

TE KOOP

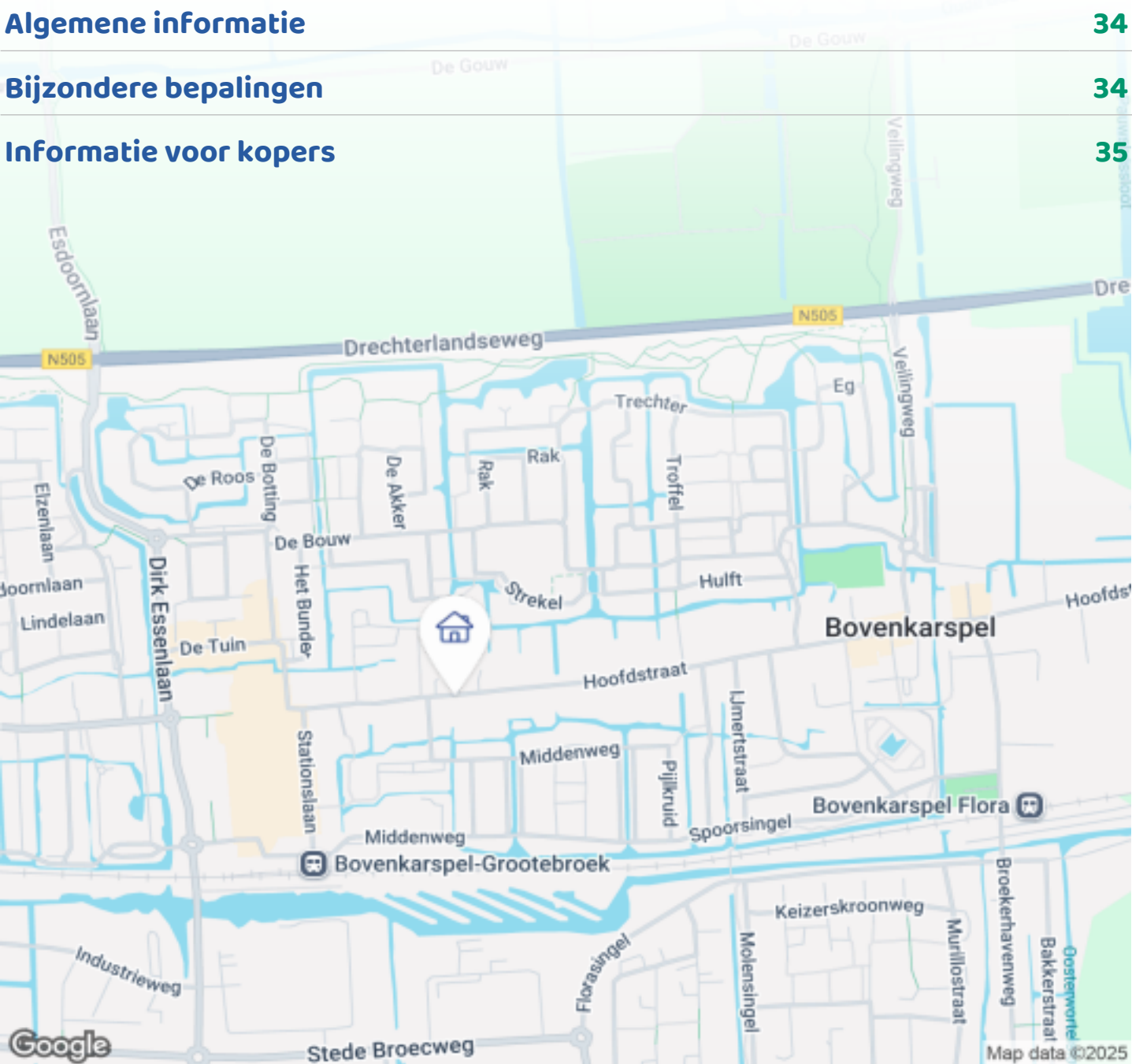
Hoofdstraat 70

Bovenkarspel



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	22
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



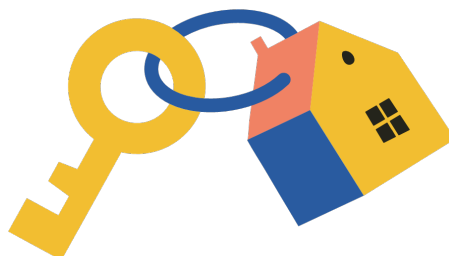
VERRASSEND RUIM WONEN AAN DE HOOFDSTRAAT!

Verrassend ruime, gemoderniseerde vrijstaande woning met veel comfort, gastenverblijf, eigen parkeerplaatsen, tuin met veel privacy, gelegen op het zuiden, aan vaarwater, dichtbij winkelcentrum, station, scholen en gezondheidscentrum. Extra luxe door zwemspa/Jacuzzi, sauna en fitnessruimte. Totaal 235 m² woonoppervlak verdeeld over de woning van 152 m² en bijgebouw van 83 m². Daarnaast nog 23 m² overig gebruiksoppervlak.

Het bijgebouw is in gebruik als gastenverblijf en heeft eigen voorzieningen (keuken en sanitair) en daardoor ook te gebruiken voor de kinderen die apart willen wonen, een B&B, als kantoor of bedrijf aan huis.

Voortuin

Het oprijpad heeft plaats voor meerdere auto's en heeft 2 laadvoorzieningen. De voortuin is voorzien van sierhekwerk. Via een achterom door de tuinpoorten/sierhekwerk is de achtertuin te bereiken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond

De gehele begane grond (betonvloer) heeft vloerverwarming.

De entree met meterkast (15 groepen en krachtstroom) biedt toegang tot het ruime luxe toilet met urinoir, vrij hangend toilet en wasbak.

De voorkamer staat in open verbinding met de royale eetkamer, de uitgebouwde zitkamer en de open woonkeuken met spoeleiland. Via meerdere dubbele tuindeuren is de omliggende tuin te bereiken.

De luxe keuken is voorzien van alle denkbare apparatuur (o.a. Miele/Siemens) zoals een inductiekookplaat, afzuigkap met afzuiging naar buiten, hoge druk stoomoven, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, vrieskast en koelkast met 0-gradenzone. De kelder en trapkast geven extra (berg)ruimte.

Eerste Verdieping

De ruime overloop met daglicht geeft toegang tot toilet, badkamer, zolder en 3 slaapkamers. De toiletruimte heeft een vrij hangend toilet en wasbak.

De badkamer heeft vloerverwarming, een dakraam en is voorzien van een inloopdouche met stortdouche, een vrijstaand ligbad (beide met thermostatische kranen), een opbouwwastafel op een badkamermeubel en twee hoge badkamerkasten.

De huidige 3 royale, lichte slaapkamers zijn makkelijk op te delen naar 5 slaapkamers.

De hoofdslaapkamer heeft een dakkapel met rolluik en een inloopkast.

Zolder

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt veel bergruimte en de opstelling Cv-ketel (CW5), mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen. Totaal zijn er 22 zonnepanelen.

Eerste achtertuin

De eerste achtertuin is bereikbaar via een eigen achterom en heeft meerdere zonnige terrassen, een vlonder, een diepe veranda en is voorzien van een verwarmde zwembad met aparte Jacuzzi. De bomen en verhoogde borders met beplanting en pergola's maken

het geheel af.

Bijgebouw met gastenverblijf

Op de begane grond is de toegang tot het gastenverblijf met eigen Cv-ketel, douche- en toiletruimte, eetkamer, een nieuwe keuken met inbouwoven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. De verdieping is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een slaapkamer, woonkamer met dakkapel en veel bergruimte.

De wasruimte, fitnessruimte met sauna en de tuinkamer met dubbele deuren hebben een eigen toegang. Dit geldt ook voor de ruime berging voor o.a. gereedschap en fietsen.

Tweede achtertuin

Zowel via de tuinkamer als de berging is deze tweede achtertuin bereikbaar. De tuin is compleet met grasveld, bomen en beplanting in verhoogde borders en een vaar-vissteiger aan vaarwater. Hier is ook plek voor een eigen boot.

Verdere bijzonderheden

De woning is vergroot en gemoderniseerd volgens nieuwe eisen.

Gastenverblijf, fitnessruimte en tuinkamer in 2024/2025 gemoderniseerd.

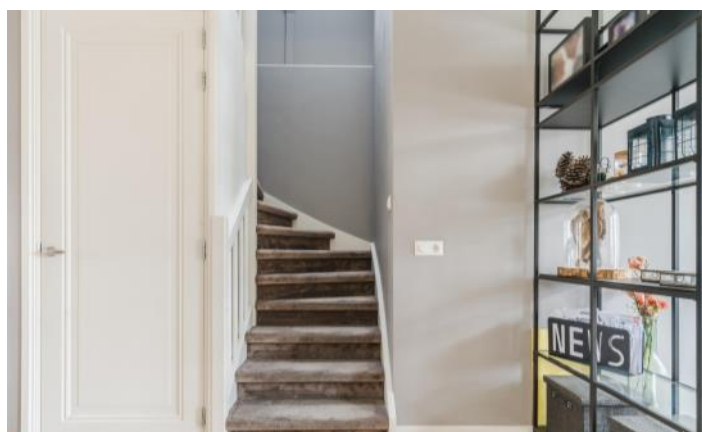
Authentieke details in portaal voordeur, glas-inloodramen en balkenplafond.

Aansluiting gashaard in zitkamer.

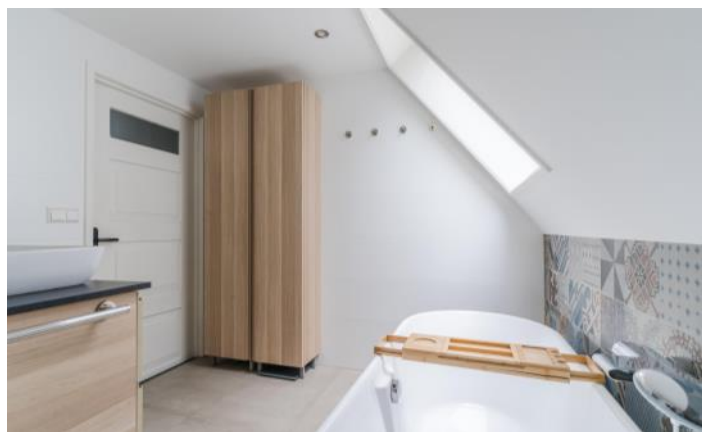
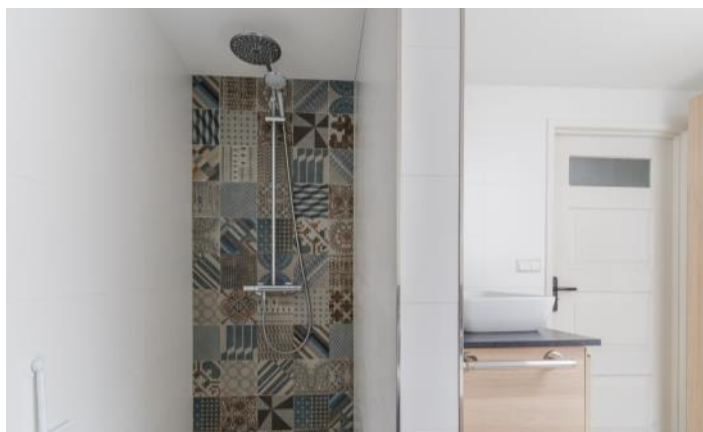
Kavel van bijna 500 m² op zuiden.

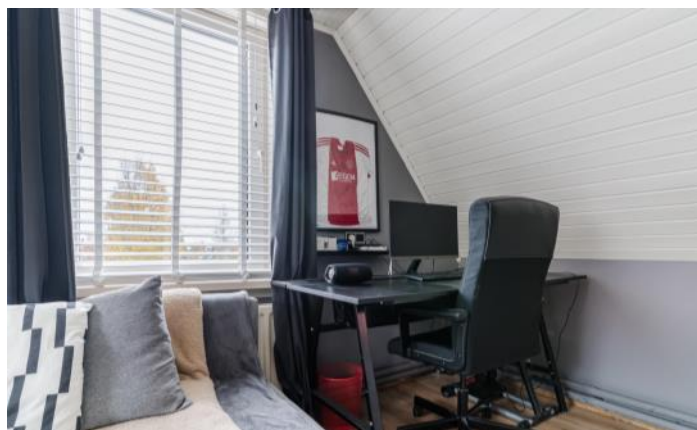


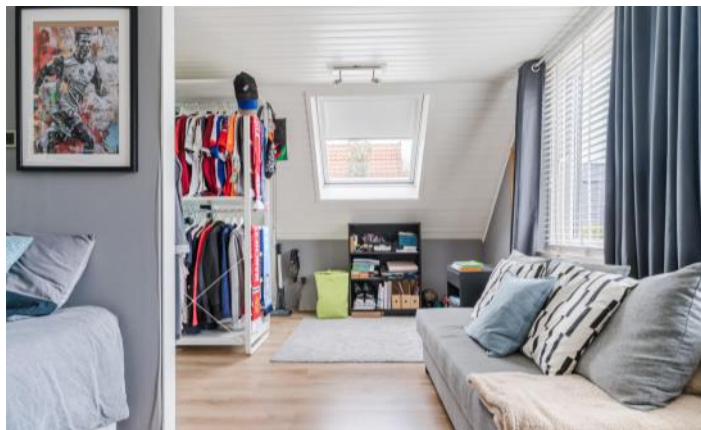
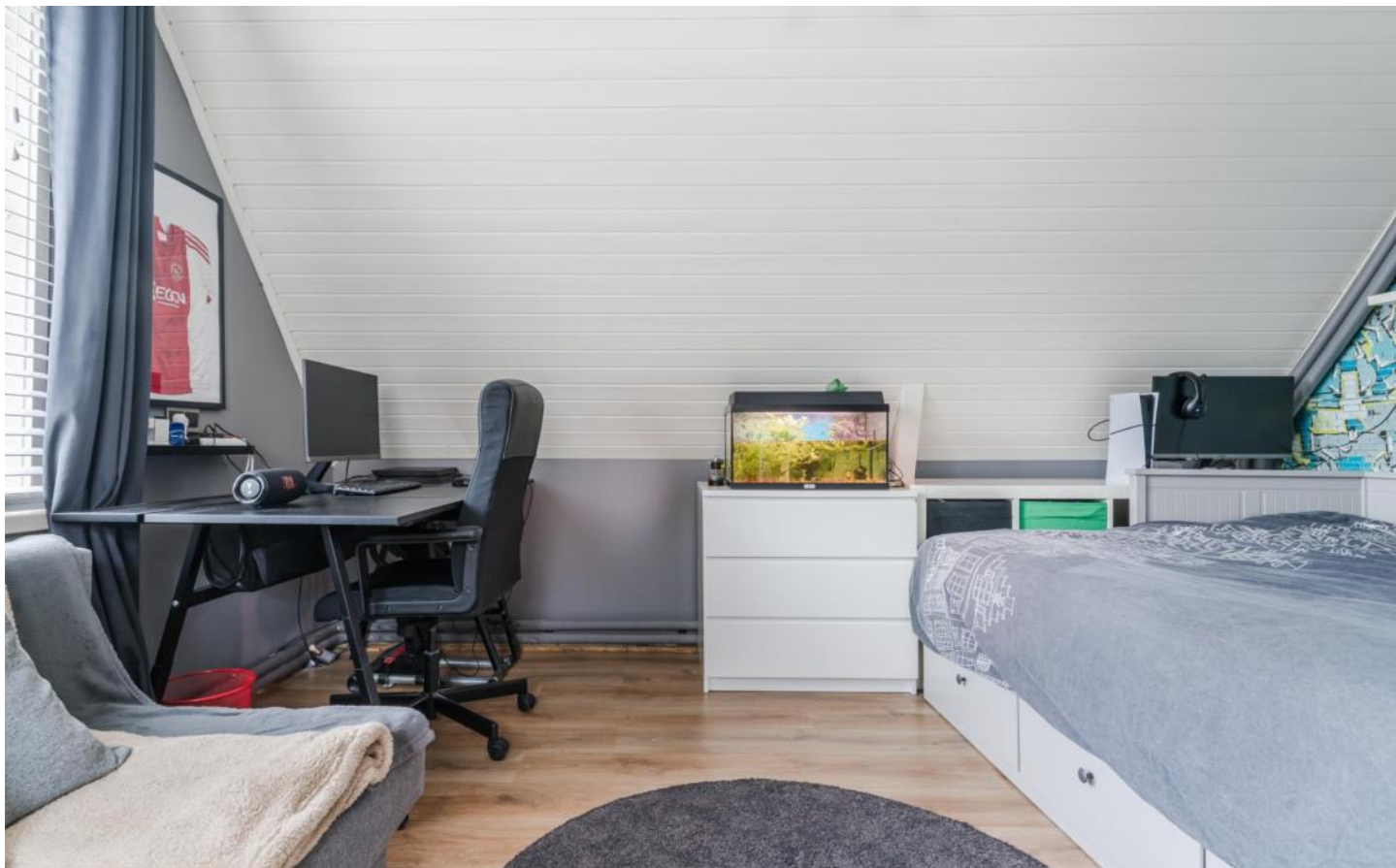








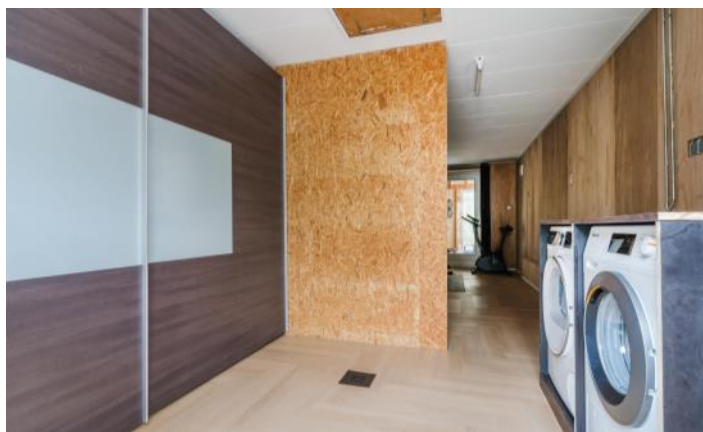




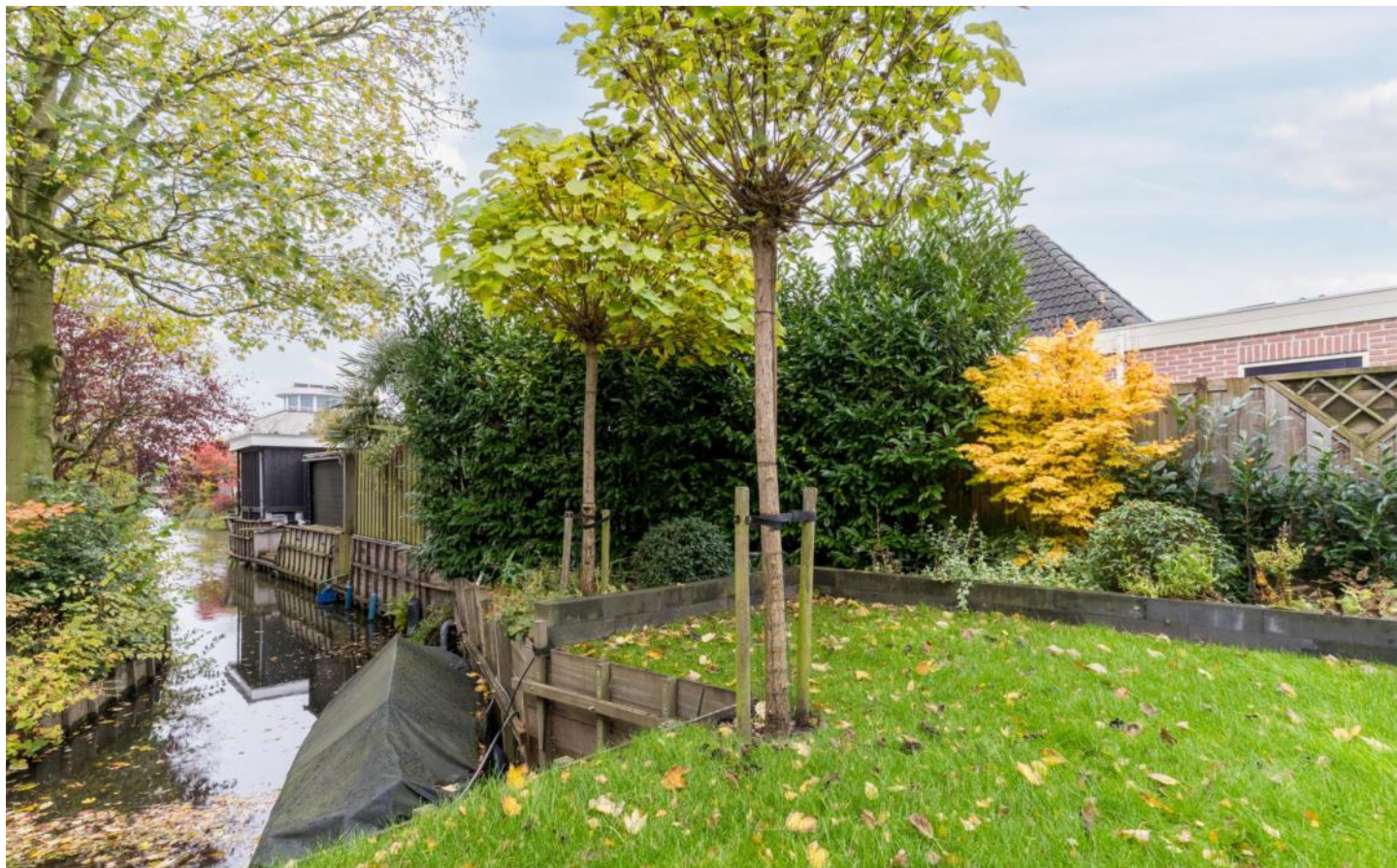






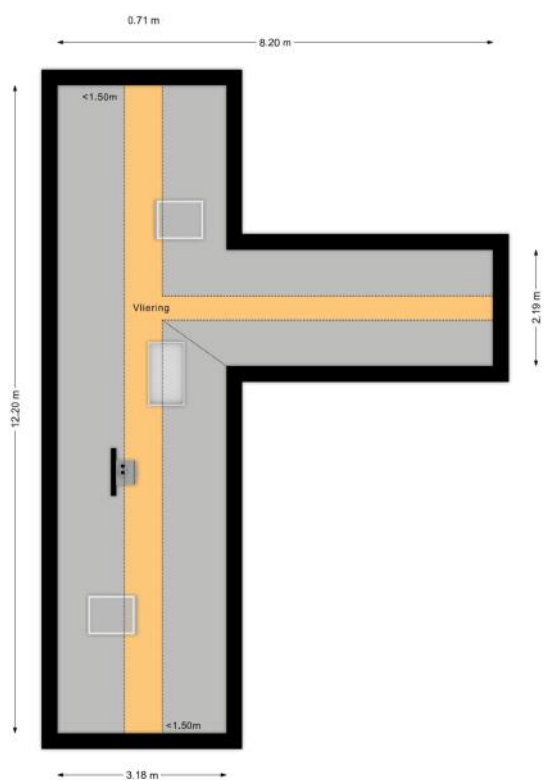


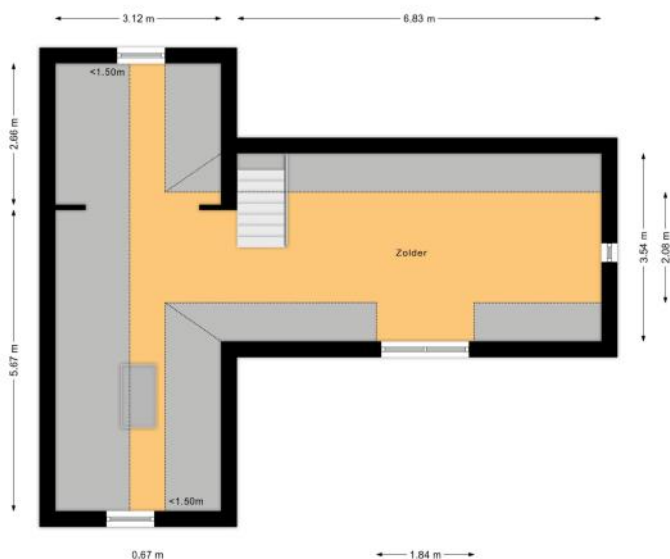












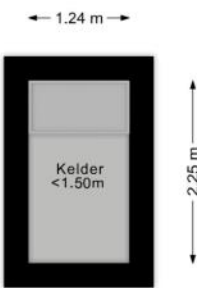
PLATTEGROND



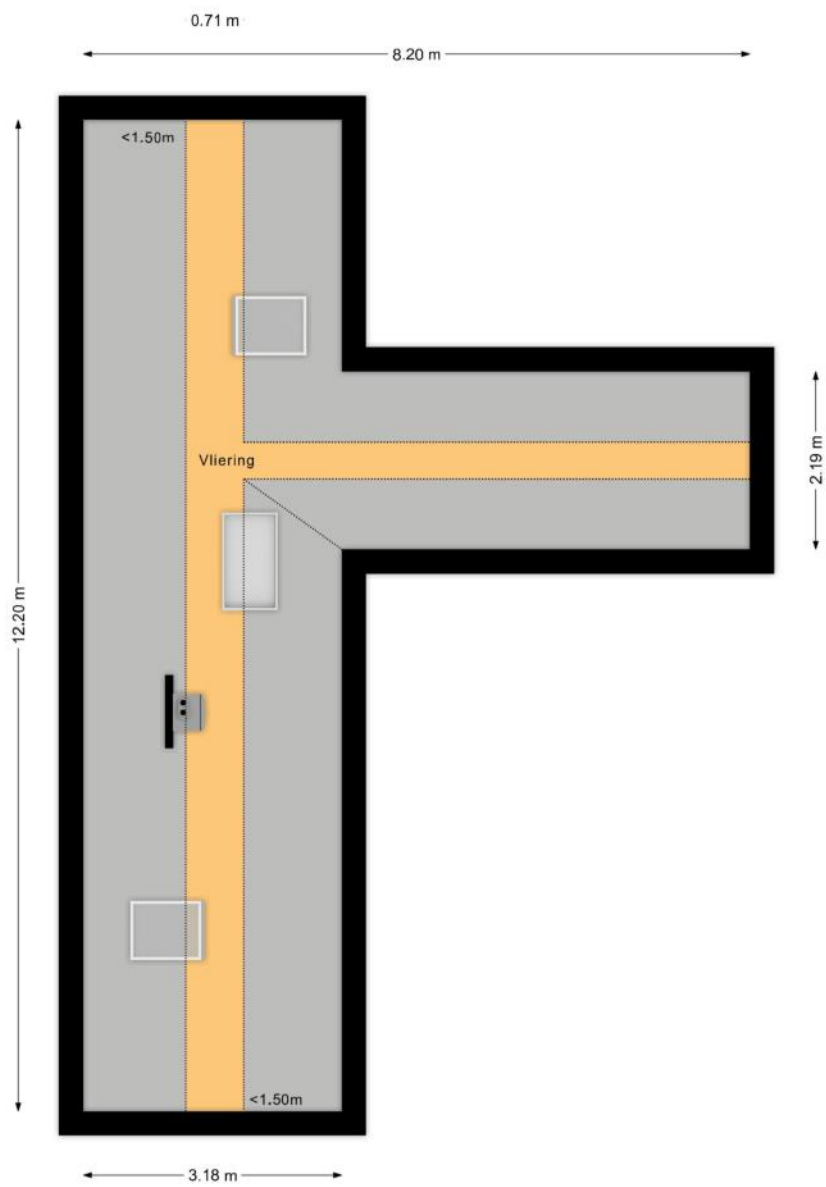
PLATTEGROND



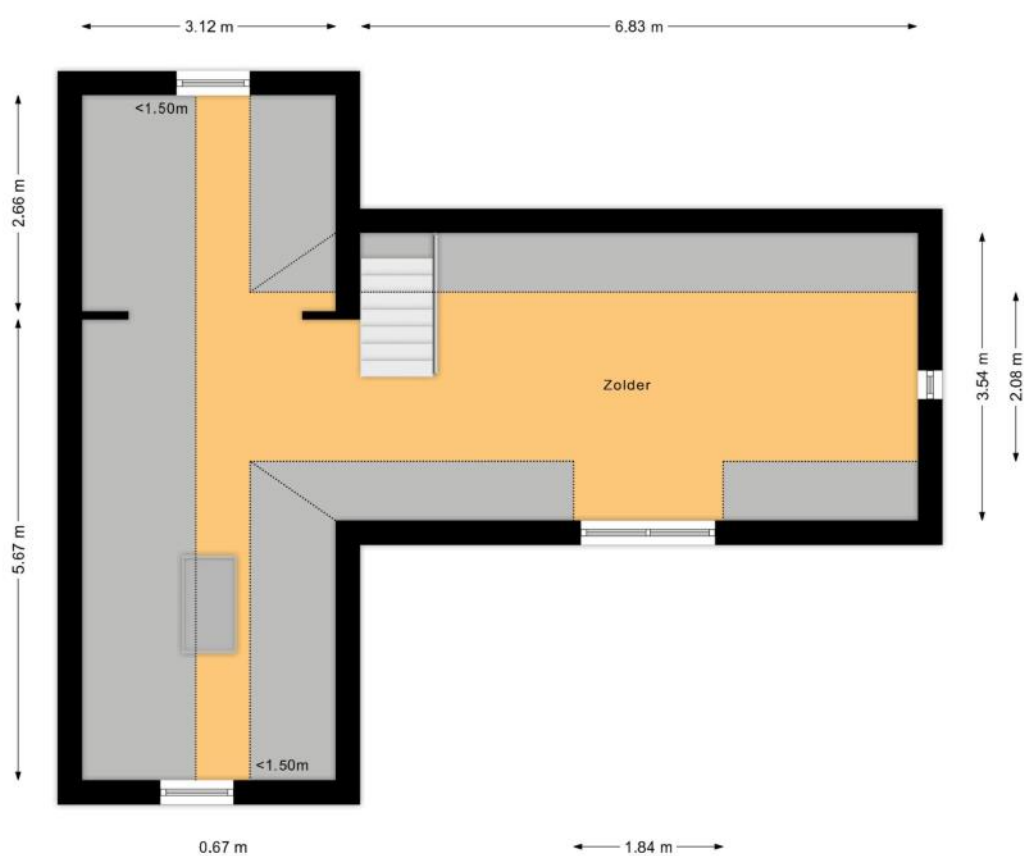
PLATTEGROND



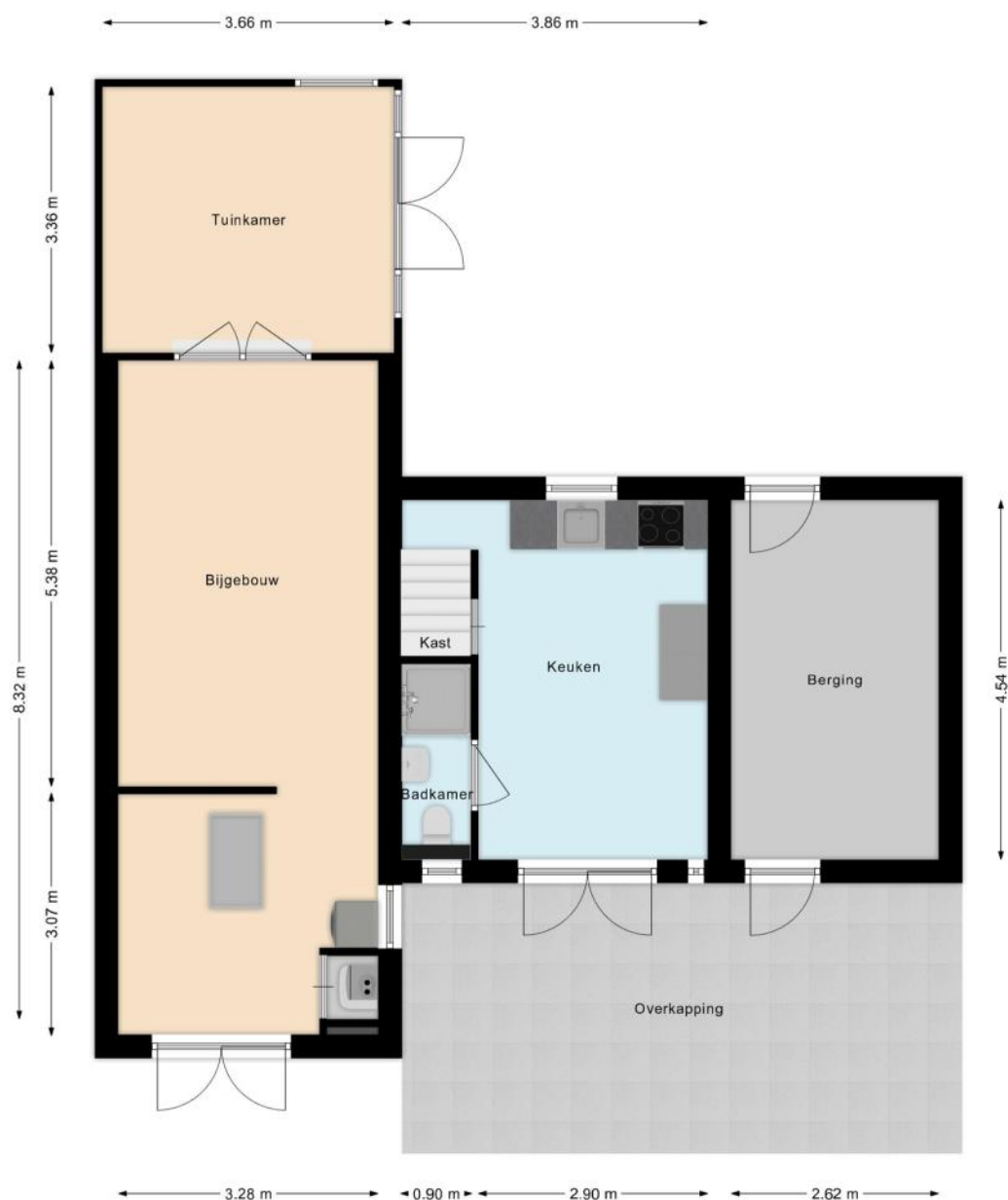
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1915
Soort dak	Dwarskap
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	497 m ²
Inhoud	620 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	236 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Jacuzzi, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, Aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	132 m ² (12m diep en 11m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Stede Broec A 2686

Oppervlakte	195 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Stede Broec A 2685

Oppervlakte	302 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Overbouw van huisnummer 66.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Tuinspots gaan mee

Roede woonkamer en slaapkamers gaan mee

Inbouwspots keuken, badkamer en overloop blijven achter

Regentonnen blijven achter

Verwarming veranda en tuinkamer blijven achter

Schuifdeurkast wasruimte en wand met inloopkast hanggedeelte hoofdslaapkamer blijven achter

Granieten bol tuin blijft achter

Boot 3,90 meter met buitenboordmotor, tank, kussens en afdekzeil ter overname

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stede Broec

A

2686

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

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. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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 als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.