# TE KOOP

## **Groenling 4** HOOGKARSPEL




Anna de Graaff
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
**www.annadegraaff.nl**



# **Groenling 4** HOOGKARSPEL

Moderne eengezinswoning met vier slaapkamers en een fijne ligging!
Richtprijs € 460.000,- k.k.

In de geliefde woonwijk Reigersborg Noord staat deze jonge en uitstekend geïsoleerde eengezinswoning uit 2016, gelegen op 130m² eigen grond.
Een fijne woning met een moderne uitstraling, kunststof kozijnen en volop leefruimte. Dankzij de vier slaapkamers is er ruimte genoeg.

De woning beschikt over een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en een moderne, straatgerichte keuken in U-opstelling.

De keuken heeft recent een aantal mooie updates gekregen.

Zo zijn de tegels en handgrepen vervangen en is er een Quooker toegevoegd.

De begane grond is afgewerkt met een nette plavuizen vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming. Er is een mogelijkheid om de woning aan de achterzijde uit te bouwen, waardoor extra leefruimte gecreëerd kan worden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer, voorzien van zowel een ligbad als een douche.

De gehele verdieping is recent afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer. Op de tweede verdieping is een royale vierde slaapkamer met een hoge nok gerealiseerd.

Deze ruimte is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of studeerkamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woning is volledig voorzien van kunststof ramen, deuren en kozijnen met HR++ beglazing. Dit zorgt niet alleen voor goede isolatie en een onderhoudsvriendelijk geheel, maar draagt ook bij aan het energielabel A.

De achtertuin beschikt over een terras, een vrijstaande berging en een praktische achterom. Dankzij de diepte van de tuin zijn er verschillende mogelijkheden om fijne zitplekken te creëren en van het buitenleven te genieten.

Ook de ligging is bijzonder prettig. Op korte afstand bevinden zich een natuurspeeltuin en park. Daarnaast zijn basisscholen, het winkelcentrum, sportvoorzieningen en het NS-station op loopafstand bereikbaar.

Kortom: een instapklare woning met veel mogelijkheden op een aantrekkelijke locatie!

Bouwjaar: 2016
Perceeloppervlakte: 130m2
Woonoppervlakte: ca. 117m2
Externe bergruimte: ca. 7m2
Inhoud: ca. 412m3
Verwarming: Intergas CV-ketel (bouwjaar 2016)
Energielabel: A

Indeling
Begane grond: voor-entree, hal, meterkast, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, open keuken met als inbouwapparatuur een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koel- vriescombinatie en quooker, woonkamer met trapkast en openslaande deuren naar tuin met vrijstaande berging en achterom.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, wandcloset en wastafel met meubel.
2e Verdieping: vaste trap naar voorzolder, wasruimte met witgoed-aansluiting en opstelling CV-ketel, ruime 4e slaapkamer met dakraam.





# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | **117 m²** |
| Perceeloppervlakte | **130 m²** |
| Inhoud | **412 m³** |
| Bouwjaar | **2016** |
| Aantal kamers | **5** |
| Aantal slaapkamers | **4** |
| Energielabel | **A** |
| **Richtprijs** | **€ 460.000,- k.k.** |









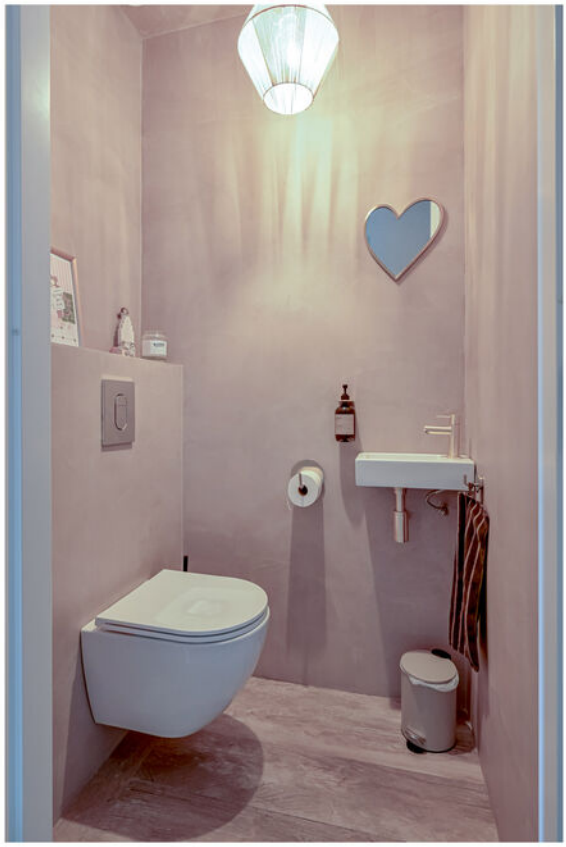





































Veel
Liefs







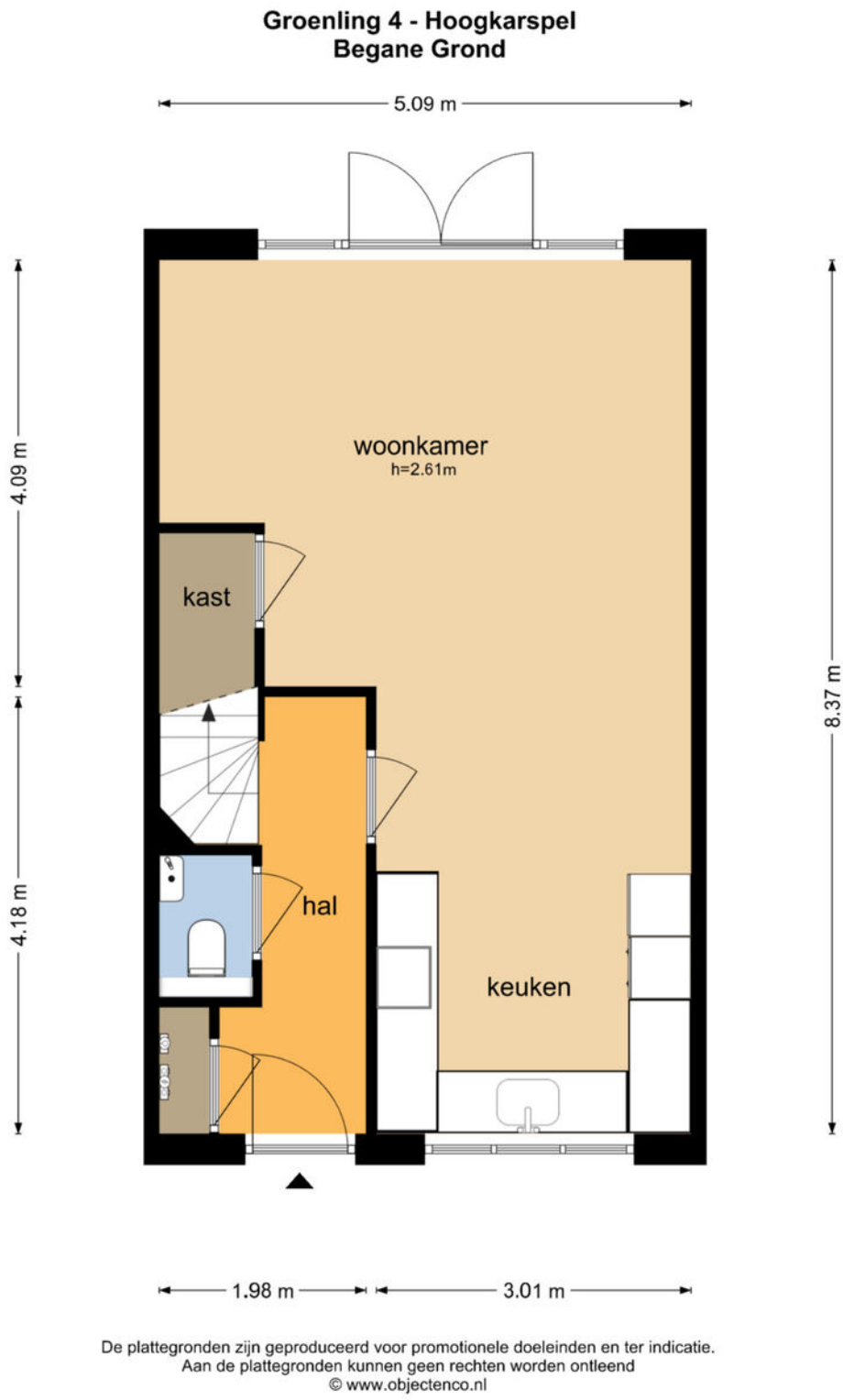






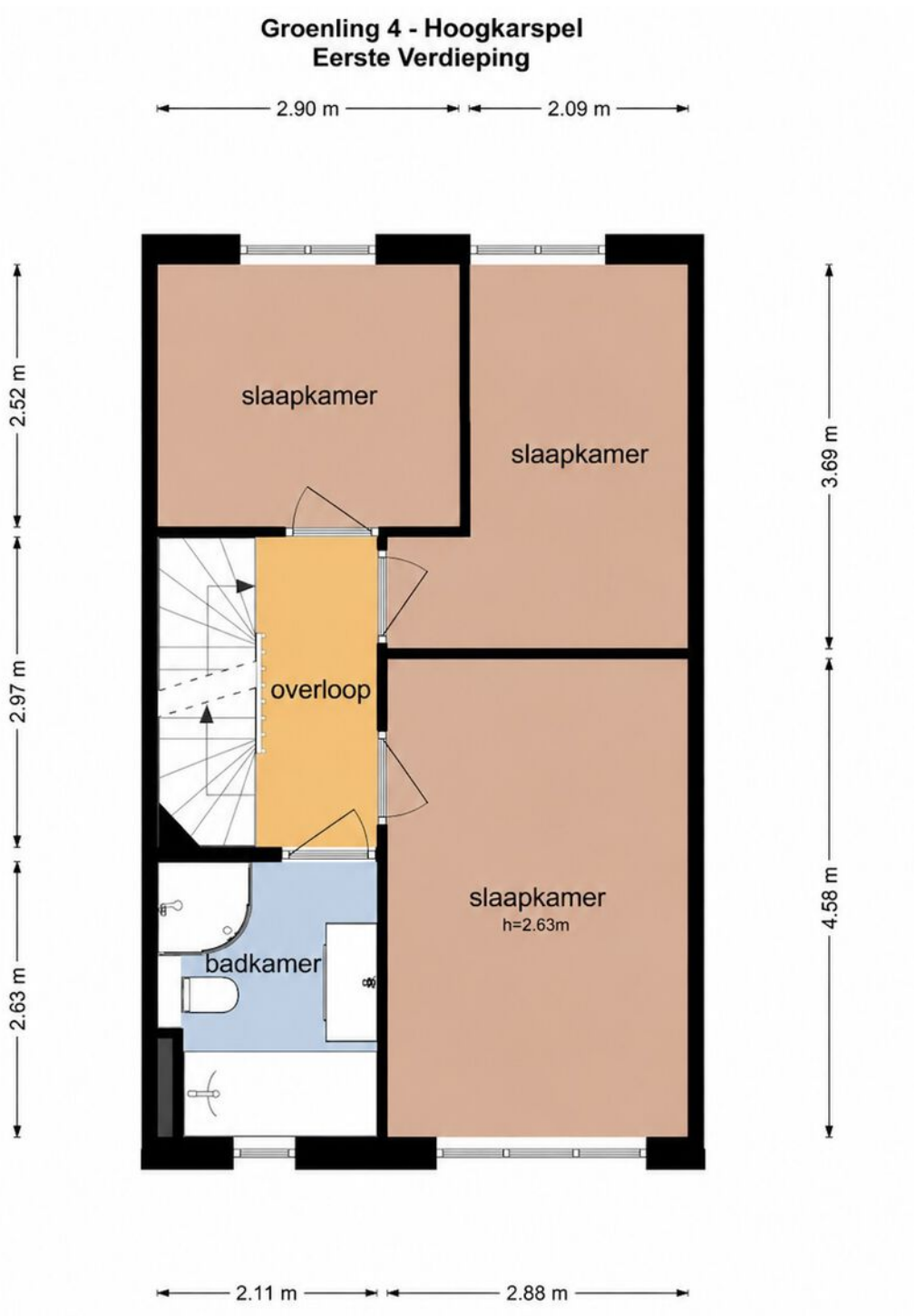


# Plattegrond begane grond

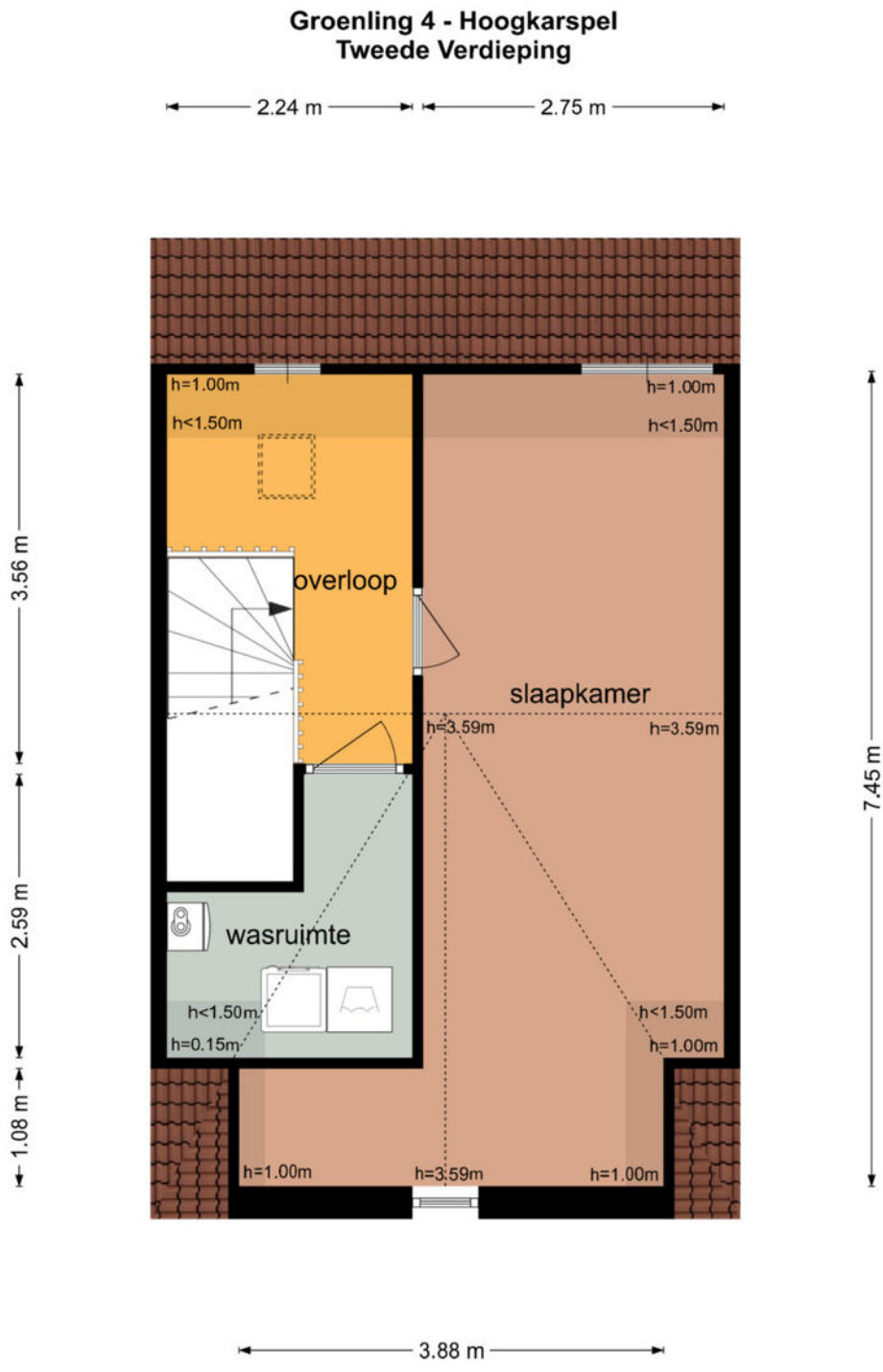



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond 1e verdieping

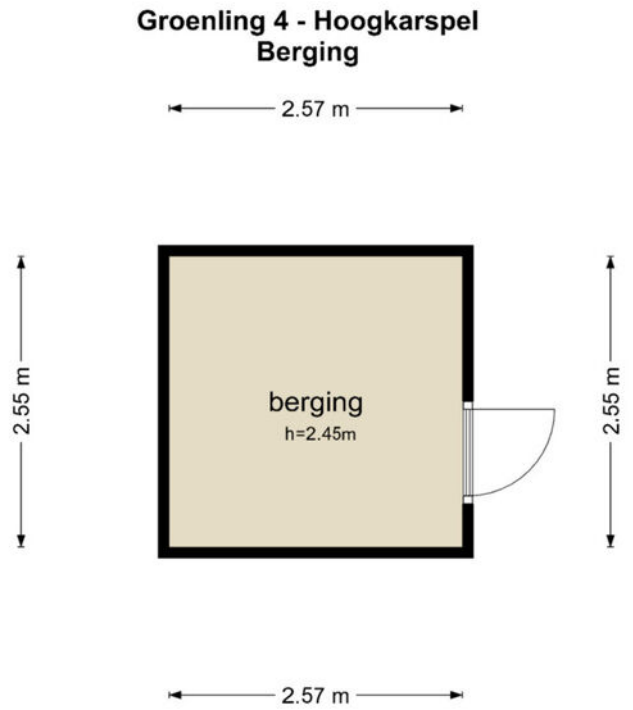


# Plattegrond 2e verdieping




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

# Plattegrond berging




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

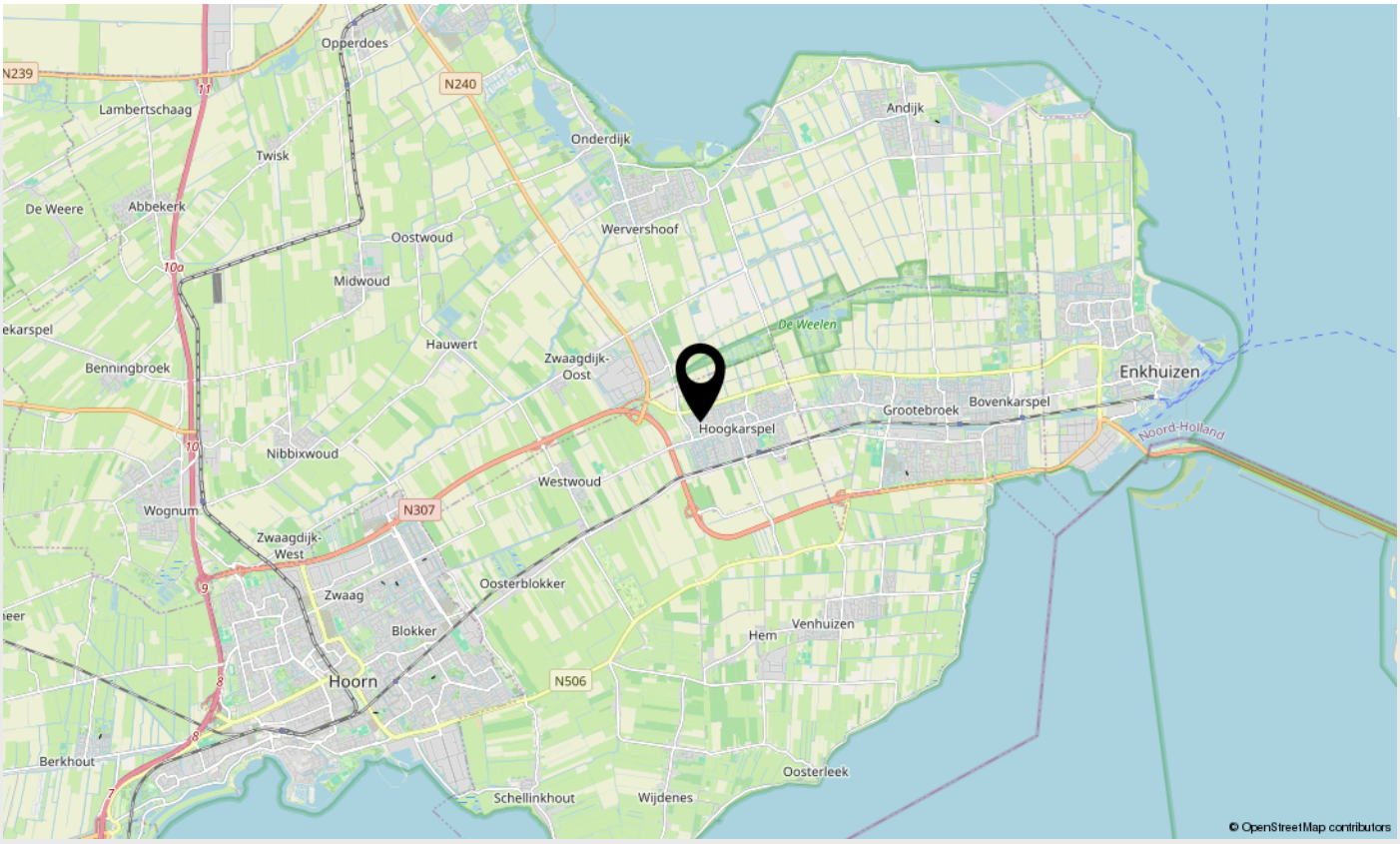
Schaal 1: 500

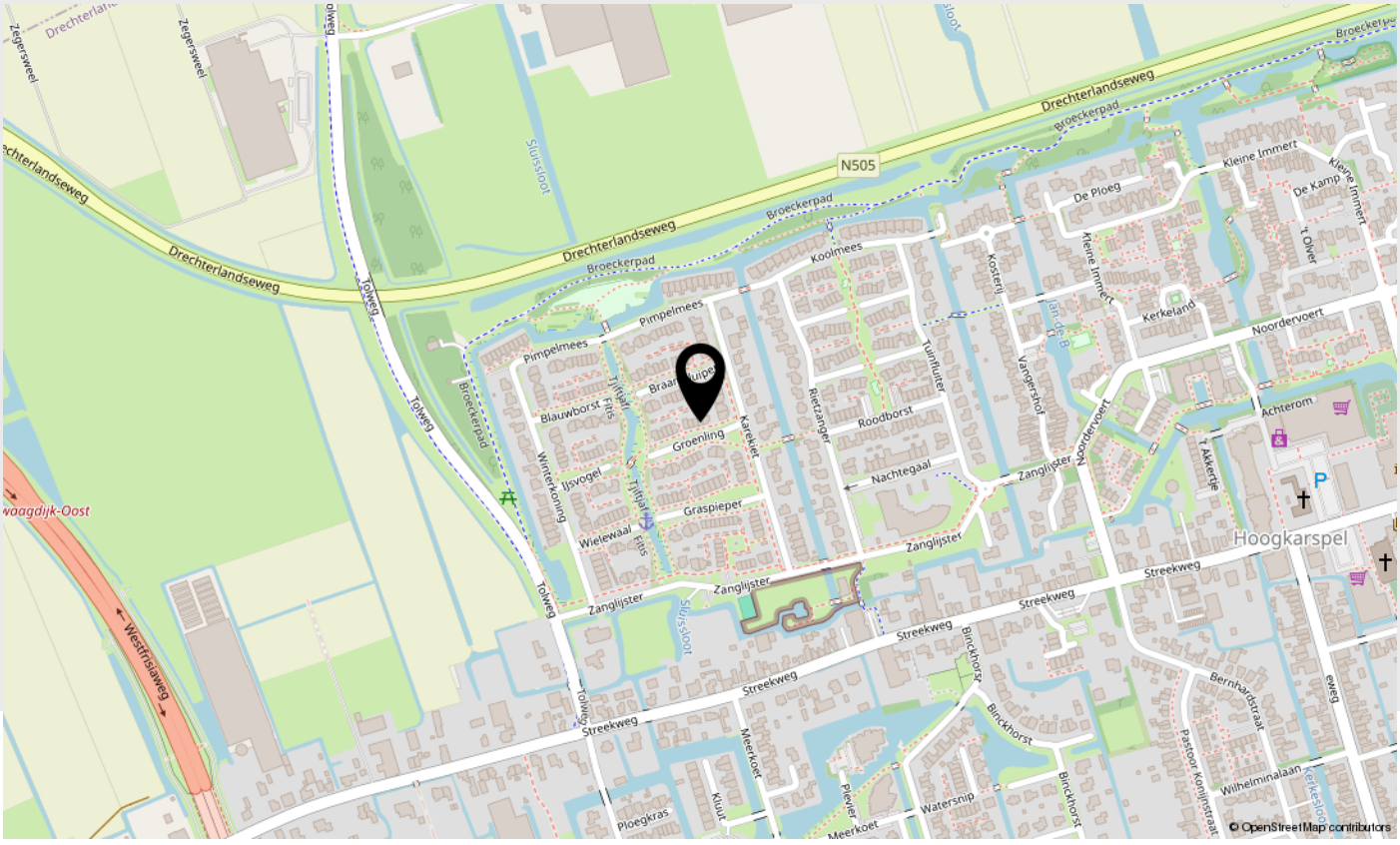
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Drechterland |
| Sectie | K |
| Perceel | 3215 |

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



# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Systeem om verlichting aan te doen met app + dimmers | | | X |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kledingkast kleedkamer | X | | |
| - Spiegel kleedkamer | | X | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - Gordijnrails boven slaapkamers + gordijnen | | X | |
| - Gordijnrails en vitrage beneden | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Houten plank in de keuken | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| - Handdoekenhaakje + zeeppomphouder | | X | |
| - Spiegel in de wc | | X | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Handdoekenhaakje | X | | |
| - Spiegel badkamer | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - geiser | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Tuinslang (rolt niet meer zelf op) | X | | |
| | | | |

# Belangrijke zaken

### Algemeen
Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

### Uitnodiging
Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

### Schriftelijke overeenstemming
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

### Ontbindende voorwaarden
Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### Voorbehouden
Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

### Brochure
Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

### De meetinstructie is gebaseerd op de 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. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

### Energielabel
Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht – alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

### Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen
Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Vragenlijst voor de verkoop van een woning
Via uw persoonlijke Move account kunt u de ‘vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B’ inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de ‘vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B’.

### Privacyverklaring
Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website www.annadegraaff.nl

# Belangrijke zaken

**Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen**
Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

# Over ons

**Anna de Graaff,** makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.




Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

**Hier zijn we trots op!**
Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

**9,4**

Vastgoed Ned.

Anna de Graaff makelaars

Anna de Graaff
makelaars

# Weten wat uw woning waard is?




## Neem contact met ons op voor een GRATIS en geheel vrijblijvende waardebepaling

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.

Scan deze code voor meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | info@annadegraaff.nl

WWW.ANNADEGRAAFF.NL