

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Volder 85, Hoorn





## Algemeen

In een groene en rustige woonwijk staat deze verrassend ruime woning met een speelse indeling die comfort, praktische leefruimte en volop mogelijkheden biedt.

Bent u op zoek naar een kangoeroewoning, een mantelzorgoplossing of een zelfstandige woonruimte voor een thuiswonend kind? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Uiteraard kan de huidige indeling desgewenst ook eenvoudig worden aangepast.

De woning is bovendien voorzien van kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk karakter. Aan de achterzijde geniet u van een vrij uitzicht over groen, waardoor u veel rust en privacy ervaart. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein aan de voorzijde van de woning

Bouwjaar:	1972
Inhoud:	495 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	135 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	0 m <sup>2</sup>
Kavelgrootte:	121 m <sup>2</sup>
Energie label:	B





#### **Omgeving/wijk:**

Winkelcentrum De Huesmolen ligt op korte loopafstand, evenals diverse scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Het sfeervolle historische centrum van Hoorn bereikt u binnen circa 10 minuten fietsen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder meer Amsterdam uitstekend en snel bereikbaar, wat zorgt voor een ideale combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

#### **Begane grond:**

Via de entree/hal bereikt u het appartement op de begane grond. Deze ruimte is uitermate geschikt voor een inwonende ouder, zelfstandig kind of als gastenverblijf. Het appartement beschikt over een eigen keuken en badkamer met douche en biedt een prettig uitzicht op de achtertuin.





#### **Tuin:**

De achtertuin is fraai aangelegd door een hovenier en onderhoudsvriendelijk ingericht. Dankzij de gunstige ligging op het westen kunt u na een werkdag nog volop genieten van de avondzon op het terras. Op warmere dagen biedt de overkapping bij de berging een fijne plek om beschut te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

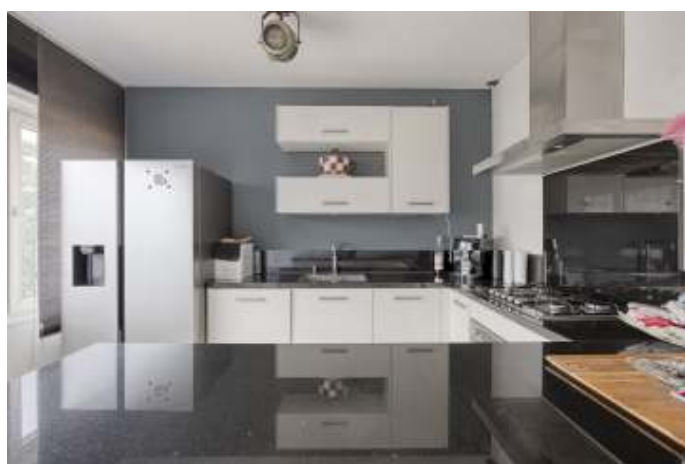
#### **Berging:**

Daarnaast is er een ruime berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen, scooters en overige spullen. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de achtertuin en de trapopgang naar de eerste verdieping.

#### **1e verdieping:**

Op deze verdieping bevindt zich het leefgedeelte, bestaande uit een tuingerichte woonkamer en een straatgerichte keuken met een praktisch schiereiland. De moderne keuken is uitgevoerd in een strakke witte kleurstelling, afgewerkt met een natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop bergruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet de keuken van een aangename hoeveelheid daglicht, wat zorgt voor een lichte en ruimtelijke uitstraling.

De woonkamer biedt een vrij uitzicht op de achtertuin. Doordat achter de tuin een groot groenveld ligt en er geen directe achterburen zijn, ervaart u hier veel rust, ruimte en privacy.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



### **2e verdieping:**

De overloop biedt toegang tot twee zeer ruime slaapkamers, beide gelegen over de volledige breedte van de woning. De recent vernieuwde badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een royaal ligbad, een regendouche met plafond inbouw, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet. De cv-ketel is netjes weggewerkt in een praktische kast, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de ruimte.

### **Pluspunten:**

- Parkeren op eigen terrein
- Nabij winkels, scholen en uitvalswegen
- Appartement op begane grond met eigen voorzieningen
- Vrij uitzicht





Interesse? Bel 0229-28 40 90



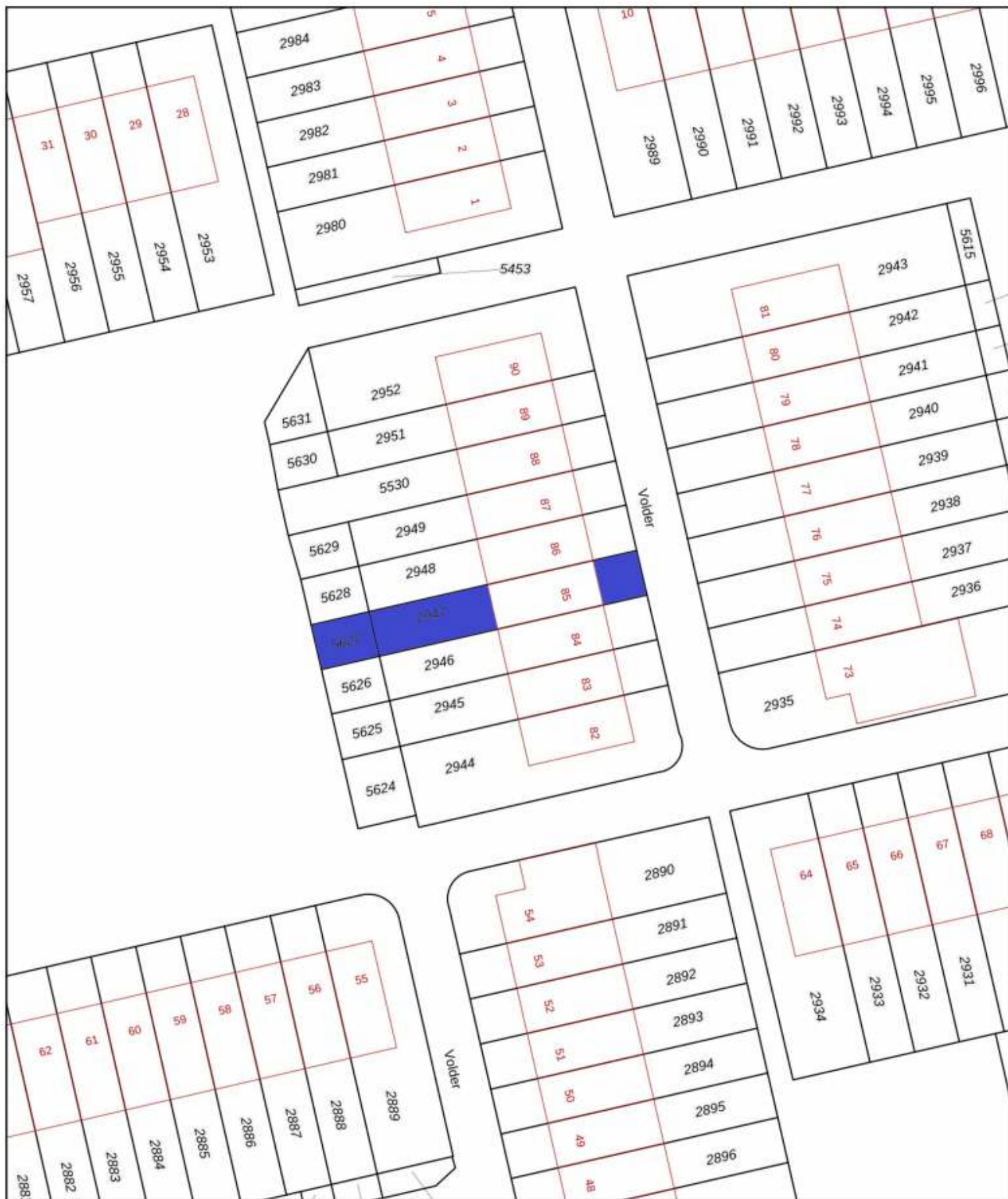
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>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 17 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoorn</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2947</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: Volder 85, Hoorn**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur:</b>			
Inbouwverlichting	x		
Losse lampen		x	
2 kledingkasten en schoenenkast	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen, rolgordijnen			x
Horren	x		
Vloeren	x		
<b>Keuken en sanitair:</b>			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koel-vriescombinatie	x		
- Oven, magnetron	x		
- Vaatwasser	x		
- Afzuigkap	x		
- (Gas)fornuis	x		
- Quooker	x		
- Koffiezetapparaat		x	
Toilet- en badkameraccessoires	x		
<b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>			
(Video)deurbel	x		
Zonwering buiten	x		
CV-ketel met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
<b>Tuin:</b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis	x		
Werkbank/kasten in tuinhuis	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 standdaarsituatie 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)

