

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Wieken 35, Avenhorn





Algemeen

Goed onderhouden hoekwoning aan Wieken 35 in Avenhorn met een ruime, strak afgewerkte en bijzonder lichte woonkamer, voorzien van een sfeervolle open haard. De woning biedt een praktische indeling met onder andere een handige bijkeuken en maar liefst vier ruime slaapkamers.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en via de openslaande deuren bereikt u de overkapping direct aan de woning.



Bouwjaar:	1982
Inhoud:	153 m3
Woonoppervlakte:	123 m2
Externe bergruimte:	12 m2
Kavelgrootte:	193 m2
Energielabel:	C





Omgeving/wijk:

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. De omgeving kenmerkt zich door veel groen, speelvoorzieningen en een winkelcentrum. Overige voorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Hal:

Bij binnenkomst betreedt u een verzorgde hal. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet en de meterkast, evenals de doorgang naar de leefruimtes.

Woonkamer:

De woonkamer is ruim opgezet en straalt een prettige lichtheid uit, mede dankzij de licht-doorlatende overkapping. In combinatie met de grote raampartijen en de open indeling ontstaat een fijne, open leefruimte. De aanwezige open haard voegt daarnaast extra sfeer en warmte toe.



**Keuken:**

De L-vormige keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en netjes afgewerkt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt daardoor alle benodigde comfort en functionaliteit. Daarnaast beschikt de keuken over een gezellig bar-zitje.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het heerlijke zuidwesten. Direct aan de woning bevindt zich een licht doorlatende overkapping. Achter in de tuin is een sfeervolle veranda gerealiseerd met aansluitend een berging, wat zorgt voor extra bergruimte en een praktische indeling. De achtertuin is tevens achterom bereikbaar.

Pluspunten:

- Ruime en lichte woonkamer met sfeervolle open haard
- vier slaapkamers
- zonnige achtertuin op het zuidwesten
- nette afwerking en praktische indeling





Interesse? Bel 0229-28 40 90



1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, de derde kamer wordt momenteel gebruikt als walk-in closet. Op deze verdieping bevindt zich tevens de badkamer.

Badkamer:

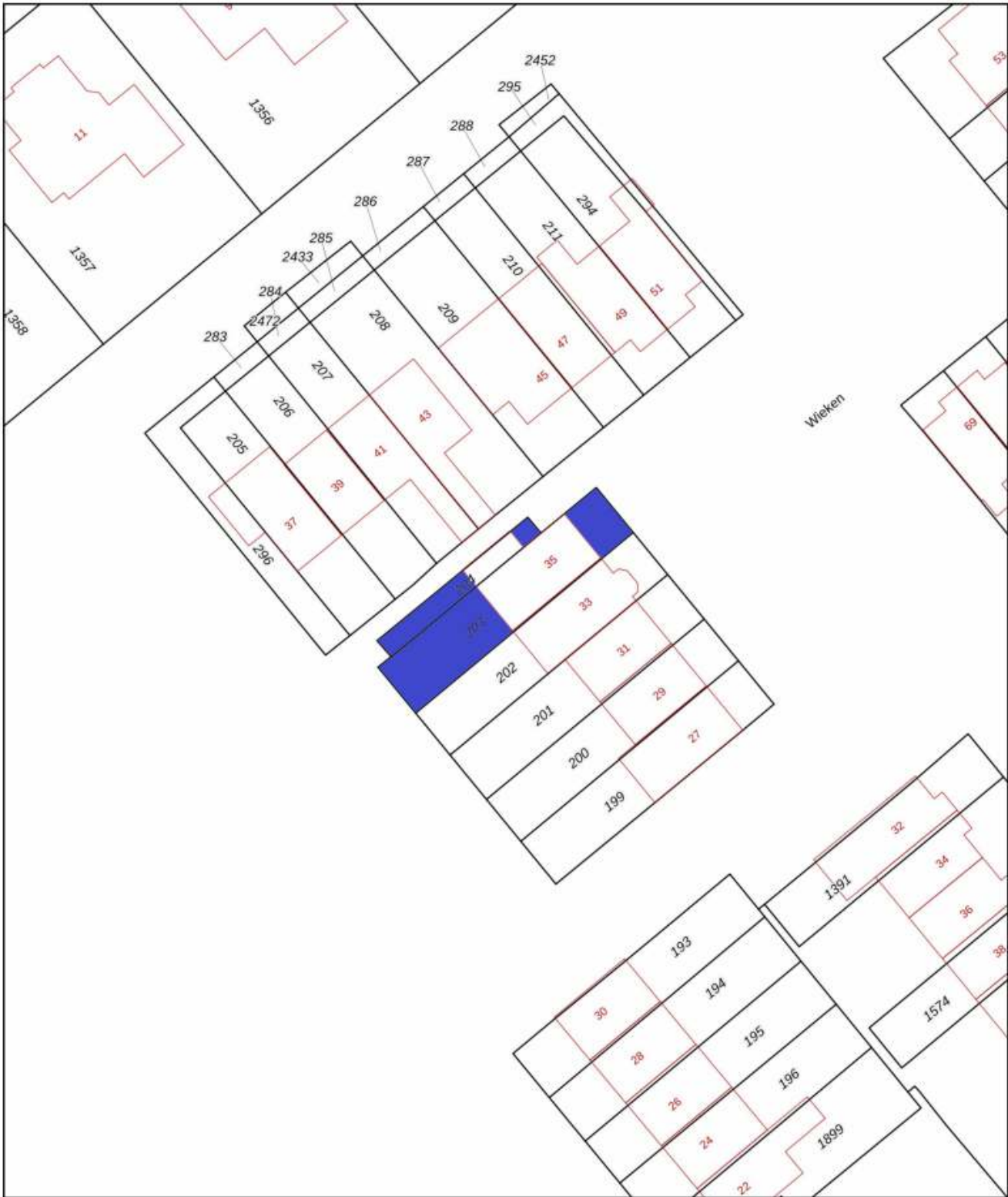
De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en bijpassend meubel met voldoende opbergruimte. Een groot pluspunt is het aanwezige raam, dat zorgt voor natuurlijk daglicht en extra ventilatie.



2e verdieping:

De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de stookruimte, waar de cv-installatie is opgesteld en extra opbergruimte aanwezig is.





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Wester-Koggenland</p> <p>Sectie: AD</p> <p>Perceel: 203</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Wieken 35, Avenhorn

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting	x		
Opbouwverlichting		x	
Dimmers	x		
Losse lampen		x	
Gordijnrails	x		
Rol gordijnen	x		
Horren	x		
Vloeren	x		
Houtkachel			x
Radiatorafwerking	x		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koelkast, vriezer	x		
- Combi-oven/magnetron	x		
- Vaatwasser	x		
- Afzuigkap	x		
- Kookplaat	x		
- Koffiezetapparaat		x	
Toilet- en badkameraccessoires	x		
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
(Video)deurbel		x	
Rookmelders	x		
Waterslot wasautomaat		x	
CV-ketel met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of bewegingsschakelaar	x		
Tuinhuis/berging	x		
Werkbank/kasten in tuinhuis/berging	x		
Veranda	x		
Bar en barkrukken	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 tóch 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 waardebepaling.

Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypothecaire lening. 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 Clausule:

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 standstaatsituatie 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

