

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Elle Molstraat 34, Blokker







## Algemeen

Design en comfort in een moderne eengezinswoning, dat is wat deze woning samenvat. Deze woning biedt alles wat je in een moderne woning mag verwachten; energielabel A+++, modern en rustig design en een uitstekende ligging. Geniet van 's ochtends tot 's avonds van de zon in de tuin op het zuiden. Daarnaast blijft het 's zomers heerlijk koel dankzij de vloerverkoeling en 's winters lekker warm in huis door de uitstekende isolatie.



|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Bouwjaar:                 | 2023   |
| Inhoud:                   | 403 m3 |
| Woonoppervlakte:          | 114 m2 |
| Overige inpandige ruimte: | 0 m2   |
| Externe bergruimte:       | 6 m2   |
| Kavelgrootte:             | 122 m2 |
| Energielabel:             | A+++   |





#### **Wijk:**

Centraal gelegen in Bangert-Oosterpolder, in een kindvriendelijke buurt. Op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen. Zo zijn scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen allemaal makkelijk bereikbaar. Deze moderne wijk kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl, ruim opgezette buurt met veel parken en speeltuinen en de goede bereikbaarheid.

#### **Hal:**

In de hal is ruimte voor de jassen en schoenen en het toilet. Er is een slimme extra kast, zodat er voldoende bergruimte is.



#### **Woonkamer:**

Bij binnenkomst in de woonkamer valt de moderne uitstraling gelijk op. De gehele woning is voorzien van een PVC vloer, renovliesbehang en alle wanden zijn strak afgewerkt met warme kleuren. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en zijn openslaande deuren geplaatst. De woning is heerlijk licht door de ideale ligging op het zuiden.





#### **Keuken:**

De keuken is straatgericht en is in een hoekopstelling geplaatst. De keuken is v.v. alle inbouwapparatuur die je van een moderne keuken mag verwachten. Er is een inductiekookplaat, vaatwasser en Quooker-kraan. Verder is er een kastenwand met voldoende opbergruimte, en de koel-vriescombinatie, combi stoomoven en combi magnetron. De keuken is volledig v.v. apparatuur van AEG.

#### **Tuin:**

De tuin is pal op het zuiden gericht, en daardoor natuurlijk heerlijk zonnig. De tuin is voorzien van een zonnescherm en is onderhoudsvriendelijke ingericht met terras, kunstgras en een plantenperk. De tuin is achterom bereikbaar. De achtergelegen steeg komt uit op de parkeergelegenheid in de wijk.

#### **Berging:**

Achterin de tuin is een houten berging met elektra. Ideaal voor de fietsen en extra tuinspullen.









### 1e verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee goede slaapkamers en de badkamer. Ook hier zijn alle vertrekken v.v. behaaglijke vloerverwarming. De grootste kamer is voorzien van rolluiken en uitgevoerd met een inloopkast. Indien nodig zou dit ook als extra slaapkamer verbouwd kunnen worden.

### Badkamer:

Moderne badkamer met inloofdouche, wastafel met meubel en toilet. De badkamer is volledig betegeld en heeft een neutrale uitstraling.



### 2e verdieping:

Op de tweede verdieping zijn nog een tweetal slaapkamers. Eén van de kamers doet momenteel dienst als kantoorruimte. De dakramen aan de achterkant van het huis zijn voorzien van zonwering. Verder is er een separate technische ruimte waarin alle installaties netjes zijn weggewerkt. Hier is ook toegang tot de vliering. De vliering en de ruimte achter de knieschotten zorgen voor verrassend veel bergruimte.

### Pluspunten:

- Moderne gezinswoning;
- Tuin op het zuiden;
- Uitstekend geïsoleerd;
- Vier goede slaapkamers;
- Volledig instapklaar.



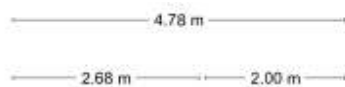




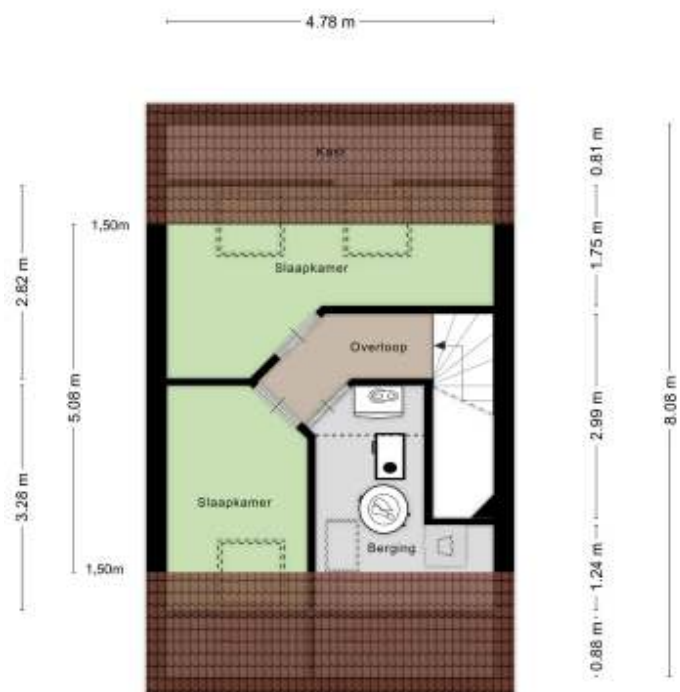
Interesse? Bel 0229-28 40 90



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Hoorn

Sectie                        K

Perceel                      8049

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Elle Molstraat 34, 1695CK, Blokker**

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Interieur:</b>                                                 |               |          |                        |
| Inbouwspots/dimmers                                               | x             |          |                        |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                              |               |          | x                      |
| Losse (hang)lampen                                                |               |          | x                      |
| Lampen kinderkamers                                               |               | x        |                        |
| IKEA paxkasten, overige kasten, TV meubel, planken in slaapkamers |               |          | x                      |
| Gordijnrails                                                      | x             |          |                        |
| Gordijnen, raamdecoratie dakramen                                 | x             |          |                        |
| Lamellen, jaloezieën, plisse gordijnen                            |               |          | x                      |
| Vloeren                                                           | x             |          |                        |
| Eetkamerbank                                                      |               |          | x                      |
| <b>Keuken en sanitair:</b>                                        |               |          |                        |
| Keukenblok met bovenkasten                                        | x             |          |                        |
| - Koel-vriescombinatie                                            | x             |          |                        |
| - Combi-oven/magnetron                                            | x             |          |                        |
| - Vaatwasser                                                      | x             |          |                        |
| - Afzuigkap                                                       | x             |          |                        |
| - Kookplaat                                                       | x             |          |                        |
| - Quooker                                                         | x             |          |                        |
| - Koffiezetapparaat                                               |               | x        |                        |
| - Combi stoomoven                                                 | x             |          |                        |
| Toilet- en badkameraccessoires                                    | x             |          |                        |
| <b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>                 |               |          |                        |
| (Voordeur) bel                                                    |               | x        |                        |
| Kluis                                                             |               | x        |                        |
| Rookmelders                                                       | x             |          |                        |
| Zonwering buiten                                                  | x             |          |                        |
| Rolluiken                                                         | x             |          |                        |
| Zonnepanelen met installatie                                      | x             |          |                        |
| Screens                                                           | x             |          |                        |
| Thermostaat                                                       | x             |          |                        |
| Boiler                                                            | x             |          |                        |
| Warmtepomp                                                        | x             |          |                        |
| <b>Tuin:</b>                                                      |               |          |                        |
| Tuinaanleg, bestrating en beplanting                              | x             |          |                        |
| Buitenverlichting                                                 | x             |          |                        |
| Tijd- of bewegingsschakelaar                                      | x             |          |                        |
| Tuinhuis/berging                                                  | x             |          |                        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               |               | x        |                        |
| Vlaggenmast(houder)                                               | 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 waardebeoordeling.

### Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypotheeklening. 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 Clause:

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](http://www.westfriesgoed.nl)