

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Wuiver 36, Spanbroek







## Algemeen

Ruimtelijke gezinswoning met optionele vrijstaande garagebox en dakterras!

Deze goed onderhouden, netjes bewoonde hoekwoning biedt met ca. 118 m<sup>2</sup> woonoppervlakte veel ruimte voor het hele gezin. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, beschikt over vier slaapkamers, een royale badkamer met toegang tot een dakterras en een optionele vrijstaande garagebox, welke zowel via de achtertuin als apart via de Verzetstraat te bereiken is. Een kans die je naar eigen smaak kan vormen.

Gelegen aan een doorgaande weg maar in een rustige, kindvriendelijke buurt met scholen, winkels en sportvoorzieningen op loop- en fietsafstand. Met uitvalswegen richting Hoorn, Alkmaar en Amsterdam ben je bovendien goed verbonden.

Bouwjaar:	1968
Inhoud:	417 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	118 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	32 m <sup>2</sup>
Kavelgrootte:	280 m <sup>2</sup>
Energielabel:	D





#### **Hal:**

Binnenkomst via de hal, met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

#### **Woonkamer:**

De doorzonwoonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en geniet van veel natuurlijk licht door de hele ruimte.

#### **Pluspunten:**

- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- tweede verdieping voorzien van dakkapel;
- diepe, onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy;
- optionele garagebox – ideaal voor hobby en/of opslag.







#### **Keuken:**

De keuken is momenteel half open en uitgevoerd in een hoekopstelling. Ze is voorzien van de gebruikelijke apparatuur, waaronder een afzuigkap en een koelkast.

#### **Tuin:**

De diepe achtertuin heeft een verzorgde uitstraling met straatwerk, gazon en voor de tuinliefhebbers een hobbykas.

#### **Schuur/werkplaats:**

De aangrenzende schuur/werkplaats is volledig geïsoleerd en leent zich uitstekend als hobbyruimte of voor opslag.





Interesse? Bel 0229-28 40 90





### **1e verdieping:**

De eerste verdieping is voorzien van een royale badkamer, 2 slaapkamers en een separate toiletruimte.

### **Badkamer:**

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royaal ligbad, een aparte douchehoek en een designradiator om handdoeken aangenaam voor te verwarmen.

### **2e verdieping:**

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping, waar aan de achterzijde een dakkapel is geplaatst. Hier zijn momenteel twee slaapkamers gerealiseerd, wat het totaal op vier brengt.

### **Garagebox:**

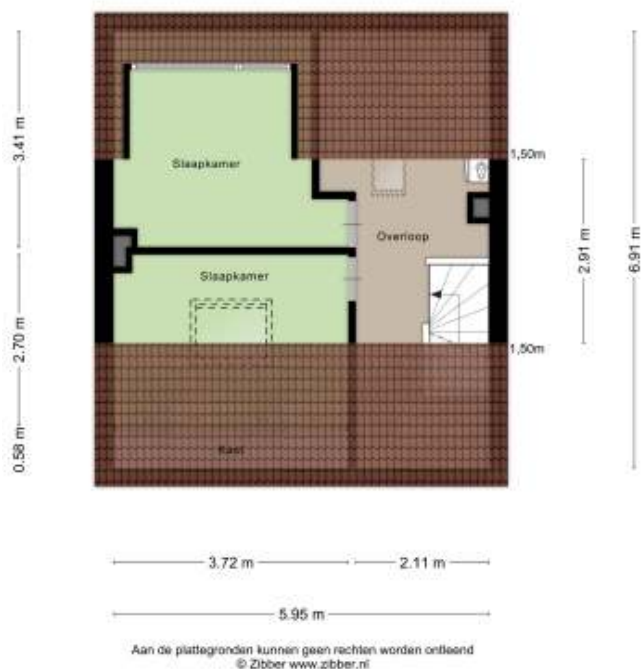
Deze garagebox biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto, maar biedt daarnaast ook extra opslagruimte. De garagebox is zowel bereikbaar via de achtertuin (loopdeur) of achterom (via Verzetstraat, kanteldeur). De garagebox wordt separaat aangeboden, vraagprijs 25.000,-.















12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opmeer

Sectie F

Perceel 1808

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025

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.





**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Wuiver 36, Spanbroek**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur:</b>			
Inbouwverlichting	x		
Opbouwverlichting	x		
Linnenkasten eerste verdieping	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen, vitrages, jaloezieën, rolgordijnen	x		
Vloerbedekking, plavuizen	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Radiatoren	x		
<b>Keuken en sanitair:</b>			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koelkast	x		
- Oven	x		
- Magnetron		x	
- Koffiezetapparaat		x	
- Afzuigkap	x		
- Gasfornuis	x		
Toilet- en badkameraccessoires	x		
<b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>			
Deurbel	x		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Zonwering buiten	x		
CV-ketel met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
<b>Tuin:</b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of bewegingsschakelaar	x		
Kasten en werkbank in schuur	x		
Kas	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 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.

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.

### Verkoper niet in object gewoond:

Verkoper heeft het onderhavig object nimmer zelf bewoond. In afwijking van hetgeen genoemd in artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak van de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

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](http://www.westfriesgoed.nl)