



## Hoofdstraat 139, 1611 AD Bovenkarspel

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

## Omschrijving

### Hoofdstraat 139, 1611 AD Bovenkarspel

In het hart van het karakteristieke Bovenkarspel, bieden dé Makelaars van CMK, aan de oude Hoofdstraat die al eeuwenlang de levensader van het dorp vormt, dit bijzondere object op een royale kavel van 1210 m<sup>2</sup> eigen grond. Een plek die historie ademt, maar tegelijk alle ruimte biedt om een nieuwe toekomst te creëren. Bovenkarspel kent een rijke historie, geworteld in de tuinbouw en de handel die de regio groot hebben gemaakt. Het dorp groeide langs deze Hoofdstraat, waar statige woningen en karaktervolle panden het straatbeeld bepalen. Wonen hier betekent deel uitmaken van dat verleden, maar met alle vrijheid om het huis van morgen vorm te geven.

Op nummer 139 staat een object dat wacht op nieuwe energie en visie. Of je nu kiest voor een grondige renovatie of besluit om geheel nieuw te bouwen: hier liggen alle opties open. Dankzij de royale kavel aan breed vaarwater is dit de ideale basis voor het realiseren van jouw eigen woonpaleis. Varen, tuinieren, groot wonen – het kan hier allemaal.

Het geheel heeft nu een compacte zij-entree met trapopgang, meterkast en opgang naar de eerste verdieping. De woonkamer aan de straat geniet van veel licht en uitzicht over de Hoofdstraat. De keuken is ruim genoeg om je eettafel in te zetten en is voorzien van een eenvoudige keuken. Naast de trapkast, toegang tot een compacte hal met het separate toilet en de badcel met ligbad en douche. In de bijkeuken achter de keuken is nog een tweede keukenblok met traditioneel granito werkblad. Daarnaast is een berging met cv-opstelling en ouderwetse waterput waar het regenwater wordt opgevangen!

Op de eerste verdieping treffen we twee loopdeuren naar de platte daken op de west en noord zijde. In beide slaapkamers zijn dakkapellen aanwezig, en op de ruime overloop is nog een dakraam te vinden. Indien je aan weerszijden van de kap twee dakkapellen over de volledige lengte zou aanbrengen, creëer je op de verdieping een geweldig oppervlak om een badkamer en 3 slaapkamers te maken.

Het perceel is uiteraard het grootste pluspunt met zijn vaarwater rondom waarmee je in enkele minuten de West-Friese polder in vaart, met een half uur naar de binnenstad van historisch Enkhuizen en via de overhaal "de Kolk" vaar je zelfs het Markermeer op!

De locatie is bovendien bijzonder praktisch. Op loopafstand vind je winkels, scholen en het NS-station, waardoor dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn.

Kortom: Hoofdstraat 139 biedt meer dan alleen ruimte; het geeft je de kans om geschiedenis en toekomst samen te brengen. Een unieke plek waar je royaal kunt wonen, midden in een dorp dat zijn eigen verhaal vertelt.

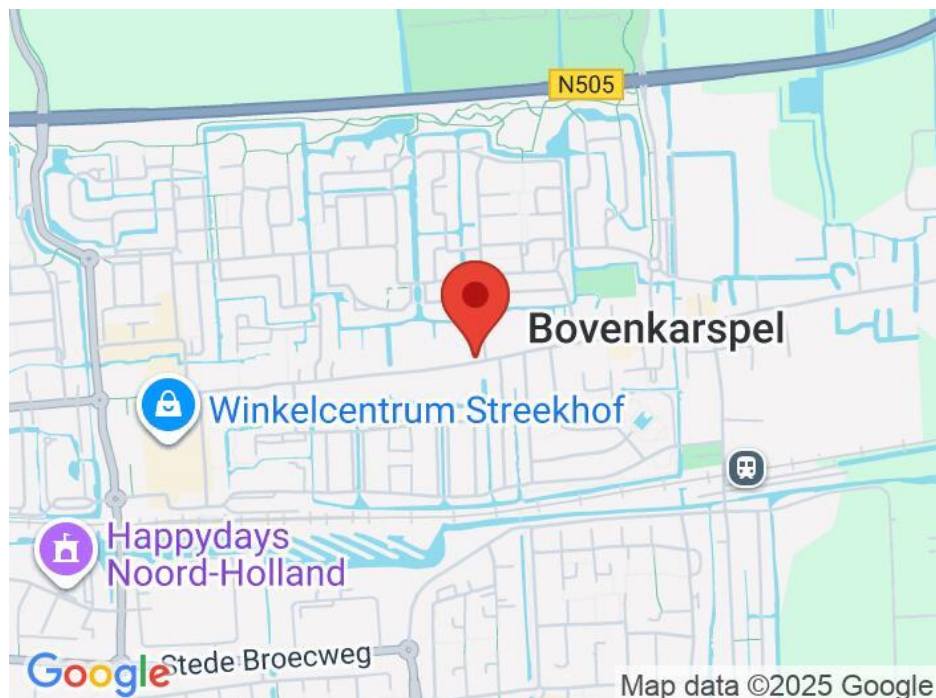
**Vraagprijs € 595.000,- k.k.**

## Kenmerken

|                                 |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 595.000,00                                           |
| Soort                           | : Woonhuis                                               |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning                                     |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                       |
| Inhoud woning                   | : 413 m <sup>3</sup>                                     |
| Perceel oppervlakte             | : 1.210 m <sup>2</sup>                                   |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 108 m <sup>2</sup>                                     |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                        |
| Bouwjaar                        | : 1910                                                   |
| Ligging                         | : In centrum, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater |
| Tuin                            | : Achtertuin                                             |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 845 m <sup>2</sup>                          |
| Garage                          | : Geen garage                                            |
| Energielabel                    | : G                                                      |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                             |
| Isolatie                        | : Gedeeltelijk dubbel glas                               |
| Voorzieningen                   | : TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie  |
| C.V.-ketel                      | : ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)      |

## Locatie

Hoofdstraat 139  
1611 AD BOVENKARSPHEL























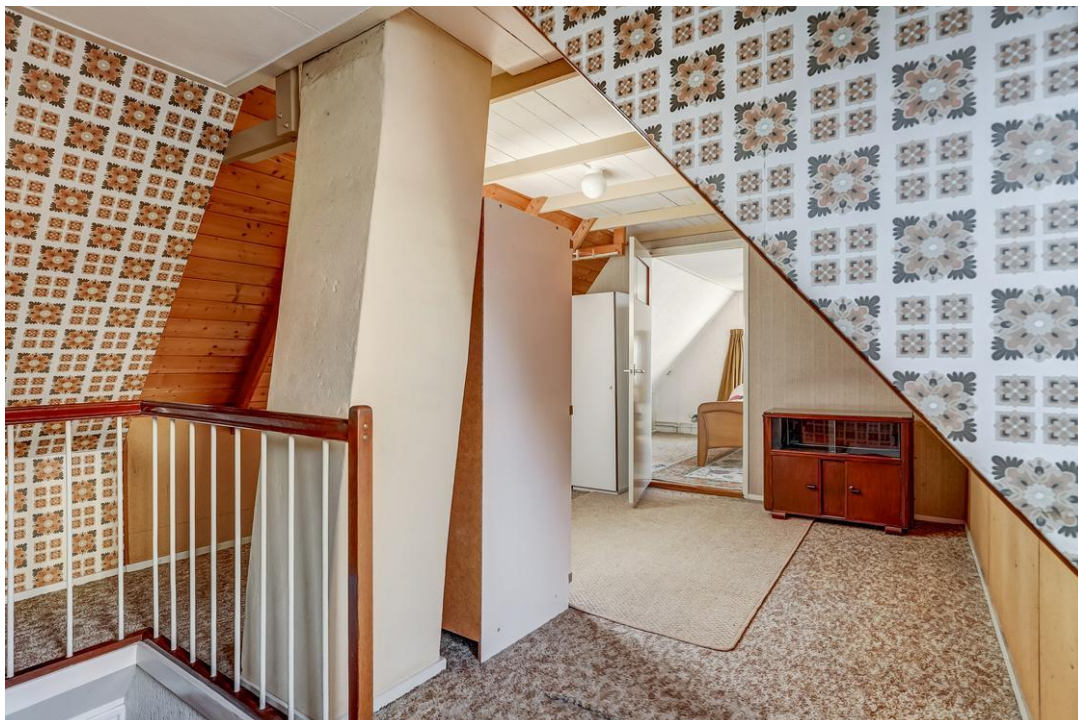






























































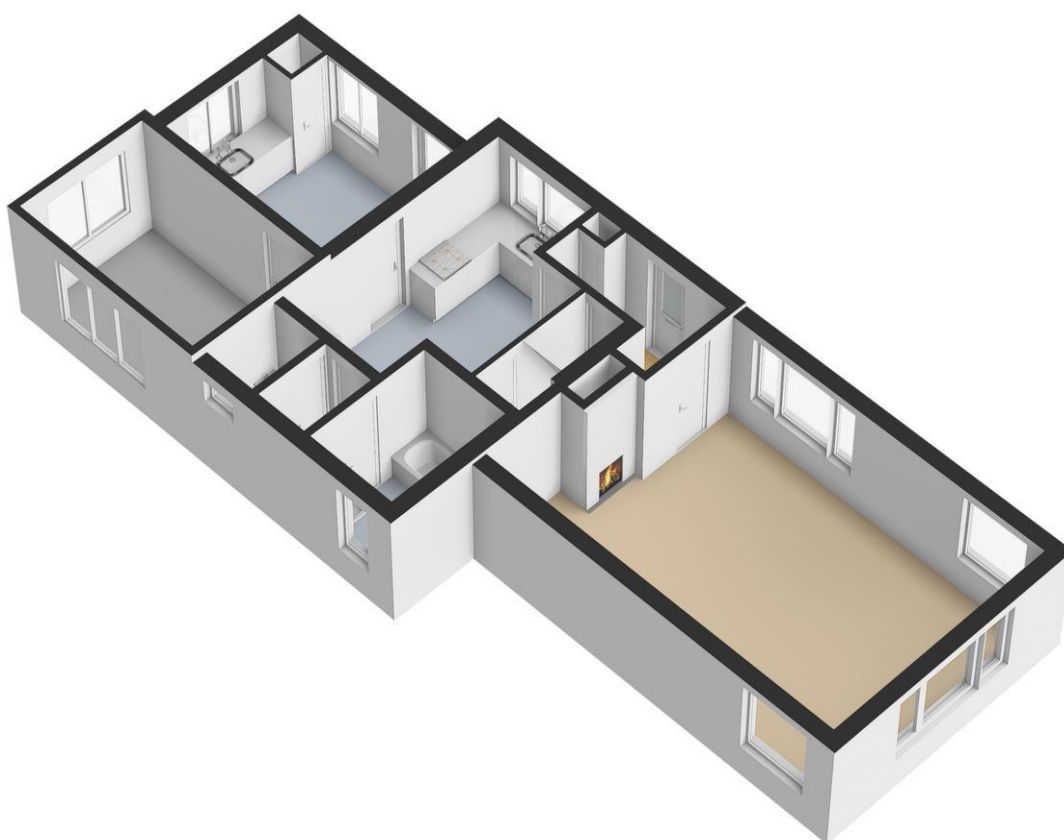
## Plattegrond



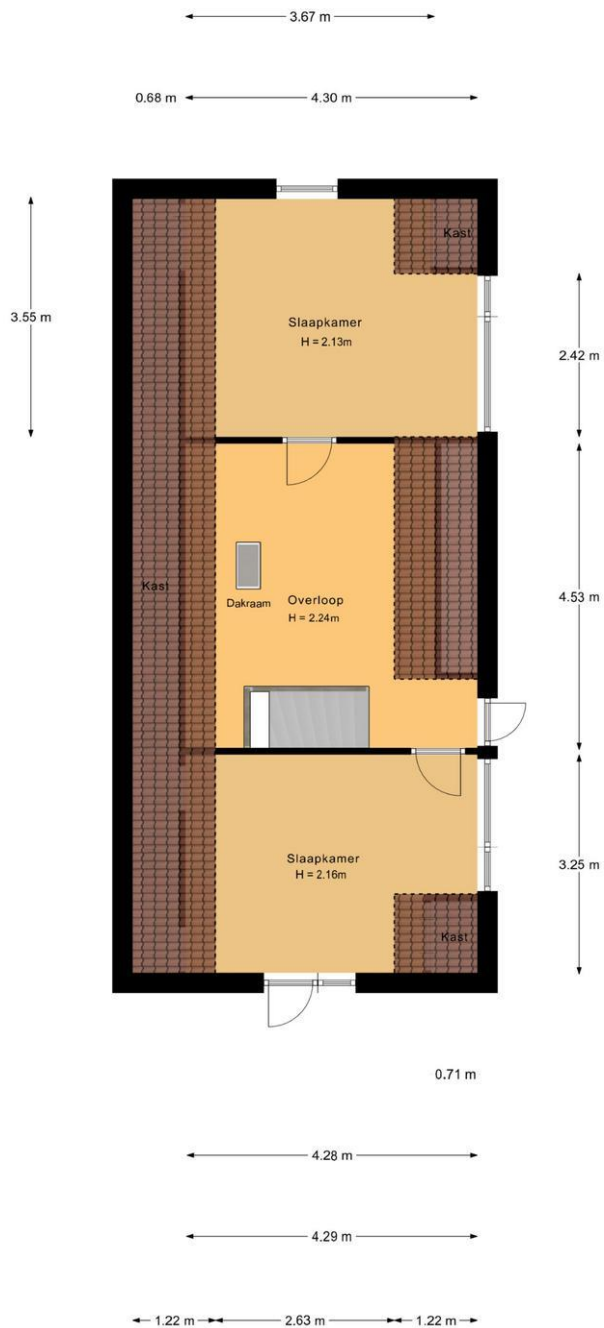
Begane Grond



## Plattegrond



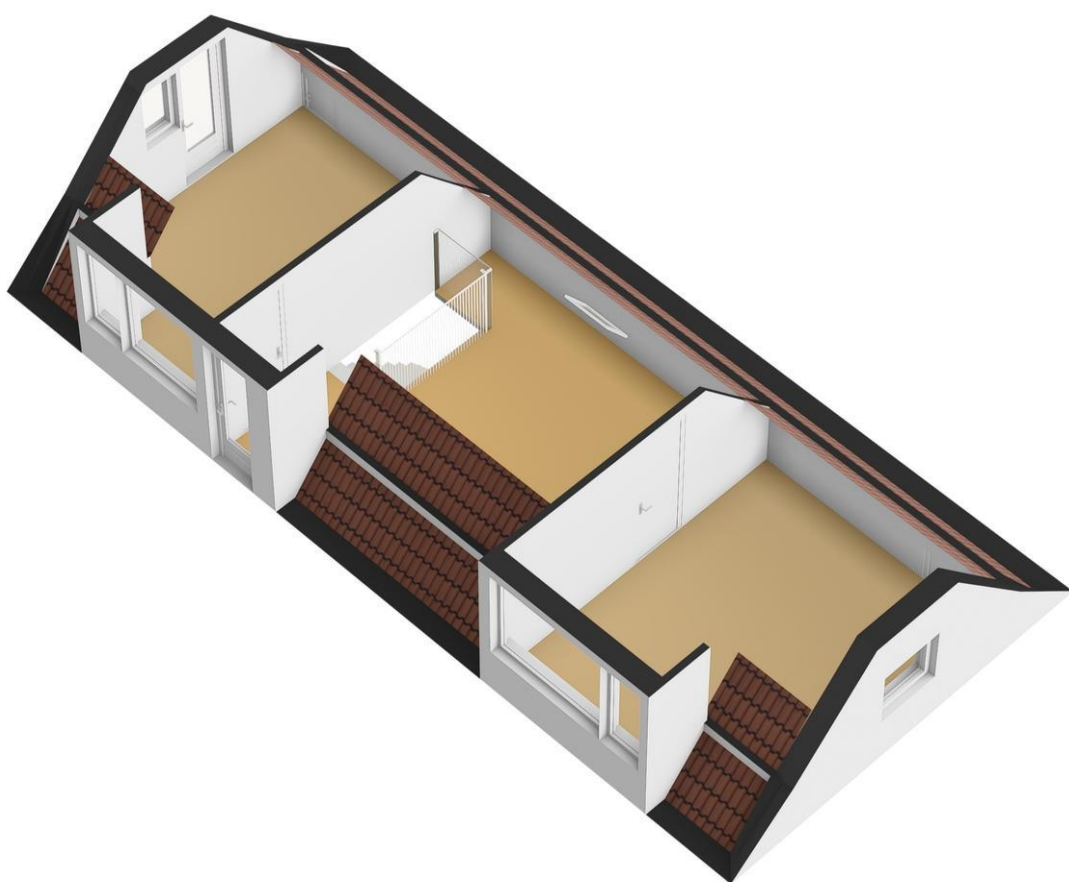
## Plattegrond



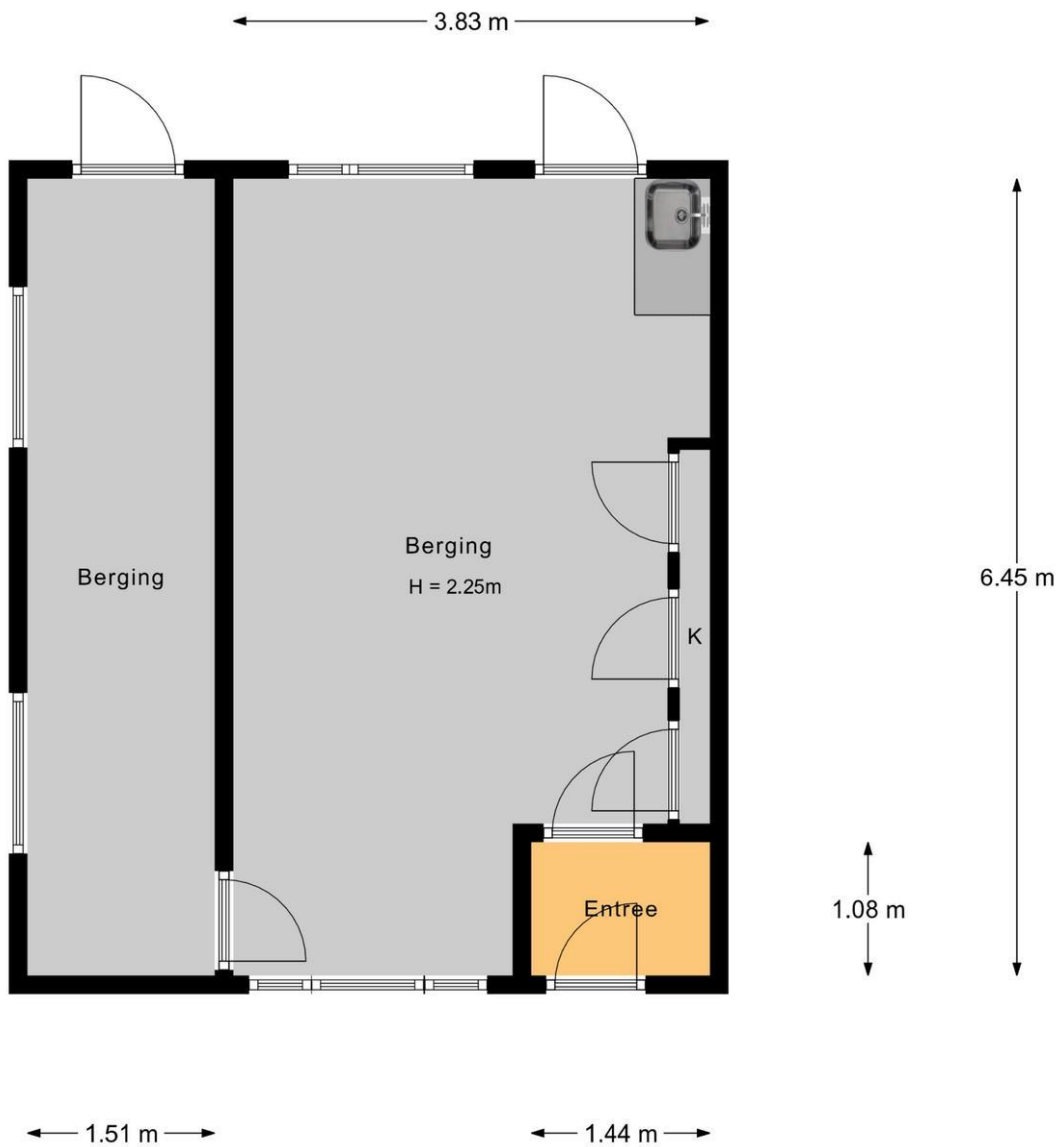
1e Verdieping



## Plattegrond



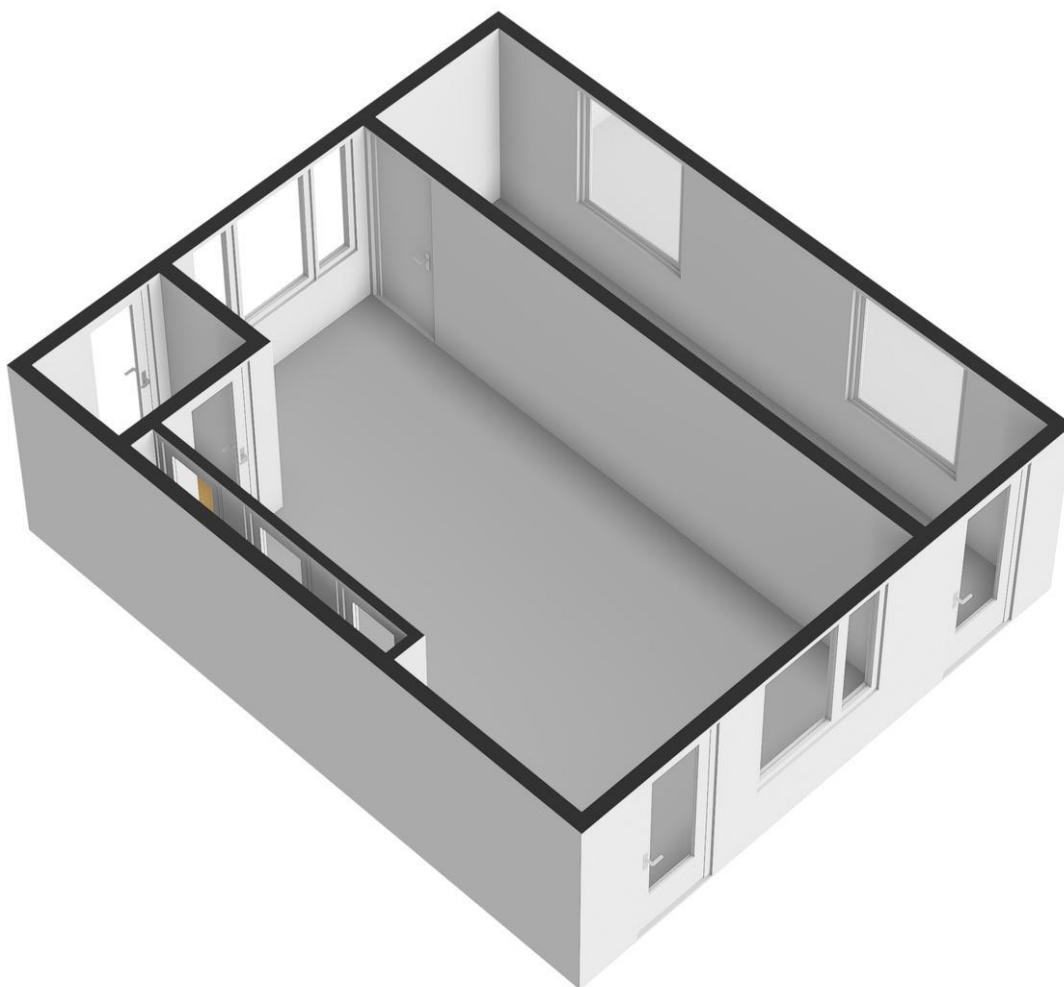
## Plattegrond



Berging



## Plattegrond







# CMK Makelaars, daar voel je je thuis!

CMK Makelaars heeft meer dan 40 jaar ervaring in onroerende zaken, hierdoor kunnen wij je binnen ons werkgebied (regio West-Friesland) een zeer volwaardige dienstverlening aanbieden. Het ervaren en deskundige CMK team staat 6 dagen per week (ook op zaterdag) voor je klaar om je op alle fronten van de makelaardij te begeleiden.

## Bezichtiging

Mocht je belangstelling hebben voor dit pand, dan kun je altijd vrijblijvend een afspraak maken voor een bezichtiging. Wij staan van maandag tot en met zaterdag voor je klaar!

## Onderhandelen

Na het uitbrengen van een openingsbod is het afwachten. Je bent namelijk pas officieel in onderhandeling als de verkoper een tegenbod uitbrengt, of als de verkoper expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Indien er gelijktijdig door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, ontbindende voorwaarden), maar ook over de details (zoals de datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Blijkt de belangstelling voor het pand zodanig groot dan kan de verkoper tijdens de verkoopprocedure overgaan tot verkoop bij inschrijving. Lopende onderhandelingen worden dan afgebroken en geïnteresseerden kunnen een eenmalig een voorstel uitbrengen door het inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op ons kantoor. Het inschrijfformulier kan ook via e-mail toegezonden worden. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgestelde datum en tijdstip verwacht, het "sluitingstijdstip" genoemd. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek!

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Onderzoeksplicht en meldingsplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn, net zoals de verkoper een meldingsplicht heeft. Dit wil zeggen dat de verkoper de koper alle hem bekende gebreken moet melden, maar als koper ben je eveneens verplicht om alle essentiële zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken. Het kan raadzaam zijn om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een bouwkundig expert.

## Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 25 jaar geleden is gebouwd, wordt in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule opgenomen. Een bouwjaar van meer dan 25 jaar geleden betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) 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 afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

## Aansprakelijkheid

Bij het samenstellen van de informatie in deze brochure is uiterste zorgvuldigheid betracht. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



CMK Makelaars  
Venedie 7  
1601 HA, ENKHUIZEN  
Tel: 0228-350 850  
E-mail: [info@cmkmakelaars.nl](mailto:info@cmkmakelaars.nl)  
[www.cmkmakelaars.nl](http://www.cmkmakelaars.nl)



## Onze dienstverlening

### Aankoop

Je zoekt jouw droomhuis of je hebt het net gevonden bij één van onze collega's..... Dit betekent dat je als koper goed beslagen ten ijs moet komen. Het inschakelen van een ervaren makelaar voor jouw aankoopbegeleiding, welke jouw belangen als potentiële koper behartigt is daarom een verstandige beslissing. De kosten staan niet in verhouding tot de grote voordelen voor jou als koper.

### Verkoopadvies

Voor het nemen van een juiste aankoopbeslissing kan het van groot belang zijn om te weten wat de waarde is van jouw huidige woning. Om daarvoor een deskundig en eerlijk advies te krijgen, kun je een afspraak maken met een van onze makelaars voor een gratis verkoopadviesgesprek van jouw huidige woning.

### Verkoop

Als verkoper heb je belang bij een vlot verloop van de verkoopprocedure, een goed resultaat, deskundige adviezen en optimale service. Omdat dit voor de meeste mensen geen dagelijkse routine is en wij exact weten wat er bij een verkoop komt kijken, kan CMK Makelaars je hiermee op deskundige wijze begeleiden. We maken bij verkoop een verkoopplan op maat!

### Huismatch West-Friesland

Wil je verhuizen, maar kun je jouw droomhuis niet vinden op Funda?

Informeer dan naar de mogelijkheden met behulp van HuisMatch WF! CMK Makelaars beheert samen met 6 collega NVM makelaars een exclusief platform waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Je wordt op de hoogte gehouden van het woningaanbod dat in de stille of vertrouwelijke verkoop is. Daarbij begeleiden we je in het gehele traject bij de aankoop van jouw droomwoning, vanaf de bezichtiging, het aankoopadvies, de onderhandeling of inschrijving, het controleren van de koopovereenkomst tot aan de overdracht bij de notaris en de nazorg.

### Taxaties

Bij een taxatie (bijv. voor de financiering van een nieuwe woning) wordt de objectieve waarde van jouw woning bepaald door een onafhankelijke taxateur. Dit houdt in dat er o.a. gekeken wordt naar kadastrale gegevens, erfdiensbaarheden, het gebruik, de verkoopbaarheid, de ligging, de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van de woning. In tegenstelling tot een verkoopadvies zijn er aan het laten taxeren van een woning kosten verbonden. Meer weten en benieuwd naar het tarief? Neem dan contact met ons op.

### CMK Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Meer informatie over het kopen van een woning? Kijk op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/>