

TE KOOP

Dokter Poolstraat 22

Hoogwoud



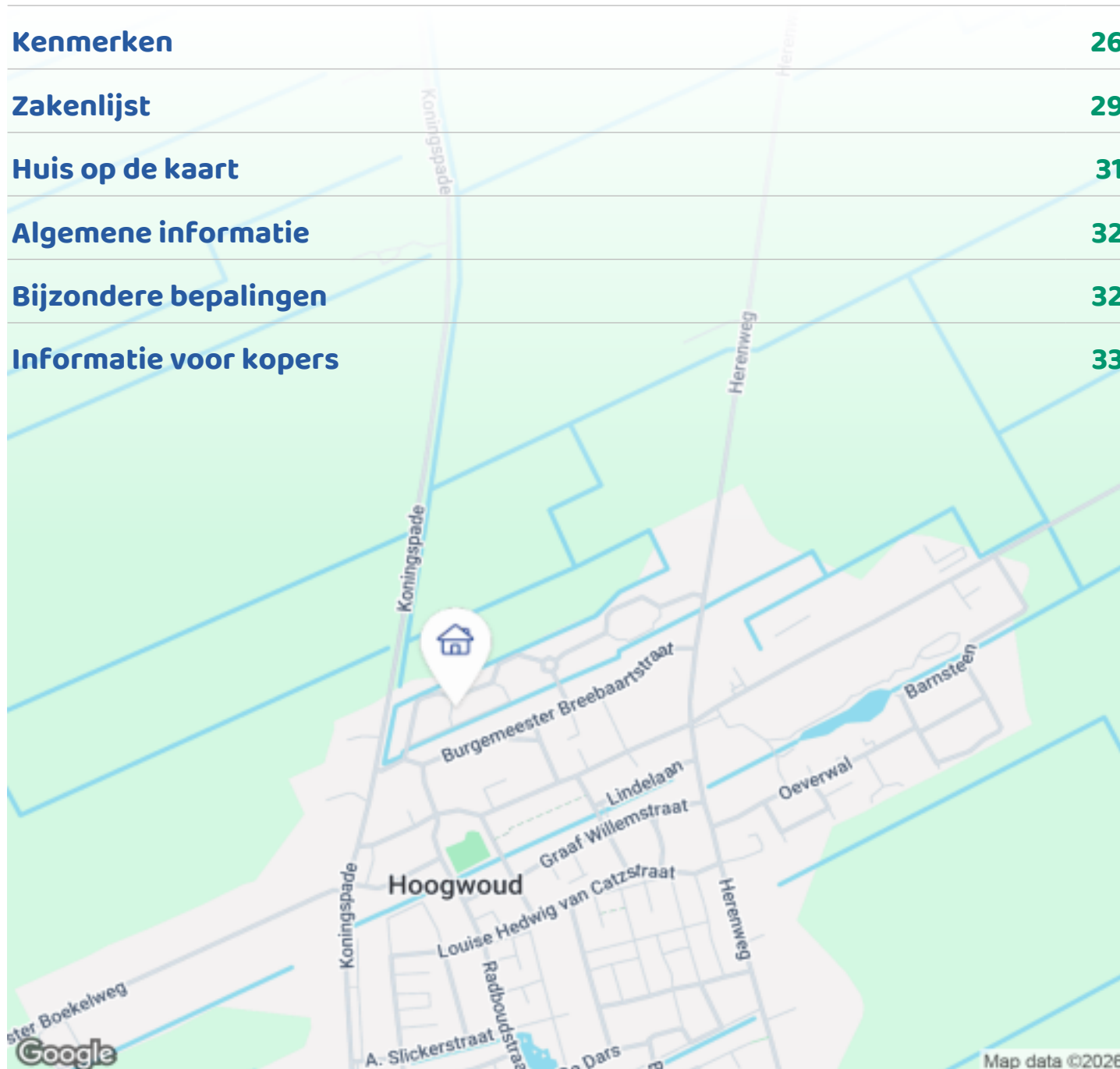
Vraagprijs

€ 535.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Plattegronden	24
Plattegronden	25
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Dokter Poolstraat 22, Hoogwoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dokter Poolstraat - Hoogwoud

Royale 2 onder in kap woning met 4 slaapkamers, gelegen in de laatste straat van het gemoedelijke dorp Hoogwoud. De woning beschikt over een erker en uitbouw aan de achterzijde, alsmede dakkapellen aan de voor- en achterzijde op de 1e verdieping.

De woning herbergt een compleet uitgevoerde badkamer en een heerlijke buitenruimte. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kunt u hier van 's morgens vroeg tot laat in de avond genieten van de zon. De woonkamer biedt veel licht en heeft een prettige woonsfeer door de raampartijen en de open keuken met inbouwapparatuur. De woning heeft een ankerloze spouwmuur, en daarmee geen geluidsoverlast van de burens. De woning is eind 2024 volledig buitenom geschilderd en alle ruiten zijn vervangen voor HR+++ glas. U kunt dus snel zonder verbouwing intrekken en gaan genieten!

LIGGING EN OMGEVING



Woningbrochure: Dokter Poolstraat 22, Hoogwoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is gelegen in de woonwijk Dokter Pool, aan een rustige straat met een parkeervoorziening op de eigen oprit, maar ook naast de deur middels een ruime parkeerplaats. Ook de omgeving heeft voor iedereen wel iets te bieden. Zo is de supermarkt om de hoek en zijn winkels, horeca, wandelpark, basisscholen, sportclubs en verenigingen op ook op loopafstand gelegen. Met de auto rijdt u gemakkelijk naar alle uitvalswegen richting Hoorn (15 min.), Schagen (20 min.), Alkmaar (25 min.) en de Rijksweg A7 brengt u binnen 40 minuten naar Amsterdam. Daarnaast zijn er goede busverbindingen richting de nabijgelegen dorpen en het station van Obdam en Hoorn.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1995
- Inhoud: ca. 320 m³
- Woonoppervlakte: ca. 127 m²
- Perceel oppervlakte: ca. 230 m²
- Kadaster gemeente Opmeer, sectie V, nummer 141
- Energie label: B (einddatum 22-04-2036)
- Aanvaarding: in overleg

BEGANE GROND

Woonkamer en keuken:

Entree/hal met meterkast, trapkast en moderne toiletruimte. De ruime, lichte woonkamer beschikt over een prettige hoeveelheid natuurlijk lichtinval. Door de ruime afmetingen en de gunstige indeling is de woonkamer uitstekend in te richten met een ruime zit- en eethoek. De wanden en plafonds zijn gestukt en in een lichte kleurstelling afgewerkt en op de vloer ligt een eikenhouten plankenvloer die drempelloos doorloopt.

De open keuken is geplaatst in een L-vormige opstelling en is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vrieskast. Het geheel is afgewerkt met groengrijze fronten en een donker werkblad. Vanuit de eethoek is de tuin bereikbaar. Deze is op het zuidoosten gelegen en ligt vrij. Via de riante bijkeuken, waar de wasmachine en droger staan, zijn de garage en tuin te bereiken.

Alle platte daken, incl. erker zijn uitgevoerd met wortelwerende bitumen om een groen dak in de toekomst mogelijk te maken. De balkenconstructie van het garage dak staat het plaatsen van zonnepanelen toe.

1E VERDIEPING

Slaapkamers: Vanuit de hal heeft u toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De slaapkamers zijn ruim van formaat en hebben dankzij de grote ramen en nette wand- en vloerafwerking een frisse en verzorgde uitstraling. Twee slaapkamers hebben een dakkapel en één slaapkamer heeft een dakraam. De dakkapel is uit te breiden, zoals de burens reeds hebben gedaan. Alle dakkapellen zijn uitgevoerd met witte bitumen om de warmte te weren, het dakraam is ook voorzien van zonwering.

Badkamer: De badkamer is van vloer tot aan het plafond betegeld met witte wandtegels, alsmede donker accenttegels en er ligt een donkergrijze vloertegel. Verder beschikt de badkamer over een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegel, hoge opbergkast en een groot ligbad met whirlpool functie. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

2e VERDIEPING

4e slaapkamer met tuimel dakraam (voorzien van zonwering), eigen wastafel en inbouwkasten, alsmede een vlizotrap naar een afzet zolder. Op de overloop hangt een HR-combi ketel (CW5) uit 2025 en zijn er diverse opbergkasten bereikbaar onder het schuine dak. Er is hier een mogelijkheid een 2e dakraam te plaatsen aan de voorzijde, of een dakkapel aan de achterzijde ter vervanging van het tuimelraam.

Bijzonderheden van deze 2 onder 1 kap woning:

- * Comfortabel huis met vier slaapkamers – goed onderhouden en direct te betrekken
- * Ruime living met veel lichtinval en prettige woonsfeer
- * Grote woonkeuken met openslaande deuren naar tuin

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- * De ruime garage is binnendoor via bijkeuken te bereiken, maar ook door de grote openslaande deuren vanaf de oprit (motor is makkelijk naar binnen te rijden)
- * Oprit waar 1 auto op past
- * Tuin is gelegen op het zuidoosten en bevat een grote vrijstaande berging
- * Rustige woonomgeving
- * Energielabel B
- * Centrale ligging op loopafstand van alle nodige voorzieningen
- * Voldoende mogelijkheden om woning verder te verduurzamen en uit te breiden qua leefruimte.



FOTO'S



Woningbrochure: Dokter Poolstraat 22, Hoogwoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

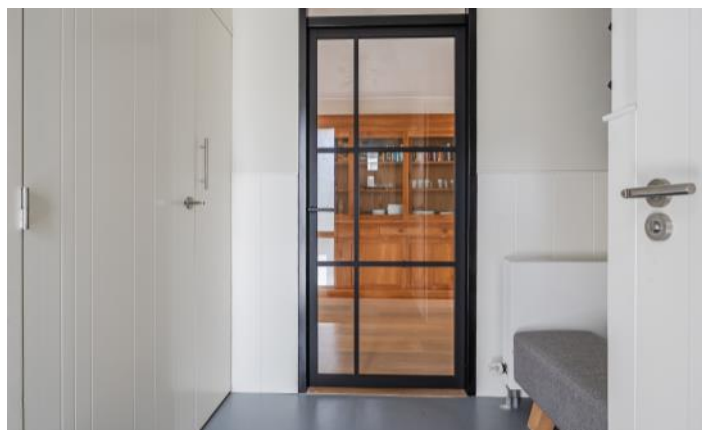
FOTO'S



Woningbrochure: Dokter Poolstraat 22, Hoogwoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

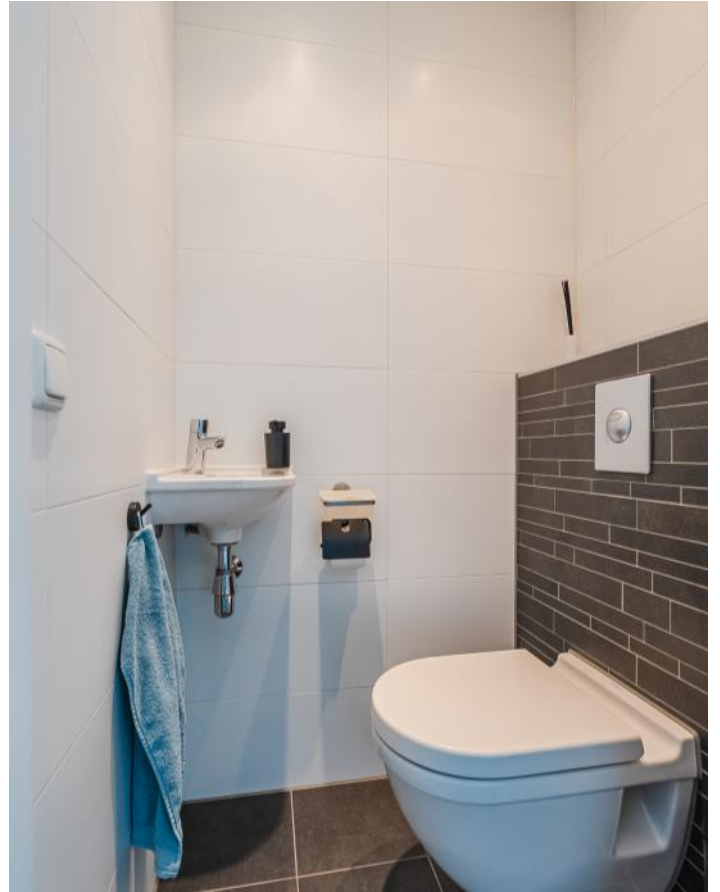
FOTO'S



Woningbrochure: Dokter Poolstraat 22, Hoogwoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



FOTO'S





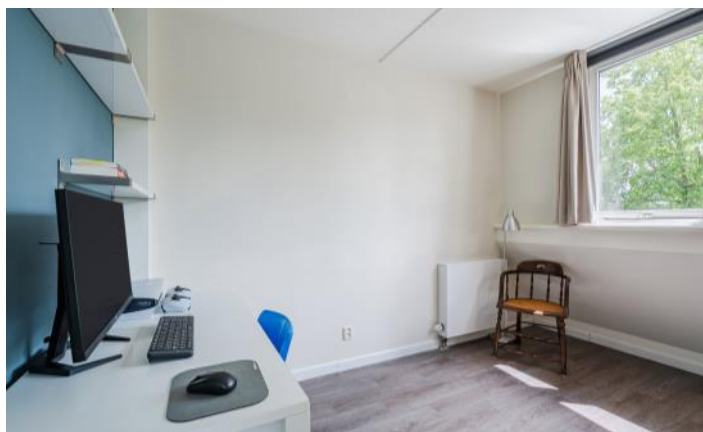


FOTO'S



FOTO'S





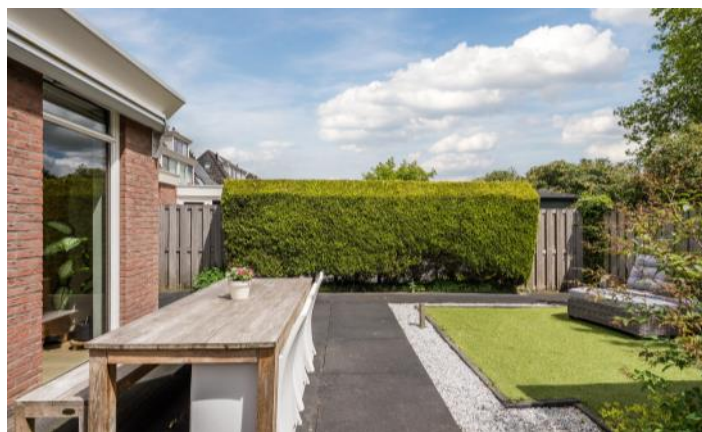


FOTO'S



FOTO'S





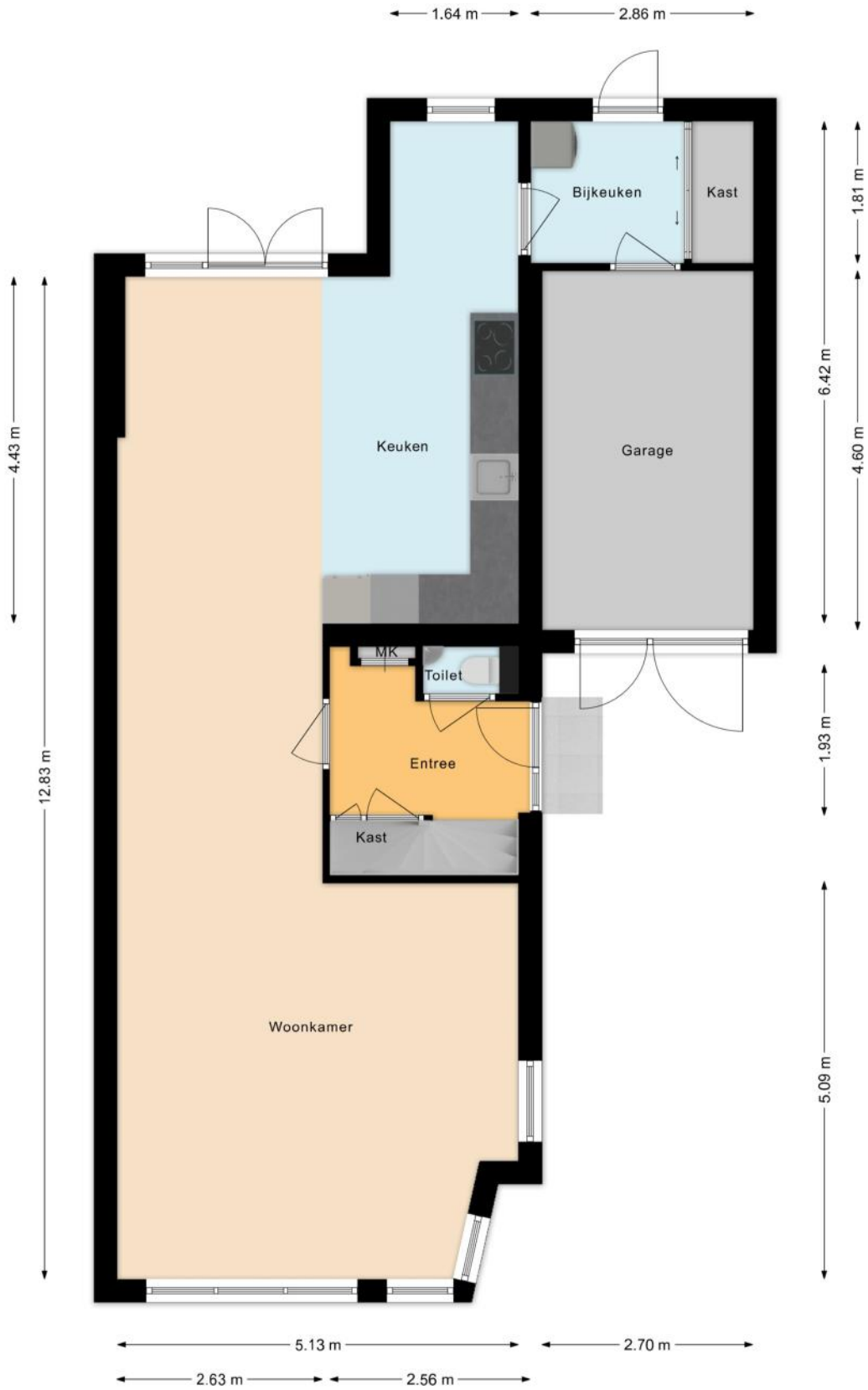
FOTO'S



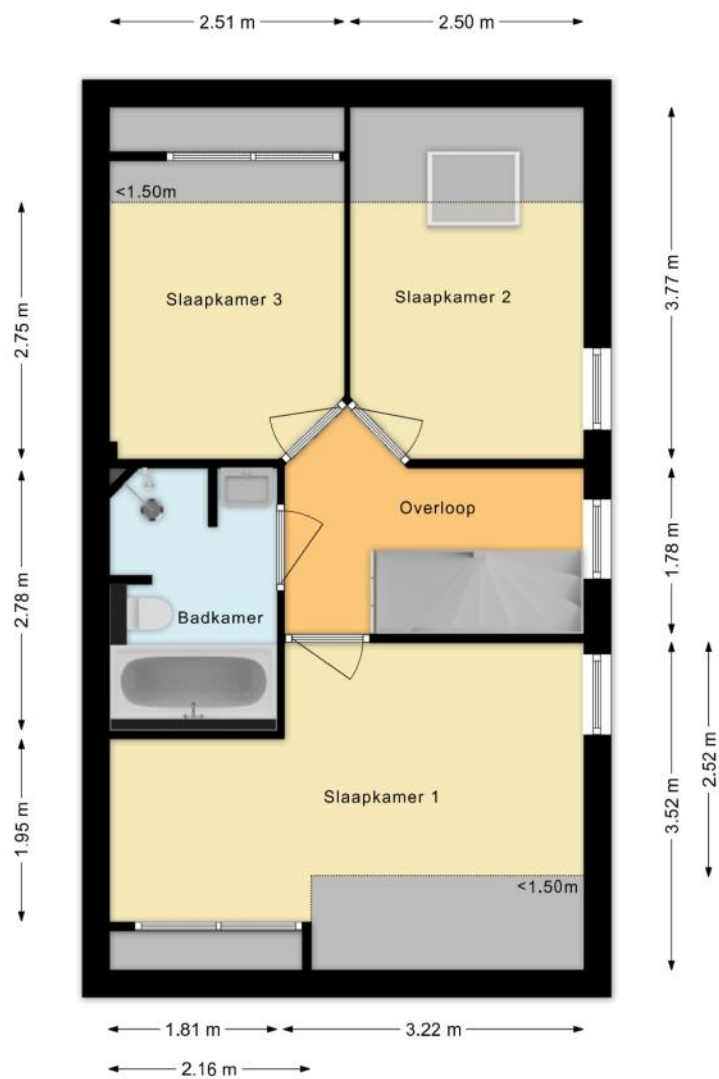
FOTO'S



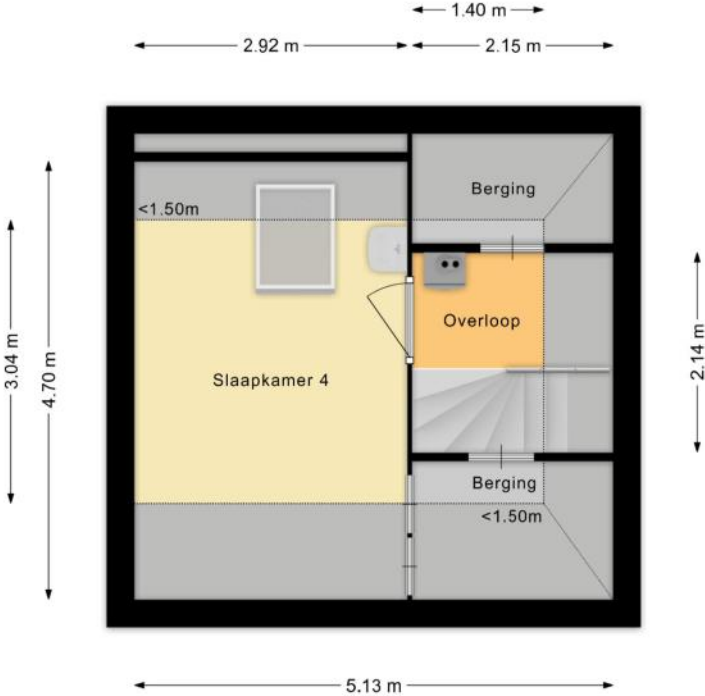
PLATTEGRONDEN



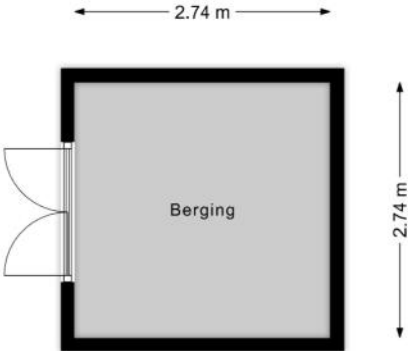
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	230 m ²
Inhoud	491 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, jacuzzi, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	86 m² (9,5m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Opmeer V 141

Oppervlakte	230 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alleen de hanggordijnen in de keuken gaan mee.
vouwgordijnen voor blijven achter.
Schuurtje in de tuin blijft achter.
evenals de u blokken met steigerhout.

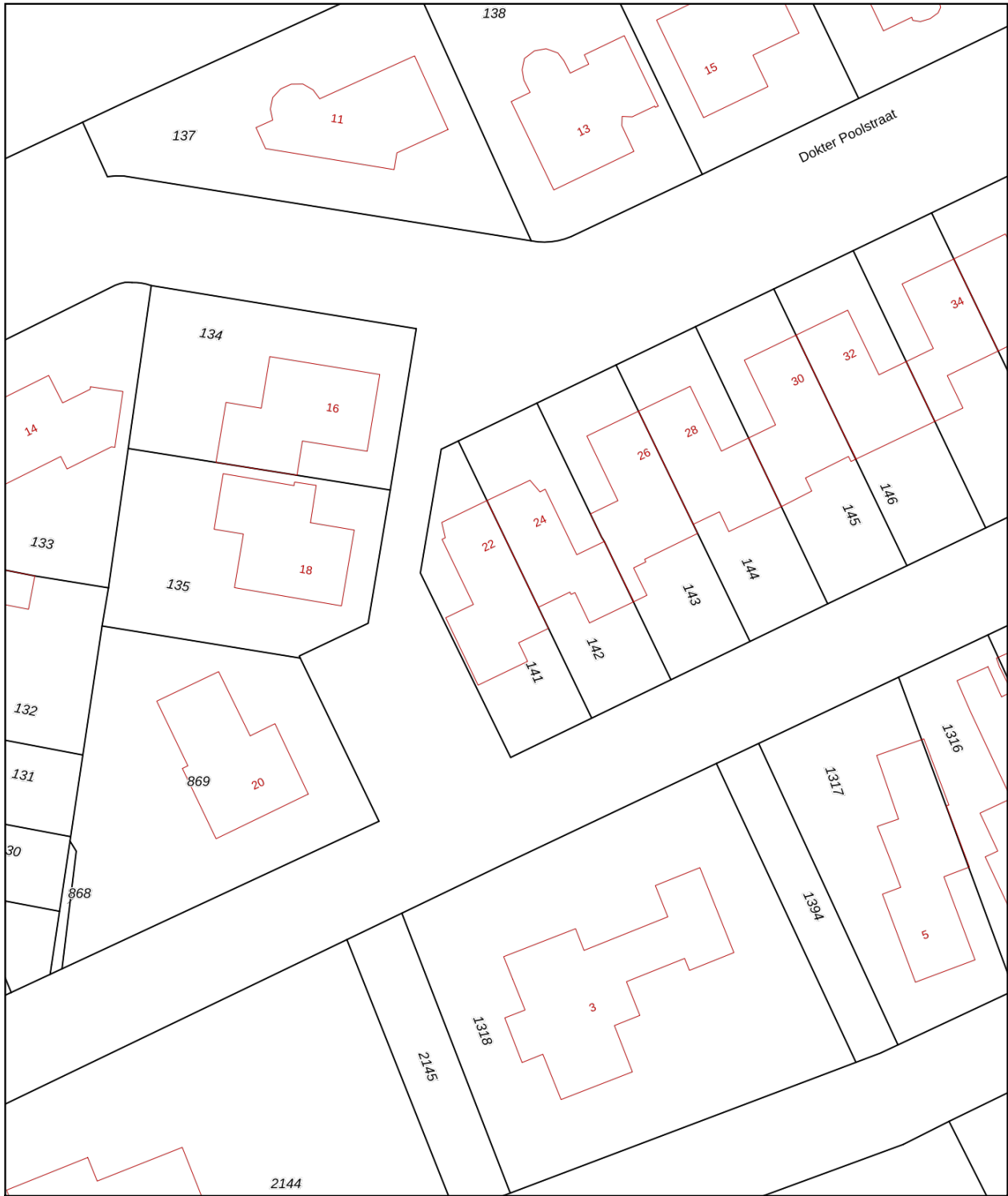



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Opmeer Sectie V Perceel 141</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.