

# 4x1 Makelaardij

De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



GROOTEBROEK | Schouwwagen 45, 1613 CG



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:               | 157 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 780 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                        | 552 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:                      | 1977               |
| Type woning:                   | vrijstaande woning |
| Aantal kamers:                 | 5                  |
| Aantal slaapkamers:            | 4                  |
| Energie label:                 | C                  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 3 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 40 m <sup>2</sup>  |



## Schouwwagen 45, Grootebroek

**Vrijstaand woonhuis met garage, slaap- en badkamer op de BG, 157 m<sup>2</sup> wonen, prachtige tuin rondom en energielabel C!**

Heeft u altijd al gedroomd van vrijstaand wonen, met een grote tuin, veel privacy en volop ruimte? Kom dan kijken bij Schouwwagen 45 in Grootebroek. Op een rustige en groene locatie staat deze vrijstaande en levensloopbestendige woning op een royaal perceel van maar liefst 780 m<sup>2</sup>. Op eigen grond is er ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Wilt u liever dat de auto binnen staat? Ook dat is mogelijk. Er staat namelijk een extra grote garage met vloering naast de woning. Rondom de woning ligt een volwassen en goed onderhouden tuin omgeven door veel groen, waardoor u optimaal kunt genieten van ruimte en privacy. Met een woonoppervlakte van 157 m<sup>2</sup> biedt de woning een uitstekende basis

voor wie op zoek is naar een vrijstaand huis met volop mogelijkheden. Hoewel de woning met zorg is onderhouden, kan deze op diverse onderdelen gemoderniseerd worden. Dit biedt een mooie kans om het geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

De woning is gelegen op een hoeklocatie aan een rustige en doodlopende straat, grenzend aan een groenstrook. Stap de deur uit en geniet van prachtige wandelpaden langs water en groen. De woonwijk is kindvriendelijk, gemoedelijk en gunstig gelegen ten opzichte van sportvoorzieningen en scholen. Winkelcentrum Streekhof en het NS-station Bovenkarspel-Grootebroek bevinden zich op korte afstand. Voor recreatie zijn het Streekbos en het Markermeer gelegen op fietsafstand.

### **Begane grond**

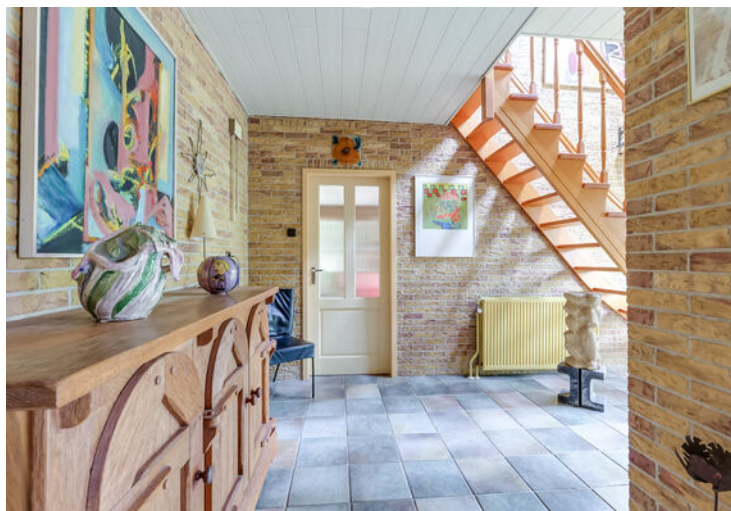
Via de verzorgde voortuin met oprit bereikt u de entree aan de voorzijde. De royale hal met garderobe leidt u naar de slaapkamer op de begane grond, de moderne toiletruimte, de badkamer en de woonkamer.

### **Slaapkamer**

Met op de begane grond een slaapkamer en een badkamer kunt u hier gelijkvloers of levensloopbestendig wonen. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over twee vaste kasten.

### **Badkamer**

De badkamer is ruim van formaat en van alle gemakken voorzien. Er is een fijn ligbad, een douche en een wastafel met verwarmde spiegel. De badkamer beschikt over fijn natuurlijk daglicht. De ruimte is hierdoor tevens goed te ventileren.





## Woonkamer

Wat een ruimte! Kom binnen in deze royale woonkamer met grote raampartijen en prachtig zicht op de tuin. Er is genoeg plaats voor verschillende zit- en leefhoeken, waardoor de ruimte zowel geschikt is voor ontspannen avonden als voor gezellige momenten met familie en vrienden. De woonkamer is gelegen over de volledige diepte van de woning en heeft een karakteristiek balkenplafond. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het terras.



## Keuken

De keuken is gelegen aan de achterzijde met zicht op de fraai aangelegde achtertuin. Deze moderne hoekkeuken is voorzien van een natuurstenen werkblad en veel kastruimte. Uitgerust met o.a. een vaatwasmachine en een 4-pits gaskookplaat. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.





## 1e verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal komt u terecht op de 1e verdieping. Een ruime overloop geeft u toegang tot 3 slaapkamers, een toiletruimte en een bergruimte met opstelling van de cv-ketel.

## Slaapkamers

Maar liefst drie riante slaapkamers liggen op de eerste verdieping. De 1e slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde en biedt toegang tot het balkon. De kamer is royaal van opzet, beschikt over een wastafel, vaste kasten en een inloopbergruimte. De 2e en 3e slaapkamer zijn gesitueerd aan de linkerzijde.



### **Bijkeuken**

Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Een praktische ruimte met achterom en plaats voor de wasmachine en droger.

### **Garage**

Naast de woning staat een stenen garage met vliering. Er is plaats om de auto binnen te parkeren en de ruimte is ook ideaal om hobbymatig te gebruiken. De garage is verlengd, waardoor er aan de achterzijde een berging is gecreëerd. Deze is ook bereikbaar via de achtertuin.

### **Elektrische installatie**

Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

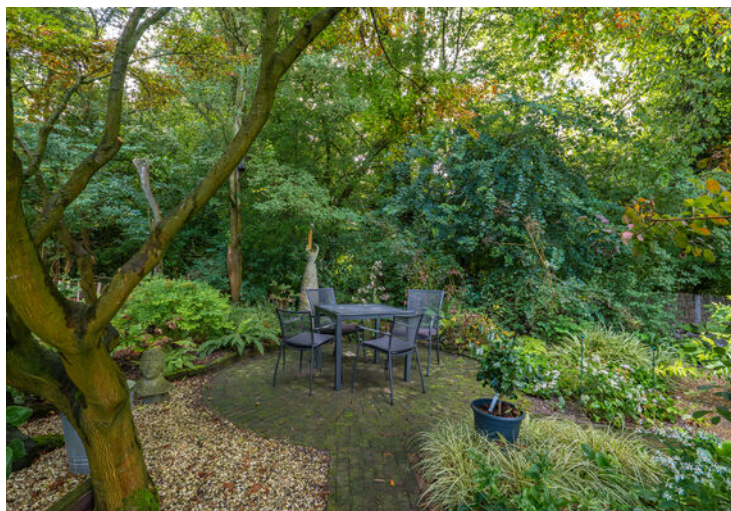
### **Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening**

Cv-ketel Intergas HRE 2024.



## Tuin

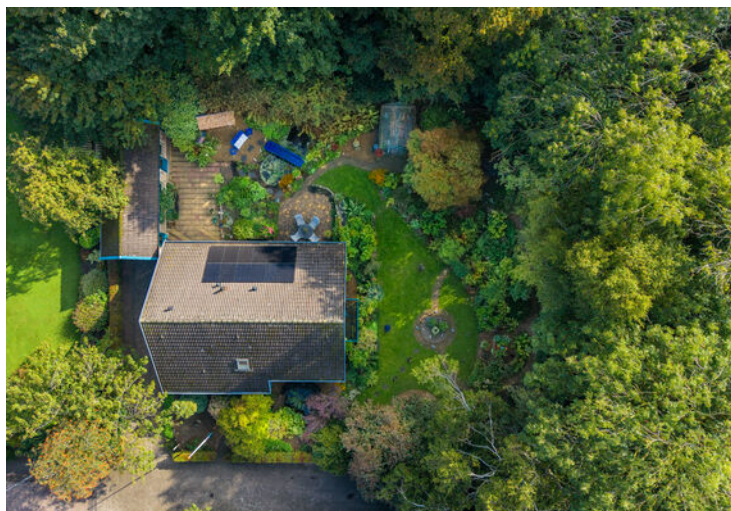
De prachtige tuin is een droom die uitkomt voor iedereen die houdt van het buitenleven. Diverse vaste planten, struiken en bomen zorgen ervoor dat u het hele jaar beschut zit. De tuin is rondom gelegen en beschikt over meerdere terrassen, leuke hoekjes, een idyllische vijverpartij en een glazen kas. De tuin biedt volop privacy en is keurig onderhouden. Dit alles in combinatie met het royale gazon en de kleurrijke bloemen maakt dit romantische huis tot een thuis.





### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning met prachtige tuin
- Grote garage met verdieping
- Oprit voor meerdere auto's
- Royaal perceel 780 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer en badkamer op de BG
- 157 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte
- Levensloopbestendig wonen
- 12 zonnepanelen
- Energielabel C
- Rustig gelegen in een doodlopende straat
- Volop groen en aan het park gelegen
- Nabij winkelcentrum Streekhof en NS-station
- Supermarkt op loopafstand
- Vrijstaand wonen in Grootebroek!



# Plattegrond begane grond



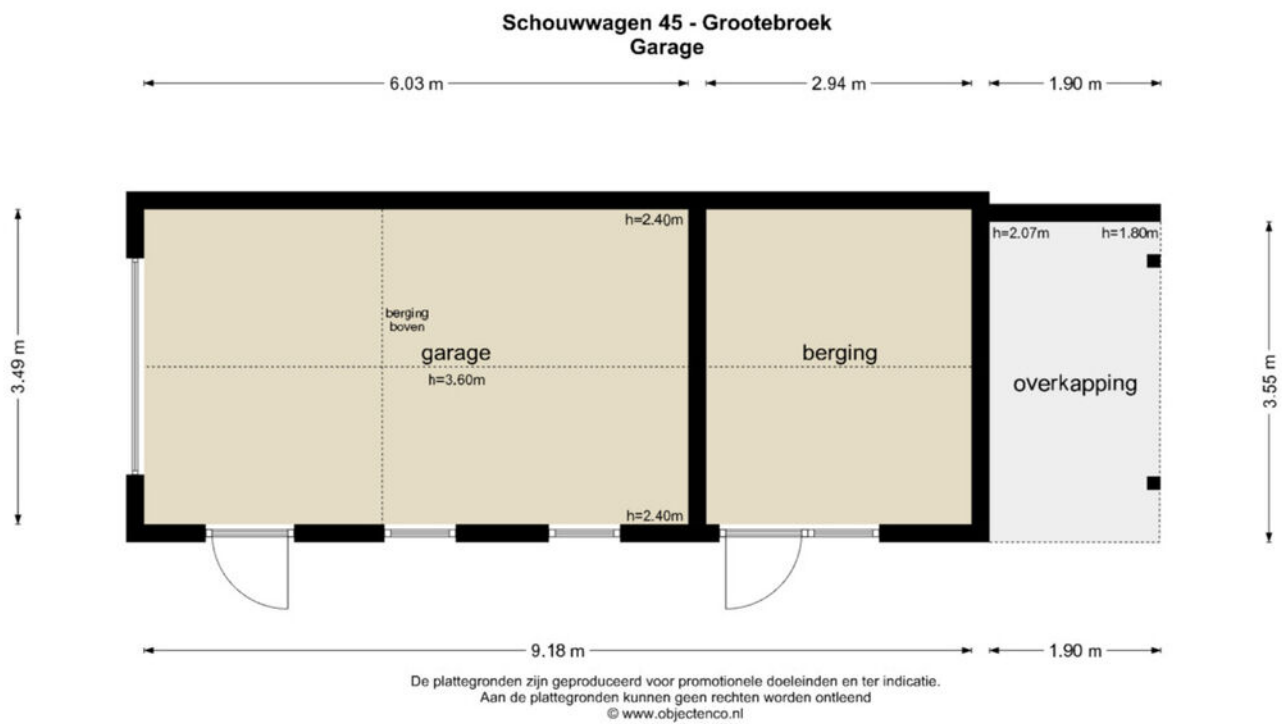
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond eerste verdieping



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

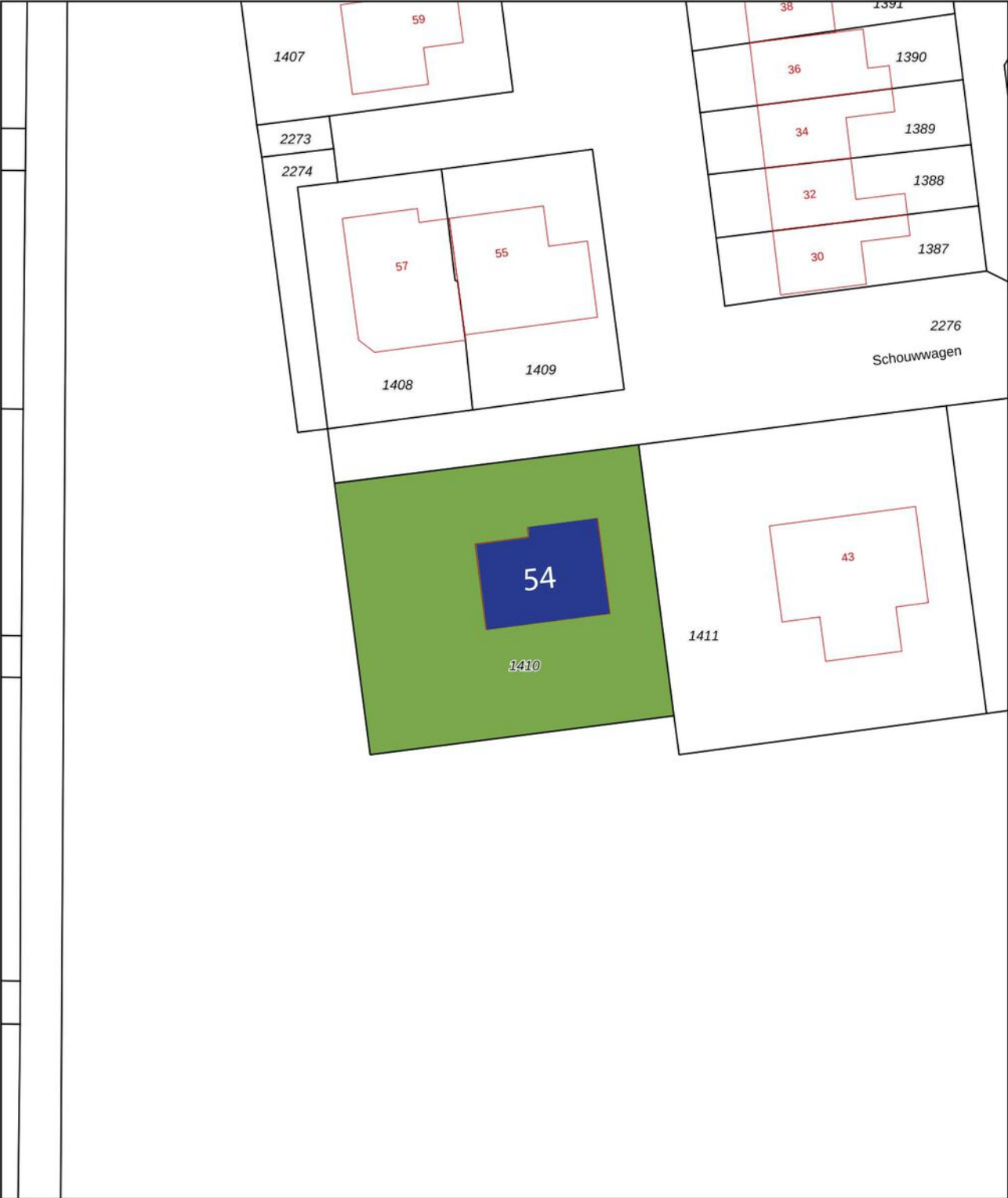
# Plattegrond garage



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4088827\_1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stede Broec

E

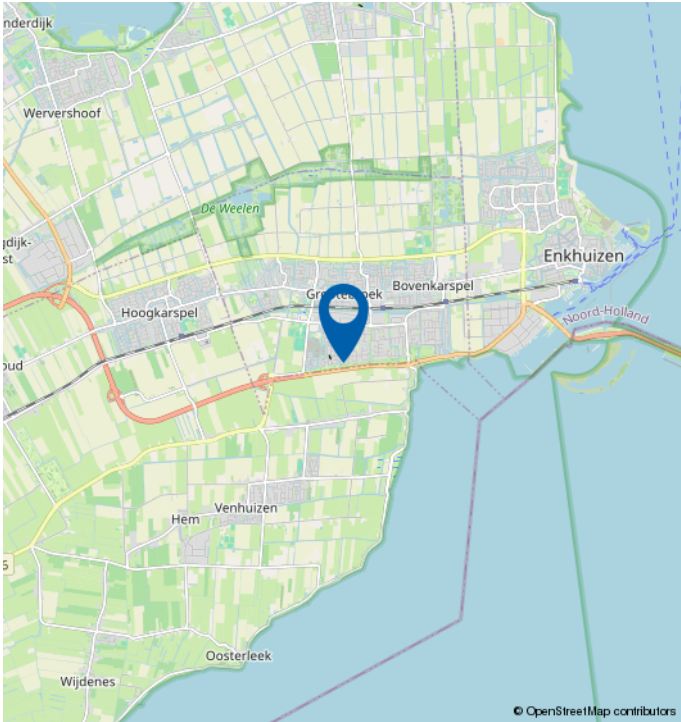
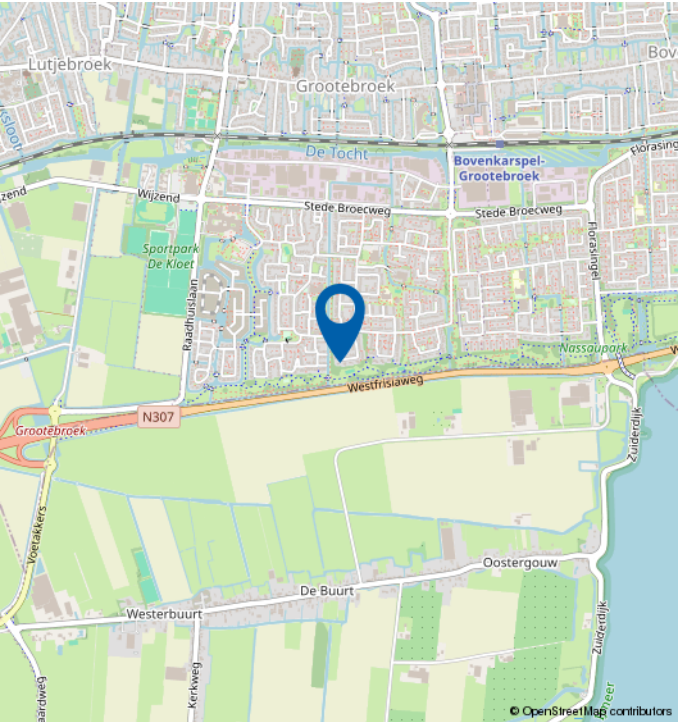
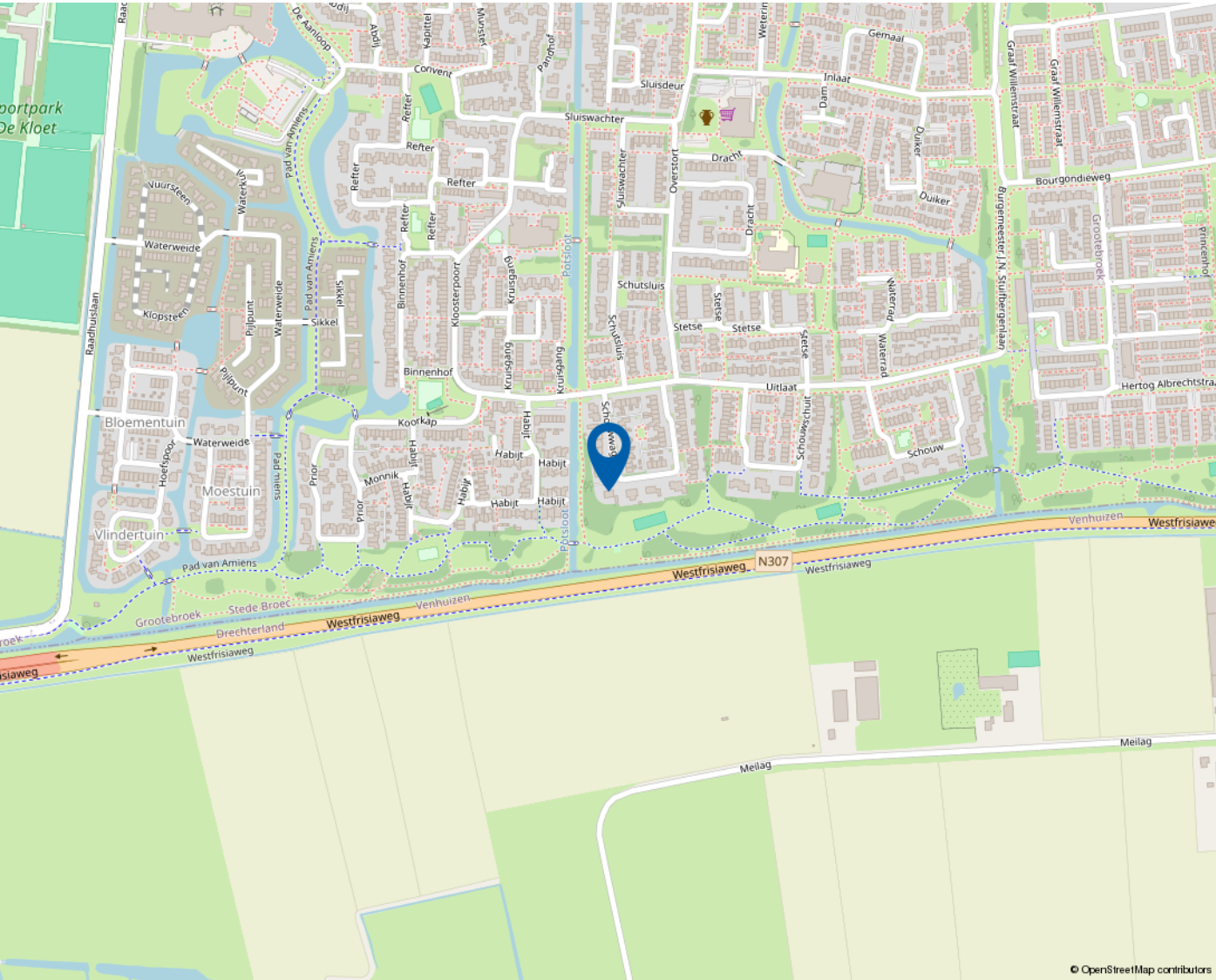
1410

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

# Locatie op de kaart



*Mooie regio vol mogelijkheden*

# WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

## **Omsloten door de Omringdijk**

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

## **Wonen bij het water**

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op  
**[www.westfriesland.nl](http://www.westfriesland.nl)**

---

# Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl). Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

## **Informatie onder voorbehoud**

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

## **Ouderdomsclausule**

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

## **Asbestclausule**

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipruimte, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

## **Uitbrengen van een bieding**

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

## **Onderhandeling**

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

## **Koopovereenkomst**

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.

---



**4x1 Makelaardij**

Breed 3a  
1621 KA Hoorn

0229-285170  
info@4x1.nl

Corné van Dis  
cornevandis@4x1.nl  
06-52048865



wie is de  
**beste makelaar**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd