

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

91

WEST

AVENHORN



# SFEERVOL WONEN

Welkom bij West 91 – een sfeervol en duurzaam huis dat je omarmt vanaf het eerste moment dat je binnenstapt. Deze charmante vrijstaande woning ademt sfeer en ruimte uit. Er zijn bijzondere details aanwezig zoals originele glas-inloodramen gemonteerd in dubbelglas, welke het daglicht prachtig filteren. Deze ramen zorgen voor een unieke en warme ambiance in de woonkamer.

## Indeling Begane grond

Als u de voordeur opent stapt u de sfeervolle woning binnen en komt u in de ruime hal. Hier vindt u de hardhouten open trap naar de verdieping en het separate toilet. Vanuit de hal stap je de ruime en lichte woonkamer binnen.

In de aangebouwde serre treft u de halfopen klassieke keuken. Deze is royaal opgezet, met volop werk- en bergruimte, diverse inbouwapparatuur o.a. een quooker, inductieinductie vaatwasser, oven en koel vries-combinatie. Via de openslaande deuren toegang tot de tuin.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met inbouwkasten en badkamer en suite. Dit is ideaal voor gelijkvloers wonen.

De badkamer is compleet ingericht met een hoekbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De gehele begane grondvloer is doorgelegd zonder dorpels. De vloer bestaat deels uit een parketvloer, tegels en vinyl.

In de hal naast de keuken is een inbouwkast en de berging met daarin de technische ruimte en de wasmachine-aansluiting.

## Eerste verdieping

Hier zijn 4 volwaardige slaapkamers en een 2e badkamer. Elke slaapkamer heeft een eigen karakter en fijn lichtinval.





# KARAKTER

De 2e badkamer is v.v. een douche, toilet, badkamermeubel en een ligbad. Via de overloop bereikt u de vloering door middel van een vlizotrap. De vloering is over de gehele oppervlakte van de woning.

## Bijgebouwen

Via de achtertuin bereikt u de garage met aangrenzend een multifunctionele ruimte. In de garage is mogelijkheid om een elektrische auto te laden. De garagedeur is elektrisch bediend.

De zeer ruime schuur/hobbyruimte beschikt over keukenblok, toilet en urinoir. Tevens is de ruimte verwarmd en beschikt deze over airco en eigen c.v. ketel en is uitermate geschikt als werkruimte of atelier.

## Buitenruimte

De woning beschikt over een ruime oprit met meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De tuin biedt volop privacy en is een fijne plek om te ontspannen.

## Bijzonderheden:

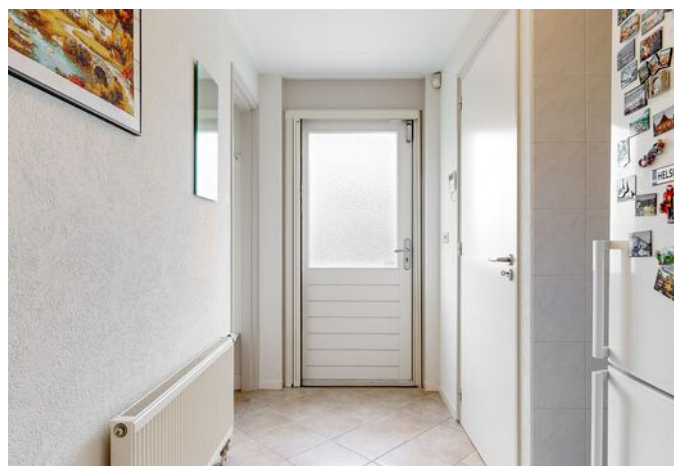
- De woning heeft 24 zonnepanelen ('21)
- een hybride warmtepomp ('22)
- De woning en multifunctionele ruimte hebben airconditioning ('22)
- De multifunctionele ruimte heeft een eigen c.v. ketel ('24)
- Grote schuur/loods met eigen toilet, urinoir en keukenblok.
- Garage met elektrische roldeur.
- Elektrische zonwering aan de voor- en achterzijde van de woning.
- Rondon geschilderd in '23 en bijgewerkt in '25.
- Diverse originele details zoals glas in lood ramen een parketvloer, erker en paneeldeuren zijn nog aanwezig.
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Goede busverbinding naar o.a. Hoorn en Alkmaar.



# KENMERKEN

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
BOUWJAAR	1935
GEBRUIKERSOPPERSVLAKTEN	
INHOUD	648 M <sup>3</sup>
WOONOPPERSVLAKTE	186 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	99 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	15 M <sup>2</sup>
AANTAL KAMERS	6
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
VERWARMING	C.V.-KETELS, WARMTEPOMP
WARMWATER	C.V.-KETEL
ISOLATIEVOORZIENING	VOLLEDIG GEÏSOLEERD
ENERGIE PRESTATIECERTIFICAAT	A
LIGGING TUIN	WESTEN
KADASTRALE KENMERKEN	
GEMEENTE	WESTER-KOGGENLAND
SECTIE	AD
NUMMER	1220 EN 1221
PERCEELOPPERSVLAKTE	386 EN 225 M <sup>2</sup>
SOORT EIGENDOM	VOLLE EIGENDOM
VRAAGPRIJS	€ 750.000,00 K.K.

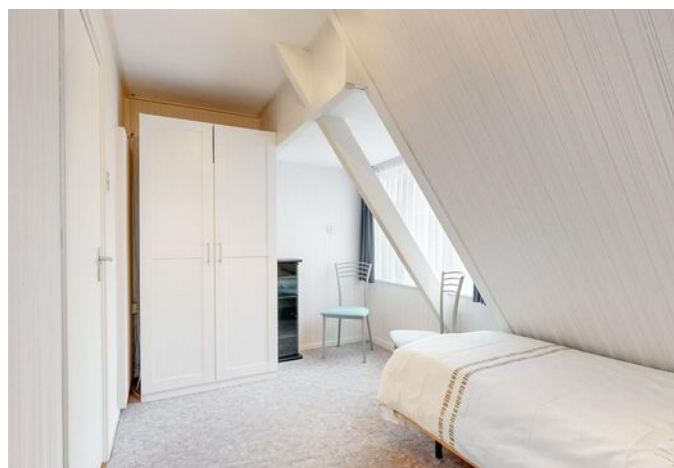




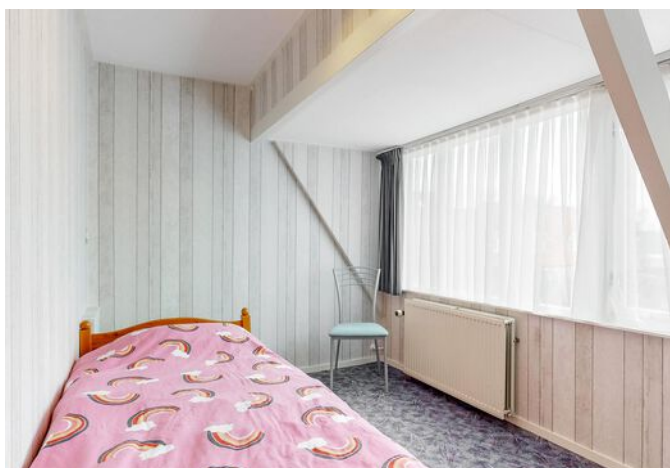






























# PLATTEGROND

## WEST 91 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# PLATTEGROND

## WEST 91 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# PLATTEGROND

WEST 91  
SITUATIE

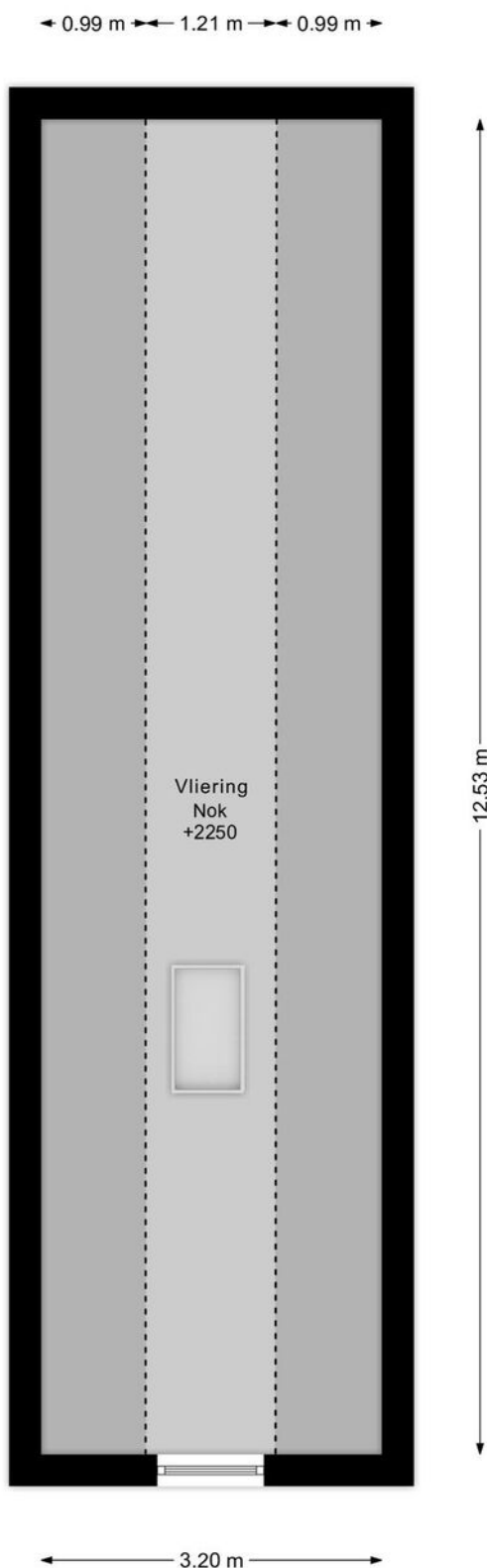


WEST PLATTEGROND is een werk in progressie 2010  
© 2010 West 91 is een werk in progressie 2010  
© 2010 West 91 is een werk in progressie 2010



# PLATTEGROND

## WEST 91 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: West 91



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Hulnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westerkoggenland  
Sectie AD  
Perceel 1220

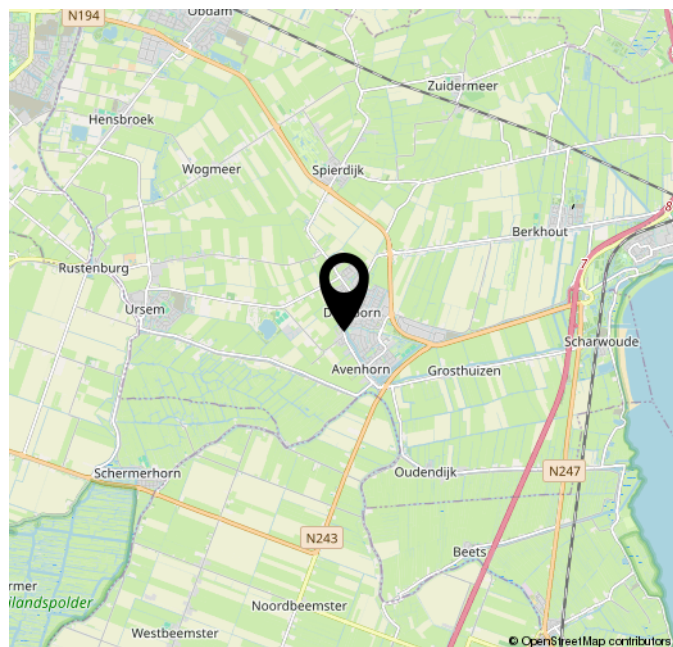
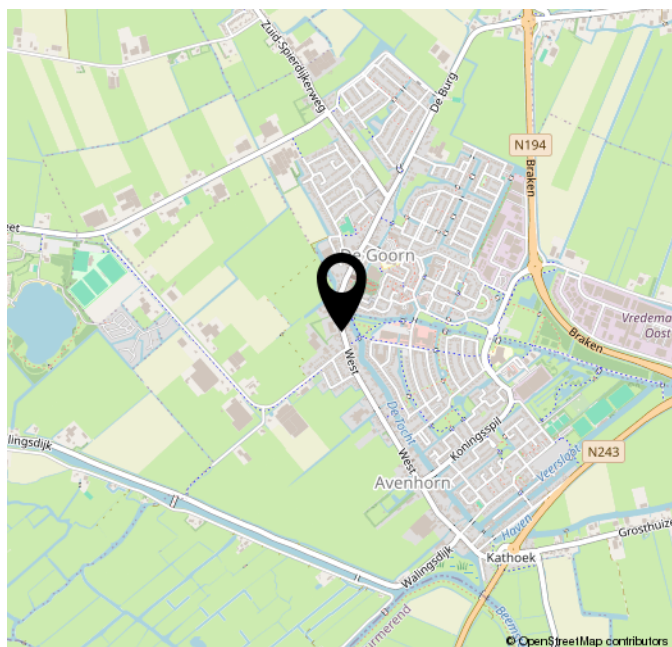
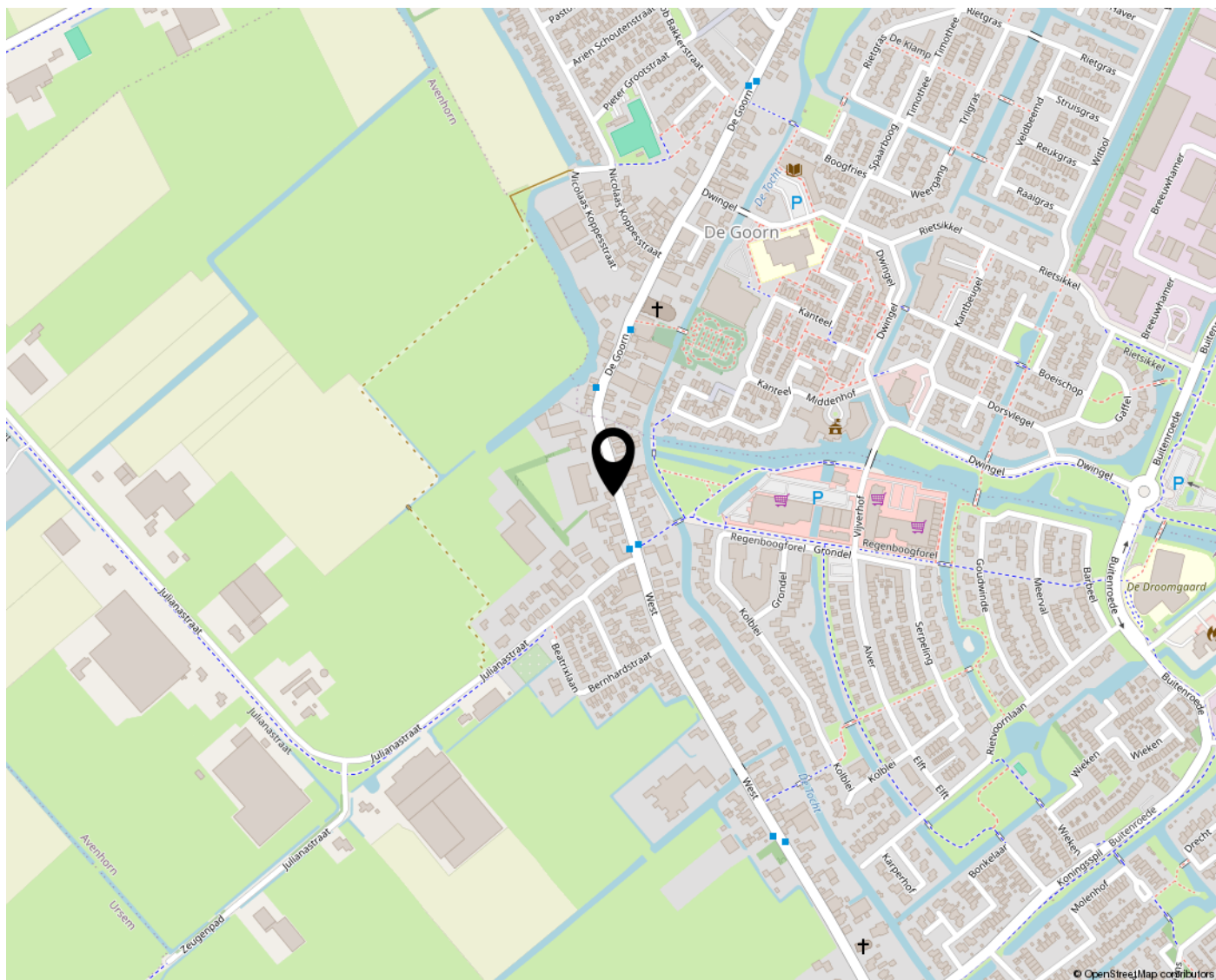
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster





# LOCATIE OP DE KAART





# WONEN IN KOGGENLAND

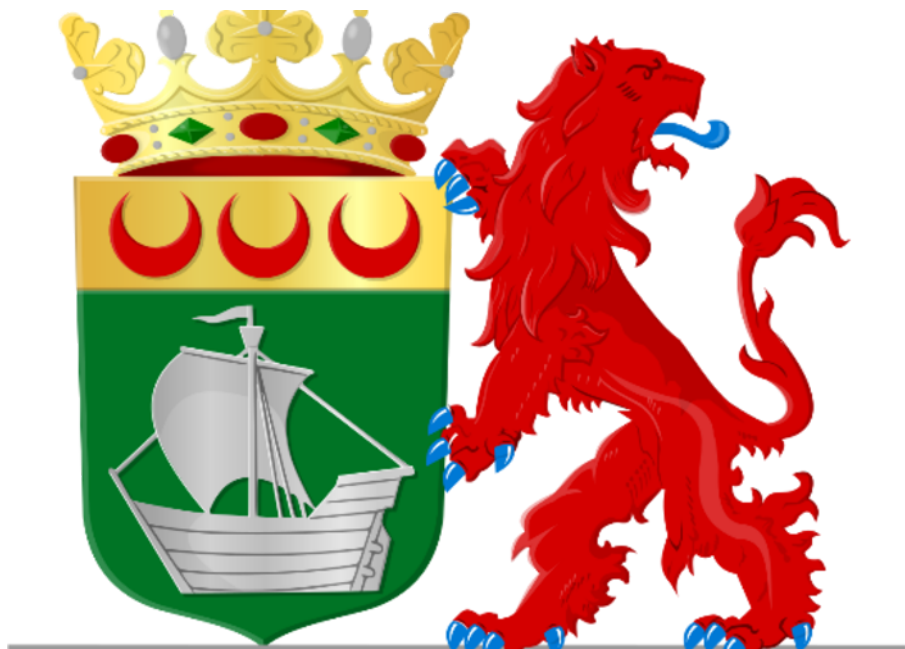
De gemeente Koggenland is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2007 toen de gemeente Obdam en West-Koggenland gingen fuseren. De gemeente omvat dan ook meerdere dorpen. Voor een overzicht van deze dorpen verwijzen wij u graag naar de volgende website: <https://www.plaatsengids.nl/koggenland>



Vanuit de gemeente kunt u gemakkelijk naar de aangrenzende gemeentes Heerhugowaard en Alkmaar. In de gemeente zijn er dan ook meerdere busverbindingen naar verschillende dorpen binnen en buiten de gemeente. Tevens is er een NS-Station, deze is gevestigd in Obdam.

## Recreatie en vrije tijd

In de gemeente Koggenland is voor iedereen wel iets te doen voor in hun vrije tijd. Zo zijn er drie recreatiegebieden, namelijk De Leijen in Hensbroek, De Hulk in Scharwoude en De Ursemmerplas in Ursem. Naast recreatiegebieden zijn er ook diverse winkels en eetgelegenheden in de hele gemeente.



Ook zijn in de gemeente elk jaar kermissen te vinden en andere evenementen zoals de sinterklaasintocht. Voor een overzicht van de evenementen verwijzen wij u graag naar de volgende website: [https://www.koggenland.nl/in-en-over-koggenland/kalender\\_43271/](https://www.koggenland.nl/in-en-over-koggenland/kalender_43271/)

## Sport en bewegen

Er zijn diverse soorten sport voorzieningen in de gemeente. Er zijn namelijk verschillende atletiekbanen, biljardverenigingen, sportscholen en voetbal- en handbalverenigingen.





# BELANGRIJKE ALGEMENE INFORMATIE

## **Uitnodiging**

Alle door LUCA Makelaardij B.V. en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

## **Details**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. De verkoper behoudt te allen tijde het recht van gunning.

## **Koopovereenkomst**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de koopovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Tevens zullen in de koopovereenkomst, indien van toepassing, extra clausules worden opgenomen. Vraag de makelaar welke clausules van toepassing zijn.

## **Voorbehouden**

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door LUCA Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor foutieve meetuitkomsten. Alle genoemde maten en afmetingen zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper wordt geadviseerd en in de gelegenheid gesteld het verkochte zelf in te (laten) meten.

## **Verder informatie**

Alle verder van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij LUCA Makelaardij B.V. ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.

Indien er een projectnotaris betrokken is kunt u dit terug lezen in de voorbeeld koopovereenkomst welke op te vragen is bij ons kantoor.

De kosten van de projectnotaris zijn voor rekening van koper. Koper is vrij om hiervan een prijsopgave bij de betreffende notaris op te vragen.

Indien het aangeboden object een appartementsrecht betreft kan iedere geïnteresseerde de volledige VvE gegevens bij ons kantoor opvragen.

Wij adviseren iedere geïnteresseerde een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen en/of een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren.

Een NVM-makelaar is bij één woning namelijk nooit zowel aankoop- als verkoopmakelaar. Dit laat de NVM Erecode niet toe.

Maar uw NVM-aankoopmakelaar kan u begeleiden bij de aankoop van deze woning!

Uw NVM-aankoopmakelaar heeft meer expertise om risico's te herkennen en u hiervoor te behoeden en dat geeft u meer zekerheid!

Wilt u ook verkopen?

Als u ook verkoopplannen heeft of u wilt een gratis en vrijblijvende waardebepaling van uw woning?

Neem dan contact met ons op via 072-5272000!



# BEËDIGD, VAKKUNDIG & VERTROUWD



# MAKELAARDIJ LUCA

J. DUIKERWEG 9 A  
1703 DH HEERHUGOWAARD

072-5272000 | [INFO@LUCAMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@lucamakelaardij.nl) | [WWW.LUCAMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.LUCAMAKELAARDIJ.NL)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

