TE KOOP

Tjatting 10

Hippolytushoef

Vraagprijs

€ 335.000

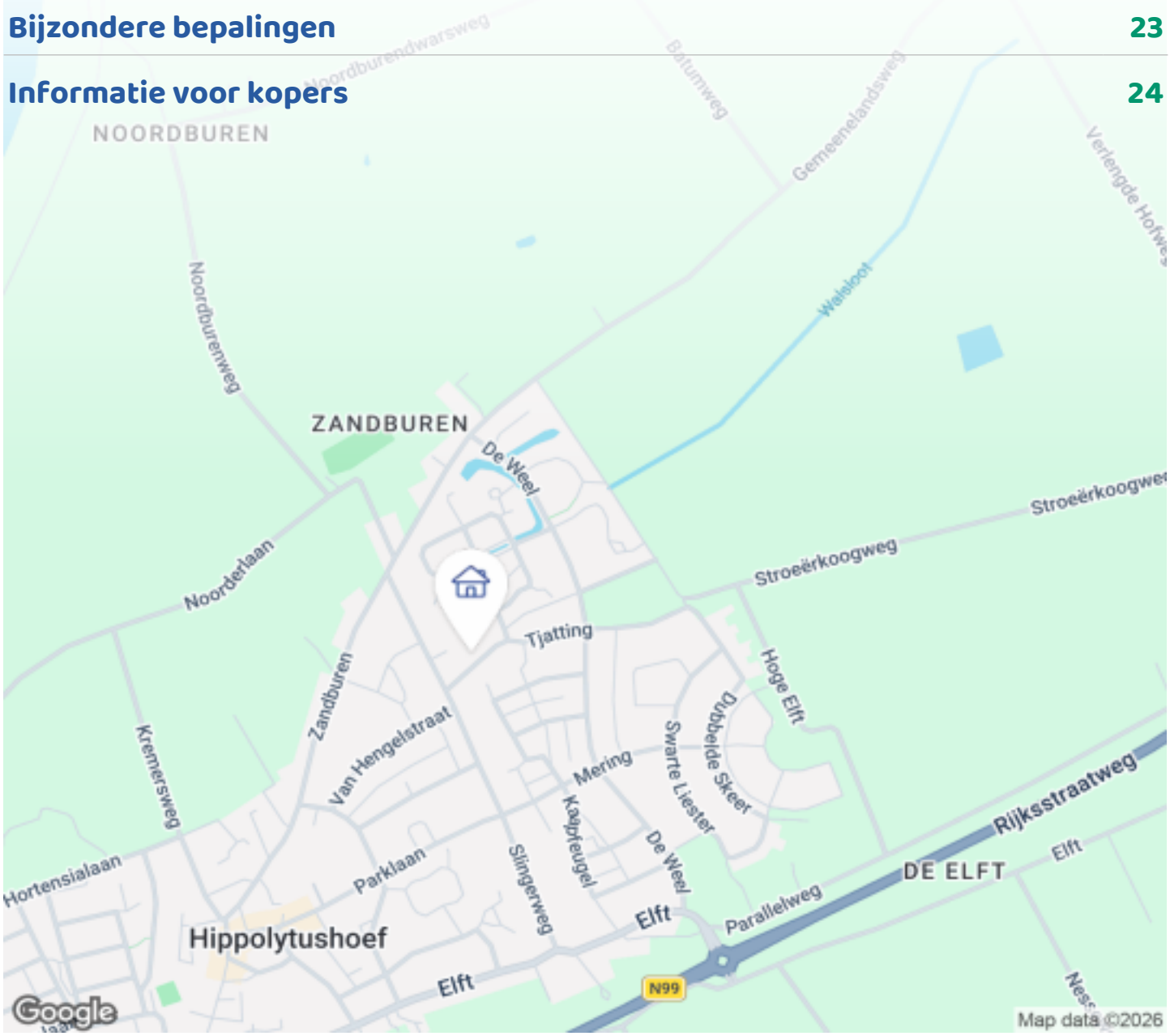
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



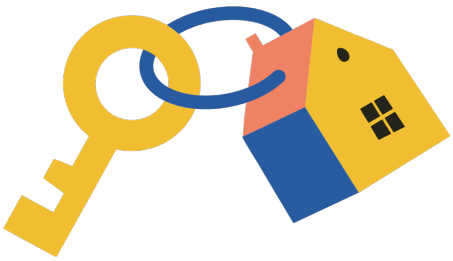
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklare, energiezuinige hoekwoning met garage, eigen oprit en veel privacy

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar comfort, duurzaamheid en een rustige woonomgeving samenkomen? Dan is deze goed onderhouden hoekwoning aan de Tjatting 10 in Hippolytushoef absoluut een bezichtiging waard.

Deze hoekwoning uit 1980 beschikt over een woonoppervlakte van circa 93 m² en staat op een perceel van 217 m². Dankzij de gunstige hoekligging geniet je van extra privacy, een fijne tuin en veel natuurlijke lichtinval. De woning is de afgelopen jaren op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier zonder te klussen direct kunt wonen.

Wonen;
Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De lichte woonkamer is voorzien van airconditioning, waardoor je het hele jaar door geniet van een



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aangenaam binnenklimaat. De moderne keuken beschikt over een stijlvol stenen werkblad en is uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven en een koelkast met vriesvak. Een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn.

Eerste verdieping;
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde kamer die uitstekend geschikt is als kinderkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of inloopkast. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De moderne badkamer maakt de verdieping compleet. Daarnaast zijn de wanden en plafonds van de gehele bovenverdieping geïsoleerd en strak gestuct.

Duurzaam en comfortabel;
Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel B, 8 zonnepanelen, HR++-beglazing en een nieuwe cv-ketel uit 2025. Dit zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar ook voor lagere energielasten.

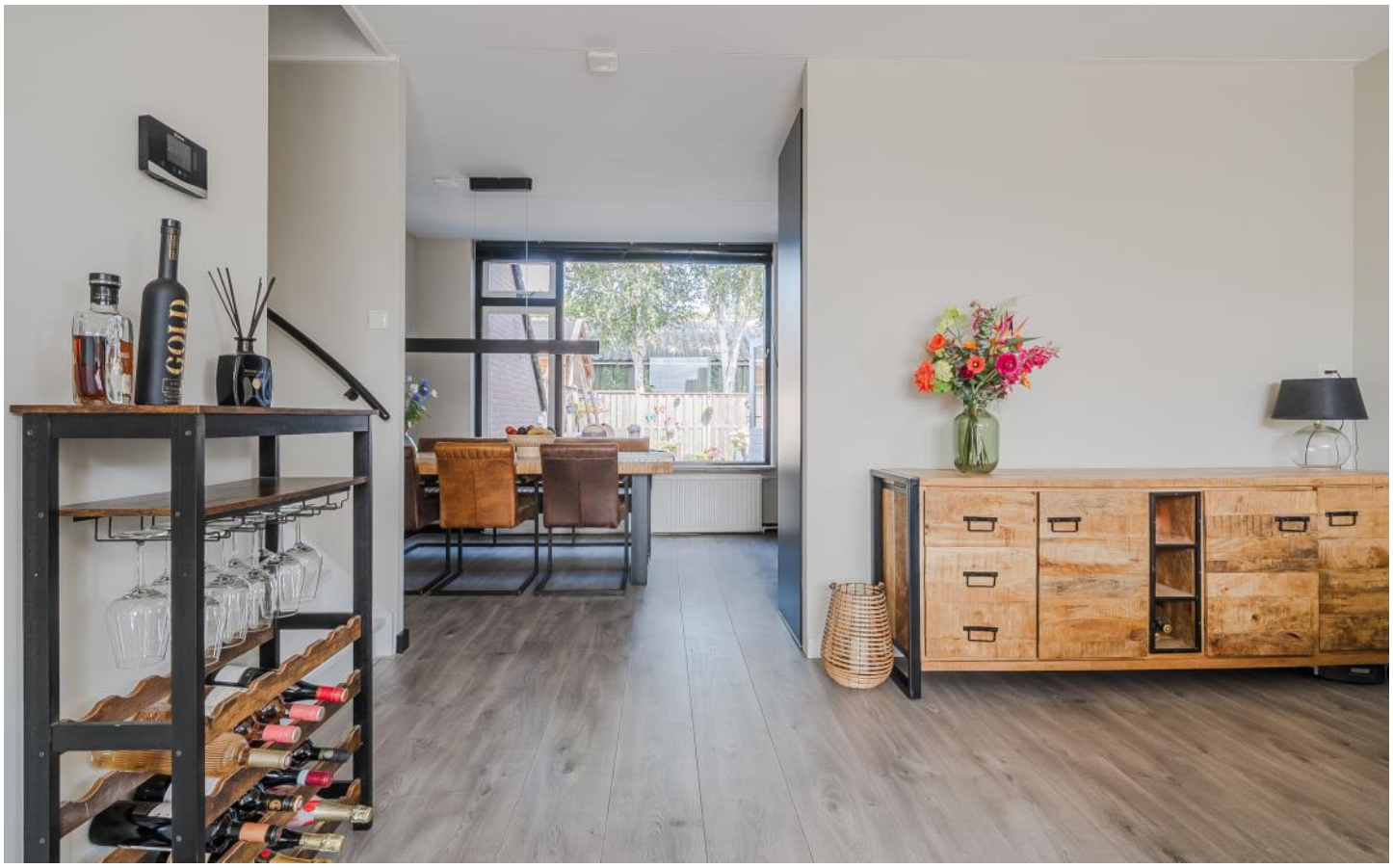
Buitenleven;
De woning beschikt over een achtertuin van circa 85 m², waar je volop kunt genieten van het buitenleven. Doordat de tuin niet direct grenst aan achterburen ervaar je hier veel rust en privacy. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde houten garage en een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging;
De woning ligt op een fijne locatie in Hippolytushoef. Basisscholen, een supermarkt, de gezellige Dorpsstraat met diverse winkels, een speeltuin en verschillende sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook ben je binnen ongeveer 20 minuten op het strand van Den Helder of Julianadorp, waar je kunt genieten van zee, strand en natuur.

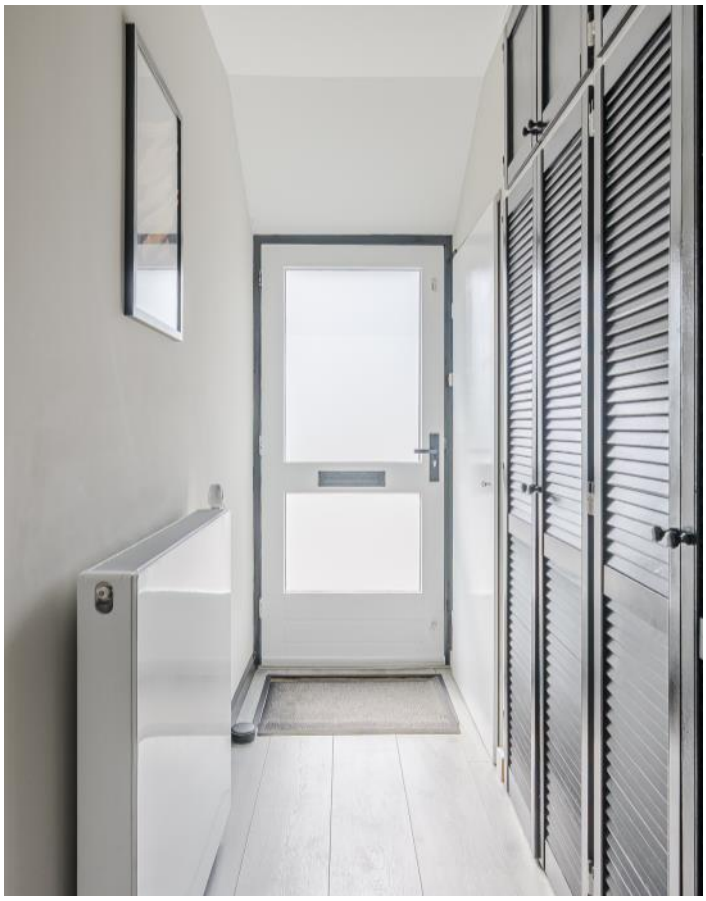
Pluspunten op een rij;
•Instapklare hoekwoning
•Bouwjaar 1980
•Woonoppervlakte circa 93 m²
•Perceel van 217 m²
•Energielabel B
•8 zonnepanelen
•Nieuwe cv-ketel (2025)
•HR++-beglazing
•Moderne keuken met stenen werkblad, inductiekookplaat, combi-oven en koelkast met vriesvak
•Moderne badkamer en toilet
•Drie slaapkamers (twee ruime slaapkamers en een multifunctionele derde kamer)
•Airconditioning in de woonkamer en twee slaapkamers
•Geïsoleerde en strak gestucte bovenverdieping
•Aangebouwde houten garage
•Eigen oprit met parkeergelegenheid
•Achtertuin van circa 85 m²
•Veel privacy en geen directe achterburen
•Alle dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand
•Strand van Den Helder en Julianadorp op circa 20 minuten rijden

Een verzorgde, comfortabele en energiezuinige woning waar je direct kunt genieten van alles wat deze fijne woonomgeving te bieden heeft. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het wooncomfort en de uitstekende ligging van deze mooie hoekwoning!

FOTO'S



FOTO'S

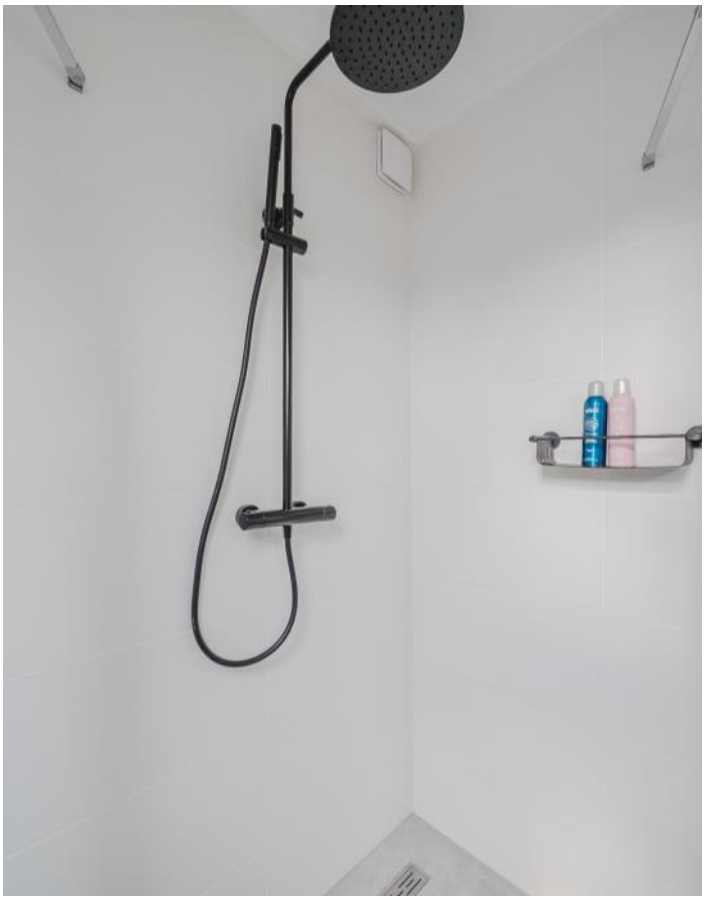


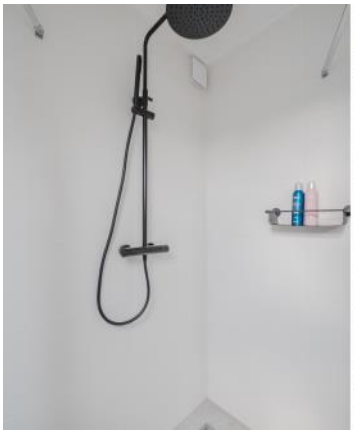
FOTO'S

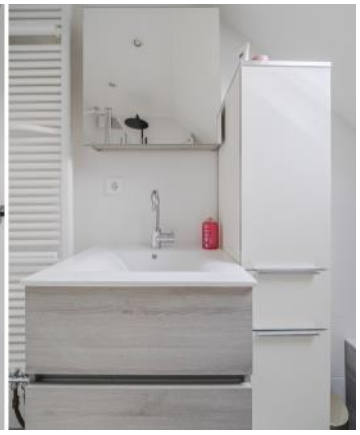
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S







FOTO'S

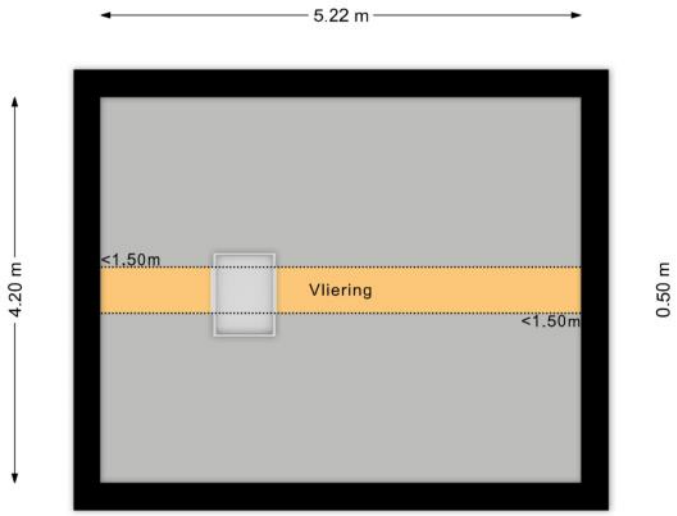
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1980**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**217 m²**
Inhoud	**443 m³**

Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	**93 m²**
Overige inpandige ruimte	**20 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**2 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant eco Tec**
Bouwjaar cv-ketel	**2025**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**84 m² (12,5m diep en 6,7m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Voorzien van water**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Wieringen F 1339

Oppervlakte	**217 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> Zonnescherm doek is stuk.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wieringen
Sectie	F
Perceel	1339

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

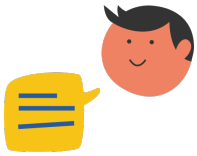
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.