

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Woudhoek 10, Nibbixwoud





Algemeen

Ruime gezinswoning in het hart van het bruisende Nibbixwoud. Deze riante tussenwoning heeft vier goede slaapkamers, kunststof kozijnen, een moderne keuken en een verzorgde tuin met fraaie terrasoverkapping.

Bouwjaar:	1970
Inhoud:	448 m3
Woonoppervlakte:	121 m2
Overige inpandige ruimte:	5 m2
Externe bergruimte:	8 m2
Kavelgrootte:	166 m2
Energielabel:	C





Omgeving:

Een kindvriendelijke buurt met op loopafstand speeltuintjes, winkels en een basisschool.

Hal:

Ruime entree aan de voorzijde. Hier bevindt zich tevens de meterkast, het toilet, de trapopgang en een handige trapkast.

Woonkamer:

Een lichte, straatgerichte woonkamer. De woonkamer heeft een open indeling met momenteel een zithoek aan de straatzijde, eethoek aan de achterzijde en een door-gang naar de open keuken. Aan de achterzijde zijn open-slaande deuren naar de tuin. Bovendien is de overkapping echt een verlengstuk van de woning.



**Keuken:**

De keuken is recent vernieuwd en heeft een robuust-moderne uitstraling. Er is inbouwapparatuur aanwezig, gecombineerd met voldoende kastruimte. Bovendien is er een praktische bijkeuken met grote schuifkast. Aansluitend aan de bijkeuken is nog een praktische berging.

Tuin:

De tuin is netjes verzorgd en is achterom bereikbaar. Het terras direct achter het huis is een heerlijke plek om bijna het hele jaar buiten te zitten. De terrasoverkapping/ serre is uitgevoerd met glazen schuifpanelen en spotverlichting.

Berging:

Er is een aangebouwde stenen berging en er is tevens een vrijstaand tuinhuisje voor het tuingereedschap en de fietsen.







1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien uitgevoerd met een elektrisch zonnescerm. Alle kozijnen zijn van kunststof en zijn uitgevoerd met handige draai-kiepramen.

Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld in neutrale kleurstelling en is uitgevoerd met douche, wastafel met bijpassend meubel en een tweede toilet.

2e verdieping:

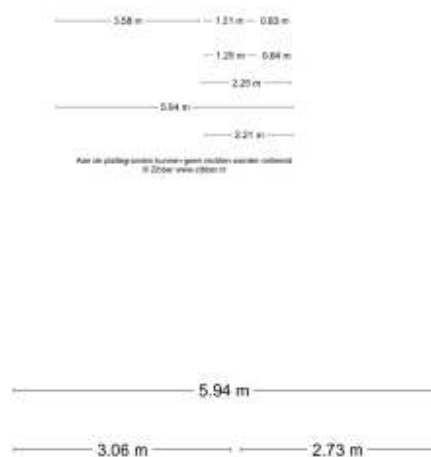
Op de tweede verdieping is nog eens een riante vierde slaapkamer. Er is een kunststof dakkapel aan de achterzijde. Verder zijn hier de wanden netjes gestuukt. Op de overloop is nog een praktische bergruimte.

Pluspunten:

- Riante gezinswoning;
- 4 goede slaapkamers;
- aangebouwde serre;
- nabij voorzieningen;
- autoluwe straat.









12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wognum

Sectie H

Perceel 1110

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Woudhoek 10, Nibbixwoud

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting, dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	
Losse kasten, legplanken, bureaus	X		
Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen, rolgordijnen, jaloezieën, horren	X		
Vloeren; houten vloer(delen), laminaat, plavuizen	X		
(Gas)kachel	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koelkast	X		
- Oven	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Boiler	X		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Tuinset			X
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis	X		
(Sier)hek	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 hypotheeklening. 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 volgendende 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 standdaardsituatie 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

