

# Lijster 43 Spanbroek



**Verkoop bij inschrijving v.a. € 335.000,-- k.k.**



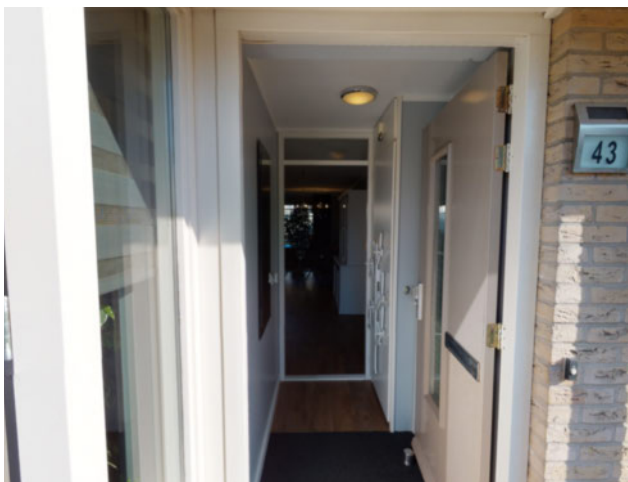


**RE/MAX**  
CONNECT



## ZIEN=KOPEN!

Deze HOEKWONING met BERGING en BIJKEUKEN is de ideale woning voor diegene die niets meer aan een woning willen doen en er zo in willen! Nagenoeg nieuw, zeer goed onderhouden, volledig geïsoleerd én voorzien van een onderhoudsvrije tuin! De binnen afwerking is zeer fraai en de luxe keuken en luxe badkamer maken het geheel helemaal af. De woning heeft 4 slaapkamers. Gelegen op korte afstand van scholen, winkels en de aansluiting naar de A7 richting Amsterdam.



## HAL

De hal aan de voorzijde van de woning geeft u direct al een goede indruk. De hal is voorzien van een garderoberuimte en meterkast.



## WOONKAMER

De fraaie afwerking van de woonkamer springt direct in het oog! De combinatie tussen strak stucwerk op de wanden en het plafond gecombineerd met een trendy PVC vloer met vloerverwarming en de erker aan de voorzijde van de woning maken het een zeer smaakvol geheel. Aan de achterzijde vindt u een groot raam, waardoor u ook veel lichtval in de woning heeft.



## KEUKEN

De luxe keuken in L-vorm is uitgevoerd in een witte kleurstelling in combinatie een zwart werkblad. De keuken is voorzien van een afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en een combimagnetron. De keuken heeft voldoende bergruimte en is een heerlijke plek om te koken!



## BIJKEUKEN

Via de keuken kunt u de handige bijkeuken bereiken. In de bijkeuken kunt u prima een extra koel/vriescombinatie plaatsen.

Deze ruimte is eveneens voorzien van een strak gestuukt plafond en wanden en op de vloer treft u een PVC vloer. Middels de bijkeuken kunt u de achtergelegen tuin bereiken.



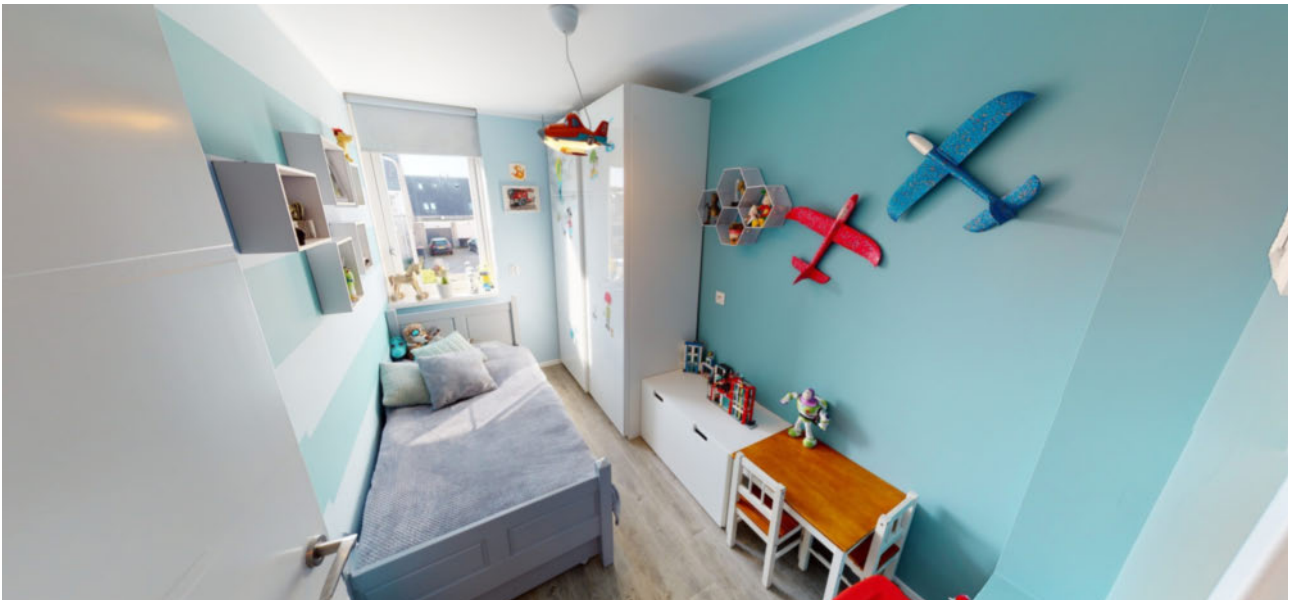
## TUSSENHAL

Via de tussenhal in de woonkamer kunt u de 1e etage van de woning bereiken. In deze hal treft u eveneens de luxe, moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje aan.



## 1E VERDIEPING

Via de hal komt u op de overloop van de 1e etage met toegang naar de 2e verdieping. Op deze 1e verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig. De slaapkamers zijn allen keurig en smaakvol afgewerkt onder meer met een moderne PVC vloer en strak gestuukte plafonds. In de slaapkamer aan de voorzijde heeft u de beschikking over een vaste kastenwand.









## BADKAMER

U treft op deze verdieping een luxe moderne badkamer uit 2018 aan. De ruime badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling met moderne wandtegels en uitgerust met een plavuizenvloer met vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een douchecabine met stortdouche en handdouche, wastafelmeubel en hangcloset. Het geheel ziet er zeer verzorgd uit.



## 2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Op de voorzolder van deze verdieping heeft u de mogelijkheid om uw wasmachine een plaatsje te geven. Tevens vindt u hier de HR CV-combiketel en de mechanische ventilatie. Via de overloop komt u in een fraaie afgewerkte 4e slaapkamer. Een heerlijke tienerkamer dat al voorzien is van een kunststof dakkapel en een dakraam aan de voorzijde van de woning.





## BERGING

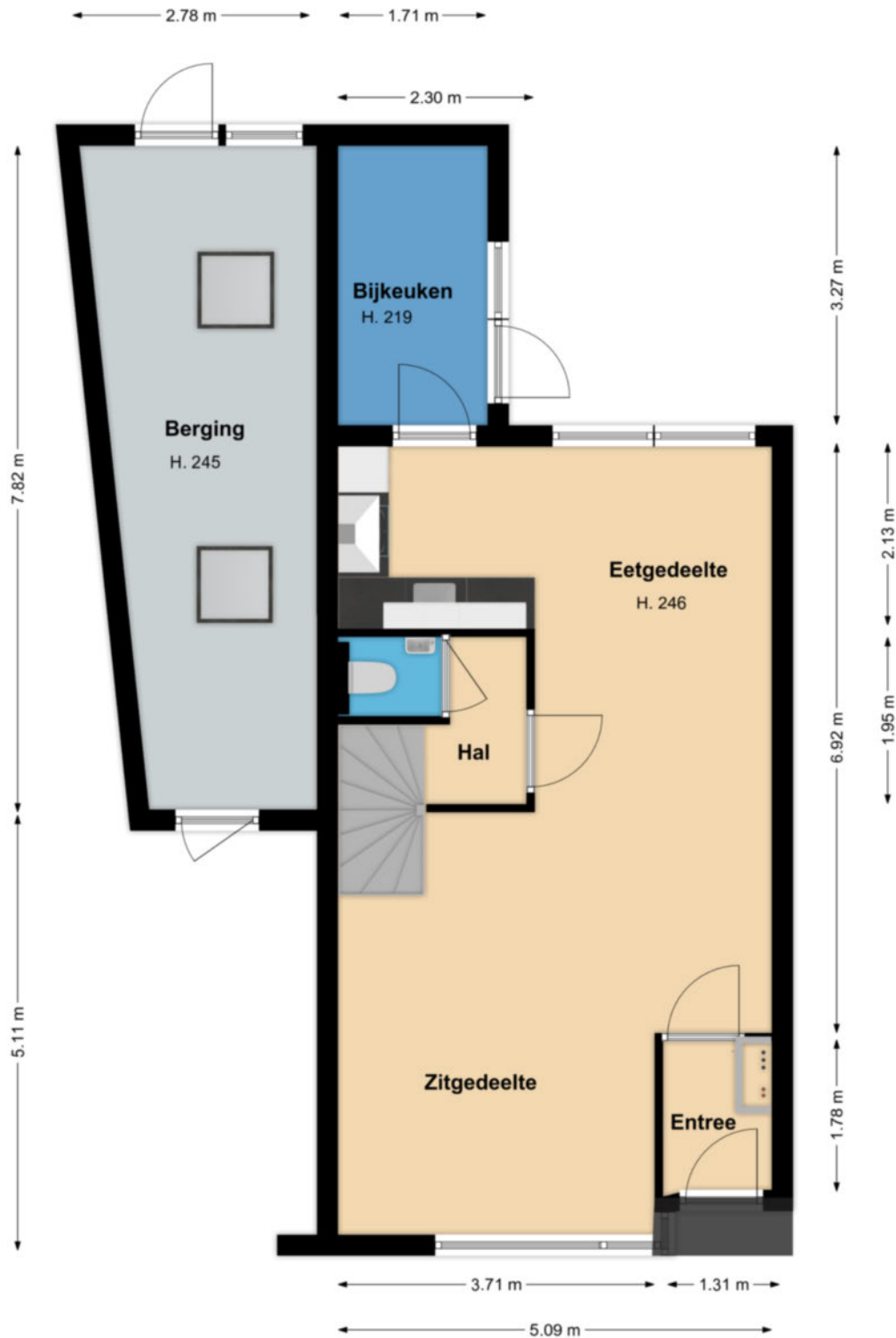
De ruime berging is een fijne opslagplaats en biedt u voldoende mogelijkheden om uw fietsen, gereedschappen en tuinmeubelen een plekje te geven. Ook een fijne plek om bijvoorbeeld meerdere motorfietsen te stallen! De berging is voorzien van een betontegelvloer en elektriciteit. De berging is via de achterzijde te bereiken, maar u heeft ook aan de voorzijde toegang naar de berging. Door de 2 lichtkoepels heeft u voldoende lichtinval in de berging, waardoor het ook een fijne klusruimte is.



## TUIN

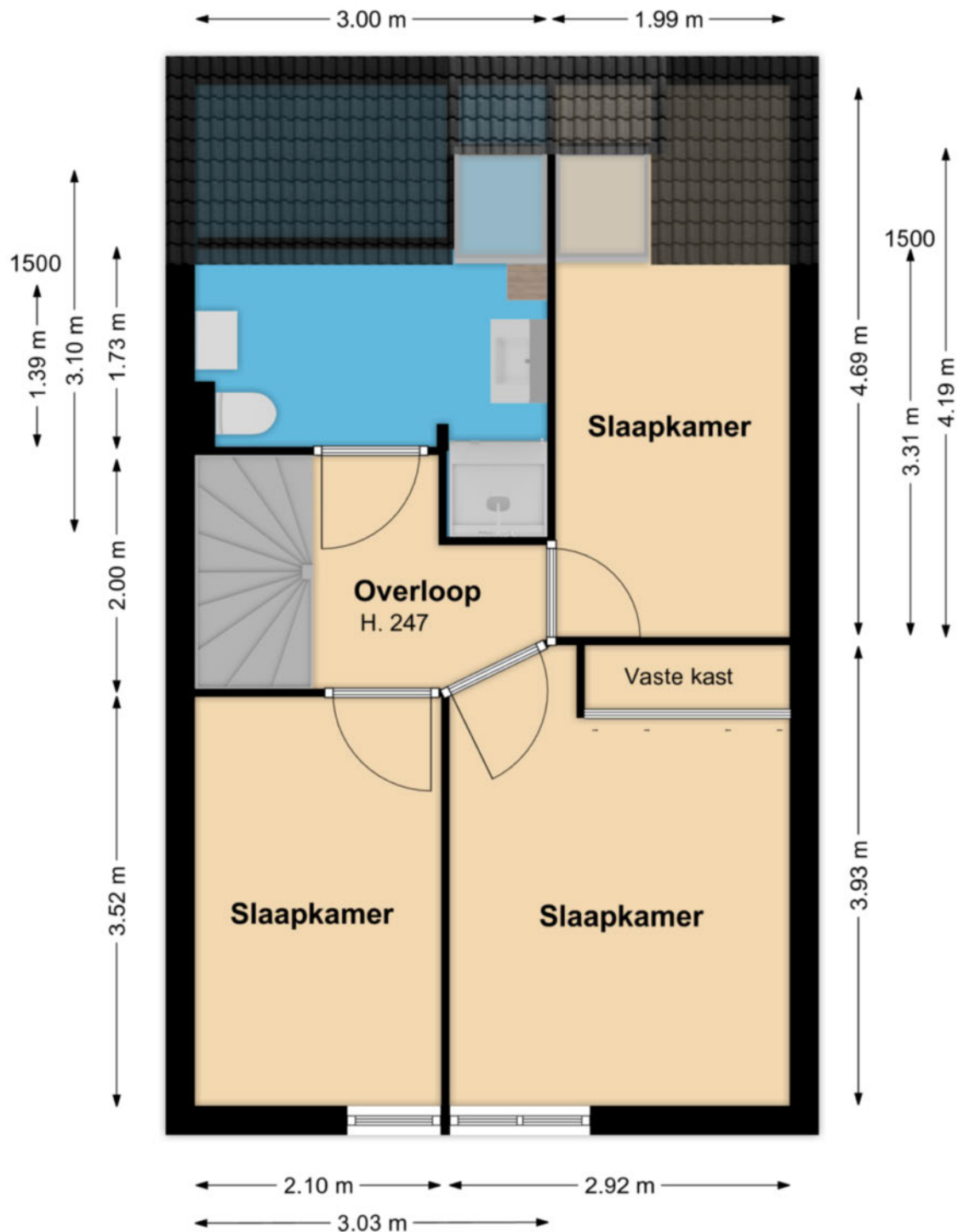
De tuin heeft een heerlijke ligging. Hierdoor kunt u ook 's avonds na het werk nog heerlijk van het zonnetje genieten! De tuin is volledig voorzien van sierbestrating en hierdoor heerlijk onderhoudsvriendelijk. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een poort, waardoor u ook via de achterzijde de woning kunt bereiken.

# 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 MET ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ KOOPAKTE**

| <b>Roerende zaken:</b>                                         | <b>Blijft<br/>achter</b> | <b>Gaat<br/>mee</b> | <b>Kan worden<br/>overgenomen</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Tuinaanleg/beplanting                                          | X                        |                     |                                   |
| (sier)bestrating/erfafscheiding                                | X                        |                     |                                   |
| Buitenverlichting                                              | X                        |                     |                                   |
| Antenne / schotel                                              |                          | X                   |                                   |
| Brievenbus                                                     | X                        |                     |                                   |
| (voordeur) bel                                                 | X                        |                     |                                   |
| Gordijnrails                                                   |                          |                     |                                   |
| - begane grond                                                 | X                        |                     |                                   |
| - 1 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| - 2 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| Gordijnen                                                      |                          |                     |                                   |
| - begane grond                                                 | X                        |                     |                                   |
| - 1 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| - 2 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| Rolgordijnen / vouwgordijnen                                   |                          |                     |                                   |
| - begane grond                                                 | X                        |                     |                                   |
| - 1 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| - 2 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| Losse horren / rolhorren                                       | X                        |                     |                                   |
| Kurk / laminaat / pvc                                          |                          |                     |                                   |
| - begane grond                                                 | X                        |                     |                                   |
| - 1 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| - 2 <sup>e</sup> verdieping                                    | X                        |                     |                                   |
| CV met toebehoren                                              | X                        |                     |                                   |
| Klokthermostaat                                                | X                        |                     |                                   |
| Isolatievoorzieningen                                          | X                        |                     |                                   |
| Keukenblok met bovenkasten:                                    |                          |                     |                                   |
| Inclusief verlichting                                          | X                        |                     |                                   |
| Keuken (inbouw) apparatuur                                     | X                        |                     |                                   |
| - Afzuigkap                                                    | X                        |                     |                                   |
| - Inductie kookplaat                                           | X                        |                     |                                   |
| - Koelkast                                                     | X                        |                     |                                   |
| - Vaatwasser                                                   | X                        |                     |                                   |
| - Combimagnetron                                               | X                        |                     |                                   |
| Inbouwverlichting                                              | X                        |                     |                                   |
| Opbouwverlichting                                              |                          | X                   |                                   |
| Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel, enz.) | X                        |                     |                                   |
| Badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherf)  | X                        |                     |                                   |
| Overige zaken                                                  |                          |                     |                                   |
| - Vaste kastenwand slaapkamer                                  | X                        |                     |                                   |
| - Bed/ kast combinatie zolder                                  | X                        |                     |                                   |
| - Zonnedoek tuin                                               | X                        |                     |                                   |

**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 1200 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, Yvonne van Scheijen en Monique Uiterwijk willen wij 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 waardebepaling van uw woning of om u nader te informeren over mijn Full Service aankoopbegeleiding.



The advertisement features the RE/MAX logo with the tagline 'Team Han van Wijk' and 'Actief en gedreven'. To the left of the logo is a vertical stack of five award icons: '1st', 'RE/MAX', 'PLATINUM', '1000', and 'RE/MAX'. Below the logo is a group photo of four team members: a woman, a man, a woman, and a man. To the right of the photo, contact information is provided: 'Kijk voor meer informatie op', the website 'www.hanvanwijk.nl', the email 'hanvanwijk@remax.nl', and the phone number '06 51 35 37 26'. A blue banner in the top right corner reads 'Gratis Waardebepaling'.

## **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<sup>e</sup> bezochte woningen zich objecten bevinden die u een 2<sup>e</sup> 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 VBO en RE/MAX.

### **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, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

### **Meetclausule:**

Koper is ermee bekend dat de opgegeven m2 en m3 maten van het registergoed circa maten zijn. Koper krijgt de gelegenheid om zelf of met behulp van een deskundige de opgegeven circa maten na te meten en vast te stellen. Indien sprake is van een afwijking ten opzichte van de door verkoper opgegeven circa maten, kan koper hier geen rechten aan ontleen. 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.

**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.

# Lijster 43

## Spanbroek

### ALGEMENE INFORMATIE

|                          |                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                 | 1997                                                                                        |
| Woning                   | Hoekwoning                                                                                  |
| Straatnaam en huisnummer | Lijster 43                                                                                  |
| Postcode en woonplaats   | 1715 HC SPANBROEK                                                                           |
| Verwarming               | Vaillant HR CV combiketel uit 2014.                                                         |
| Warm water               | Vaillant HR CV combiketel uit 2014.                                                         |
| Elektra                  | De elektrische installatie bestaat uit 6 groepen, aardlekschakeling en dag- en nachttarief. |
| Isolatie                 | De woning is volledig geïsoleerd.                                                           |

### VERKOOP BIJ INSCHRIJVING V.A. € 335.000,-- K.K.

### BIJZONDERHEDEN

De woning wordt verkocht bij inschrijving onder gunning vanaf € 335.000,--.

Op vrijdag 1 april 2022 vanaf 15.00 uur en zaterdag 2 april 2022 vanaf 10.00 uur kunt u op AFSPRAAK de woning bezichtigen. U kunt zich daarvoor AANMELDEN via ons kantoortelefoonnummer.

RE/MAX makelaar Han van Wijk begeleidt u graag bij de bezichtiging.  
De inschrijving eindigt op donderdag 21 april 2022 om 17.00 uur.

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

De speciale inschrijfformulieren worden u tijdens een vrijblijvende bezichtiging uitgereikt.

Wij leiden u graag rond in deze woning. Dit kan ook 's avonds of in het weekend!

### BESCHIKBARE RUIMTE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Inhoud woning                | ca. 376 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte              | ca. 108 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige bergruimte | ca. 18 m <sup>2</sup>  |
| Perceelgrootte               | 195 m <sup>2</sup>     |

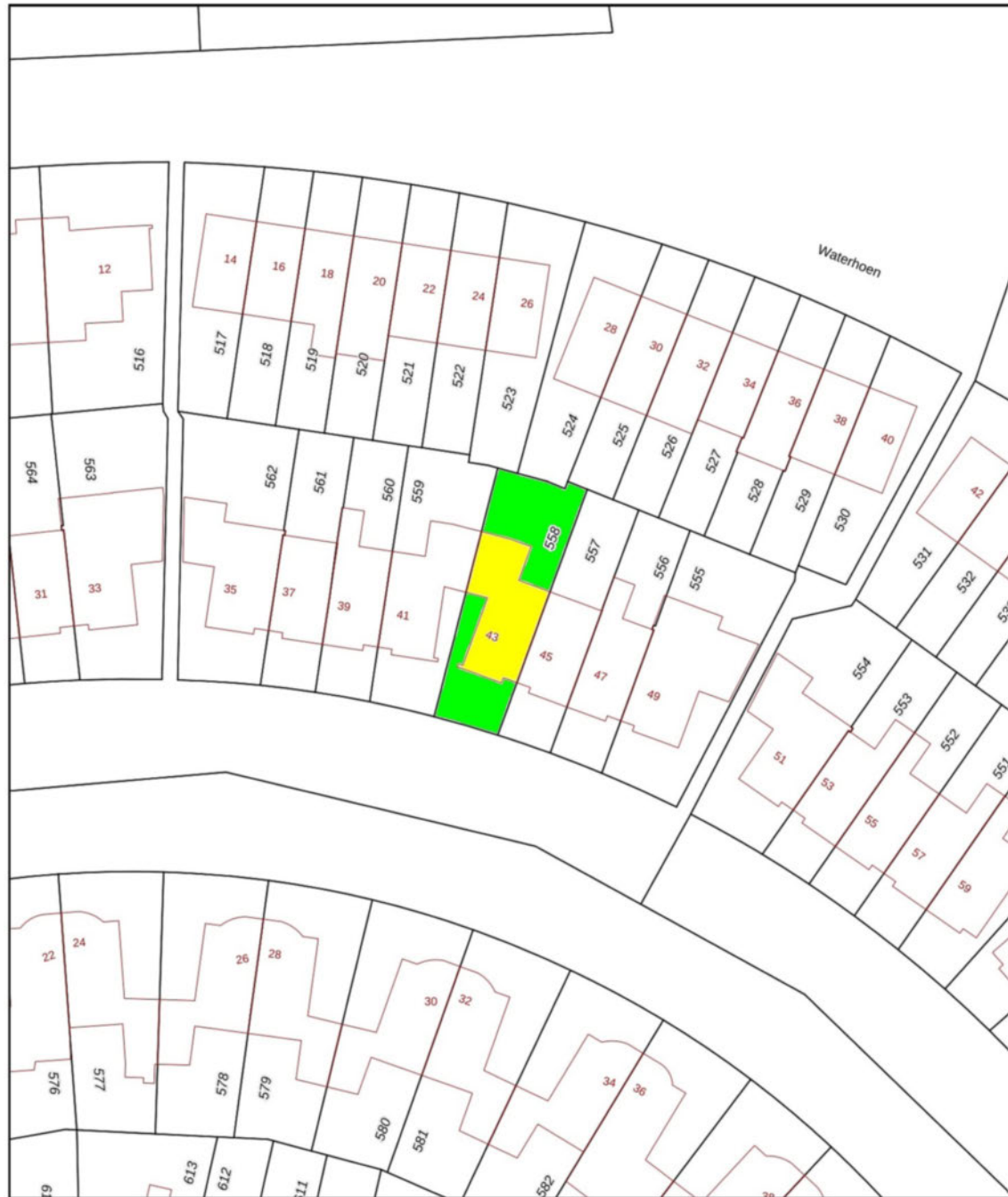
### VR BRIL

Beelden vertellen u meer dan tekst. Wij verwijzen u dan ook graag naar onze video én Matterport presentatie (interactieve video) op deze site. U krijgt hierbij een video introductie, een videovlucht om én door de woning en maar liefst meer dan 75 foto's van het object. U kunt de woning ook op een virtuele wijze bekijken. Dit kan ook met een VR bril voor de ultieme beleving!

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: han van wijk



0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                     |        |
|-------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25    | Perceelnummer                    |                     |        |
|       | Huisnummer                       |                     |        |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Opmeer |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | X      |
| —     | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 558    |
| —     | Bebouwing                        |                     |        |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2020  
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.

**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 waardebeoordeling 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](mailto:hanvanwijk@remax.nl)

#### **RE/MAX Connect**

De Tuin 23 / Bickerstraat 33

1611 KR Bovenkarspel / 1701 ED Heerhugowaard

E [hanvanwijk@remax.nl](mailto:hanvanwijk@remax.nl)

[www.hanvanwijk.nl](http://www.hanvanwijk.nl)

**RE/MAX**  
Connect