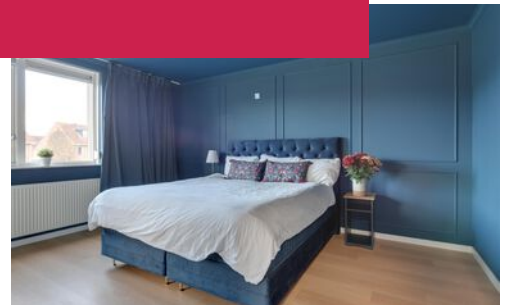


# Ruime woning met garage!



SPANBROEK | Lijster 83



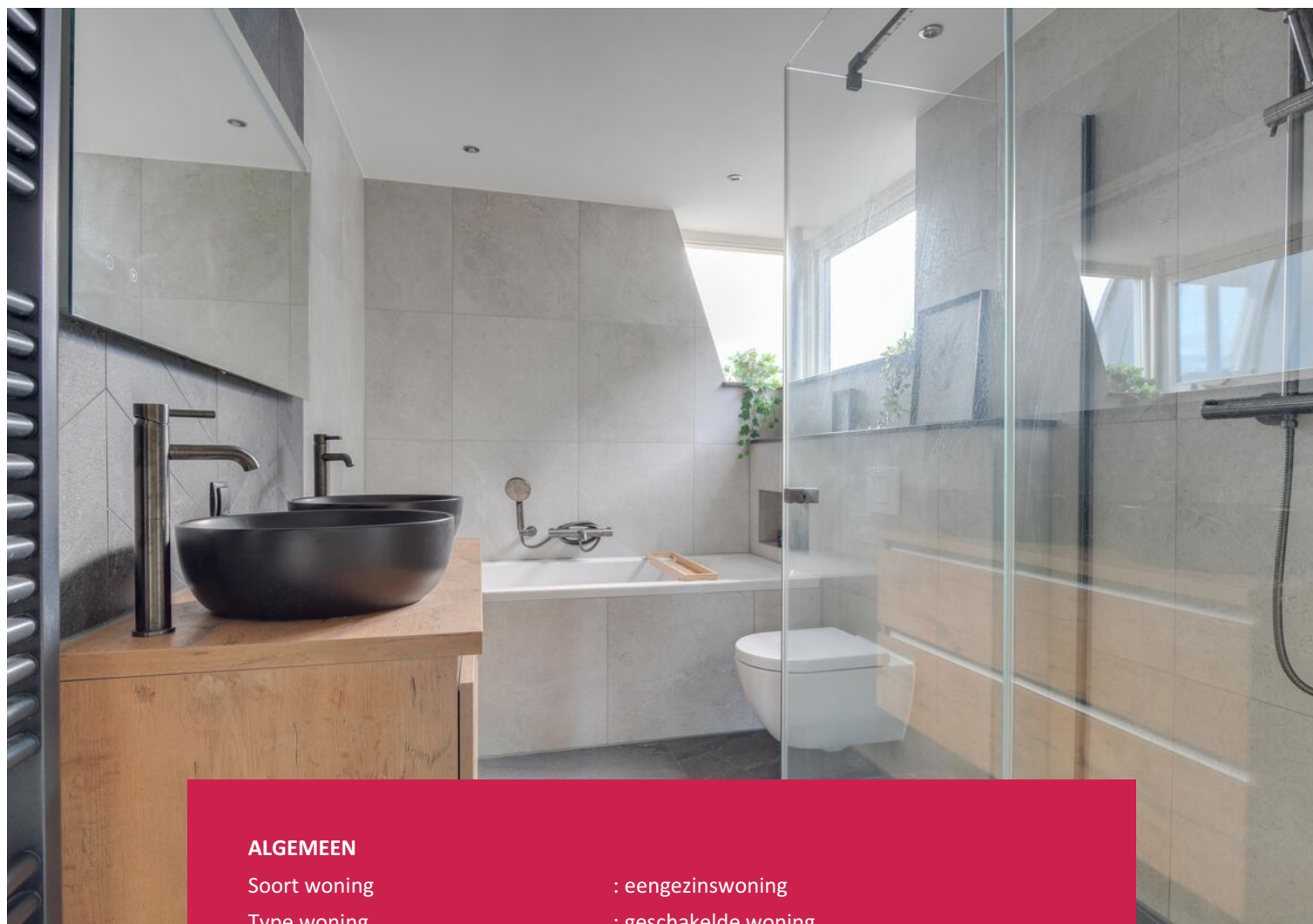
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

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     | : 2002               |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 5                  |
| Inhoud woning                   | : 676 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 330 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 186 m <sup>2</sup> |



### KADASTRALE GEGEVENS

|          |          |
|----------|----------|
| Gemeente | : Opmeer |
| Sectie   | : X      |
| Nummer   | : 885    |

### INSTALLATIES & ISOLATIE

|                   |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| Verwarming        | : c.v.-ketel, warmtepomp                                |
| Bouwjaar CV ketel | : 2025                                                  |
| Isolatie          | : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energie label     | : A++                                                   |

### EXTRA INFORMATIE

|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Aanvaarding         | : in overleg                                             |
| Ligging             | : aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin                | : voortuin & achtertuin                                  |
| Garage              | : aangebouwd steen                                       |
| Parkeergelegenheden | : op eigen terrein, openbaar parkeren                    |



# Omschrijving

## Lijster 83, 1715 HC Spanbroek

Dit is een woning die je echt moet zien en ervaren

Met maar liefst 186 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een inpandige garage, energielabel A++ en een heerlijke tuin aan het water, heeft Lijster 83 verrassend veel te bieden. De ligging in een geliefde woonwijk, de enorme woonkamer van bijna 17 meter lang en de speelse indeling maken dit huis tot een fijne plek voor wie ruimte zoekt. Of je nu thuis wilt werken, een groot gezin hebt of gewoon houdt van comfortabel wonen, hier kan het allemaal.

De huidige bewoners hebben het huis met plezier bewoond en goed onderhouden. Je merkt meteen hoe goed het voelt zodra je binnenstapt. De tuin is ingericht met een gezellige veranda en een vlonder aan het water. En met de dorpskern om de hoek woon je hier zowel rustig als praktisch. Kom het zelf ervaren! We plannen graag een bezichtiging voor je in.

Klaar voor de toekomst.

Deze woning met energielabel A++ is recentelijk gemoderniseerd en helemaal klaar voor de toekomst. In 2023 is de meterkast vernieuwd en uitgebreid met drie fasen stroom, zijn zowel de twee trappen als de bovenste twee vloeren voorzien van een neutrale PVC vloer en is de designkeuken gedeeltelijk voorzien van nieuwe inbouwapparatuur. De badkamer en toilet zijn van alle gemakken voorzien en in 2024 nieuw geplaatst, evenals de 12 zonnepanelen op het dak en de hybride warmtepomp. Begin dit jaar is de CV installatie vernieuwd.

### INDELING:

Begane grond: Je komt aan via je eigen pad met plek voor een auto en loopt onder het afdak de entree binnen. In de hal vind je de vernieuwde meterkast, de trap naar boven met extra kastruimte, het toilet met fontein en de toegang naar de woonkamer. Door de forse uitbouw voelt de living echt enorm aan. Aan de straatzijde zit de ronde erker met de woonkeuken. De keuken heeft een natuurstenen blad en is uitgerust met onder andere een vaatwasser, koelkast, vriezer, extra groot inductiefornuis met vijf pitten, afzuigkap, magnetron en oven. De wanden zijn strak gestuct en de houten vloer geeft meteen sfeer. Via de dubbele tuindeuren stap je de achtertuin in met veranda, elektra en vlonder aan het water. Aan de achtergevel hangt een elektrisch zonnescherm.

De volledig geïsoleerde ruime garage van 20m<sup>2</sup> is zowel via binnen als via de garagedeuren bereikbaar en voorzien van verwarming, elektra en water. Achter de garage ligt de bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur. Deze ruimtes lenen zich ook uitstekend voor een kantoor of een slaapkamer met sanitaire voorzieningen.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot twee grote slaapkamers dankzij de rechte wanden. De kamer aan de voorzijde heeft een royale inloopkast en beide slaapkamers beschikken over een handmatig rolluik. De badkamer is ruim en luxe met een dubbele wasbak, tweede toilet, douche en ligbad. De "gunmetal chrome" kranen en douchekoppen maken het geheel af. Met de vaste trap ga je naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: Een verrassend grote ruimte die nu in gebruik is als hobbykamer maar net zo goed als slaapkamer kan dienen. Daarnaast is er nog een aparte slaapkamer met de opstelling van de cv installatie. Door de speelse boog in het plafond komt hier veel licht binnen en voelt de verdieping open en prettig aan.

#### LOCATIE:

Je woont hier in het vriendelijke Spanbroek, met winkels voor de dagelijkse boodschappen op korte fietsafstand. Denk aan onder andere Etos, Kruidvat, Hema, Readshop en Albert Heijn. Basisscholen vind je zowel in Spanbroek als in Opmeer en voor sport en ontspanning kun je terecht bij VVS 46 of sportcomplex De Weijver. De A7 ligt op slechts vijf minuten rijden.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Volledig geïsoleerde woning met energielabel A++, twaalf zonnepanelen en een hybride warmtepomp
- Enorme woonkamer van bijna zeventien meter lang
- Mogelijkheid voor kantoorruimte of extra slaapkamer op de begane grond
- In 2024 geplaatste luxe badkamer en toilet
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Tuin aan het water op het oosten
- Oplevering in overleg en kan snel
- Recent vernieuwde keukenapparatuur, waaronder een A++ vaatwasser, extra groot inductiefornuis van 90 cm breed en een inbouwmagneetron
- Nieuwe meterkast met drie fase stroom
- Cv ketel geplaatst in 2025
- De eerste en tweede verdieping zijn net als de twee vaste trappen recent voorzien van een neutrale PVC vloer



















































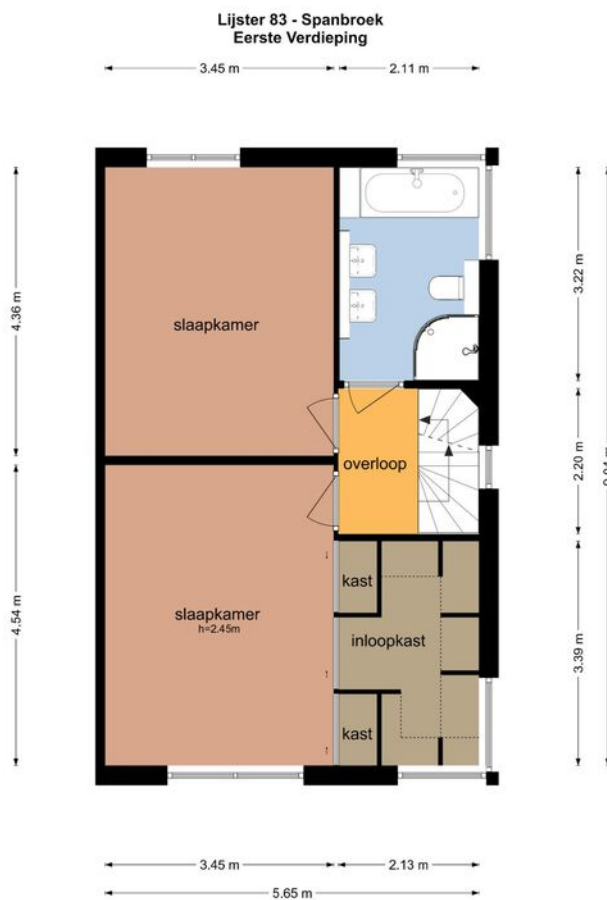
# Plattegrond



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

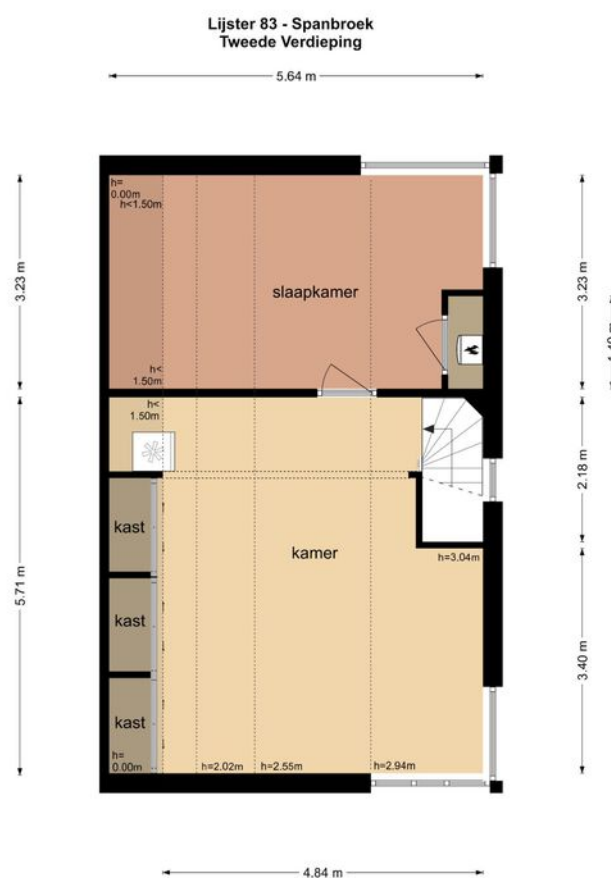


# Plattegrond



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

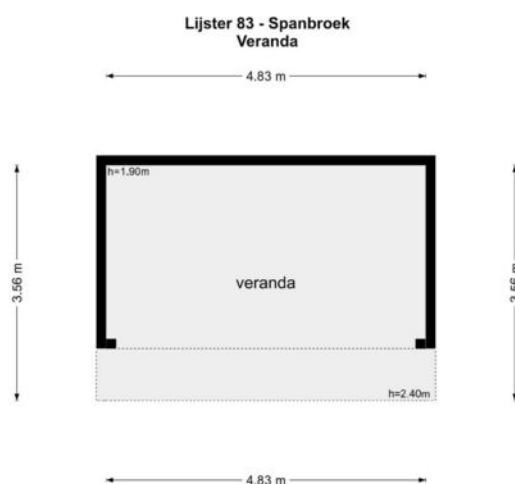
# Plattegrond



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



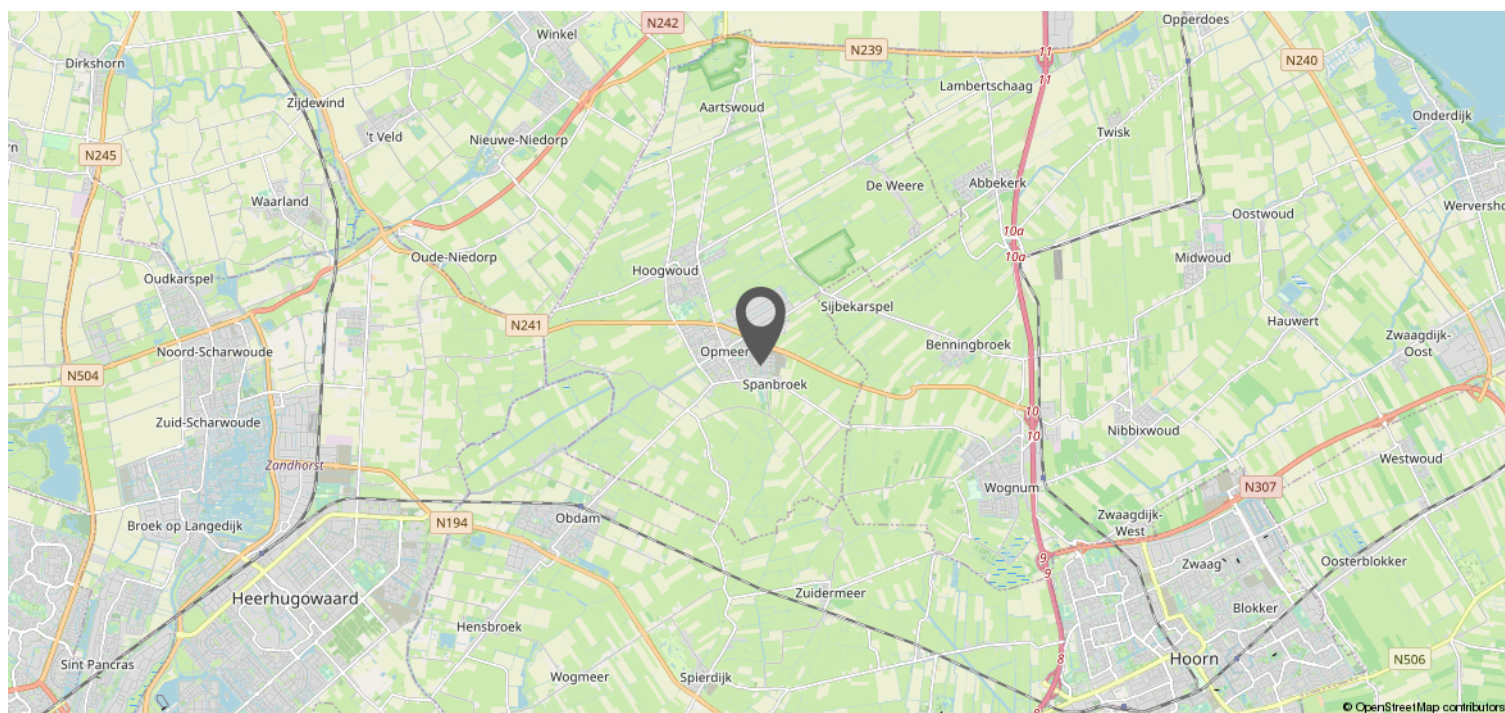
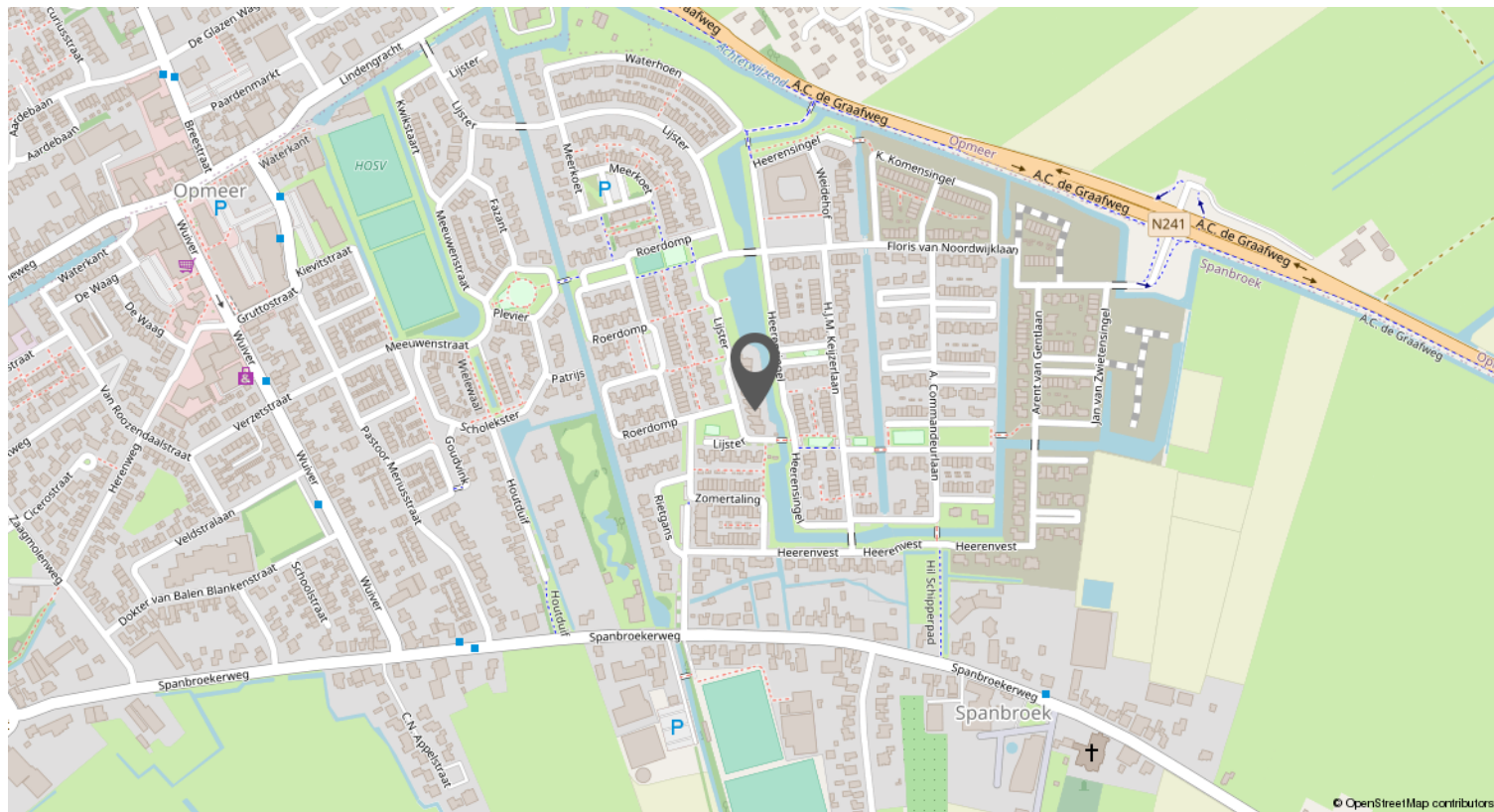
# Plattegrond



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

Lijster 83, 1715 HC Spanbroek





# 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)