

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Esdoornlaan 8, Abbekerk





Algemeen

Vrijstaand wonen in alle rust, omringd door groen en ruimte. Deze charmante woning in het landelijke Abbekerk biedt een heerlijke combinatie van comfort, privacy en gelijkvloers wonen. Gelegen op een ruim perceel met een groene tuin en maar liefst twee sfeervolle overkappingen, is dit een plek waar je ieder seizoen kunt genieten van het buitenleven.



Bouwjaar:	1965
Inhoud:	465 m ³
Woonoppervlakte:	109 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	21 m ²
Kavelgrootte:	484 m ²
Energielabel:	C





Omgeving/wijk:

Gelegen in het gemoedelijke Abbekerk woont u hier in een rustige, groene omgeving met verrassend veel voorzieningen dichtbij. Het dorp beschikt onder andere over een basisschool, kinderopvang, sportverenigingen, een supermarkt en een actief dorps huis. Ook een openluchtzwembad en diverse recreatiemogelijkheden zijn in de nabije omgeving aanwezig. Dankzij de gunstige ligging nabij de A7 zijn steden als Hoorn en Amsterdam bovendien uitstekend bereikbaar.

Begane grond:

Bij binnenkomst stap je in de hal met voldoende ruimte voor de garderobe. Ook vind je hier de toegang tot de 1e badkamer, meterkast, vliering en toegang naar de woonkamer. Vanuit de woonkamer bereik je via de schuifpui de heerlijke tuinkamer. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval en een fijn, behaaglijk gevoel, met volop uitzicht op de groene tuin.





De woonkamer heeft veel lichtinval door de vele raampartijen. De ruime zithoek kijkt uit op het groen aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer kun je naar de slaapkamer aan de voorzijde. Aangrenzend vind je de 1e badkamer die van alle gemakken voorzien is. Zo is er een toilet, wastafel met meubel en stoomcabine. Deze badkamer is ook toegankelijk vanuit de hal.

De ruime keuken is van alle gemakken voorzien en voorzien van allerlei inbouwapparatuur. Ook vanuit de keuken heb je een mooi zicht richting de tuin.

Pluspunten:

- 13 zonnepanelen
- Levensloopbestendig wonen
- Zonnige tuinligging
- Parkeren op eigen terrein





Interesse? Bel 0229-28 40 90



Vanuit de keuken bereik je de 2e badkamer en de slaapkamer. Ook deze badkamer is compleet met een whirlpool, inloopdouche, toilet en wastafel met meubel. Naast de badkamer bevindt zich nog een ruime berging. De ruime slaapkamer aan de achterzijde was voorheen de garage die omgetoverd is tot deze extra ruime slaapkamer waar zich boven nog een bergzolder bevindt.

Tuin:

De prachtige tuin is speels ingedeeld en heeft diverse zitjes en overkappingen. Twee ruime tuinhuisjes zorgen voor voldoende opbergruimte voor al het tuingereedschap en fietsen. Door de zonnige ligging van de tuin kun je hier heerlijk genieten.



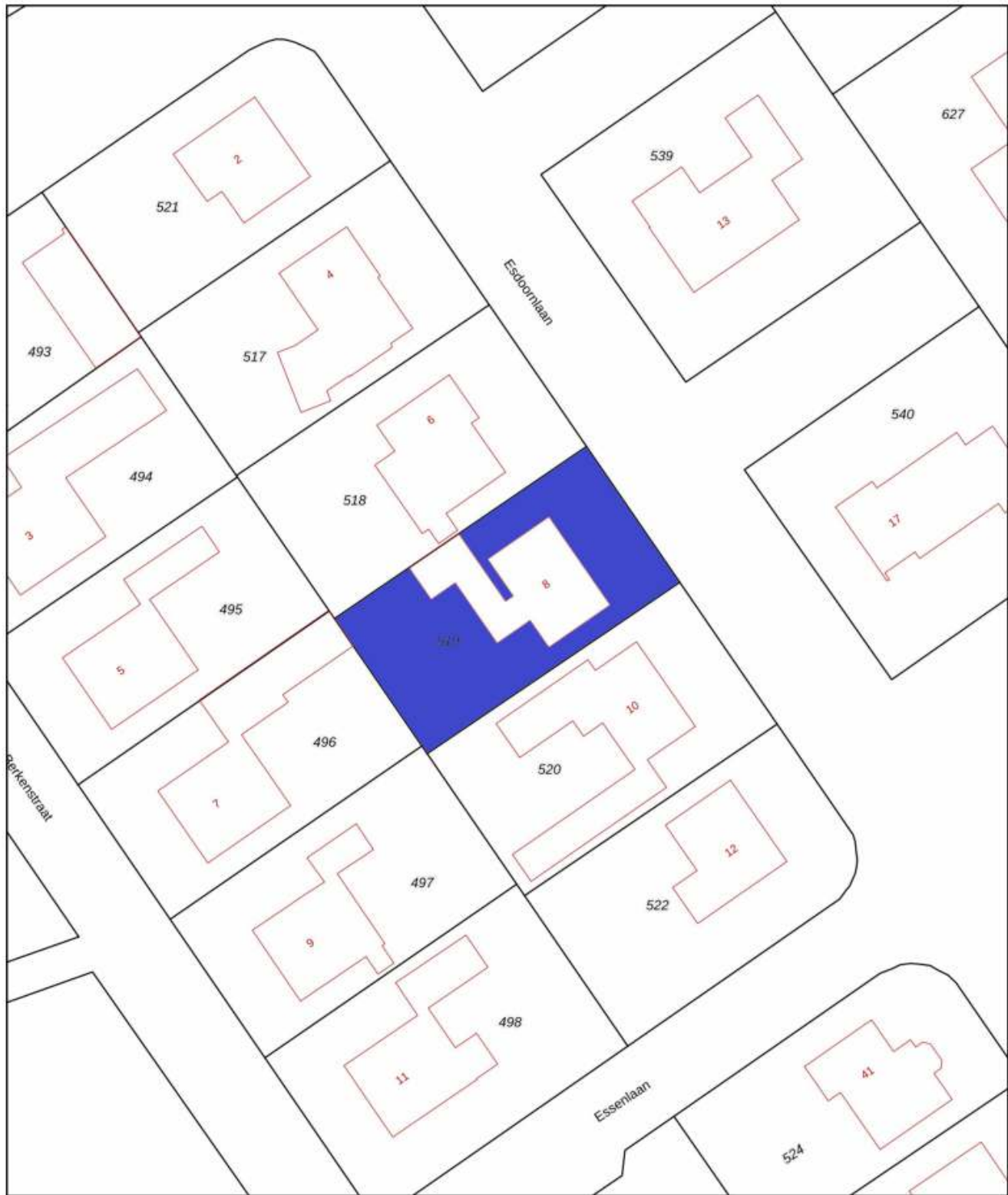
1e verdieping:


De ruime bergzolder is toegankelijk vanuit de hal en hier vind je veel opbergruimte. Ook bevindt hier zich de cv ketel en de warmtepomp.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 519</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: Esdoornlaan 8, Abbekerk

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Opbouwverlichting		X	
Losse lampen		X	
Gordijnrails		X	
Gordijnen, overgordijnen, vitrages		X	
Rol gordijnen	X		
Horren, Jaloezieën	X		
Vloeren	X		
Houtkachel		X	
Schilderij ophangstelsysteem	X		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koelkast	X		
- Oven, magnetron		X	
- Koel-vriescombinatie		X	
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
- Koffiezetapparaat		X	
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Stoomdouche (cabine)			X
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Brievenbus	X		
Deurbel		X	
Kluis	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen met installatie	X		
Waterslot wasautomaat		X	
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Geiser	X		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Tijd- of bewegingsschakelaar		X	
Tuinhuis/berging	X		
Werkbank/kasten in tuinhuis/berging		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 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

