

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Zwanebloem 1, Abbekerk





Algemeen

Moderne hoekwoning uit 2007, gelegen op een mooie plek in Abbekerk!

De woning heeft een open en lichte uitstraling, is voorzien van 7 zonnepanelen en een prettige achtertuin die ook via de zijkant van de woning bereikbaar is.

Bouwjaar:	2007
Inhoud:	380 m3
Woonoppervlakte:	107 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	9 m2
Kavelgrootte:	224 m2
Energielabel:	A





Omgeving/wijk:

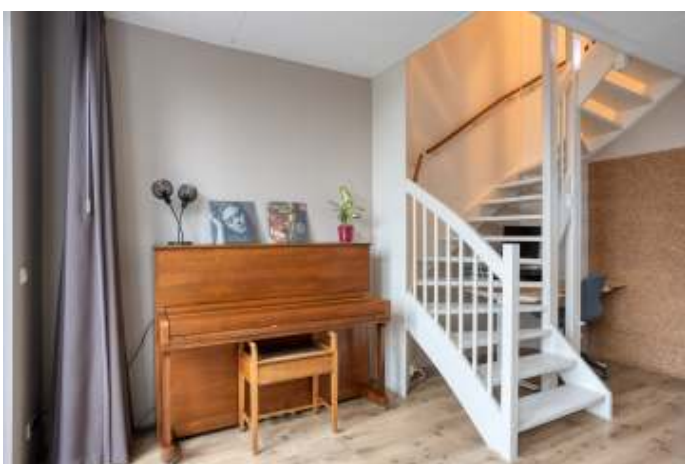
Abbekerk is een fijne woonomgeving met diverse sportvoorzieningen en een gunstige ligging nabij de snelweg A7, waardoor omliggende plaatsen als ook Amsterdam en Groningen goed bereikbaar zijn.

Hal:

De hal is licht en ruim opgezet dankzij de raampartijen, wat zorgt voor een prettige en uitnodigende binnenkomst. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, het toilet en praktische opbergruimte.

Woonkamer:

De woonkamer heeft een uitnodigende uitstraling en wordt gekenmerkt door een fijne, natuurlijke lichtinval. Dankzij de open verbinding staat de woonkamer in direct contact met de keuken en eetruimte, wat zorgt voor een ruimtelijk en een gezellig geheel waar je heerlijk samen kunt zijn met gezelschap.





Keuken:

De nette keuken is aan de straatzijde van de woning gesitueerd en beschikt over inbouwapparatuur. De praktische indeling en verzorgde afwerking maken de keuken tot een prettige en functionele ruimte.

Tuin:

De achtertuin is een prettige plek om in alle rust van het weer te genieten.

Garage/ schuur:

In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande houten berging. Deze biedt praktische opbergruimte voor fietsen, tuingeedschap en overige spullen, waardoor de tuin netjes en overzichtelijk blijft.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en genieten van een fijne lichtinval.

Badkamer:

De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht en beschikt over een inloopdouche, een toilet en een wastafel.

2e verdieping:

De tweede verdieping bestaat momenteel uit één ruime, open ruimte die op verschillende manieren te benutten is. Het biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamers en/of hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens ook de wasmachine-aansluiting.

Pluspunten:

- Moderne woning uit het bouwjaar 2007!
- 7-zonnepanelen
- Woning met veel lichtinval
- Veel privacy



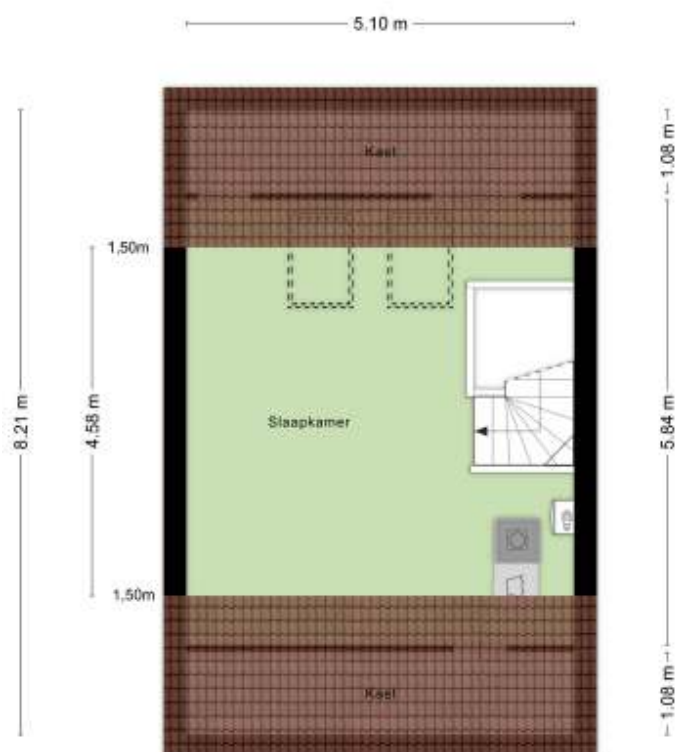




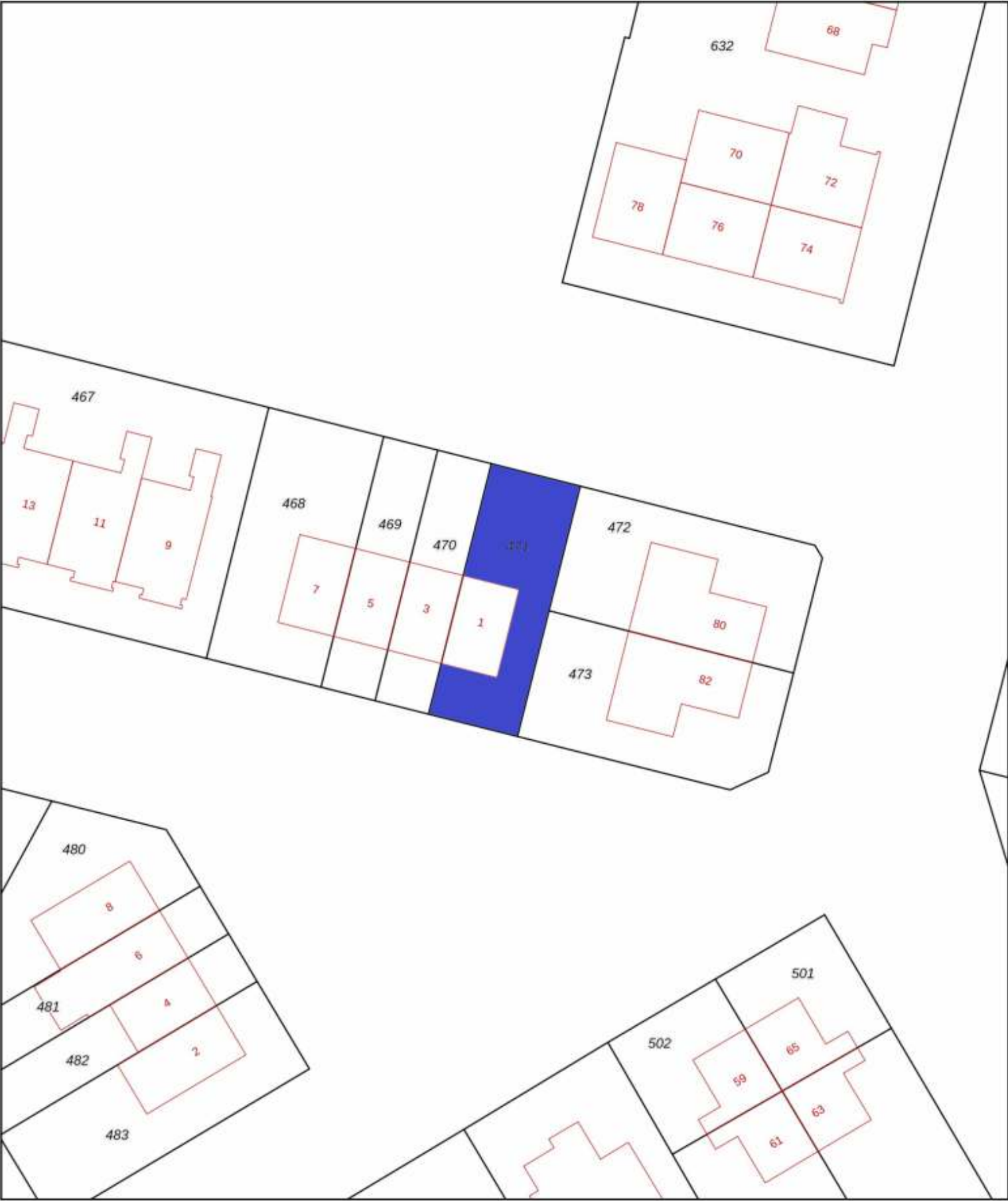
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland

Sectie U

Perceel 471

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Zwanebloem 1, 1657KM, Abbekerk

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting		x	
Opbouwverlichting		x	
Losse lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen, overgordijnen, vitrages			x
Rolgordijnen, jaloezieën			x
Vloeren	x		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koelkast, vriezer	x		
- Combi-oven/magnetron	x		
- Vaatwasser	x		
- Afzuigkap	x		
- Kookplaat	x		
- Quooker	x		
Toilet- en badkameraccessoires	x		
Planchet		x	
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Deurbel	x		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Zonnepanelen met installatie	x		
CV-ketel met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Tuinmeubels incl. steigerhouten bank			
Buitenverlichting	x		
Berging	x		
Kasten in berging		x	
(Broei)Kas	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 waardebeoordeling.

Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypotheeklening. 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 Clause:

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

