BRAAS & PARTNERS



Wezenweid 22
Spierdijk

Jouw nieuwe (t)huis?

Een nette tussenwoning op een centrale locatie!

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.

funda

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
77 m²	308 m³	1997	115 m²	4

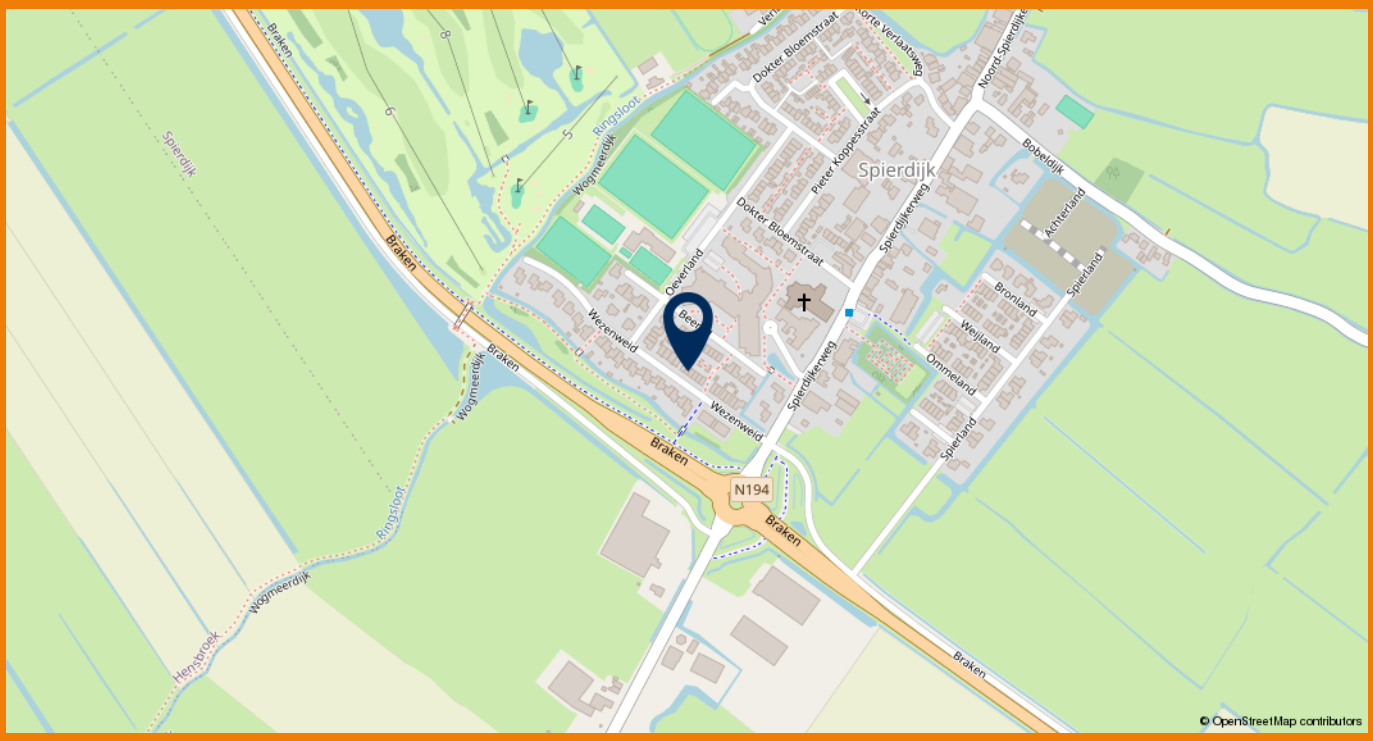
Bouwjaar	1997	**Isolatie**	Volledig geisoleerd
Gebruiksopp. wonen	77 m²	**Verwarming**	C.v.-ketel
Overige inpandige ruimte	11 m²	**Warm water**	C.v.-ketel
Externe bergruimte	-	**Onderhoud binnen**	Goed
Perceeloppervlakte	115 m²	**Onderhoud buiten**	Goed
Inhoud woning	308 m³	**Tuin**	42 m²

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel**

Ligging: **Aan rustige weg, in woonwijk**

Locatie

Jouw nieuwe (t)huis bevindt zich hier



Omschrijving

Een korte rondleiding op papier

Uw (t)huis begint bij ons!

Deze woning aan de Wezenweid 22 in Spierdijk is op zoek naar een nieuwe eigenaar. Of je nu een starterswoning zoekt of graag kleiner wilt wonen. Met kleine aanpassingen kun je de woning snel eigen maken en je jas ophangen. Ben je nieuwsgierig geworden? Dan is deze heerlijke woning wellicht wel iets voor jou!

Een sfeervolle tussenwoning met een keurige afwerking. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en geeft toegang tot de royale achtertuin. De keuken zit aan de voorzijde en op de 1e verdieping heb je de beschikking over 2 ruime slaapkamers en een luxe betegelde badkamer. De zolder wordt nu gebruikt als was-/bergruimte, maar kan ook dienst doen als een extra slaapkamer als dat nodig is.

Aan de voorzijde gelegen aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. De voortuin is een heerlijke plek om bijna de hele dag in het zonnetje te zitten. Aan de achterzijde heb je de beschikking over een royale achtertuin met veel privacy. Ondanks de ligging op het noordoosten kun je hier heerlijk in alle rust genieten van het zonnetje of op warme dagen van de schaduw. Ideaal!

Door de centrale ligging zijn diverse voorzieningen op korte afstand gelegen. Denk aan diverse sportverenigingen, huisarts, fysio en basisschool. Voor de basisvoorzieningen ga je naar De Goorn met twee supermarkten, bakker, slager en diverse andere winkels. Ideaal zijn de diverse uitvalswegen en 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 (6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars), nette deels betegelde toilet met wandcloset en fonteintje, tuingerichte woonkamer voorzien van deur naar het achtererf, trapkast met vaatwasser aansluiting en een nette keuken in hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloer. Op het achtererf staat een vrijstaande houten berging voorzien van betonvloer en elektra.

1e verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping, voorslaapkamer voorzien van dakkapel, achterslaapkamer voorzien van kastenwand en een nette betegelde badkamer voorzien badmeubel, wandcloset en inloopdouche. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloer.

2e verdieping: Bergzolder voorzien van bergruimte in de schuinte, wasmachine-/wasdroger aansluiting, CV ketel (AWB uit 2017) en ventilatieunit. De gehele zolder is voorzien van laminaatvloer.

Een heerlijke instapklare woning die je snel kunt betrekken. Verhuizen, uitpakken en genieten maar! Nieuwsgierig naar meer? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je de woning graag ervaren en wie weet wordt dit jouw nieuwe (t)huis!

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





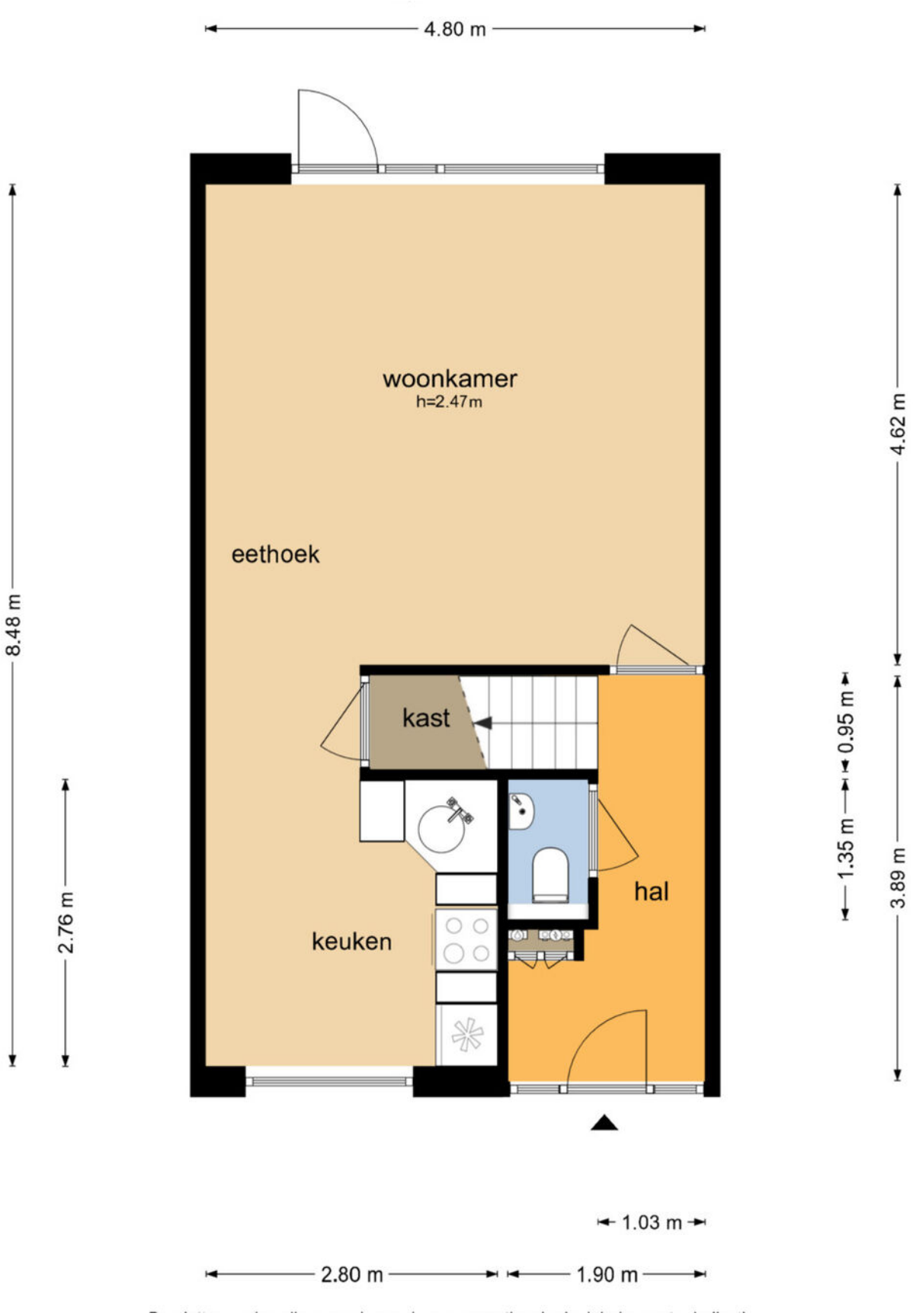
Foto's

van de woning

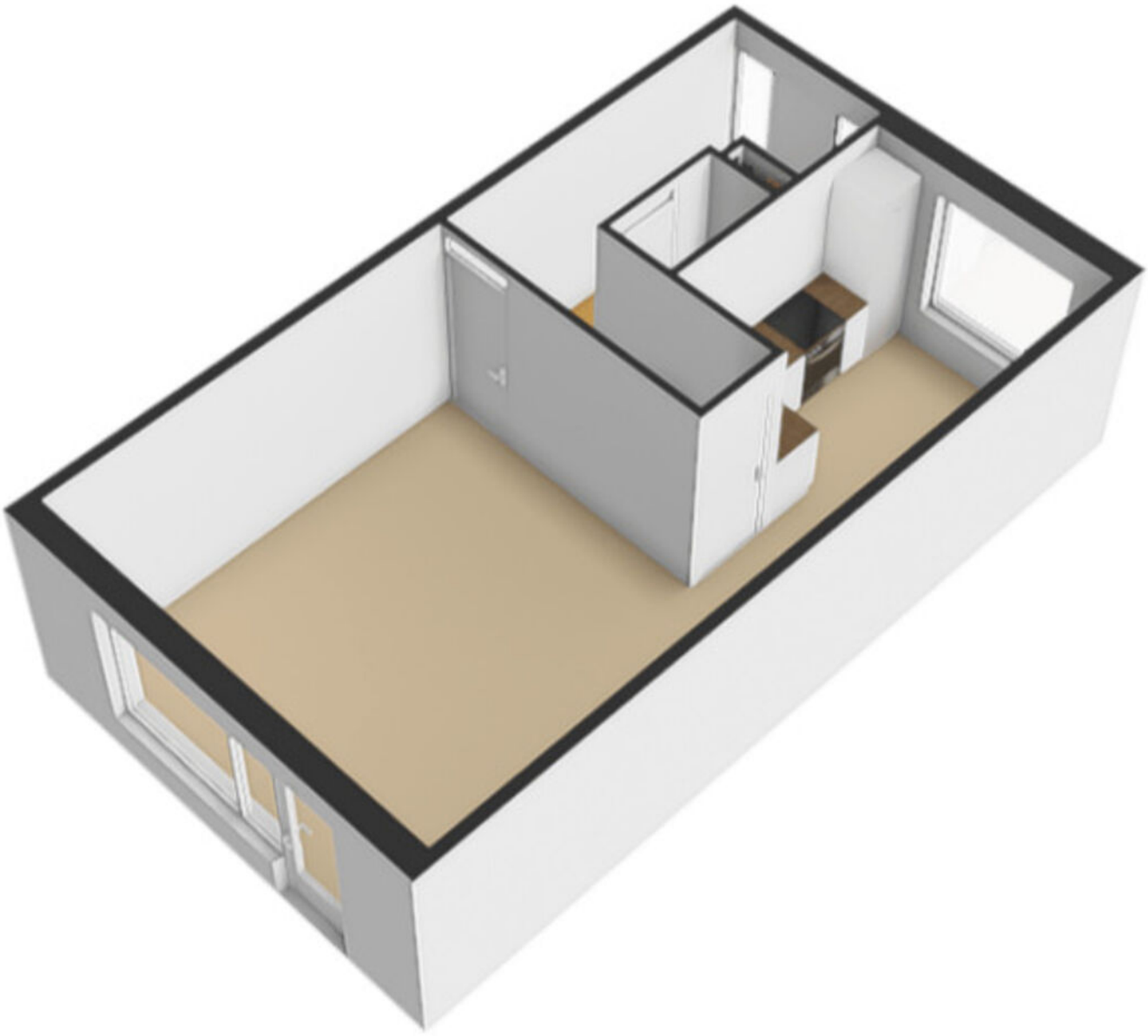




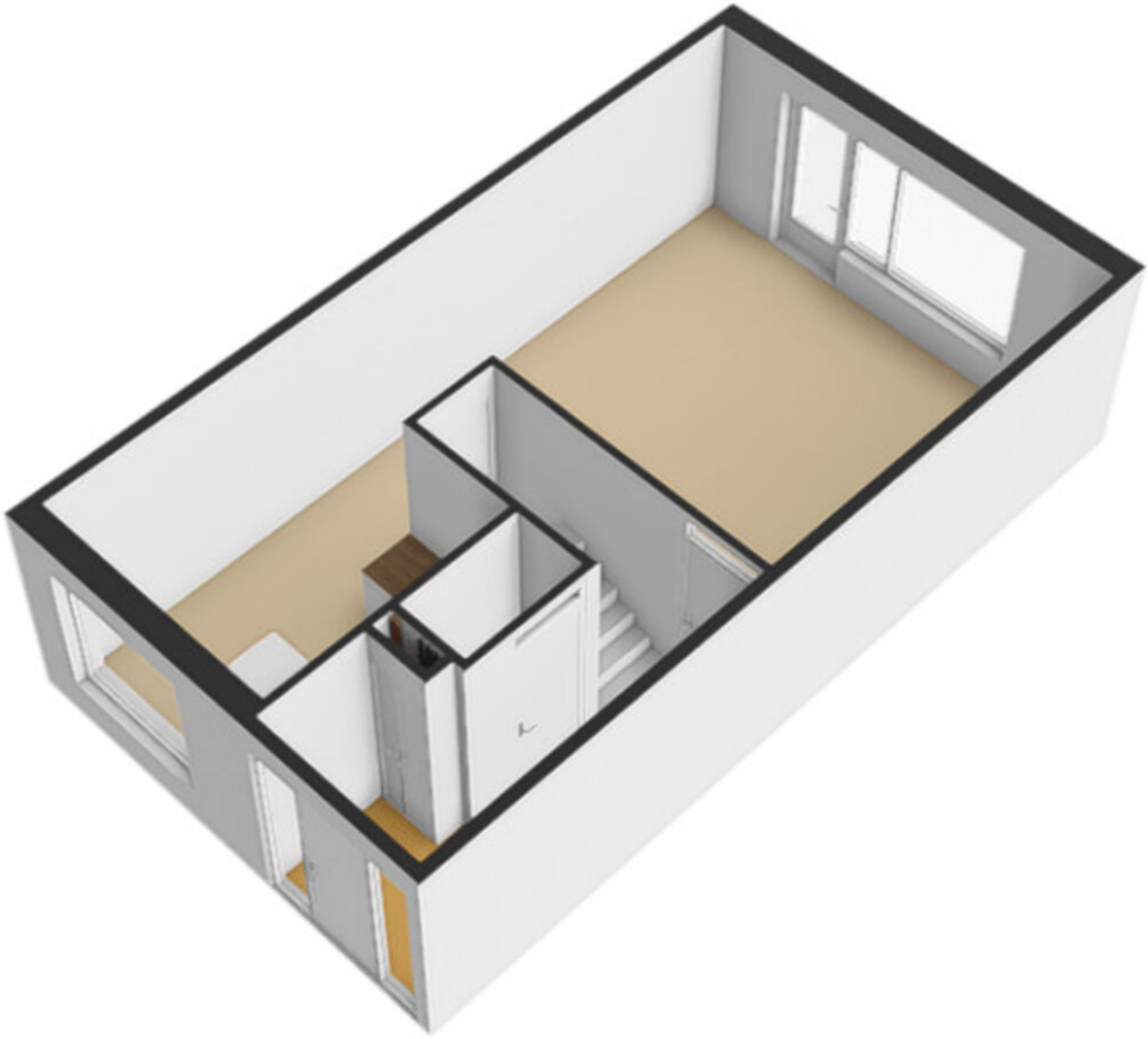
Plattegrond



Plattegrond

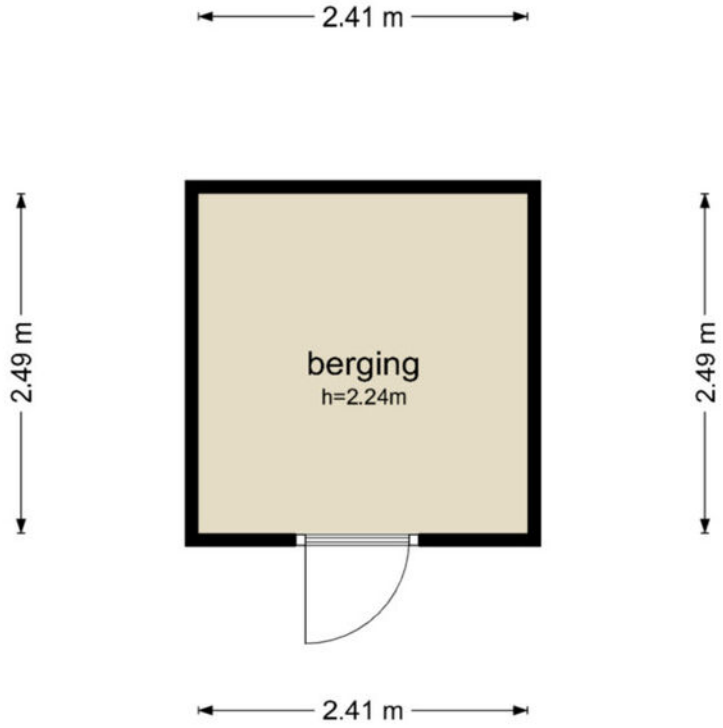


Plattegrond



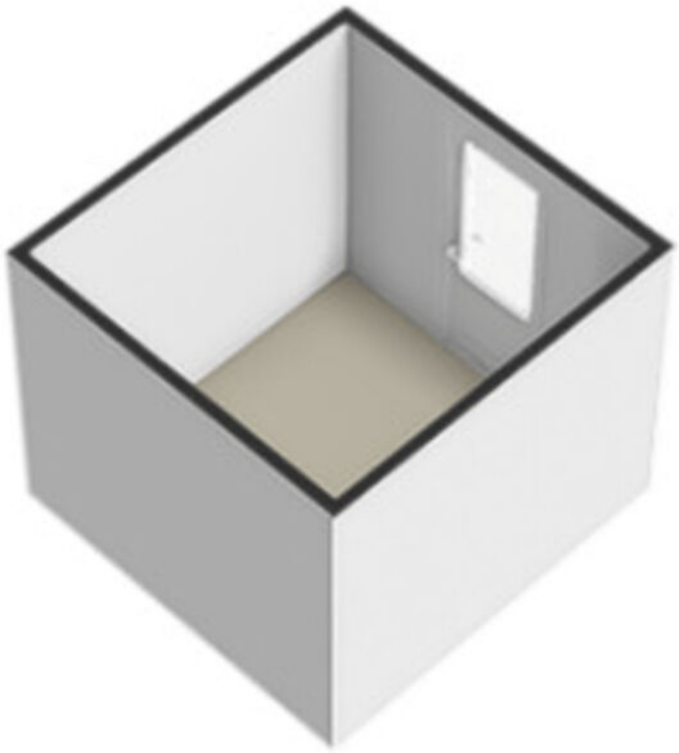
Plattegrond

Wezenweid 22 - Spierdijk
Berging

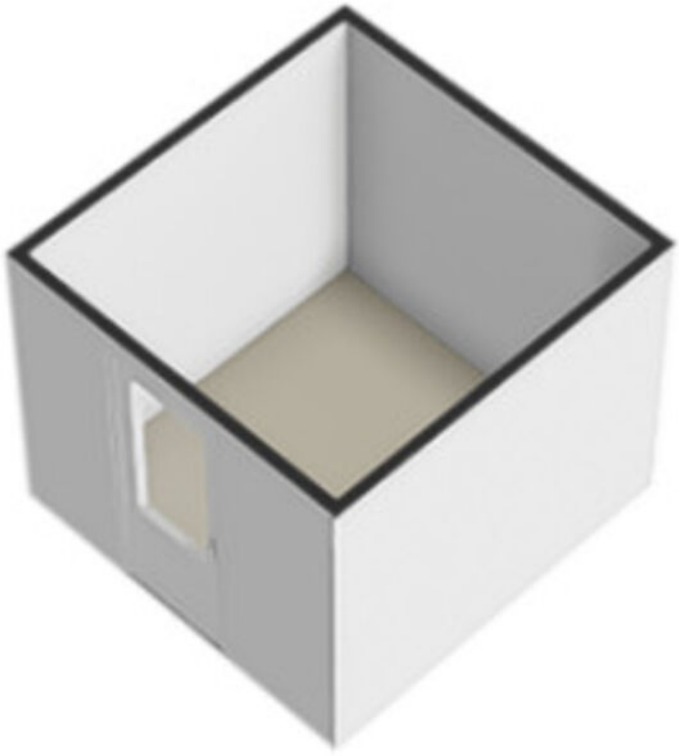


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

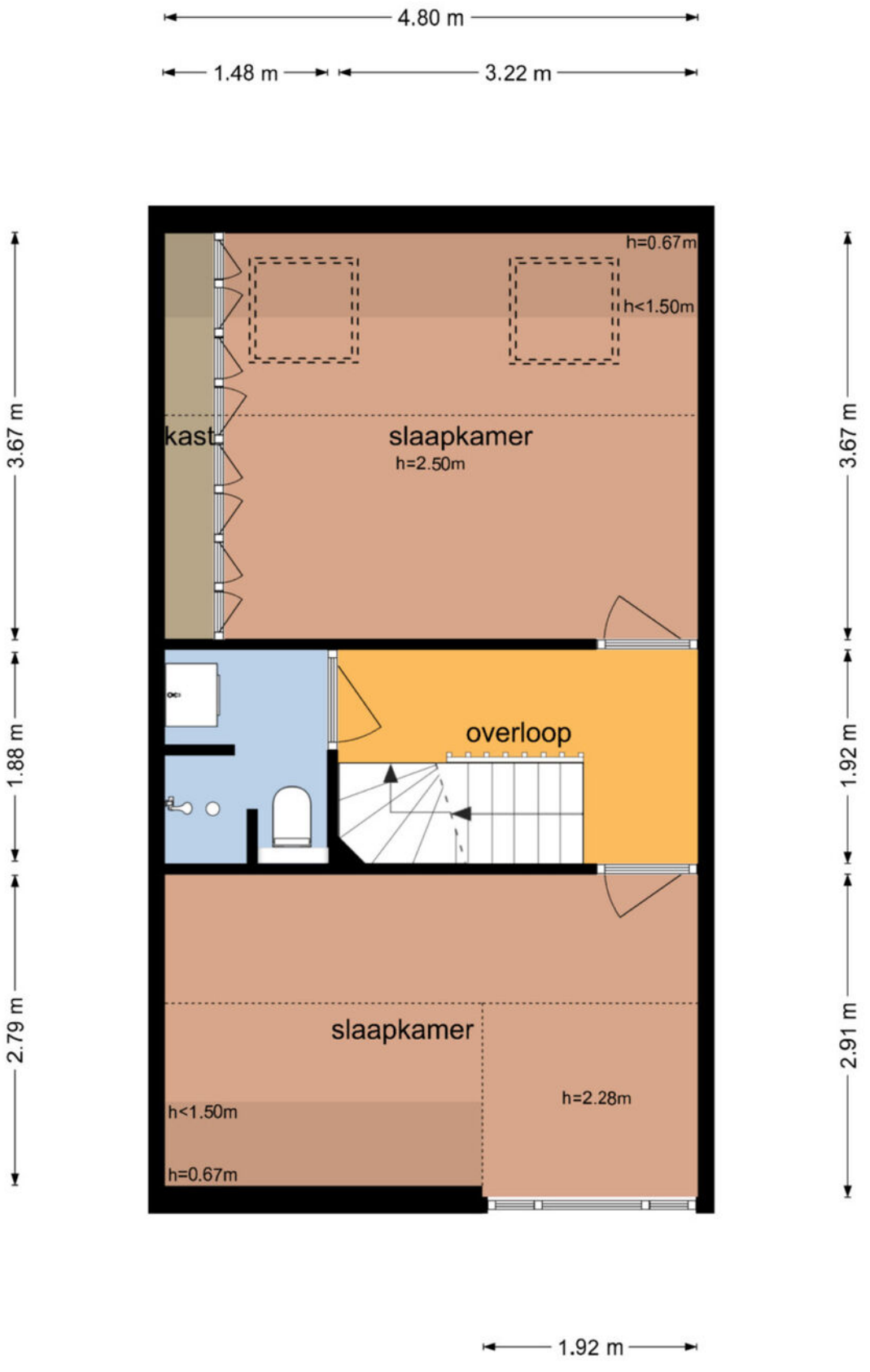
Plattegrond



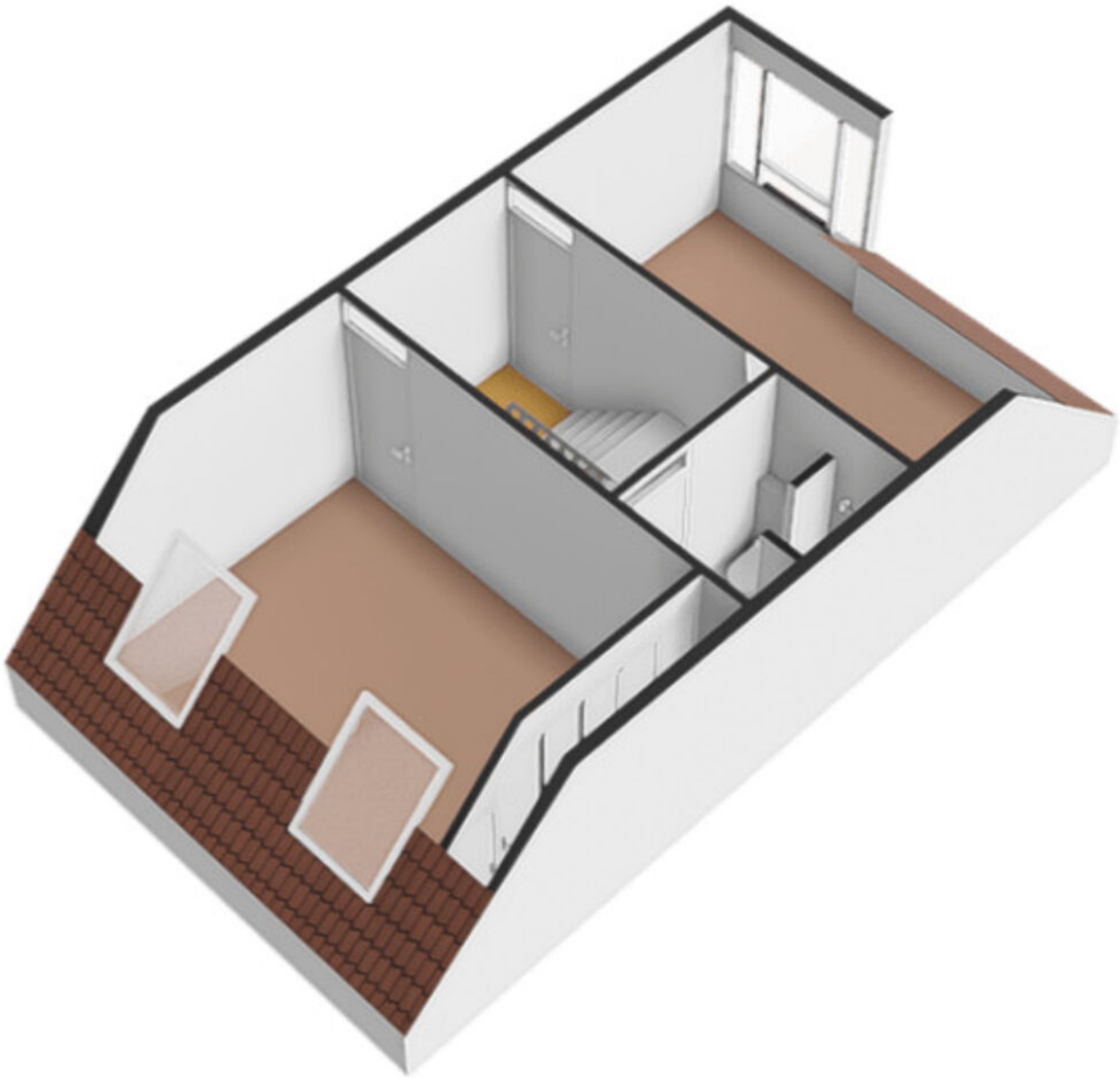
Plattegrond



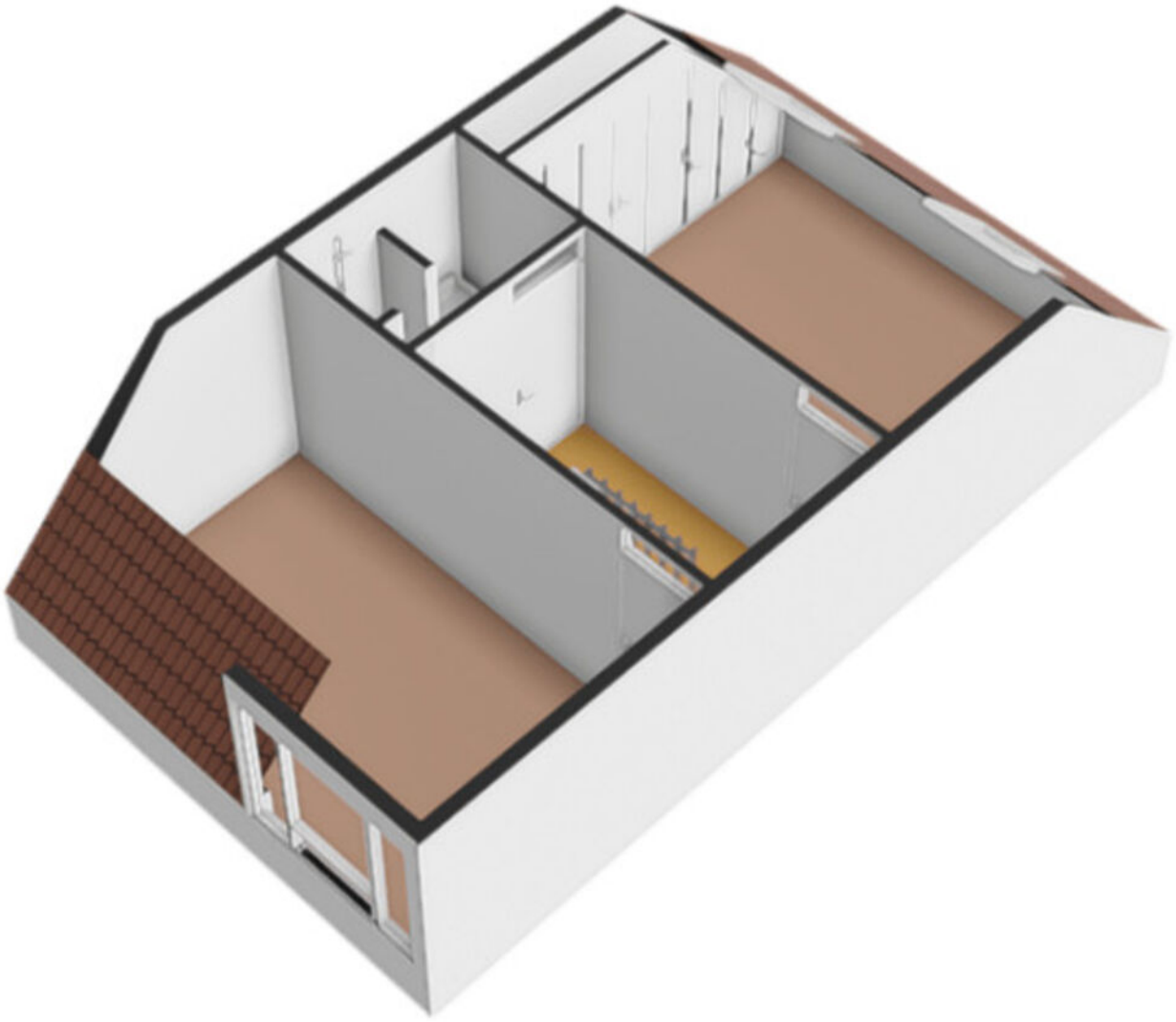
Plattegrond



Plattegrond

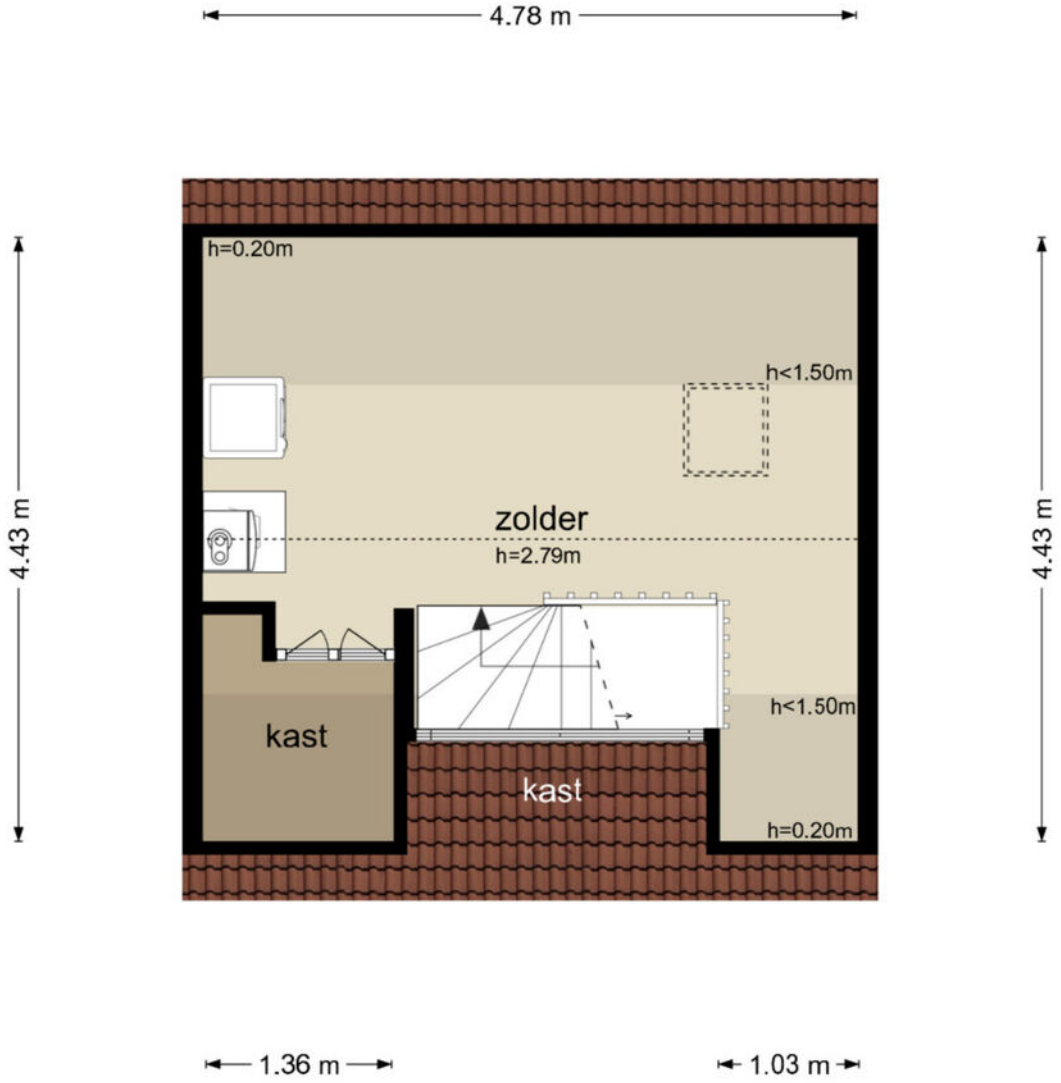


Plattegrond



Plattegrond

Wezenweid 22 - Spierdijk
Tweede Verdieping

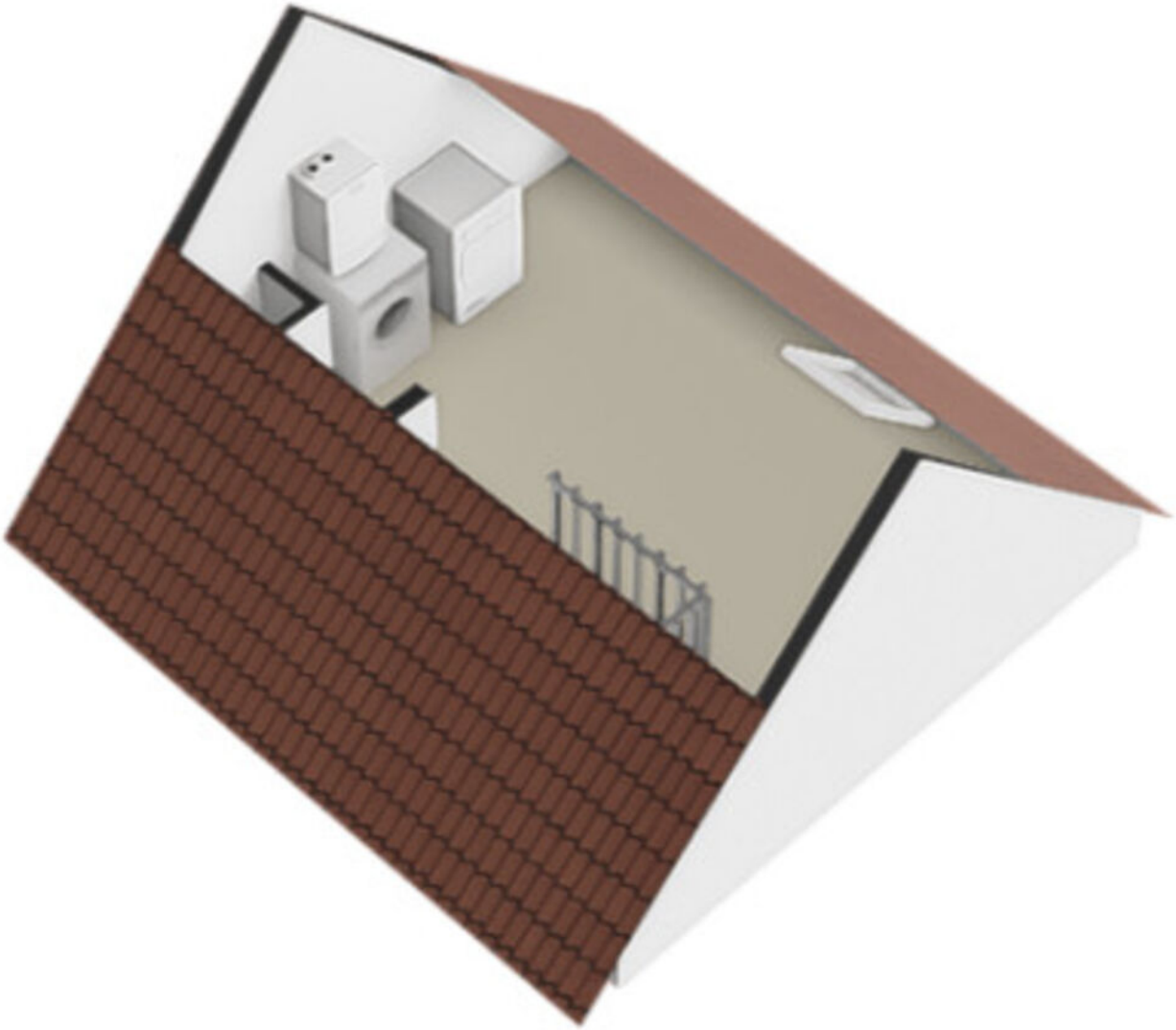


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

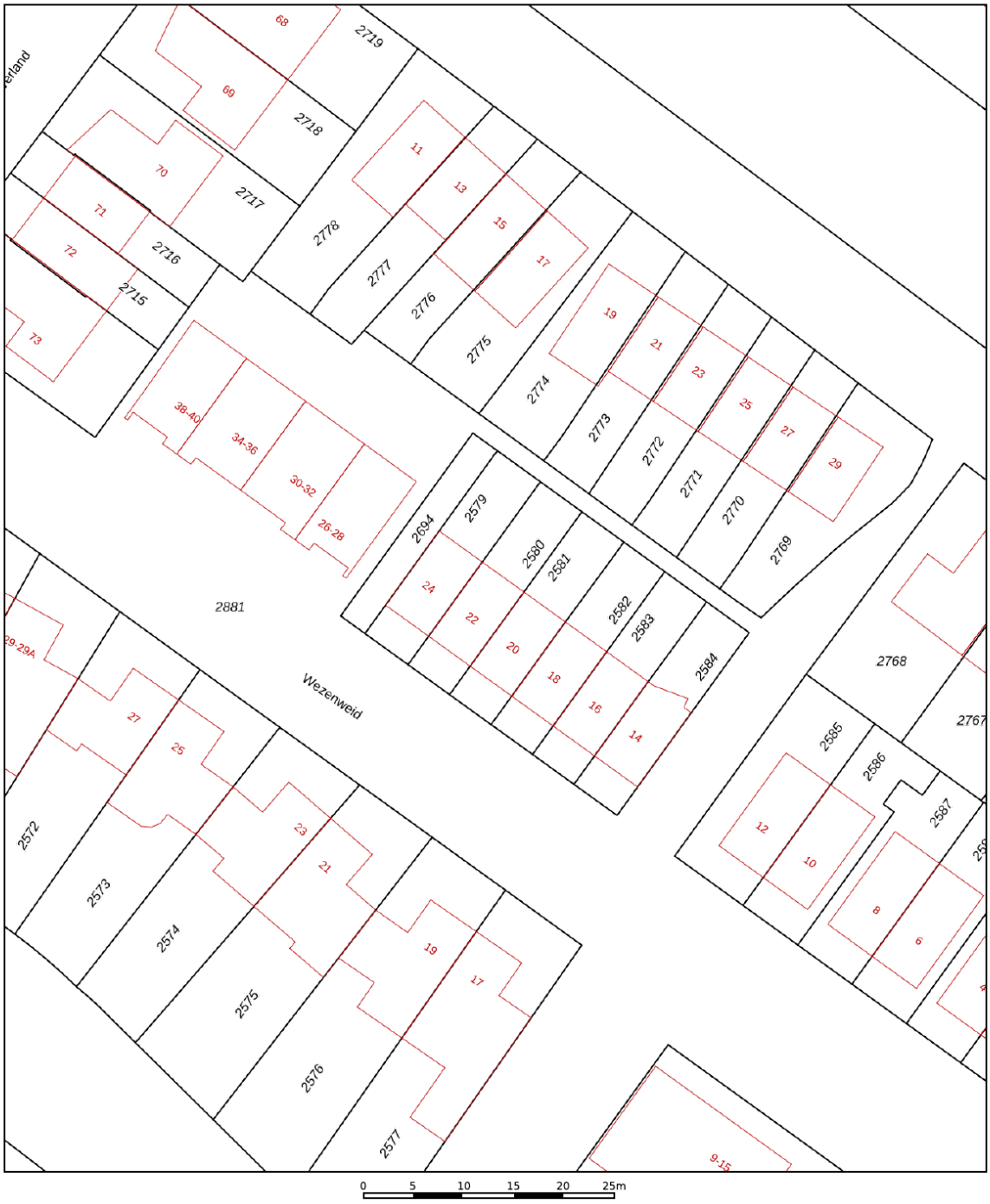


Kadastrale kaart

De ligging en grenzen van het perceel

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wezenweid 22



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wester-Koggenland
Sectie	F
Perceel	2580

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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.

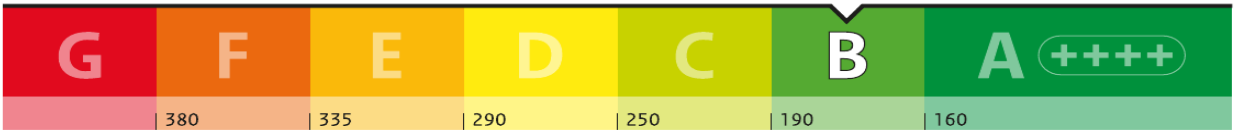
Energielabel

De energieprestaties van dit huis

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
	706104067	22-10-2026	20-10-2036

Deze woning heeft energielabel **B**

165,20 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

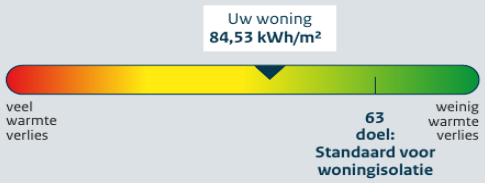
Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	35,46
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

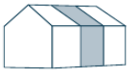
Over deze woning

Adres
Wezenweid 22
1641LB Spierdijk

Bouwjaar
1997

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
85 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 inzetten.

In deze procedure krijgen alle bieders 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 bieders 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. Financieringsvoorbehoud.
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**

BRAAS & PARTNERS

Onderdeel van NDB Groep

braasenpartners.nl I info@braasenpartners.nl I 0229-544333 I Wieder 6, 1648GB De Goorn

NVM