

# 4x1 Makelaardij

De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



BLOKKER | Kolenbergstraat 67, 1695 CC



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	463 m <sup>2</sup>
Inhoud:	613 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	2003
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	3
Energie label:	A
Overige in pandige ruimte:	35 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	26 m <sup>2</sup>



## Kolenbergstraat 67, Blokker

**Vrijstaande woning (2003) met aangebouwde garage, energielabel A, 13 zonnepanelen, op een ruim perceel van maar liefst 463 m<sup>2</sup>! Het woonhuis beschikt over een woonoppervlakte van 135 m<sup>2</sup>, waardoor u kunt genieten van volop ruimte en comfort. Door de praktische indeling biedt deze woning u fijne leefruimtes en een hoge dosis woongenot. Zo is er een ruime living aanwezig met veel raampartijen, een grote woonkeuken, sfeervolle en tuingerichte serre, praktische bijkeuken en een aangebouwde garage! De 1e verdieping biedt ruimte voor 3 slaapkamers, een complete badkamer en een separate wasruimte. De 2e verdieping is ideaal om te gebruiken als bergzolder! De woning heeft een energiezuinig label A, mede door de 13 zonnepanelen (2024).**

**Blokker ligt centraal gelegen, waardoor u binnen 10 minuten op de**

**Leeuwarden rijdt. Het centrum van Blokker ligt op loopafstand en heeft diverse winkels, een bakker, supermarkten en een slager. De binnenstad van Hoorn ligt op 15 minuten fietsen van de woning af. Hoorn biedt alle gewenste stadsvoorzieningen zoals het NS-station, diverse winkels, horecagelegenheden, de historische haven en ook het recent aangelegde stadsstrand! Kortom: fijn wonen in het hartje van Blokker!**

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning
- Aangebouwde garage
- 13 zonnepanelen woning 2024
- Energielabel A en cv-ketel 2024
- Achtertuin aan het water
- Royale living met veel lichtinval
- Grote woonkeuken en bijkeuken
- Tuingerichte serre 2017
- Stofzuigsysteem
- Op fietsafstand van Hoorn

## Begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime hal met trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

## Woonkamer

Bij binnenkomst zult u verrast zijn door de grote living met veel natuurlijk lichtinval. Er is meer dan genoeg plaats voor een riante zithoek en de aanwezige houtkachel zorgt voor een prettige warmte en sfeer. Tevens is er vloerverwarming aanwezig, waardoor de kamer extra comfortabel is.





## Keuken

Vanuit de woonkamer komen we terecht in de keuken. Deze grote woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en wordt gekenmerkt door een sfeervolle erker. Hierdoor is er genoeg ruimte voor een grote eettafel. De keuken staat in een hoekopstelling en is voorzien van een 90 cm oven, 5 pits fornuis, vaatwasmachine, combimagnetron-oven, koelkast, afzuiger, veel kastuimte en een hoog werkblad.



## Bijkeuken

Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met ketelkast en tuindeur naar de serre.



## Serre

De aangebouwde serre (2017) is een prachtige loungeplek met geweldig uitzicht over de tuin. Een heerlijke ruimte om te vertoeven! Ook is er vloerverwarming aanwezig en veel lichtinval middels de raampartijen, glazen schuifwand, welke geheel open kan. Hier loopt u zo de tuin in! Door de dubbele tuindeuren heeft u toegang tot de keuken.



### **Garage**

De aangebouwde garage is zowel inpandig als van buitenaf te bereiken. Er is voldoende ruimte om uw auto binnen te parkeren of een motor te stallen. De vaste kasten zorgen voor extra opbergruimte en er is een stofzuigstelsel aanwezig.

### **Tuin**

De tuin ligt rondom de woning en is met zorg aangelegd. De achtertuin grenst aan water en er staan prachtige bloemsoorten in. Aan de voorzijde staat een hekwerk met poort, oprit en er is parkeergelegenheid op eigen terrein.





## 1e verdieping

Middels de hardhouten trap komen we uit op de 1e verdieping. Hier treft u een ruime overloop aan met een dakraam, drie ruime slaapkamers, een praktische wasruimte en de badkamer.

## Slaapkamers

De 1e en 2e slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde en hebben beide een vaste kast. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde en ligt over de volledige breedte van de woning.

## Badkamer

Kom tot rust en ontspan in de complete en luxe badkamer, volledig uitgevoerd met een ligbad, separate douche en wastafel. Door het dakkapel is er extra ruimte gecreëerd. Ideaal!

## Wasruimte

Direct naast de badkamer bevindt zich de ruimte met aansluitpunten voor de wasmachine en droger.





## 2e verdieping

Via een vlizotrap is de 2e verdieping te bereiken. Deze is nu in gebruik als bergzolder.

## Elektrische installatie

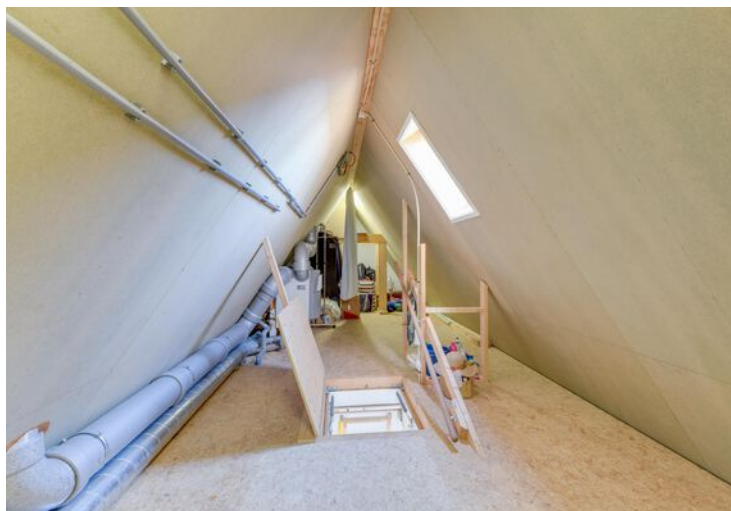
Meterkast met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Vaillant ECO Plus HR 35-40 uit 2024 in eigendom.

## Isolatie

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



---

# Lijst van zaken

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>
Tuinaanleg/beplanting	<b>x</b>	
(sier)bestrating	<b>x</b>	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>	
Buitenverlichting	<b>x</b>	
Tuinhuisje/buitenberging	<b>x</b>	
Zonnepanelen	<b>x</b>	
Rolluiken	<b>x</b>	
Screens	<b>x</b>	
Speciale losse brievenbus	<b>x</b>	
Speciale deurbel/ bel & trafo	<b>x</b>	
Kattenverblijf (tuin)	<b>x</b>	
Gordijnrails: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Gordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Rolgordijnen/ vouwgordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Rolhorren: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Vloer: tapijt	<b>x</b>	
Klokthermostaat	<b>x</b>	
Losse houtkachels	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur: - afzuigkap; - fornuis met oven; - magnetron met oven; - koelkast; - vaatwasmachine; - Quooker.	<b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b>	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	<b>x</b>	
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières		<b>x</b>
Dimmers	<b>x</b>	
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	<b>x</b>	
Kasten: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping		<b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	
Wastafelmeubel	<b>x</b>	
Alarminstallatie	<b>x</b>	
Elektrische laadpaal	<b>x</b>	
Rookmelders	<b>x</b>	

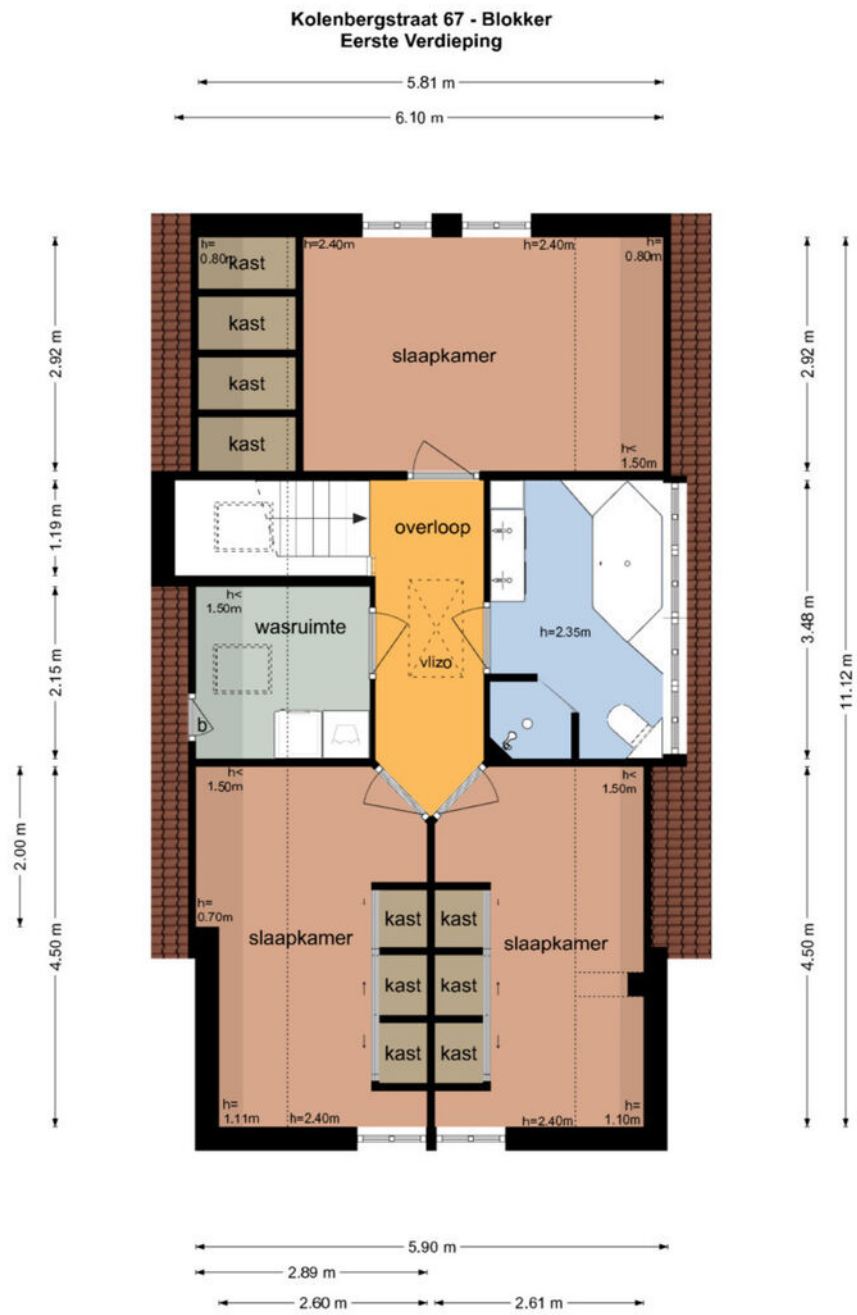
---

# 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

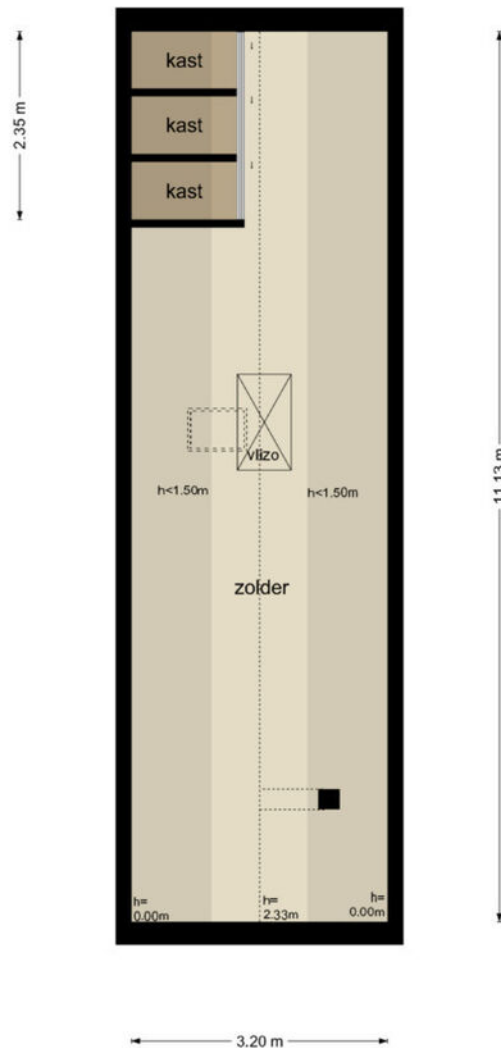


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond tweede verdieping

## Kolenbergstraat 67 - Blokker Tweede Verdieping

← 1.31 m →



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: 2972272\_1



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 K

Perceel 2581

kadaster

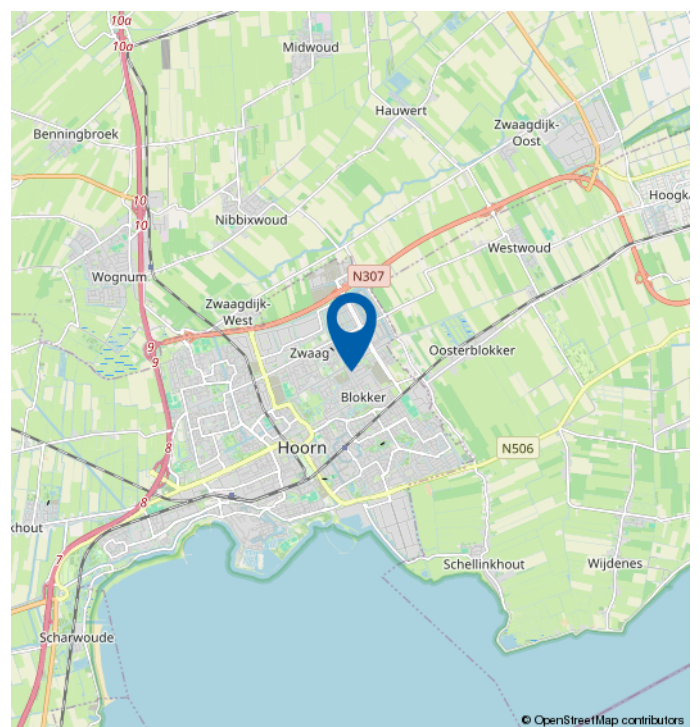
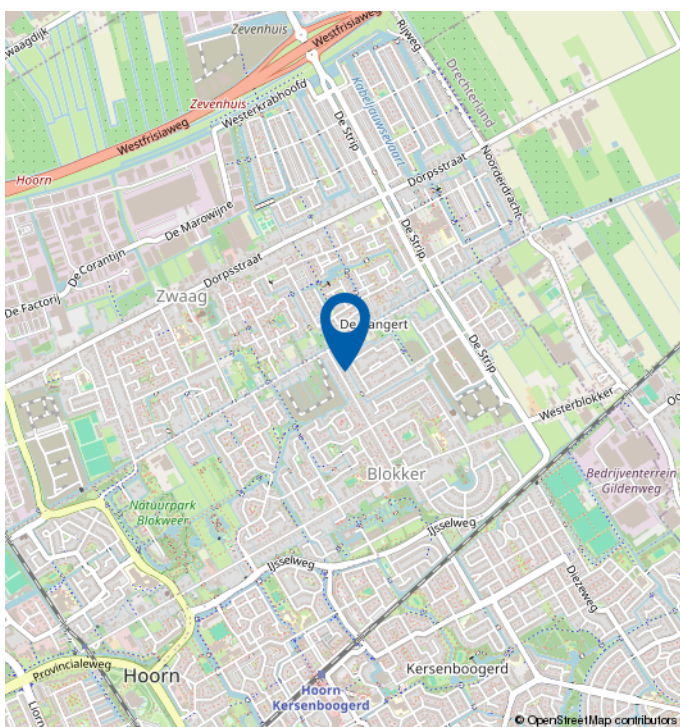
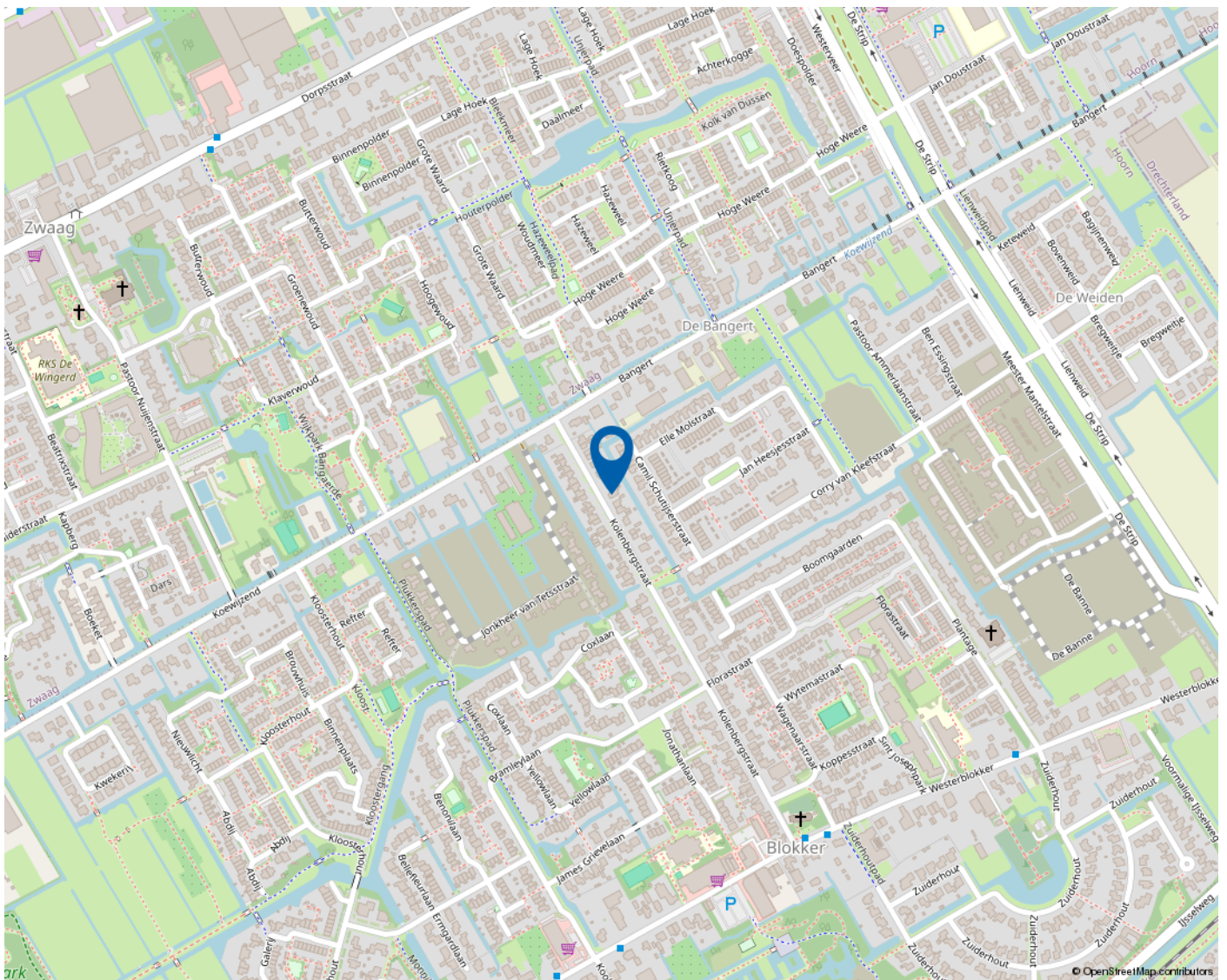


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](http://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](mailto: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