

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Zomertaling 41, Spanbroek





Algemeen

Welkom in deze instapklare en sfeervolle eengezinswoning in een populaire en rustige woonwijk van Spanbroek. De woning beschikt over energielabel A en een recent geplaatste cv ketel. Met openslaande deuren naar de tuin heb je een heerlijke plek om te wonen.

Bouwjaar:	2003
Inhoud:	353 m3
Woonoppervlakte:	83 m2
Overige inpandige ruimte:	17 m2
Externe bergruimte:	7 m2
Kavelgrootte:	130 m2
Energietabel:	A





Wijk:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen, sportverenigingen en diverse horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Daarmee combineert deze woning de rust van een fijne woonwijk met het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik.

Hal:

Via de entree kom je in de hal. Hier bevinden zich de meerkast en de toegang tot de woonkamer.



Woonkamer:

De sfeervolle woonkamer is recent voorzien van een nieuwe pvc-vloer en een nette wandafwerking. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en laten op zonnige dagen het buitenleven gemakkelijk naar binnen komen.

**Keuken:**

De tuingerichte keuken beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur. In 2025 zijn de vaatwasser en afzuigkap vernieuwd.

Tuin:

De tuin is in 2025 helemaal opgeknapt en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische achterom, ideaal voor fietsen en gemakkelijk toegang tot de tuin.

Berging:

Achter in de tuin staat de berging en biedt voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en opslag van spullen.

Pluspunten:

- Instapklare woning
- Populaire wijk
- Energielabel A





Interesse? Bel 0229-28 40 90



1e verdieping:

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Twee van de drie kamers zijn ruim opgezet en bieden voldoende plaats voor een tweepersoonsbed. Dankzij de grote raampartijen is er voldoende daglicht. Recent is op de eerste verdieping ook een nieuwe PVC-vloer gelegd. Dit zorgt niet alleen voor extra comfort, maar geeft de woning ook een strakke en stijlvolle uitstraling doordat de verdiepingen mooi één geheel vormen.

Badkamer:

De verzorgde badkamer is compleet uitgerust met een douche, toilet, wastafelmeubel en een heerlijk ligbad.

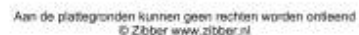
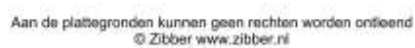
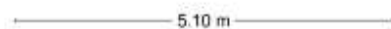


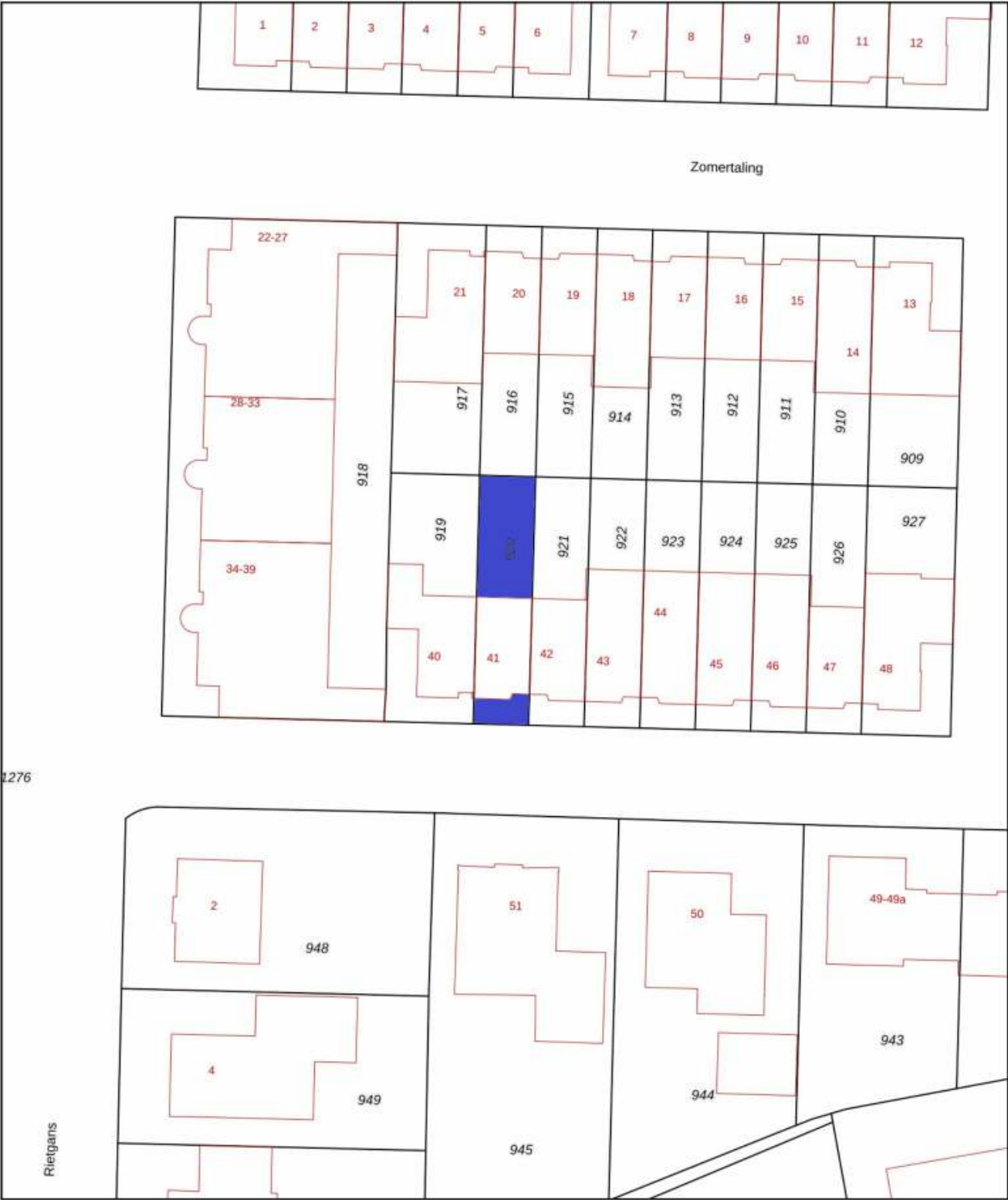
2e verdieping

De tweede verdieping biedt extra ruimte en volop mogelijkheden. Hier bestaat de mogelijkheid om een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.



Interesse? Bel 0229-28 40 90





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opmeer

Sectie X

Perceel 920

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.

kadaster



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Zomertaling 41, Spanbroek

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting	X		
Opbouwverlichting, losse lampen		X	
Servieskast		X	
Gordijnrails, rolgordijnen	X		
Gordijnen		X	
Vloeren; laminaat	X		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koel-vriescombinatie	X		
- Combi-oven/magnetron	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
- Quooker	X		
- Koffiezetapparaat		X	
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Toiletrolhouder/toiletborstel		X	
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Rookmelders		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat		X	
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Tuinhuis	X		
Werkbank	X		
(Sier)hek	X		

Beste lezer,

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit object en door WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs BV. Wij hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mocht u er desondanks vragen over hebben neem dan gerust contact met ons op. De inhoud van de brochure kan afwijken van de werkelijkheid en aan de inhoud kunnen geen rechten ontleend worden.

Verhinderig bij bezichtiging

De verkoper doet veel moeite om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Afzeggen van een bezichtiging is dan natuurlijk niet prettig. Komt een afspraak u achteraf toch ongelegen, geef dat dan zo snel mogelijk aan ons door.

Na een bezichtiging

Als u de woning bezichtigd heeft, wilt u waarschijnlijk een aantal zaken overdenken. Wij stellen het bijzonder op prijs een terugkoppeling van u te krijgen. Ook als uw indruk van de woning minder goed is.

Uw eigen woning verkopen

Wel of niet kopen hangt vaak af van de waarde van uw eigen woning. Wij komen graag bij u langs voor een uitgebreide vrijblijvende waardebepaling.

Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypothecaire lening. WESTFRIES GOED heeft een onafhankelijke hypotheekadviseur in huis, die u vrijblijvend inzicht geeft in alle producten op dit gebied.

Kosten koper

Kosten koper omvatten de wettelijk verplichte overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Een bod uitbrengen

Een vraagprijs nodigt uit tot een bieding. Wij informeren u bij bieding direct waar u rekening mee dient te houden en op welke wijze de onderhandeling eventueel gaat verlopen. U kunt uw bod ook telefonisch uitbrengen.

Overeenstemming

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt totdat over hoofdzaken (prijs object) én over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op! Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als particuliere partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekend koopovereenkomst'.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal WESTFRIES GOED de koopakte naar NVM-model opstellen. **Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.**

Alle door WESTFRIES GOED en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient aan de notaris te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn (maximaal zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekvoorwaarden) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan twintig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als woning verhinderen. De kandidaat-koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

BBMI Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de betreffende onroerende zaak weer. Echter, het zou kunnen voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht.

Door WESTFRIES GOED wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.



Huis Kopen of Verkopen? Wij ontzorgen u!

Scan de QR code voor onze WhatsApp
Of bel ons op 0229-284090

Meer info? Kijk op www.westfriesgoed.nl

