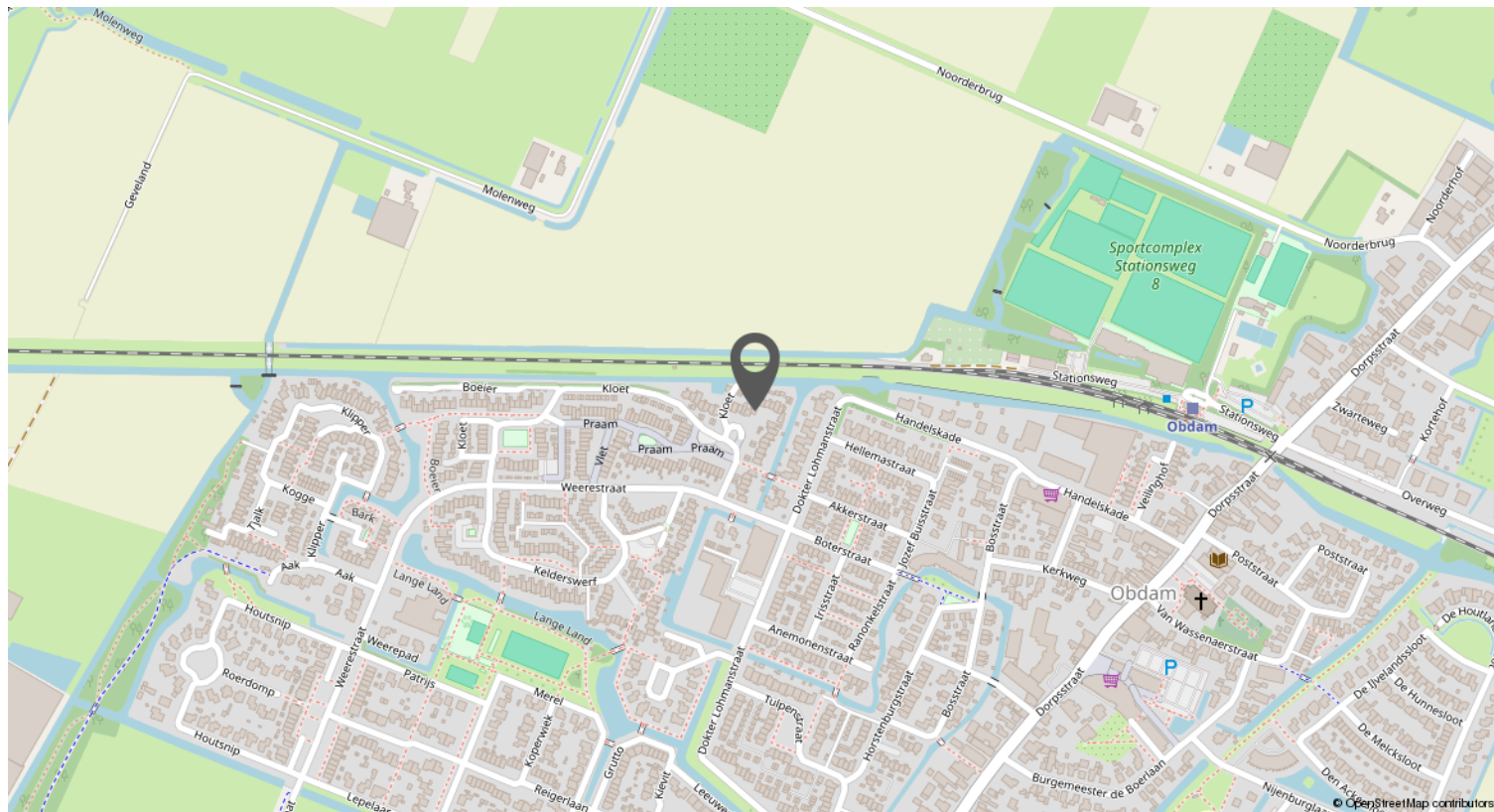
# Plattegrond



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

# Locatie op de kaart

Kloet 42, 1713 VG Obdam





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 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**, 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

**Lois Riksten**, NVM Makelaar 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