

4x1 Makelaardij

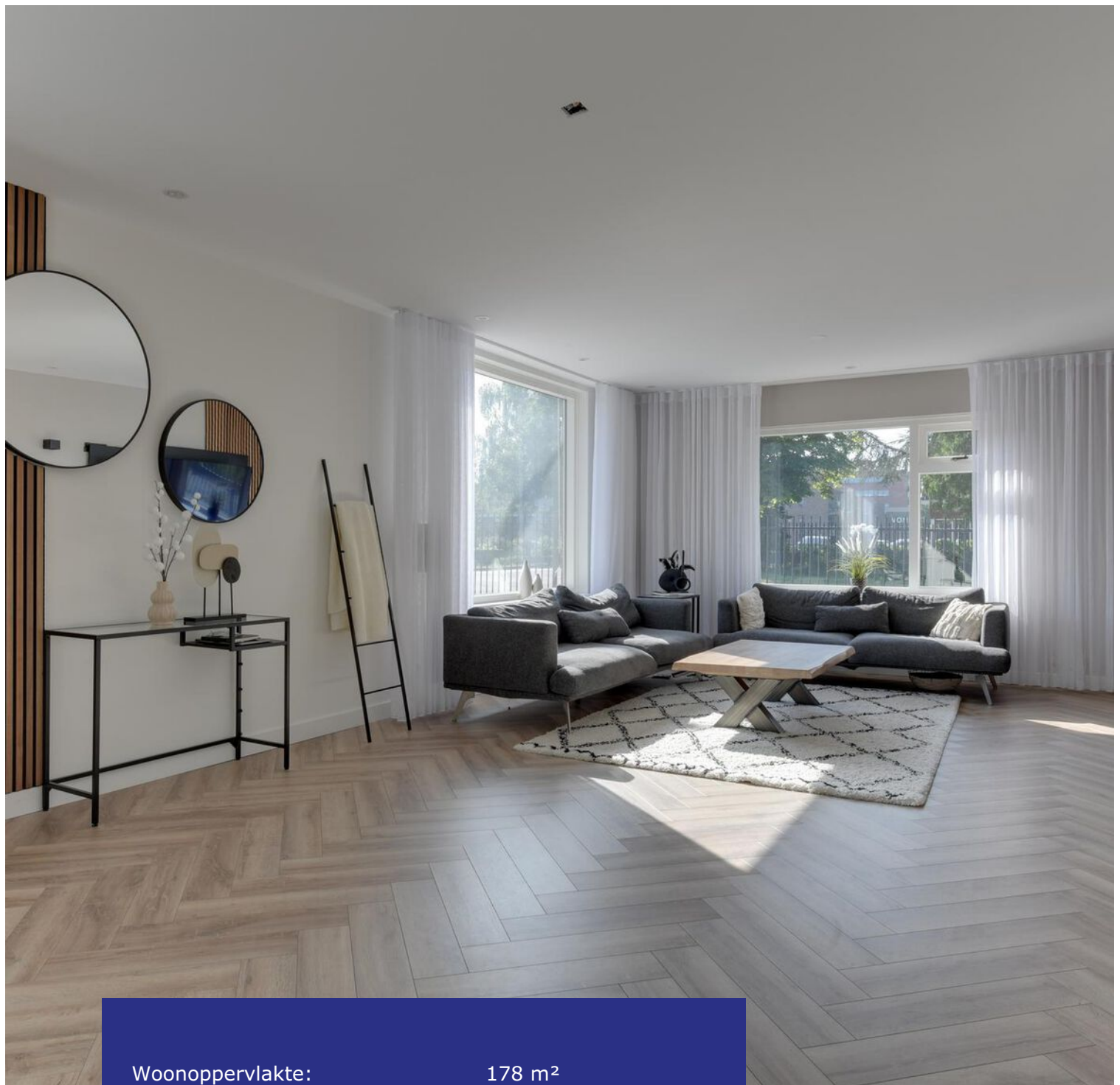
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Keern 91, 1625 NG



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



Woonoppervlakte:	178 m ²
Perceeloppervlakte:	705 m ²
Inhoud:	1786 m ³
Bouwjaar:	1972
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energie label:	B
Overige in pandige ruimte:	219 m ²



Keern 91, Hoorn

Vrijstaande woning met grote stenen schuur, 12 zonnepanelen, energielabel B, gelegen op een riant perceel van maar liefst 705 m² en op loopafstand van de binnenstad!

Op een waanzinnig kavel staat deze luxe, vrijstaande woning met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 178 m²! De afgelopen jaren is de woning gemoderniseerd en voorzien van stijl en elegantie. Het afwerkingsniveau is van het hoogste niveau en de luxe straalt ervan af. De woning heeft een moderne woonkamer met visgraat vloer, luxe woonkeuken met kookeiland, eetgedeelte met ingebouwde elektrische sierhaard, veel raampartijen, 4 slaapkamers en een grote achtertuin op het zuidwesten, gelegen aan het water. Ook biedt de woning voldoende comfort. De gehele begane grond is namelijk voorzien van vloerverwarming. Wilt u ook werk

wonen combineren? Dat kan hier! Naast de woning staat namelijk een grote stenen schuur (200 m²), waardoor het vele mogelijkheden biedt. Een zeldzame vondst voor de ZZP-er die op zoek is naar werk- of opslagruimte!

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met grote schuur
- Woonoppervlakte 178 m²
- Perceelgrootte 705 m²
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Moderne woonkamer met visgraat vloer
- Vloerverwarming over de begane grond
- 4 ruime slaapkamers op de 1e verdieping
- Mogelijkheid voor 2 extra slaapkamers
- 12 zonnepanelen (2024), energielabel B
- Grote achtertuin op het zuidwesten
- Aan water gelegen
- Grote stenen schuur van 200 m²
- Parkeren op eigen terrein
- Op loopafstand van de binnenstad
- Nabij voorzieningen en openbaar vervoer
- Wat een mooie woonkans!

Begane grond

Via de oprit bereikt u de voordeur van deze fraaie woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal. Hier maakt u direct kennis met het luxe karakter van de woning. Er is verrassend veel woonruimte en een overdosis aan wooncomfort! De hal biedt u toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping, de woonkamer, woonkeuken, meterkast, trapkast en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De royale woonkamer kenmerkt zich door de hoogwaardige afwerking. U beschikt hier over een prachtige visgraat vloer met vloerverwarming en de wanden en het plafond zijn strak afgewerkt. De woonkamer heeft meerdere grote ramen, waardoor er veel lichtinval is. Er is een vaste inbouwkast aanwezig, stalen deuren, inbouwspots en het eetgedeelte is voorzien van een luxe elektrische inbouw sierhaard.





Keuken

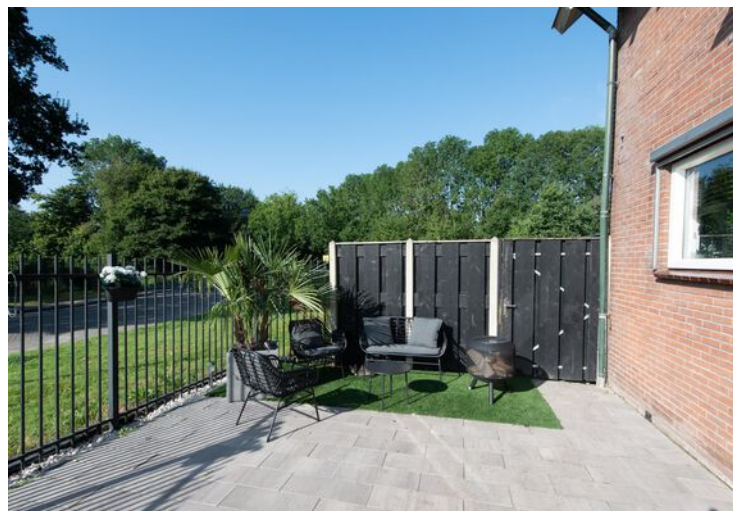
Welkom in deze fantastische woonkeuken, waar ruimte, luxe en comfort samenkomen! Kookliefhebbers zullen hier hun ogen uitkijken! Het geheel is namelijk geplaatst in een wandopstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur, een recht keukenblok met uitzicht over de tuin en als eyecatcher: het grote kookeiland met bargedeelte! Deze keuken is werkelijk van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, zoals een Bora inductiekookplaat met indirecte afzuiging, ingebouwde wijn/bierkoeler, vaatwasmachine, koelkast, oven, Quooker en een koffiemachine. Er is veel werk- en kastruimte aanwezig, besteklade, veel treklades en twee inbouwkasten met o.a. een wasmachineaansluiting en plaats voor de droger. Op prachtige zomerdagen zet u de openslaande deuren naar de tuin lekker open en wordt het terras een verlengde van de woonkeuken, wat een weelde!





Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten, is aan het water gelegen, biedt voldoende privacy en heeft geen directe achterburen. Deze tuin is perfect voor gezellige barbecues, tuinfeestjes of gewoon om rustig van een kopje koffie te genieten. Er staan diverse boom- en plantsoorten met o.a. een appelboom, perenboom, bessenstruik en een bramenstruik. Door de grote achtertuin is het op verschillende plekken mogelijk om een loungeplek te realiseren. Ook heeft u genoeg ruimte om speelgelegenheid voor kinderen te creëren. De voortuin biedt plek om diverse auto's te parkeren op eigen terrein, het is onderhoudsvriendelijk aangelegd met voornamelijk strakke bestrating en wordt afgesloten door een sierhekwerk.



Schuur

De grote schuur naast de woning heeft een oppervlakte van 202 m² en is via een elektrische roldeur en een loopdeur bereikbaar. De schuur is opgedeeld in 2 ruimtes en beschikt over een betonvloer, elektra, verlichting, veel ramen en een elektrameter met 6 groepen. Hier kunt u met gemak meerdere auto's stallen.



1e verdieping

Via een vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De ruime overloop geeft u toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

De slaapkamers hebben verschillende afmetingen en zijn ruim van formaat. De 1e en 2e slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde en hebben vrij uitzicht. De 3e en 4e slaapkamer zijn gesitueerd aan de achterzijde. Alle slaapkamers hebben gestuukte wanden en plafonds. De gehele verdieping is voorzien van kunststof draai kiepramen met horren.

Badkamer

De centraal gelegen badkamer is betegeld en uitgerust met een wandcloset, douche, wastafel in meubel, designradiator, raam en spotjes.



2e verdieping

U komt op de 2e verdieping middels een vaste trap. De overloop biedt plaats voor de ketelopstelling en geeft u toegang tot 2 kamers. Deze verdieping kan volledig naar eigen wens worden ingericht, of u nu op zoek bent naar extra leefruimte, een werkplek of een hobbyruimte. De kamers hebben beide een dakraam en bieden de mogelijkheid om op deze verdieping nog 1 of 2 slaapkamers te realiseren.

Elektrische installatie

Meterkast met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel HR Atag 2024.

Isolatie

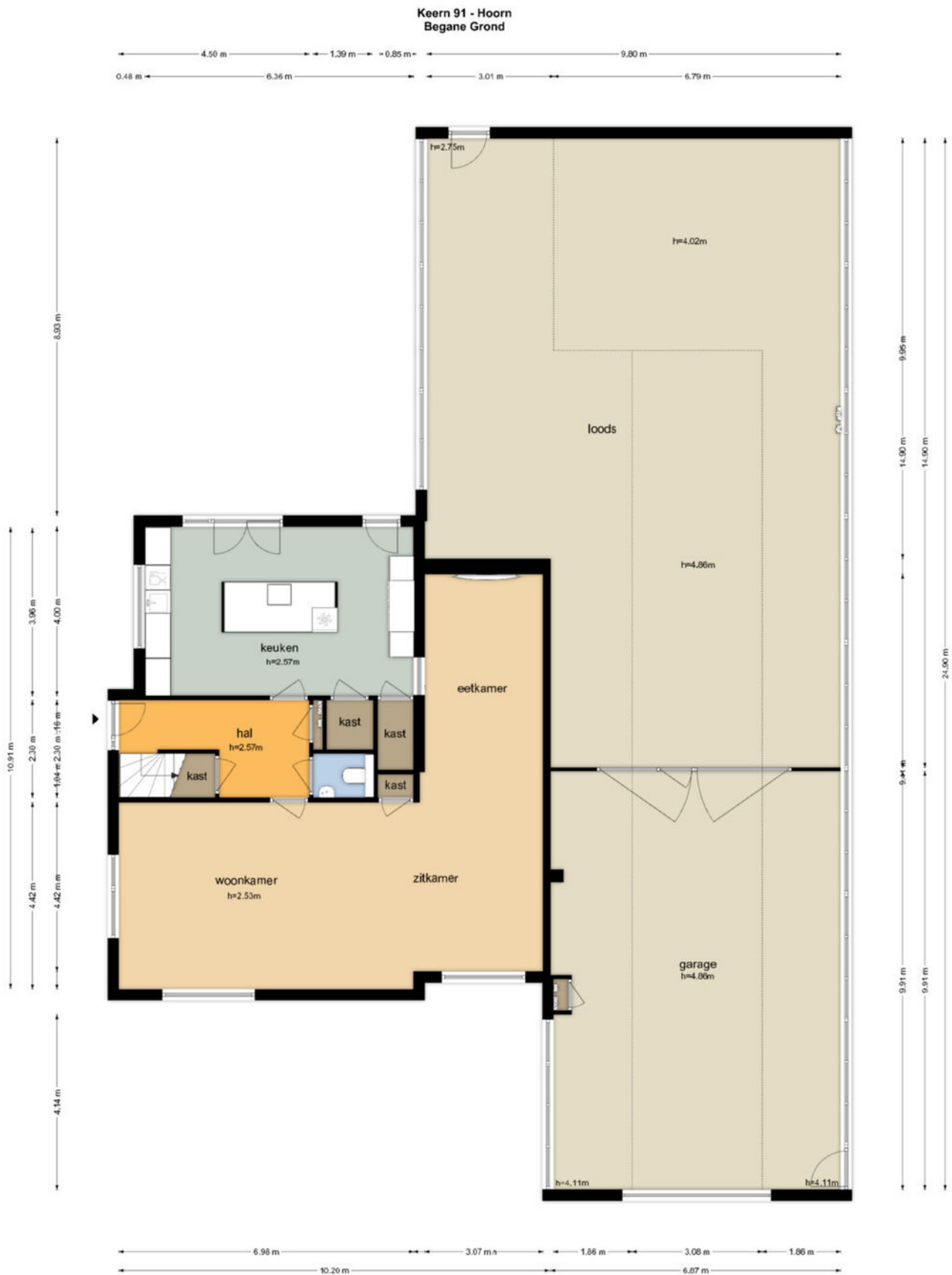
De woning is geïsoleerd door middel van vloerisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
Bewateringssysteem	x		
Plantenkas/kweekkas	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting	x		
Zonneschermen	x		
Zonnepanelen	x		
Rolluiken	x		
Speciale losse brievenbus	x		
Speciale deurbel/ bel & trafo			x
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Gordijnen: begane grond	x		
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x		
Lamellen: begane grond	x		
Losse horren: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vloer: tapijt en laminaat	x		
Klokthermostaat; merk Atag	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas/inductie/keramisch); - afzuigkap; - oven; - magnetron; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - Quooker; - inbouwkoffzetapparaat.	x x x x x x x x x	x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x		
Dimmers	x		
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	x		
Kasten: 1 ^e verdieping			x
Spiegelwanden	x		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Veiligheidsschakelaar wasmachine	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		

Plattegrond begane grond



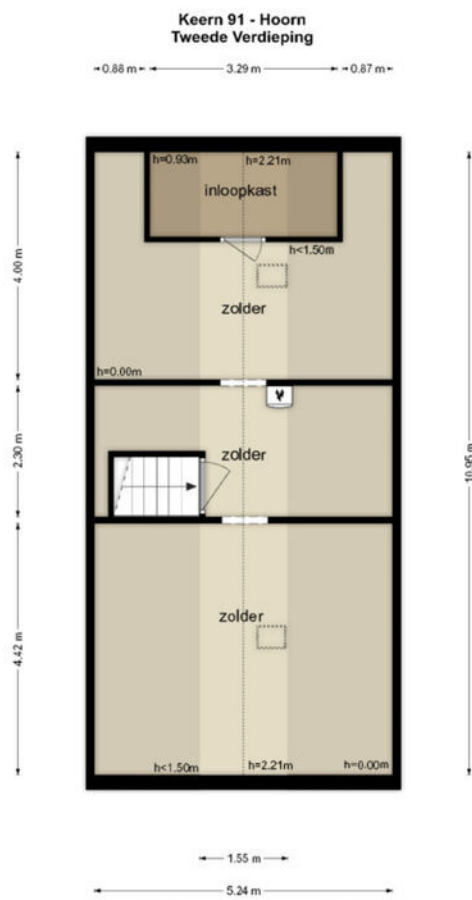
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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: 2990538_2



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie C

Perceel 894

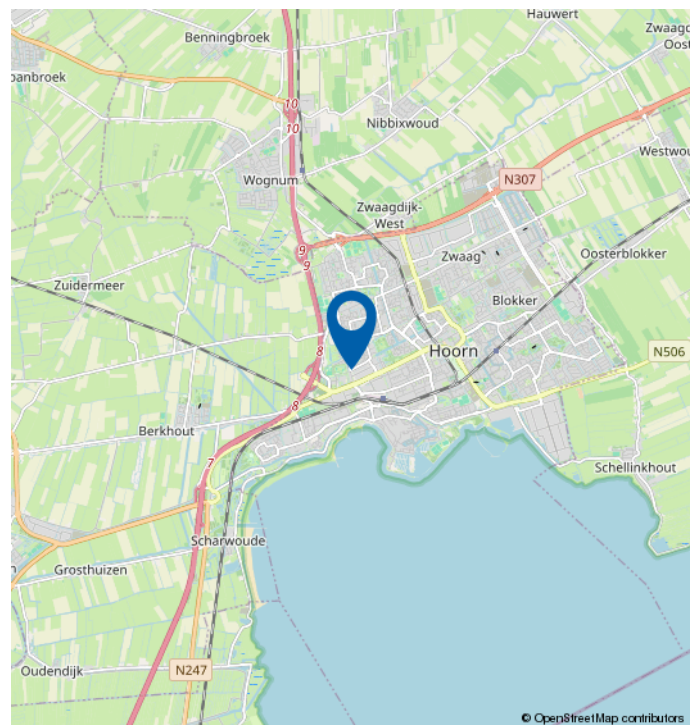
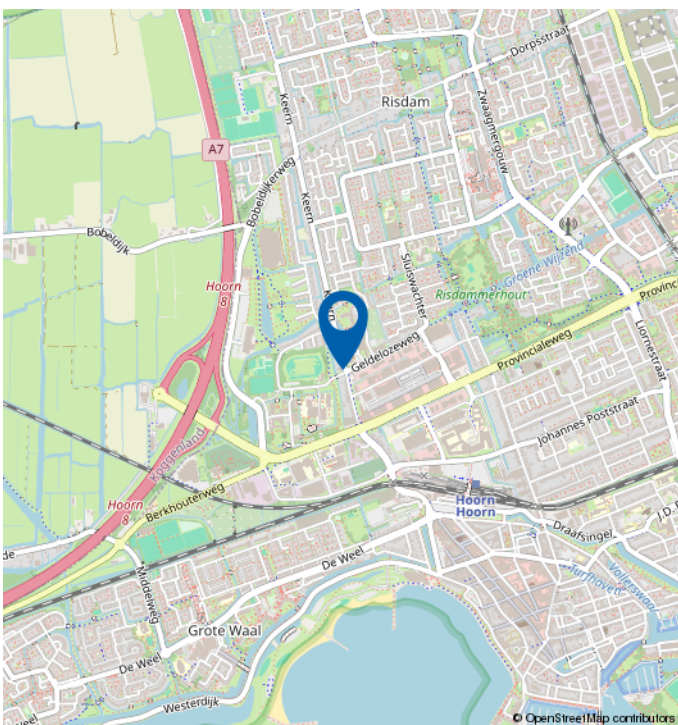
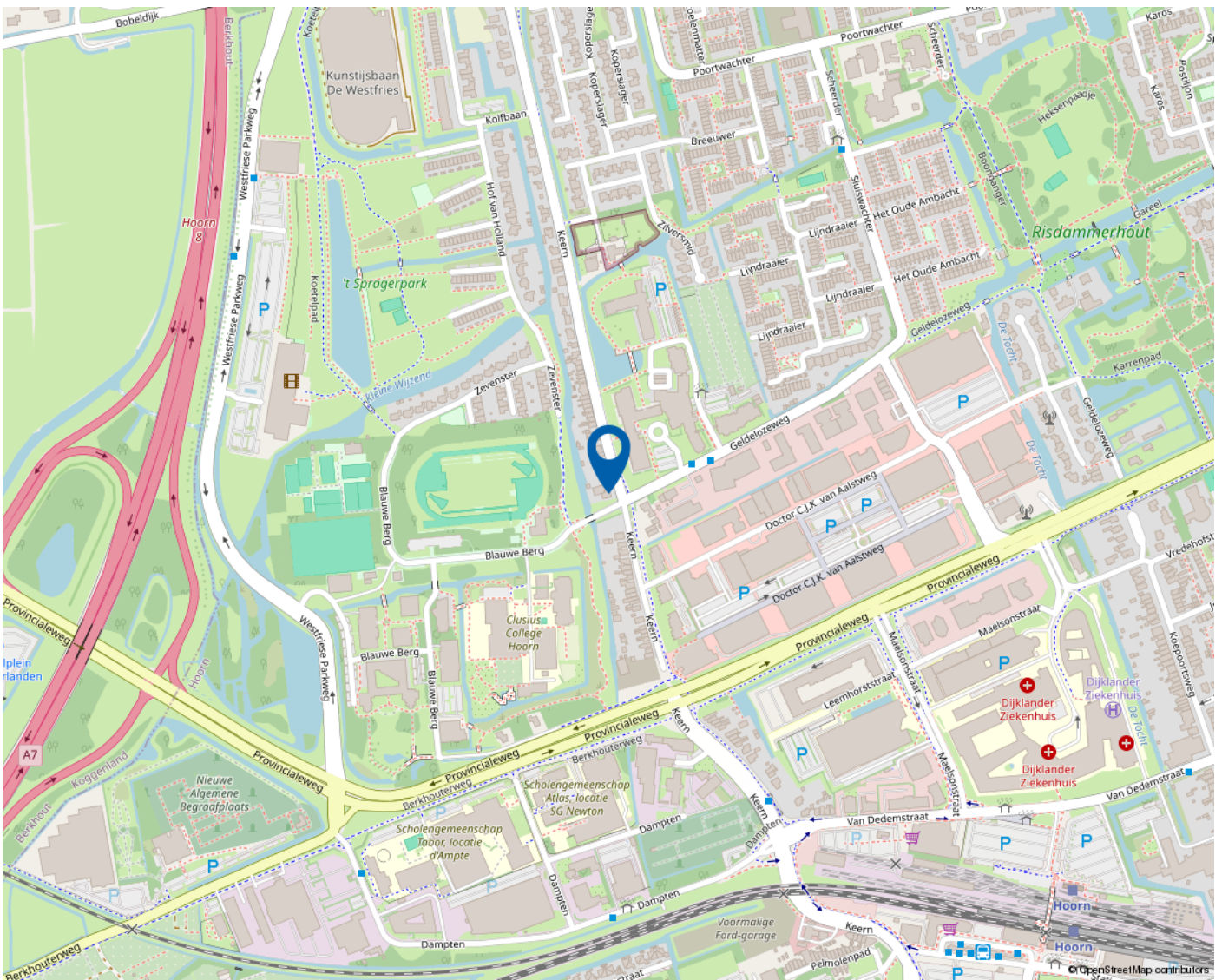
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2024
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.

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