

VAN DE  
**STEEGE**

powered by  
**ERA**  
REAL ESTATE

TE KOOP  
**€ 275.000,- K.K.**



**Buitenhof 11**  
1648 JA DE GOORN



In het Westfrieze dorp De Goorn staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met tuin aan het water en open ligging.

De woning staat nabij een groot winkelcentrum (met o.a. een HEMA), 3 basisscholen, zwembad en vele (sport)verenigingen. Er is een goede aansluiting op de snelweg A7 en ook plaatsen als Hoorn, Purmerend, Alkmaar en Heerhugowaard zijn goed bereikbaar. Dankzij de uitbouw achter de garage en het deels betrekken van een deel van deze garage bij de woning, is er beneden een bijzonder ruime woning gecreëerd met veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een praktijk aan huis of een aantrekkelijke speel-/ werkkamer op de begane grond. De woning is dankzij deze uitbreiding zelfs levensloopbestendig (wonen en slapen op de begane grond) te maken. De woning heeft verder een praktische indeling en is smaakvol afgewerkt. Zo is er een aantrekkelijke woonkeuken gerealiseerd met een waanzinnig fraai betonnen werkblad en is de badkamer erg luxe. Ook de open haard brengt naast warmte sfeer in huis. Een bijzonder leuk huis dus op een geweldige locatie. Vrij gelegen met zonnige tuin (Zuid) aan het water.

Begane grond:

Entree, hal, woonkamer aan de voorzijde met sfeervolle haard en erker, ruime woonkeuken met U-vormige keukenopstelling en diverse apparatuur. Vanuit de keuken zijn de garage, de hal met toilet en de werk-/ slaapkamer op de begane grond te bereiken. Naast het toilet bevindt zich een wasruimte. Op deze plek zou een sanitaire ruimte gerealiseerd kunnen worden.



#### 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamer en de luxe badkamer met ligbad, toilet, wastafel en douche.

#### 2e Verdieping:

Overloop met CV ketelopstelling en een ruime zolderkamer. Op deze verdieping is veel bergruimte.

#### Buiten:

De woning heeft een ruim erf aan de voorzijde, waardoor je makkelijk een tweetal auto's op eigen erf kunt parkeren. De achtertuin is erg diep en grenst aan het water. De tuin is gelegen op het zuiden en biedt tot in de late uurtjes zon.

#### Bijzonderheden:

- Nabij winkelcentrum
- Vrije ligging aan water
- Parkeergelegenheid op eigen erf (en een garage)
- Sfeervol afgewerkt en praktisch ingedeeld
- Enorme uitbouw op de begane grond



# Algemeen

## Kenmerken



2-onder-1-kapwoning



6 kamers, waarvan 5 slaapkamers



woonoppervlakte ca. 144 m<sup>2</sup>



zonnige tuin, op het zuiden, aan het water



EIGEN GROND, ca. 284 m<sup>2</sup>



nabij winkelcentrum



bouwjaar 1987



oplevering in overleg







### Kadastrale gegevens

Gemeente: Wester-Koggenland 1095,  
 sectie: AD  
 Perceel: 974 + 723, oppervlakte: 284 m<sup>2</sup>

### Achtertuint

Achtertuint op het zuiden  
 L 13 m x B 8 m = ± 104 m<sup>2</sup>

### Isolatie

Volledig geïsoleerd

### Centrale verwarming/Warm water

CV-ketel, combiketel  
 Nefit Excellent, eigendom  
 Bouwjaar 2010

### Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

| ROERENDE ZAKEN                                | bij afname   |          |        |
|---|--------------|----------|--------|
|   | ter overname | gaan mee | n.v.t. |
| tuinaanleg/(sier)beplanting                   | X            |          |        |
| buitenverlichting                             | X            |          |        |
| tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X            |          |        |
| tuinhuisje/buitenberging                      | X            |          |        |
| kasten/werkbank in tuinhuis/berging           | X            |          |        |
| loungebank incl. kussens                      | X            |          |        |
| hout in berging                               | X            |          |        |
| brievenbus                                    | X            |          |        |
| (voordeur-)bel                                | X            |          |        |
| veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X            |          |        |
| rookmelders                                   | X            |          |        |
| rolluiken/zonwering buiten                    | X            |          |        |
| vliegenhorren                                 | X            |          |        |
| gordijnrails                                  | X            |          |        |
| gordijnen/vitrages                            | X            |          |        |
| rolgordijnen                                  | X            |          |        |
| losse horren/rolhorren                        | X            |          |        |
| vloerbedekking                                | X            |          |        |
| parketvloer/laminaat                          | X            |          |        |
| plavuizen                                     | X            |          |        |
| CV met toebehoren                             | X            |          |        |
| thermostaat                                   | X            |          |        |
| kachels                                       | X            |          |        |
| keukenblok met bovenkasten                    | X            |          |        |
| keuken(inbouw-)apparatuur, te weten;          |              |          |        |
| - magnetron                                   | X            |          |        |
| - koel-/vrieskast                             | X            |          |        |
| kasten en legplanken in slaapkamers           | X            |          |        |
| vast bureau                                   | X            |          |        |
| wastafels met accessoires                     | X            |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |
|   |              |          |        |

# ALGEMENE INFORMATIE

## Brochure

Deze brochure is (met de grootste zorg) samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie, aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onder-handelingen.

## Koopovereenkomst

Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Wij zijn niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u om uw aankopend makelaar hiervan in kennis te stellen, zodat u met uw aankopend makelaar kunt onderzoeken of de woning aan uw wensen voldoet c.q. kan voldoen. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal ERA Van De Steege een koopakte (laten) opstellen. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voor-behouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

## Energielabel/ EPA Certificaat

Indien vereist en beschikbaar zal deze woning met energielabel en/of EPA Certificaat worden geleverd.

## Notariskeuze

De notariskeuze is aan de koper omdat deze bij verkoop kosten koper betaalt aan de notaris. Tegenwoordig worden veel aktes opgesteld en gepasseerd door Stichting Akte Portaal (STAP). Hierbij komt de notaris op locatie bij het te verkopen object tezamen met verkoper, koper en makelaar.

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning, dan kan advies omtrent de waarde van uw huidige woning u helpen bij het nemen van een aankoop-beslissing. Wij informeren u daarom graag vrijblijvend en kosteloos over de waarde en de mogelijke verkoop van uw woning. Dankzij ons lidmaatschap bij de ERA zijn wij altijd en overal in de gelegenheid om u van goed advies te voorzien.

## Oppervlaktemeting (NEN 2580-norm)

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper 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 ERA Van De Steege aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



## Erkend hypotheekadviseur, een onmisbare schakel

In deze tijd is het verkrijgen van een hypotheek geen vanzelfsprekendheid meer. Wij zijn, met onze jarenlange ervaring, ingespeeld op de huidige situatie en kunnen u wegwijs maken in het doolhof van mogelijkheden.

Als erkend hypotheekadviseur ben je namelijk op de hoogte van alle wegen om een verantwoorde hypotheek te krijgen. Wij kennen de eisen van de banken en weten waar de kansen liggen. Hoewel onze kantoren in en rondom Amsterdam gevestigd zijn, geven wij advies door het hele land. Mail of bel ons voor het maken van een vrijblijvende afspraak en ontdek wat Rodenhuis Financiële Dienstverlening voor u kan betekenen.

## Waar vindt u ons?

- Hartveldseweg 32, tel: 020-2374951
- Zuideinde 30, tel: 020-4826280
- IJburglaan 1279, tel: 020-4160272
- Frederik Hendrikstraat 84, tel: 020-4160272
- Buikslotermeerplein 406, tel: 020-2299829
- Sarphatipark 140, tel: 020-6721217
- Osdorpplein 405, tel: 020-7630727
- Kolkstraat 16, tel: 06-22996479

Email: [info@rodenhuisfd.nl](mailto:info@rodenhuisfd.nl) | [www.rodenhuisfd.nl](http://www.rodenhuisfd.nl)

ERA-makelaars hebben als missie om de woonwensen van hun opdrachtgevers te vervullen. De manier waarop zij dat doen, moet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Om dit te realiseren wordt de klanttevredenheid voortdurend gemeten. De ERA dienstverlening dient door onze opdrachtgevers te worden beloofd met een 9 op een schaal van 1 tot 10.

ERA-makelaars vormen een select netwerk van kwaliteitsmakelaars. Dit netwerk is actief in meer dan 35 landen ter wereld en kent rond de 3.500 aangesloten kantoren.

Hoe verschillend al die 35 landen ook zijn, opvallend is dat vrijwel alle verkopers van huizen in al die landen de volgende behoeften met elkaar delen:

1. snelle verkoop
2. optimale prijs
3. geen zorgen achteraf

ERA-makelaars concentreren zich op deze drie basisbehoeften bij iedere opdrachtgever.

Kijk voor meer informatie in deze brochure of op [www.era.nl](http://www.era.nl).

**ERA. STERK DOOR SERVICE**

## ERA Van De Steege

Wij zijn er voor u!!!

ERA Van De Steege is een makelaarsbedrijf met meerdere specialismen dat ruim 40 jaar actief is. Wij stellen ons ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing, doortastende trainingen en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor onze opdrachtgever. Wij stellen onze opdrachtgever en diens belangen voorop. Door de jaren heen is er een schat aan kennis vergaard die wij dagelijks aanwenden en met grote regelmaat vernieuwen. Tevens is in de loop der jaren een enorm referentienetwerk opgebouwd van tevreden opdrachtgevers die bij ons terugkeren of actief familie en kennissen naar ons toesturen. Onze medewerkers zijn nimmer uitgeleerd en zorgen ervoor op de hoogte te zijn van alle nieuwe ontwikkelingen op ons vakgebied. Kwaliteit en service staan bij ons hoog in het vaandel. De kantoren van ERA Van De Steege zijn gevestigd in Amsterdam-Noord, Amsterdam-West, Diemen, Almere en Zaanstad.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend. De akte van levering dient te worden ondertekend bij een regionale notaris. Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of onze dienstverlening dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**ERA Van De Steege Amsterdam-Noord**  
**Buikslotermeerplein 406**  
**1025 WP Amsterdam**  
**Tel: 020-435 70 00**  
**E-mail: [amsterdam-noord@vandesteege.nl](mailto:amsterdam-noord@vandesteege.nl)**  
**Internet: [www.vandesteege.nl](http://www.vandesteege.nl)**

