

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090

25 zonnepanelen

Levensloopbestendig wonen

Vrijstaand wonen op ruim perceel



Oosterwijzend 40, Nibbixwoud



Algemeen

Gelegen aan een autoluwe weg, biedt Oosterwijzend 40 in Nibbixwoud alles wat je zoekt in een droomhuis. Deze recent gebouwde woning staat op een royaal, vrijliggend perceel, waar je kunt genieten van rust, privacy en een prachtig uitzicht over de natuur/landerijen. Het ruime terrein biedt talloze mogelijkheden voor tuin, ontspanning of buitenactiviteiten en zorgt voor een ultiem gevoel van vrijheid.

Ben jij klaar om deze unieke woning te ontdekken? Maak een afspraak voor een bezichtiging van Oosterwijzend 40 en laat je verrassen door alles wat dit prachtige huis te bieden heeft.

Wacht niet te lang – een kans als deze komt niet vaak voorbij!

Bouwjaar:	1991
Inhoud:	1190 m3
Woonoppervlakte:	321 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m
Externe bergruimte:	94 m2
Kavelgrootte:	1645 m2
Energielabel:	A +





Hal:

De robuuste hal is heerlijk licht door de doorgetrokken raampartij boven de entree. Ruim opgezet en toegang tot de diverse vertrekken van de begane grond. Ook is hier de trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer:

Binnen valt meteen de opvallende hoeveelheid licht op. Grote raampartijen zorgen ervoor dat elke ruimte van de woning baadt in natuurlijk licht, wat bijdraagt aan een warme en uitnodigende sfeer. Ook de gashaard draagt bij aan een warme en uitnodigende sfeer.



Schuur:

Voor de liefhebber van ruimte en hobby's biedt de riante hobbyschuur talloze mogelijkheden. Of je nu een grote werkplaats nodig hebt, ruimte zoekt voor opslag of zelfs je camper binnen wilt stallen, de schuur biedt alle ruimte en gemak.



Keuken:

De riante wooneetkeuken in hoekopstelling is uitgerust met alle moderne apparatuur die je je maar kunt wensen. Of je nu graag kookt of simpelweg geniet van een gezellige maaltijd, deze keuken is de perfecte plek voor culinaire creaties en samenzijn.

Bijkeuken:

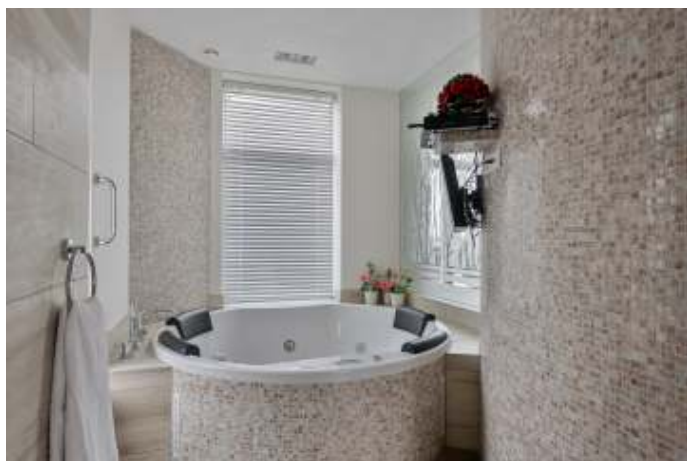
Vanuit de hal heeft u toegang tot een praktische bijkeuken, die extra opslagruimte biedt en de mogelijkheid om was- en droge faciliteiten te installeren.

Tuin:

Stap binnen in een oase van rust en schoonheid: deze riante tuin biedt een adembenemend weids uitzicht dat de zintuigen prikkelt. Omringd door een overvloed aan groen, bloeiende bloemen en majestueuze bomen, is deze tuin een waar paradijs voor natuurliefhebbers en ontspanningzoekers







Slaapkamer BG:

De ruime slaapkamer is een waar toevluchtsoord. Dankzij de grote raampartijen baadt de kamer in natuurlijk licht, wat zorgt voor een open en luchtige sfeer.

De luxe badkamer is een echte eyecatcher. Hier vind je een luxe whirlpool, perfect voor ontspannende momenten na een lange dag. Daarnaast is er een douchecabine, zodat je altijd kunt genieten van een verfrissende douche.

1e verdieping:



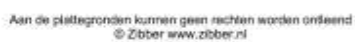
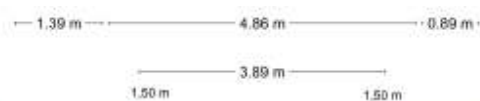
De eerste verdieping beschikt over een luxe badkamer die werkelijk als een wellness-oase aanvoelt. Met een riant rond ligbad voor meerdere personen, een stoomsauna en een separate douche kun je hier ultiem ontspannen. Ook vind je 2 riante slaapkamers op deze verdieping en beschikt deze verdieping ook over rolluiken.

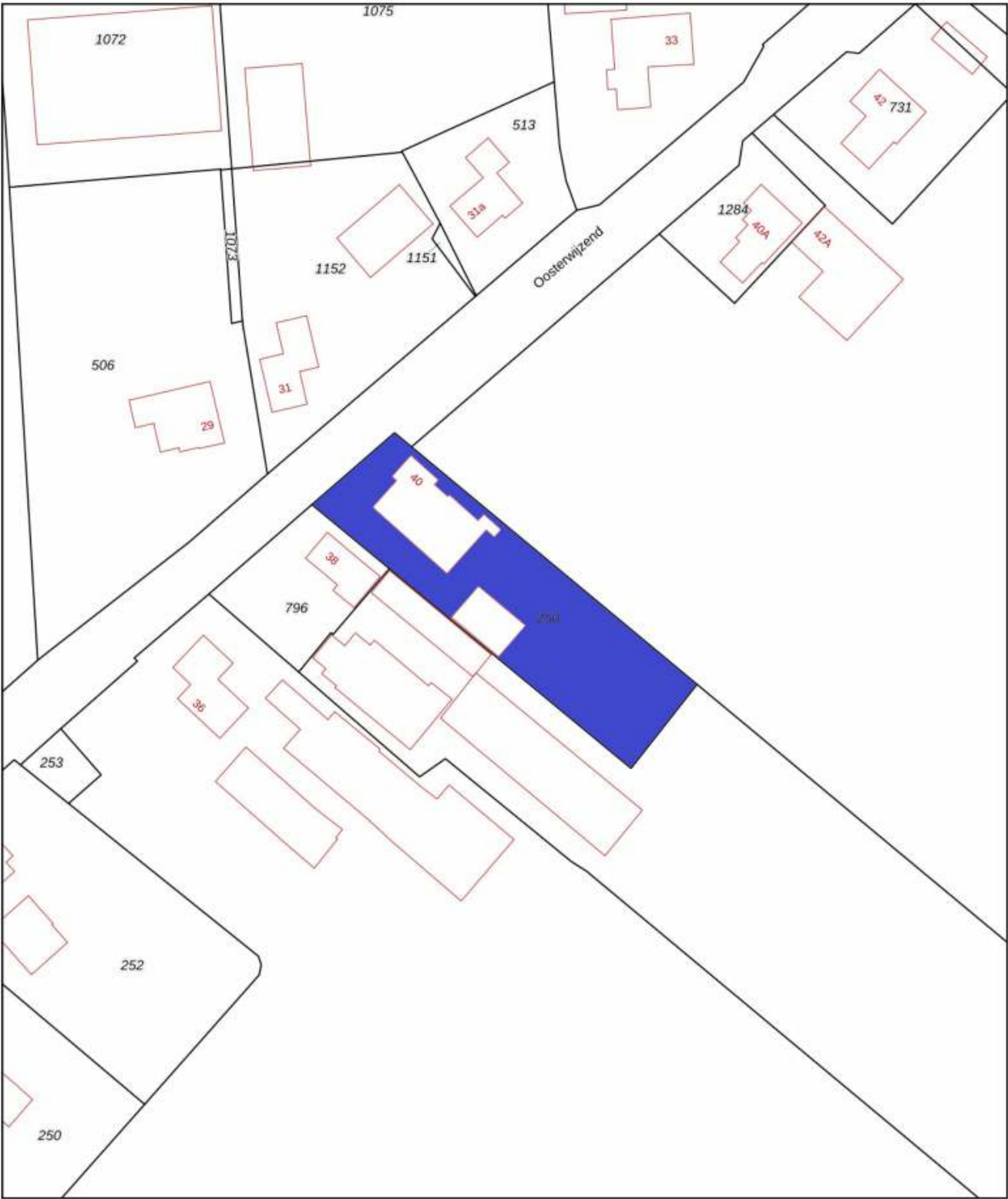
2e verdieping:

Op de 2e verdieping kom je via een ruime overloop nog in een riante slaapkamer met een prachtig uitzicht over de landerijen.









12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wognum

Sectie N

Perceel 256

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Oosterwijzend 40, Nibbixwoud

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
Kasten schuur		X	
Kast slaapkamer 1 ^e verdieping, Kast washok begane grond	X		
Gordijnrails, gordijnen, jaloezieën	X		
Gordijnen begane grond		X	
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerbedekking, plavuizen	X		
(gas)kachels	X		
Tapijt los		X	
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten/spiegelkast	X		
- Koelkast	X		
- Combi-magnetron/oven, stoomoven	X		
- Vaatwasser	X		
- Quooker, koffiezetapparaat	X		
- Zeepdispenser	X		
- Warmhoudlade	X		
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Spiegels		X	
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Voordeurbel, Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen met installatie	X		
Rolluiken, Zonwering buiten	X		
CV-ketel met toebehoren, Airconditioning	X		
(Klok)thermostaat	X		
Boiler	X		
Airconditioning	X		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting, Tijd- of bewegingsschakelaar	X		
Tuinhuis en/of buitenberging	X		
Werkbank		X	
Voet droogmolen/parasol en overig tuinmeubilair		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. **Voorbehouden 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 voldoende 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