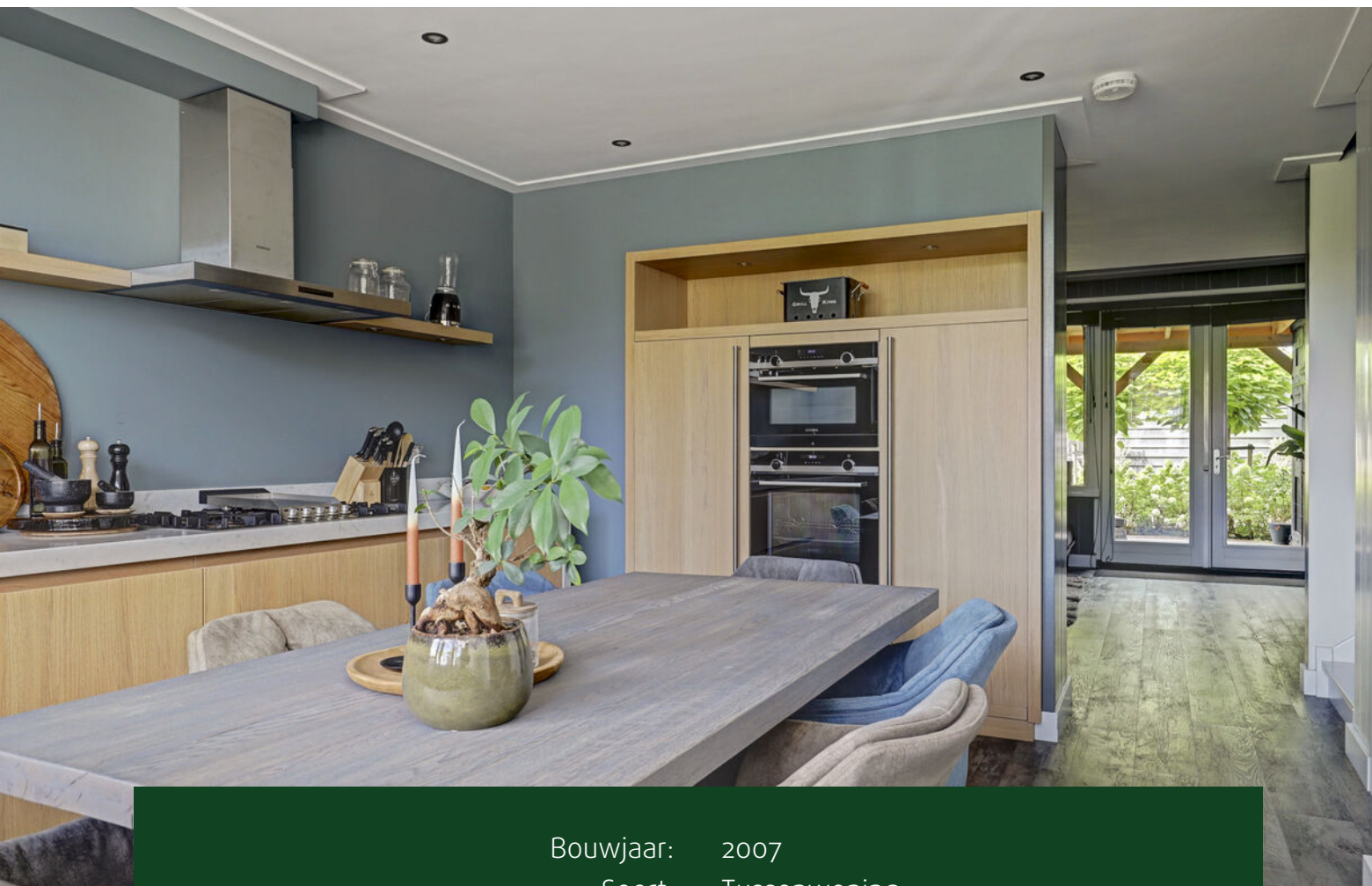




ABBEKERK
Zwanebloem 4

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Soort:	Tussenwoning
Kamers:	5
Inhoud:	438 m ³
Woonoppervlakte:	124 m ²
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ² veranda/overkapping
Externe bergruimte:	8 m ² berging
Energielabel:	A++
Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.

Omschrijving

Aan de kindvriendelijke en rustige Zwanebloem staat deze ruime en moderne tussenwoning. Met een achtertuin op het zuidwesten geniet je hier de hele middag en avond van de zon.

De woning beschikt over circa 124 m² woonoppervlakte en een perceel van 158 m². Met maar liefst 4 slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, maar ook voor mensen die graag wat extra leefruimte willen hebben.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en is daardoor instapklaar. Zo is de begane grond in 2021 volledig opgeknapt en is aan de achterzijde een uitbouw gerealiseerd. In 2023 is hier een ruime overkapping geplaatst, waardoor een fijne plek is ontstaan om ook buiten beschut van de tuin te genieten. De overkapping is uitgerust met praktische bergkasten. De badkamer is in 2026 volledig gerenoveerd en vormt daarmee een mooie aanvulling op de rest van de woning.

Ook op het gebied van duurzaamheid is er de nodige aandacht besteed aan de woning. Met energielabel A++, 8 zonnepanelen (2024) en een hybride warmtepomp is de woning goed voorbereid op de toekomst. De woning beschikt daarnaast over HR++ beglazing.

Aan de achterzijde bevindt zich een fijne tuin met een veranda/overkapping van circa 14 m². De overkapping is in 2023 geplaatst en zorgt voor een prettige buitenruimte die een groot deel van het jaar gebruikt kan worden. Achter in de tuin bevindt zich daarnaast een berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De achtertuin is tevens via een achterom bereikbaar.

De woning ligt in een breed opgezette straat in een zeer gewilde woonwijk. Kinderen spelen hier heerlijk buiten, omdat het een rustige straat is met alleen bestemmingsverkeer. Ook de speeltuin tegenover de woning leent zich hier uitstekend voor.

De ligging in Abbekerk is aantrekkelijk. Abbekerk is een gemoedelijk en actief dorp met diverse voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Vanuit de woning zijn onder andere winkels, school, sportvoorzieningen en het openluchtzwembad goed bereikbaar. Daarnaast is de ligging nabij de A7 ideaal voor wie regelmatig richting Hoorn, Alkmaar of Amsterdam reist.

Indeling

Begane grond; entree/hal via de netjes aangelegde voortuin. Hal met meterkast, toiletruimte en doorgang naar de woonkeuken. De keuken is voorzien van een combimagnetron, oven, vaatwasser, 5-pits gasfornuis met afzuigkap en een koelkast. De ruime woonkamer in de uitbouw beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin.

1e verdieping; overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers en de moderne badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping; via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met nog 2 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer is voorzien van een inloopkast en dakkapel. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, cv-opstelling en hybride warmtepomp.

Alles op een rij:

- Ruime eengezinswoning
- Voorzien van maar liefst 4 slaapkamers
- Woonoppervlakte van circa 124 m² (meetrapport aanwezig)
- Perceeloppervlakte van 158 m²
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt
- Energielabel A++
- Hybride warmtepomp en 8 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Keuken vernieuwd in 2021 en badkamer in 2026
- Uitbouw gerealiseerd in 2021 en overkapping in 2023

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

Benieuwd naar deze instapklare tussenwoning in Abbekerk? Plan een bezichtiging en ervaar het zelf!















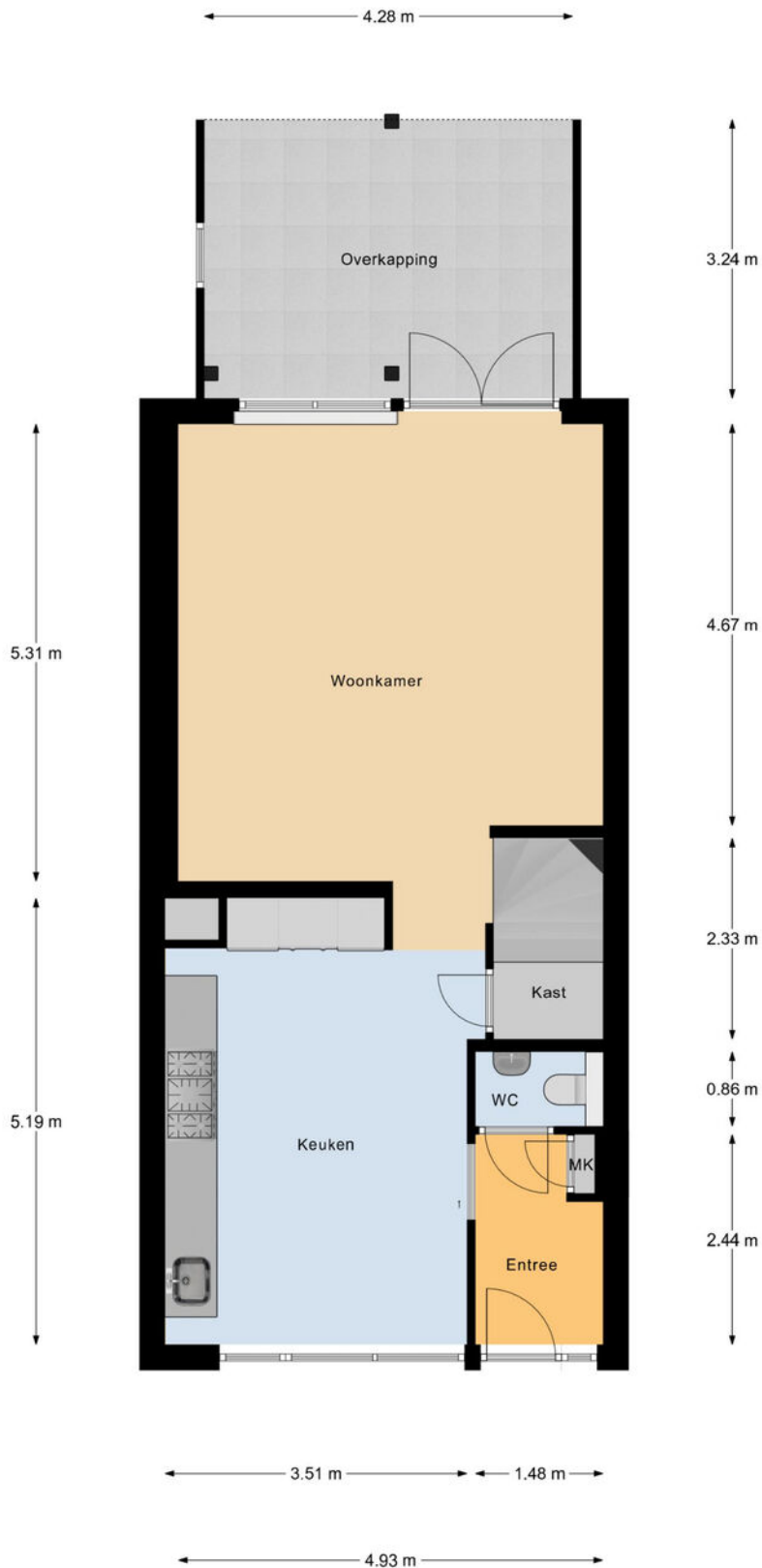






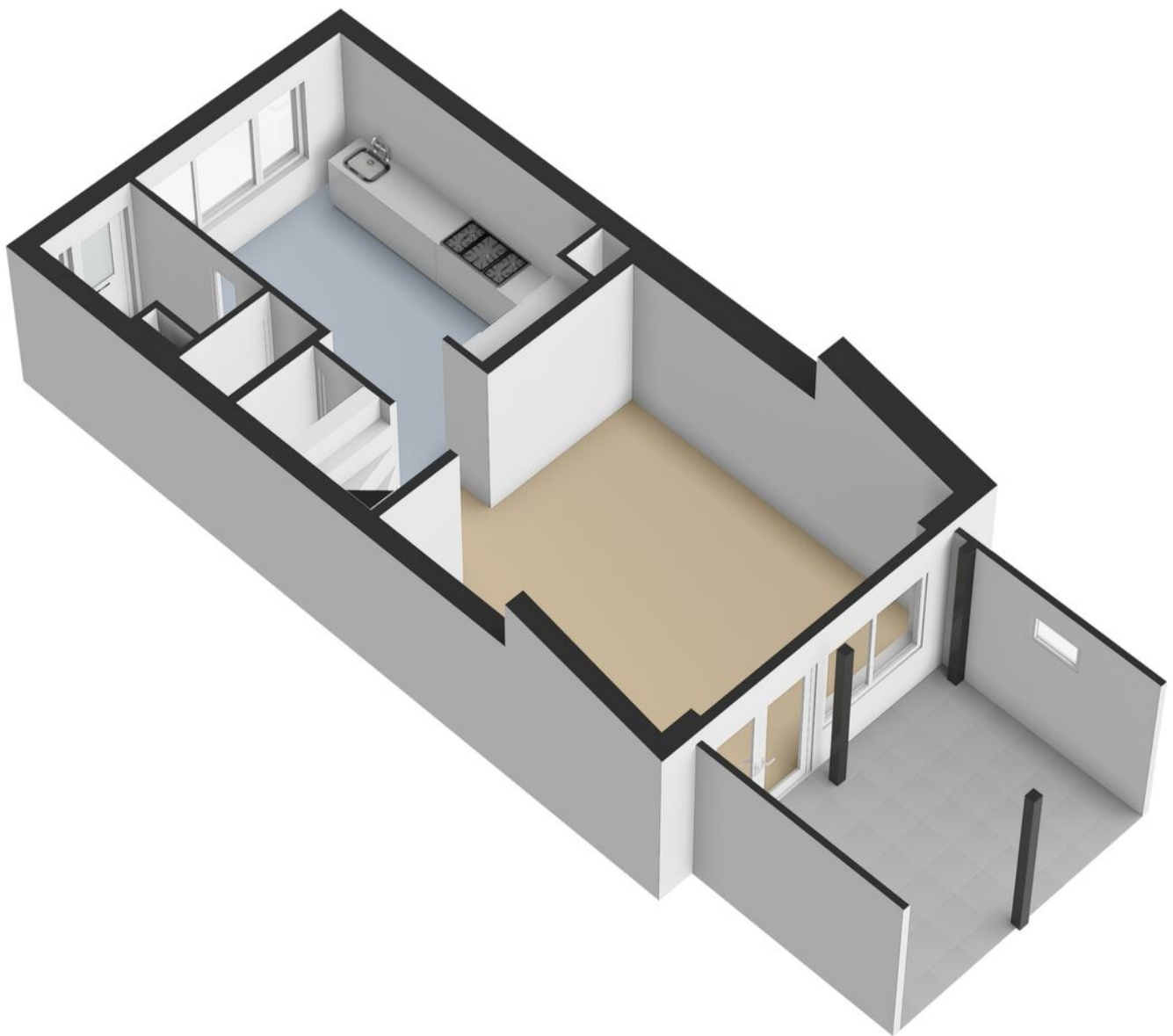


Plattegronden



Begane Grond

Plattegronden



Plattegronden

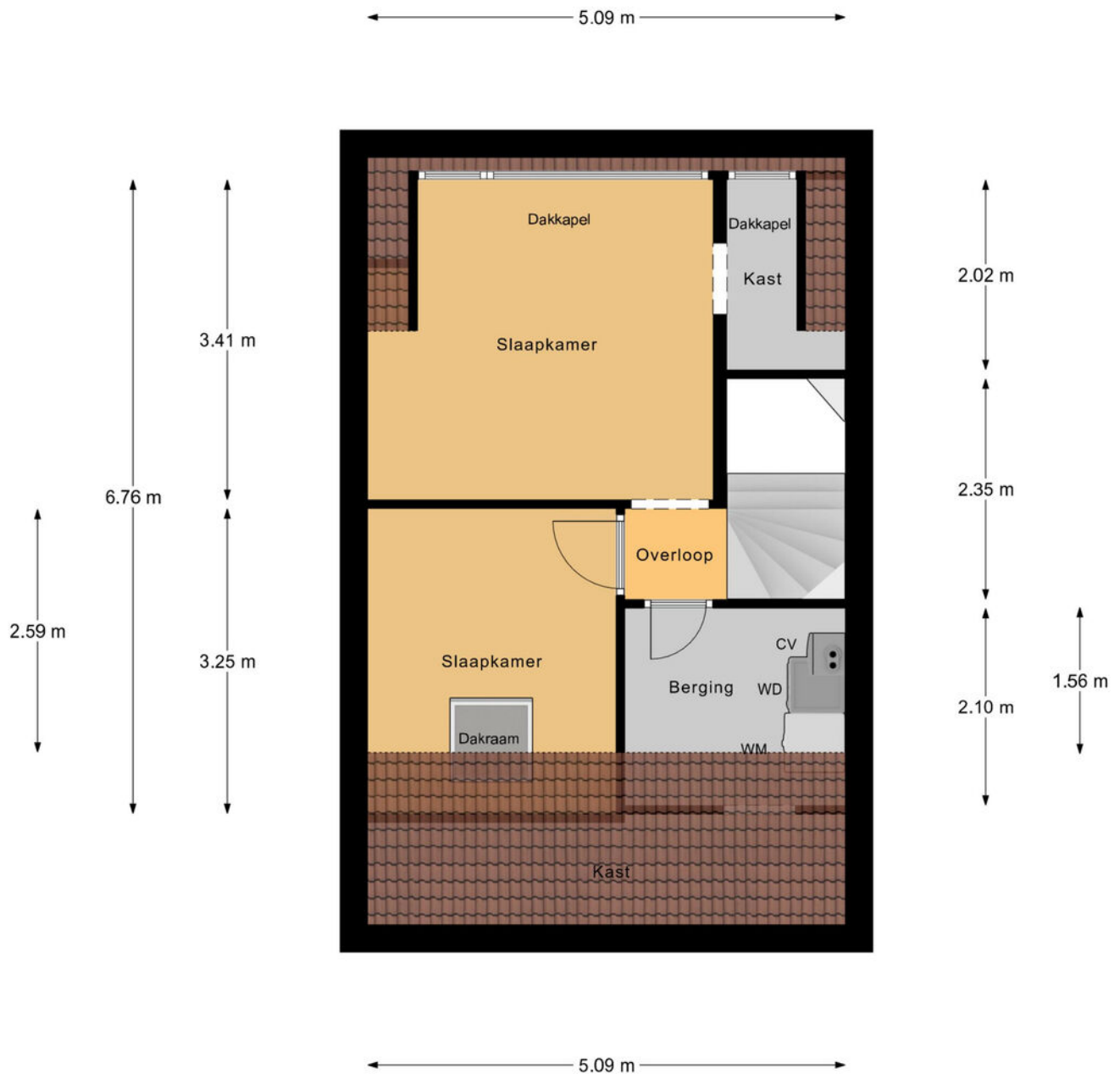


1e Verdieping

Plattegronden

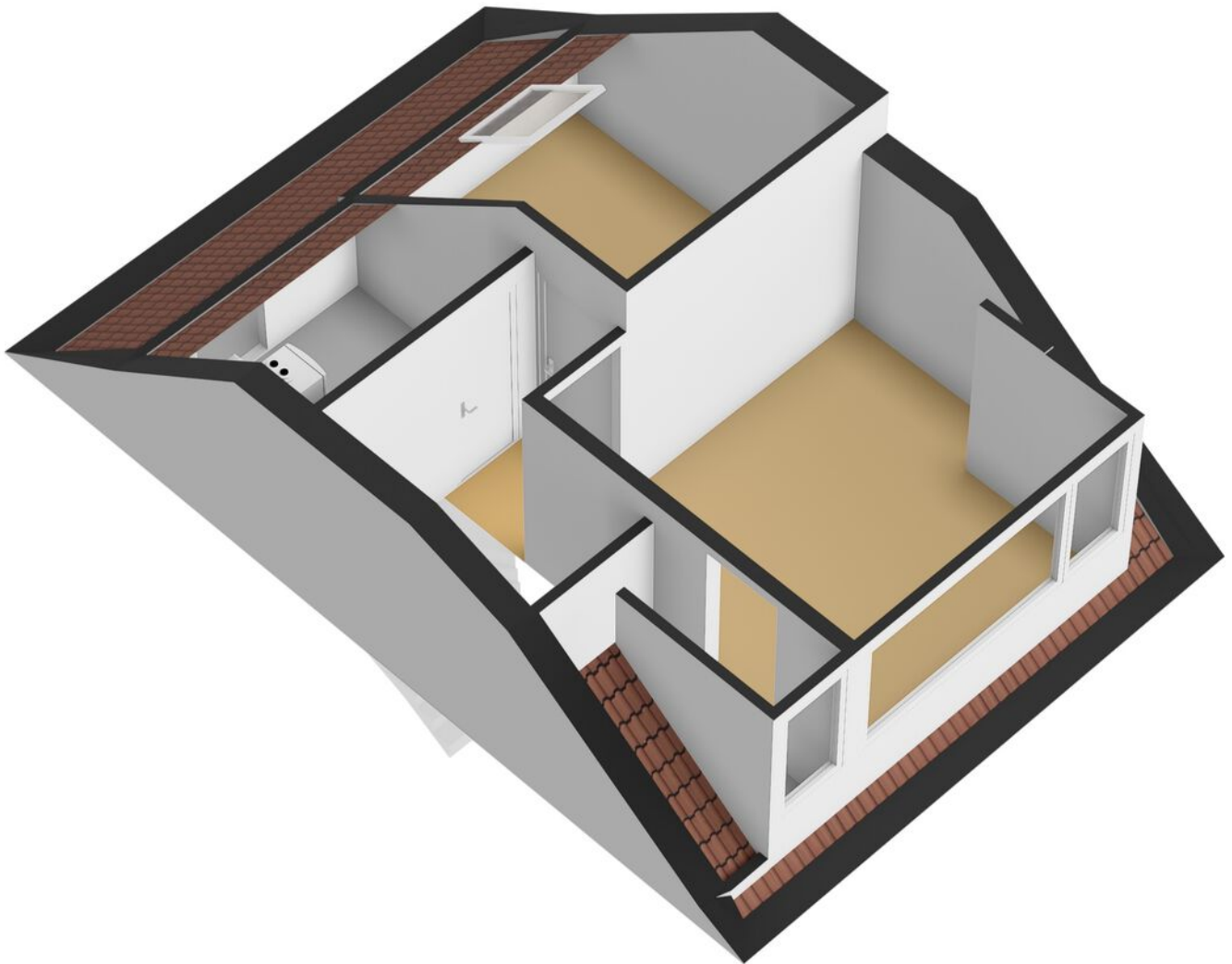


Plattegronden



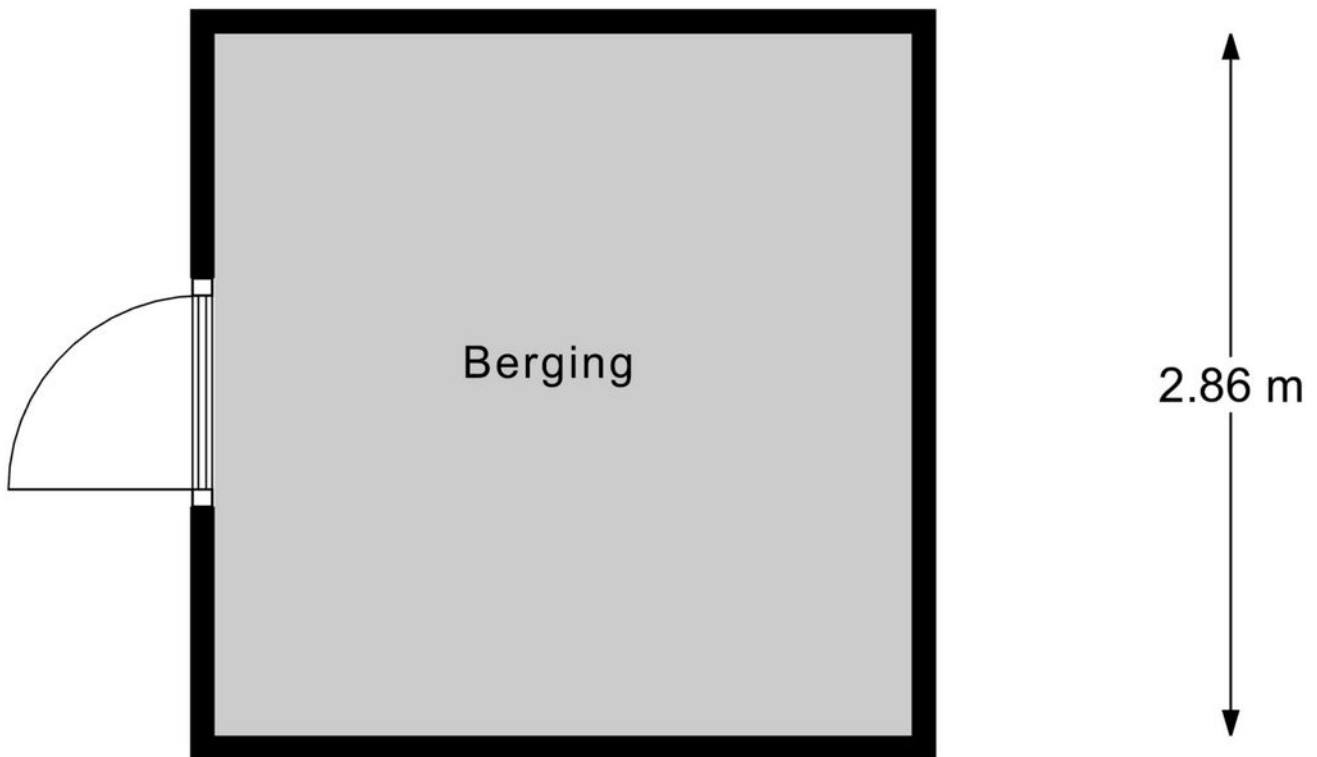
2e Verdieping

Plattegronden



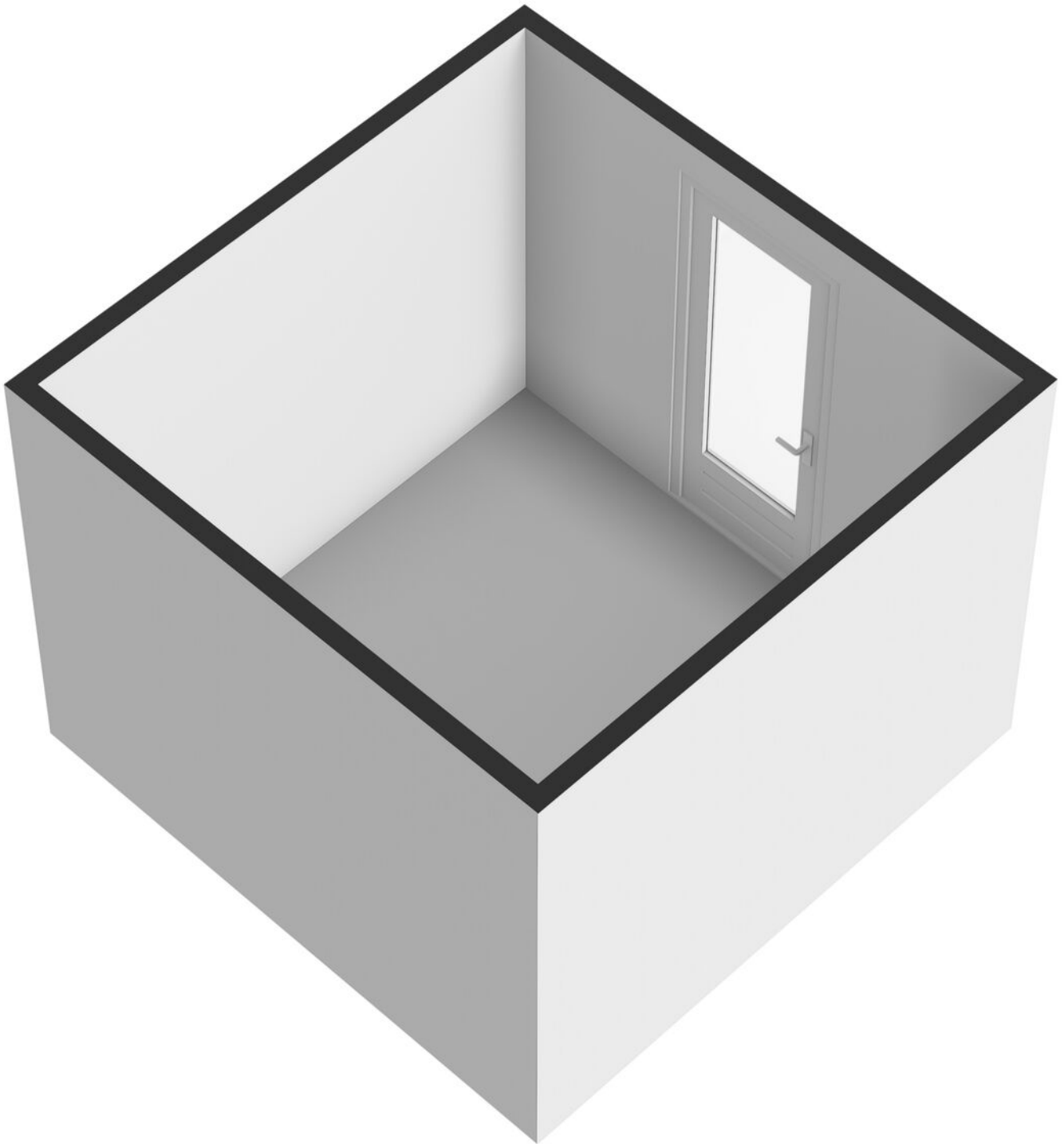
Plattegronden

← 2.84 m →



Berging

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abbekerk

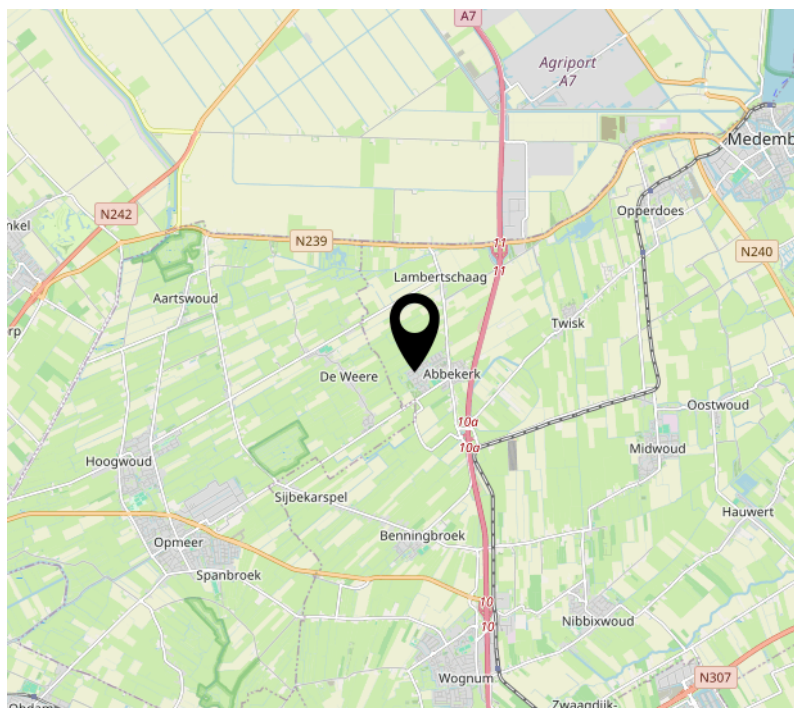
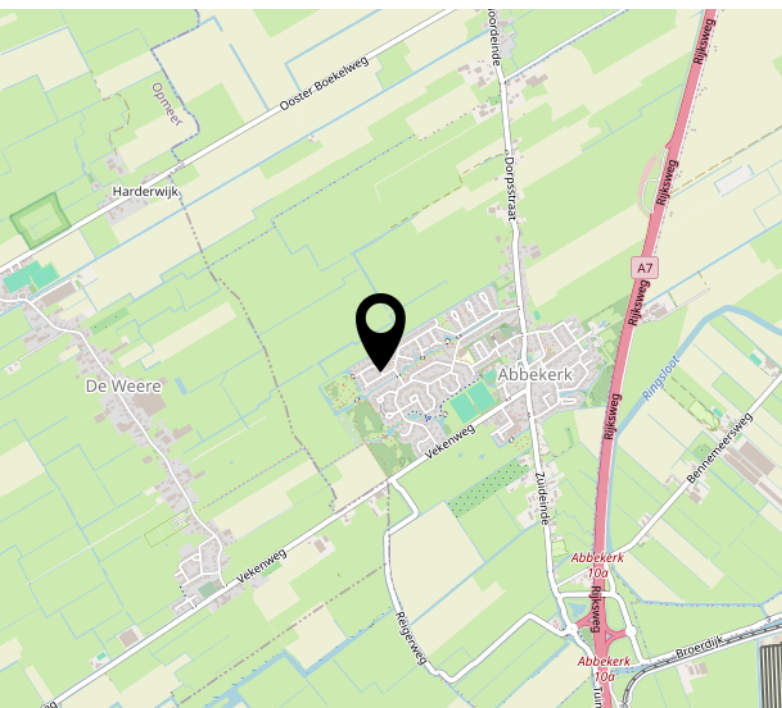


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Noorder-Koggenland
	Administratieve kadastrale grens	Sectie	U
	Bebouwing	Perceel	482

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloeren	X		
Overig, te weten			
-	X		
- Afgekoppelde radiatoren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Belangrijke zaken

Uitnodiging

Deze door Worp Makelaardij en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel Worp Makelaardij streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld.

Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

Belangrijke zaken

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Worp Makelaardij legt bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

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 als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Worp Makelaardij. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

Privacyverklaring

Worp Makelaardij hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website.

Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.



Hoornblad 4
1657 KJ Abbekerk

0229-507054
info@worpmakelaardij.nl
www.worpmakelaardij.nl