4x1 Makelaardij

De 1e stap bij verhuizen!



BOVENKARSPEL | Broekerhavenweg 105, 1611 CB

4x1 MAKELAARDIJ

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



Woonoppervlakte:	112 m²
Perceeloppervlakte:	210 m²
Inhoud:	403 m³
Bouwjaar:	1920
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	2
Tuinligging:	oost
Energielabel:	C
Externe bergruimte:	13 m²



Broekerhavenweg 105, BOVENKARSPEL

Vrijstaande woning met diepe tuin, 112 m² wonen, energielabel C en instapklaar!

Gelegen aan de geliefde 'Broekerhavenweg' staat deze sfeervolle en vrijstaande woning met een ruime woonkamer, woon-eetkeuken, verzorgde badkamer op de begane grond, 2 grote slaapkamers op de verdieping en een onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten. De woning heeft een prachtige voorgevel met snijvoeg, grote dakopbouwen en is altijd goed onderhouden. De eyecatcher van de Broekerhavenweg!

Voor de woning heeft u voldoende parkeergelegenheid en op het dak liggen 15 zonnepanelen. De woning is gesitueerd op loopafstand van het NS-station en op korte afstand van supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en een winkelcentrum. Op fietsafstand treft u de gezellige binnenstad van Enkhuizen en het Markermeer.

Bijzonderheden
- Vrijstaande en sfeervolle woning
- Goed onderhouden
- 112 m² wonen
- Diepe tuin met twee bergingen
- 15 zonnepanelen
- Energielabel C
- Cv-ketel 2022
- 2 ruime slaapkamers
- Dakterras mogelijk
- Op loopafstand van het NS-station
- Nabij het winkelcentrum en voorzieningen
- Met 10 minuten fietsen in de binnenstad van Enkhuizen

Begane grond
Via de zijentree heeft u toegang tot de hal met prachtige marmeren vloer. Hier bevindt zich een meterkast, bergruimte en de garderobe. Via de hal heeft u toegang tot de badkamer, keuken en de woonkamer.



Woonkamer
De royale woonkamer is gelegen over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde. De kamer beschikt over een sfeervolle parketvloer en veel daglichttoetreding dankzij de vele raampartijen. Verder beschikt de woonkamer over een houtkachel en een ruim eetgedeelte. Hier bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping.









Woon-eetkeuken
De lichte keuken staat in een hoekopstelling en is gelegen aan de achterzijde. De woon-eetkeuken is uitgerust met een lichtkoepel, zijraam en een achterraam, 4-pits gaskookplaat en een wokbrander, afzuigkap, spotverlichting, combi-ovenmagnetron, vaatwasmachine, losse koel-vriescombinatie, spoelbak, designradiator en een beuken parketvloer.



Bijkeuken
De royale bijkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een wasmachineaansluiting, plaats voor de droger, keukenblok in een hoekopstelling met een spoelbak, Cv-opstelling en een tuindeur met rolluik.









Badkamer
De badkamer is voorzien van 2 wastafels in een meubel, wandcloset, douche, raam met ventilatierooster, spotverlichting en er is een afzuiger aanwezig. De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling.

Tuin
De prachtige onderhoudsvriendelijke achtertuin bestaat voornamelijk uit sierbestrating en is gelegen op het oosten. De tuin is bereikbaar via de bijkeuken en via een achterom. Achter in de tuin treft u 2 houten bergingen aan, welke zijn voorzien van elektra en verlichting.







Elektrische installatie
Meterkast met 8 groepen en een dubbele aardlekschakelaar.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening
Intergas KombiKompakt HReco30 uit 2022.

Isolatie
De woning is geïsoleerd door middel van dubbele beglazing, muurisolatie en dakisolatie.







1e verdieping
De bovenverdieping is voorzien van een kunststof dakopbouw aan beide zijden met 2 slaapkamers en een overloop. De overloop is voorzien van een dubbel kunststof kiepkantelraam.

Slaapkamers
De 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van twee vaste kunststof ramen en een dubbel kunststof kiepkantel raam. Tevens bevind zich hier een luik dat toegang geeft tot een wegzetzolder over de hele verdieping. De 2e slaapkamer is voorzien van een dubbel kiepkantel kunststof raam met rolluik aan de buitenzijde en een deur met rolluik aan de buitenzijde die toegang geeft tot het platte dak. Ook zijn er hier drie diepe vaste kledingkasten. En er bevind zich ook een luik dat toegang geeft tot de wegzetzolder.







Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Droogmolen incl. voet	x	
Zonnepanelen	x	
Rolluiken	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond	x	
Vitrage: begane grond	x	
Rolgordijnen: begane grond en 1e verdieping	x	
Vloer: laminaat, parketvloer en houtenvloer	x	
Klokthermostaat	x	
Losse hout-/gaskachels	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	 x x x x	 x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x	
Dimmers	x	
Berging: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: 1e verdieping	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Veiligheidsschakelaar wasmachine	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond

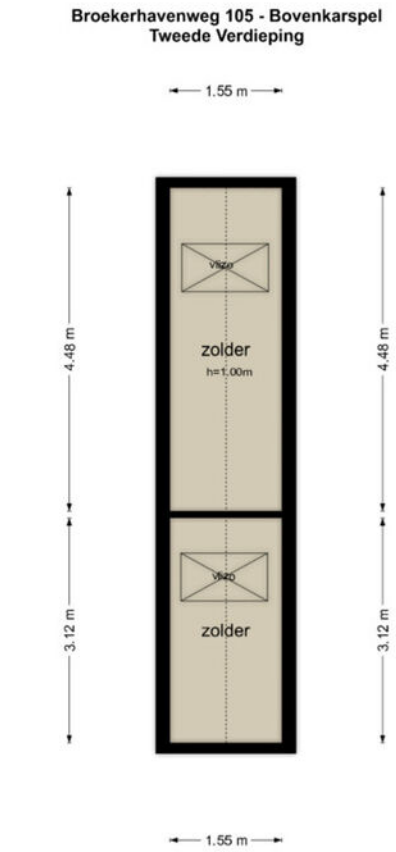


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping

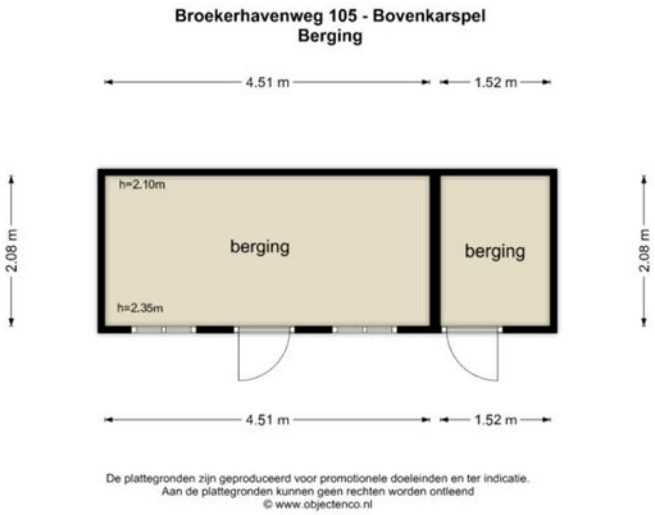


Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4172256_1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

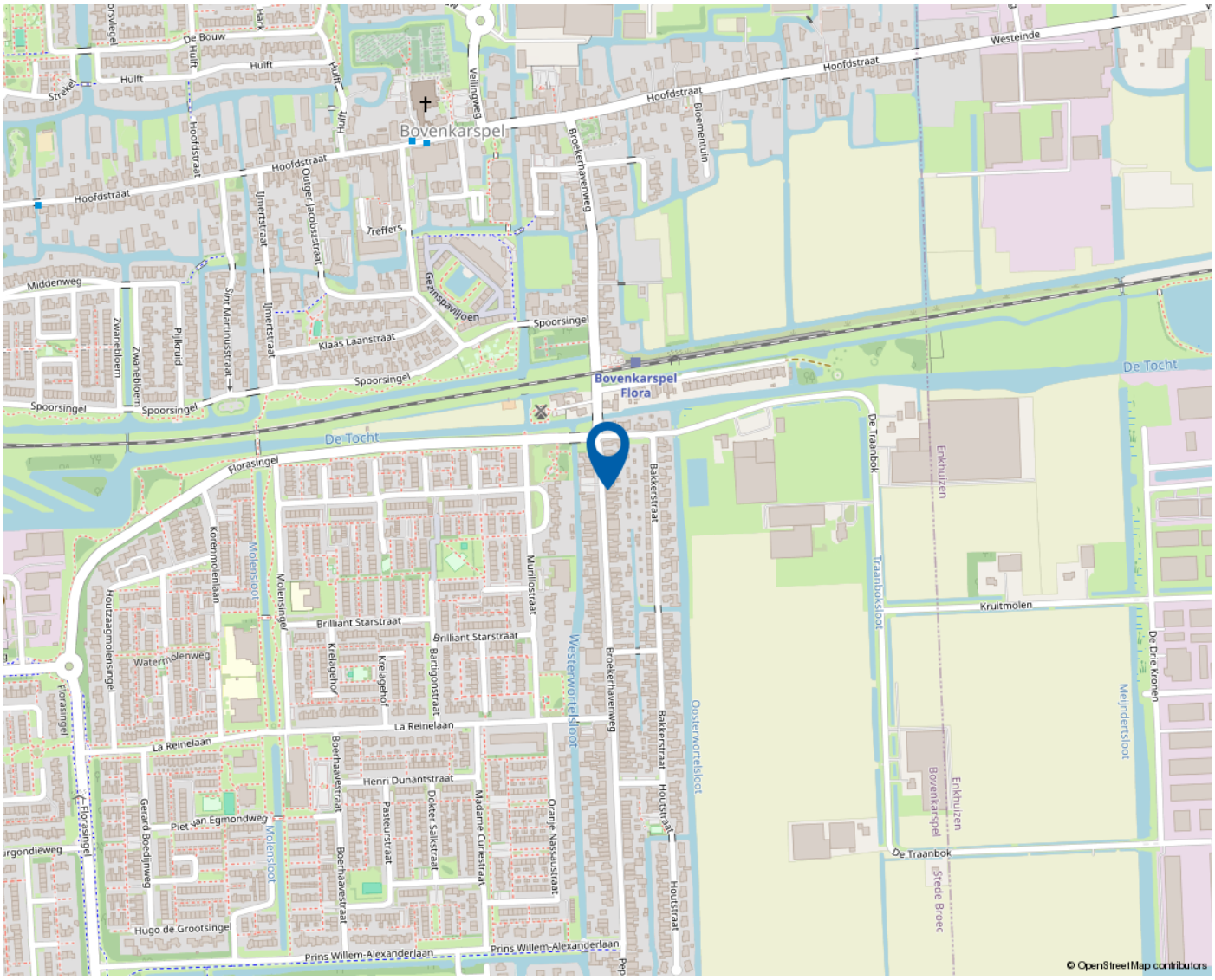
Schaal 1: 500

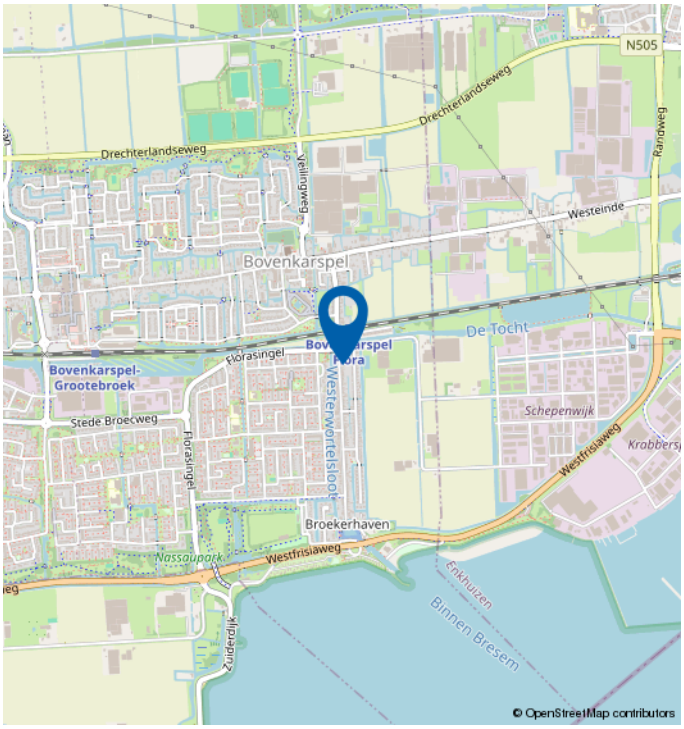
Kadastrale gemeente	Stede Broec
Sectie	C
Perceel	3568

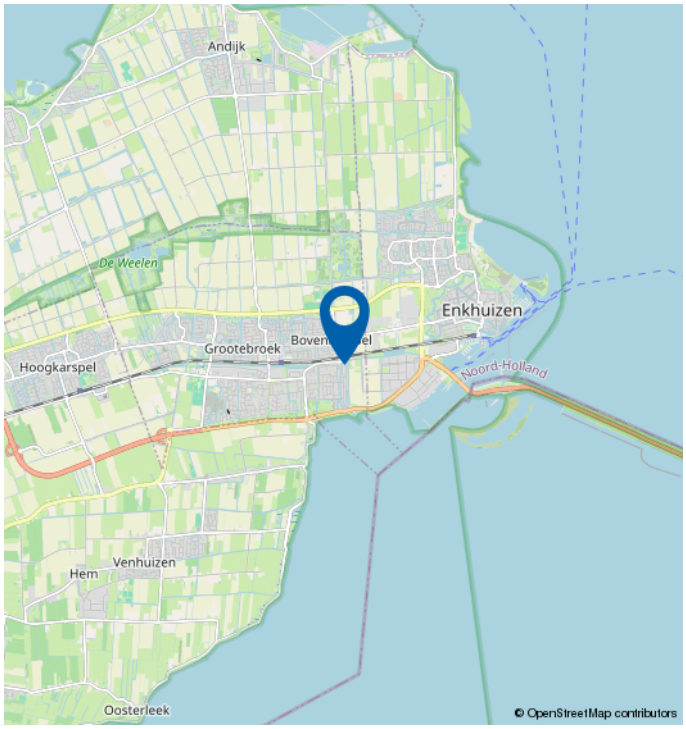
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

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 aanvaard 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 vervolggesprek 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 pas 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