

4x1 Makelaardij

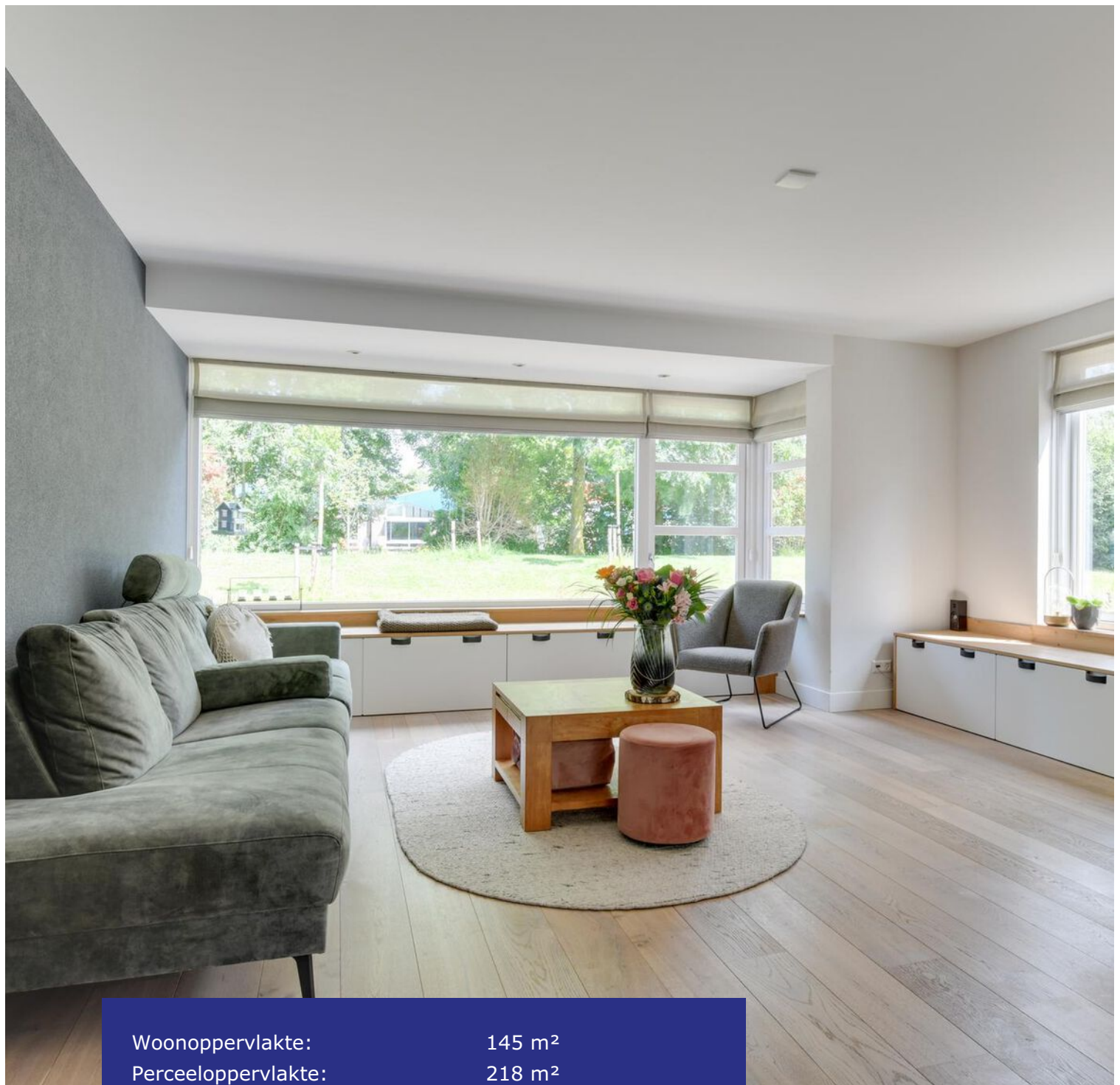
De 1^e stap bij verhuizen!



GROOTEBROEK | Kruisgang 3 a, 1613 DA



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



Woonoppervlakte:	145 m ²
Perceeloppervlakte:	218 m ²
Inhoud:	523 m ³
Bouwjaar:	2003
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuid
Energielabel:	A
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	19 m ²



Kruisgang 3 a, Grootebroek

Wat een prachtige woonkans! Deze royale 2/1 kapwoning is instapklaar, heeft energielabel A en staat op een prachtige locatie! Met vier ruime slaapkamers, een moderne keuken, bijkeuken, kantoorruimte aan huis, luxe badkamer, stenen berging en een tuin op het zuiden is het met recht een echt familiehuis. Het goed onderhouden woonhuis, gebouwd in 2003, biedt door de aangebouwde tuinkamer een heerlijke leefruimte. Aantrekkelijk is naast de goede afwerkingsstaat, de jaren 30 bouwstijl waaronder deze woning is gebouwd! De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen.

Deze fijne woning staat in de populaire woonwijk Kloosterhof. Basis- en middelbare scholen, talrijke sportfaciliteiten als voetbalvereniging en zwembad, winkelcentra, NS-station en uitvalswegen zijn in de directe nabijheid van de woning.

Bijzonderheden

- 2-onder-1-kapwoning
- Jaren 30 bouwstijl
- Parkeren op eigen terrein
- Energielabel A
- 14 zonnepanelen
- De garage is omgebouwd tot kantoor
- Aangebouwde tuinkamer
- Luxe keuken
- Bijkeuken
- Moderne badkamer
- Tuin op het zuiden
- Royale berging met verdieping
- Ligging aan autoluwe en rustige straat
- Geen directe overburen
- Wonen in de populaire wijk Kloosterhof!

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomt via de zij-entree. In de hal vindt u de meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte.

Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct het vele daglicht op! De woonkamer is ruim opgezet en heeft vrij uitzicht over een groenperk aan de voorzijde middels een aantrekkelijke erker. Aan de zijde is een extra raam aanwezig en de ruimte biedt extra comfort door middel van vloerverwarming.



Keuken

De living gaat over in de open leefkeuken, welke is gesitueerd aan de achterzijde. Deze halfopen, luxe keuken heeft o.a. een spoeliland en is voorzien van een inductie kookplaat, stoomoven, vaatwasmachine, koffiemachine en koelkast. Het is het hart van de woning, hier wordt samen gegeten, de dag doorgesproken en er worden verhalen gedeeld.



Bijkeuken

De bijkeuken is te bereiken vanuit de keuken en geeft veel extra bergruimte en een achteringang vanuit de fijne tuin. Er is vloerverwarming aanwezig, een wasmachineaansluiting en plaats voor een droger.



Tussenruimte/berging

Deze ruimte is een perfecte bergruimte middels de (inbouw)kast. Er is toegang tot de tuinkamer en de voormalige garage, thans kantoor.

Voormalige garage

Via de brede oprit en vanuit de woning bereikt u de garage, welke is omgebouwd tot kantoor. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, waardoor het thuiswerken een stuk comfortabeler is geworden. Uiteraard kan deze ruimte ook gebruikt worden als atelier, praktijk aan huis, speelkamer of berging.



Tuinkamer

Via de tussenruimte bereikt u de aangebouwde tuinkamer. Een comfortabele ruimte met prachtig uitzicht over de tuin! Hier kunt u tot rust komen of gezellig zitten met vrienden en familie. Kwaliteit, uitstraling en licht komen hier prachtig samen.

Tuin

Aan de voorzijde vindt u een keurige voortuin én een oprit met plaats om twee auto's te parkeren op eigen terrein. De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom en een royale berging. Deze heerlijke, zonnige en grotendeels onderhoudsvriendelijke besloten achtertuin biedt voldoende privacy. De berging is voorzien van een vaste trap naar de verdieping, de ruimte is verder voorzien van elektra. Hier gaat je klushart, sneller van kloppen.



1e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de ruime overloop van de 1e verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

Deze verdieping telt in totaal drie slaapkamers, waarvan de grootste zich aan de voorzijde bevindt. Deze royale kamer is voorzien van een inbouwkast en een zijraam. De kamers hebben ruime afmetingen, mede door de recht opgetrokken wanden.

Badkamer

Deze luxe en moderne badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wandcloset, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.





2e verdieping

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Er is een grote zolderkamer aanwezig met opstelplaats voor een Cv-ketel en de mechanische ventilatie. Vanaf hier heeft u toegang tot de 4e slaapkamer.

Slaapkamer

De 4e slaapkamer heeft een dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.

Elektrische installatie

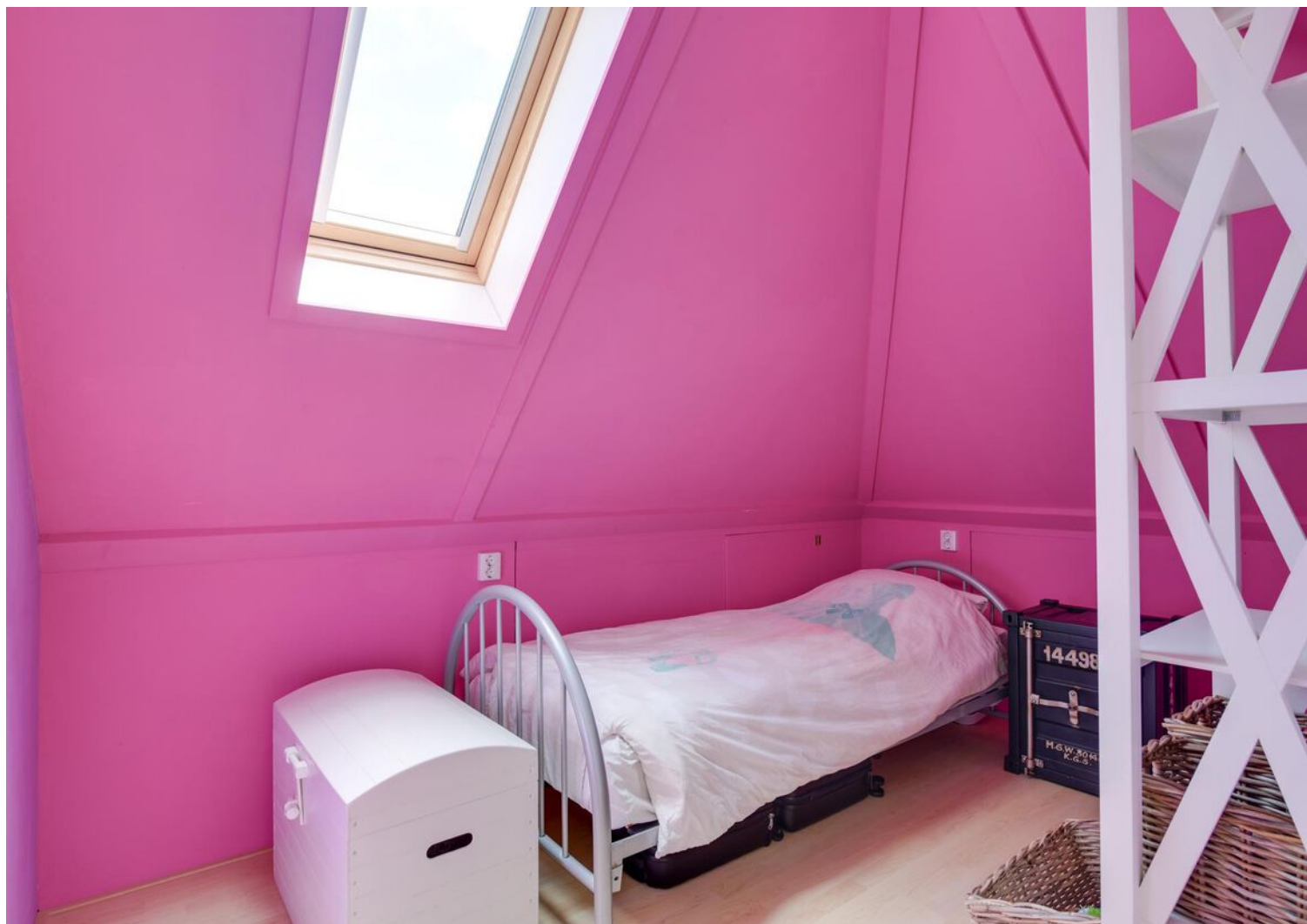
Meterkast met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en 2 fase aansluiting (kookgroep).

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

CV-combiketel HR Remeha 2016.

Isolatie

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



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuisje/buitenberging	x		
droogmolen incl. voet		x	
Zonnepanelen	x		
Speciale deurbel/ bel & trafo		x	
Wandbox		x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vouwgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Losse horren: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vloer: laminaat en houtenvloer	x		
Klokthermostaat; merk Remeha Isense	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas/inductie/keramisch); - afzuigkap; - fornuis met oven; - oven; - stoomoven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - inbouwkoffzetapparaat.	x x x x x x x x x	x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières		x	
Dimmers		x	
Garage/berging: opbouwverlichting	x		
Kasten: begane grond en 1 ^e verdieping		x	
Kasten: 2 ^e verdieping	x		
Veiligheidsschakelaar wasmachine		x	
Alarminstallatie		x	
Elektrische laadpaal			x
Rookmelders (onderdeel alarminstallatie)		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

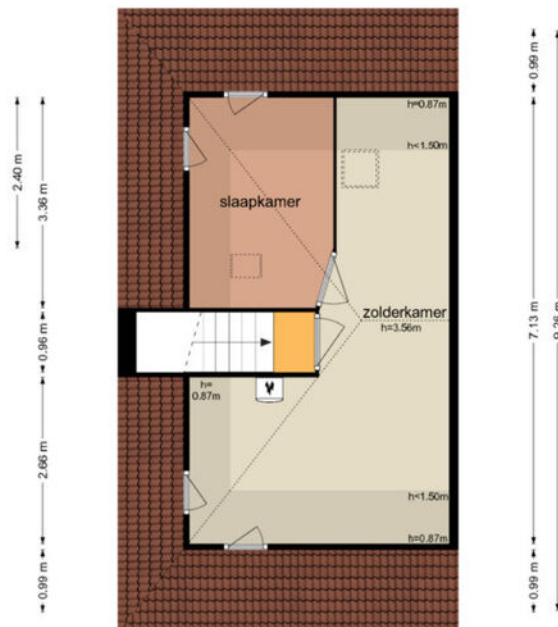


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping

Kruisgang 3A - Grootebroek
Tweede Verdieping

← 2.30 m → 1.80 m →

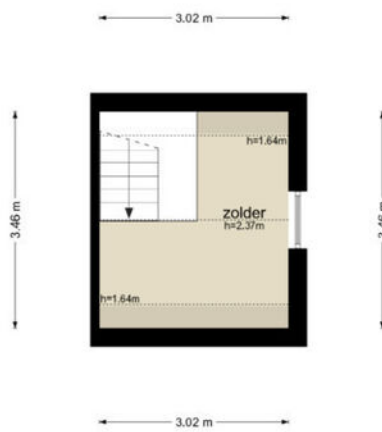


← 2.01 m → 2.08 m →
← 2.55 m →
← 0.79 m → 4.15 m →
← 5.02 m →

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

Plattegrond zolder

Kruisgang 3A - Grootebroek
Zolder



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: 2947678_1

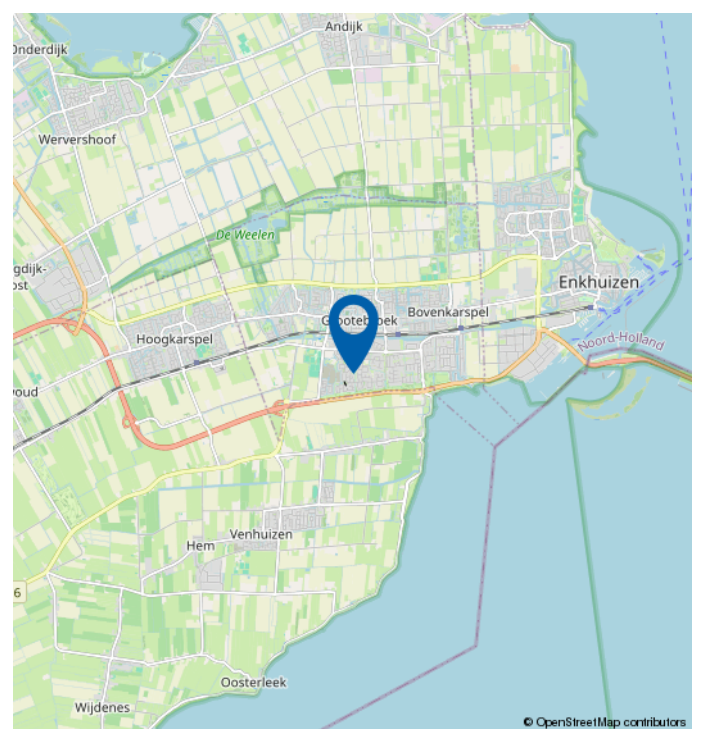
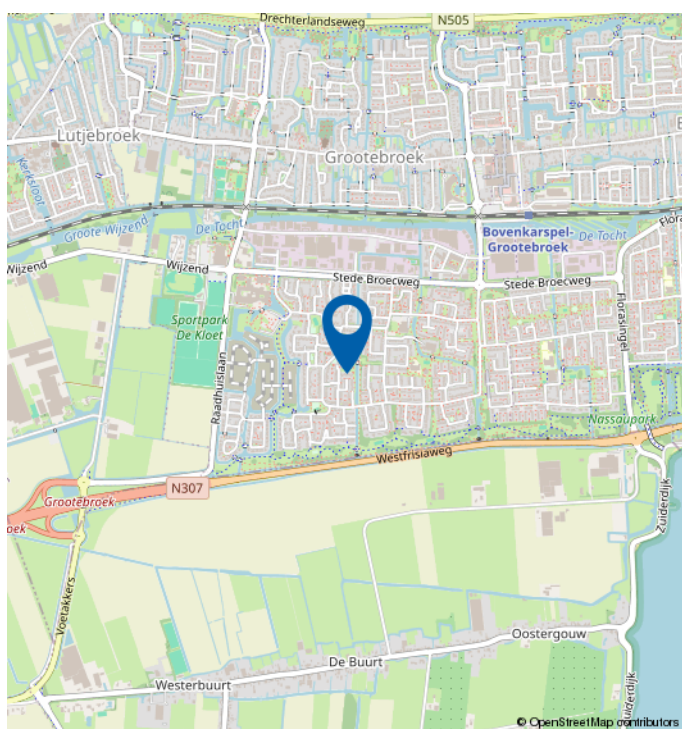
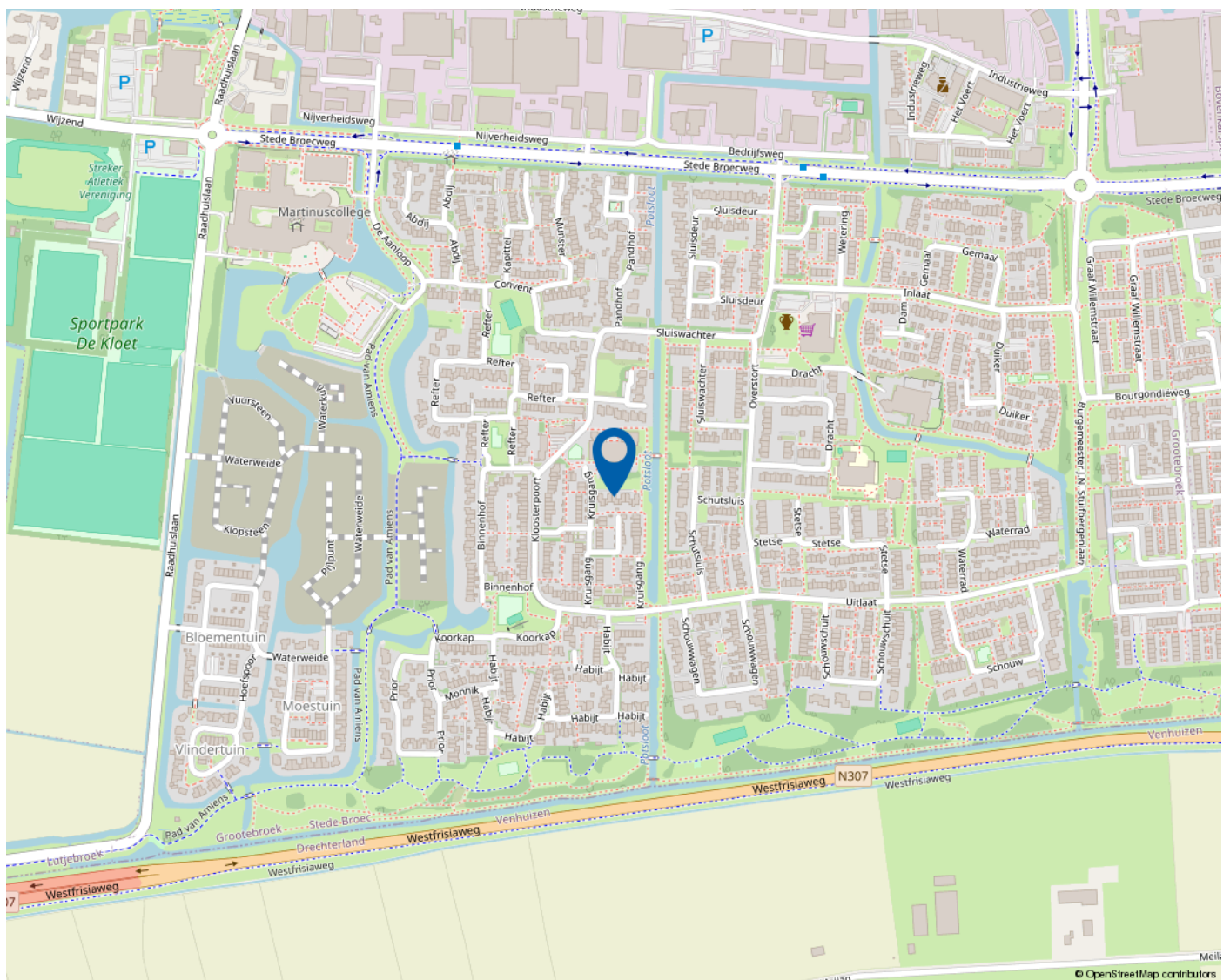


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Stede Broec	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie E	
— Bebouwing		Perceel 2873	

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024
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 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



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd