

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Royale gezinswoning

6 slaapkamers

Multifunctionele ruimte aan huis

Zonnige tuin

Klaverweide 35, Nibbixwoud





Algemeen

Verrassend ruim wonen, met alle ruimte om te leven, werken én genieten!

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en gezelligheid samenkomen? Dan zal deze royale twee-onder-een-kapwoning je aangenaam verrassen! Met maar liefst zes slaapkamers, een multifunctionele werkruimte, een royale leefkeuken en een zonnige tuin aan het water biedt deze woning ongekend veel mogelijkheden. Of je nu een groot of samengesteld gezin hebt, regelmatig thuiswerkt, een eigen praktijkruimte zoekt of gewoon graag wat extra leefruimte hebt: hier kan het allemaal!

Bouwjaar:	1987
Inhoud:	616 m3
Woonoppervlakte:	168 m2
Overige inpandige ruimte:	6 m2
Externe bergruimte:	10 m2
Kavelgrootte:	217 m2
Energielabel:	C





Hal:

Via de uitgebouwde entree kom je binnen in een verrassend ruime hal. Dankzij de extra ruimte is er volop plaats voor jassen, schoenen en andere dagelijkse spullen. Vanuit de entree bereik je het toilet, de werkruimte en de overige leefruimtes. Een praktische en prettige binnenkomst die direct laat zien hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

Woonkamer:

Wat een heerlijke plek om thuis te komen! De straatgerichte woonkamer heeft een open indeling. Door de gunstige ligging is de woonkamer ook privacyvol en is er een ruimtelijk gevoel omdat je de straat in kijkt. Er ligt een nette plavuizenvloer met heerlijke vloerverwarming, welke netjes doorloopt naar hal en keuken. De sfeervolle en-suite deuren vormen een mooie verbinding met de royale leefkeuken. Zo kun je kiezen voor een open geheel of juist voor twee afzonderlijke leefruimtes. Ideaal wanneer gezinsleden verschillende activiteiten hebben of wanneer je gezellig gasten ontvangt.





Keuken:

De keuken is het kloppende hart van het huis! Aan de tuinzijde bevindt zich de royale, uitgebouwde leefkeuken. Een heerlijke ruimte waar koken, eten en samenzijn centraal staan. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van moderne inbouwapparatuur. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden of gezellig samen de dag doorneemt. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische voorraadkast en een doorgang naar de bijkeuken. Een fijne combinatie van sfeer, comfort en gebruiksgemak.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke tuin is op het zonnige westen gelegen en grenst aan het water. Achter in de tuin bevindt zich een royale terrasoverkapping. Hierdoor kun je ook wanneer het weer wat minder is heerlijk buiten verblijven en het buitenseizoen verlengen. Onder de overkapping is bovendien een praktische fietsenberging gerealiseerd. De tuin is bereikbaar via een achterom, wat het dagelijkse gebruik extra gemakkelijk maakt.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn maar liefst vijf (!) riante slaapkamers. Uniek voor een woning in deze soort, waar door deze woning zich uitstekend leent voor grotere gezinnen of voor wie graag een extra logeer-, hobby- of werkkamer heeft. Door de royale dakopbouw is hier aanzienlijk meer leefruimte ontstaan dan je van buitenaf misschien zou verwachten.

Naast de slaapkamers en de badkamer is er een afzonderlijke wasruimte met een extra toilet en wastafel. Bovenin de dakopbouw is nog een handige bergzolder, bereikbaar middels een vlizotrap.



Badkamer:

Je vindt hier een comfortabel ligbad, een zeer recent vernieuwde douchecabine en twee wastafels met meubel. Hierdoor is er voldoende ruimte om ook tijdens de drukke ochtenduren prettig gebruik te maken van de badkamer.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de zesde, royale slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel profiteert deze verdieping van extra ruimte en een prettige indeling. Ideaal wanneer je behoefte hebt aan nog een extra slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte. Bijzonder is dat deze kamer desgewenst eenvoudig in twee afzonderlijke ruimtes kan worden verdeeld.







1.28 m 5.30 m 4.67 m

3.42 m

3.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

7.77 m

2.16 m 2.30 m

4.96 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



1.81 m 2.72 m

2.35 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wognum

N

386

Schaal 1: 500

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Klaverweide 35, Nibbixwoud

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwverlichting, opbouwverlichting	X		
Losse lampen		X	
Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen, vitrages, rolgordijnen		X	
Vloeren	X		
Houtkachel		X	
Radiatorafwerking	X		
Spiegelwanden	X		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koel-vriescombinatie	X		
- Combi-magnetron	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Toiletborstel (houder), toiletkast		X	
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
Brievenbus	X		
Videodeurbel	X		
Alarminstallatie			X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat, veiligheidsschakelaar	X		
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of bewegingsschakelaar	X		
Laadpaal elektrische auto			X
Tuinhuis	X		
Werkbank	X		
Vlaggenmasthouder	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 hypothecaire lening. 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 Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart volgendende 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

