

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Westeinde 306, Berkhout





## Algemeen

Luxe wonen aan vaarwater met garage, hobbyruimte en slaap-/badkamer op de begane grond en maar liefst 14 zonnepanelen.

Welkom bij deze prachtige, luxe afgewerkte aangebouwde woning aan het geliefde Westeinde in Berkhout. Deze woning combineert comfort, ruimte en een unieke ligging aan vaarwater, met als extra plus een garage met hobbyruimte én een volwaardig woonprogramma op de begane grond.

Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en een badkamer, wat de woning uitermate geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen of het ontvangen van gasten.



Bouwjaar:	1890
Inhoud:	587 m3
Woonoppervlakte:	116 m2
Overige inpandige ruimte:	43 m2
Externe bergruimte:	0 m2
Kavelgrootte:	285 m2
Energie label:	C





**Omgeving/wijk:**

Berkhout is een charmant en landelijk gelegen dorp met een rustige, groene leefomgeving en een prettige dorps sfeer. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De ligging is bijzonder gunstig: binnen enkele minuten bereikt u de A7, met snelle verbindingen naar Hoorn, Alkmaar en Amsterdam. Ideaal voor wie rustig wil wonen met de stad dichtbij.

**Hal:**

Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige afwerking en het gevoel van ruimte.



**Woonkamer:**

De woonkamer is licht en sfeervol, met een prettige indeling die zorgt voor optimaal wooncomfort.

**Keuken:**

De moderne keuken is uitgevoerd met inbouwapparatuur en hoogwaardige materialen – ideaal voor zowel dagelijks gebruik als gezellige momenten.

**Tuin:**

Aan de achterzijde ligt de fraai aangelegde tuin, direct grenzend aan het vaarwater. Hier geniet u van rust, privacy en het buitenleven, met de mogelijkheid om vanuit uw eigen tuin het water op te gaan.

**Garage:**

De garage met aangrenzende hobbyruimte maakt het geheel compleet en biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals opslag, klussen of een werkruimte aan huis.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



### **1e verdieping:**

De eerste verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers, waardoor de woning bijzonder geschikt is voor (grote) gezinnen of het combineren van wonen en werken.

### **Badkamer:**

De badkamer is gelegen op de begane grond en is voorzien van een nette inloopdouche en een wastafel met bijpassend wastafelmeubel.

### **Pluspunten:**

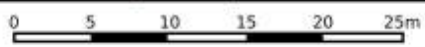
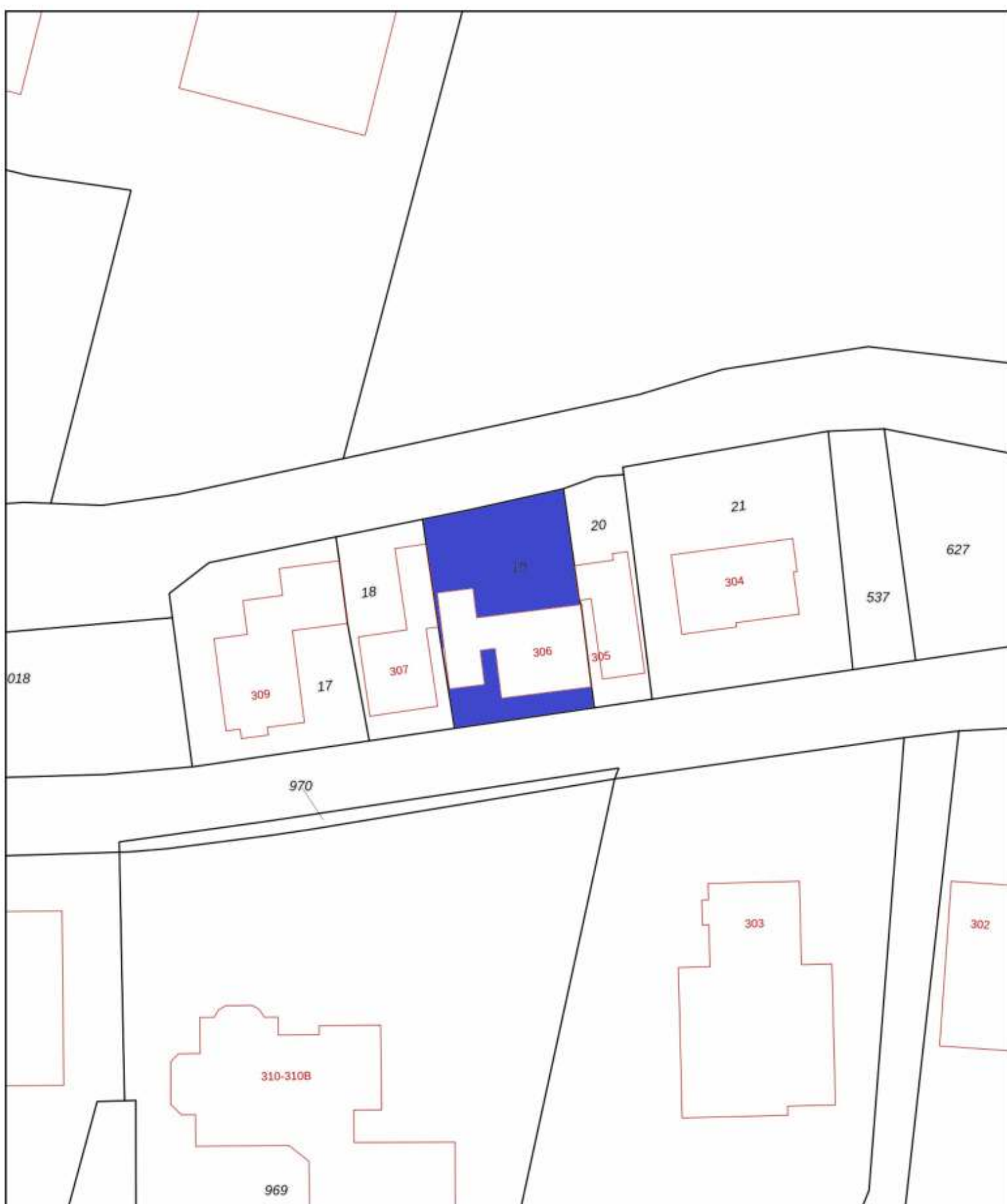
- Gelegen aan vaarwater
- Luxe en hoogwaardige afwerking
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Ideaal voor levensloopbestendig wonen
- Garage met aangrenzende hobbyruimte
- Rustige en centraal gelegen omgeving





Interesse? Bel 0229-28 40 90





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wester-Koggenland</p> <p>Sectie AB</p> <p>Perceel 19</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Westeinde 306, Berkhout**

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b><i>Interieur:</i></b>			
Inbouwverlichting	X		
Opbouwverlichting, losse lampen		X	
Losse kasten, legplanken, bureaus		X	
Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen, vitrages, rolgordijnen, jaloezieën en horren	X		
Vloerbedekking, laminaat, plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Houtkachel			X
<b><i>Keuken en sanitair:</i></b>			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koelkast	X		
- Magnetron		X	
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat, oven	X		
- Koffiezetapparaat		X	
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Toiletborstel(houder)		X	
<b><i>Exterieur, installaties, energiebesparing:</i></b>			
Voordeurbel en brievenbus	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Screens	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen met installatie	X		
Zonwering buiten	X		
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Boiler	X		
<b><i>Tuin:</i></b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of bewegingsschakelaar	X		
Tuinhuis en/of buitenberging	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 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 voldeende 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 standaardsituatie 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)

