de Makelares®
Persoonlijke gids in huizenland

Wordt dit uw nieuwe thuis?



Kolblei 407
Avenhorn

Vraagprijs € 475.000,- K.K.

072-5408566 | info@demakelares.nl
www.demakelares.nl

NVM



Welkom ***thuis!***

Genieten van een boek, de tuin, een serie of fijn gezelschap.

Koken, muziek luisteren, klussen, uitrusten.
Lekker je eigen dingen doen. Je bent thuis.
Misschien wordt dit uw nieuwe thuis?
Deze brochure geeft u een eerste indruk.
Blader lekker door. Zie de mogelijkheden.
Fantaseer. En wie weet…

Heeft u vragen? Bel ons!
072-5408566

Wij staan voor u in de startblokken

de Makelares®
Persoonlijke gids in huizenland



Klaar voor een nieuwe start?

Verhuizen. De één vindt het spannend, de ander alleen maar leuk. Verhuizen is vooral heel persoonlijk. Iedereen is anders, iedereen heeft andere beweegredenen. Wie u ook bent, wat uw drijfveer ook is, wij gaan tot het gaatje voor u. Altijd. Omdat u ons uw vertrouwen geeft. Dat vinden wij oprecht een voorrecht.

Want spannend of leuk, verhuizen is niet niks! Gevoelsmatig én inhoudelijk. Voor u het weet mist u een kans. Niet bij De Makelares. Al onze kennis, ervaring en ons netwerk maken het verschil voor u. Met als bonus onze neusjes voor buiten-kansen. Uw woonwensen en mogelijk-heden staan centraal. Alles voor uw ideale toekomstplaatje.

Een kanjer in aankoop én verkoop!



Jiska van den Boogaard
Register Makelaar Wonen
06-51491754
jiska@demakelares.nl



Annemieke Houterman
Steun en toeverlaat
072-5408566
info@demakelares.nl



Thari Koppes-Koning
Nuchter en bevlogen
072-5408566
info@demakelares.nl

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 475.000,- K.K.
Type woning	Appartement
Balkonligging	Oost
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwin installatie, warmtepomp met boilercombinatie
Warm water	Warmtepomp met boilercombinatie
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Elektra	7 groepen, een fornuisgroep, een krachtgroep, 2 aardlekschakelaars en een 3-fase aansluiting
Bijzonderheden	Kopers van deze woning dienen een leeftijd van 55+ te hebben

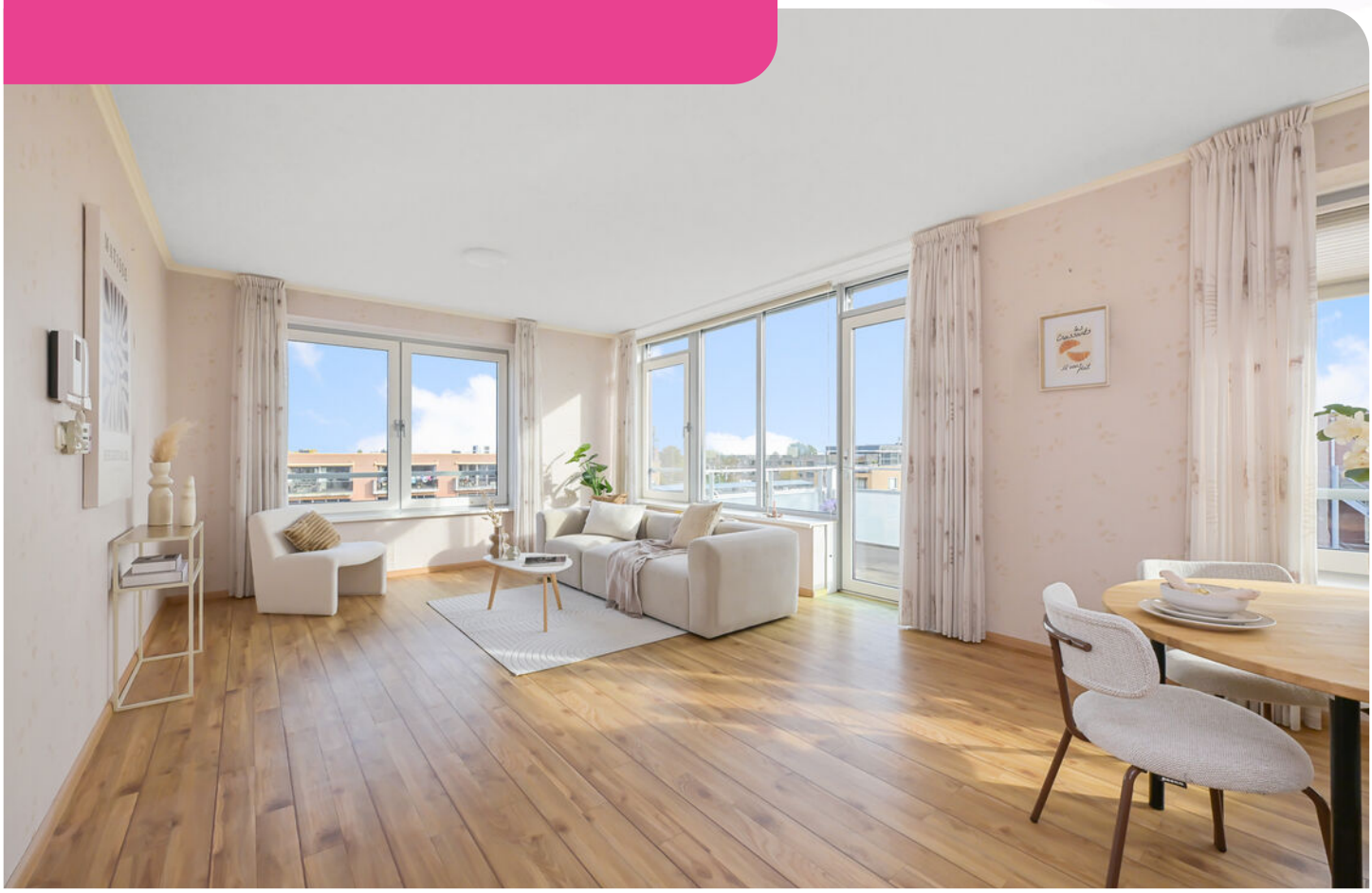
Bouwjaar
2005

Woonoppervlakte
94 m²

Inhoud
311 m³

Perceel
eigen grond

Energielabel
A +



INDELING APPARTEMENT

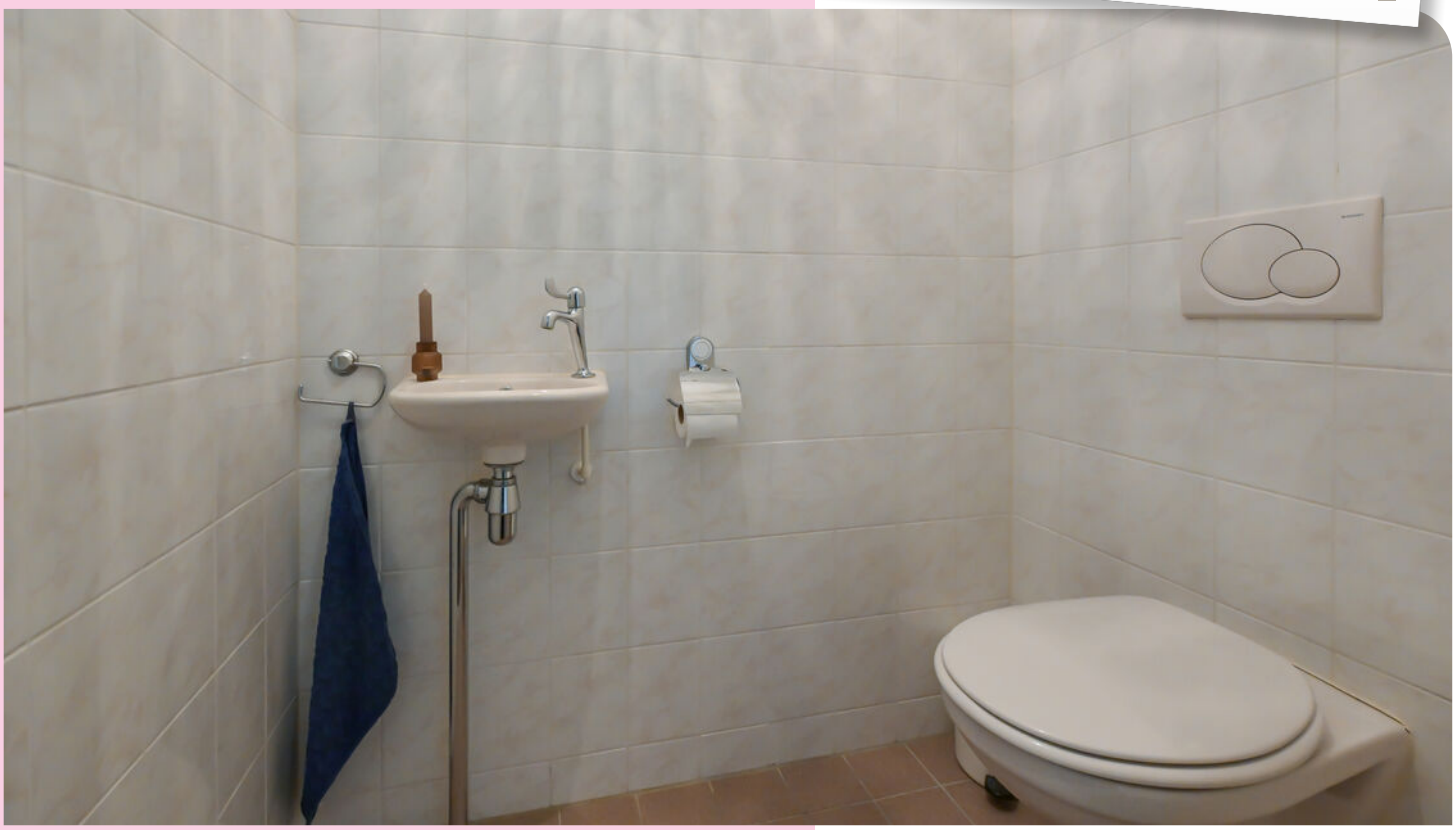
Het appartement is vrijwel geheel voorzien van een drempelloos gelegde PVC-vloer. We komen binnen in de ruime entree, waar u direct aan uw linkerhand de licht betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje aantreft.

Vanuit de entree vindt u eveneens toegang tot de meterkast (7 groepen, een fornuisgroep, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars, er is eveneens een 3-fase aansluiting aanwezig). In een tweede vaste kast vindt u de Itho warmtepomp en de Itho boiler.

Vervolgens lopen we eerst door naar de zonovergoten woonkamer (afmetingen: circa 5,88 x 4,16 meter). Deze is aan twee zijden voorzien van een heerlijke hoeveelheid ramen, waardoor zelfs op een sombere dag het daglicht royaal binnenvalt. Een deur biedt toegang tot het fijne balkon (afmetingen: circa 3,75 x 2,5 meter), waar u comfortabel een tuinset kunt plaatsen en al vroeg van de eerste zonnestralen kunt genieten.























INDELING APPARTEMENT

De open keukenruimte (afmetingen: circa 4,16 x 3,1 meter) is ingericht met een uitgebreide keuken in hoekopstelling, afgewerkt met een granieten aanrechtblad. Inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap in zwarte schouw, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. De apparatuur is grotendeels van het hoogwaardige merk Bosch.

We vervolgen onze weg door de hal en vinden dan aan onze linkerhand een grote inpandige bijkeuken/ berging. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, aangesloten op een aparte groepenkast (2 groepen, waarvan er eentje is gereserveerd voor de zonnepanelen).












MATISSE



INDELING APPARTEMENT



Aan de overkant van de hal vindt u slaapkamer 1 (afmetingen: circa 4,4 x 2,51 meter), die volop ruimte biedt voor een fijne werk-/of hobbyplek en waar u ook comfortabel een logeerbed kunt plaatsen als u regelmatig logees hebt.

De grootste slaapkamer (afmetingen: circa 4,4 x 3,66 meter) ligt direct naast slaapkamer 1 en is in 2 gevels voorzien van ramen.

Vanuit de grootste slaapkamer vindt u toegang tot de ruime badkamer (afmetingen: circa 2,45 x 2,42 meter). Deze is in lichte tint tot aan het plafond betegeld en ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel met 1 wastafel en een zwevend toilet.
















40
407
406


405

BERGING



Op de begane grond bezit u een eigen afsluitbare berging (afmetingen: circa 2,47 x 1,67 meter), die is voorzien van verlichting en stopcontacten.





BIJZONDERHEDEN

* Het appartement is voorzien van een klimaatinstallatie door middel van warmte/koudeopslag. De installatie bestaat uit twee (water)bronnen en per woning een individuele warmtepomp. Tevens wordt er gebruik gemaakt van Road Energy Systems, energie uit asfalt, een duurzame ontwikkeling van Ooms Bouw & Ontwikkeling. Deze maakt het mogelijk vloer- en plafondverwarming in de winter toe te passen en in de zomer koeling in combinatie met het toegepaste ventilatiesysteem.
* Verwarming en warm water vindt plaats via een warmtepomp met gekoppelde boiler.
* Er zijn 12 zonnepanelen geplaatst ten behoeve van dit appartement.
* Rondom kunststof draai-/kiepkozijnen voorzien van HR++ glas.
* Energielabel A+
* De servicekosten bedragen € 275,- per maand.
* Op de begane grond bevinden zich recreatieruimtes, waar onder anderen gezellige avonden, koersbal, fitnes, bridge, biljarten en een koffie-ochtend worden georganiseerd door een bewonerscommissie.
* Kopers van deze woning dienen een leeftijd van 55+ te hebben.
* Er zal een 'geen eigen bewoningsclausule' worden opgenomen in de koopakte.
* Er is voor deze woning geen Vragenlijst B beschikbaar.
* Per 1 januari 2027 zullen de servicekosten stijgen naar € 300,00 per maand.
* Het doek van de elektrisch bedienbare screen ter plaatse van de balkondeur is gescheurd.
* Het alarmeringssysteem in de woning is niet meer functioneel.
-* Het is formeel niet toegestaan om “harde vloerbedekking” toe te passen in het appartement, tenzij deze voldoet aan vastgestelde geluidsisolatienormen. Het is onbekend of de huidige vloerafwerking aan deze normen voldoet. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in deze.
* Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging: “Vereniging van Eigenaars Naamsloot II (koop) Vijverstate”, gevestigd te Avernhorn, gemeente Wester-Koggenland, en is daarmee gehouden tot naleving van hetgeen is bepaald in de akten van hoofd- en ondersplitsing;







WONEN AAN DE KOLBLEI 407



Bent u op zoek naar een appartement waar comfort, ruimte en een fijne woonbeleving samenkomen? Dan is dit appartement op de bovenste woonlaag van Vijverstate in Avenhorn er zeker één om te komen bekijken!

Zodra u binnenstapt, ervaart u het meteen: wat een prettige lichtinval! Het daglicht geeft het appartement een heerlijke open en ruimtelijke sfeer. Hier voelt u zich al snel thuis. De woonkamer biedt u alle ruimte om een gezellige zithoek te creëren en uitgebreid te tafelen met familie of vrienden. Een fijne plek waar u na een drukke dag heerlijk tot rust komt.

En dan dat heerlijk ruime balkon! Wat is er fijner dan uw eigen plekje buiten, waar u op mooie dagen geniet van een kop koffie in de ochtend of juist lekker lang natafelt op een zwoele zomeravond? Met voldoende ruimte om uw eigen sfeer te creëren, wordt dit ongetwijfeld een plek waar u graag zit.

Ook de slaapkamers mogen er zijn. U beschikt hier over twee ruime slaapkamers, waardoor u alle kanten op kunt. Een comfortabele hoofdslaapkamer en bijvoorbeeld een extra kamer voor uw logees, uw hobby of uw thuiswerkplek. Net wat bij uw leven past!

En weet u wat ook zo prettig is? Het appartement bevindt zich op de bovenste woonlaag én het complex beschikt over een lift. U bereikt uw woning dus comfortabel, zonder dat u de trap hoeft te nemen. Dat is niet alleen praktisch, maar draagt ook bij aan het fijne wooncomfort.

Uw auto parkeert u in één van de daartoe bestemde parkeervakken langs de openbare weg, daarna loopt u het uitnodigende hofje in, waar u aan uw linkerhand de toegang vindt tot de afgesloten entree van het complex. Met de lift zoeft u comfortabel naar de 3e verdieping, waar u de voordeur van het appartement vindt!



LIJST VAN ZAKEN

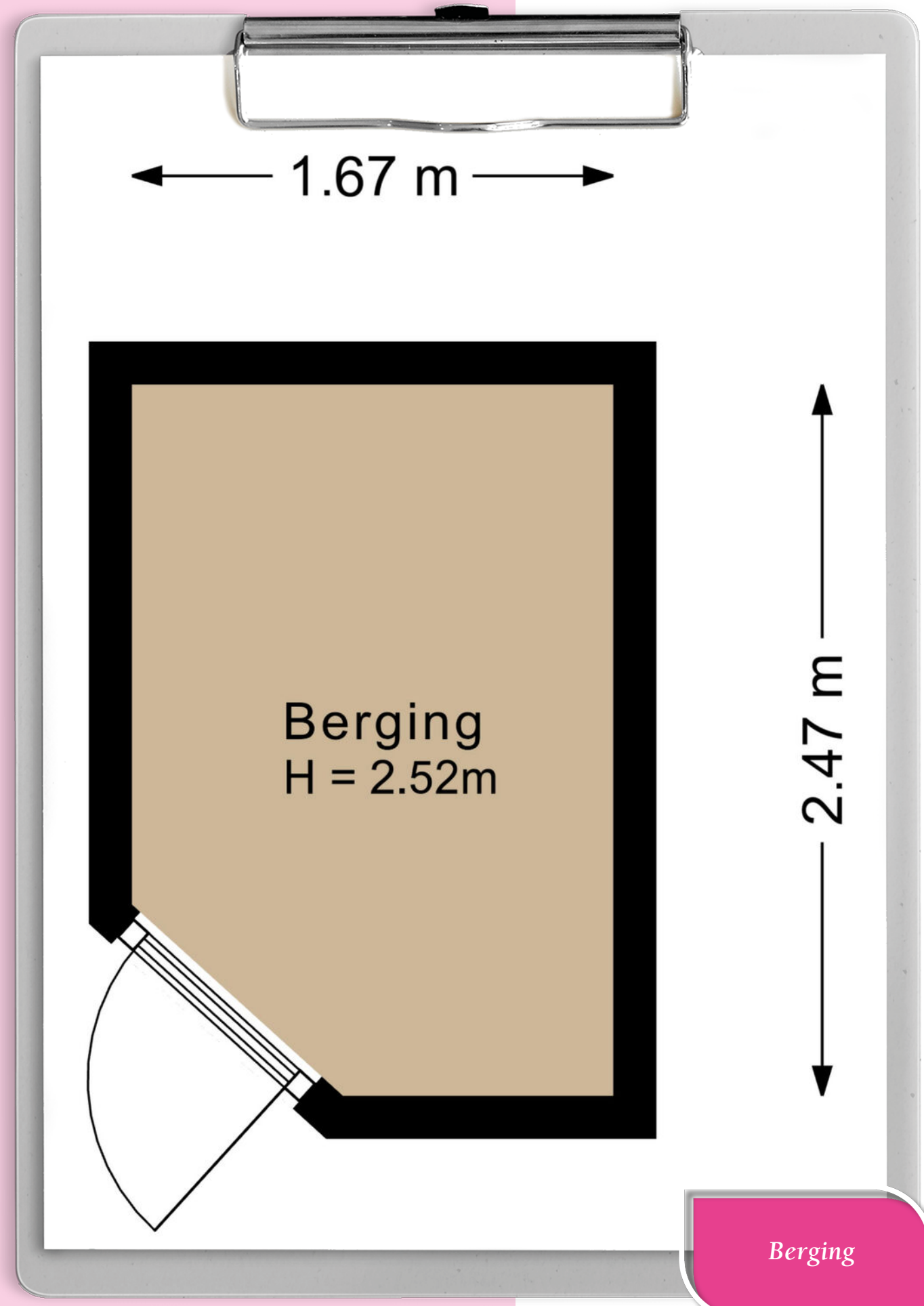
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Over te nemen contracten			
CV			x
Boiler			x
Zonnepanelen			x

PLATTEGROND



Appartement

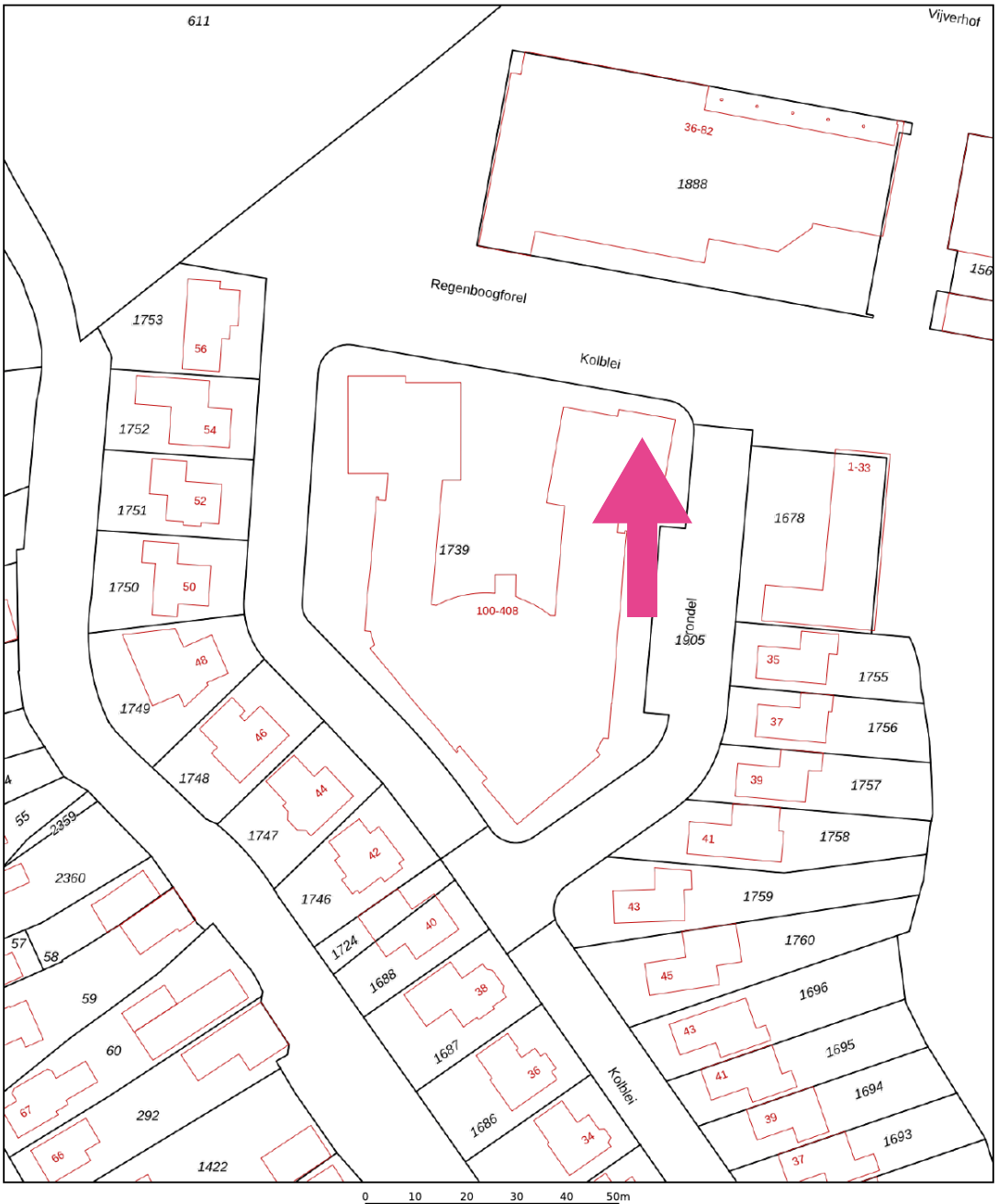


Berging

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kolblei 407



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Wester-Koggenland
Sectie	AD
Perceel	1739

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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.

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
358665206	28-10-2026	12-10-2036

Deze woning heeft energielabel A+

(energie uit fossiele brandstoffen) **79,61 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

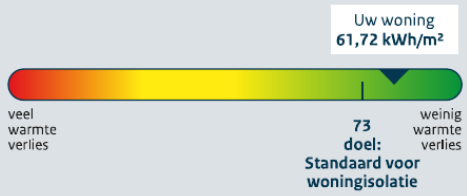
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	+
Buitendeuren	Niet van toepassing
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.168 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	14,71
Aandeel hernieuwbare energie [%]	57,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kolblei 407
1633DX Avenhorn

Bouwjaar
2005

Woningtype
Hoekwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte
95 m²



Energieadviseur
N. van der Oord

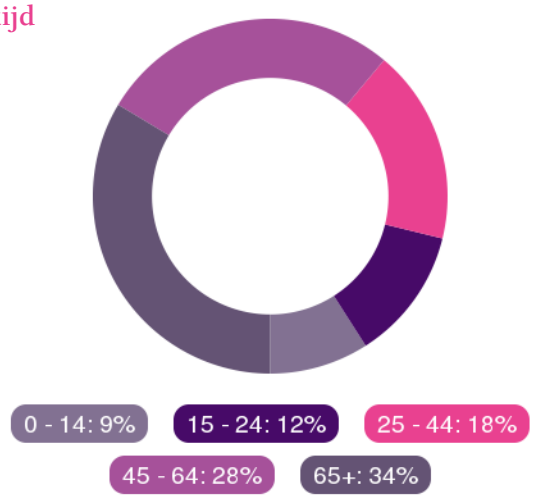
Buurtinformatie - Koggenland / Alver en omgeving

50%

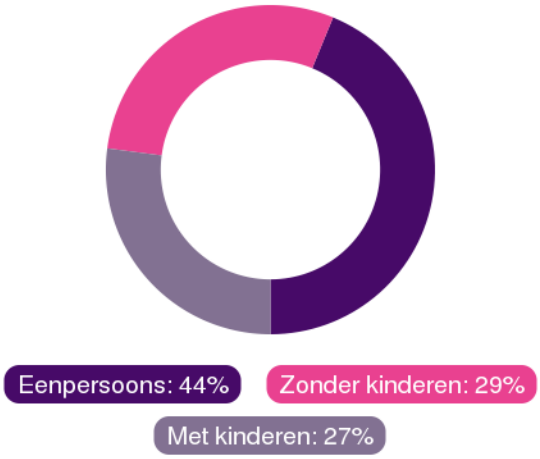
50%

1,1 per huishouden

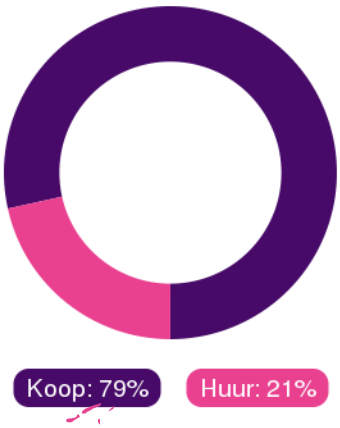
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



Op korte afstand van het appartement vindt u winkelcentrum Vijverhof, waar u terechtkunt voor een verrassend compleet aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen.
Ook aan uw gezondheid en welzijn is gedacht: een huisartsenpraktijk bevindt zich eveneens in de nabije omgeving.

* Buurtinformatie volgens het CBS

EXTRA INFORMATIE

Algemeen:
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor het voorgaande noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voor komen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door DE MAKELARES wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bodemonderzoek:
Er is ons inziens geen reden tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek; de onderzoeksplicht ten behoeve van de daadwerkelijke staat van de bodem berust echter volledig bij koper.

Asbest, olietank en septic tank:
Voor zover zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van asbest in de woning is dat vermeld in Vragenlijst deel B. Het is echter algemeen bekend dat het bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 gebruikelijk was asbesthoudende materialen te gebruiken. De onderzoekplicht naar eventuele aanwezigheid van asbest ligt geheel bij de koper.
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze door de toekomstige eigenaar worden verwijderd dienen door hem maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Eventuele kosten die hiermee gepaard gaan zijn volledig voor rekening van de toekomstige eigenaar en tevens aanvaardt de toekomstige eigenaar alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.
Voor zover ons bekend is er (verder) geen olie- en/of septic tank bij de woning aanwezig.

Toelichting Meetinstructie 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.
Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Onderzoekplicht:
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Inspectie kruipruimte, loze ruimten en dakgoten:
Indien er een kruipruimte onder het verkochte aanwezig is, er niet toegankelijke (loze) ruimte(n) en/of dakgoten aanwezig zijn dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De makelaar heeft koper erop gewezen dat deze hier desgewenst zelf onderzoek naar kan (laten) doen.

Vloeren:
Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper.

Bouwvoorschriften:
Alhoewel er via kadastrale recherche geen bijzonderheden zijn gebleken staat verkoper er niet voor in dat de woning is gebouwd en/of verbouwd conform de geldende bouwvoorschriften.

Algemene ouderdomsclausule:
Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.
Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Milieu:
In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding, etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.
Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding:
Alle door DE MAKELARES en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.
Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen.

Details:
Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

Koopakte:
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Notariskeuze:
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, maar met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten (waaronder begrepen de kadastrale rechten, honorarium notaris en kosten overboeking), verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling van ten laste van verkoper en/of derden op het verkochte rustende hypothecaire inschrijvingen (hypotheken en beslagen), kunnen slechts tot een bedrag van € 250,- in geval van een geheel royement en tot een bedrag van € 300,- in geval van een gedeeltelijk royement voor rekening van verkoper komen. Deze kosten zijn exclusief 21% BTW.
Eventuele meerkosten voor dergelijke inschrijvingen komen voor rekening van de koper, die zelf de notaris heeft gekozen.

2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten et cetera) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Als koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het aangekochte perceel is verwijderd, dan behouden verkoper en De Makelares zich het recht voor om niet aanwezig te zijn bij de notaris.
Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Huidige woning:
Wellicht bent u zelf eigenaar van een woning en wilt u inzicht in de waarde van uw woning. Wij bieden u graag de mogelijkheid aan om vrijblijvend bij u langs te komen om de verkoopwaarde van uw woning te bepalen. Dit in verband met een eventueel door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist bezichtigd heeft. Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat DE MAKELARES voor u kan betekenen.

De Makelares op Social Media:
Steeds als eerste op de hoogte zijn als De Makelares een nieuwe woning te koop aanbiedt? Volg ons dan via Facebook en/of Instagram, u ontvangt dan automatisch bericht van elke nieuwe woning!

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit perceel en door DE MAKELARES.

de Makelares®

Persoonlijke gids in huizenland



"Makelen is niet ons beroep, het is onze roeping!"

INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP

Robijnstraat 32

1812 RB

Alkmaar

072-5408566

info@demakelares.nl

www.demakelares.nl

NVM