

# Uitstekend gelegen ruime hoekwoning



BLOKKER | Wagenaarstraat 15



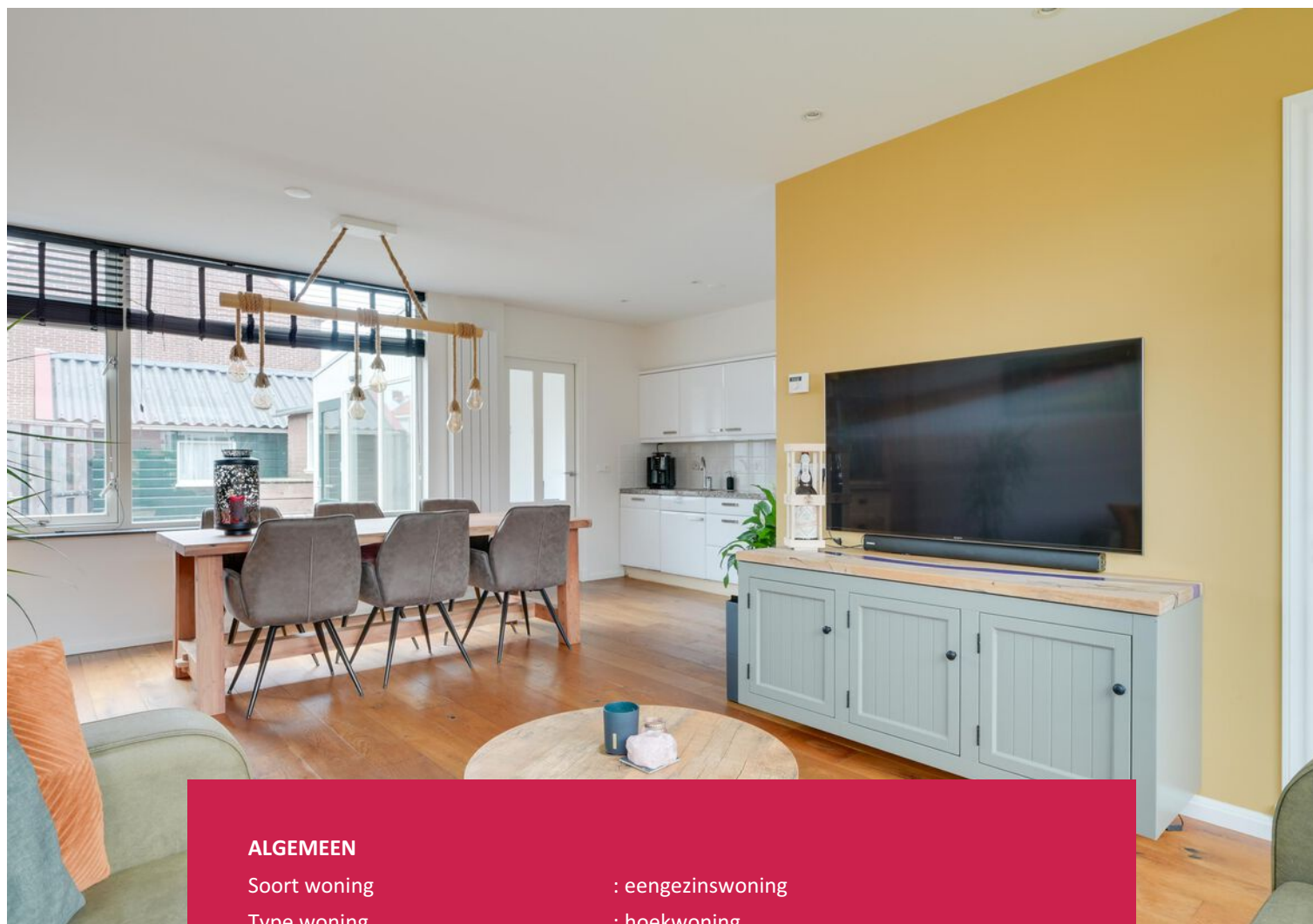
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
[info@vanhetrietmakelaars.nl](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Soort woning | : eengezinswoning |
| Type woning  | : hoekwoning      |
| Bouwjaar     | : 1965            |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 5                  |
| Inhoud woning                   | : 365 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 268 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 88 m <sup>2</sup>  |



### KADASTRALE GEGEVENS

|          |         |
|----------|---------|
| Gemeente | : Hoorn |
| Sectie   | : K     |
| Nummer   | : 1510  |

### INSTALLATIES & ISOLATIE

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Verwarming        | : c.v.-ketel  |
| Bouwjaar CV ketel | : 2016        |
| Isolatie          | : dubbel glas |
| Energie label     | : F           |

### EXTRA INFORMATIE

|             |              |
|-------------|--------------|
| Aanvaarding | : in overleg |
|-------------|--------------|

### TUIN & GARAGE

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Ligging             | : aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin                | : achtertuin, voortuin, zijtuin                   |
| Garage              | : vrijstaand hout                                 |
| Parkeergelegenheden | : op eigen terrein                                |



# Omschrijving

## Wagenaarstraat 15, 1695 BT Blokker

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Dan is deze recent grondig verbouwde hoekwoning met garage absoluut een bezichtiging waard! De woning beschikt over 4 slaapkamers, 3 parkeerplekken op eigen terrein, een garage en ligt op een zeer rustige doch centrale locatie doordat de winkels lopend bereikbaar zijn, de basisschool in de buurt ligt en er voor de kinderen achter naar hartenlust gespeeld kan worden op het grote speelveld achter de woning.

De afgelopen periode is de woning flink aangepakt. Zo is de eerste etage volledig aangepakt waarbij er nieuwe kozijnen met nieuwe beglazing zijn geplaatst (voor zelfs met warmte werend glas), zijn er nieuwe deurkozijnen met nieuwe binnendeuren geplaatst, zijn de plafonds vervangen en geïsoleerd, zijn de binnenmuren vervangen en is de badkamer vernieuwd. Op de begane grond zijn de kozijnen en deuren eveneens vervangen, is het toilet volledig vernieuwd en is alles opnieuw gestuct.

Blokker ligt op korte afstand van de binnenstad van Hoorn met al haar voorzieningen en Amsterdam is binnen 30 minuten bereikbaar. Het NS station Hoorn Kersenboogerd ligt op nog geen 5 minuten fietsen.

### INDELING:

Begane grond

Via de hal stap je binnen in de ruime woonkamer en keuken. Wat direct opvalt is de sfeervolle afwerking in de vorm van een eiken vloer en stucwerk wanden.

De eetkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar, ideaal om tijdens het koken in contact te blijven met familie of gasten. De keuken is netjes en functioneel, maar biedt ook volop mogelijkheden om hier jouw droomkeuken te realiseren. Ga je voor modern en strak met een grote kastenwand en luxe inbouwapparatuur, of juist voor een warme, landelijke uitstraling?

Aansluitend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken met daarachter een extra berging. Perfect voor voorraad, fietsen of andere spullen die je uit het zicht wilt opbergen.

Via de bijkeuken loop je zo de tuin in. Dankzij de voor-, zij- en achtertuin heb je hier volop ruimte om meerdere terrassen te creëren. Of je nu wilt genieten van de zon, gezellig wilt eten met vrienden of een fijne speelplek voor de kinderen zoekt: het kan hier allemaal. Schuin achter de woning ligt bovendien een leuk speelveld met speeltuin, ideaal voor opgroeiende kinderen.

Achter in de tuin staat de garage. Een heerlijke plek voor opslag of hobby-/klusruimte. Voor de garage kunnen maar liefst 3 auto's geparkeerd worden.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rechte wanden waardoor de ruimtes praktisch zijn in te delen en groot genoeg zijn voor een comfortabel bed. De grote ramen zorgen in elke kamer voor veel daglicht en een prettige sfeer. De vernieuwde badkamer is verzorgd en modern uitgevoerd en beschikt over een inloofdouche, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is voorzien van een dakraam. Deze royale ruimte is nog geheel naar eigen wens in te vullen. Denk aan een vierde slaapkamer, een werkruimte of een combinatie van een voorzolder met extra bergruimte. Ook het plaatsen van een dakkapel behoort tot de mogelijkheden om nog meer licht en ruimte te creëren. De 12m<sup>2</sup> van deze etage zijn thans niet meegeteld in de woonoppervlakte. Als je er voor kiest een dakkapel te plaatsen dan zal de woonoppervlakte met deze oppervlakte toenemen. Tot slot tref je hier de CV ketel (bouwjaar 2016)

### Locatie

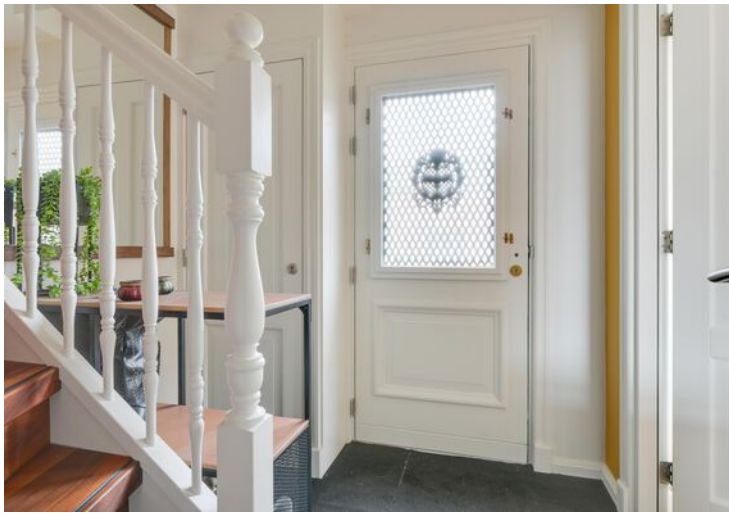
Een woning kun je aanpassen naar je eigen smaak, maar de locatie blijft altijd hetzelfde – en die is hier uitstekend. Deze woning ligt in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving. Op korte afstand vind je Winkelcentrum De Beurs met onder andere een supermarkt, Action, bakker en slager. Daarnaast zijn er op loopafstand een basisschool en diverse speelvoorzieningen, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen die comfortabel en veilig willen wonen.

Kortom: een ruime, recent verbouwde woning met veel licht, een fijne tuin rondom en een uitstekende ligging. Kom kijken en laat je verrassen door de mogelijkheden!

### **BIJZONDERHEDEN:**

- 3 Parkeerplekken op eigen terrein
- Grote kavel van 268m<sup>2</sup>
- Goed onderhouden
- Begane grond en eerste etage grondig verbouwd
- Aanvaarding in overleg









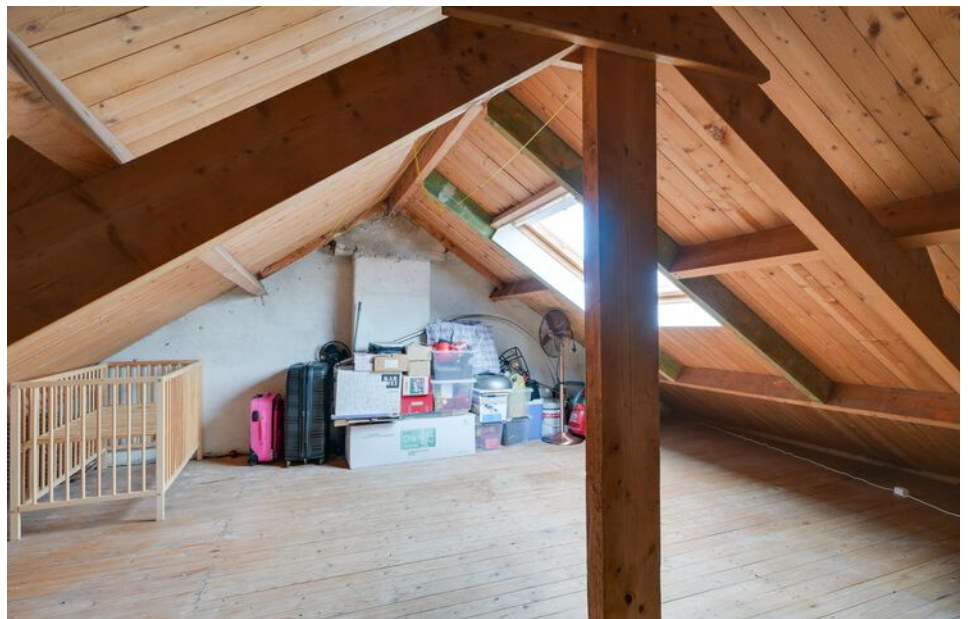




















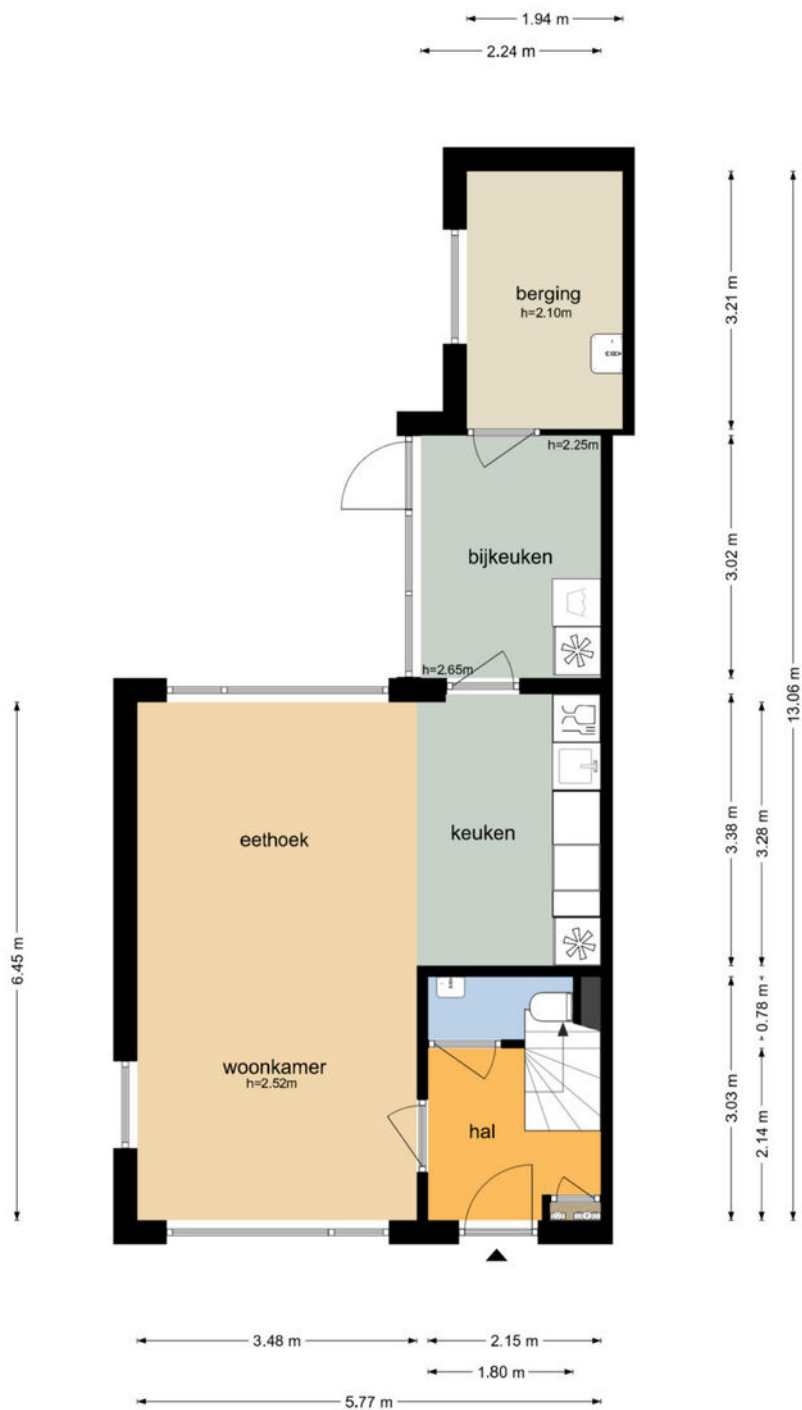






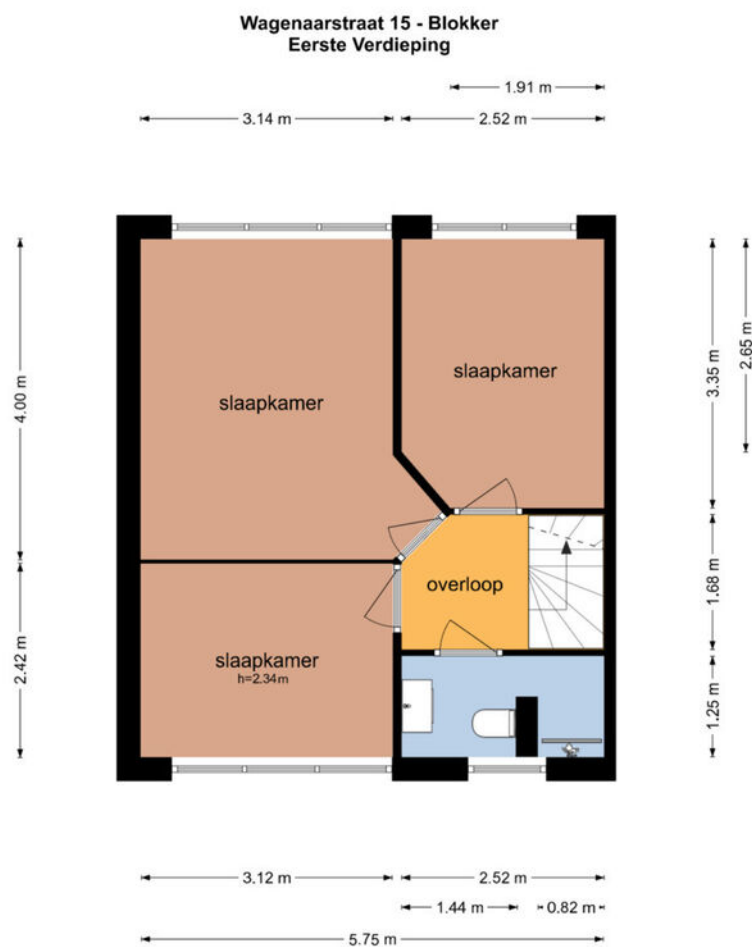
# Plattegrond

Wagenaarstraat 15 - Blokker  
Begane Grond



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

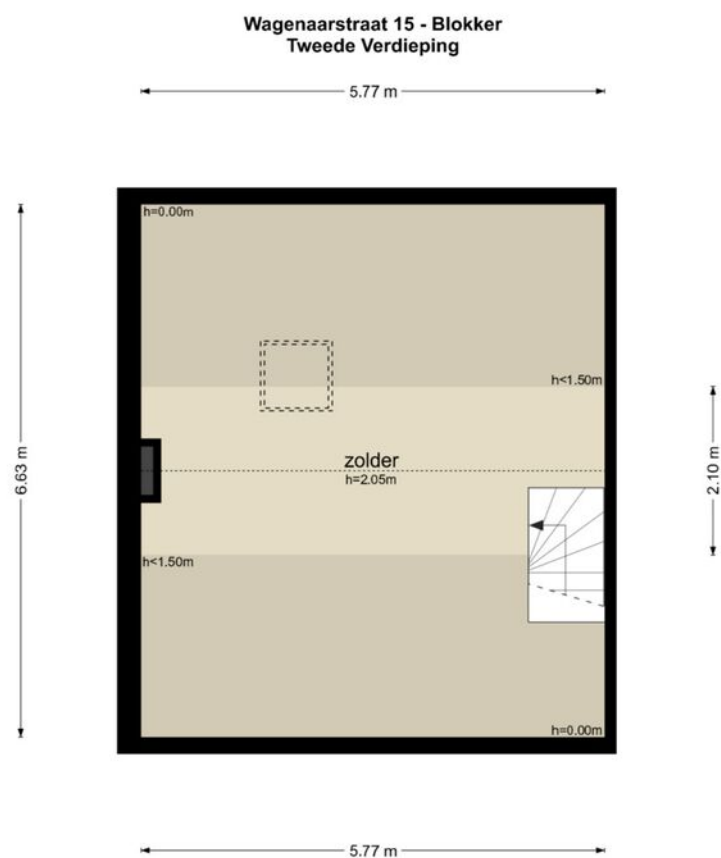
# Plattegrond



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

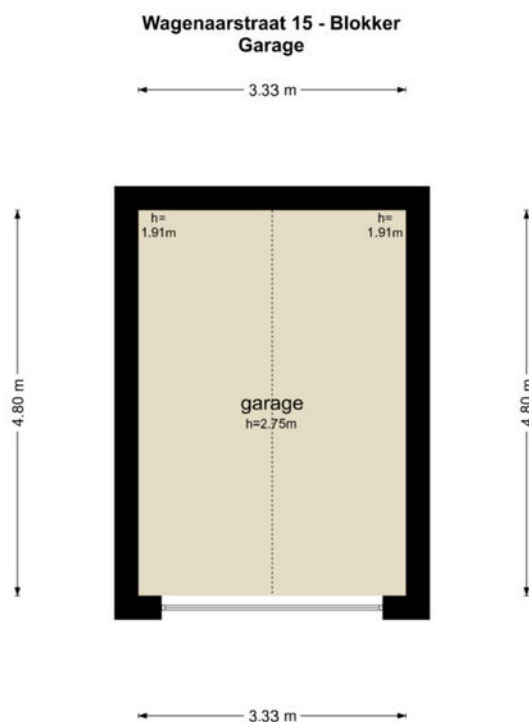


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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: Vincent



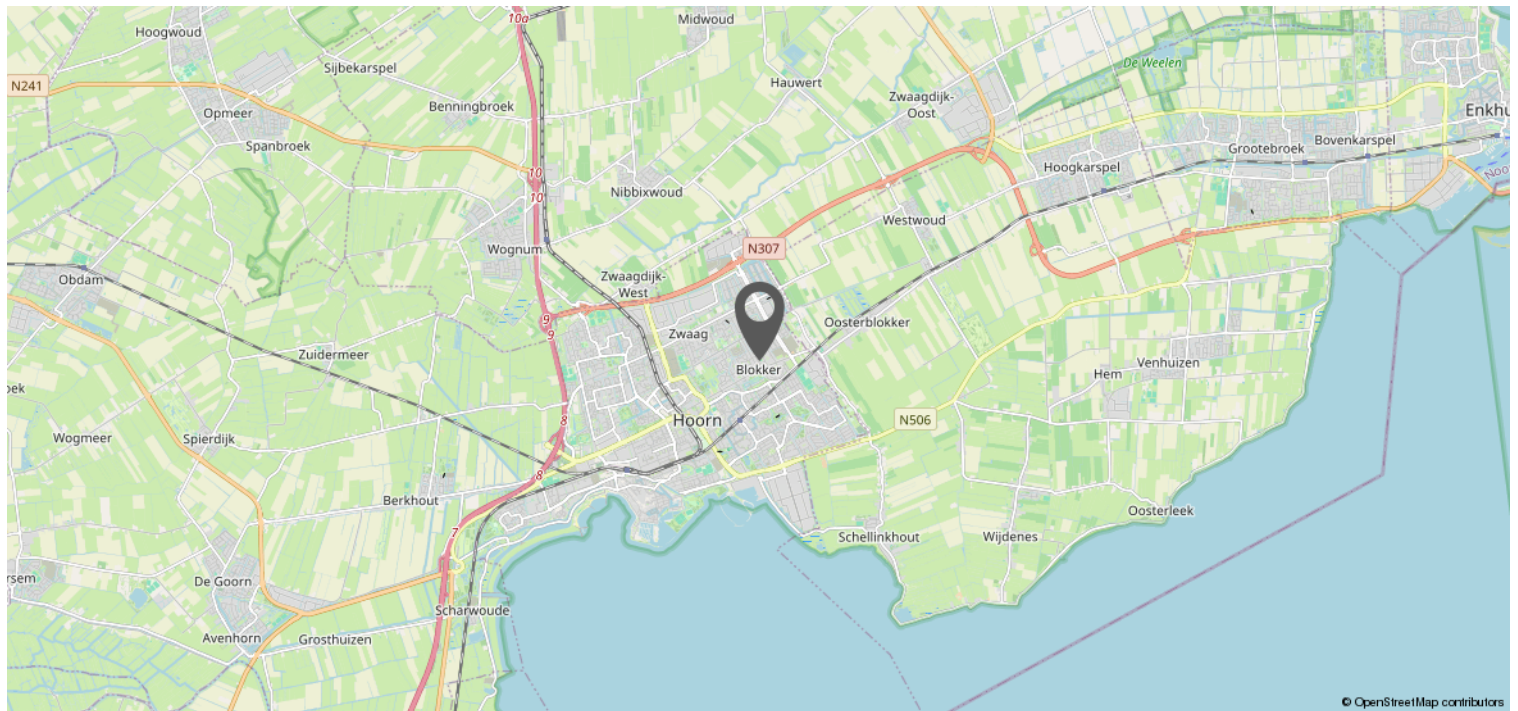
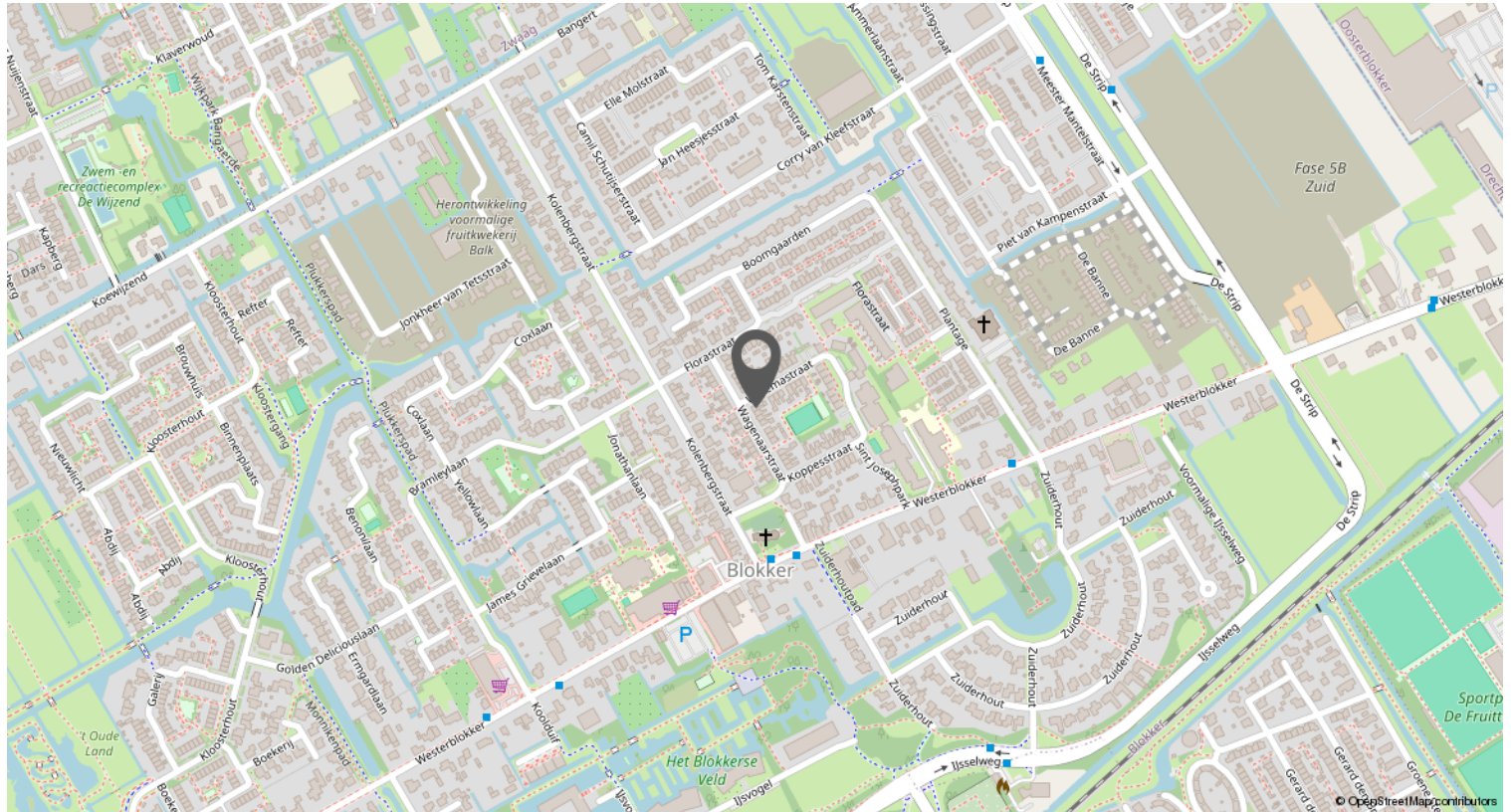
0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |              |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Drechterland |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie              | G            |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 2200         |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                     |              |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |              |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |              |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |              |



# Locatie op de kaart

Wagenaarstraat 15, 1695 BT Blokker





# Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

**De Hypotheker** vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



**Jazeker. De Hypotheker.**

**De Hypotheker Hoorn**  
Lepelaar 6  
1628 CZ Hoorn  
Tel.: 0229 230 001

**De Hypotheker Heerhugowaard**  
Gildestraat 1  
1704 AG Heerhugowaard  
Tel.: 072 571 7222

**De Hypotheker Alkmaar**  
Geestersingel 27-28  
1815 BA Alkmaar  
Tel: 072 515 1415

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

# Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

## **UITBRENGEN VAN EEN BOD**

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## **OVEREENSTEMMING**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

## **HYPOTHEEK**

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

## **WAARBORG SOM**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## **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 in de koopovereenkomst opgenomen.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe 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 aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.



## **ASBEST**

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

## **BODEMONDERZOEK**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

## **BOUWKUNDIGE KEURING**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **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. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

## **MEDEDELINGSPLicht VERKOPER**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

## **VOORBEHOUDEN**

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

## **HET BIEDLOGBOEK**

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

## **EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?**

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

## **TOCH EEN ANDERE WONING?**

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

# Heb je interesse?

## Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is een regionaal georiënteerd makelaarskantoor met gediplomeerde en gecertificeerde makelaars/taxateurs. Wij zijn gespecialiseerd in verkopen, aankopen en taxeren van woningen. Wij kenmerken ons door onze actieve, professionele inzet. Met grote betrokkenheid doorlopen we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind. En we doen wat we zeggen. Want we snappen dat jouw woning een belangrijk deel is van je leven en je financiële huishouding. Jij moet prettig en zonder zorgen de stap kunnen maken; wij zorgen dat wij het totaalbeeld voor jou in de gaten blijven houden.

### Jouw eigen woning?

Wellicht ben je thans eigenaar van een woning en vraag je je af welke mogelijkheden of kansen deze woning op de woningmarkt maakt. Om een reële waarde en markt-potentie te kunnen geven komen wij graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen wij in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen.



## Team Van 't Riet De-Makelaar

**Ashley Hoebe**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

**Vincent Vermeulen**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

**Michael van Mullum**, NVM Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

**Lois Riksten**, NVM Taxateur o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Floor Ottervanger**, NVM Assistent Makelaar o.z.: 06 - 59 87 25 50

**Randy Wiesell**, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

# Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
[info@vanhetrietmakelaars.nl](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)