

# WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090

Instapklare woning

Modern gestuukt en in moderne kleurstelling

Grote tuin



Zandvoortwijk 20, Abbekerk



## Algemeen

Deze instapklare eengezinswoning met flinke tuin, bijkeuken, berging en drie slaapkamers is rustig gelegen in een ruim opgezette jaren 70 wijk. De Zandvoortwijk ligt dicht bij de voorzieningen en de A7.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                 | 1975               |
| Inhoud:                   | 375 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:          | 86 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte: | 20 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:       | 0 m                |
| Kavelgrootte:             | 158 m <sup>2</sup> |
| Energielabel:             | C                  |



**Omgeving/wijk:**

Zandvoortwijk is een ruim opgezette jaren 70 wijk met groen en water in de omgeving. Nabij voorzieningen en A7. Abbekerk valt onder de gemeente Medemblik en wordt ervaren als dorp met rust en ruimte.

**Hal:**

Entree, garderobe, meterkast, opgang naar de verdieping en de toegang tot het toilet en de woonkamer.

**Woonkamer:**

Uitgebroken woonkamer met open keuken en groot raam aan de voor- en achterzijde. Er zijn fraaie plavuizen aangebracht in modern grijze tint, met hieronder vloerverwarming als hoofdverwarming. Wanden en plafonds zijn glad gestuukt en wit gespoten, net als de hal beneden en boven.



**Keuken:**

Hoek opgestelde keuken met inbouwapparatuur, zoals een 5 pits gasfornuis met RVS afzuigkap, een vaatwasser, combi-magnetron en koelkast. Er is ruim voldoende bergruimte in de kasten en lades. Vanuit de keuken een deur naar de bijkeuken.

**Tuin:**

Ruime zonnige tuin met overkapping voor de fietsen en een overkapping aan de achterzijde om 's avonds nog even lekker te relaxen. Er is een gazon, maar ook een bloemperk met vaste planten. De tuin is geheel omheind.

**Bijkeuken:**

Praktische bijkeuken met was/ droogaansluitingen. De plavuizenvloer loopt door in de bijkeuken. Tevens is hier een deur naar de tuin en inpandig naar de berging.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



### **1e verdieping:**

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Lekker is dat er een separaat toilet op de hal is. De slaapkamers hebben bijna volledig rechte wanden, allen een te openen raam en zijn in lichte kleurstelling uitgevoerd. Wanden zijn allemaal strak en glad afgestuukt.

### **Badkamer:**

Nette moderne badkamer met een ruime douchehoek, een kantelraam en luxe badmeubel met lades, acryl wasbak en bijpassende spiegel. Het toilet op de hal is in dezelfde kleurstelling uitgevoerd en v.w. een inbouwreservoir en fonteintje.



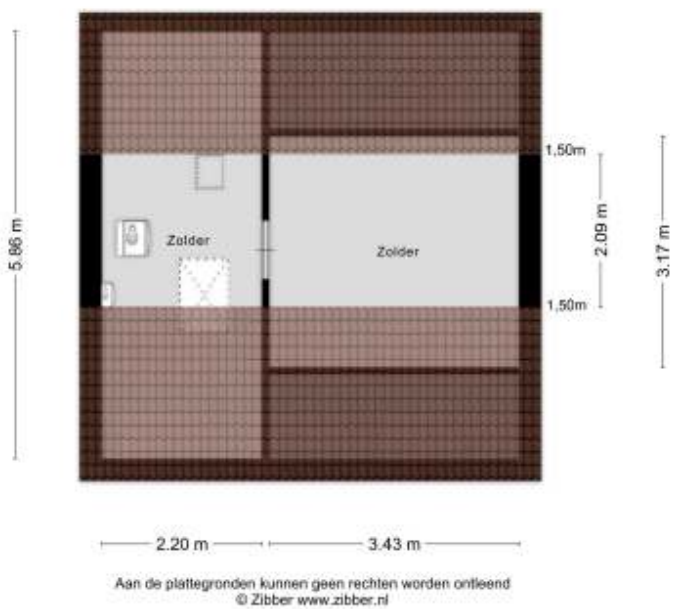
### **2e verdieping:**

Vlizo naar de zolder met hier mogelijkheid voor een extra kamer. Het is mogelijk een vaste trap te plaatsen. Op de zolder tref je momenteel de opstelling van de CV ketel. Verder een zee van opbergruimte.





Interesse? Bel 0229-28 40 90





|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>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 13 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1299</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|--|



**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Zandvoortwijk 20, Abbekerk**

|   | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Kan worden overgenomen</b> |
|---|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>Interieur:</b>                                 |                      |                 |                               |
| Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen, vitrages  | X                    |                 |                               |
| Laminaat  | X                    |                 |                               |
| Designradiator(en), radiatorafwerking             | X                    |                 |                               |
| <b>Keuken en sanitair:</b>                        |                      |                 |                               |
| Keukenblok met bovenkasten                        | X                    |                 |                               |
| - Koelkast  | X                    |                 |                               |
| - Combi-oven/magnetron                            | X                    |                 |                               |
| - Vaatwasser                                      | X                    |                 |                               |
| - Afzuigkap                                       | X                    |                 |                               |
| - Kookplaat                                       | X                    |                 |                               |
| Toilet- en badkameraccessoires                    | X                    |                 |                               |
| Sauna   |                      |                 |                               |
| <b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b> |                      |                 |                               |
| Rookmelders                                       | X                    |                 |                               |
| Zonnepanelen                                      | X                    |                 |                               |
| CV-ketel met toebehoren, boiler                   | X                    |                 |                               |
| Thermostaat                                       | X                    |                 |                               |
| <b>Tuin:</b>                                      |                      |                 |                               |
| Tuinaanleg, bestrating en beplanting              | 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.

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.

### **As is, where is-clausule:**

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

### **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.

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)

