



# Kloosterpoort 37 Grootebroek

Vraagprijs bij inschrijving € 325.000,-- k.k.





**RE/MAX**  
CONNECT



### **UITGEBOUWDE TUSSENWONING!**

Deze aan de achterzijde UITGEBOUWDE TUSSENWONING met VERANDA én KUNSTSTOF DAKKAPEL op de 2e etage ligt op een lekker plekje in de wijk. De woning heeft een moderne woon/leefkeuken, 3 slaapkamers op de 1e verdieping, moderne badkamer en een extra ruime 4e slaapkamer met dakkapel op de 2e verdieping. Komt u maar eens kijken! Centraal gelegen in de nabijheid van winkelcentrum, scholen, park en NS station.



## HAL

Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal met vaste kast met garderoberuimte en meterkast.



## KEUKEN

Doordat de oorspronkelijke tussenhal in de woonkamer is verwijderd, treft u in het keuken gedeelte extra veel ruimte aan! De moderne keuken in L-opstelling heeft aan inbouwapparatuur een afzuigkap, 5 pits gas-kookplaat, vaatwasser, combimagnetron en een hetelucht oven. Door de eetbar heeft u extra veel werkruimte tot uw beschikking. Uiteraard vindt u in deze keuken ook een Le Mans keukenkast terug.

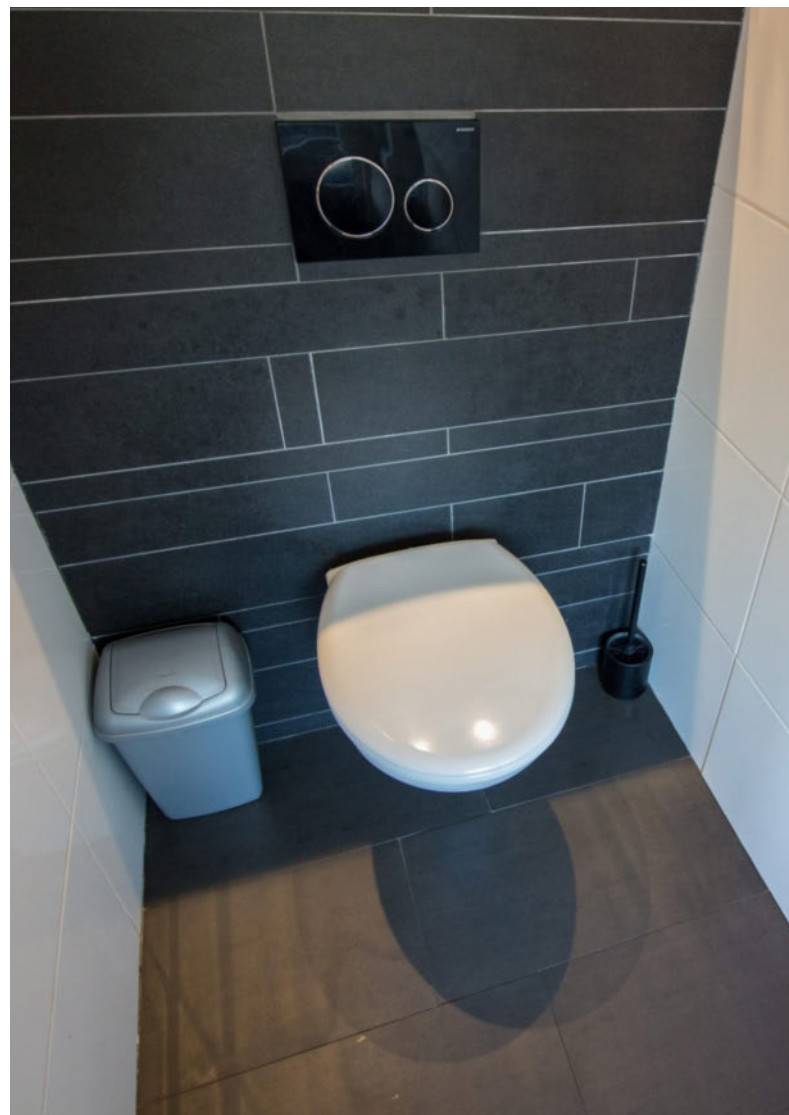


## WOONKAMER

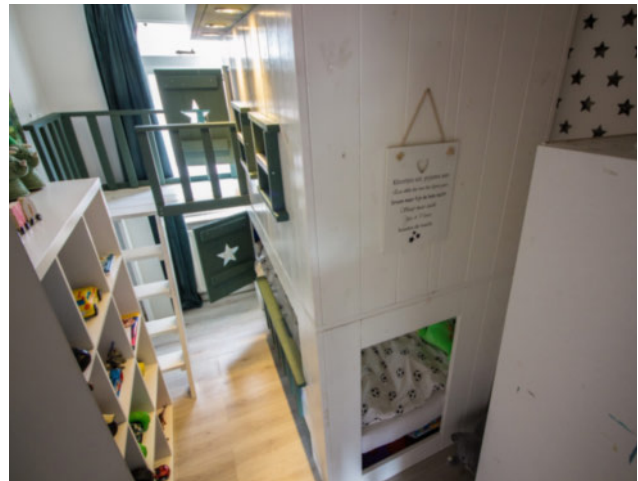
De speelse indeling van de woonkamer is één van de leuke aspecten van deze woning. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor u veel leefruimte op de parterre tot uw beschikking heeft. U kunt daarom ook op diverse wijzen uw interieur indelen. De wanden van de woonkamer zijn keurig afgewerkt en in het zitgedeelte is een tv

wandmeubel met sierhaard aanwezig. Aan de achterzijde heeft u heerlijke, in kunststof uitgevoerde, openslaande tuindeuren met toegang naar de achtergelegen tuin. Door de aanbouw over de volle breedte van de woning kunt u ook met gemak een grote stamtafel kwijt! Heerlijk met het gezin, familie of vrienden tafelen en/of natafelen.









## 1E VERDIEPING

Op de 1e etage treft u naast de overloop en de badkamer een drietal slaapkamers van verschillende afmetingen aan. De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer. Door de recht opgetrokken wanden heeft u veel ruimte tot uw beschikking.





## **BADKAMER**

De volledig betegelde moderne badkamer is voorzien van een kunststof ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel en een hangcloset.



## 2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Hier treft u op de voorzolder naast extra bergruimte ook de HR CV combiketel aan. Daarnaast kunt u hier uw wasmachine een plaatsje geven. Via de overloop kunt u de 4e slaapkamer bereiken. Door de uitbreiding van de kamer met een kunststof dakkapel over nagenoeg de volle breedte van de woning, is het een prachtige (tiener-) kamer. Verder heeft u achter de knieschotten voldoende opbergruimte.



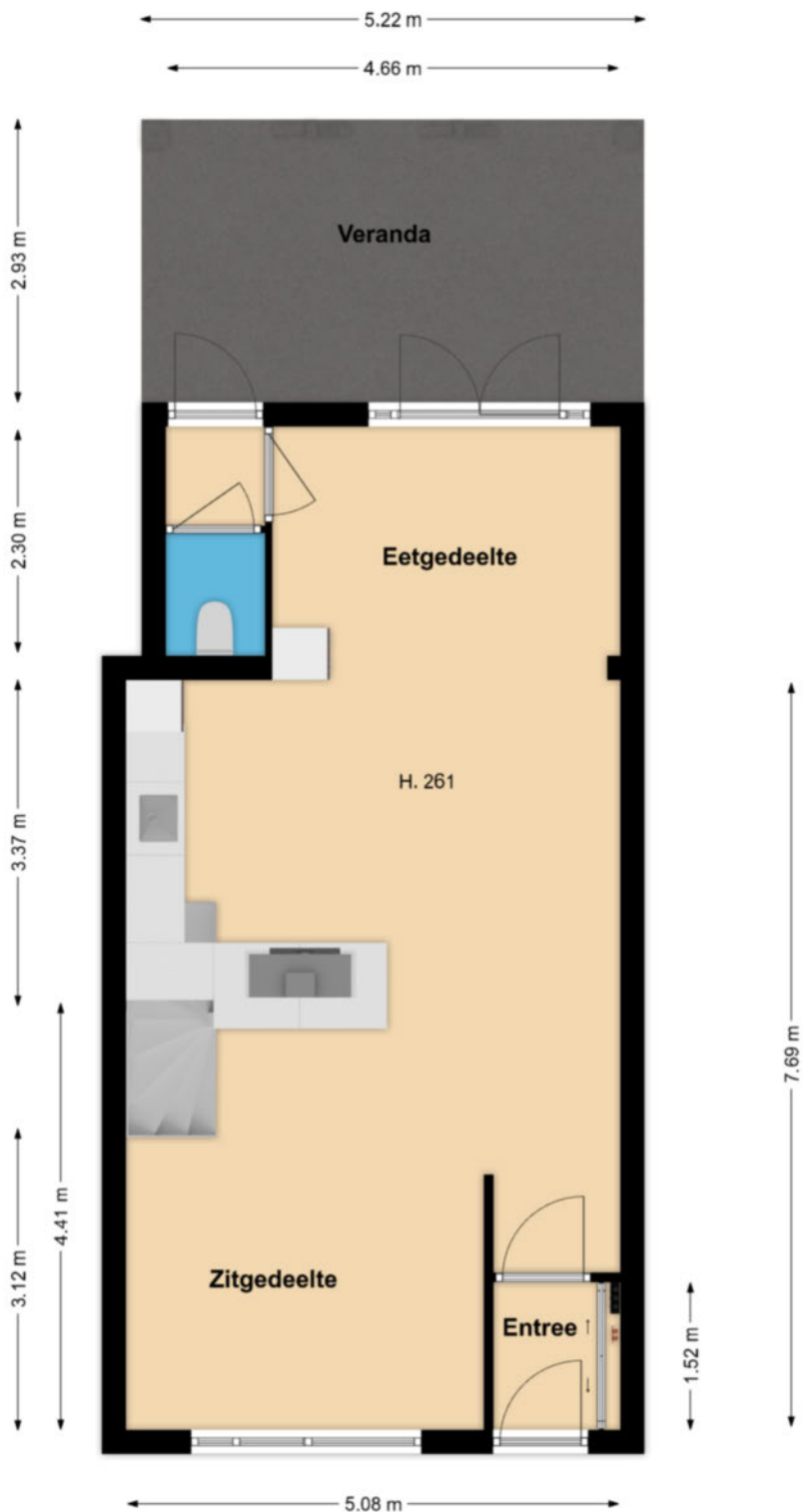
## TUIN

Aan de achterzijde van de woning is een fijne onderhoudsvriendelijke tuin aanwezig die voorzien is van sierbestrating en ook deels met kunstgras is afgewerkt. De flinke tuin heeft door de vormgeving en diepte heerlijk het zonnetje tot laat op de dag in de tuin staan. Voor de nodige schaduw treft u zowel een ruime veranda in het verlengde van de uitbouw aan. Bovendien is er ook een 2e veranda tegen de berging aan geplaatst.





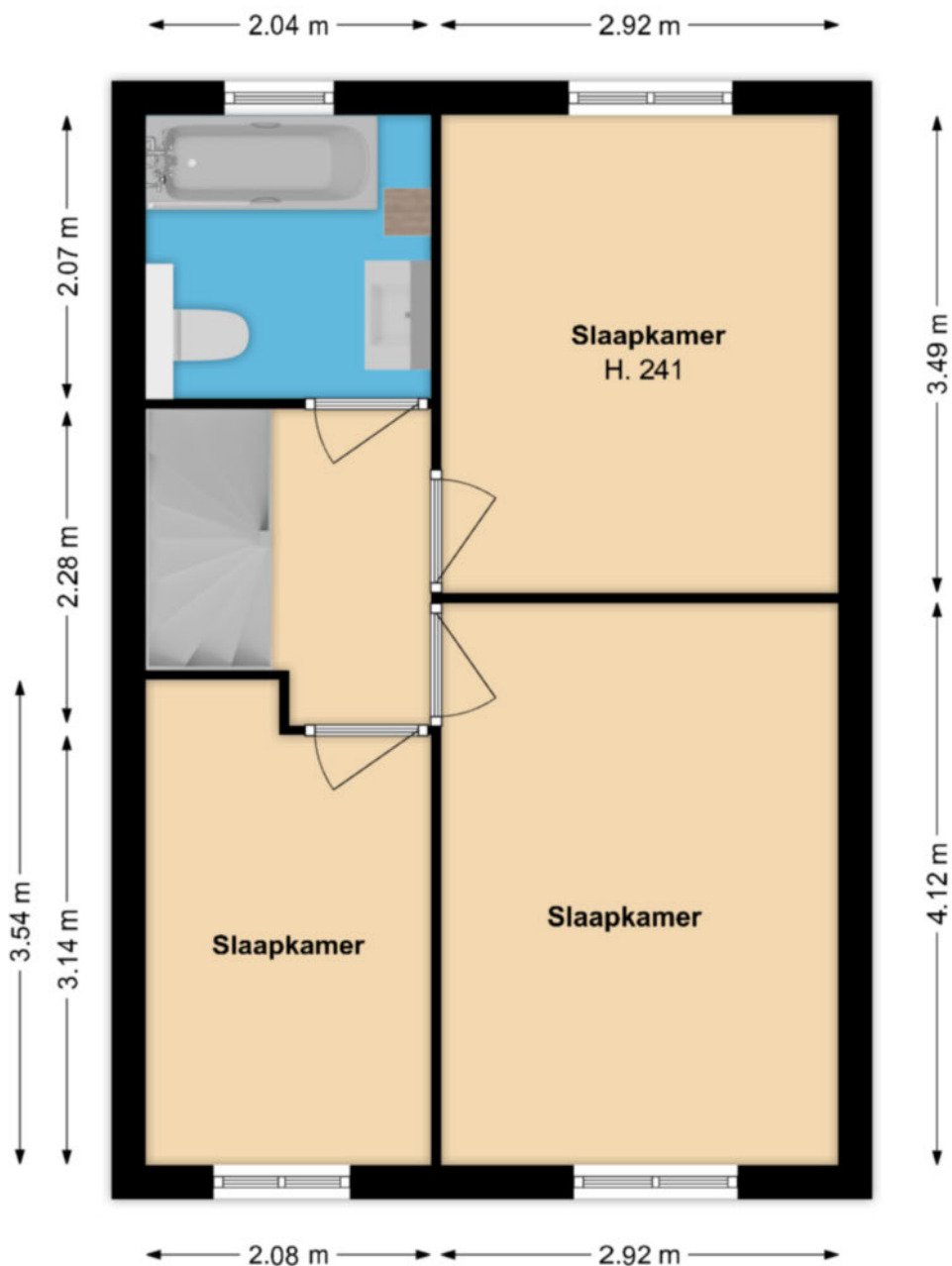
# Begane grond



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.

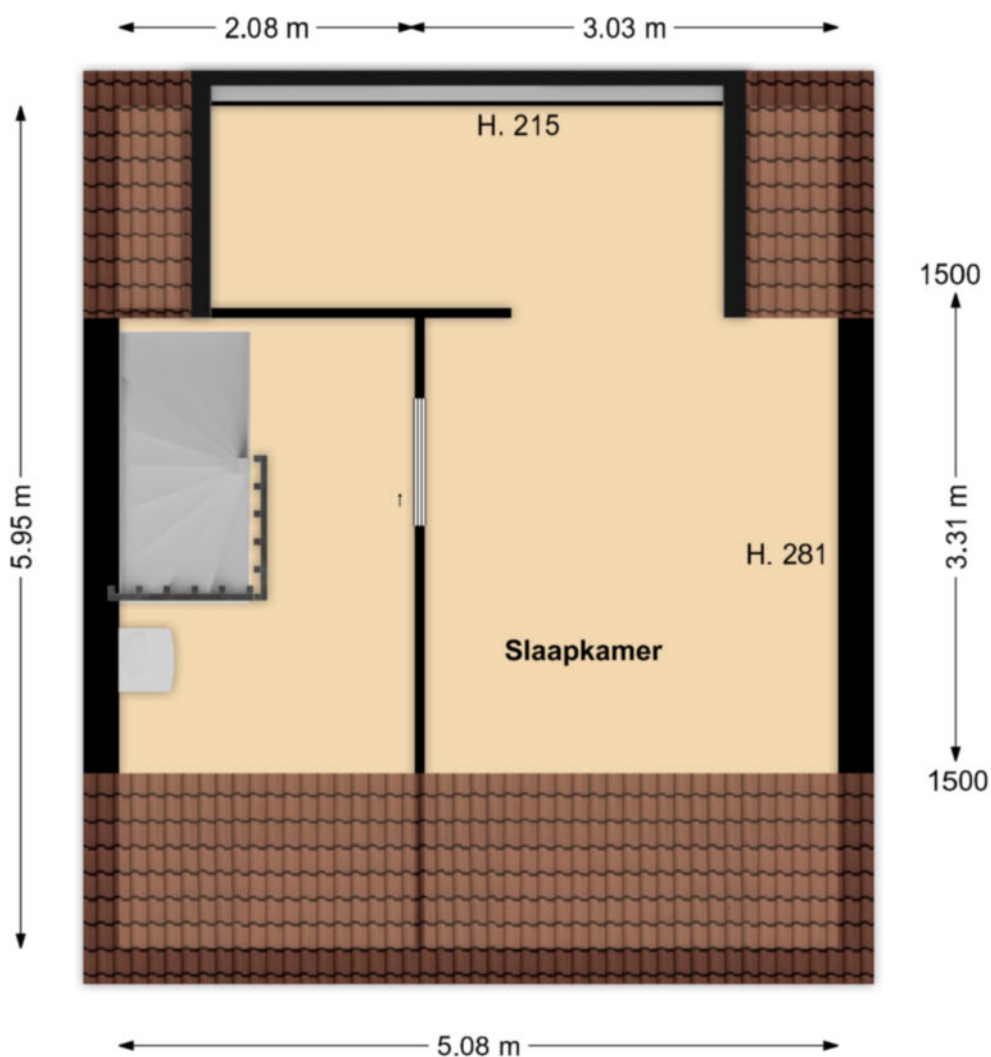


# 1e verdieping



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.



Notes

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.

# Lijst Van Zaken

## Persoonlijke gegevens:

Adres: Kloosterpoort 37

Datum: 10 juli 2024

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel ontroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

<b>Woning</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t</b>
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/Dimmers				
- Begane grond	X			
- 1 <sup>e</sup> verdieping				X
- 2 <sup>e</sup> verdieping				X
Opbouwverlichting/armaturen/lampen/dimmers/losse (hang)lampen				
- Begane grond		X		
- 1 <sup>e</sup> verdieping		X		
- 2 <sup>e</sup> verdieping		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, begane grond te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen		X		
- Lamellen/luxaflex	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 1 <sup>e</sup> verdieping te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 2 <sup>e</sup> verdieping te weten:				
- Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, begane grond, te weten:				
- laminaat	X			
Vloerdecoratie, 1 <sup>e</sup> verdieping, te weten:				
- laminaat	X			
Vloerdecoratie, 2 <sup>e</sup> verdieping, te weten:				
- laminaat	X			
Sierhaard woonkamer	X			
<b>Keuken</b>				
Keukenblok	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap	X			
- 5 pits gaskookplaat	X			
- Vaatwasser	X			

# Lijst Van Zaken

<b>Woning</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t</b>
<b>Interieur</b>				
- Combimagnetron	X			
- Hete lucht oven	X			
- Koel/vriescombinatie		X		
<b>Sanitair/Sauna</b>				
Toiletaccessoires				
- Toiletrolhouder	X			
- Toiletbril	X			
Badkameraccessoires:				
- Ligbad met douchescherm	X			
- Spiegel	X			
- Kranen	X			
- Wastafelmeubel	X			
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(voordeur)bel		X		
Alarminstallatie		X		
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorzieningen, te weten:				
- Cv-installaties	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Erfafscheiding	X			
<b>Verlichting/Installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schermerschakelaar/bewegingsmelder	X			
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Overige tuin, te weten:				
- Sierhek (bij veranda)	X			
- Veranda (2 keer)	X			
Overige zaken:				
- Aquarium		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 blije gezichten van zowel de verkoper(s) als de koper(s).

Ons krachtige team bestaande uit Han en Jacqueline van Wijk en Monique Uiterwijk. Wij willen 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 waardebeoordeling van uw woning of om u nader te informeren over mijn Full Service aankoopbegeleiding.

The advertisement features the RE/MAX logo on the left, which includes a stylized house icon with the RE/MAX logo inside. Below it, the text reads "4 x Makelaar van het jaar". In the center, the text "RE/MAX Team Han van Wijk Actief en gedreven" is displayed in large, bold letters. Below this, the address "De Tuin 23 1611 KR Bovenkarspel" and website "www.hanvanwijk.nl + www.hanvanwijk.tv" are listed, along with the phone number "06 51 35 37 26". On the right, a large "24/7" logo is shown with the text "Voor u actief!". At the bottom, there is a photograph of three people (two men and one woman) and social media icons for Facebook, YouTube, and LinkedIn. The Funda logo is also present in the bottom right corner.

## 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 de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

### **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, een ouderdomsclausule van de woning worden opgenomen, waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 20 jaar is. Ouderdomsclausules verschillen van elkaar, onder andere door het bouwjaar van de woning. Het betekent in alle gevallen, daar waar een ouderdomsclausule van toepassing is, dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van de woning gesteld kunnen worden, lager liggen dan bij nieuwere objecten.



## Aanvullende informatie

### **Meetclausule:**

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten, of te laten na meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. 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.

### **Platform "Eerlijk bieden":**

Artikelen die van toepassing zijn bij de betreffende woning worden extra opgenomen in het "eerlijk bieden" biedlogboek. Na de bezichtiging ontvangt u van ons een link, waarbij u toegang kunt krijgen tot het systeem. In dit systeem kunt u de artikelen, die van toepassing zijn, vinden onder het kopje verkoopclausules.

### **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 onderzoekspllicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

# Kloosterpoort 37

## Grootebroek

### ALGEMENE INFORMATIE

Bouwjaar	1982
Woning	Tussenwoning
Straatnaam en huisnummer	Kloosterpoort 37
Postcode en woonplaats	1613 EV GROOTE BROEK
Verwarming	Via Intergas HR CV Combiketel uit 2010
Warm water	Via Intergas HR CV Combiketel uit 2010
Elektra	De elektrische installatie bestaat uit 5 groepen, aardlekschakeling en dag-nachttarief.
Isolatie	De woning is in spouw gebouwd en voorzien van muurisolatie, dakisolatie en grotendeels isolatieglas.

### BESCHIKBARE RUIMTE

Inhoud woning	ca. 372 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	ca. 110 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	ca. 15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 6 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	154 m <sup>2</sup>

### VR BRIL

Beelden vertellen u meer dan tekst. Wij verwijzen u dan ook graag naar onze interactieve VR presentatie op onze site. U kunt de woning ook op een virtuele wijze bekijken. Dit kan met een VR bril, die wij bij de bezichtiging aan u zullen verstrekken, voor de ultieme beleving!

**VRAAGPRIJS BIJ INSCHRIJVING € 325.000,-- K.K.**

### BIJZONDERHEDEN

De woning wordt verkocht bij inschrijving onder gunning met een vraagprijs van € 325.000,--.

Op zaterdag 13 juli van 10.00 tot 11.00 uur en maandag 15 juli van 18.00 tot 19.00 uur kunt u vrijblijvend, zonder afspraak de woning bezichtigen.

RE/MAX makelaar Han van Wijk begeleidt u graag bij de bezichtiging.

De inschrijving eindigt op woensdag 17 juli om 17.00 uur.


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kloosterpoort 37



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1938	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024  
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.



## **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