

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



SCHELLINKHOUT | Ravenstraat 30, 1697 KN



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	155 m ²
Inhoud:	377 m ³
Bouwjaar:	1969
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	noord
Energie label:	A
Externe bergruimte:	8 m ²



Ravenstraat 30, Schellinkhout

Instapklare eengezinswoning met energielabel A, badkamer en toiletruimte 2022, overkapping 2025, 4 slaapkamers en 10 zonnepanelen! Starters, opgelet! Sommige huizen hebben dat ongrijpbare gevoel van 'ja, dit is het'. Ravenstraat 30 is er zo één. Een instapklare woning met warmte en verrassend veel leefruimte. U beschikt hier over 4 slaapkamers, 110 m² wonen en de badkamer en de toiletruimte zijn vernieuwd in 2022. Op het dak liggen 10 zonnepanelen en de woning heeft een energielabel A! De diepe tuin is voorzien van een nieuwe overkapping met berging.

Schellinkhout is rustig, groen, landelijk én bijzonder geliefd. Ook qua bereikbaarheid zit u hier uitstekend. Via de Rijksweg A7 en met het openbaar vervoer bent u snel in steden als Amsterdam en Alkmaar. De woning ligt in een rustige straat en ademt een vriendelijke sfeer die u

zelden nog vindt. Op loopafstand vindt u het Markermeer met het gezellige strandje. Een permanent vakantiegevoel! Fiets de dijk op, wandel langs het water, en adem de ruimte in. Een hapje eten of lekker op het terras zitten? De binnenstad van Hoorn is bereikbaar in 15 fietsminuten. Hier vindt u de rust van het platteland, terwijl Hoorn om de hoek ligt.

Bijzonderheden

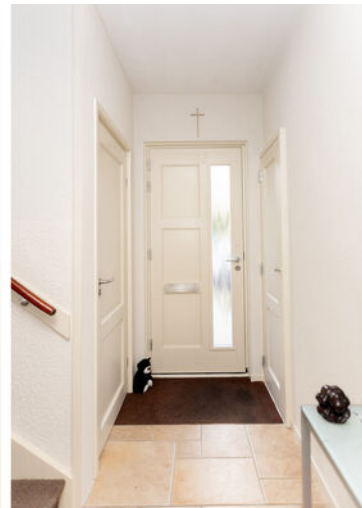
- Goed onderhouden eengezinswoning
- Energielabel A en 10 zonnepanelen
- Badkamer en toiletruimte 2022
- Overkapping 2025
- 110 m² wonen en 4 slaapkamers
- Openslaande deuren naar de tuin
- Geen directe achterburen
- Diepe tuin aan het water
- Rustige wijk en gemoedelijke buurt
- Op loopafstand van het Markermeer
- Hoorn bereikbaar in 15 fietsminuten
- Wonen in het charmante Schellinkhout

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op en lichte kleuren zorgen hier meteen voor een gevoel van thuiskomen. De hal is voorzien van een plavuizen vloer en rechts treft u de moderne toiletruimte. Er is toegang tot de meterkast, een trapkast, de trapopgang en de keuken.

Woonkamer

De woonkamer is heerlijk licht en keurig afgewerkt met gestuukte wanden en een draai stucplafond. De zithoek aan de voorzijde biedt uitzicht op de rustige straat, terwijl er ook genoeg plek is voor een eettafel. En onder uw voeten? Daar voelt u het comfort van vloerverwarming – heerlijk behaaglijk én strak weggewerkt, waardoor de woonkamer rust en luxe uitstraalt. Aan de achterzijde vindt u openslaande deuren naar de tuin. Hier komt het gezin samen, of geniet u met vrienden van een avondje gezelligheid.



Keuken

De keuken is gelegen aan de achterzijde en biedt veel ruimte. Een breed werkblad en veel kastruimte zorgen voor een praktisch werkgebied. Hier beleeft u gegarandeerd veel kookplezier. De keuken is voorzien van een vaatwasmachine, 5-pitsgasfornuis, oven, afzuiger en een spoelbak. Ook is er meer dan genoeg ruimte om een gezellige eetkamertafel te plaatsen, zodat u tijdens het koken contact houdt met uw gezin of gasten. Via de keuken heeft u ook toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

De bijkeuken is een mooie aanvulling op het huis. Praktisch ingericht met een koel-vriescombinatie, plaats voor de witgoedapparatuur en een deur naar de tuin.



1e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De overloop leidt u naar 3 slaapkamers, de badkamer, trapopgang naar de 2e verdieping en een handige overloopkast.

Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft vaste kasten. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde, heeft vaste kasten en uitzicht op de tuin. De 3e slaapkamer is iets kleiner en zou zich uitstekend lenen als walk-in-closet.

Badkamer

De luxe badkamer is vernieuwd in 2022 en beschikt over een wandcloset, wastafel in meubel en een verwarmde spiegel. De grote inloopdouche met een regendouche biedt u elke ochtend een verfrissende start, of juist een moment van ontspanning na een lange dag.





2e verdieping

De zolder is een volwaardige verdieping, dankzij de twee grote dakramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Hier is plaats voor de 4e slaapkamer! Ook aan de praktische kant is gedacht. Er is een grote kastenwand aanwezig en in de afgesloten berging bevindt zich de cv-opstelling.

Daarnaast is er voldoende opbergruimte achter de knieschotten. Allemaal keurig opgeborgen uit het zicht, zodat het leefgedeelte altijd opgeruimd blijft.



Elektrische installatie

Meterkast met 8 groepen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Nefit HR 2015.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing en HR-beglazing.





Tuin

Zodra u de openslaande deuren richting de tuin opent, stapt u een heerlijke buitenruimte in waar gezelligheid en ontspanning moeiteloos samenkomen. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met moderne tegels, ideaal voor een loungehoek of buitentafel. Wat deze tuin zo bijzonder maakt, is dat deze heerlijk diep is en er geen directe achterburen zijn. Achterin staat de houten berging met gezellige overkapping (2025). Hier stalt u met gemak fietsen, tuinspullen of het buitenspeelgoed van de kinderen. Uiteraard is de berging voorzien van elektra, dus ook uw klusmateriaal of een extra koelkast vindt hier moeiteloos zijn plek.





Plattegrond begane grond

Ravenstraat 30 - Schellinkhout Begane Grond



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

Plattegrond eerste verdieping

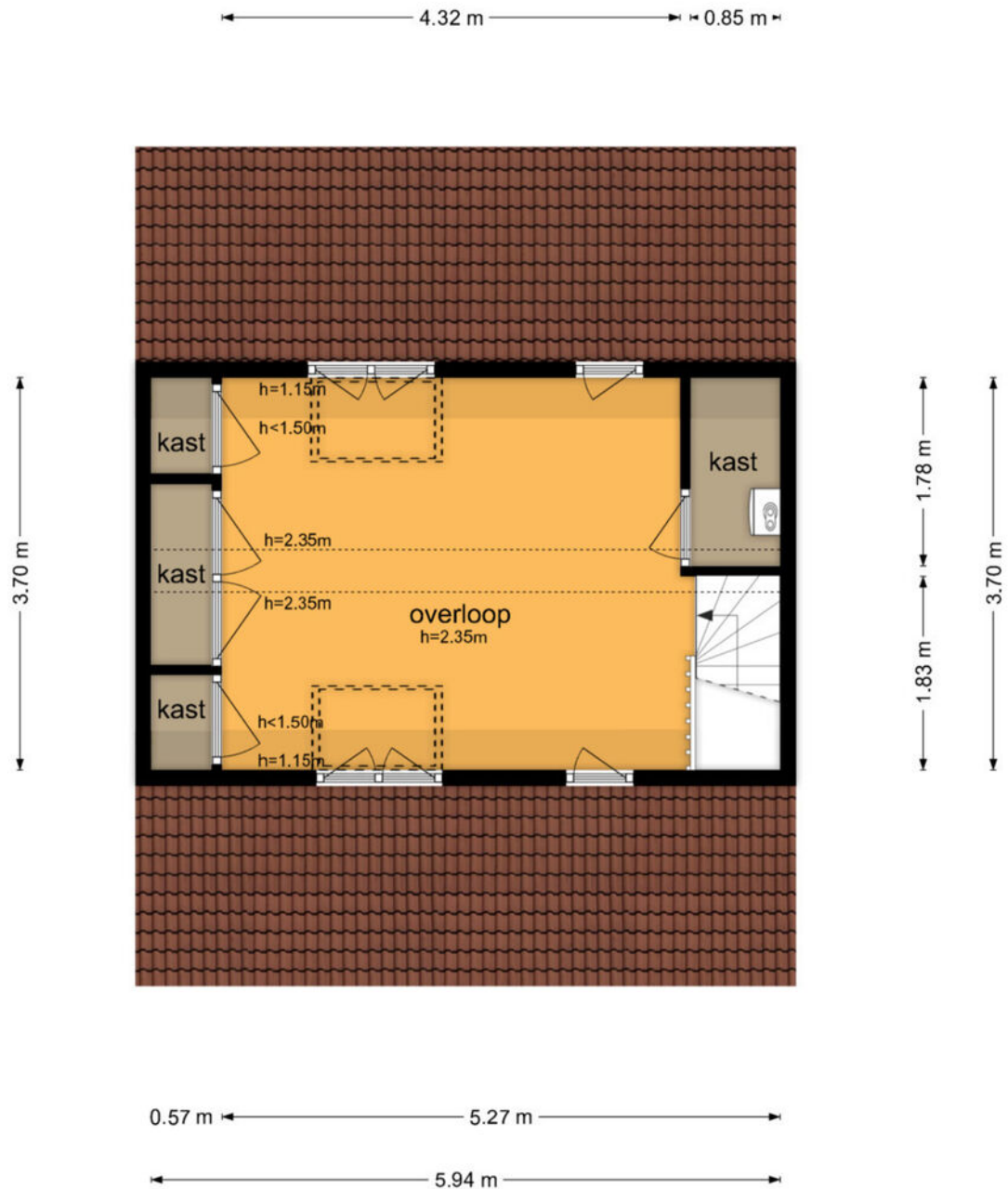
Ravenstraat 30 - Schellinkhout Eerste Verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping

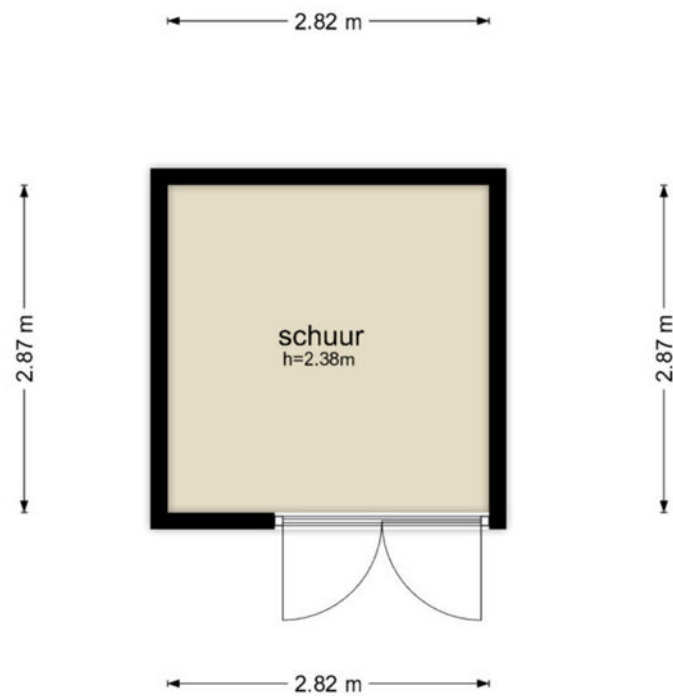
Ravenstraat 30 - Schellinkhout Tweede Verdieping



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

Plattegrond schuur

Ravenstraat 30 - Schellinkhout Schuur



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3598969_2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venhuizen

Sectie K

Perceel 750

kadaster

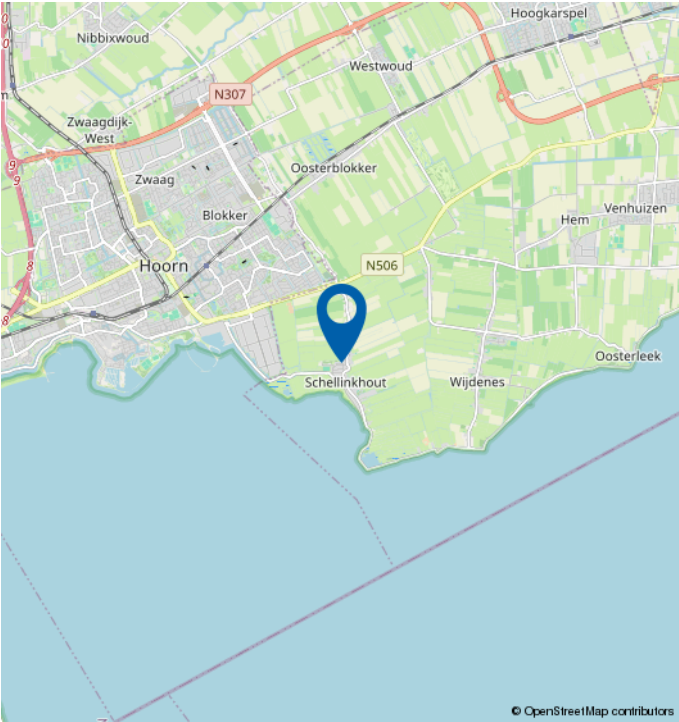
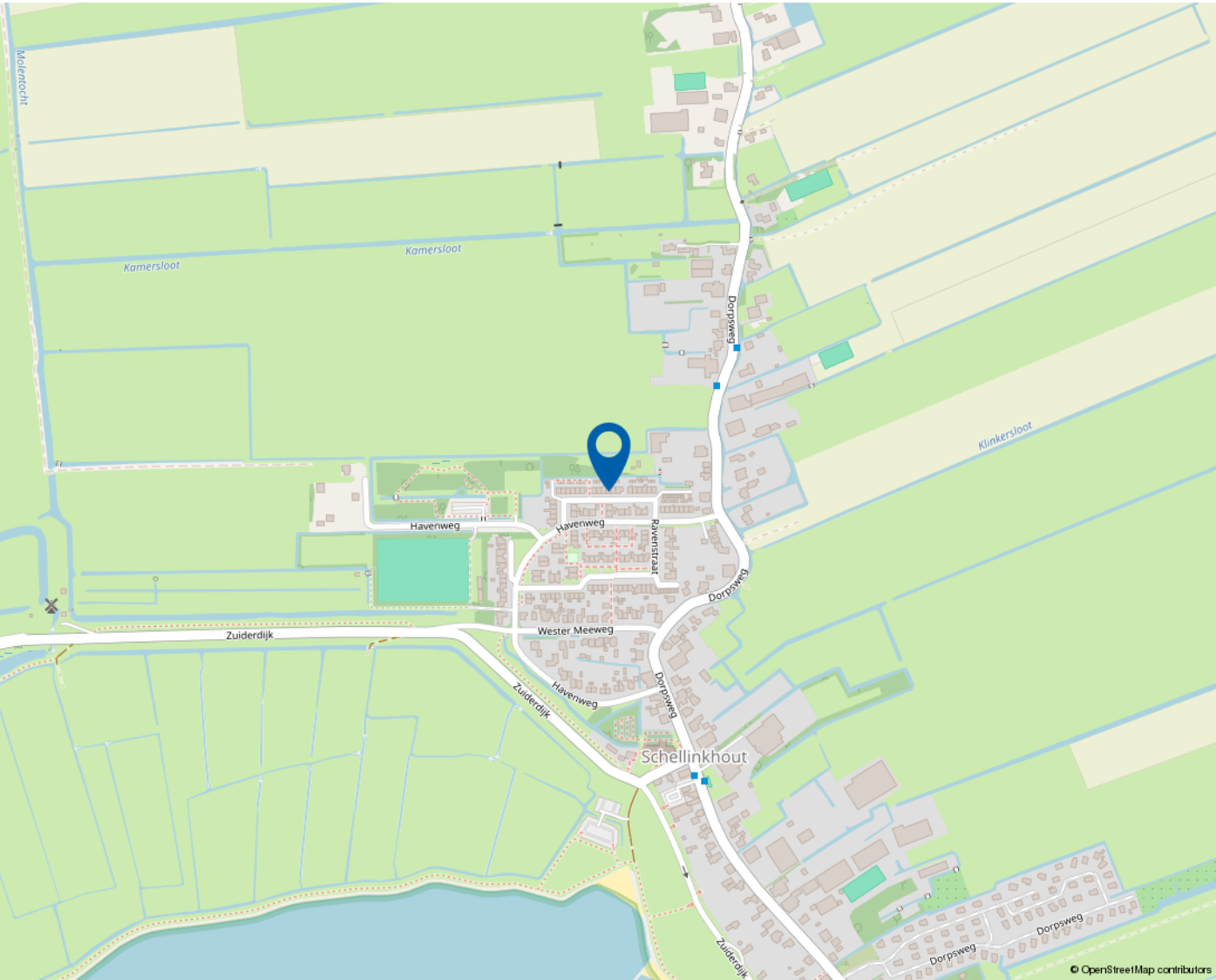
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op
www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865