

# Centraal gelegen leuke woonkans!



SPANBROEK | Herenweg 27



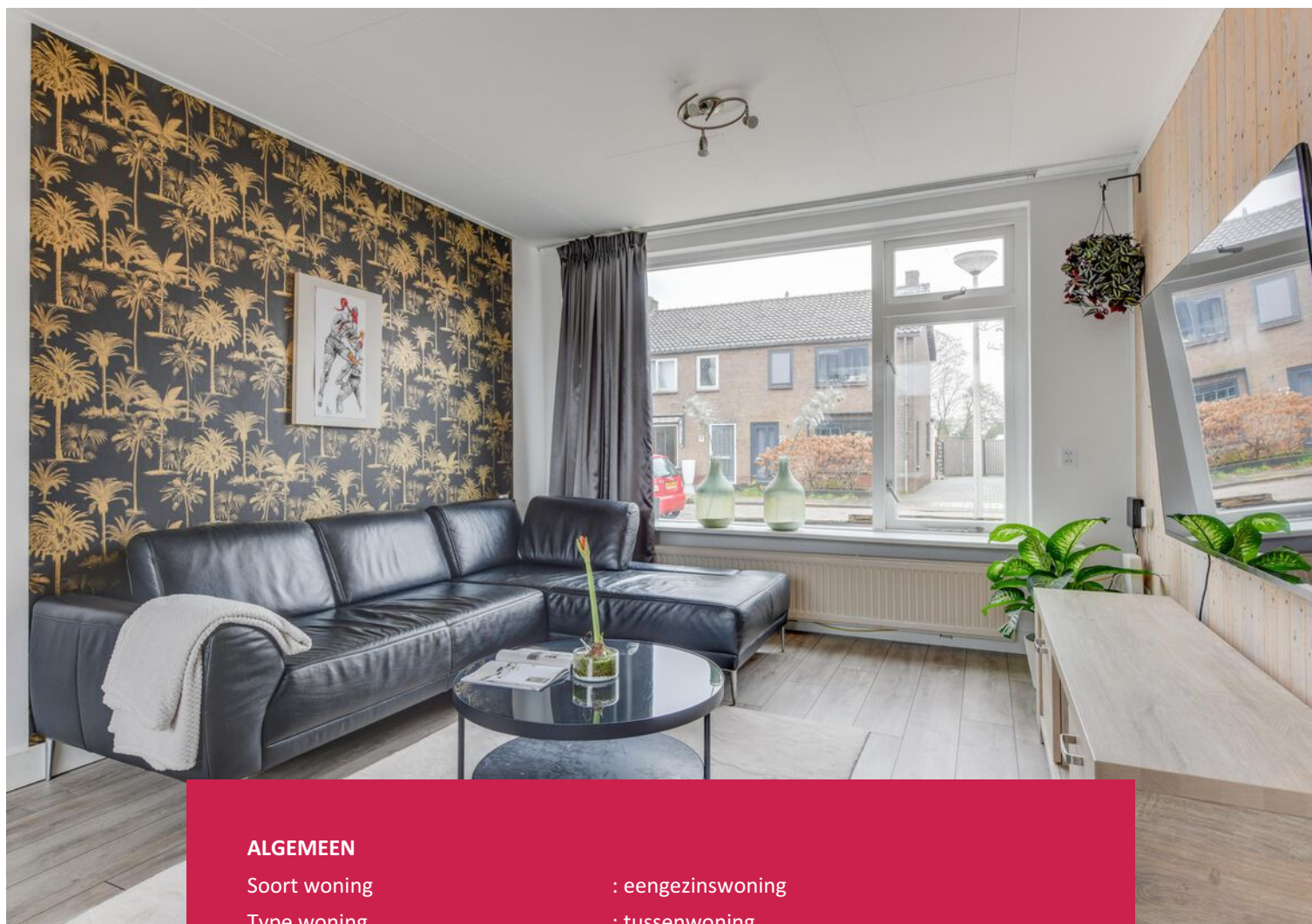
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

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  | : tussenwoning    |
| Bouwjaar     | : 1965            |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 5                  |
| Inhoud woning                   | : 425 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 151 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 104 m <sup>2</sup> |

### KADASTRALE GEGEVENS

|          |          |
|----------|----------|
| Gemeente | : Opmeer |
| Sectie   | : F      |
| Nummer   | : 2332   |

### INSTALLATIES & ISOLATIE

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Verwarming        | : c.v.-ketel                 |
| Bouwjaar CV ketel | : 2002                       |
| Isolatie          | : dakisolatie, vloerisolatie |
| Energie label     | : C                          |

### EXTRA INFORMATIE

|             |              |
|-------------|--------------|
| Aanvaarding | : in overleg |
|-------------|--------------|

### TUIN & GARAGE

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Ligging             | : in centrum, in woonwijk |
| Tuin                | : achtertuin              |
| Berging             | : aangebouwd, steen       |
| Parkeergelegenheden | : openbaar parkeren       |



# Omschrijving

**Herenweg 27, 1715 EG Spanbroek**

Een leuke woonkans in Spanbroek! Met een lichte doorzonwoonkamer, nette keuken, drie goede slaapkamers, een ruime zolder met vaste trap en dakkapel, een praktische bijkeuken én een diepe tuin met veranda is dit een woning die veel te bieden heeft. Dankzij HR++ glas, 6 zonnepanelen en elektrisch bedienbare rolluiken rondom profiteer je hier van een comfort en gemak. Daarbij woon je op loopafstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen én ben je in slechts enkele minuten op de A7. Laat deze kans niet voorbijgaan en ontdek zelf wat dit huis te bieden heeft. Bel je ons voor een vrijblijvende bezichtiging?

## **INDELING**

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal met toilet, meterkast en toegang tot zowel de woonkamer als de verdieping. De doorzonwoonkamer is lekker licht dankzij de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een fijne zit- en eethoek. Aansluitend vind je de keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de keuken bereik je de bijkeuken, waar je de wasmachineaansluiting en een vaste voorraadkast vindt. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in, maar tevens bereik je via de bijkeuken de ruime berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en HR++ glas. De badkamer is ingericht met douche en wastafel en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede etage. Deze ruime zolderverdieping is voorzien van een kunststof dakkapel met rolluik, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en hier kan je in de zomer heerlijk van de zon genieten. Achterin de tuin is een veranda gerealiseerd met dubbele deuren naar straat aan de achterzijde van de woning.

Ligging

De woning ligt centraal in Spanbroek, met winkels zoals supermarkt, drogisterij en horeca op loopafstand. Ook verschillende basisscholen, sportverenigingen en het sportcentrum bevinden zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten rij je naar de A7.

## **BIJZONDERHEDEN**

- HR++ beglazing;
- 6 zonnepanelen;
- Drie slaapkamers + zolder met vaste trap;
- Elektrisch bedienbare rolluiken rondom;
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.





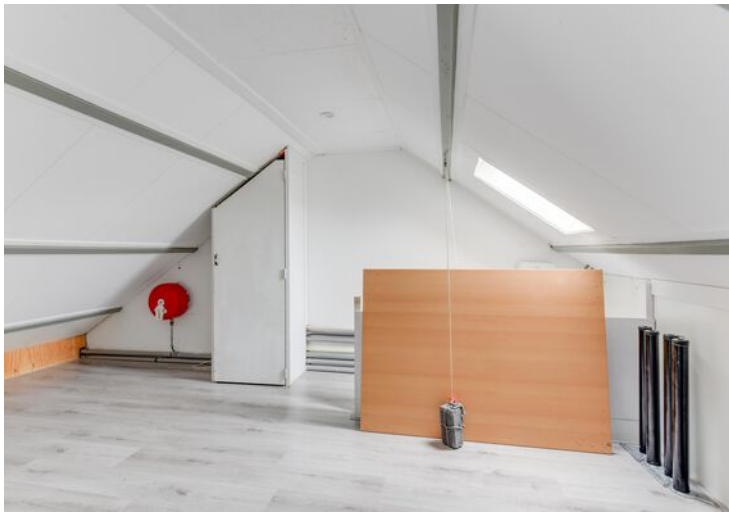








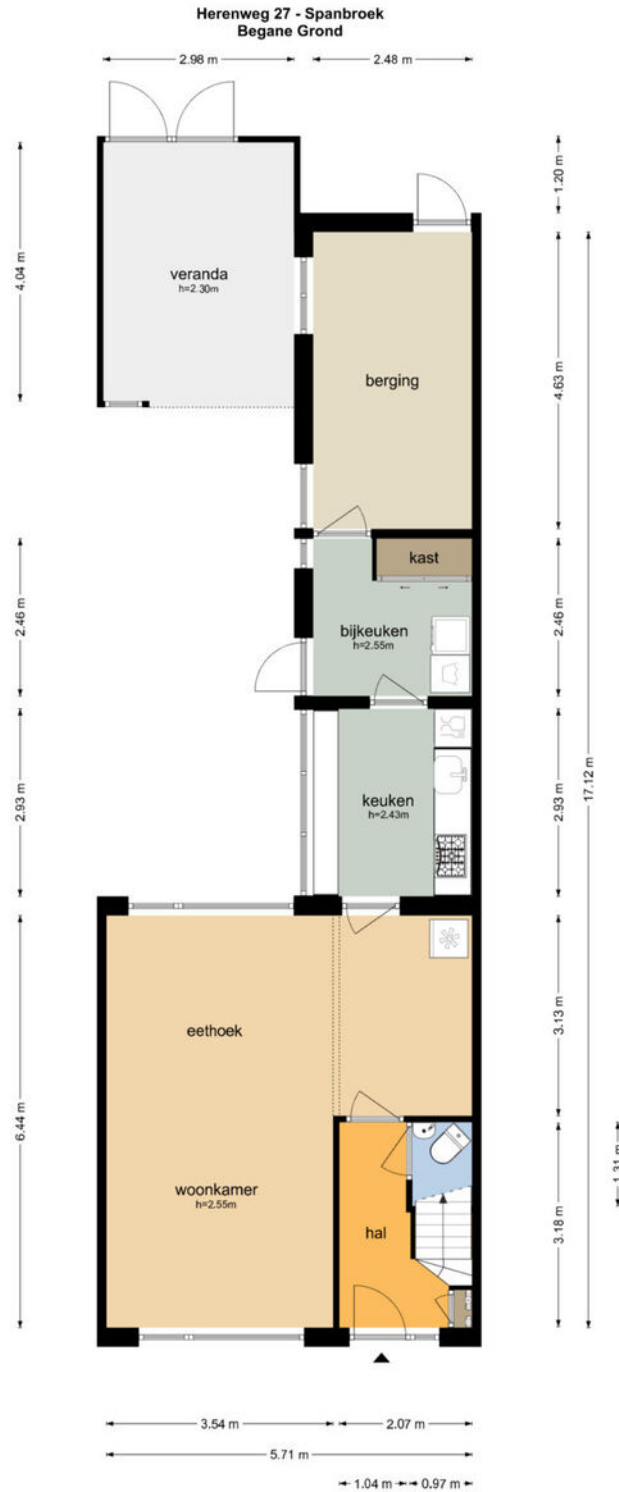








# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenweg 27



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Opmeer

F

2331

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2025

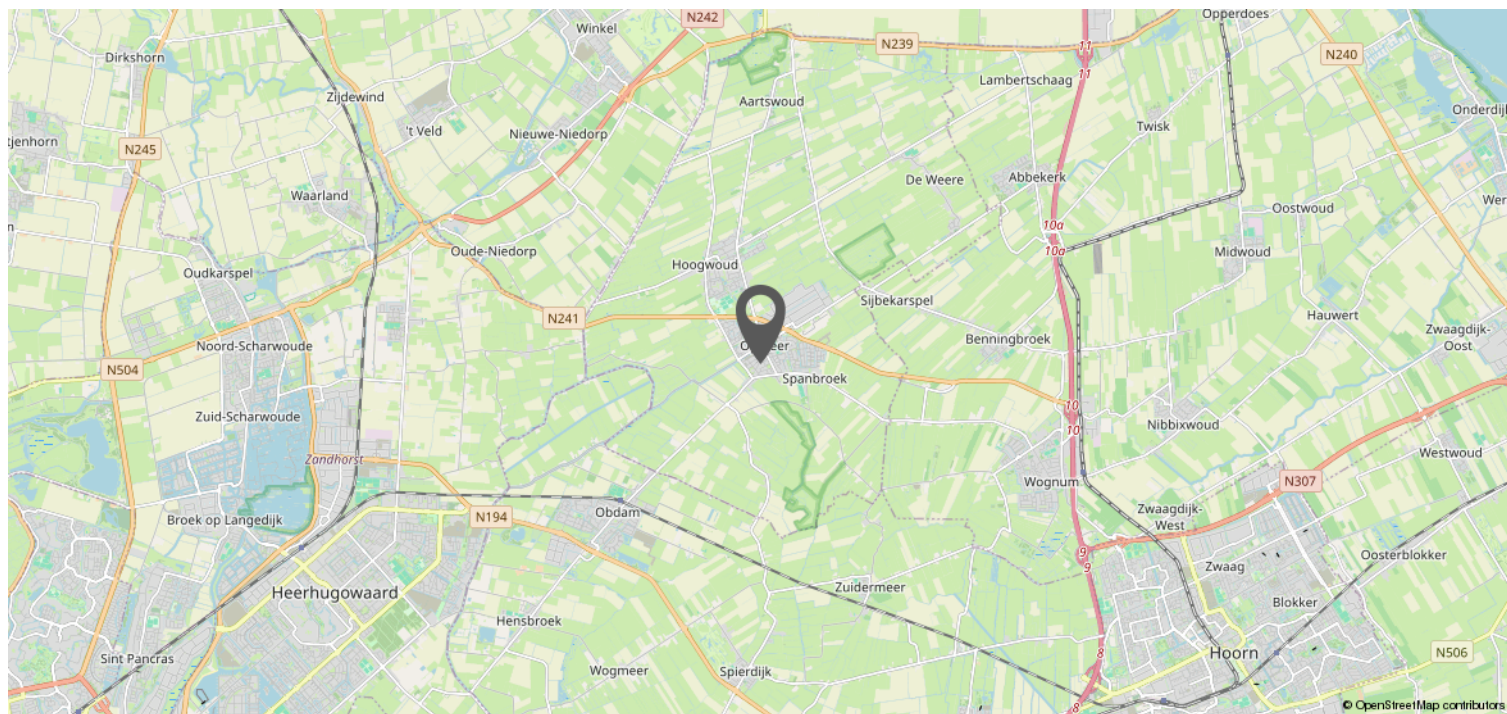
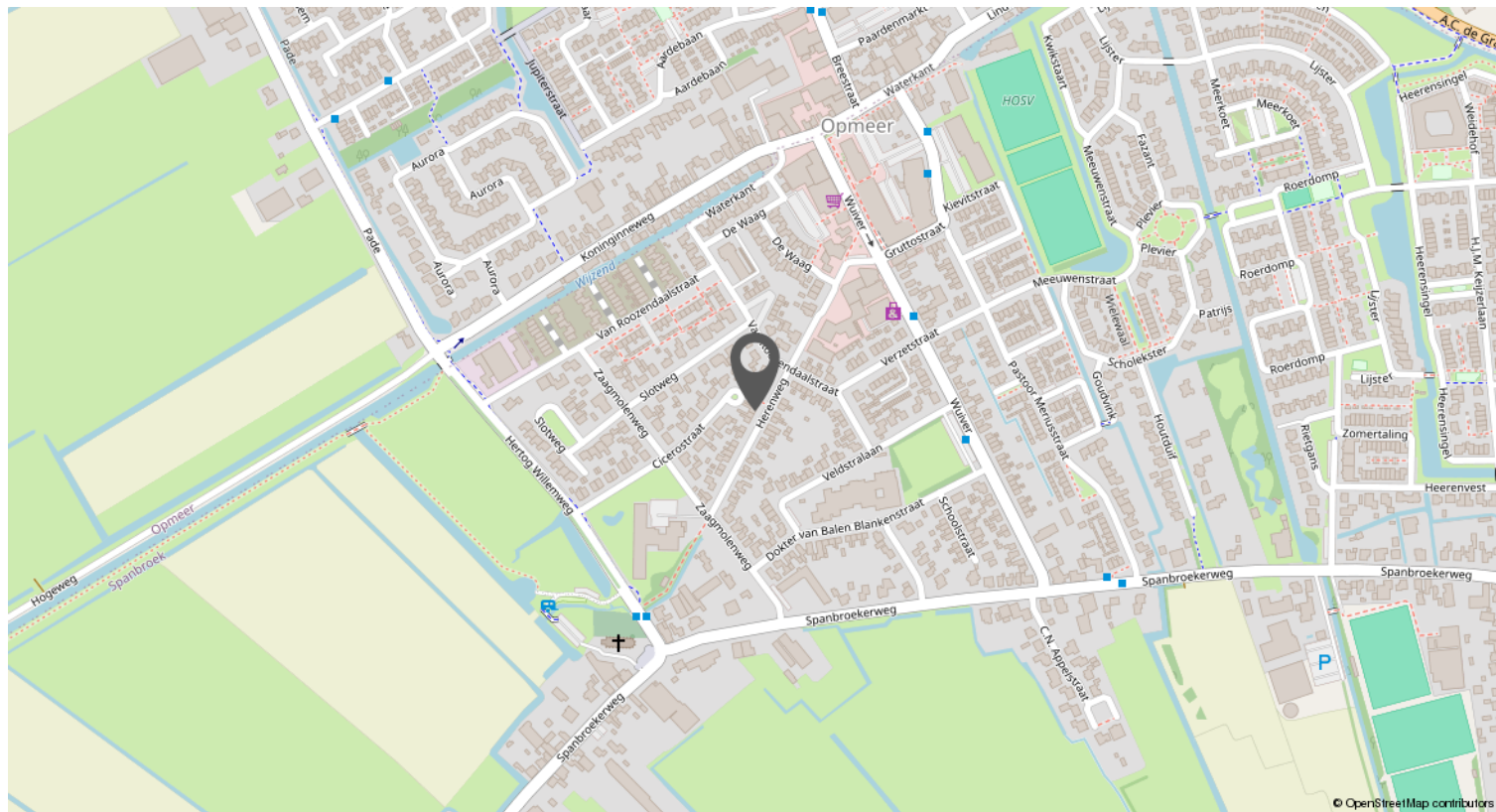
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart

Herenweg 27, 1715 EG Spanbroek





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 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 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](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)