

Kruisgang 65 Grootebroek





RE/MAX
CONNECT



OP ZOEK NAAR EEN HOEKWONING MET EEN RUIM PERCEEL OP HET WESTEN?

Deze HOEKWONING met BERGING ligt op een heerlijke rustige locatie en zal voor velen de ideale eengezinswoning zijn! Naast het feit dat deze woning fijn gelegen is op een ruim perceel op het WESTEN, heeft de woning ook de beschikking over een zeer royale woonkamer, extra werkkamer op de begane grond en 4 slaapkamers!

Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over openbaar groen met viswater. Voorzieningen als park, winkels, NS-station en scholen bevinden zich op korte afstand van de woning. Aan de achterzijde treft u parkeergelegenheid op eigen erf aan!



HAL

Via de zijentree aan de voorzijde van de woning komt u in de hal, waar zich de garderoberuimte, meterkast en de toegang tot de woonkamer en werkkamer bevinden.



WERKKAMER/SALON

Naast de hal heeft u een fijne werkkamer tot uw beschikking. U kunt deze ruimte uiteraard ook inrichten als een salon aan huis. Via de voordeur is deze eenvoudig te bereiken, waardoor klanten niet door uw woning wandelen. Bovendien zou u een entree aan de achterzijde kunnen maken, immers er is

reeds een openslaande tuindeur in deze ruimte aanwezig. Uiteraard kunt u hier ook een fijne speelkamer voor de kinderen maken. Wel fijn in de buurt van de woonkamer, maar geen zicht op het speelgoed! Maar wat dacht u van een slaapkamer parterre. Dat behoort natuurlijk ook tot de mogelijkheden.



WOONKAMER

De hal geeft u toegang tot de speelse woonkamer met een fijn uitzicht naar voren. Door de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning is er heerlijk veel lichtinval in de living. U kunt de woonkamer op meerdere manieren inrichten. Aan de achterzijde van deze woning kunt u prima aan loungebank kwijt, waardoor u heerlijk vanaf u bank kunt genieten van uw tuin. Via de openslaande tuindeur kunt u de ruime tuin aan de achterzijde bereiken. U heeft door de ligging van de woning zowel aan de voor- als aan de achterzijde veel privacy tot uw beschikking.





KEUKEN

Aan de voorzijde van de woning treft u een functionele keuken, die in L-vorm is geplaatst. De keuken is voorzien van een gas/ovencombinatie, afzuigkap en een losse koel/vriescombinatie. Verder is er naast de keuken voldoende ruimte voor een flinke eettafel, zodat u hier heerlijk met vrienden en familie kunt dineren.



TUSSENHAL

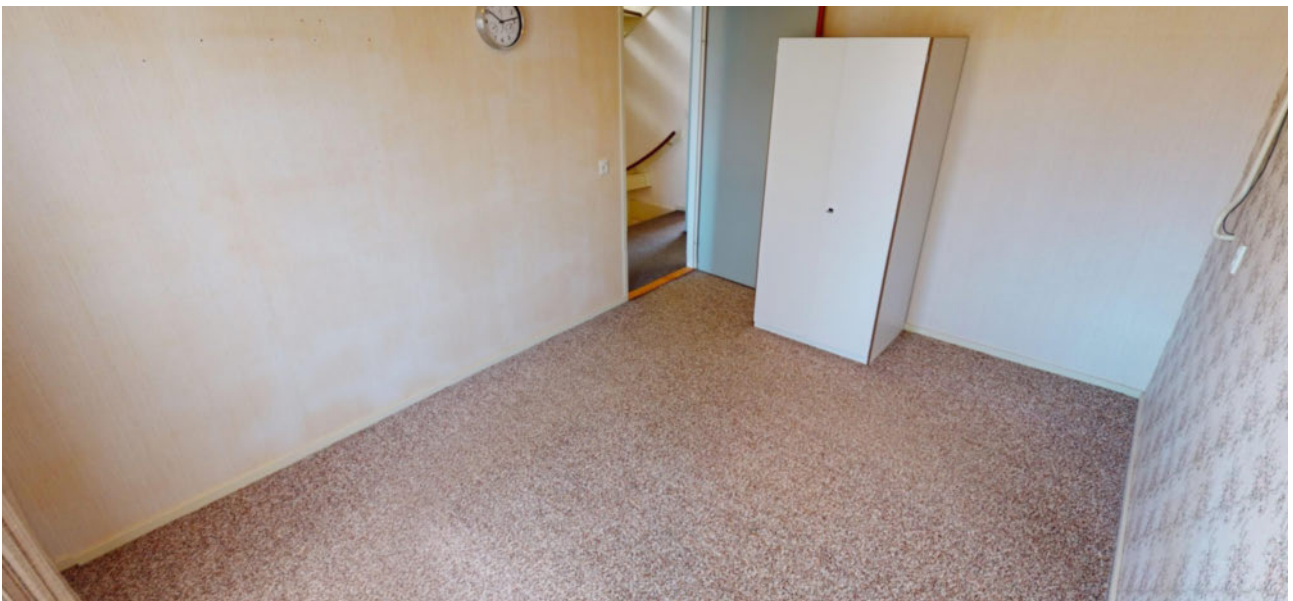
Via de tussenhal kunt u de 1e verdieping bereiken. Tevens treft u hier een modern volledig betegelde toiletruimte aan met hangcloset en fonteintje.



1E VERDIEPING

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers van verschillende afmetingen gesitueerd. De slaapkamers hebben recht opgetrokken wanden, zodat u de ruimte optimaal kunt benutten. Inclusief de 2e verdieping kunt u in 3 slaapkamers een 2-persoonsbed kwijt. Op de overloop is bovendien een handige vaste kast aanwezig.

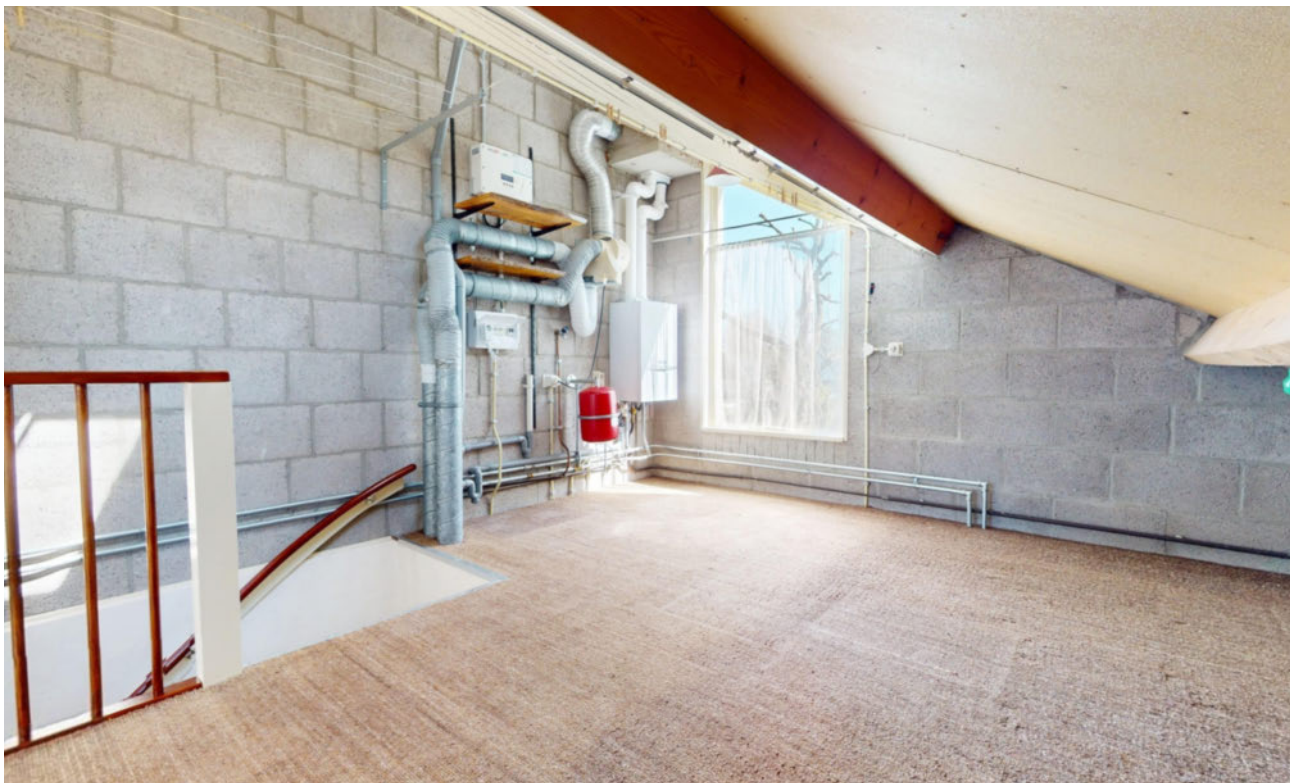






BADKAMER

De keurige badkamer is volledig betegeld in een zalm kleurstelling en is voorzien van een inloofdouche, wastafel met meubel en een 2e closet. Deze ruime badkamer ziet er verzorgd uit.



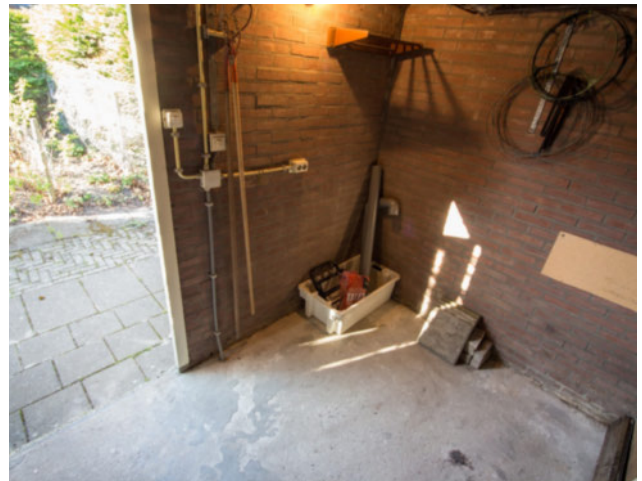
2E VERDIEPING

Met een vaste trap komt u op de voorzolder van de 2e verdieping. Op deze voorzolder bevindt zich de HR CV ketelopstelling en heeft u de mogelijkheid om ook uw wasmachine een plekje te geven. Vanaf de voorzolder komt u in de 4e slaapkamer, die ideaal te gebruiken is als tienerkamer. Uw tiener kan hier met gemak gezellig vriendjes of vriendinnetjes laten logeren. De extra grote dakkapel in deze ruimte geeft u extra veel ruimte en bovendien een ruimtelijk uitzicht aan de zijkant van de woning. Bovendien heeft u hier extra opbergruimte tot uw beschikking.



TUIN

De fijne royale achtertuin ligt op het westen en pakt dus ook heerlijk de westenzon 's avonds mee. De tuin is voorzien van diverse vaste beplantingen. U kunt deze tuin eveneens achterom bereiken. Bovendien heeft u de mogelijkheid om uw auto op eigen erf te parkeren.



BERGING

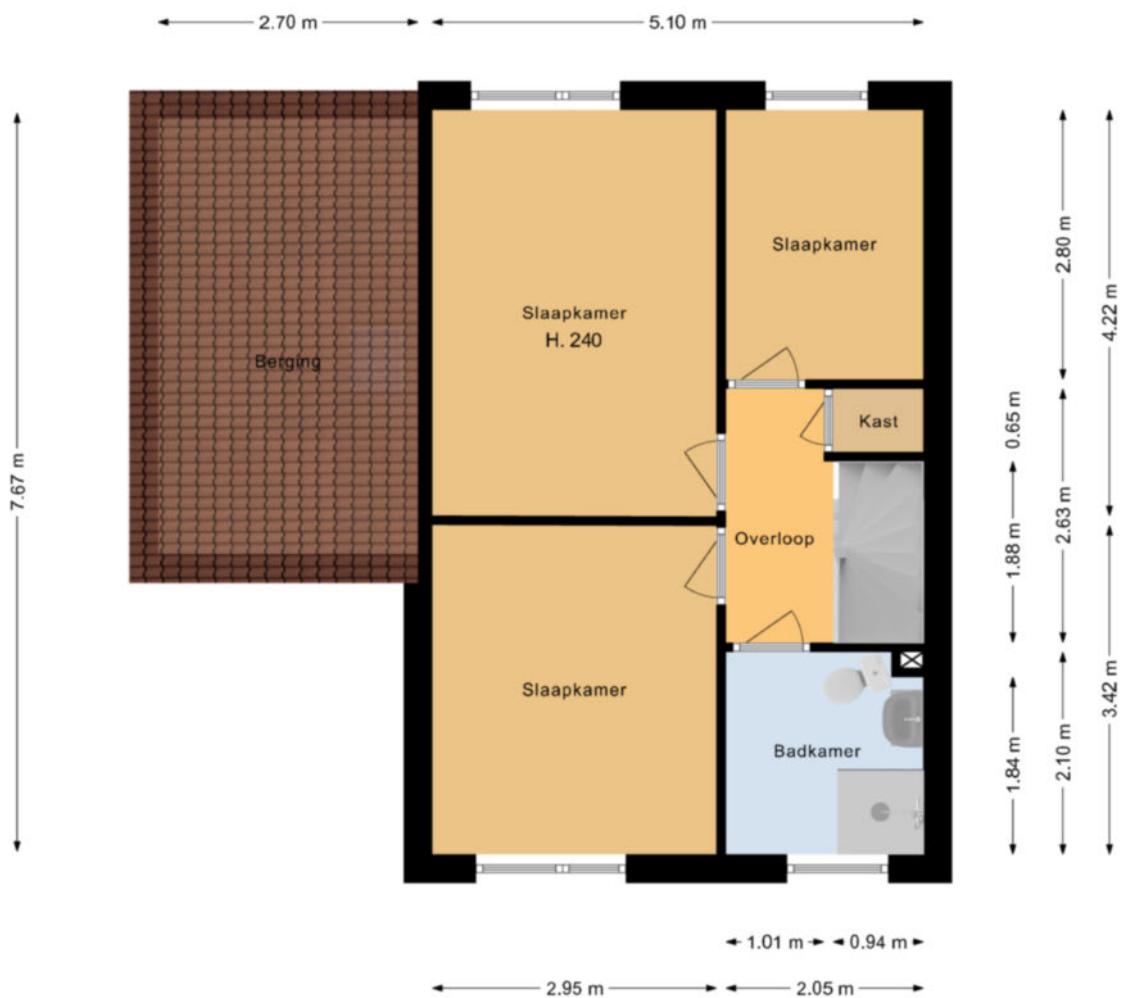
Achter in de tuin is een berging aanwezig. De berging is voorzien van een betonvloer en elektra biedt u meer dan voldoende ruimte voor de stalling van uw fietsen en het bergen van uw tuinmeubelen, gereedschappen etc.

Begane grond



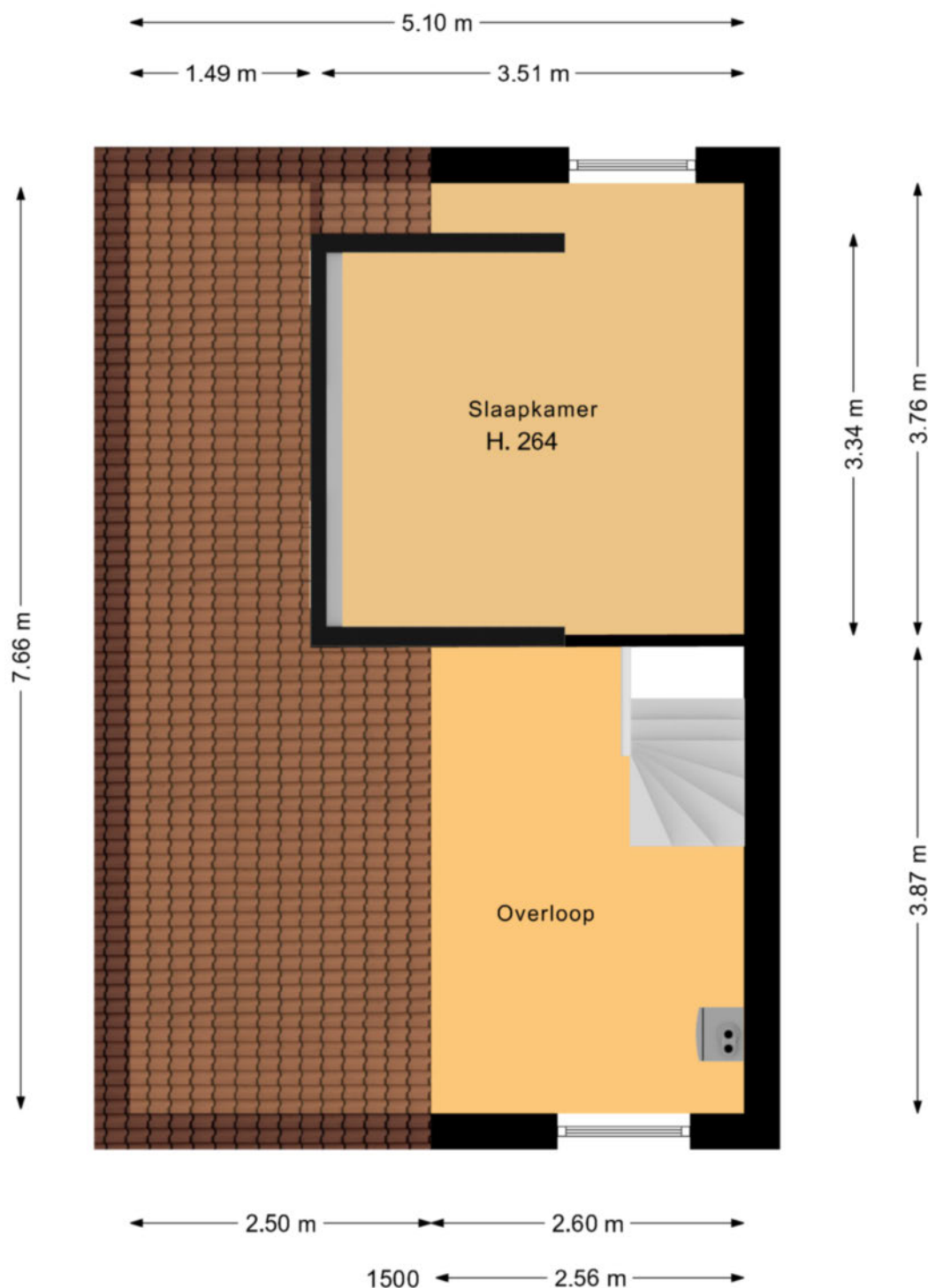
Deze tekening geeft een indicatie van de indeling.
Voor afwijkingen of maatfouten kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.
De aangegeven maten zijn circa maten. De werkelijke situatie kan afwijken van de getekende situatie.

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.

Lijst Van Zaken

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.

Woning	Blijft	Gaat	Kan worden	n.v.t
<i>Interieur</i>	achter	mee	overgenomen	
Verlichting, te weten:				
Opbouwverlichting/armaturen/lampen/ dimmers/losse (hang)lampen				
- Begane grond		X		
- 1 ^e verdieping		X		
- 2 ^e verdieping		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, begane grond te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Vitrages	X			
- Rolgordijnen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 1 ^e verdieping te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, 2 ^e verdieping te weten:				
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, begane grond, te weten:				
- laminaat	X			
- Vinylvloer/linoleum (marmoleum)	X			
Vloerdecoratie, 1 ^e verdieping, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
Vloerdecoratie, 2 ^e verdieping, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
- Vinylvloer/linoleum (marmoleum)	X			
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap	X			
- Gas- / ovencombinatie los	X			
- Koel- / vriescombinatie los	X			
<i>Sanitair/Sauna</i>				
Toiletaccessoires				
- Toiletrolhouder	X			
- Toiletbril	X			
- Spiegel	X			

Lijst Van Zaken

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.

Woning	Blijft	Gaat	Kan worden	n.v.t
<i>Interieur</i>	achter	mee	overgenomen	
Badkameraccessoires:				
- Planchet	X			
- Spiegel	X			
- Kranen	X			
- Doucheschermb	X			
- Toilet	X			
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X			
(voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Mechanische ventilatie	X			
Warmwatervoorzieningen, te weten:				
- Cv-installaties	X			
Zonwering	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestaring	X			
Beplanting	X			
Erfafscheiding	X			
<i>Verlichting/Installaties</i>				
Buitenverlichting	X			
<i>Bebouwing</i>				
Buitenberging	X			
Vijver + vis	X			
<i>Overige zaken</i>				
- Kasten 1 ^e en 2 ^e verdieping	X			
- Werkbank in pandige berging	X			
-				
- Alle roerende zaken die bij de oplevering aanwezig zijn, blijven achter	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 1250 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 blijde 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 waardebepaling van uw woning of om u nader te informeren over mijn Full Service aankoopbegeleiding.

The advertisement features the RE/MAX logo at the top left, followed by the text 'Team Han van Wijk' and 'Actief en gedreven'. Below this, the address 'De Tuin 23 1611 KR Bovenkarspel' and website 'www.hanvanwijk.nl + www.hanvanwijk.tv' are listed. A large '24/7' logo is on the right. In the center, the phone number '06 51 35 37 26' is displayed. At the bottom, there is a photo of three people (two men and one woman) and social media icons for Facebook, YouTube, and Twitter. The text '4 x Makelaar van het jaar' is on the left, and 'Voor u actief!' is on the right. The 'funda' logo is at the bottom right.

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^e bezochte woningen zich objecten bevinden die u een 2^e 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 onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Kruisgang 65 Grootebroek

ALGEMENE INFORMATIE

Bouwjaar	1982
Woning	Hoekwoning
Adres	Kruisgang 65
Postcode en woonplaats	1613 DB GROOTEBROEK
Verwarming	Vaillant HR CV combiketel uit 2009
Warm water	Vaillant HR CV combiketel uit 2009
Elektra	De elektrische installatie bestaat uit 4 smeltzekeringen, aardlekschakeling en 3 fasen.
Isolatie	De woning is voorzien van muurisolatie, dakisolatie, deels glasisolatie en vloerisolatie door na-isolatie.

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VRAAGPRIJS € 350.000,--

BIJZONDERHEDEN

De woning wordt verkocht bij inschrijving onder gunning met vraagprijs € 350.000,--.

Op maandag 14 april van 17.00-18.00 uur en zaterdag 19 april van 10.00 - 11.00 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 vrijdag 25 april 2025 om 17.00 uur.

BESCHIKBARE RUIMTE

Inhoud woning	ca. 428 m ³
Woonoppervlakte	ca. 115 m ²
Externe bergruimte	ca. 6 m ²
Perceelgrootte	299 m ²

BIJZONDERHEDEN

De woning is fijn gelegen aan openbaar groen met viswater, waardoor u veel privacy tot uw beschikking heeft! Uiteraard is ook deze woning voorzien van een bouwkundige keuring, die wij bij de bezichtiging aan u zullen verstrekken. U heeft de mogelijkheid om uw auto op eigen erf te parkeren. Heeft u de behoefte aan een garage? Wellicht dat u dit kunt aanvragen bij de gemeente. Vele burens in de straat zijn u reeds voorgegaan.

VR BRIL

Beelden vertellen u meer dan tekst. Wij verwijzen u dan ook graag naar onze video, de Matterport presentatie én de interactieve video op onze site. U krijgt hierbij een video introductie, een videovlucht om én door de woning en maar liefst meer dan 50 foto's van het object. 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!

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: han van wijk



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebauwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Stede Broec Sectie E Perceel 1968 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 
---	--	---



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

RE/MAX Connect

De Tuin 23

1611 KR Bovenkarspel

E hanvanwijk@remax.nl

www.hanvanwijk.nl

RE/MAX
Connect