

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090

Zeer royale notariswoning

Energiezuinig / gasloos

Riante tuin rondom

5 slaapkamers en gastenverblijf

Volledig luxe uitvoering



Wijzend 49 A, Nibbixwoud

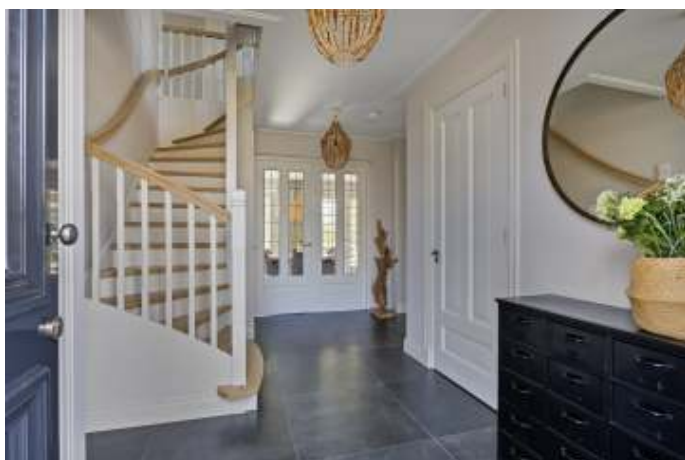


Algemeen

Gelegen aan de Wijzend in Nibbixwoud ligt dit karakteristieke, moderne landhuis. De woning ligt centraal op de ruime kavel, met de achtertuin op het zuiden. De tuin is breed uiteenlopend en landschappelijk ingericht met veel bijzondere bomen. Er is een grote terrasoverkapping direct achter het huis. De woning is in 2018 gebouwd, en is zeer modern uitgevoerd. Er is veel aandacht besteed aan details zoals de luiken, natuurstenen dorpels, sierhoutwerk en bijzonder metselwerk. De woning is v.v. een warmtepompinstallatie en heeft 42 zonnepanelen. Er is in 2024 een waterontharder geïnstalleerd.

Bouwjaar:	2018
Inhoud:	1.150 m ³
Woonoppervlakte:	269 m ²
Overige inpandige ruimte:	41 m ²
Kavelgrootte:	1.827 m ²
Energie label:	A





Hal:

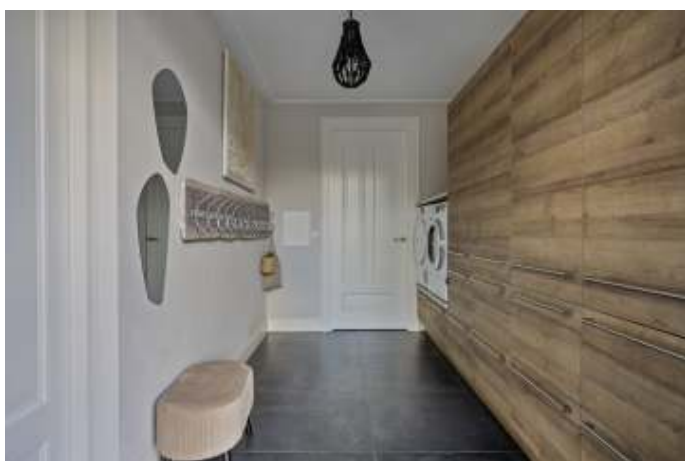
Binnenkomst via de statige entree aan de voorzijde. Hier bevinden zich het toilet, de garderobe en de trapopgang met trapkast. Bovendien is er toegang tot de werk-/ slaapkamer aan de straatzijde, en de open leefkeuken aan de tuinzijde.

Woonkamer:

Riante open woonkamer met een strakke, moderne uitstraling. Aan de achterzijde zijn openslaande deuren naar de tuin. Middels de en-suite deuren is de keuken bereikbaar. De gehele begane grond is uitgevoerd met behaaglijke vloerverwarming.

Bijkeuken en garage:

Aansluitend is er een praktische bijkeuken met veel kastenruimte en de opstelling voor de wasmachine en droger. Via de bijkeuken is ook de garage binnendoor bereikbaar. In de bijkeuken is ook een buitendeur en ruimte voor jassen en schoenen.





Keuken:

Een grote, open leefkeuken aan de tuinzijde van de woning. De keuken heeft een grote kastenwand met inbouwapparatuur en een kookeiland. De keuken is deels uitgevoerd met Miele apparatuur, Quooker kraan en inductiekookplaat met afzuiging. Het geheel is zeer sfeervol uitgevoerd, met o.a. de deuren naar de hal met glas-in-lood uitstraling en de en-suite deuren. Bovendien zijn hier ook openslaande deuren naar het terras. Al met al een heerlijke plek om samen te tafelen.

Tuin:

Riante tuin rondom het huis. Voor het huis is ruimte om meerdere auto's op eigen erf te parkeren. De tuin is zeer verzorgd en heeft een verscheidenheid aan bomen en planten. Direct achter het huis is een groot terras met tegels. Het terras is gedeeltelijk overkapt en dit kan ook met de glazen wanden worden afgesloten. Hierdoor kun je vanaf vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar buiten zitten. Verder is de tuin v.v. veel groen en plantenbakken.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot de slaapkamers, badkamer en het toilet. Hier komt het statige karakter van de woning wederom naar voren. Zo is er een frans balkon aan de voorzijde en zijn er stompe paneeldeuren met houten lijsten. De slaapkamers zijn allemaal gestuukt. De grootste slaapkamer is uitgevoerd met inloopkast. De twee dakkapellen aan de voorzijde geven de woning uitstraling en ruimte.

Badkamer:

Een moderne badkamer met ligbad, riante dubbele inloopdouche met regenfunctie, dubbele wastafel en designradiator. De badkamer heeft een handige indeling met een ingebouwde handdoekenkast. Er is ook een separate toiletruimte.

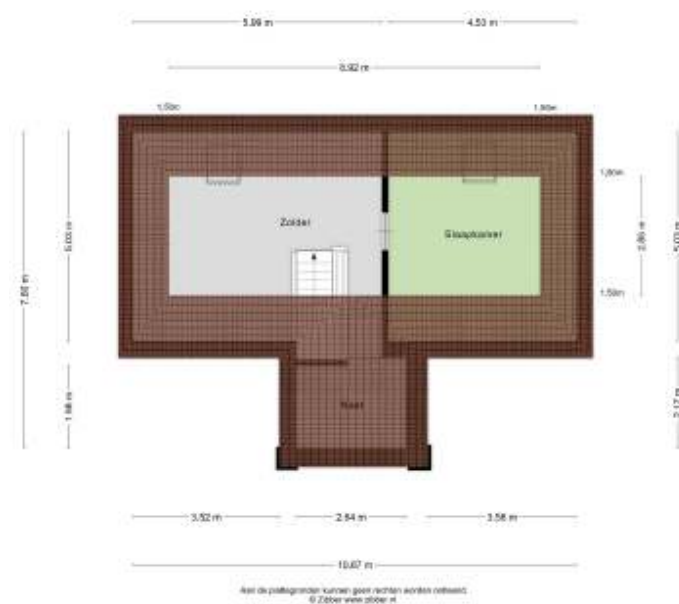


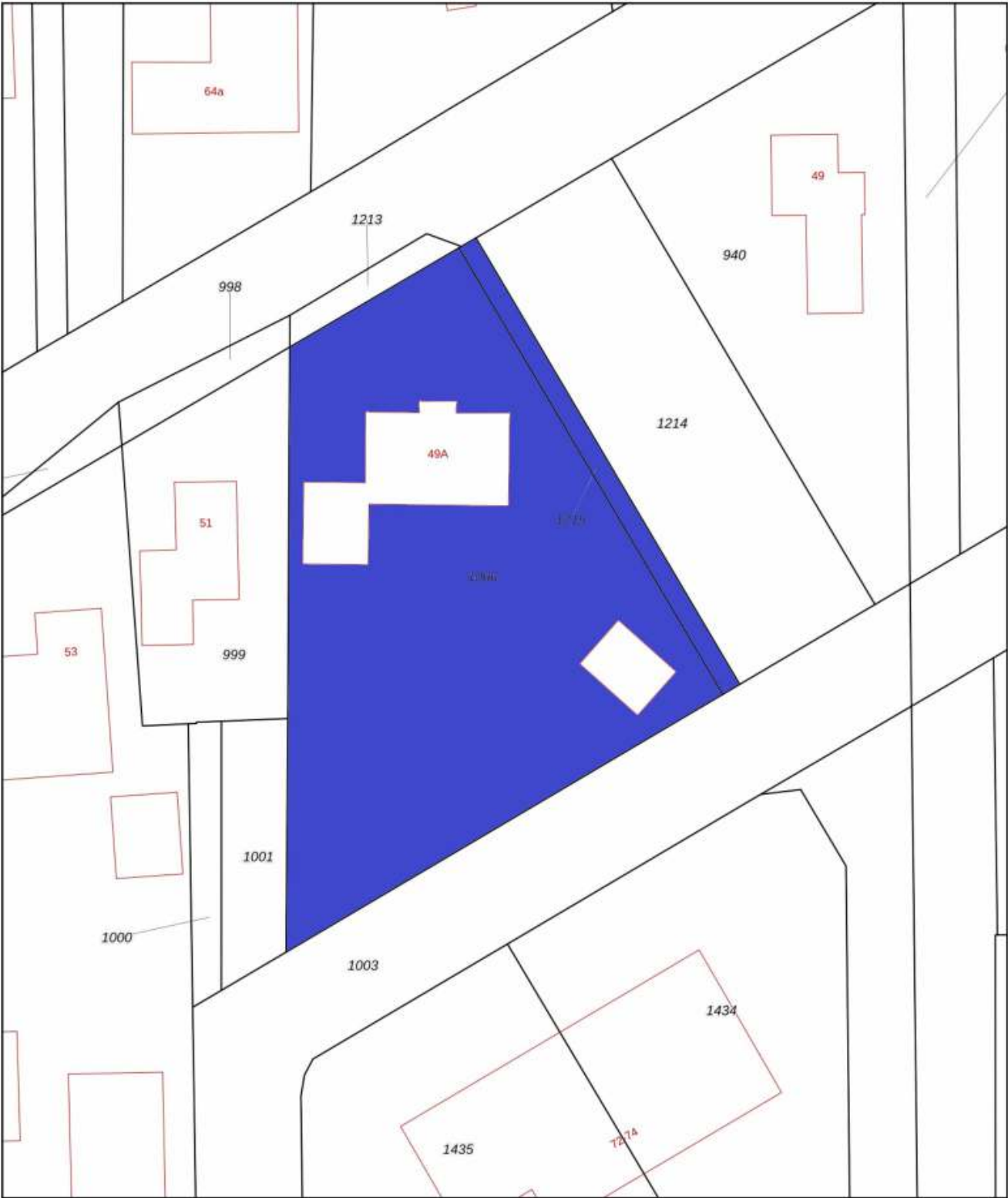
2e verdieping:

De tweede etage is met vaste trap bereikbaar. Hier is een ruime zolder en een ruime slaapkamer. Op de zolder is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.









12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wognum

N

1066

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.

kadaster



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Wijzend 49 A, 1688 JC Nibbixwoud

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Interieur:</i>			
Inbouwverlichting, opbouwverlichting, dimmers	X		
Losse hanglampen		X	
Kast speelkamer beneden, tv meubel woonkamer, eiken legplanken boven koffiemeubel en computerplank	X		
Gordijnen, gordijnrails	X		
Overgordijnen		X	
Jaloezieën, (losse) horren	X		
Vier hordeuren luxaflex id openslaande tuindeuren beneden	X		
Vloerbedekking	X		
(Gas)kachel	X		
Designradiator(en)	X		
Waterontharder	X		
<i>Keuken en sanitair:</i>			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Koelkast, vriezer	X		
- Combi-oven/magnetron, stoomoven/oven	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
<i>Toilet- en badkameraccessoires</i>	X		
Sauna infrarood			X
<i>Exterieur, installaties, energiebesparing:</i>			
Voordeurbel, brievenbus, alarminstallatie	X		
Kluis		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen met installatie	X		
Warmtepomp, boiler 2 x, (Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
<i>Tuin:</i>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting, tijd/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging v.v. elektra, krachtstroom en badkamer/toilet	X		
Keuken in tuinhuis met inbouwapparatuur	X		
Stellingkasten in garage		X	

Beste lezer,

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit object en door WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs BV. Wij hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mocht u er desondanks vragen over hebben neem dan gerust contact met ons op. De inhoud van de brochure kan afwijken van de werkelijkheid en aan de inhoud kunnen geen rechten ontleend worden.

Verhinderig bij bezichtiging

De verkoper doet veel moeite om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Afzeggen van een bezichtiging is dan natuurlijk niet prettig. Komt een afspraak u achteraf toch ongelegen, geef dat dan zo snel mogelijk aan ons door.

Na een bezichtiging

Als u de woning bezichtigd heeft, wilt u waarschijnlijk een aantal zaken overdenken. Wij stellen het bijzonder op prijs een terugkoppeling van u te krijgen. Ook als uw indruk van de woning minder goed is.

Uw eigen woning verkopen

Wel of niet kopen hangt vaak af van de waarde van uw eigen woning. Wij komen graag bij u langs voor een uitgebreide vrijblijvende waardebepaling.

Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypothecaire lening. WESTFRIES GOED heeft een onafhankelijke hypotheekadviseur in huis, die u vrijblijvend inzicht geeft in alle producten op dit gebied.

Kosten koper

Kosten koper omvatten de wettelijk verplichte overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Een bod uitbrengen

Een vraagprijs nodigt uit tot een bieding. Wij informeren u bij bieding direct waar u rekening mee dient te houden en op welke wijze de onderhandeling eventueel gaat verlopen. U kunt uw bod ook telefonisch uitbrengen.

Overeenstemming

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt totdat over hoofdzaken (prijs object) én over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op! Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als particuliere partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekend koopovereenkomst'.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal WESTFRIES GOED de koopakte naar NVM-model opstellen.

Vorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alle door WESTFRIES GOED en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient aan de notaris te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn (maximaal zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekvoorwaarden) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan twintig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als woning verhinderen. De kandidaat-koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

BBMI Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart voldeende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de betreffende onroerende zaak weer. Echter, het zou kunnen voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht.

Door WESTFRIES GOED wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.



Huis Kopen of Verkopen? Wij ontzorgen u!

Scan de QR code voor onze WhatsApp
Of bel ons op 0229-284090



Meer info? Kijk op www.westfriesgoed.nl