



Koningsspil 12
Avenhorn

Jouw nieuwe (t)huis?

Rustig en kindvriendelijk wonen met vrij uitzicht!

Welkom in jouw volgende thuis

Een huis koop je met je hoofd en met je hart, daarom laten we je zien hoe dit huis leeft. Denk aan licht, ruimte en de rust van de omgeving. Wij begeleiden je van eerste kijk tot sleuteloverdracht met eerlijk advies en korte lijnen. Wat wij zelf waarderen zijn de ochtendzon in de woonkamer, het rustige uitzicht vanuit de tuin en dat moment waarop je na binnenstappen vanzelf dieper ademhaalt.

Topresultaat vraagt om een nuchter plan en mensen die het waarmaken.

Bij Braas & Partners kies je voor een makelaar die de markt in Koggenland en omgeving kent, scherp onderhandelt en jouw verkoop of aankoop van begin tot eind regelt. Met een doordachte prijsstrategie, snelle afstemming tijdens bezichtigingen en hulp van onze eigen hypotheek en verzekeringscollega's houden we tempo en grip. Klaar om te starten met een goed gesprek. Bel ons of loop binnen voor een vrijblijvende kennismaking.

Jouw thuis begint hier.

9,4

**Onze klanten
geven ons via funda een
9,4 en dat merk je, plan
een bezichtiging en ervaar
het zelf.**



Contactgegevens

Wieder 6

1648 GB De Goorn

Telefoon: 0229-544333

E-mail: info@braasenpartners.nl

**Niks missen van ons nieuwste
aanbod en nieuws? Volg ons
op Facebook en Instagram en
ontvang onze acties in jouw
overzicht.**



Ons team

Maak kennis met de vier gezichten achter ons makelaarsteam. Zij zetten jouw woonwens om in beweging. We werken transparant en houden je na elke stap op de hoogte, van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.



Marcel Roeleveld

RM/RT Register Makelaar & Taxateur
06 2322 9504
mroeleveld@braasenpartners.nl



Johan Visser

RM/RT Register Makelaar & Taxateur
06 4087 8087
jvisser@braasenpartners.nl



Daphne Hoogland

Assistent Makelaar
0229 544333
d.hoogland@braasenpartners.nl



Marleen Visser

Assistent Makelaar
0229 544333
m.visser@braasenpartners.nl

Kenmerken

Getallen & gegevens

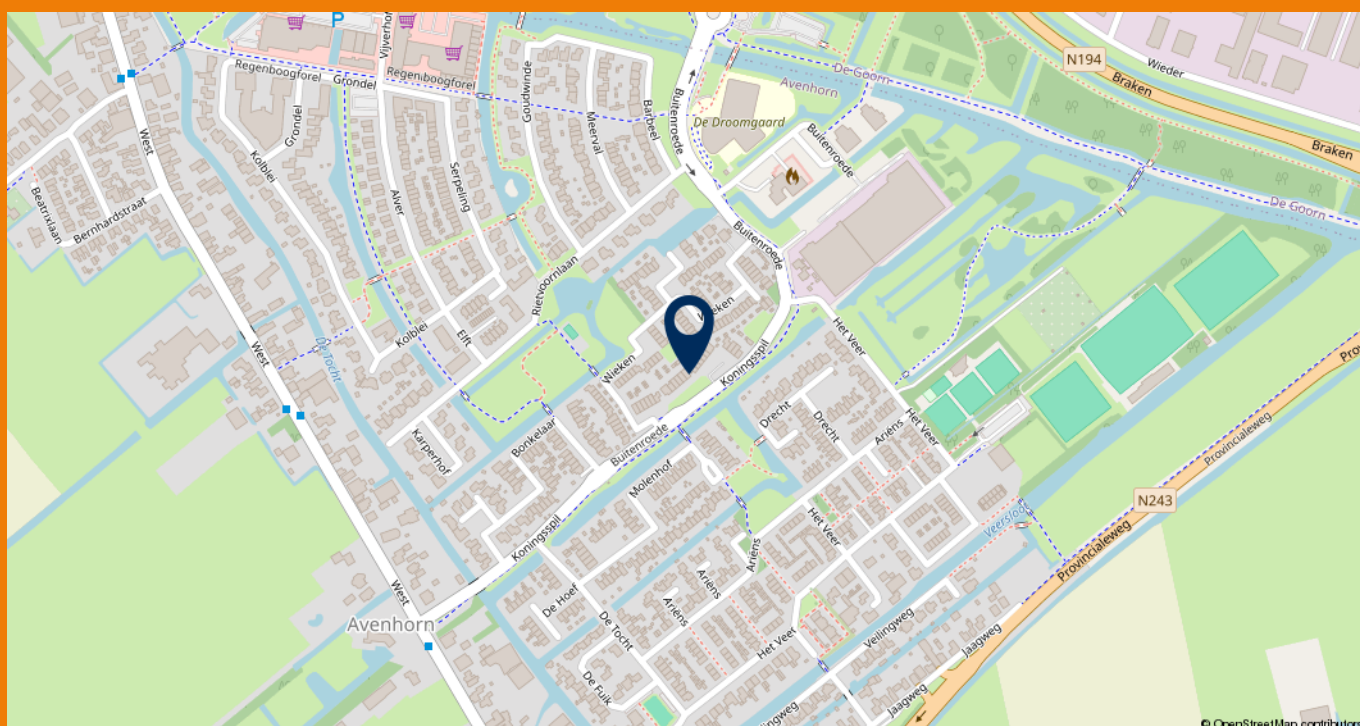
WONEN	INHOUD	BOUWJAAR	PERCEEL	KAMERS
119 m ²	415 m ³	1981	220 m ²	6

Bouwjaar	1981	Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Gebruiksopp. wonen	119 m ²	Verwarming	C.v.-ketel
Overige inpandige ruimte	-	Warm water	C.v.-ketel
Externe bergruimte	23 m ²	Onderhoud binnen	Goed
Perceeloppervlakte	220 m ²	Onderhoud buiten	Goed
Inhoud woning	415 m ³	Tuin	60 m ²

Voorzieningen: Dakraam, tv kabel, glasvezel kabel
Ligging: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Locatie

Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier



Omschrijving

Een korte rondleiding op papier

Uw (t)huis begint bij ons!

Een heerlijke gezinswoning welke op een rustige en kindvriendelijke locatie is gelegen.

Aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht. Je hebt hier de beschikking over een ruime voortuin waar je heerlijk kunt genieten van dit uitzicht en het zonnetje. De ruime en besloten achtertuin is gelegen op het noordwesten en onder andere voorzien van een serre/overkapping. De achtertuin is gelegen op het noordwesten, daar kun je lekker genieten van de middag-/avondzon. Een heerlijke plek om in alle rust en privacy bij te komen van alle hectiek van de dag!

De woning zelf is keurig netjes onderhouden en beschikt over lekker veel ruimte. Aan de voorzijde een ruime en luxe keuken en aan de achterzijde een L-vormige woonkamer met openslaande deuren naar de serre/overkapping. Een heerlijke leefruimte waar je de tuin betreft bij de woonkamer.

Op de verdiepingen vind je maar liefst 5 slaapkamers, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor gezinnen met kinderen. De badkamer is ook lekker ruim en luxe afgewerkt met onder andere een douche en een ligbad. Dit alles zorgt voor een heerlijke sfeer waar je jezelf direct thuis zult voelen.

Diverse voorzieningen zijn op korte afstand van de woning gelegen. Denk aan het winkelcentrum Vijverhof met twee supermarkten, bakker, slager en diverse andere winkels. Maar ook scholen, ontspanning en diverse uitvalswegen zijn dichtbij. Ideaal is ook de snelweg A7 met goede verbindingen naar de omringende grote steden zoals Purmerend en Hoorn.

INDELING

Begane grond: Entree met trapopgang naar 1e verdieping, meterkast (9 groepen en 3 aardlekschakelaars), toilet met wandcloset en fonteintje, open nette keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en hardstenen aanrechtblad, L-vormige woonkamer voorzien van openslaande deuren naar het achtererf en twee trapkasten en een bijkeuken voorzien van wasmachine aansluiting, gootsteen en deur naar het achtererf. Op het achtererf een aangebouwde serre/overkapping en een vrijstaande berging voorzien van elektra.

1e verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping, voorslaapkamer, tweede voorslaapkamer voorzien van schuifkastenwand, achterslaapkamer met kastenwand en een luxe betegelde badkamer voorzien van badmeubel met dubbele wastafel, wandcloset, ligbad en douche.

2e verdieping: Overloop met bergruimte in de schuifte, inbouwkast met CV ketel (Remeha uit circa 2008), voorslaapkamer en een achterslaapkamer voorzien van dakkapel.

Een heerlijk gezinshuis waar je jezelf direct thuis zult voelen! Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en we nemen je graag mee voor een uitgebreide rondleiding

Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

van de woning



Foto's

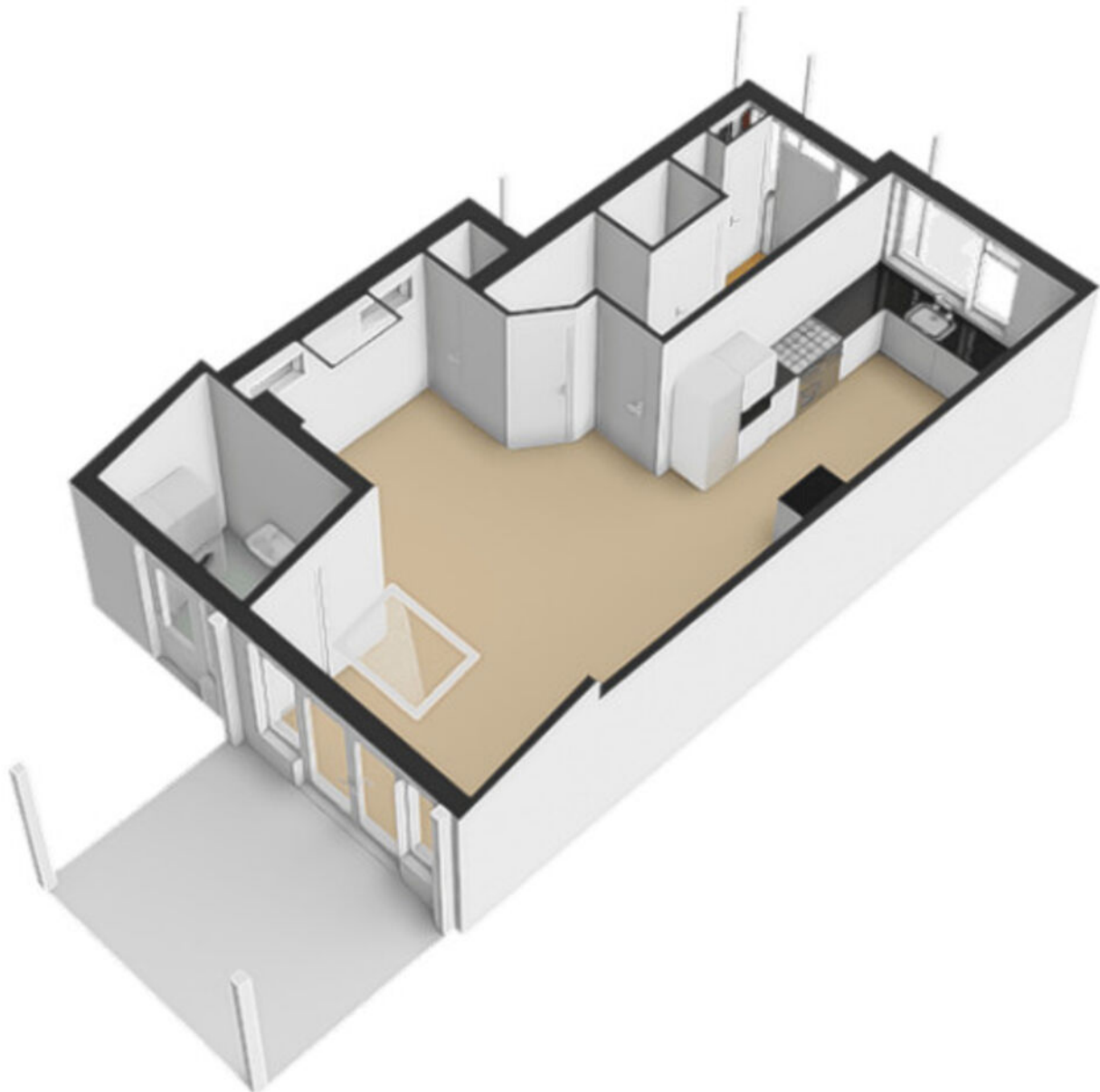
van de woning



Plattegrond



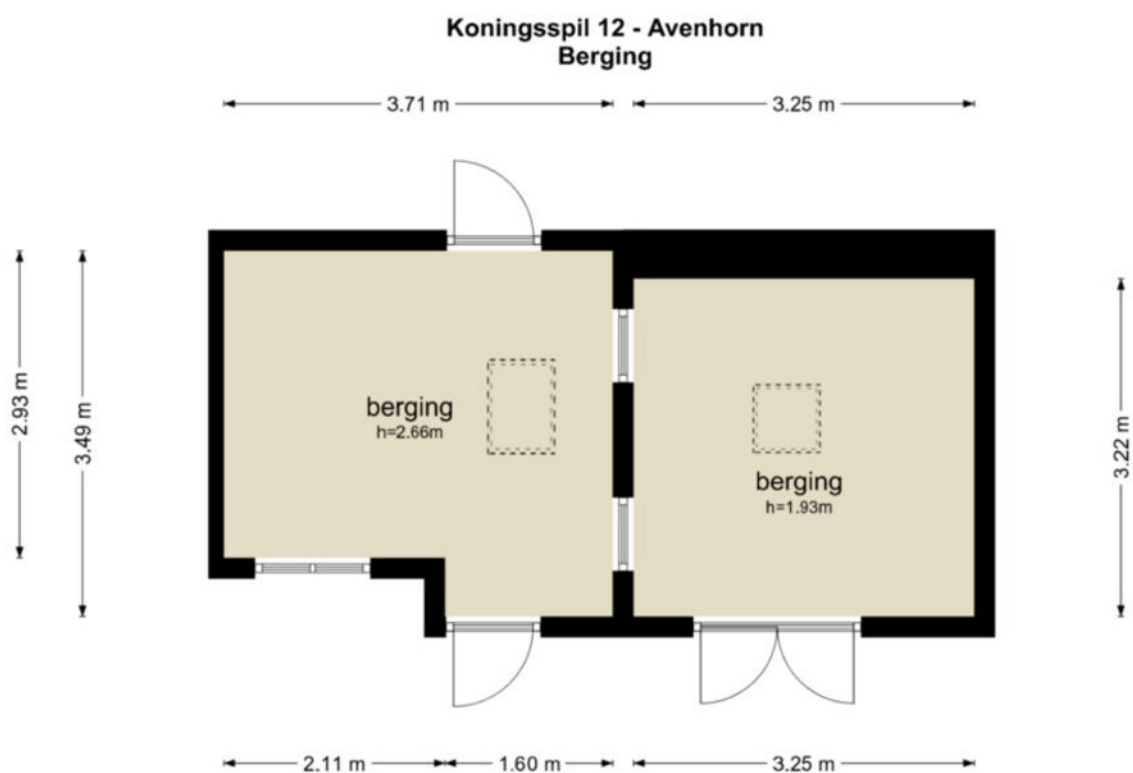
Plattegrond



Plattegrond

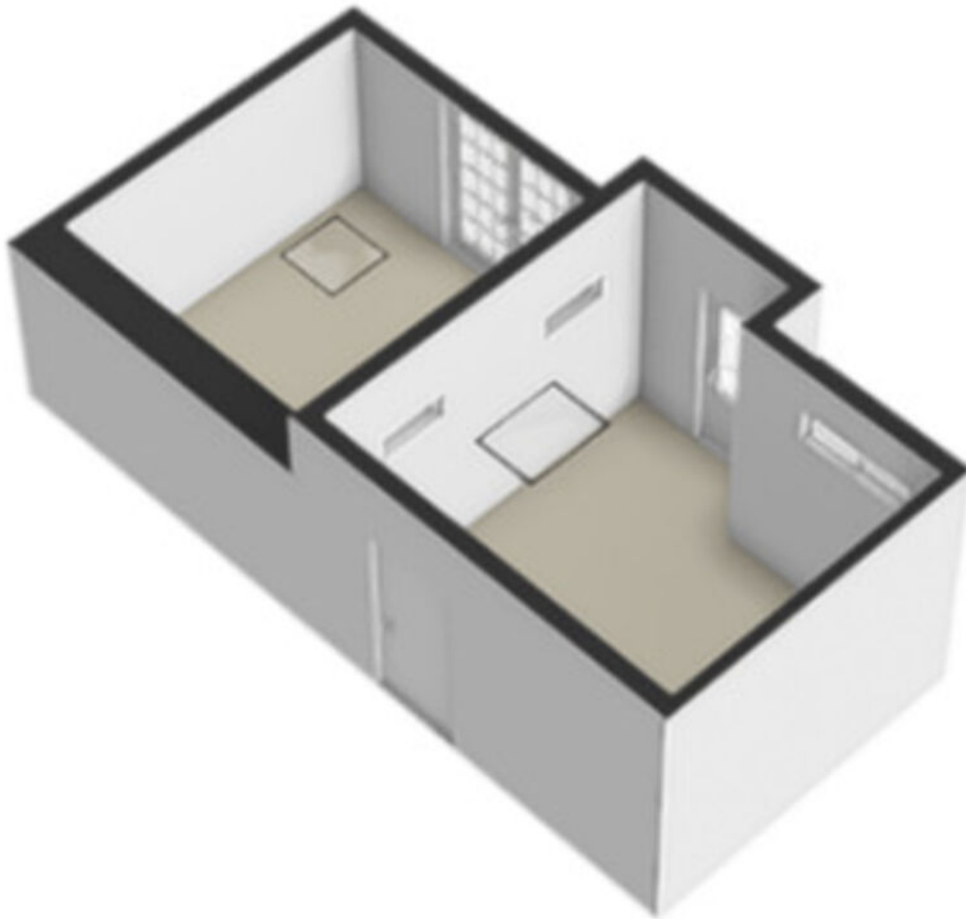


Plattegrond

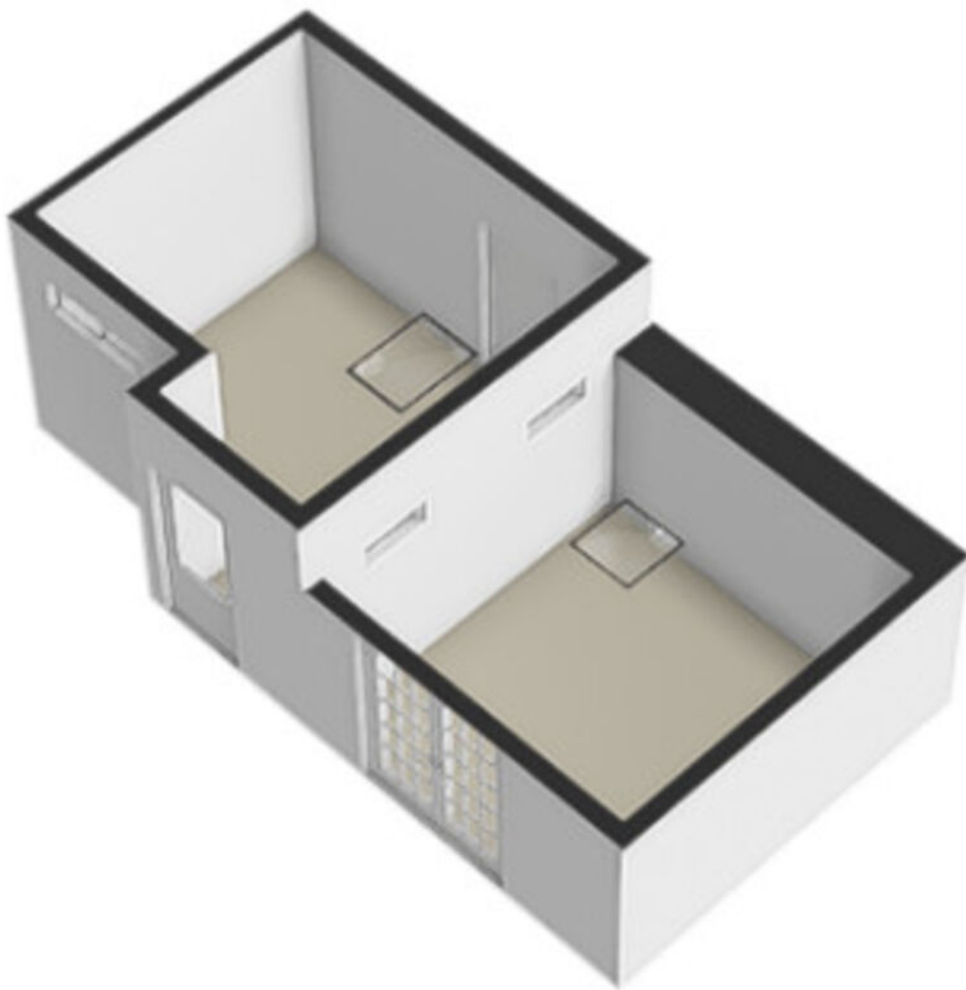


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

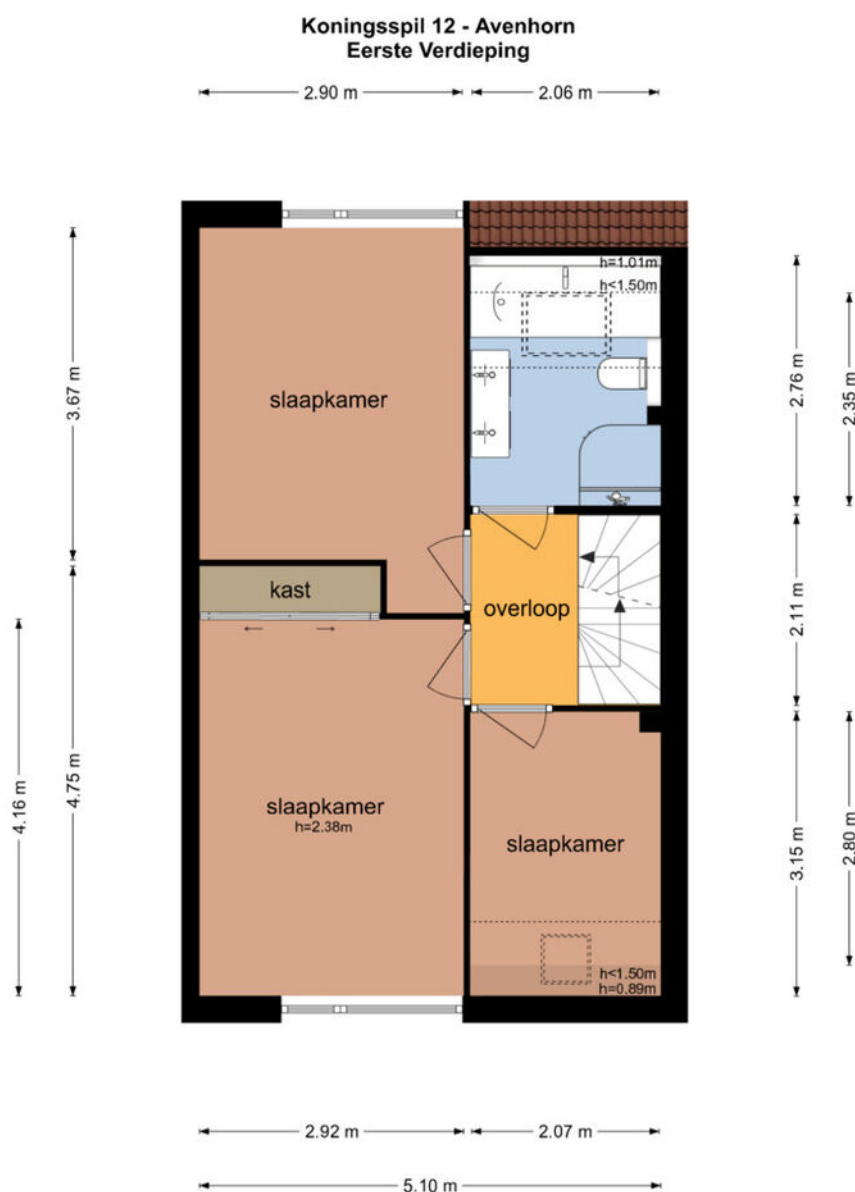
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

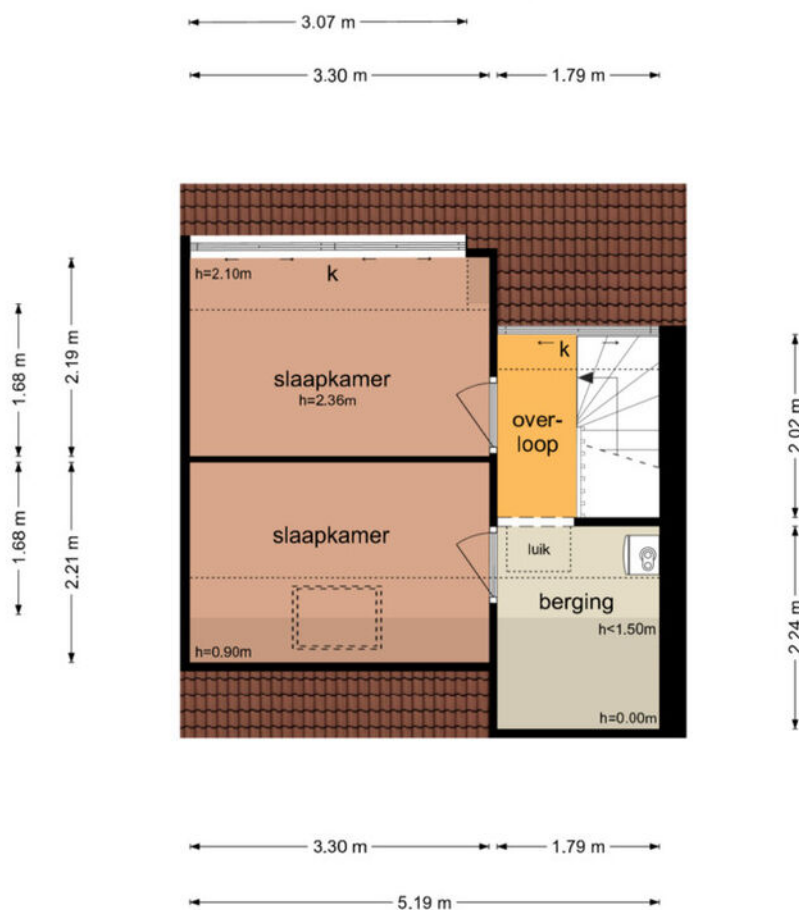


Plattegrond



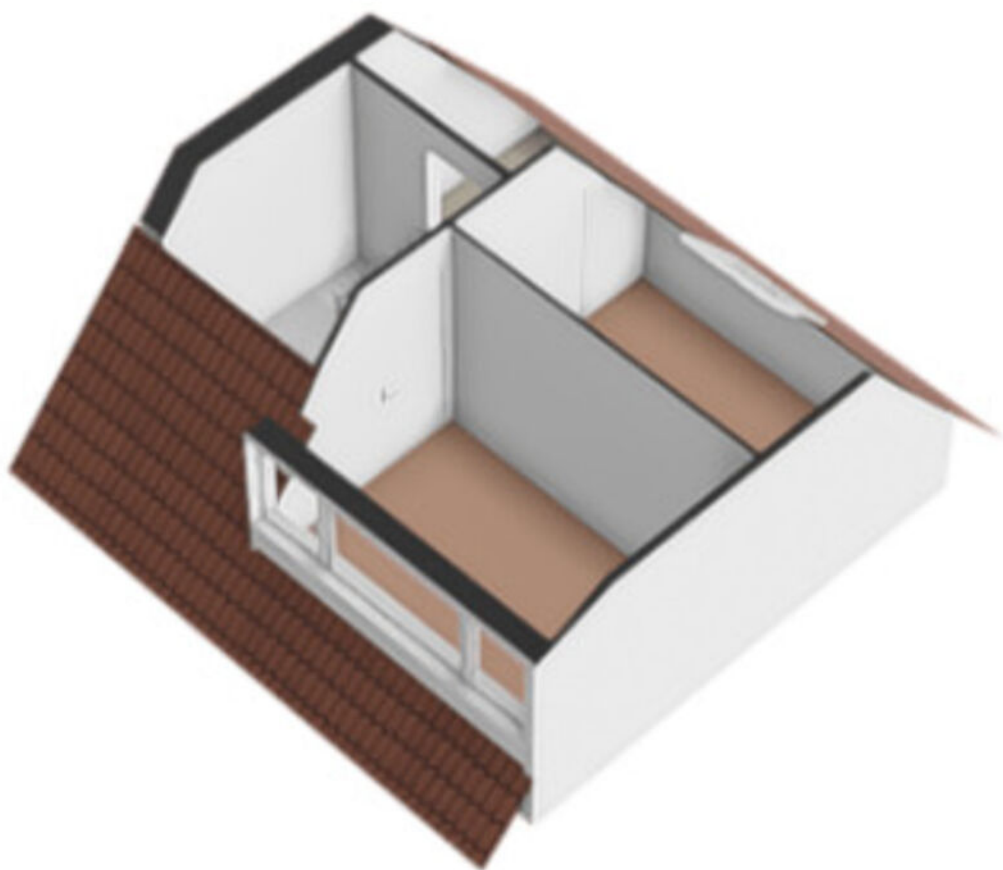
Plattegrond

Koningsspil 12 - Avenhorn
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel



Energie label

De energieprestaties van dit huis

Energie label woningen

Registratienummer
697151402

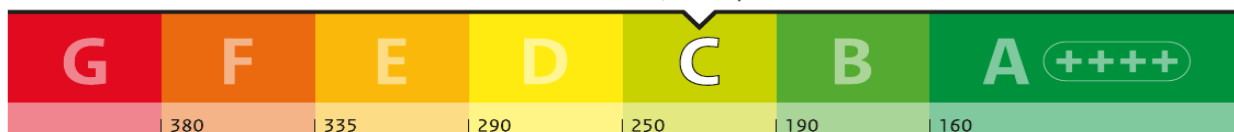
Datum registratie
04-09-2026

Geldig tot
31-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

205,56 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



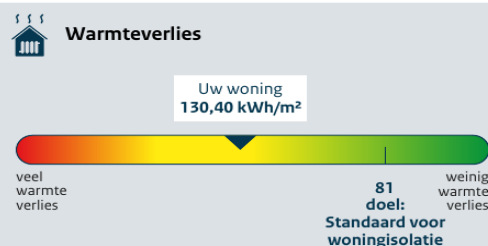
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	44,67
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Koningsspil 12
1633GL Avenhorn

Bouwjaar
1981

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
122 m²



Energieadviseur
G.L. Commandeur



Vraag & antwoord

Meestgestelde vragen NVM

De onderhandeling

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat door met bezichtigen, mag dat?

De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Biedingsprocedure

Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten.

In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor.

Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen.

In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

Totstandkoming van de koop

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken, legt de verkopende NVM-makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop ontstaat pas na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden zijn essentieel en moet je tijdens de onderhandelingen laten opnemen; als koper krijg je die niet automatisch.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste uit de Wet koop onroerende zaken. Mondelinge of per email bevestigde afspraken tellen niet. Na ondertekening en ontvangst van een afschrift door de koper en eventueel de notaris start de wettelijke bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper nog afzien van de koop. Daarna is de koop definitief, tenzij een ontbindende voorwaarde van toepassing is.

Plichten van koper

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Melingsplicht vs. Onderzoeksplicht.

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven.

De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken.

De koper heeft een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

9,5

Onze klanten geven
ons via klantenvertellen.nl
een 9,5 en dat merk je.

klanten
vertellen 



Hypotheek-advies

Nieuw huis op het oog?

Begin met een duidelijk plan.

Een huis kopen voelt in deze tijd soms als een uitdaging, maar bij Braas & Partners geloven we dat er vaak meer kan dan je denkt. Of je nu starter bent, wilt doorstromen of benieuwd bent naar je maximale hypotheek: wij helpen je inzicht en overzicht te krijgen. Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs kijken verder dan alleen de cijfers. Samen brengen we jouw mogelijkheden helder in kaart, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten richting je nieuwe (t)huis.

Nieuwsgierig wat er voor jou mogelijk is?

Scan de QR-Code en maak een afspraak met een van onze hypotheekadviseurs en zet vol vertrouwen de stap naar jouw nieuwe (t)huis.



Jan Tol

Jack Tol

Elly Appelman



Onderdeel van  **NDB** Groep