

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



BOVENKARSPER | Troffel 20, 1611 LK



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	242 m ²
Perceeloppervlakte:	457 m ²
Inhoud:	860 m ³
Bouwjaar:	1995
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	6
Energie label:	A
Externe bergruimte:	14 m ²



Troffel 20, Bovenkarspel

Vrijstaande woning, 242 m² wonen, luxe keuken en badkamer, 6 slaapkamers, salon aan huis, parkeren op eigen terrein en energielabel A! Sommige woningen hebben alles wat u zoekt. Ruimte, comfort, duurzaamheid én een uitstekende ligging. Troffel 20 Bovenkarspel is zo'n woning. Kom kijken bij deze royale vrijstaande woning, waar ruimte en luxe op een bijzondere manier samenkomen. Met maar liefst 242 m² aan woonoppervlakte, zes slaapkamers en een hoogwaardige inrichting biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin én voor het realiseren van uw woonwensen. De voormalige garage is getransformeerd tot een sfeervolle salon met eigen entree. Een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een aan huis gebonden beroep, kantoor, praktijk of hobbyruimte. Ook buiten is aan comfort gedacht, want parkeren kan op eigen terrein. Dit in

combinatie met de ruime kavel zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte en vrijheid. De woning is door de huidige eigenaren uitstekend onderhouden en beschikt over energielabel A en maar liefst 14 zonnepanelen.

De woning ligt in een rustige, ruim opgezette en groene woonwijk waar ruimte en wooncomfort prachtig samenkomen. Op korte afstand vindt u winkelcentrum Streekhof met alle voorzieningen en het NS-station. Op de fiets kunt u het Streekbos of het Markermeer opzoeken voor recreatie. De uitvalswegen in de richting van Hoorn, Enkhuizen, Lelystad en Amsterdam zijn goed met de auto te bereiken.

Begane grond

De verzorgde uitstraling van de woning en de rustige ligging in de nette wijk maken direct duidelijk dat u hier op een prettige woonlocatie bent aangekomen. Via de overdekte entree betreedt u de hal met toiletruimte en trapopgang. Vervolgens heeft u toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Met een woonoppervlakte van 242 m² is dit een woning met uitzonderlijk veel ruimte. Toch voelt het huis nergens te massaal. De woonkamer heeft een prettige woonbeleving, met veel ruimte voor een grote zithoek. Vele raampartijen rondom zorgen voor prachtige lichtinval en er is een open verbinding naar de keuken. De begane grond is voorzien van een luxe natuurstenenvloer met comfortabele vloerverwarming. Hierdoor ontstaat een aangenaam woonklimaat gedurende het gehele jaar.



Keuken

Deze luxe uitgevoerde woonkeuken vormt het hart van de woning. De keuken staat in open verbinding met de royale eethoek en is aan de achterzijde uitgebouwd.

Hierdoor is een heerlijke leefruimte ontstaan waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken is voorzien van een eiland en is uitgevoerd in een donkere kleurstelling met een natuurstenen werkblad. Uitgerust met 2 x een combimagnetron-oven, vaatwasmachine, inductiekookplaat, spoelbak, afzuiger en een Amerikaanse koel-vriescombinatie. Aansluitend bevindt zich de royale eethoek, met ruimte voor een grote eettafel waar uitgebreid kan worden gedineerd. Vanuit de eethoek is er bovendien een directe verbinding met de tuin, door middel van openslaande deuren.

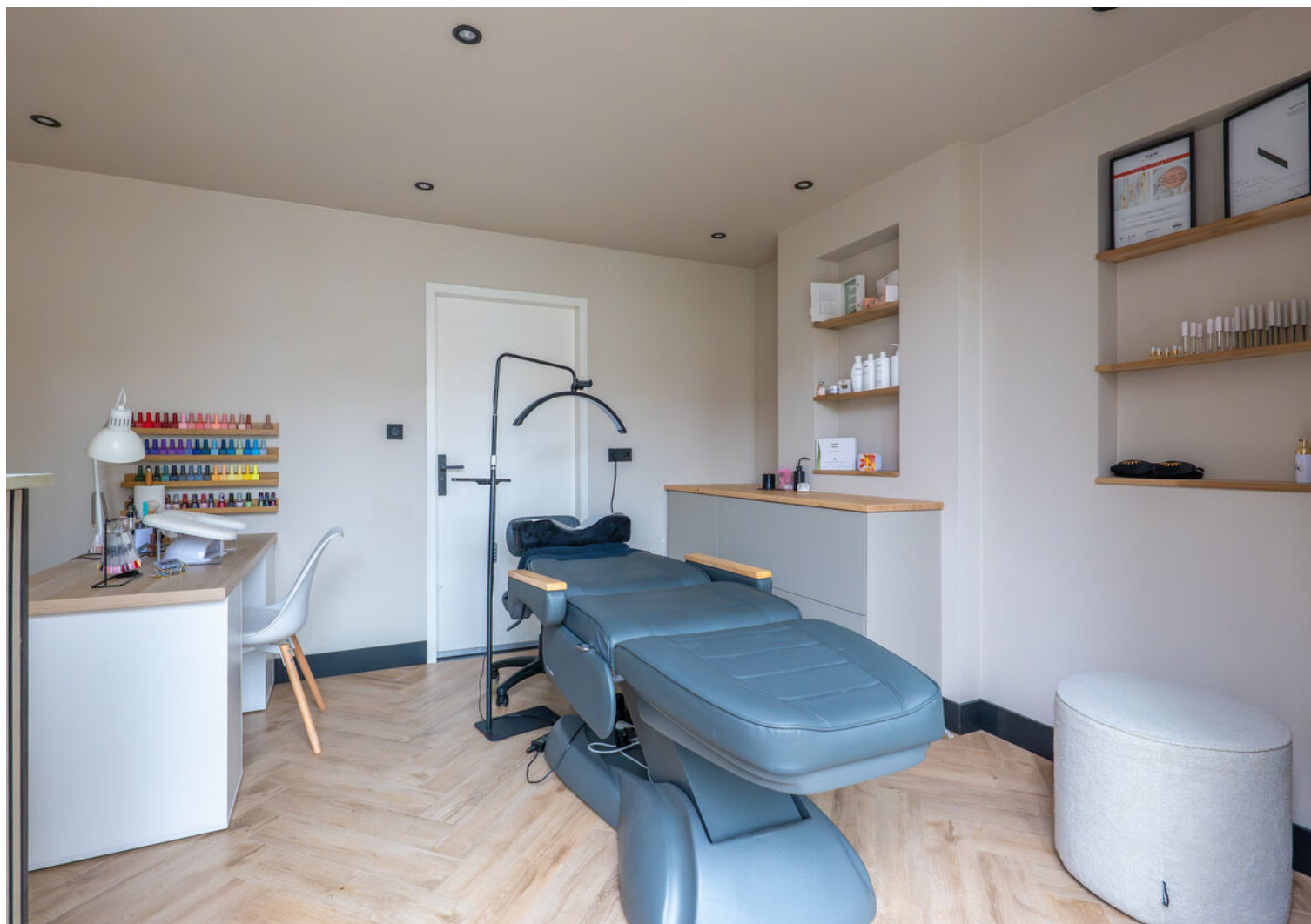


Bijkeuken

Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken. En praktische ruimte met toegang tot de tuin en de salon. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de witgoedapparatuur en er is een voorraadkast aanwezig, inclusief stofzuigsysteem.

Garage

De voormalige garage is opgesplitst, waardoor u aan de voorzijde de beschikking heeft over een werkruimte met eigen entree. De ruimte is nu in gebruik als salon en beschikt over een moderne inrichting met elektra en spotverlichting. Hierdoor is het mogelijk om wonen en werken te combineren.



Tuin

De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van meerdere terrassen, zodat u op ieder moment van de dag kunt genieten van de zon. Achterin bevindt zich een praktische berging, ideaal voor de tuinspullen en de fietsen. De tuin is bovendien voorzien van een privacyvolle schutting en palmbomen aan de voor- en achterzijde.

Elektrische installatie

Meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en krachtstroom.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Remeha Tzerra 2022 eigendom.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing en HR-beglazing.



1e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. Een grote overloop biedt toegang tot 5 slaapkamers, de badkamer, ketelkast en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

Ook op de verdiepingen ontbreekt het niet aan ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf ruime slaapkamers. Door de royale afmetingen zijn deze kamers niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook uitstekend bruikbaar als thuiswerkplek, hobbyruimte of klederkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kastenwand en de slaapkamer boven de garage is voorzien van een kledinggedeelte, chillplek en een hoog plafond.



Badkamer

Deze luxe badkamer is ingericht met een regendouche, moderne tegels, spotverlichting, handdoekenkast en een tweede toilet. Het houten wastafelmeubel met stijlvolle opbouwwaskom vormt een echte blikvanger. Een hoogwaardige badkamer met een luxe wellnessgevoel, waar functionaliteit en design prachtig in balans zijn.



2e verdieping

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een ruime overloop met een raam en inloopbergruimte. Hier bevindt zich nog eens een volwaardige slaapkamer, waardoor de woning in totaal over maar liefst zes slaapkamers beschikt.

Slaapkamer

De 6e slaapkamer is neutraal ingericht met lichte wanden en een moderne laminaatvloer. Er is plaats voor een tweepersoonsbed en via het raam is er uitzicht op de tuin. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met veel woonruimte
- Voormalige garage, in gebruik als salon
- Energielabel A en 14 zonnepanelen
- 242 m² wonen
- 6 slaapkamers
- Luxe keuken en badkamer
- Uitgebouwd aan de achterzijde
- Royale eethoek met openslaande deuren
- Vloerverwarming woonkamer en keuken
- Nabij NS-station en het winkelcentrum
- Streekbos en Markermeer op fietsafstand
- Wonen en werken combineren
- Vrijstaand wonen in Bovenkarspel!



Lijst van zaken

	blijft achter
Tuinaanleg/beplanting	x
(sier)bestrating	x
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x
Buitenverlichting	x
Tuinhuisje/buitenberging	x
Zonnepanelen	x
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Vitrage: begane grond en 1 ^e verdieping	x
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x
Vloer: laminaat en natuursteen	x
Klokthermostaat; merk Remeha	x
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - afzuigkap; - combimagnetron/oven 2x; - koel-vriescombinatie Amerikaans; - koelkast bijkeuken; - vaatwasmachine.	x x x x x x
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.	x x
Dimmers	x
Garage/berging: opbouwverlichting en kast	x
Kasten: 1 ^e verdieping	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x
Wastafelmeubel	x
Rookmelders	x

Plattegrond begane grond



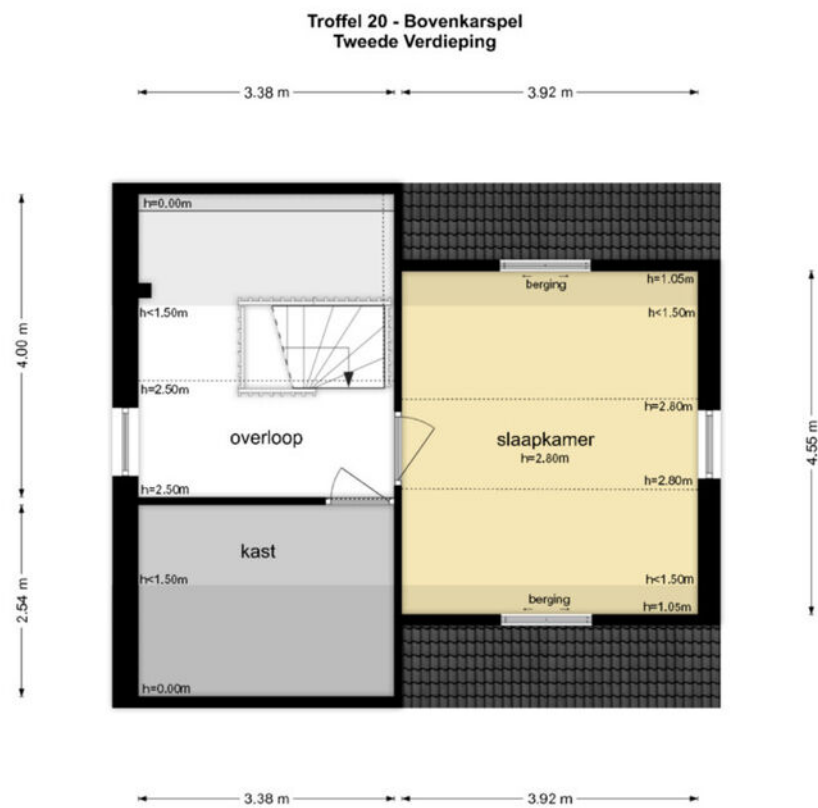
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectienco.nl

Troffel 20 - Bovenkarspel
Eerste Verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4097091_1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stede Broec

Sectie A

Perceel 1725

kadaster



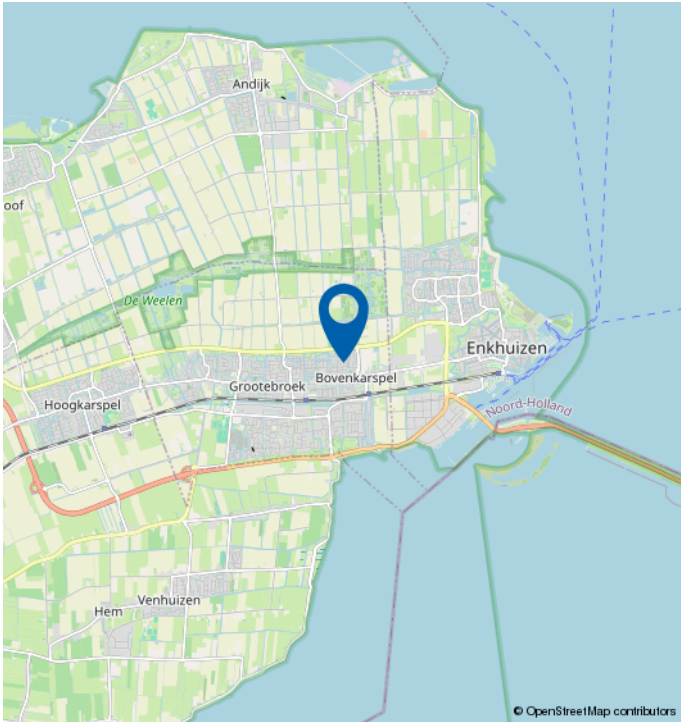
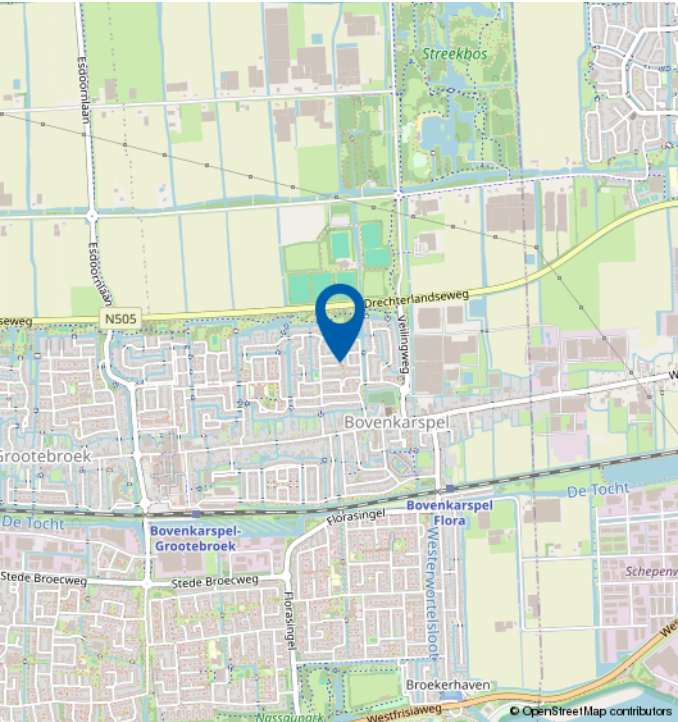
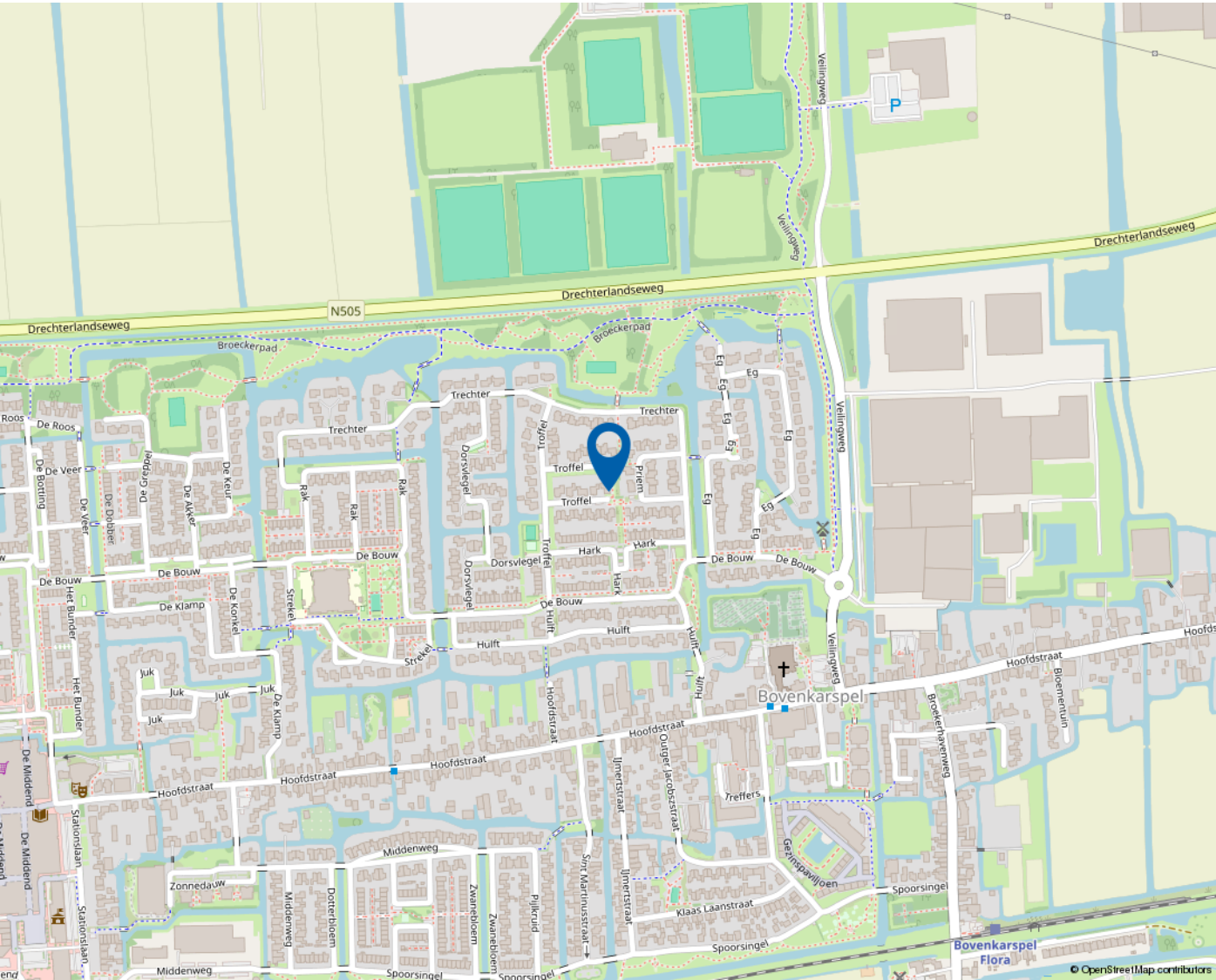
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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. 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 kruipluik, 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