

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



SPANBROEK | Van Roozendaalstraat 41, 1715 EK



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



Woonoppervlakte:	100 m ²
Perceeloppervlakte:	231 m ²
Inhoud:	440 m ³
Bouwjaar:	1967
Type woning:	hoekwoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	zuidoost
Energie label:	C
Overige inpandige ruimte:	28 m ²



Van Roozendaalstraat 41, Spanbroek

Ruime hoekwoning met erker, aangebouwde keuken en bijkeuken, dakkapel, stenen berging en parkeergelegenheid op eigen terrein! Wat een leuk huis. Bent u op zoek naar uw eerste eigen plek, maar dan wél met ruimte om u heen? Een huis waar u niet meteen groots hoeft te verbouwen, maar waar u wél stap voor stap uw eigen draai aan kunt geven? Dan is dit er eentje om goed te bekijken. De basis is uitstekend, met aan de achterzijde een aangebouwde keuken, bijkeuken en stenen berging. De woonkamer is voorzien van een royale erker aan de voorzijde en op de eerste verdieping zijn er 2 ruime slaapkamers aanwezig. De 2e verdieping is voorzien van een groot dakkapel en de 3e slaapkamer. De badkamer is vernieuwd, u kunt uw auto parkeren op eigen terrein en de woning heeft een energielabel C.

Deze hoekwoning ligt op loopafstand

van het centrum. Hier vindt u werkelijk alles wat u nodig heeft! Van supermarkt, New York Pizza, bakker en de slager, tot de apotheek, bloemist, juwelier, dierenspeciaalzaak en drogist. In het dorp zelf vindt u sportverenigingen, een bibliotheek, een basisschool, speeltuintjes, huisarts en een tandheelkundig centrum. Dankzij de nabijheid van uitvalswegen zijn ook omliggende plaatsen zoals Hoorn en Heerhugowaard snel bereikbaar.

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning met erker
- Perceel van 231 m²
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Aangebouwde keuken en bijkeuken
- Woonkamer met veel lichtinval
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer en dakkapel
- Tuin op het zuidoosten
- Stenen berging en energielabel C
- Op loopafstand van het winkelcentrum

Begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met meterkast, glas-in-loodramen, trapopgang en de toiletruimte met wandcloset. Vanaf hier heeft u toegang tot de living.

Woonkamer

De woonkamer is er een van het geliefde doorzon-type, wat betekent: veel lichtinval! Dankzij de grote raampartijen voelt het open en prettig aan. De kamer heeft gestuukte wanden en een gezellige open haard. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van spotverlichting, sierlijsten en ornamenten. Aan de voorzijde vindt u een sfeervolle erker, die niet alleen veel daglicht binnenlaat, maar ook extra woonruimte creëert. De indeling is praktisch, met genoeg plaats voor een fijne zithoek én uw favoriete tv-meubel. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, met uitzicht op de tuin. De houten vloer zorgt hier voor een warm geheel.





Keuken

Via de woonkamer heeft u toegang tot de aangebouwde keuken. Het geheel is geplaatst in een wandopstelling en een recht keukenblok met uitzicht op de tuin. Compleet uitgerust met een 6-pits gasfornuis, vaatwasmachine, dubbele spoelbak, oven, koelkast en vriezer. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en biedt veel kastruimte.

Bijkeuken

Vanuit de keuken loopt u door naar de bijkeuken met veel opbergruimte, verwarming, elektra, lichtkoepel en plaats voor de ketel. Ook heeft u hier directe toegang tot de tuin.





1e verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De voormalige badkamer aan de voorzijde is nu een wasruimte.

Slaapkamers

Op deze verdieping zijn er 2 slaapkamers aanwezig, waarvan 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. Beide kamers hebben rechtopgetrokken wanden en een moderne laminaatvloer. Hier is genoeg plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

Badkamer

De badkamer is helemaal van deze tijd. Voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche en een moderne tegel, een houtlookmeubel en spotverlichting.





2e verdieping

Via een vaste trap komt u uit op de 2e verdieping. Deze verrassend ruime zolderverdieping is ingericht met een voorzolder, bergkast en de 3e slaapkamer. De dakkapel creëert een extra gevoel van ruimtelijkheid en zorgt voor veel lichtinval.

Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Remeha Calenta 2010 in eigendom.

Isolatie

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



Tuin

De woning is gelegen op een comfortabel perceel van 231 m². Aan de voorzijde is er gelegenheid om te parkeren op eigen terrein. De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy en is aangelegd met een fijn terras waar u heerlijk kunt loungen. Achterin de tuin staat een stenen berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen en het stallen van fietsen. Deze tuin is gesitueerd op het zuidoosten en perfect voor gezellige barbecues of gewoon om rustig van een kopje koffie te genieten.

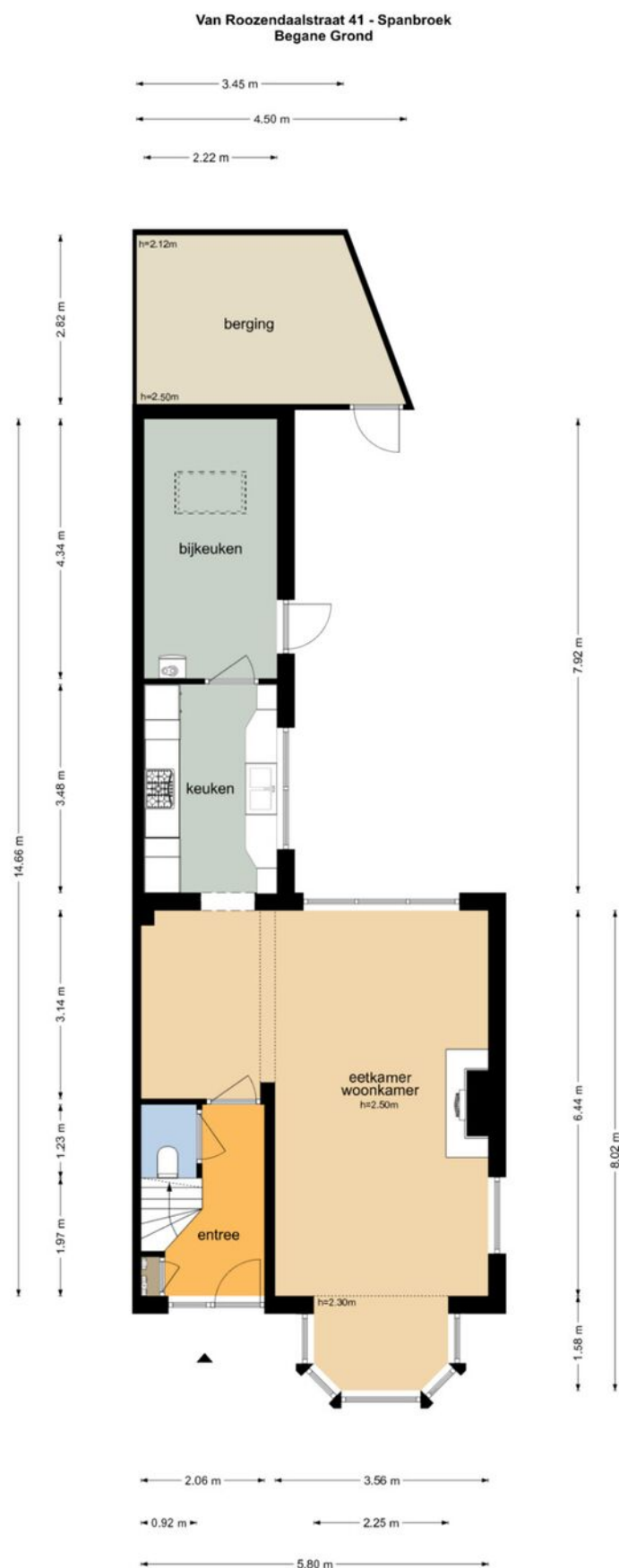


Lijst van zaken

**blijft
achter**

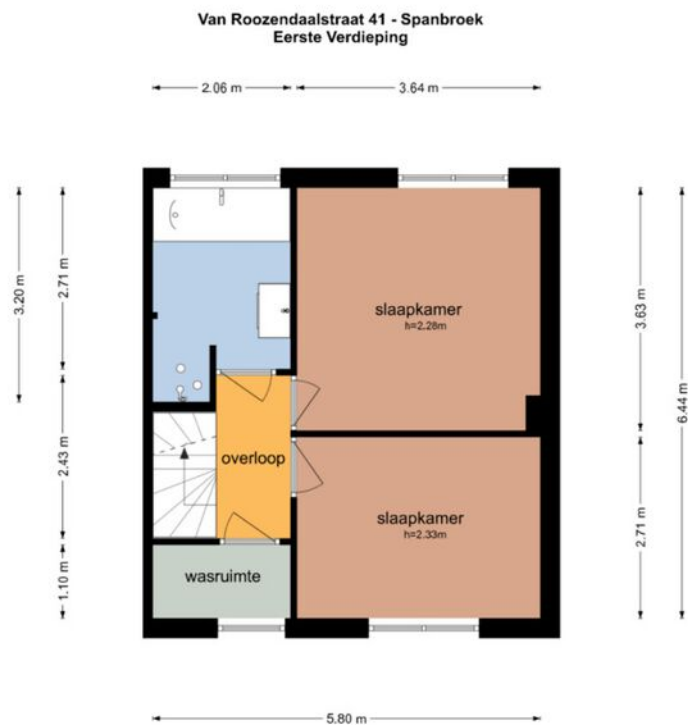
Tuinaanleg/beplanting	x
(sier)bestrating	x
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x
Buitenverlichting	x
Buitenberging	x
Gordijnrails: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x
Vouwgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x
Vloer: tapijt, laminaat, parketvloer en houtenvloer	x
Klokthermostaat; merk Honeywell	x
Keuken (inbouw) apparatuur:	
- kookplaat (gas);	x
- afzuigkap;	x
- oven;	x
- koel-vriescombinatie;	x
- vaatwasmachine.	x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x
Dimmers	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x
Wastafelmeubel	x
Rookmelders	x

Plattegrond begane grond



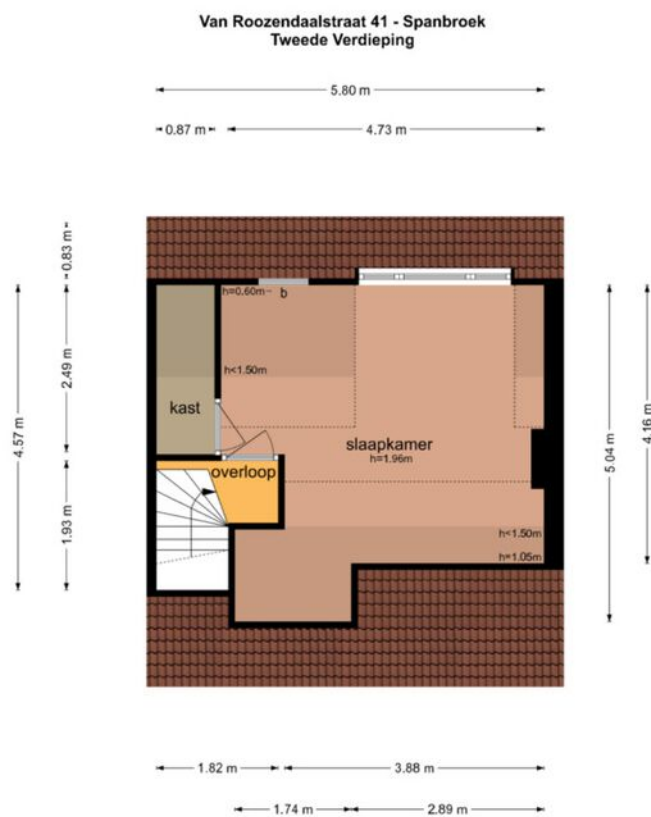
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3744873_1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opmeer

Sectie F

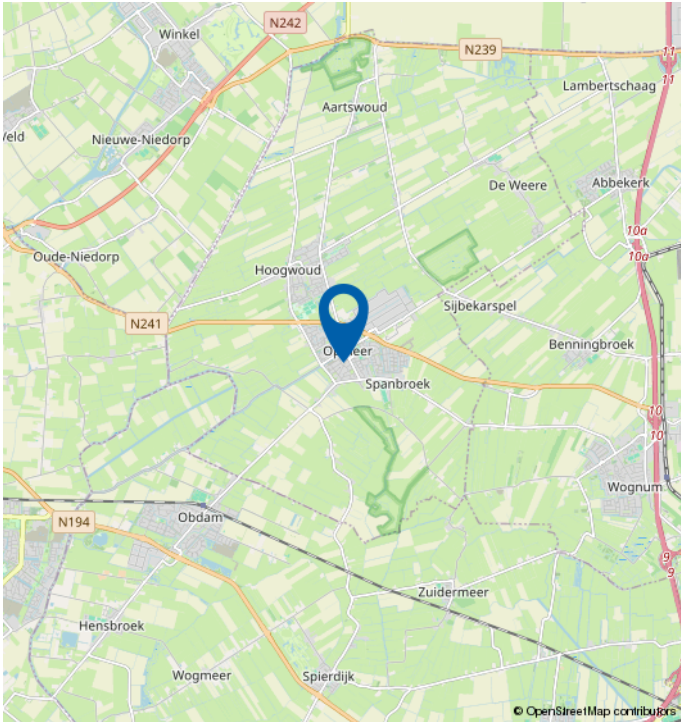
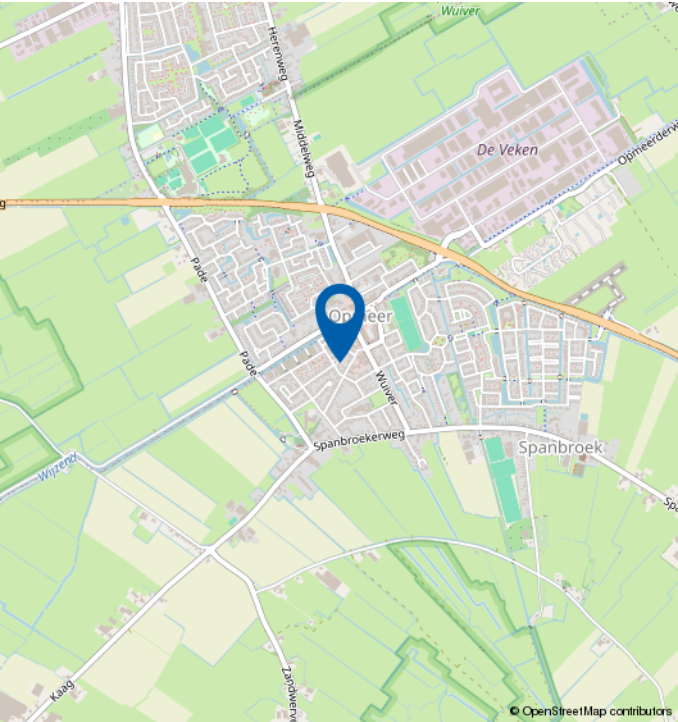
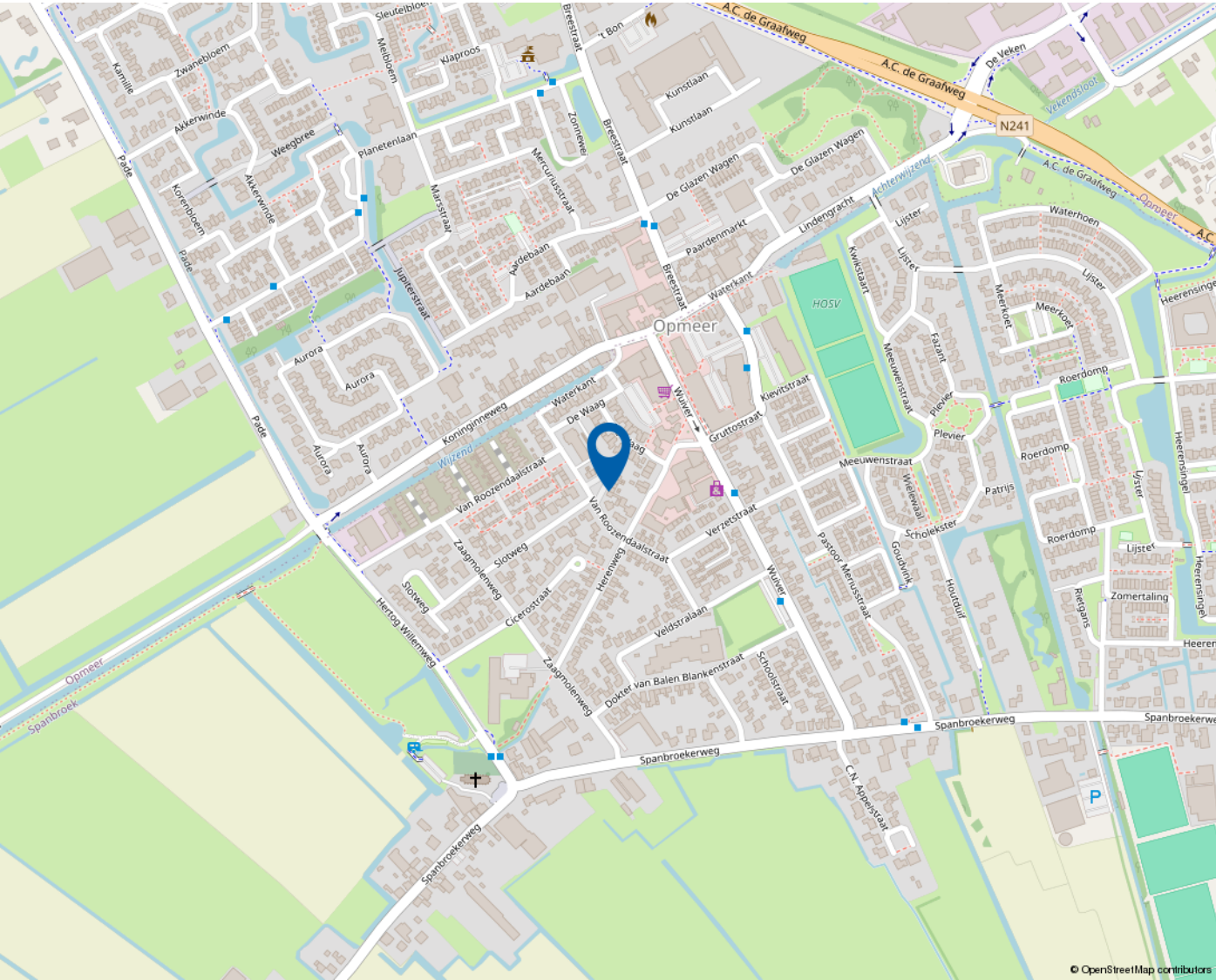
Perceel 2339

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
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



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd