

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | John Raedeckerhof 7, 1628 ZA



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



Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	154 m ²
Inhoud:	392 m ³
Bouwjaar:	2003
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	noordwest
Energielabel:	A
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²



John Raedeckerhof 7, Hoorn

Uitgebouwde en instapklare woning uit 2003 met energielabel A, visgraatvloer, 9 zonnepanelen, 4 slaapkamers en een tuin aan het water!

Stel je voor: een volledig afgewerkt en uitgebouwde eengezinswoning staat te koop in de populaire wijk Kersenboogerd. Fraai gelegen aan het water, op korte afstand van de voorzieningen en in één van de meest gewilde buurten. Dit is een droom voor wie op zoek is naar een moderne, energiezuinige en jonge woning. Deze woning is namelijk gebouwd in 2003, telt vier slaapkamers, een complete badkamer en heeft een sfeervolle tuin aan het water. De woning is instapklaar en afgewerkt met gestuukte wanden en een visgraatvloer. Met een energielabel A en 9 zonnepanelen bent u verzekerd van een energiezuinige woning.

Op loopafstand vindt u diverse speeltuintjes, waaronder een natuurspeeltuin, een voetbal-/

basketbalplein en een bushalte. Het winkelcentrum en het NS-station Kersenboogerd bevinden zich op fietsafstand, net zoals scholen en sportvoorzieningen. Het Markermeer en het strand van Schellinkhout is op fietsafstand te bereiken voor een heerlijke wandeling of middagje weg. De binnenstad van Hoorn is met 10 fietsminuten bereikbaar. Hier vindt u een groot aanbod van winkels, horeca, musea, het nieuwe stadsstrand en een gezellige haven.

Bijzonderheden

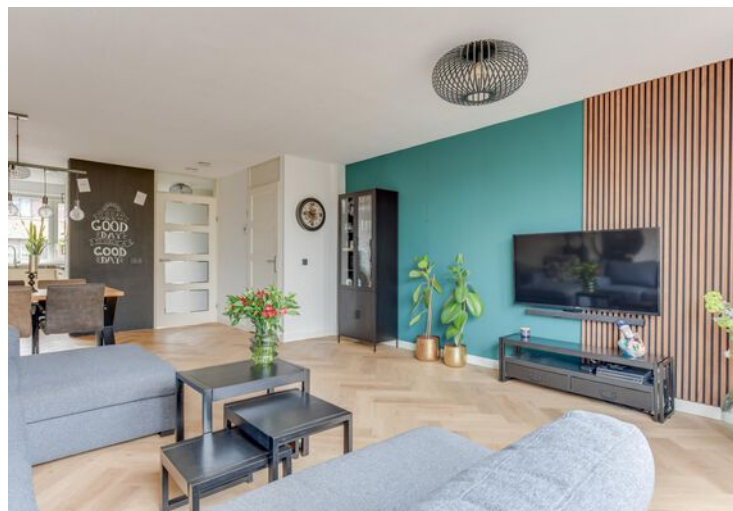
- Uitgebouwde eengezinswoning
- Karakteristieke jaren 30 stijl uitstraling
- Energielabel A en negen zonnepanelen
- Bouwjaar 2003
- Bouwjaar cv-ketel 2020
- Lichte woonkamer met visgraat vloer
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf
- Privacy volle tuin aan het water
- Vrije ligging aan de achterzijde
- Geen directe achterburen
- Kindvriendelijke buurt

Begane grond

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

Woonkamer

Bij het binnentreden van de woonkamer is direct de fijne sfeer en het oog voor detail van de bewoners te ervaren. De ruimte is voorzien van een recent gelegde visgraatvloer, welke zorgt voor een open en licht geheel. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd, waardoor er meer dan genoeg plaats is voor een gezellige loungehoek en een fijne eethoek. Voor de niet-alledaagse spullen is er onder de trap plek genoeg in de handige trapkast. De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang naar de achtertuin. Op een zomerse dag laat u zo heerlijk het frisse briesje de kamer koelen, ideaal! De keuken en woonkamer vloeien naadloos in elkaar over, waardoor de begane grond zowel ruimtelijk als gezellig aanvoelt.



Keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde biedt alles wat een kookliefhebber zich kan wensen. Afgewerkt met een natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combimagnetron-oven, koelkast, 4 pits gasfornuis en wokpit, spoelbak en afzuigkap.

Elektrische installatie

Meterkast met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Nefit Trendline HR uit 2020, CW 5.

Isolatie

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



Tuin

Ondanks het onderhoudsvriendelijke ontwerp biedt deze verzorgde achtertuin voldoende bloemen en planten om een levendige en natuurlijke sfeer te creëren. De stooftjes uit eigen tuin zijn bovendien heerlijk! Dit alles in combinatie met de zitjes, vrije ligging aan de achterzijde en het water, maakt dit een plek waar u heerlijk kunt genieten van de rust en vrijheid. Aan de waterkant is een klapbaar hek geplaatst, ideaal om eventueel valgevaar te minimaliseren.

Berging

Aan de achterzijde van de woning staat een ruime, houten berging met de aansluiting voor een wasmachine en een droger. Verder is deze voorzien van elektra en verlichting. Aan de voorzijde van de woning is er een overdekte berging aanwezig, die u kunt gebruiken voor de fietsen.





1e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop. Vanaf hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De kamers hebben recht opgetrokken wanden en zijn voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer

De complete badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in meubel, ligbad, separate douche, wandcloset, een raam voor extra ventilatie en een designradiator.





2e verdieping

Op de tweede verdieping vindt u de 4e slaapkamer met extra opbergruimte achter de knieschotten. U heeft zelfs de mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer of de ruimte in te richten als hobbyruimte/kantoor, voorzien van een groot dakraam. Vanaf deze ruimte heeft u toegang tot de ruimte met de cv-ketel. In deze kamer is de voorbereiding voor het plaatsen van een douchecabine gerealiseerd; warm en koud water, een afvoer en betegelde vloer.

Slaapkamer

De 4e slaapkamer heeft een groot dakkapel, welke zorgt voor extra ruimte en meer lichtinval. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, heeft bergruimte achter de knieschotten en een wastafel in meubel.

3e verdieping

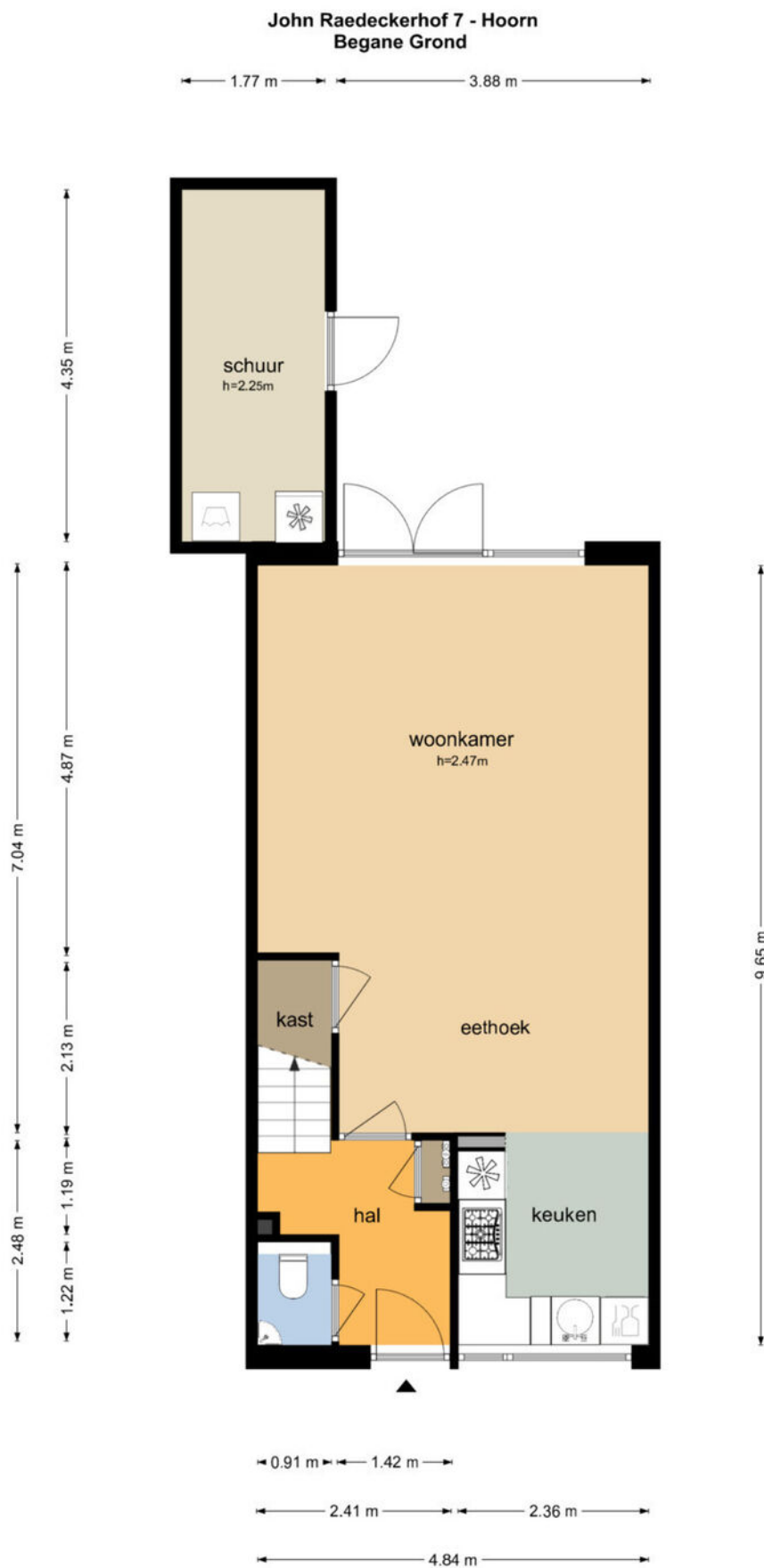
De 3e verdieping wordt gebruikt als bergzolder.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
droogmolen incl. voet		x
Zonnepanelen	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo		x
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Gordijnen: - begane grond; - 1 ^e verdieping.	x	x
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Plissé: begane grond	x	
Vloer: - tapijt (trappen/ overloop); - laminaat (1 ^e en 2 ^e verdieping); - pvc vloer.	x x x	
Klokthermostaat; merk Bosch	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas); - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vriezer; - vaatwasmachine.	x x x x x	x x
Boeken-, legplanken: - begane grond; - 1 ^e verdieping.	x	x
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		x x
Dimmers	x	
Berging: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: - begane grond; - 1 ^e verdieping; - 2 ^e verdieping; - Witte glanzende kast 2 ^e verdieping.	x	x x x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Rookmelders	x	

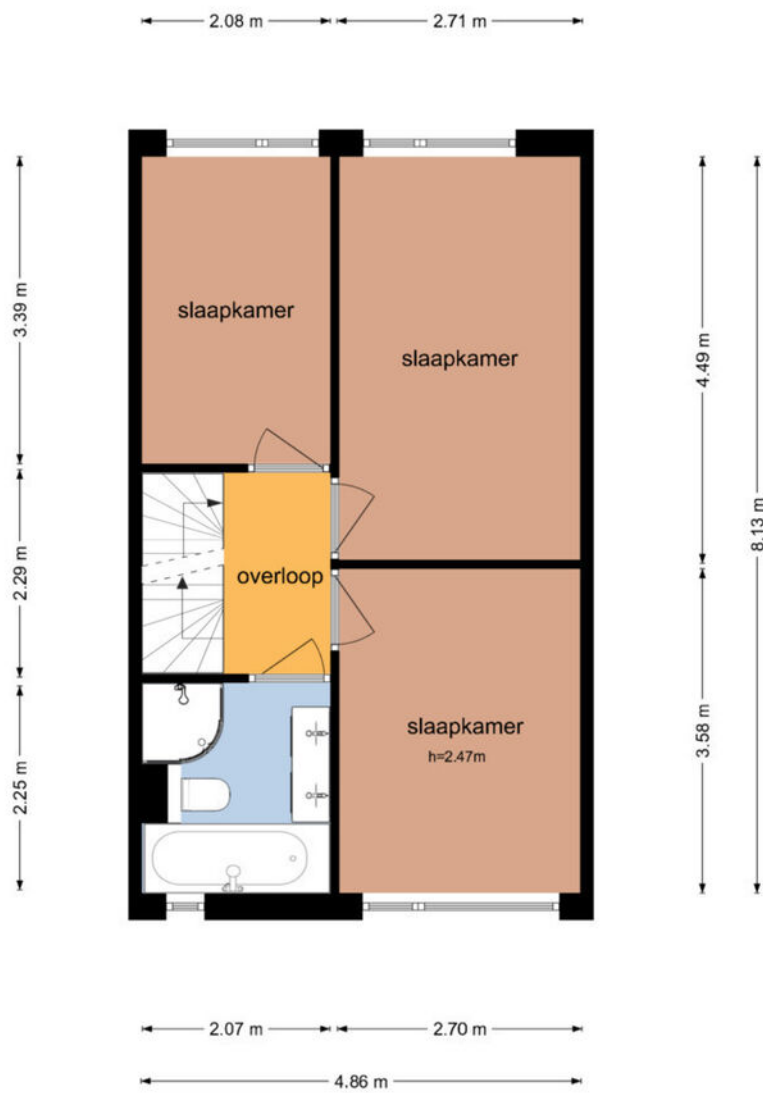
Plattegrond begane grond



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

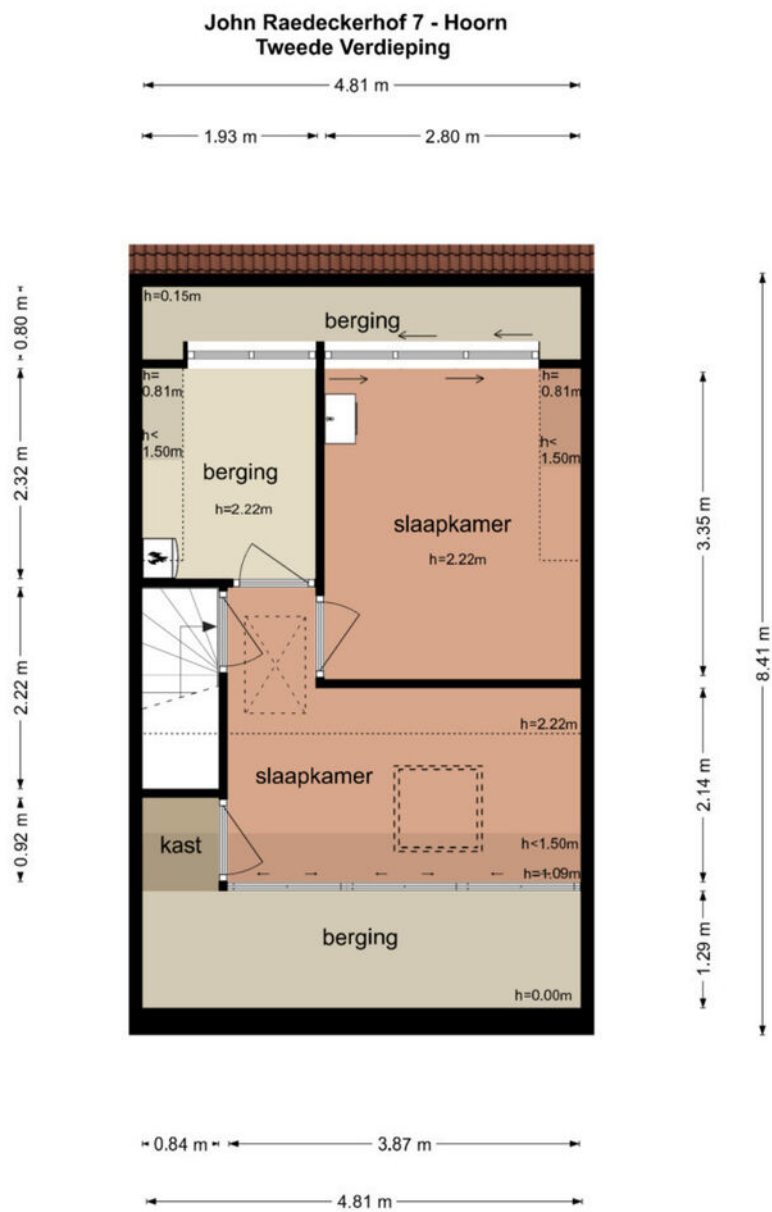
Plattegrond eerste verdieping

John Raedeckerhof 7 - Hoorn Eerste Verdieping



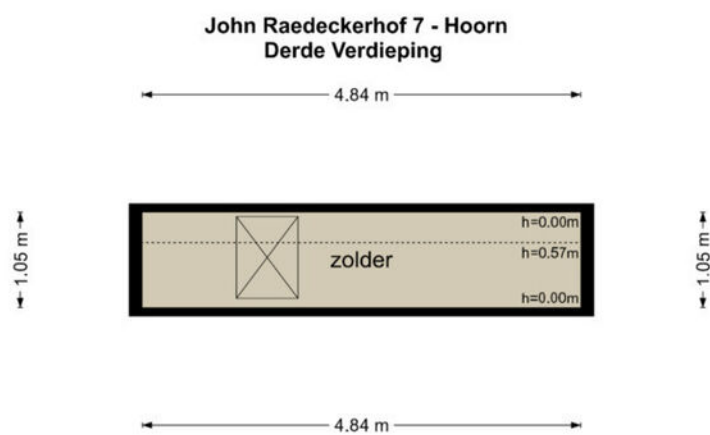
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond derde 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: 2411863_1

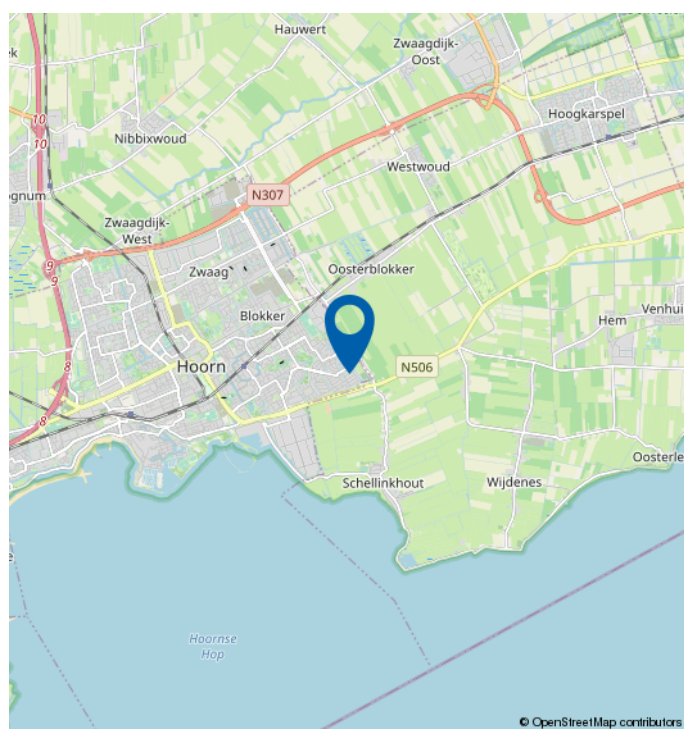
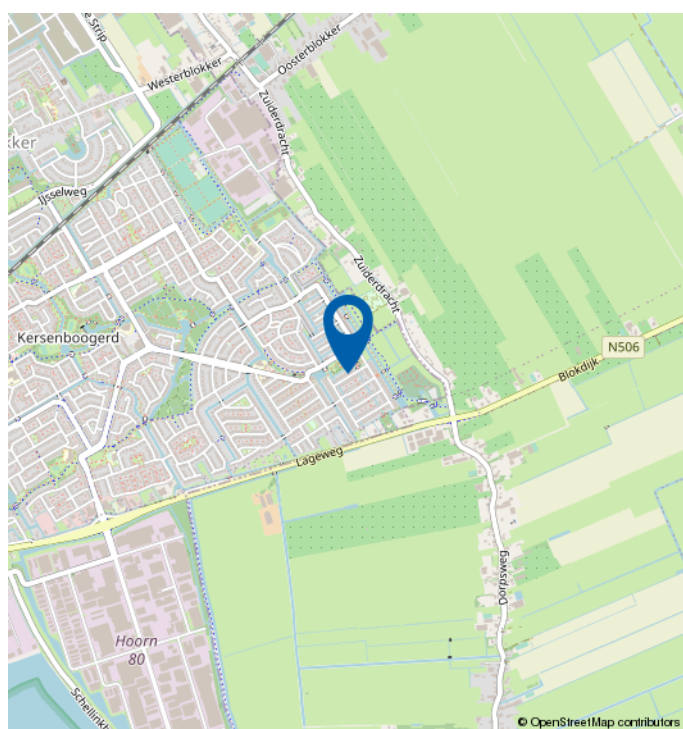
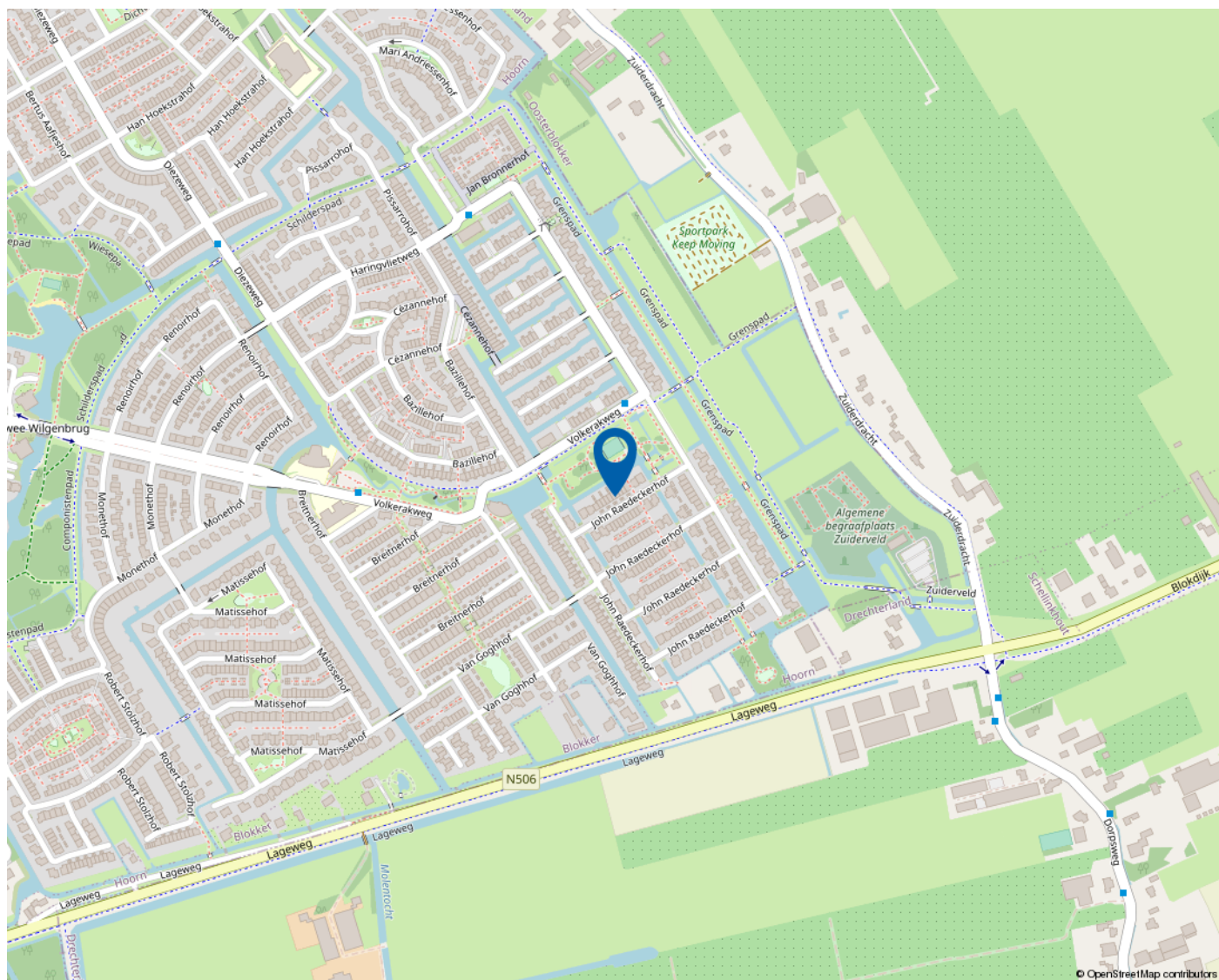


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoorn	
— (zwart)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— (geel)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7032	
— (rood)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 2023
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