

# 4x1 Makelaardij

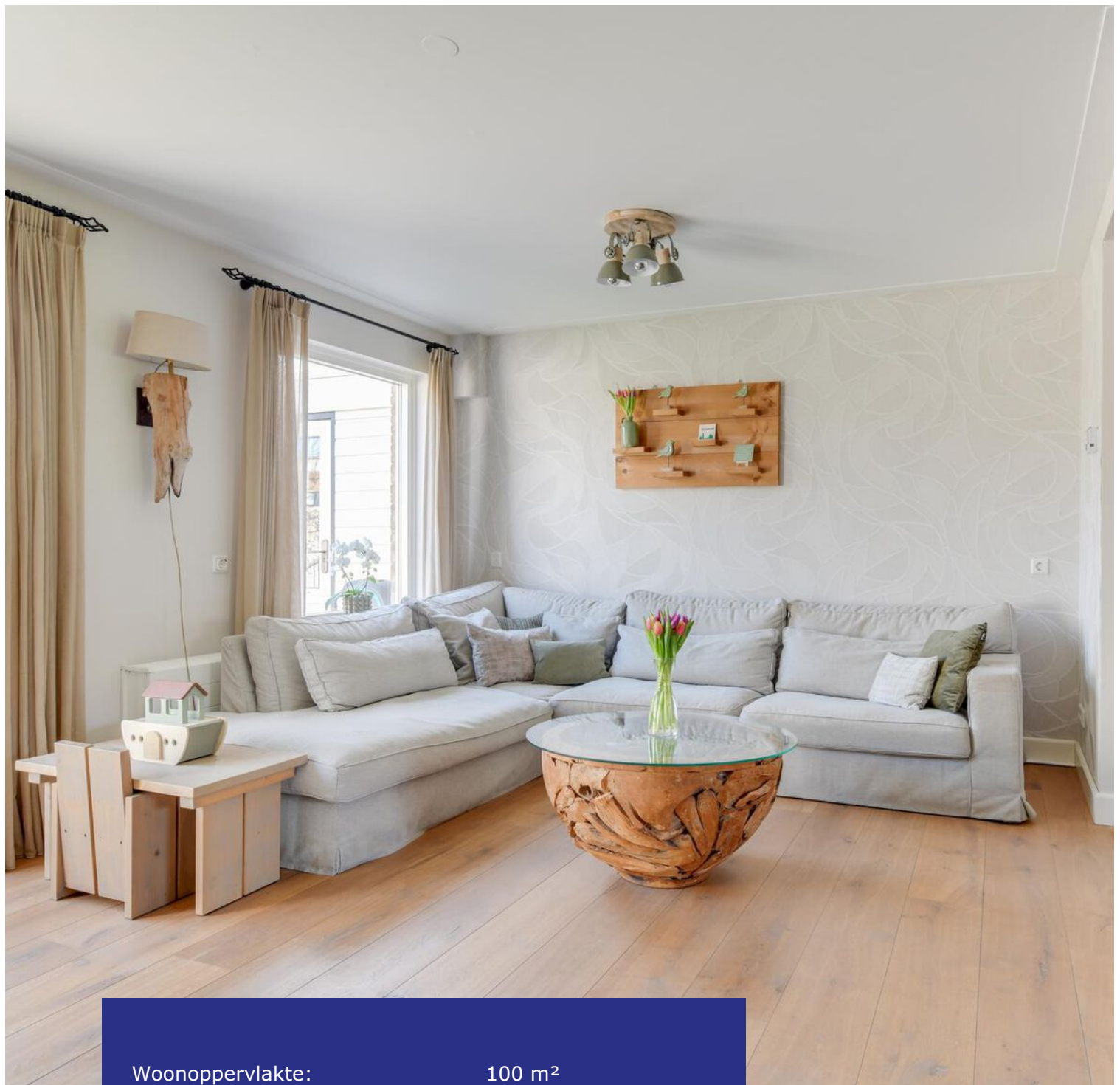
De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



ENKHUIZEN | Stullenbaan 7, 1602 JB



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



Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	192 m <sup>2</sup>
Inhoud:	459 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1992
Type woning:	geschakelde woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	oost
Energie label:	B
Overige inpandige ruimte:	31 m <sup>2</sup>



## Stullenbaan 7, Enkhuizen

**Vrijstaande woning met geschakelde garage, luxe keuken, zonnepanelen en parkeergelegenheid op eigen terrein! Zoekt u een vrijstaande woning met garage in het prachtige Enkhuizen? Lees dan snel verder! Dit familiehuis is gelegen in een rustige straat en biedt een fijne achtertuin aan het water met gezellige overkapping. Er zijn vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond), zeer lichte leefruimtes, een luxe keuken en een complete badkamer. De cv-ketel is vernieuwd in 2018 en het dak is voorzien van zonnepanelen. Deze woning is perfect voor wie op zoek is naar ruimte en comfort op een heerlijke locatie! Nooit meer zoeken naar een parkeerplek; u parkeert uw auto gewoon voor de deur op eigen terrein. In de directe omgeving zijn veel scholen, uitstekende voorzieningen, veel keus aan winkels, meerdere speelplantsoenen en op loopafstand vindt u het Streekbos. Het**

**huis kent een uitstekende bereikbaarheid en heeft een zeer goede aansluiting op de uitvalswegen naar Hoorn, Amsterdam en Lelystad. De binnenstad van Enkhuizen is lopend te bereiken. Hier vindt u een gezellig centrum met historische panden, sfeervolle straatjes, diverse winkels, horeca, terrasjes, de haven en een NS-station. Een dagje naar het Zuiderzeemuseum of Sprookjeswonderland? Er is hier genoeg te doen!**

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning met garage
- Parkeren op eigen terrein
- Luxe keuken en complete badkamer
- Cv-ketel 2018 en zonnepanelen aanwezig
- Slapen mogelijk op de begane grond
- Tuin aan vaarwater met overkapping
- Kunststof gevelbekleding en rolluiken
- Kindvriendelijke buurt
- Op korte afstand van het Streekbos
- Op loopafstand van de binnenstad

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin komt u bij de voordeur, waar u entree maakt in de hal. Hier vindt u het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Er is toegang tot de garage en de woonkamer met open keuken. De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

## Woonkamer

Deze tuingerichte woonkamer ademt gezelligheid en comfort. De rustige kleuren creëren een serene sfeer, terwijl het vele licht dat naar binnen stroomt de ruimte een frisse en open uitstraling geeft. Dankzij de grote ramen en de ideale lichtinval voelt de woonkamer bijzonder ruim en uitnodigend aan, perfect voor zowel ontspanning als gezellige momenten met familie en vrienden. Voor de niet-alledaagse spullen is er onder de trap plek genoeg in de handige trapkast. De wanden en het plafond zijn gestuukt en via de openslaande deuren is er toegang tot de tuin.



## Keuken

Aan de voorzijde van de woning vindt u de moderne en luxe hoekkeuken, afgewerkt met een natuurstenen werkblad en voorzien van een 6-pits fornuis met 90 cm oven, afzuiger, spoelbak en een ingebouwde koel-vriescombinatie. De stijlvolle marmeren vloer met comfortabele vloerverwarming zorgen hier voor sfeer en een aangenaam klimaat.



## Garage

Deze aangebouwde garage biedt volop ruimte voor het parkeren van uw auto of het opslaan van spullen. De garage is direct verbonden met de woning, waardoor u gemakkelijk toegang heeft tot zowel de tuin als huis. Er is plaats voor de witgoedapparatuur, er is een ketelkast aanwezig, verwarming, een uitgootsteen en openslaande deuren aan de voorzijde. Aan de achterzijde is er een kantoor met vloerverwarming gesitueerd met de mogelijkheid om hier een slaapkamer te creëren.



## Tuin

De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten. De tuin ligt aan vaarwater en biedt toegang tot het water middels een poort. Dit is een perfecte locatie voor waterliefhebbers! De sfeervolle overkapping is de ideale plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten, ongeacht het weer. Of het nu gaat om een gezellige borrel of een rustige avond, hier kan het allemaal!



## 1e verdieping

De lichte overloop heeft een dakraam en biedt toegang naar drie slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en ligt over de volledige breedte. Hier treft u een handige vaste kast aan, die zorgt voor optimale opbergruimte. Deze inbouwkast biedt een praktische oplossing om uw kleding en persoonlijke spullen netjes op te bergen, zodat de kamer altijd opgeruimd en overzichtelijk blijft. De 2e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt genoeg plaats voor een groot tweepersoonsbed. De 3e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en de verdieping heeft een houtentoplaagvloer.





## Badkamer

De badkamer is van alle gemakken voorzien en biedt een ideale plek om te ontspannen. Uitgerust met een douche, bad, wandcloset en een wastafel met spiegel. In de badkamer is een raam, waardoor er veel licht binnenvalt en u de ruimte goed kunt ventileren. De ruimte is afgewerkt met marmeren tegels. Kortom, een complete badkamer die comfort en functionaliteit combineert.



## 2e verdieping

Op de 2e verdieping is nóg meer ruimte. De bergzolder is te bereiken middels een vlizotrap. In deze open ruimte kan bijvoorbeeld een werkkamer gecreëerd worden.

## Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen en een aardlekschakelaar.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Vaillant ecoTEC CW5 2018.

## Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing 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>	
Zonneschermen boven rolluiken	<b>x</b>	
Zonnepanelen	<b>x</b>	
Rolluiken	<b>x</b>	
Screens	<b>x</b>	
Speciale deurbel	<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>	
Vitrage: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Rolgordijnen: begane grond, 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Losse horren: 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Vloer: houtenvloer	<b>x</b>	
Klokthermostaat; merk Vaillant	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas/inductie/keramisch); - afzuigkap; - fornuis met oven; - oven; - magnetron; - koel-vriescombinatie; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine.	<b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <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: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières begane grond; - hanglampen/plafonnières 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping.	<b>x</b>	<b>x</b> <b>x</b>
Dimmers	<b>x</b>	
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	<b>x</b>	
Kasten: - begane grond; - 1 <sup>e</sup> verdieping.	<b>x</b>	<b>x</b>
Spiegelwanden	<b>x</b>	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	
Wastafelmeubel	<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

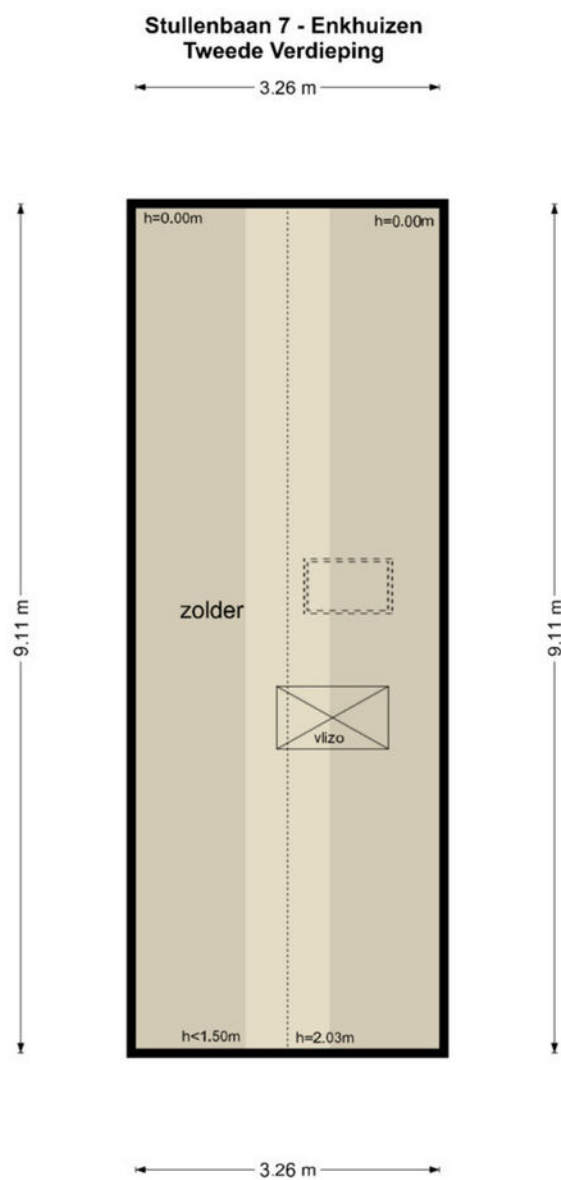
# Plattegrond eerste verdieping

## Stullenbaan 7 - Enkhuizen Eerste Verdieping



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

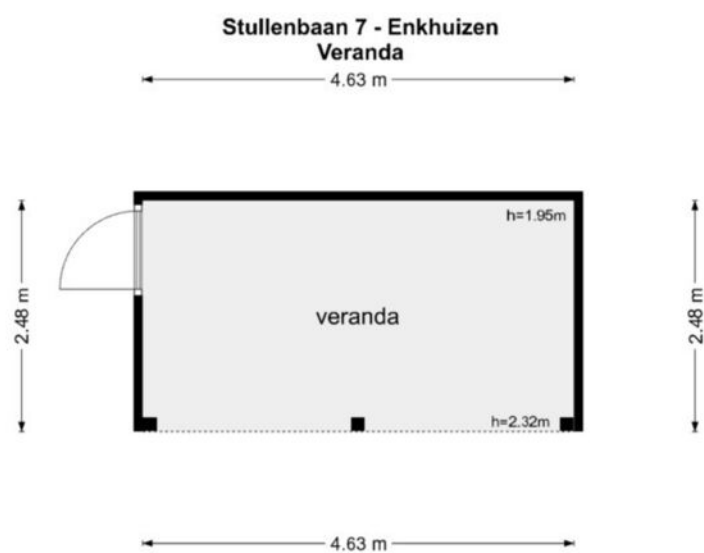
# Plattegrond tweede verdieping



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

---

# Plattegrond veranda



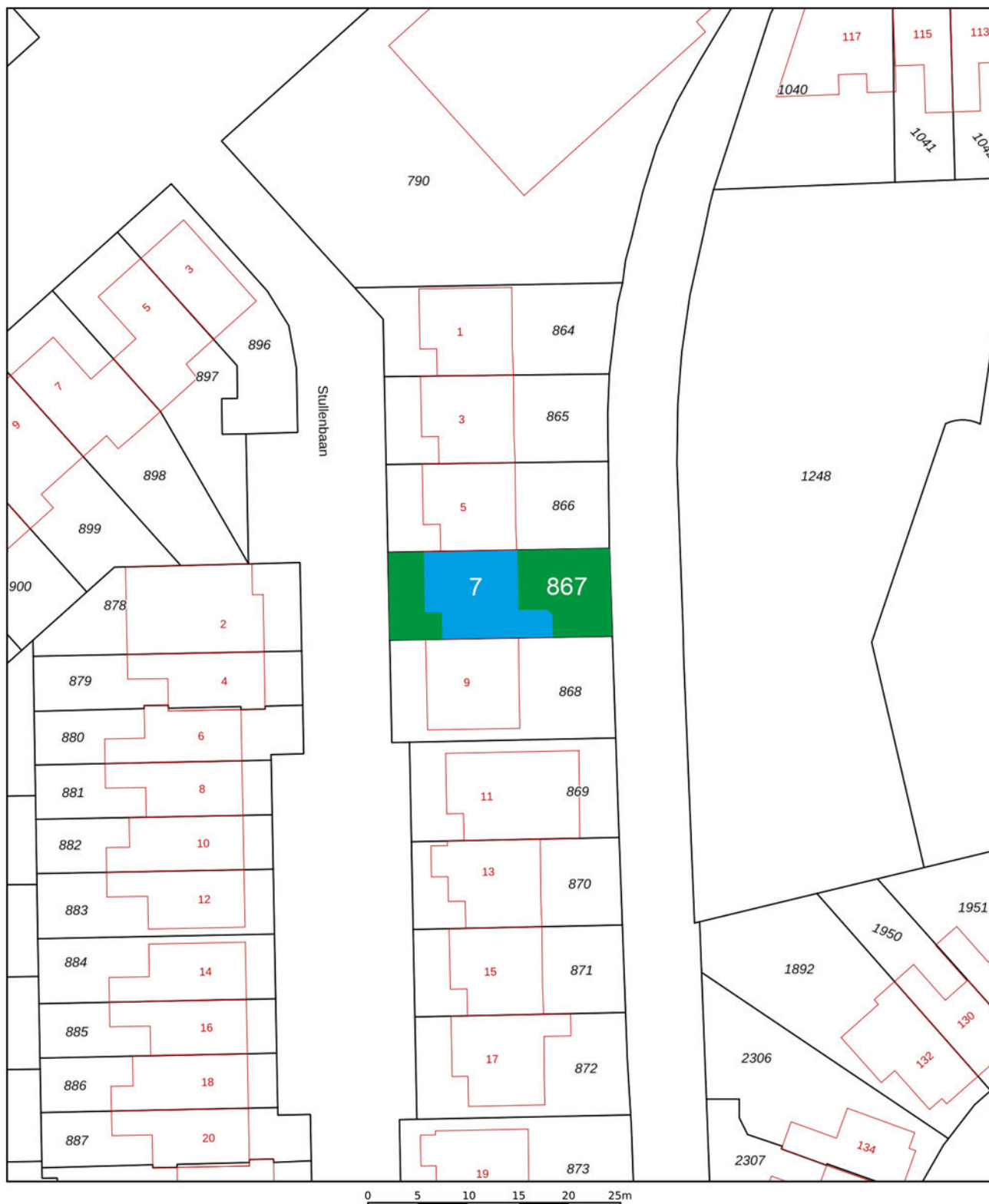
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl


---

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3264623\_1

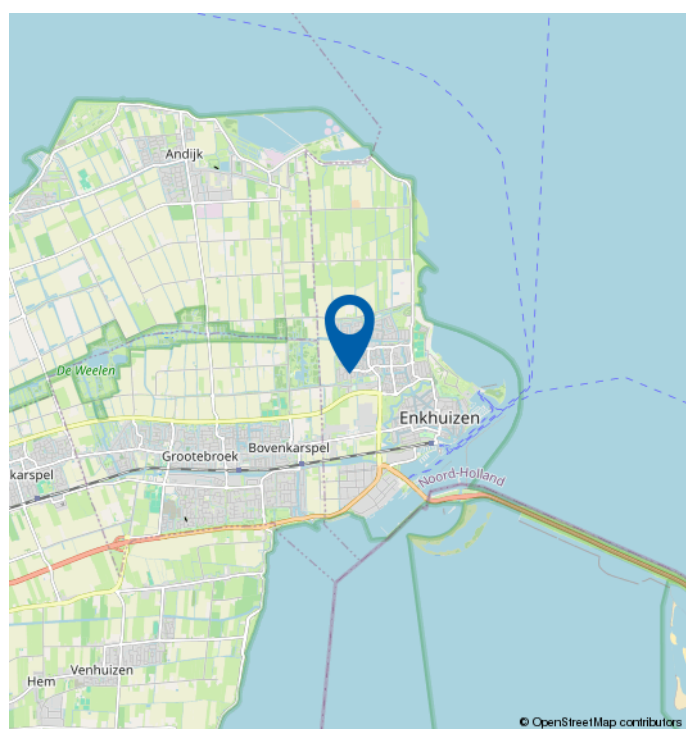
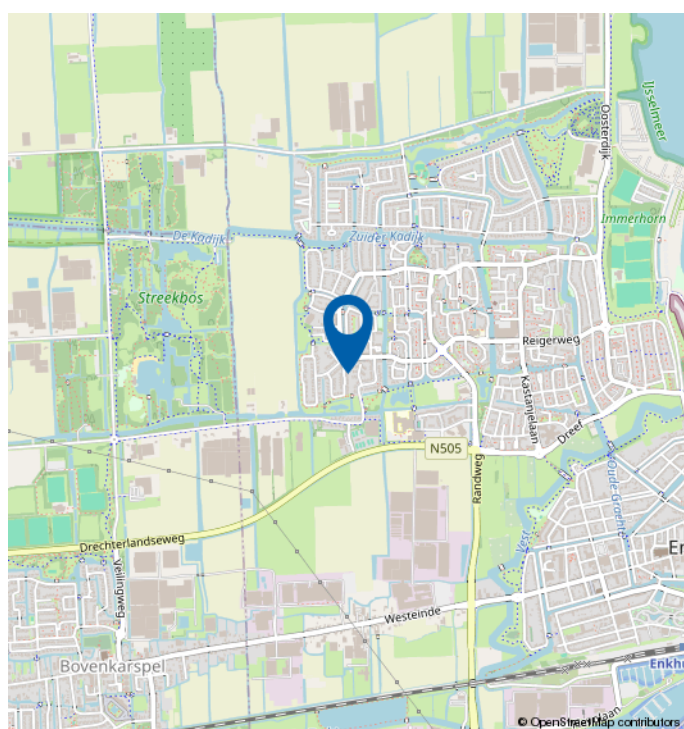
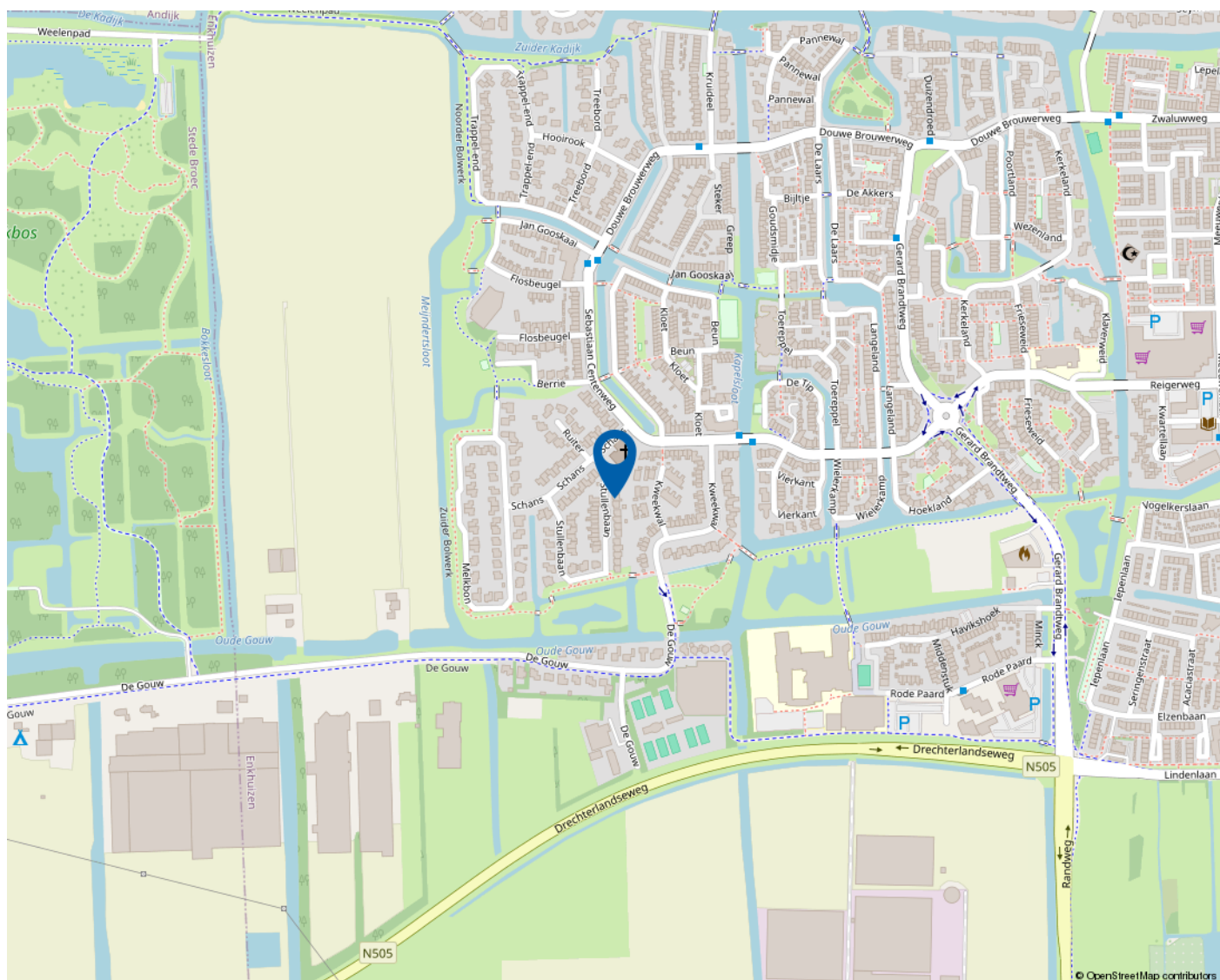


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie H	
— Bebouwing		Perceel 867	

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