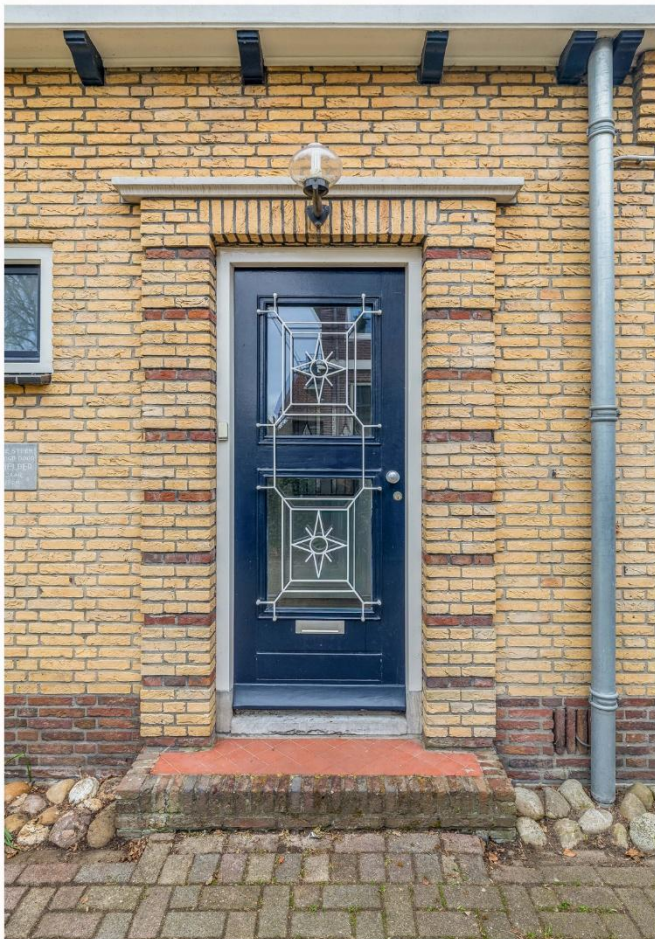


# Vrijstaand wonen aan het water met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en 2 garages

Kerkebuurt 167 te Berkhout

Richtprijs € 650.000,- k.k.





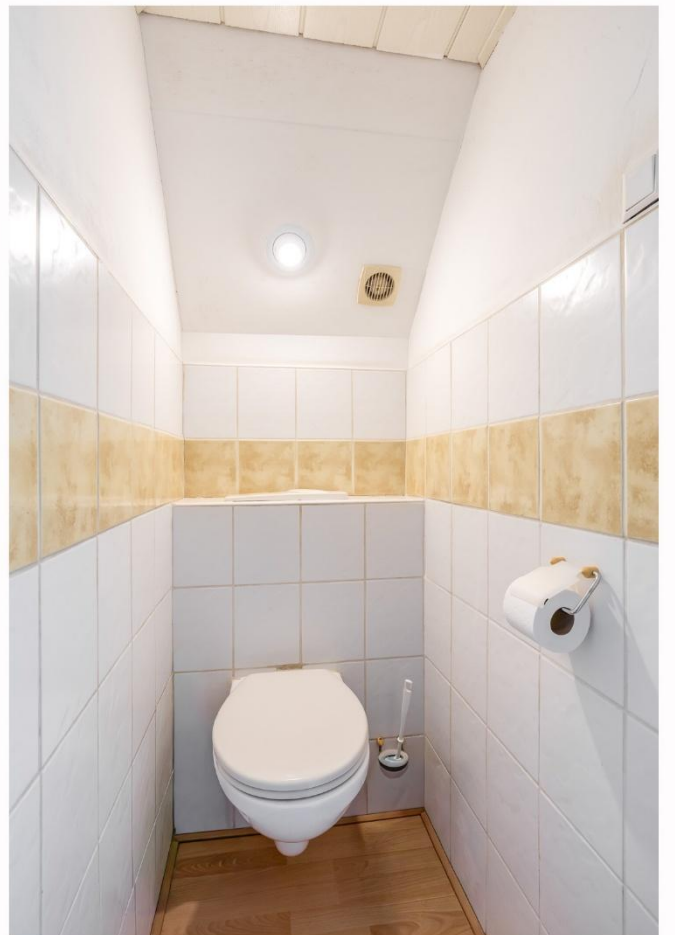














**Zonneweelde staat synoniem voor ruim vrijstaand wonen aan het water met 4 (slaap)kamers op de etage en één op de begane grond, de badkamer is ook beneden gesitueerd, samen met de aangebouwde garage, de extra schuur/ garage met verdieping en het vrije uitzicht is dit een schitterende plek om te wonen.**

Indeling begane grond:

Entree:

De fraaie gevel rondom de voordeur is op zich al het vermelden waard, zodra u binnenstapt geeft de entree toegang tot de meterkast, trapopgang naar de etage en de achtergelegen hal.

Woonkamer:

Vanuit de entree is de hal bereikbaar en als u rechtdoor loopt betreed u de afsluitbare woonkamer, hier is veel daglichtinval (vandaar de naam Zonneweelde) door de grote ramen en naast de houtkachel is een ondiepe voorraadkast ingebouwd.

Slaapkamer op de begane grond:

Aan de voorzijde van de woning naast de woonkamer is een slaapkamer of wellicht kantoor aan huis gesitueerd, ook hier is veel daglichtinval o.a. vanwege het zijraam.

Badkamer:

Naast de entree vind u de badkamer met elektrische vloerverwarming, deze is geheel betegeld en voorzien van daglichtinval, een wandcloset, een wastafelmeubel en een doucheruimte.

Trapkast/ kelder:

Naast de entree en onder de trap naar de etage vind u de kelderkast.

Keuken:

De keuken is halfopen, heeft daglichtinval van twee kanten en is voorzien van een RVS 1½ spoelbak met mengkraan, een Siemens vaatwasser, een Atag 5-pits inductie kookplaat met afzuigkap en een Atag combimagnetron. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken en de aangebouwde garage.

Bijkeuken:

Via de keuken komt u in pandig bij de bijkeuken, hier is de HR Cv-ketel geïnstalleerd en vind u tevens de wasmachine en droger opstelling. Hier bevindt zich ook de buitendeur naar het zij-terras en de achtertuin. In het kruipruimte is het expansievat geplaatst van de Cv-ketel.

Aangebouwde garage:

De verwarmde stenen garage is v.v. een betonvloer, heeft aan de voorzijde openslaande deuren, er is daglichtinval door de twee raamkozijnen, er is tevens nog een zijdeur aanwezig, linksachter vind u nog een afsluitbare inbouwkast en tot slot is via de vlizotrap de (stahoogte) verdieping te bereiken.

Tuinen:

De woning staat vrij op de kavel waardoor er rondom tuin is, achter de woning is een betegeld terras aanwezig, de achtertuin heeft vrij uitzicht, is circa 25 meter diep en 19 meter breed en is aan vrij doorvaarbaar water gelegen. Hier is tevens een houten vlonder en aanleg mogelijkheid voor uw bootje. Naast de woning is een brede bestrate oprit die geschikt is voor meerdere auto's, hier is ook een buitenkraan aanwezig, ook naast de aangebouwde garage is bestraat zodat de achterliggende schuur/ garage goed met de auto te bereiken is.

Vrijstaande schuur/ garage:

Deze ruimte is op de begane grond (betonvloer) momenteel in gebruik voor opslag, er is daglichtinval door de twee raamkozijnen en de zijdeur, aan de voorzijde bevinden zich twee openslaande deuren, er is een internet aansluiting aanwezig en tot slot is er nog een geheel betegelde en verwarmde toiletruimte met een fonteintje met warm en koud water aansluiting en de trapopgang naar de etage.

Op de (stahoogte) etage bevindt zich een afsluitbare overloop, de ruimte hierachter is voorzien van een grote dakkapel die v.v. isolatieglas en een luchtrooster. De verdiepingsvloer is geïsoleerd.

Etage:

Via de trap bij de entree komt u op de overloop van de 1e etage, aan de rechterzijde is de deur naar het plat dak. De overloop biedt verder nog toegang tot de 4 slaapkamers en een separate toiletruimte.

#### Slaapkamers:

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers, waarvan 1 met een dakkapel en de andere is voorzien van een luik in het plafond waar de vlizotrap naar de bergzolder achter zit.

Aan de voorzijde van de woning zijn nog 2 slaapkamers gesitueerd waarvan de grootste tevens beschikt over 2 vaste inbouwkasten (1 x hang en 1 x leg kast).

#### Toiletruimte op de etage:

Via de overloop is de 2e half-betegelde toiletruimte te betreden, die is voorzien van een hangcloset en mechanische afzuiging.

#### Bijzonderheden:

De woning is gelegen in een woonwijk met een zone van maximaal 30 Km. per uur.

De achterzijde van de kavel is aan vrij doorvaarbaar water gelegen.

De prijs van € 650.000,- is een richtprijs.

**Als project notaris is Alsema van Duin te Hoorn aangewezen**, daar zal de overdracht plaatsvinden.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning.

De opleveringsdatum is in goed overleg nader te bepalen en kan desgewenst spoedig.

De woning staat vrij op de kavel.

Vrijwel alle kozijnen zijn voorzien van isolatieglas, en enkele tevens voorzien van een ventilatierooster.

Het achterom aan de rechterzijde van de woning betreft een breed pad, u kunt daardoor met de auto ook in de 2e garage parkeren.

Op het dak van de woning liggen 20 zonnepanelen.

In 2025 is er 2.367 kWh terug geleverd aan het net.

In de woning is een glasvezelaansluiting en in de 2e garage/ schuur is een bekabelde internet/ ethernet aansluiting aanwezig.

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De te gebruiken meetinstructie wijkt echter op twee aspecten af van NEN 2580.

Het meetrapport (wat onderdeel is van de Dataroom) is door een externe partij opgesteld, een kijker/ koper zal daarom nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

Het funderingsplan van de originele bouwtekeningen geeft aan dat er ook onder het voormalige terras naast de woonkamer 2 heipalen zitten, er kan dus aan de linker achterzijde nog verder uitgebouwd worden indien gewenst.

#### Bouwjaar:

1956 (op 9 mei is de eerste steen gelegd volgens de gevelsteen aan de zijgevel)

#### Inhoud woning:

Circa 580 m3.

#### Gebruiksoppervlakte Wonen:

Circa 108 m2.

#### Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte:

Circa 37 m2. (aangebouwde garage, verdieping garage en vliering (2e etage)).

#### Totale gebruiksoppervlakte:

Circa 145 m2.

#### Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte:

Circa 9 m2. (plat dak boven keuken, toegang via deur op overloop).

#### Oppervlakte externe bergruimte:

Circa 56 m2. (vrijstaande 2e garage, begane grond 40 m2. en verdieping 16 m2.).

#### Perceeloppervlakte:

890 m2.

#### Energielabel:

Er is een energielabel E afgegeven voor de woning, geldig tot 2035.

Isolatie:

Vrijwel alle kozijnen zijn voorzien van isolatieglas.

Elektra:

10 groepen, waarvan één groep voor de inductie kookgroep.

Verwarming:

De CW5 Intergas Kompakt HRE 36/30 A CV-ketel is 2020 geplaatst.

Warmwatervoorziening:

Via de Intergas HRE Kompakt CW5 Combi-ketel

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Wester-Koggenland

Sectie : AC

Nummer : 72

Ter grootte van : 8 are en 90 centiare (890 m<sup>2</sup>.)

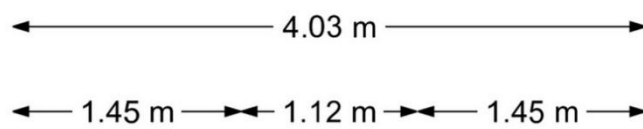
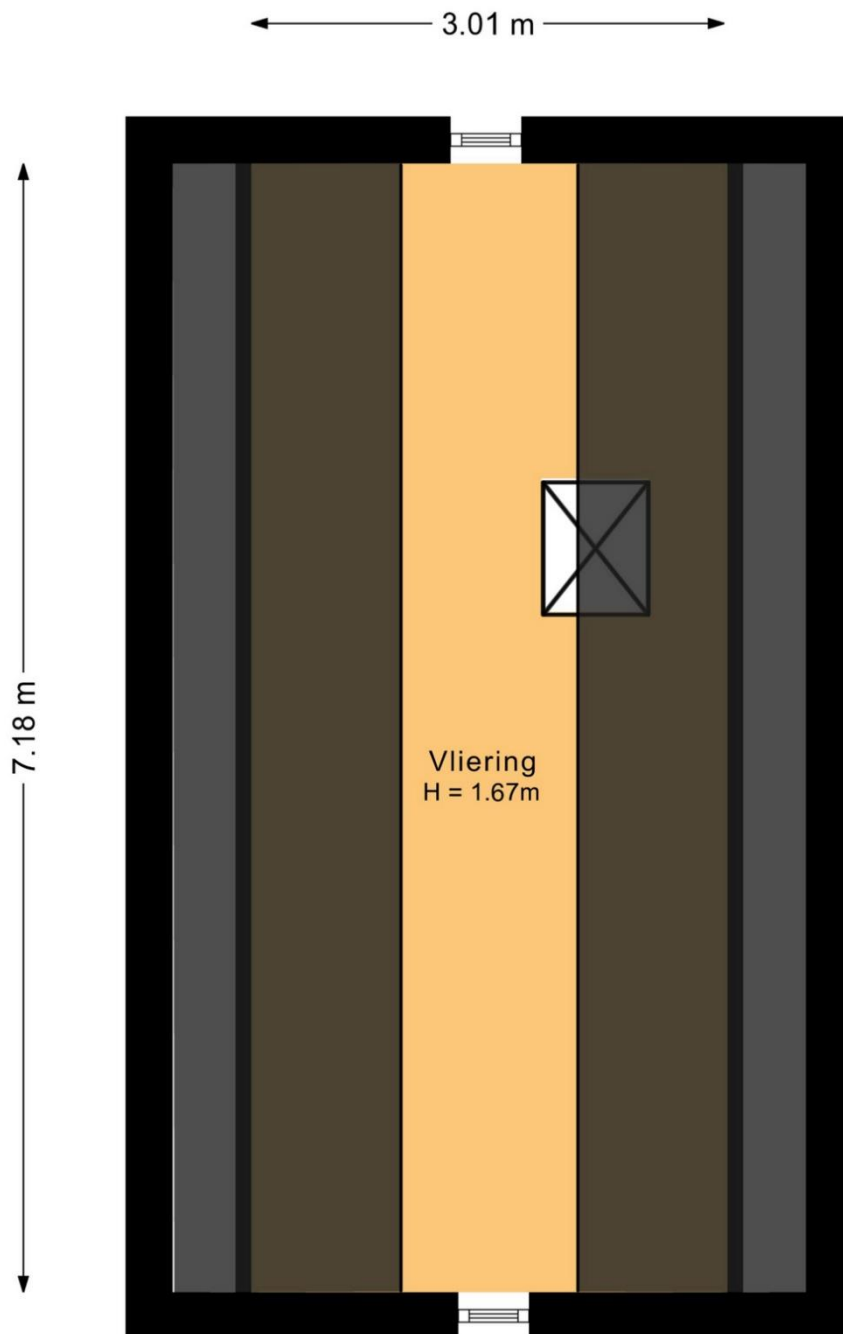


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

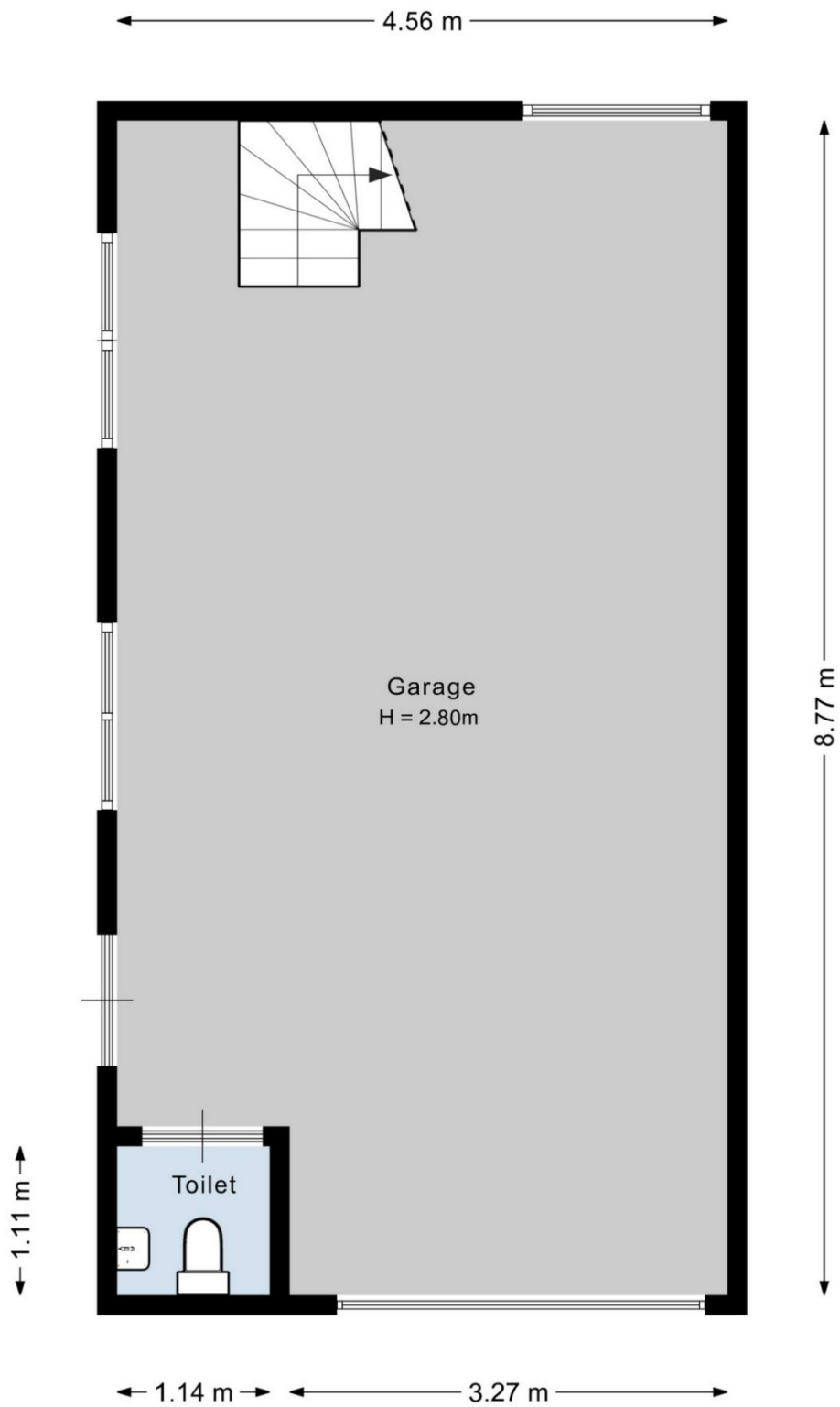




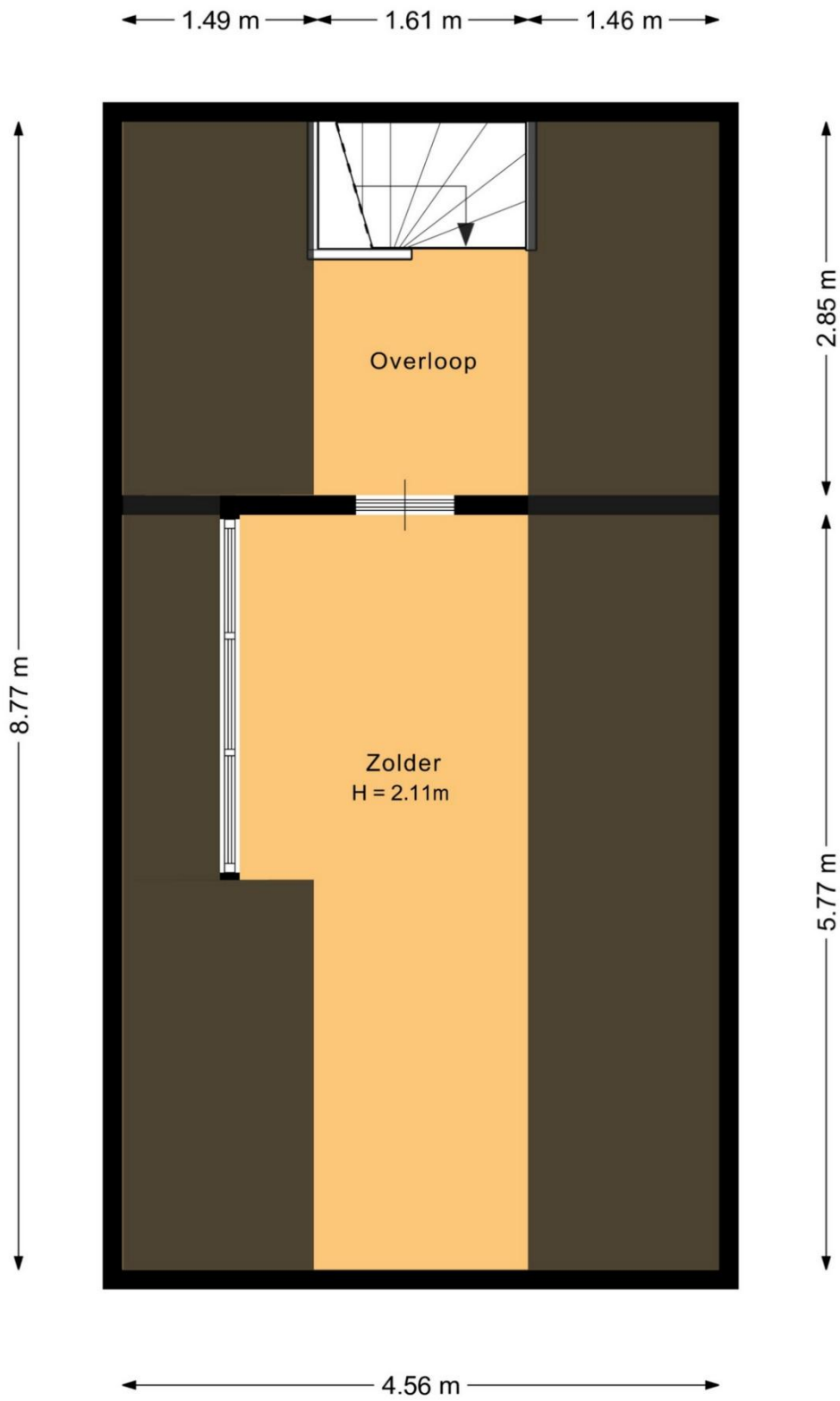
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

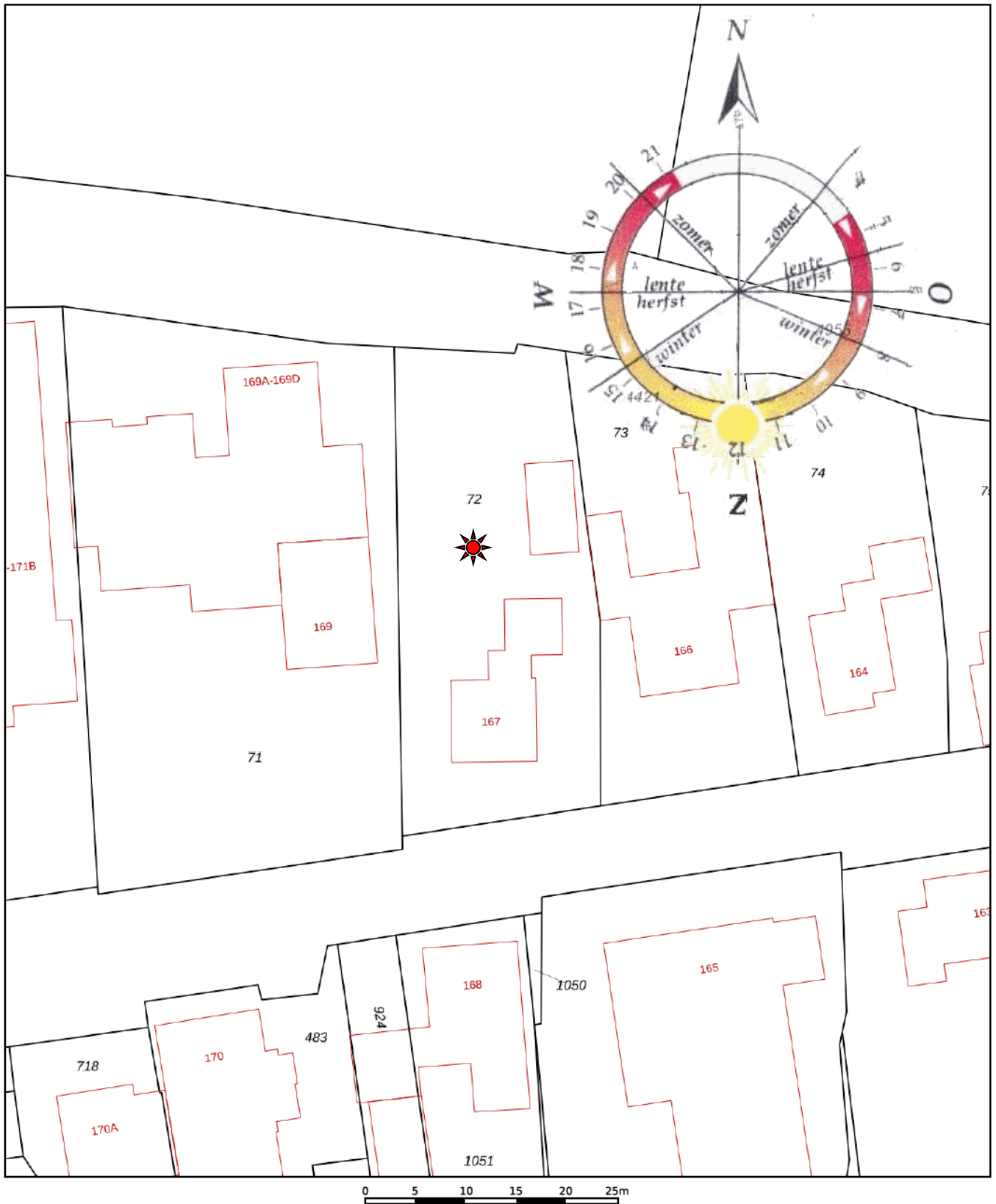


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadasterkaart





## Lijst van Zaken, behorende bij:

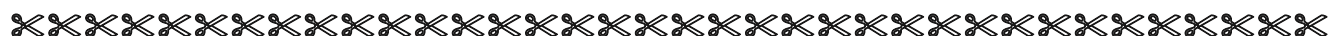
### Kerkebuurt 167 te Berkhout

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver		X		
buitenverlichting		X		
tuinhuisje / buitenberging				X
<b>Veiligheid / Alarm:</b>				
veiligheidsslots		X		
alarminstallatie				X
rookmelders		X		
<b>Rolluiken / Zonwering:</b>				
rolluiken buiten				X
zonwering buiten		X		
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>				
begane grond		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
<b>Rolgordijnen:</b>				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
<b>Gordijnrails:</b>				
begane grond		X		
eerste etage			X	
tweede etage				X
<b>Gordijnen:</b>				
begane grond			X	
eerste etage			X	
tweede etage				X
<b>Vitrage:</b>				
begane grond		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren / rolhorren				X
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
<b>Parket/ Laminaat /Kurk:</b>				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				
<b>Open haard met toebehoren:</b>				
open haard met korf				X
toebehoren t.b.v. open haard		X		
Houtkachel Woonkamer		X		

## LIJST VAN ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>				
geiser				X
cv, type: INTERGAS Kombi Kompakt HRE		X		
close-in-boiler				X
thermostaat		X		
kachels, aantal: ____				X
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
<b>Keukenblok + kastjes:</b>				
Keukenblok + kastjes			X	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Magnetron/ Oven			X	
Elektrische Kookplaat			X	
Quooker				X
Mengkraan		X		
Koelkast		X		
Vriezer			X	
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		X		
inbouwverlichting / dimmers / ____		X		
opbouwverlichting Keuken		X		
Opbouwverlichting resterend				X
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
wastafels, aantal: 1x			X	
badkameraccessoires			X	
toiletaccessoires			X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>				
losse kast(en) stelling in garage			X	
boeken- / legplanken				X
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b>				
<b>Overige zaken:</b>				
Speeltoestel in de tuin			X	

# Wat is mijn woning waard bij verkoop?



**GRATIS** **WAARDEBON**

**Voor een waarde-taxatie van uw woning**



**Maak rechtstreeks een afspraak met: Makelaar-Taxateur Herman de Jong RMT.**

Gebruik maken van deze service is eenvoudig; maak een afspraak via **tel: 06-164 06 750** en laat een **waarde-taxatie** van uw woning maken (*op vertoon van deze waardebbon*) bij verkoop.

Ook het eerste gesprek met de hypotheekadviseur is zonder kosten.

**Deze waardebbon is ook overdraagbaar.**

## Verkoopprocedure

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

### - Schriftelijkheidsvereiste:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koper kan aan het mondelinge akkoord geen rechten ontleen.

### - Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten staan deze in het eigendomsbewijs vermeld en gaan deze over op de koper.

### - Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### - Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden/ ontbindende voorwaarden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering/ hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie worden alleen in een koopovereenkomst vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

### - Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze beschreven staan in de model koopovereenkomst van Vastgoed Nederland, NVM, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis. In de koopovereenkomst zal altijd een bouwkundig voorbehoud worden opgenomen, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt of verkoper het niet toestaat. Als de kosten van ernstige gebreken of noodzakelijke herstelkosten boven een afgesproken maximum bedrag uitkomen kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

In de regel zal er pas een koopovereenkomst worden opgesteld nadat er een bouwtechnisch onderzoek van de woning heeft plaatsgevonden, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt.

Indien de koper eerst een getekende koopovereenkomst wenst met daarin een bouwkundig voorbehoud is dit wel mogelijk, **echter als na ondertekening de koper de koopovereenkomst ontbind** door gebruik te maken van het bouwkundig voorbehoud zal de verkopende makelaar voor de werkzaamheden m.b.t. de koopovereenkomst € 317,80 inclusief BTW **in rekening brengen bij de koper**.

### - Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, net als een asbestclausule een ouderdomsclausule worden opgenomen.

### - NEN-2580 Clausule:

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De meetinstructie wijkt op de volgende twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden. Het meetrapport (wat onderdeel is van de Dataroom) is door een externe partij opgesteld. De kijker / koper zal daarom nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

### - Notaris:

**Als project notaris is Alsema van Duin te Hoorn aangewezen**, daar zal de overdracht plaatsvinden.

### Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat alles in deze brochure slechts indicatief is.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

## Herman de Jong

Register makelaar

Register taxateur

Namens de verkoper bedank ik u voor uw getoonde belangstelling.  
De verkoper van deze woning is net als ikzelf benieuwd naar uw reactie.

Na een bezichtiging heeft u een goed beeld gekregen van de woning en mijn werkwijze als verkoop makelaar. Voor het verkopen van uw eigen woning wilt u uiteraard een verkoopwaarde weten, ik laat u graag in een presentatie zien wat ik als makelaar-taxateur bij de verkoop van uw woning voor u kan betekenen. Tevens verzorg ik dan een vrijblijvende **waarde-taxatie** van de te verkopen woning voor u.

Eén dag in de week is het **ZATER**-dag, *wanneer mag ik bij u langskomen om kennis te maken?*

Als deze woning toch niet blijkt te zijn wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn service-pakket is aankoop-begeleiding, ik neem graag de tijd om te helpen met het zoeken naar, en aankopen van uw nieuwe woning.



Herman de Jong RMT  
Register makelaar - taxateur o.z.

M: 06-164 06 750  
E: herman@zatermakelaardij.nl  
T: 0227-234 234 | 0229-311 411  
W: www.zatermakelaardij.nl

**Koningin Julianalaan 25**  
**1774 AZ Slotdorp**

