

Lavas 11

Hoogkarspel



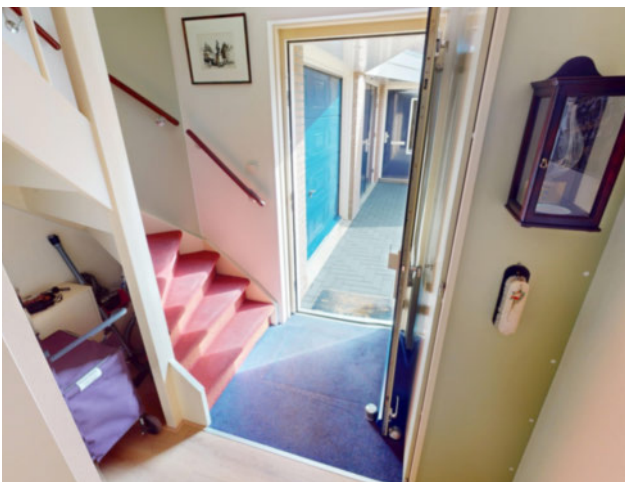


RE/MAX
CONNECT



DROOMKANS AAN DOORGAAND VAARWATER!

Droomt u ook van een **UITGEBOUWDE** geschakelde 2/1 KAPWONING met GARAGE aan DOORGAAND VAARWATER? Dan is dit uw kans! In deze aantrekkelijke wijk vlakbij het centrum ligt deze leuke woning met 3 tot 4 slaapkamers en een zonnige tuin. Op loopafstand van NS station en overdekt winkelcentrum. De woning is tijdens de bouw aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een woon/leefkeuken aanwezig is. Bovendien is de woning voorzien van energielabel A. Een heerlijke plek om te wonen!



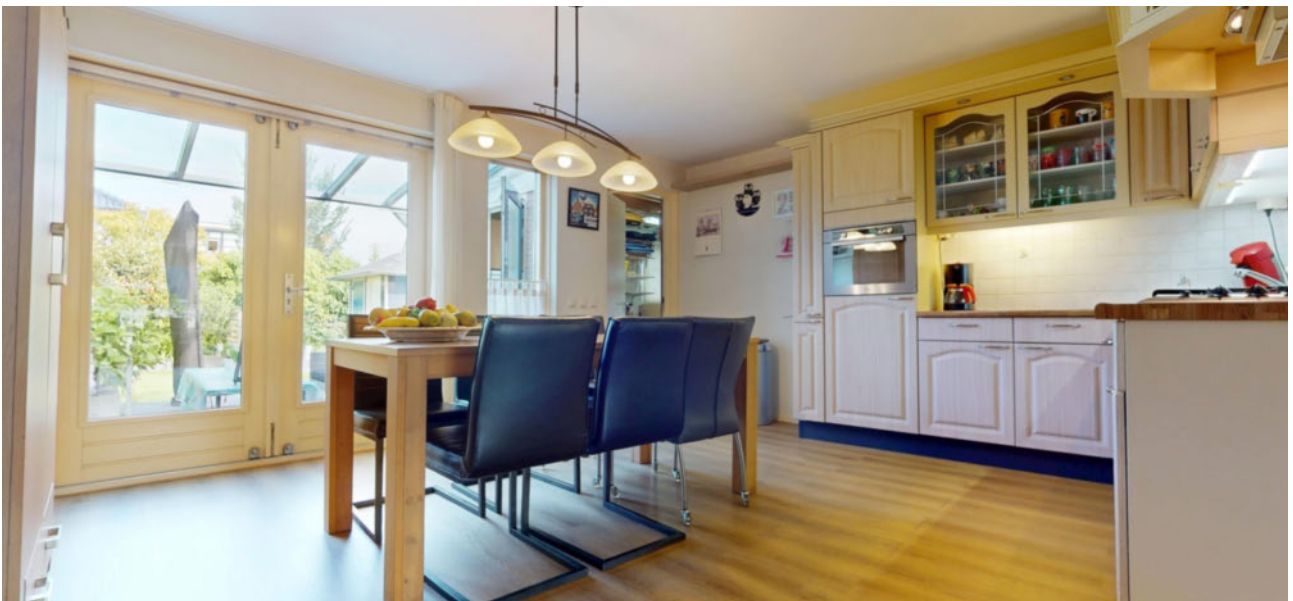
HAL

Via de zijentree komt u in de hal met garderobe, meterkast, volledig betegelde keurige toiletruimte met closet en fonteintje en de toegang tot de bovenliggende etages en woonkamer.



WOONKAMER

De lichte woonkamer is straatgericht en u kunt hier op diverse wijzen uw zitgedeelte inrichten. De gehele parterre is voorzien van een PVC vloer met CV-vloerverwarming en een schuurplafond. De vloer kunt u goed combineren met zowel een klassiek, modern, maar ook een koloniaal interieur. Leuk detail is de erker aan de voorzijde van de living. Het zorgt, met name aan de binnenzijde, voor een ruim gevoel. Het zitgedeelte is een heerlijke plek om een grote hoek/loungebank te plaatsen en ook voor een groot TV scherm is alle ruimte!





KEUKEN

Aan de achterzijde treft u de uitbouw met een woon/leefkeuken. De keurige keuken is in een L-opstelling geplaatst. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling gecombineerd met een houtkleurig werkblad. Aan inbouwapparatuur zijn een afzuigkap, 4 pits gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasser en een koel/vriescombinatie aanwezig. Uiteraard heeft u diverse lades en kastjes tot uw

beschikking. U heeft hier voldoende werkruimte tot uw beschikking.

U kunt in deze woon/leefkeuken prima een grote eettafel plaatsen. Vanaf deze eettafel heeft u fijn zicht op de achtergelegen tuin. Middels de openslaande tuindeuren kunt u deze tuin dan ook bereiken. Door de aangebouwde overkapping kunt u, tijdens de zomerse regenbuien, de deuren toch heerlijk open laten staan. Via de keuken kunt u op inpandige wijze de garage bereiken.



GARAGE

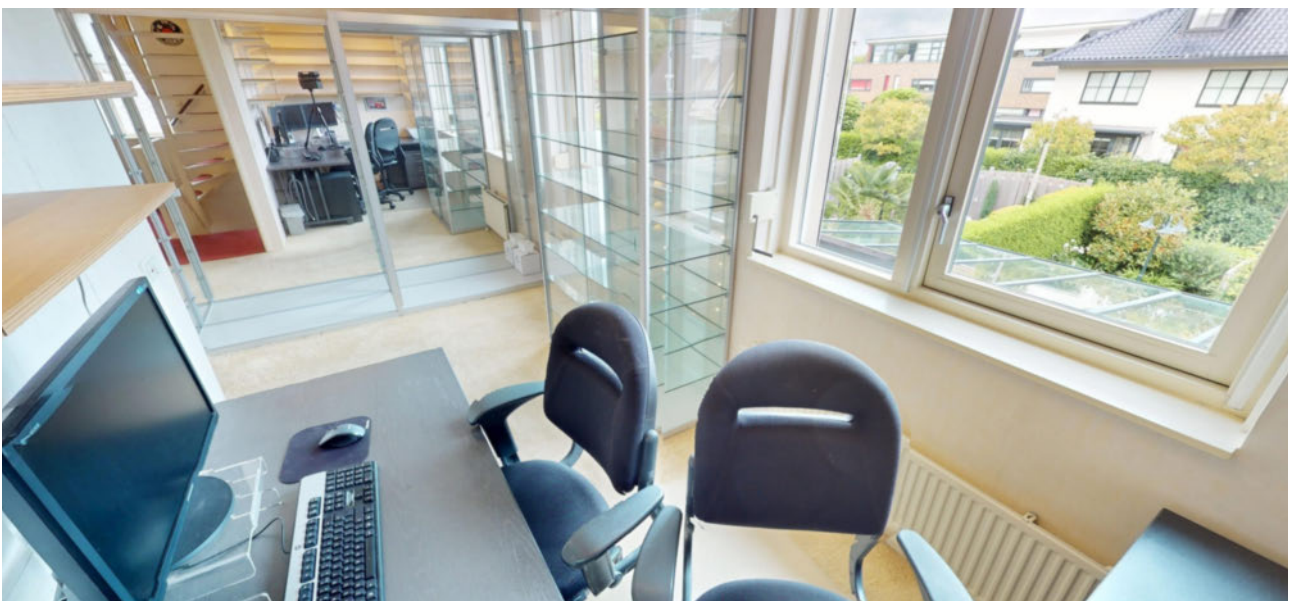
Direct naast én achter de woning is de garage gelegen. Het betreft namelijk een L-vormige garage. Een ruimte waar u prima uw auto kunt stallen. Aan de voorzijde heeft u een elektrisch bedienbare sectie-naaldeur tot uw beschikking. U heeft voldoende plek voor uw fietsen, gereedschappen en tuinmeubelen. De garage is voorzien van een plavuizenvloer. In de garage treft u een aansluiting voor uw wasmachine.

Bovendien heeft u aan de achterzijde een raam tot uw beschikking, zodat hier extra daglicht aanwezig is. Handig als u ook uw klusruimte hier heeft! Verder treft u aan de achterzijde een extra loopdeur naar de tuin toe. U kunt ook, indien gewenst, een deel van de extra grote garage indelen als een soort van bij-keuken. Op het garagepad aan de voorzijde kunt u bovendien twee auto's kwijt.



1E VERDIEPING

Op de 1e etage zijn thans twee ruime slaapkamers aanwezig. Indien gewenst kunt u hier eenvoudig weer 3 slaapkamers van maken. Met de slaapkamer op de 2e etage komt u in totaal op 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer is riant, voorzien van een vaste kastenwand en uitgevoerd met rolluiken, zodat u met warme dagen deze kamer toch heerlijk koel kunt houden. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van screens.





BADKAMER

De volledig betegelde, functionele badkamer is voorzien van een ruim wastafelmeubel met kasten, waardoor u prima al uw badkamerspullen een plekje kan geven. Verder is de badkamer voorzien van een douchegelegenheid en een 2e toilet. U heeft een ruime badkamer tot uw beschikking. U kunt hier prima ook een ligbad plaatsen. Het geheel ziet er netjes uit! Uiteraard ontbreekt hier de design-radiator ook niet.



2E VERDIEPING

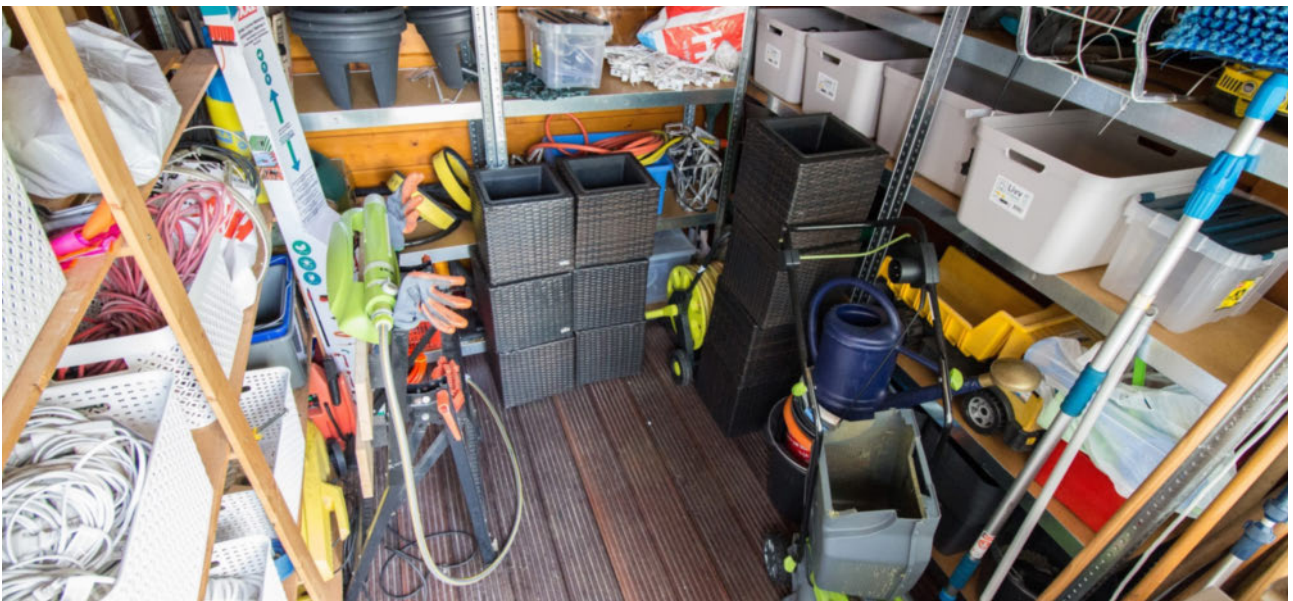
Op de ruime zolderetage treft u de HR CV combiketel en de WTW unit aan. Bovendien is deze kamer voorzien van een kunststof dakkapel met een elektrisch bedienbaar rolluik. Met de extra verkregen ruimte is hier ook een flinke 3 of 4e slaapkamer gerealiseerd. Daarnaast zijn op deze etage diverse bergruimtes aanwezig voor de opslag van spulletjes.



TUIN

Aan de achterzijde is de goed onderhouden en zonnige tuin gelegen. De fraaie veranda met glas geeft een fijne beschutting bij regenachtige dagen. Met warme dagen kunt u de, aan de onderzijde aanwezige, zonwering uitdraaien. Met een lekkere buiten-tafel of loungebankjes geeft het geheel een zeer knus effect! De tuin is verder voorzien van sierbe-strating, borders met vaste beplantingen, maar een stukje gras ontbreekt hier ook niet. Het is een heer-lijke groene tuin.

Fijn voor mensen die groene vingers hebben. Aan de achterzijde treft u nog extra een chaletberging. Hier kunt u prima uw tuingereedschap kwijt. Deze woning is fijn gelegen aan doorgaand vaarwater, waardoor u aan uw eigen steiger heerlijk een bootje kunt aanmeren. Gezellig met het hele gezin varen naar de binnenstad van Enkhuzen of het Streekbos bijvoorbeeld.

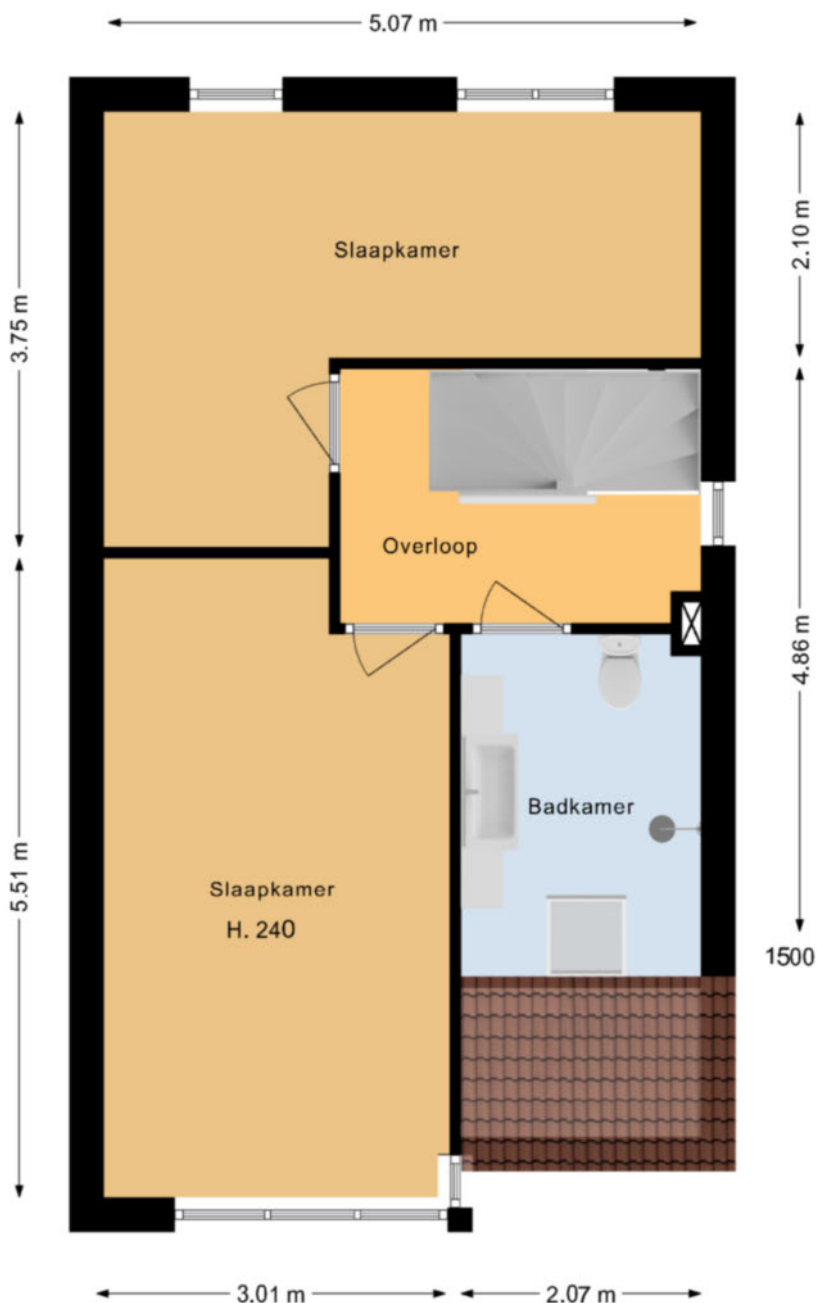


Begane grond



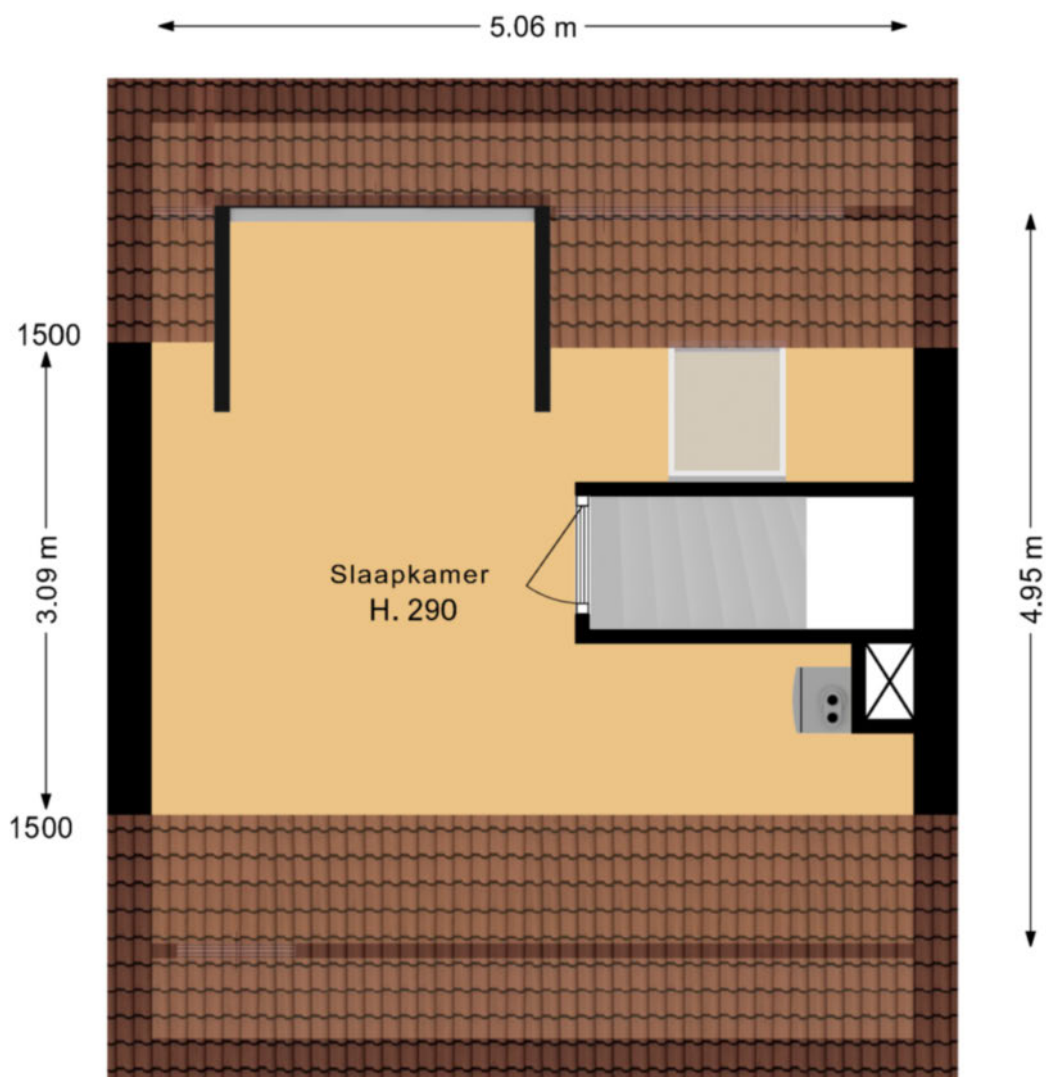
Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

1e verdieping



Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

2e verdieping



Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

Lijst Van Zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning	Blijft	Gaat	Kan worden	n.v.t
Interieur	achter	mee	overgenomen	
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/Dimmers				
- Begane grond	X			
Opbouwverlichting/armaturen/lampen/ dimmers/losse (hang)lampen				
- Begane grond		X		
- 1 ^e verdieping		X		
- 2 ^e verdieping		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Garage en slaapkamer	X			
- Kasten zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, begane grond te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Vitrages	X			
- Rolgordijnen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 1 ^e verdieping te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 2 ^e verdieping te weten:				
- Rolgordijnen	X			
- Lamellen/luxaflex	X			
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, begane grond, te weten:				
- Plavuizen	X			
- Pvc vloer	X			
Vloerdecoratie, 1 ^e verdieping, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
Vloerdecoratie, 2 ^e verdieping, te weten:				
- Plavuizen	X			
Designradiator	X			

Lijst Van Zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning	Blijft	Gaat	Kan worden	n.v.t
Interieur	achter	mee	overgenomen	
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap	X			
- Gaskookplaat	X			
- Combimagnetron	X			
- Vaatwasser	X			
- Koel- / vriescombinatie	X			
Sanitair/Sauna				
Toiletaccessoires				
- Toilethouder	X			
- Toiletbril	X			
- Spiegel	X			
Badkameraccessoires:				
- Spiegel	X			
- Kranen	X			
- Douchegordijn	X			
- Wastafelmeubel	X			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Warmwatervoorzieningen, te weten:				
- Cv-installaties	X			
Rolluiken buiten (dakkapel en slaapkamer zuidzijde)	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestaring	X			
Beplanting	X			
Erfafscheiding	X			
Verlichting/Installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schermerschakelaar/bewegingsmelder	X			

Lijst Van Zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/garage		X		
<i>Overige zaken</i>				
- IJzeren kast garage	X			
- Windscherm tuin	X			
- Veranda met toebehoren	X			



Notes

A large grid of small dots for taking notes.

**Actief en gedreven
Uw garantie voor het beste resultaat!**

Mijn naam is Han van Wijk en heb ruime ervaring in de makelaardij. Nadat ik de nodige ervaring heb opgedaan in loondienst, ben ik in januari 2005 als zelfstandig RE/MAX makelaar begonnen. Bij RE/MAX kan ik perfect als zelfstandig makelaar actief zijn en heerlijk commercieel slagvaardig optreden!

In de afgelopen periode heb ik ruim 1250 woningen verkocht en vele facetten van het vak meegemaakt.

Aan- en verkopen van een woning heeft alles te maken met de wijze waarop je omgaat met je klanten. Het is voor iedere betrokkene een persoonlijk proces met emotionele en rationele aspecten. Voor mij zijn het met name deze facetten wat het makelaarsvak zo boeiend en uitdagend maakt.

Voor mij is de grootste beloning bij een geslaagde transactie simpel de blijde gezichten van zowel de verkoper(s) als de koper(s).

Ons krachtige team bestaande uit Han en Jacqueline van Wijk en Monique Uiterwijk. Wij willen uw belangen als klant (zowel voor **de aankoop**, voor **de verkoop**, als voor **taxaties van objecten**) op een goede wijze behartigen en zijn daarom u ook graag van dienst!

Mijn werkwijze kan ik het beste als volgt beschrijven:

- ☐ doe-maar-gewoon houding
- ☐ eerlijk zaken doen
- ☐ nakomen van afspraken
- ☐ betrokkenheid
- ☐ 7 dagen per week 1 aanspreekpunt voor u!
- ☐ 7 dagen per week doe ik bezichtigingen!
- ☐ op een actieve wijze uw belangen behartigen
- ☐ innovatieve verkoopmethodes met o.a Facebook en Youtube!

Ik kom graag bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning of om u nader te informeren over mijn Full Service aankoopbegeleiding.

The advertisement features the RE/MAX logo at the top left, with a large '1' icon and the text '4 x Makelaar van het jaar'. To the right, the text 'RE/MAX Team Han van Wijk Actief en gedreven' is displayed, followed by the address 'De Tuin 23 1611 KR Bovenkarspel' and the website 'www.hanvanwijk.nl + www.hanvanwijk.tv'. A phone number '06 51 35 37 26' is prominently shown. On the far right, a large '24/7' icon is accompanied by the text 'Voor u actief!'. At the bottom, there is a photo of the three team members (Han, Jacqueline, and Monique) and social media icons for Facebook, YouTube, and LinkedIn. The 'funda' logo is also present in the bottom right corner.

FULL SERVICE AANKOOPBEGELEIDING

Ter ondersteuning bij de succesvolle aankoop van uw woning.

- Uw vastgoedadviseur neemt samen met u in een persoonlijk onderhoud uw wensen door en vult samen met u het woning zoekformulier en de overeenkomst voor aankoopbemiddeling in.

- Uw vastgoedadviseur gaat op een actieve wijze volledig voor u op zoek naar de door u gewenste woning. Hierbij wordt naar het totale aanbod van panden bij alle makelaars in West-Friesland gekeken.

- Wanneer u geïnteresseerd bent in een nadere kennismaking met één of meerdere woningen, zal uw vastgoed adviseur voor u een bezichtiging organiseren.

- Wanneer er tussen de door u als 1^e bezochte woningen zich objecten bevinden die u een 2^e keer wenst te bekijken zullen deze bezichtigingen gezamenlijk met u worden gedaan.

- Na afloop van deze bezichtigingen zal uw vastgoed adviseur u een onafhankelijk koopadvies geven. Hierbij wordt ondermeer gekeken naar de prijs/kwaliteit verhouding van het object én uw persoonlijke wensen.

- Uw vastgoedadviseur zal na uw goedkeuring overgaan tot activiteiten die uiteindelijk tot uw aankoop van de woning zullen leiden.

Taken pakket vastgoedadviseur

- Persoonlijke aandacht en begeleiding van het gehele traject, evenals bezichtigingen door **uw eigen vastgoed adviseur !**
- 7 Dagen per week bereikbaar, ook 's avonds
- Onderhandelingen voeren en controle koopovereenkomst
- Begeleiding bij het transport van de woning (o.a. afschouw van de woning)

Kosten Full Service aankoopbegeleiding traject

- Een full service aankoopbegeleiding voor € 2.500,-- excl. btw

Bij aanvang van de werkzaamheden wordt € 1.000,-- excl. btw in rekening gebracht. Het restant bedrag bij transport van de woning.

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 standaard situatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door RE/MAX wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Aanvullende informatie

Alle door RE/MAX en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

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 als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn (opgenomen in de koopovereenkomst).

Ontbindende voorwaarden:

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

Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een ouderdomsclausule van de woning worden opgenomen, waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 20 jaar is. Ouderdomsclausules verschillen van elkaar, onder andere door het bouwjaar van de woning. Het betekent in alle gevallen, daar waar een ouderdomsclausule van toepassing is, dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van de woning gesteld kunnen worden, lager liggen dan bij nieuwere objecten.

Aanvullende informatie

Meetclausule:

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten, of te laten na meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Verkoper dan wel de verkopend makelaar zijn hiervoor nimmer aansprakelijk.

Asbest en/of olietanks:

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen en/of olietanks aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bodem:

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

Platform "Eerlijk bieden":

Artikelen die van toepassing zijn bij de betreffende woning worden extra opgenomen in het "eerlijk bieden" biedlogboek. Na de bezichtiging ontvangt u van ons een link, waarbij u toegang kunt krijgen tot het systeem. In dit systeem kunt u de artikelen, die van toepassing zijn, vinden onder het kopje verkoopclausules.

Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Lavas 11

Hoogkarspel

ALGEMENE INFORMATIE

Bouwjaar	2000
Woning	2/1 kapwoning met garage
Adres	Lavas 11
Postcode en woonplaats	1616 TX HOOGKARSPEL
Verwarming	Via Intergas HR CV combiketel uit 2017
Warm water	Via Intergas HR CV combiketel uit 2017
Elektra	De elektrische installatie bestaat uit 7 groepen, dag- en nachttarief en aardlekschakeling.
Isolatie	De woning is volledig geïsoleerd

PRIJS BIJ INSCHRIJVING VRAAGPRIJS € 475.000,--

BIJZONDERHEDEN

Op vrijdag 5 september van 18.00 tot 19.00 uur en zaterdag 6 september van 10.00 tot 11.00 uur kunt u vrijblijvend, zonder afspraak de woning bezichtigen.

RE/MAX makelaar Han van Wijk begeleidt u graag bij de bezichtiging.

De inschrijving eindigt op maandag 15 september 2025 om 17.00 uur.

Iedereen wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te kunnen brengen.

BESCHIKBARE RUIMTE

Inhoud woning	ca. 515 m ³
Woonoppervlakte	ca. 122 m ²
Externe bergruimte	ca. 5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 12 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 28 m ²
Perceelgrootte	240 m ²

BIJZONDERHEDEN

Een zeer leuke woning. Goed onderhouden en met tal van fraaie details. Voorzien van alle comfort en met een fijne tuinligging. Komt u maar kijken en overtuig u zelf!

VR BRIL

Beelden vertellen u meer dan tekst. Wij verwijzen u dan ook graag naar onze video, de Matterport presentatie én de interactieve video op onze site. U krijgt hierbij een video introductie, een videovlucht om én door de woning en maar liefst meer dan 50 foto's van het object. U kunt de woning ook op een virtuele wijze bekijken. Dit kan met een VR bril, die wij bij de bezichtiging aan u zullen verstrekken, voor de ultieme beleving!

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Han van Wijk



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 12 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Drechterland Secctie K Perceel 2379 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 databankrecht.	kadaster 
--	---	---



Wij zijn u graag van dienst !

Team Han van Wijk

Wij zijn beide Register Makelaar / Taxateur en hebben met ruim 1200 verkochte woningen ruime ervaring in de makelaardij. Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling van uw woning of om u nader te informeren over onze aankoopbegeleiding of NWWI taxaties. Volg ons op Facebook voor onze laatste nieuws, tips en woningen die nog niet op internet staan!

Telefonisch zijn wij altijd voor u 24/7 bereikbaar op 06 51 35 37 26 ook 's avonds en in het weekend!
Tot ziens !



Han van Wijk

Register makelaar/Taxateur

T 0228 35 18 26

M 06 51 35 37 26

E hanvanwijk@remax.nl

RE/MAX Connect

De Tuin 23

1611 KR Bovenkarspel

E hanvanwijk@remax.nl

www.hanvanwijk.nl

RE/MAX
Connect