

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

91

WEST

AVENHORN

SFEERVOL WONEN

Welkom bij West 91, een karakteristieke vrijstaande woning die méér biedt dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Deze sfeervolle en verrassend ruime woning combineert charmante authentieke details met hedendaags comfort én beschikt over een royale multifunctionele schuur/hobbyruimte. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, een atelier of praktijkruimte zoekt, of gewoon behoefte heeft aan veel extra ruimte.

Vanaf het eerste moment dat je binnenstapt, voel je de warme ambiance. De woning ademt sfeer, met o.a. prachtige originele glas-in-loodramen (verwerkt in dubbelglas), een fraaie erker, paneeldeuren en een parketvloer. Maar wat deze woning écht uniek maakt, zijn de vele extra's en uitbreidingsmogelijkheden.

Indeling – Begane grond

Via de ruime hal met hardhouten trap en separaat toilet, kom je in de lichte en gezellige woonkamer. Hier zorgen de glas-in-loodramen en de ramen voor een fijne lichtinval en authentiek karakter.

De aangrenzende serre met halfopen keuken is een heerlijke plek voor kookliefhebbers. De keuken is v.v. moderne inbouwapp. o.a. een quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie. Openslaande deuren verbinden binnen met buiten.

De woning is daarnaast levensloopbestendig, met een ruime slaap- en badkamer en suite op de begane grond. De badkamer is luxe uitgerust met een hoekbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De vloeren zijn drempelloos doorgelegd (parket, tegel en vinyl), wat zorgt voor rust en toegankelijkheid. Grenzend aan de keuken vind je extra bergruimte, de technische ruimte én aansluiting voor wasapparatuur.



KARAKTER

Eerste verdieping

De eerste verdieping telt maar liefst vier volwaardige slaapkamers, elk met eigen sfeer en daglicht. De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet, ligbad en wastafel. Via een vlizotrap bereik je de ruime vliering die zich uitstrekt over de gehele woning — ideaal als opslagruimte.

Multifunctionele schuur/hobbyruimte

En dan het best bewaarde geheim: achter de woning bevindt zich een zeer royale schuur/hobbyruimte met ongekende mogelijkheden. Deze verwarmde en geïsoleerde ruimte is voorzien van: een keukenblok, een toilet en urinoir, een eigen cv-ketel (2024) en een airconditioning (2022). Perfect als atelier, werkplaats, hobbyruimte, thuishkantoor of voor het starten van een onderneming aan huis. De loods heeft een aparte entree via de tuin, waardoor privacy en functionaliteit gewaarborgd blijven.

Daarnaast beschikt het perceel over een garage met elektrische roldeur, en oplaadmogelijkheid voor een elektrische auto.

Buitenruimte en parkeren

De tuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Aan de voorzijde beschikt het perceel over een grote oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook aan de buitenzijde is gedacht: aan zowel voor- als achterzijde is elektrische zonwering aangebracht.



KENMERKEN

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
BOUWJAAR	1935
GEBRUIKERSOPPERVERLAKTEN	
INHOUD	648 M ³
WOONOPPERVERLAKTE	186 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	99 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	15 M ²
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
PERCEELOPPERVERLAKTE	386 EN 225 M ²
SOORT EIGENDOM	VOLLE EIGENDOM
VRAAGPRIJS	€ 750.000,00 K.K.

BIJZONDER- HEDEN:

- Royale schuur/hobbyruimte met toilet, keukenblok, verwarming, airco, cv-installatie (2024)
- 24 zonnepanelen (2021)
- Hybride warmtepomp (2022)
- Airconditioning in woning én bijgebouw (2022)
- Garage met elektrische roldeur en laadmogelijkheid elektrische auto
- Elektrische zonwering voor én achter
- Volledig opnieuw geschilderd in 2023, bijgewerkt in 2025
- Originele details: glas-in-loodramen, erker, paneeldeuren, parketvloer
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op begane grond
- Goede verbindingen naar o.a. Hoorn en Alkmaar (bushalte nabij)

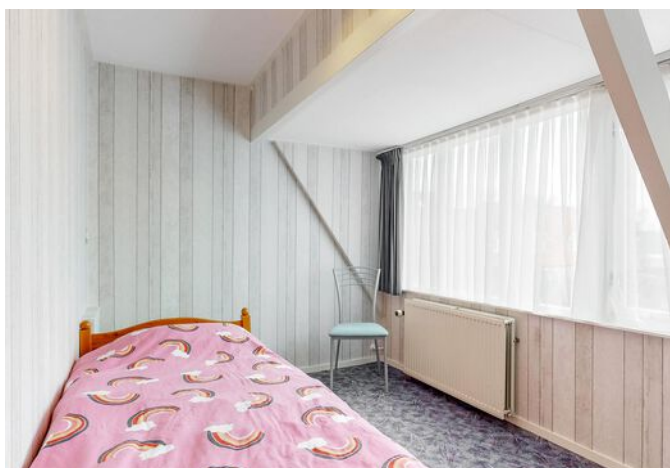
Kortom:

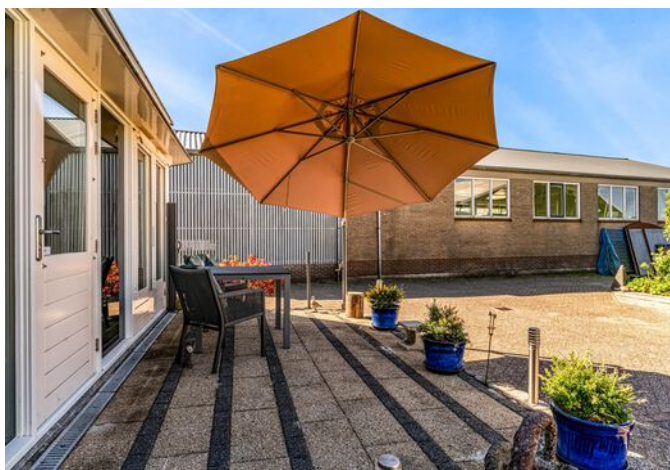
West 91 is géén standaard woning. Het is een sfeervol, ruim en duurzaam woonhuis met een indrukwekkende multifunctionele ruimte op eigen terrein. Ideaal voor grote gezinnen, hobbyisten, thuisondernemers of mensen die op zoek zijn naar nét dat beetje extra.

















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

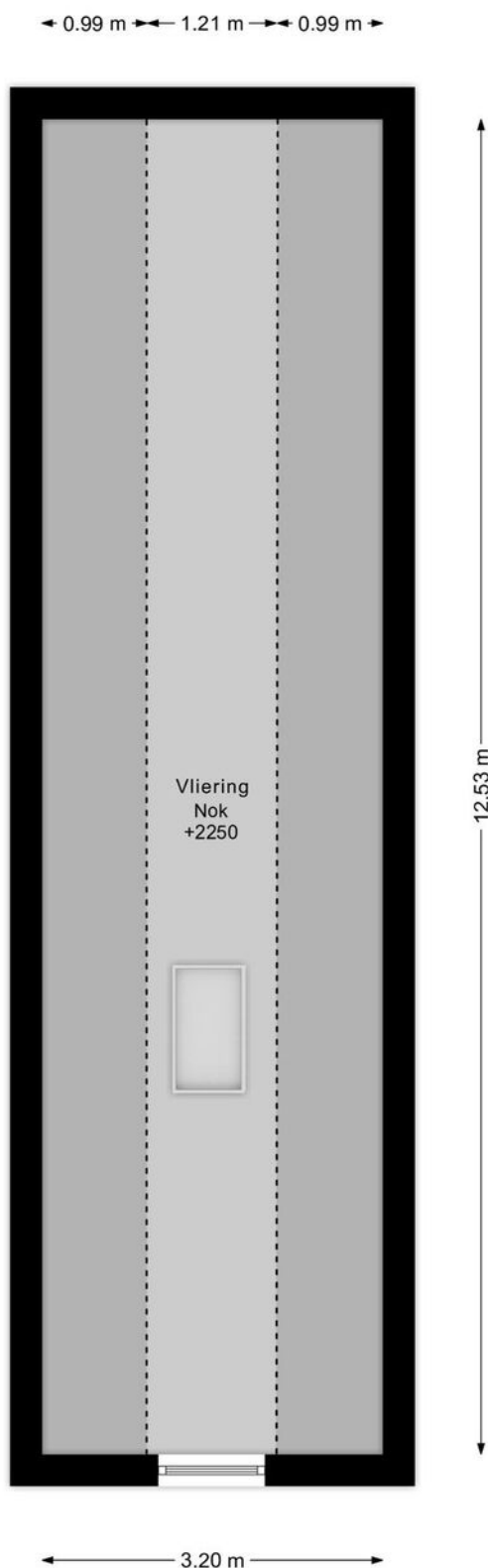
WEST 91
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET TE GRADUËREN ZONDER
AANWEZENDHEID EN TOEGANG VAN HET BUREAU
VAN HET GEMEENTELIJK EN VERBODEN TOEGANG
AAN DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET TE GRADUËREN ZONDER
AANWEZENDHEID EN TOEGANG VAN HET BUREAU

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



12345

Dese kaart is noordgericht.

Bercesetnum

Hutanummay

Vastopstelde kadastrale grens.

Voorlopige kadastrale grens

Administrative kadastralne pripreme

Rebowing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wester-Koggenland

Sectie AD

Perceel	1220
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

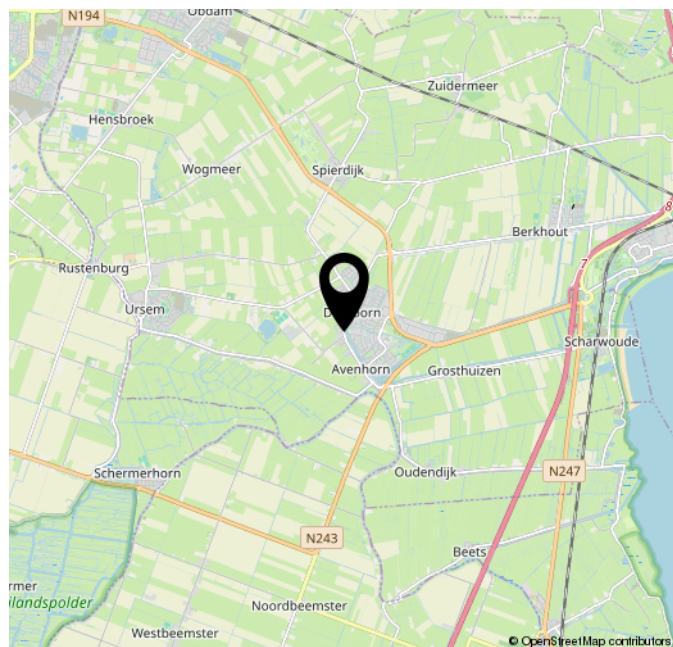
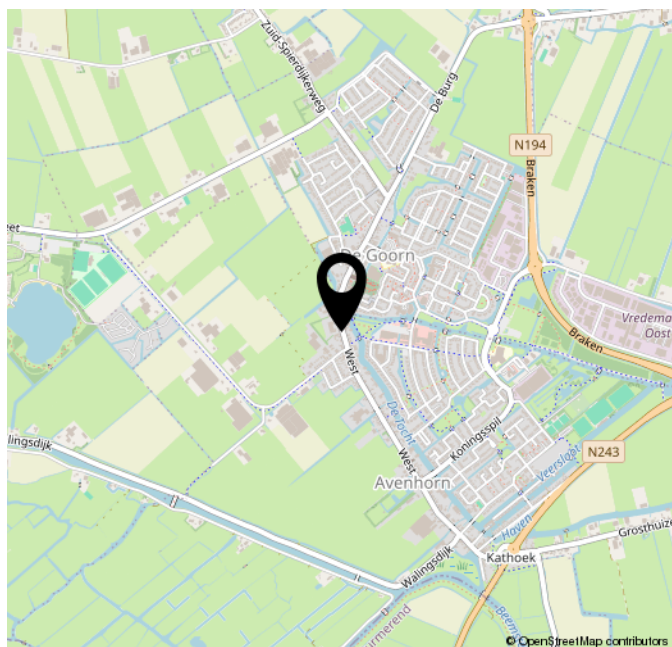
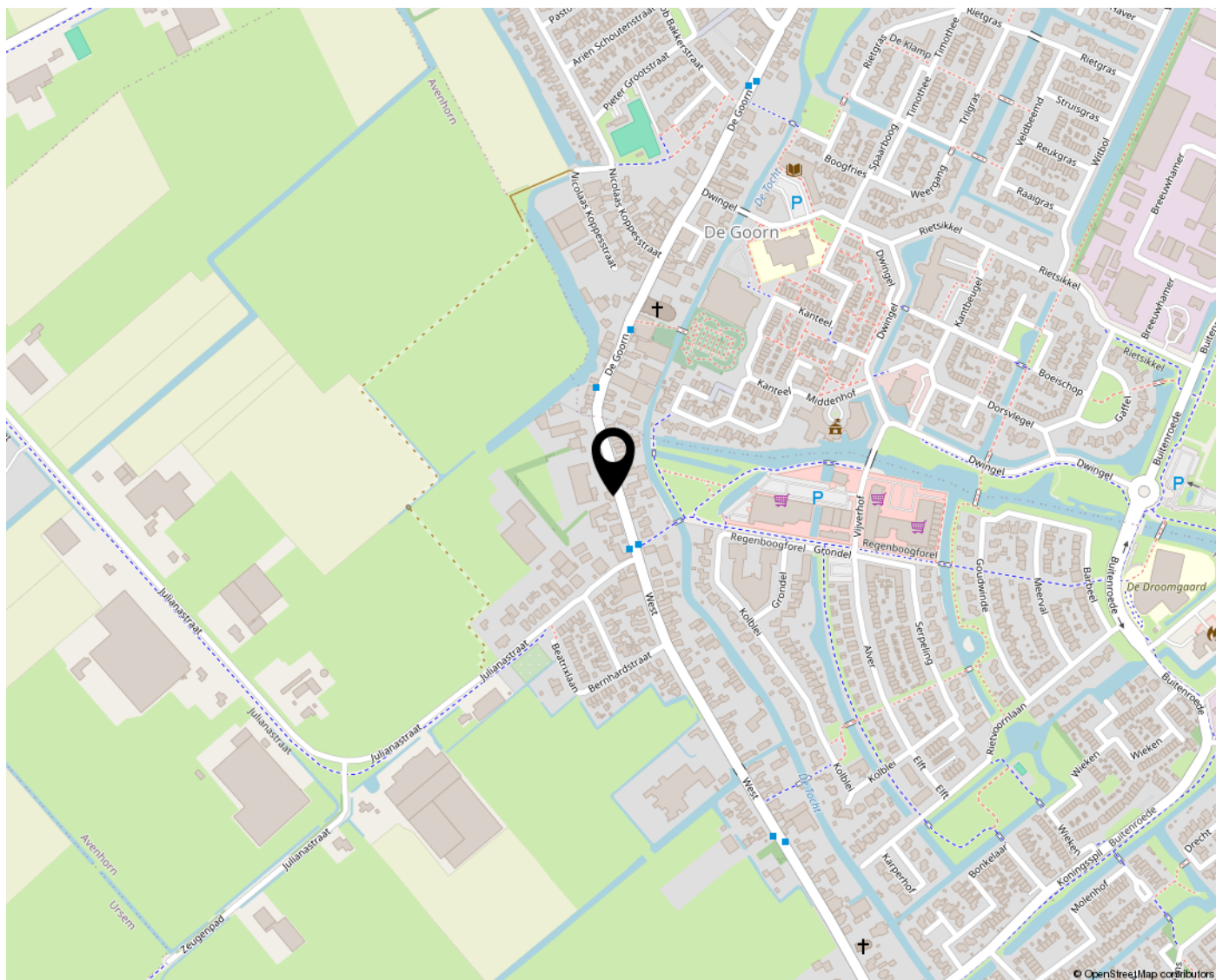
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



WONEN IN KOGGENLAND

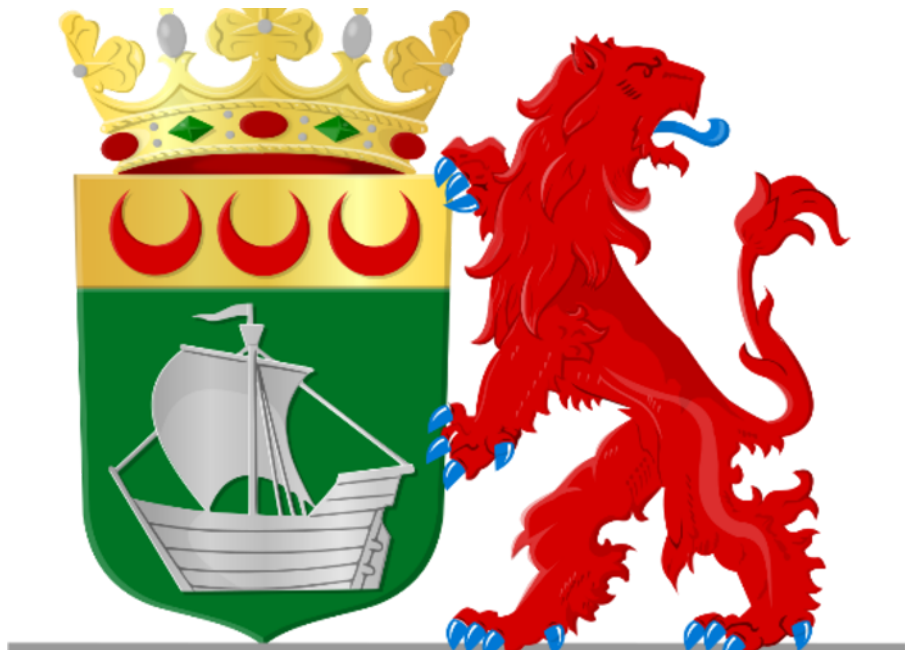
De gemeente Koggenland is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2007 toen de gemeente Obdam en West-Koggenland gingen fuseren. De gemeente omvat dan ook meerdere dorpen. Voor een overzicht van deze dorpen verwijzen wij u graag naar de volgende website: <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 sinterklaasintoct. Voor een overzicht van de evenementen verwijzen wij u graag naar de volgende website: 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 | WWW.LUCAMAKELAARDIJ.NL



vastgoedcert
gecertificeerd

