

Wonen met uitzicht over landerijen!



SPANBROEK | Spanbroekerweg 4



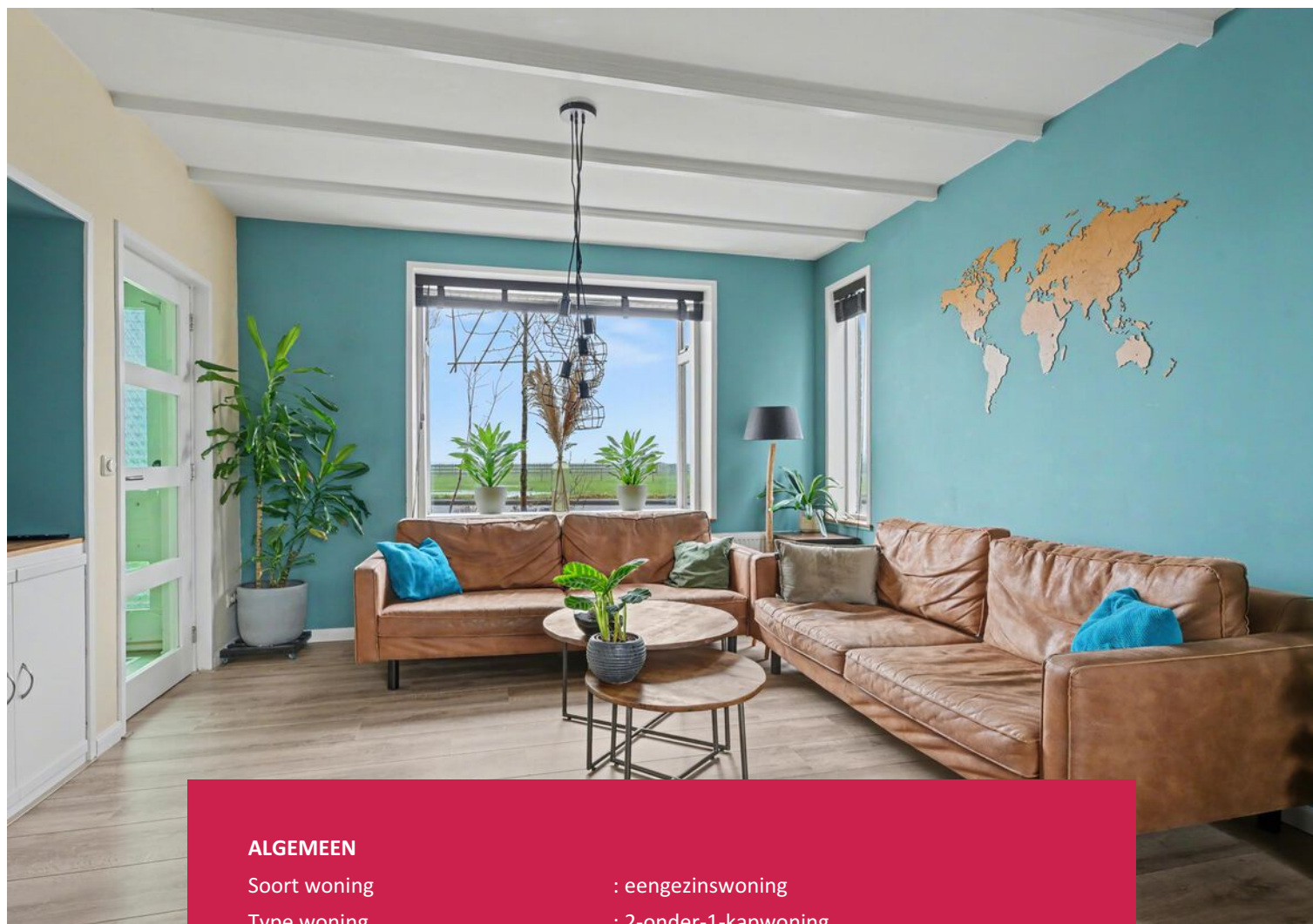
Van't Riet
De-Makelaar

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



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 1940

WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 485 m ³
Perceeloppervlakte	: 460 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Opmeer
Sectie : X
Nummer : 15, 1696

INSTALLATIES & ISOLATIE

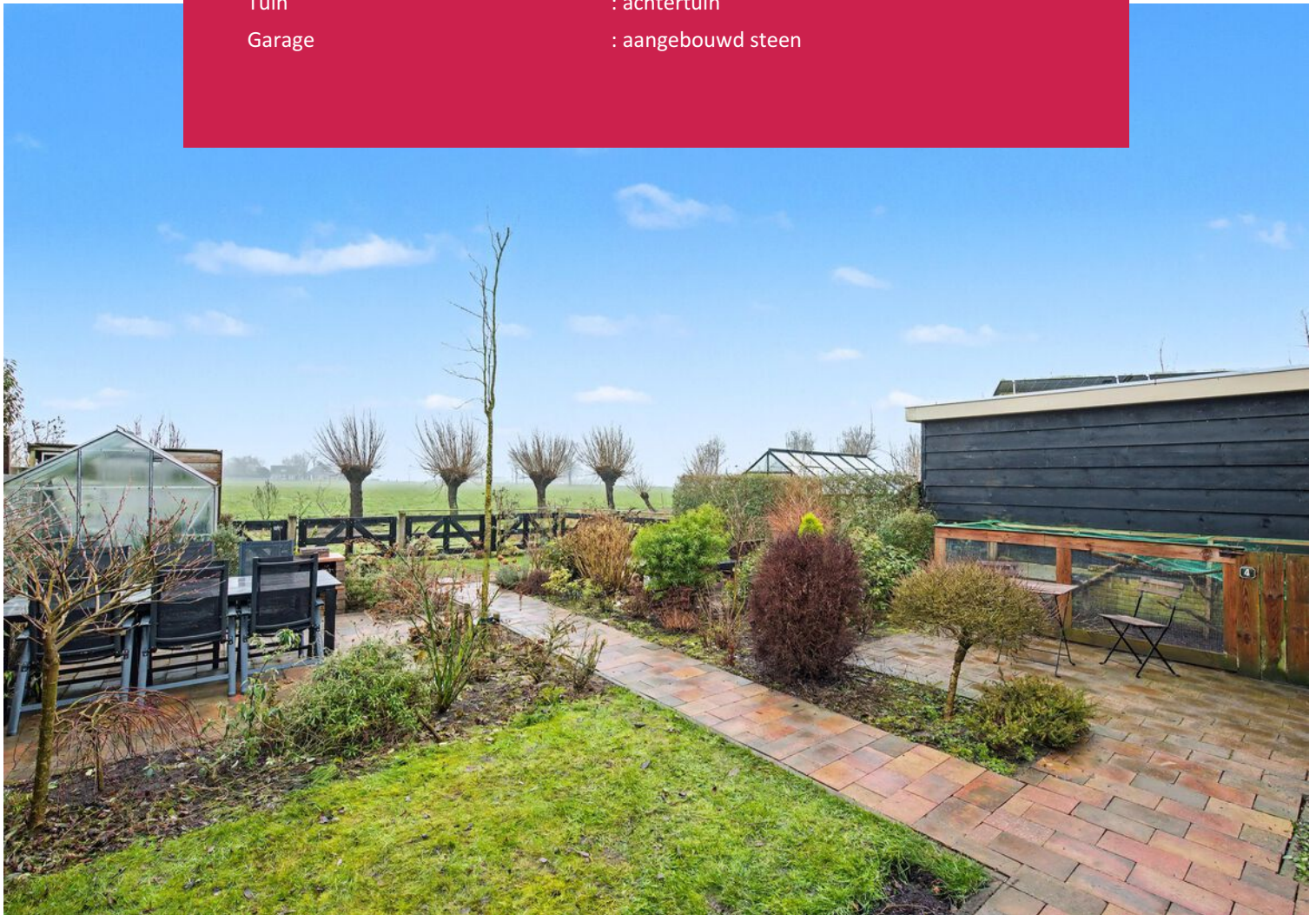
Verwarming : c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel : 2008
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label : C

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : aan drukke weg, vrij uitzicht, open ligging,
landelijk gelegen
Tuin : achtertuin
Garage : aangebouwd steen



Omschrijving

Spanbroekerweg 4, 1715 GP Spanbroek

Vrijstaand gevoel, grote garage en verrassend veel mogelijkheden

Aan de Spanbroekerweg 4 in Spanbroek staat deze charmante 2 onder 1 kapwoning met een opvallend grote, grotendeels geïsoleerde garage en een diepe, fraai aangelegde tuin. Een woning met een prettige schaal, een warme uitstraling en veel ruimte om verder te ontwikkelen. Landelijk wonen met dorpsvoorzieningen dichtbij, dat maakt deze plek bijzonder aantrekkelijk. De afgelopen jaren is er al veel aangepakt, zoals isolatie en elektra. Tegelijkertijd biedt de woning volop kansen voor wie verder wil verbouwen, uitbreiden of gelijkvloers wonen wil realiseren.

INDELING:

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met vernieuwde meterkast en trapopgang. De woonkamer is compact maar sfeervol en prettig van formaat. Het vrije uitzicht aan de voorzijde voelt bijna als een schilderij.

De keuken is compact en functioneel en voorzien van diverse apparatuur. Daarnaast is er een zeer praktische kelderkast aanwezig.

Via een 2e hal is de bijkeuken bereikbaar met toegang tot het toilet, mede voorzien van een urinoir. In de bijkeuken bevindt zich tevens de wasmachineaansluiting. Deze ruimte is momenteel niet geïsoleerd, maar biedt juist daardoor interessante mogelijkheden. Denk aan het realiseren van een badkamer op de begane grond, eventueel in combinatie met een slaapkamer in de garage.

De garage is royaal van opzet, grotendeels geïsoleerd en voorzien van lichtkoepels en een elektrische garagedeur. Een ideale ruimte voor hobby, werken aan huis, opslag of zelfs het creëren van een extra woonunit of appartement.

1e verdieping: De verdieping ademt sfeer door het vele houtgebruik. Op de overloop zijn vaste kasten aanwezig en via een loopdeur is er toegang tot het platte dak. De ouderslaapkamer is ruim en licht. De 2e slaapkamer is eveneens ruim en wordt momenteel gebruikt als kantoor en bergruimte. De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel, toilet en elektrische vloerverwarming. Een comfortabele en verzorgde ruimte. De verdieping is opnieuw geïsoleerd. Het dak vraagt mogelijk op termijn aandacht, wat een koper de kans biedt om dit direct naar eigen wens aan te pakken.

Boven de woning bevindt zich nog een vliering.

Buitenruimte: De tuin is fraai aangelegd, diep en biedt veel privacy. Er is extra grond bijgekocht, wat zorgt voor een royaal perceel met volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of buiten te leven.

Duurzaamheid

- 10 zonnepanelen, circa 8 jaar oud
- Verdieping opnieuw geïsoleerd
- Alle elektra en bedrading op de begane grond vernieuwd

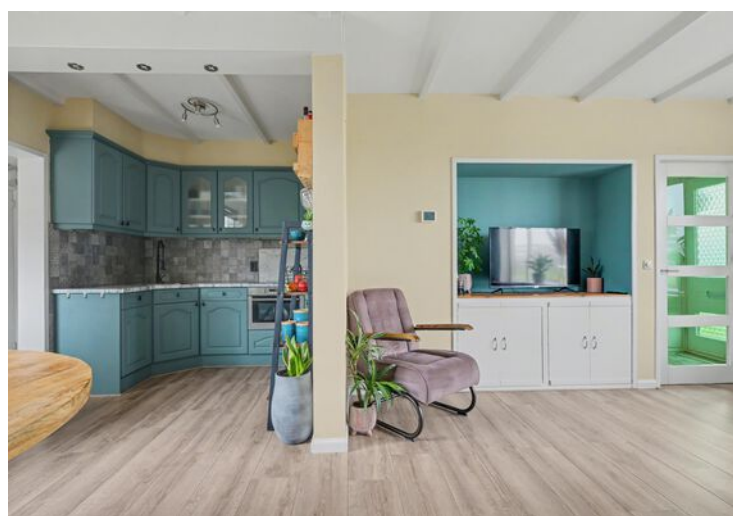
Locatie: De Spanbroekerweg ligt centraal in Spanbroek, met winkels, scholen en andere voorzieningen op korte afstand. Tegelijkertijd woon je hier met een landelijk gevoel en veel ruimte om je heen.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar circa 1940
- 2 onder 1 kapwoning met vrijstaand gevoel
- Grote, grotendeels geïsoleerde garage met lichtkoepels en elektrische deur
- Badkamer vernieuwd in 2019
- Vernieuwde elektra op de begane grond
- Diepe tuin met extra aangekochte grond
- Veel verbouw en indelingsmogelijkheden, ook levensloopbestendig
- Geschikt voor wonen, werken aan huis of mantelzorg

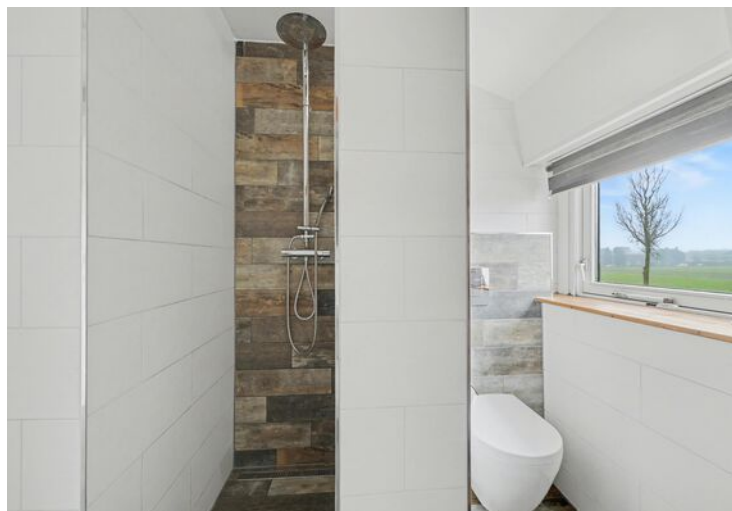
Tot slot: Spanbroekerweg 4 is een woning met karakter en ruimte, maar vooral met toekomst. Of je nu gelijkvloers wilt wonen, een werkruimte zoekt of droomt van een extra slaapkamer of appartement op de begane grond, hier liggen de mogelijkheden open.



















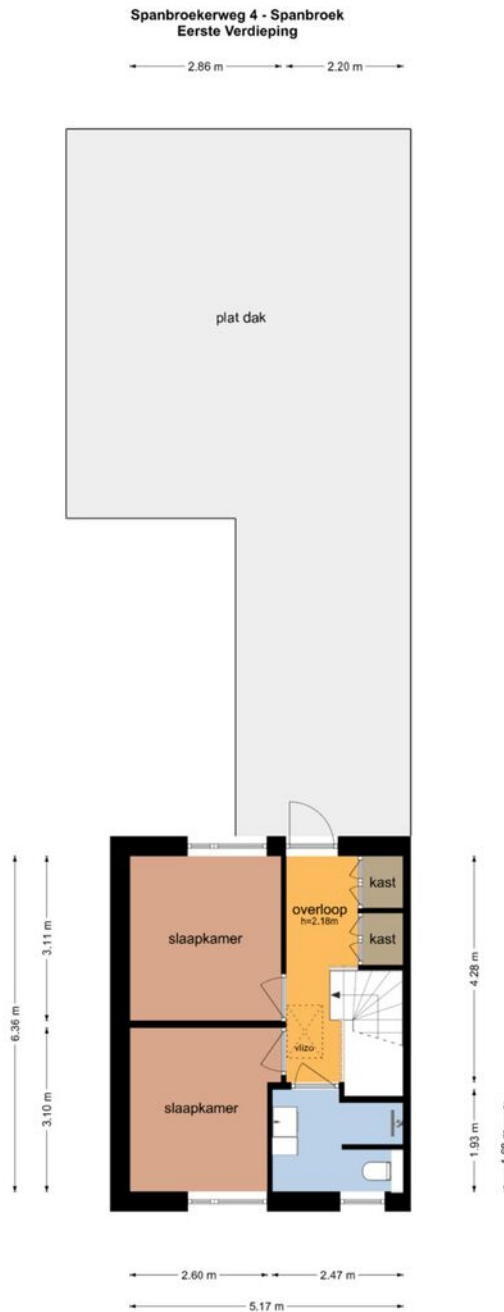


Plattegrond



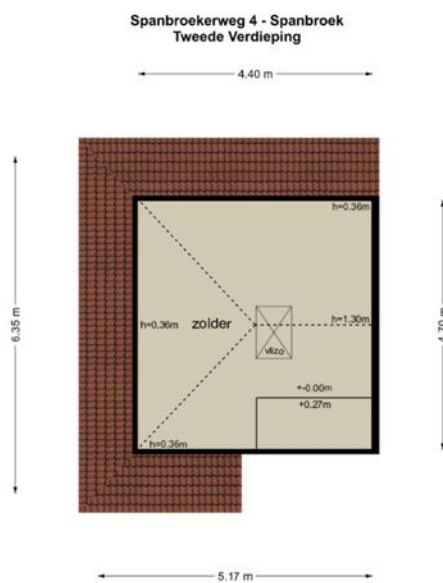
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

Plattegrond



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

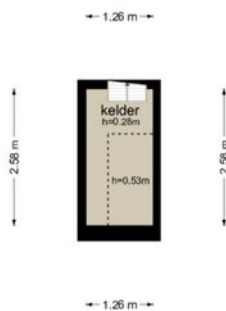
Plattegrond



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

Plattegrond

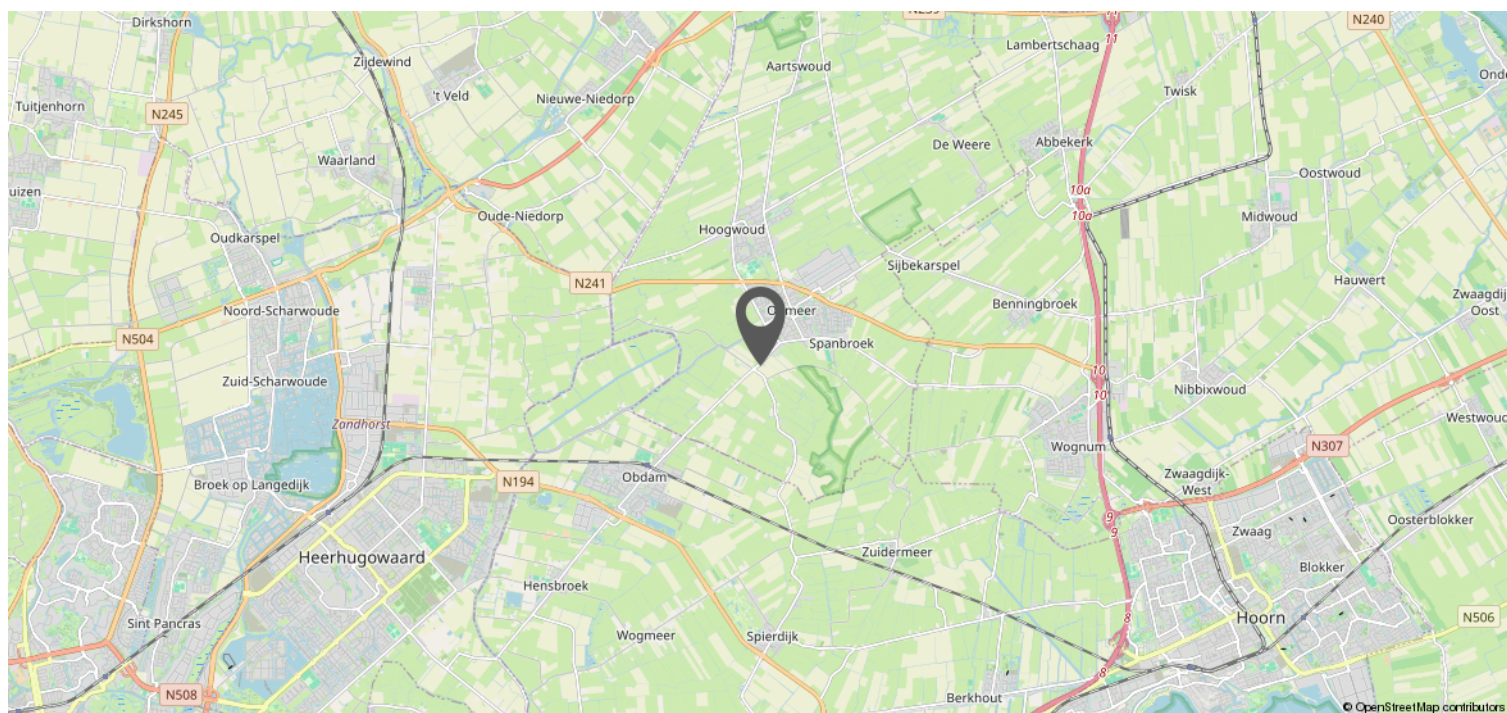
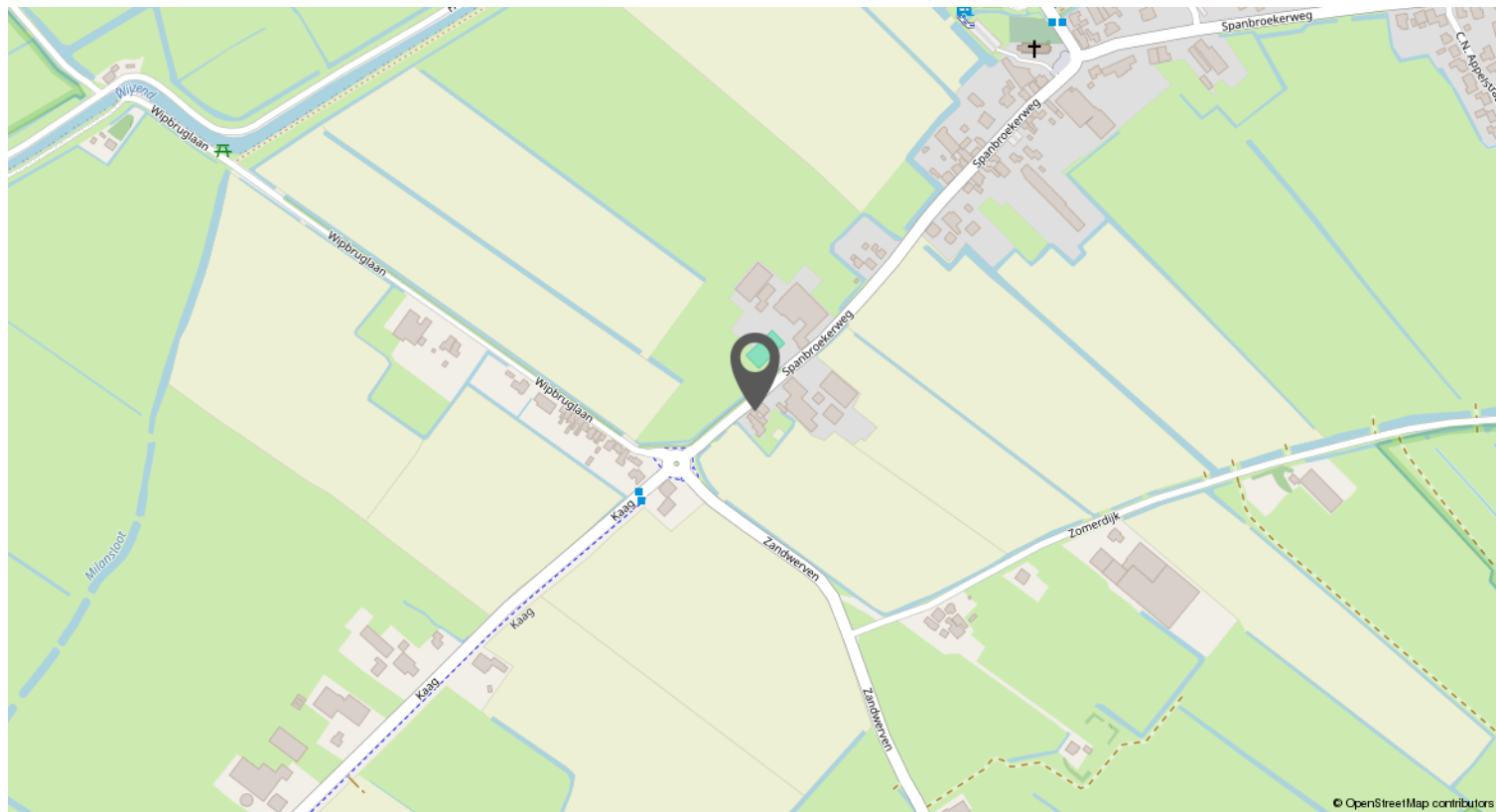
Spanbroekerweg 4 - Spanbroek Kelder



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

Spanbroekerweg 4, 1715 GP 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 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 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