




# Dokter Bloemstraat 48

1641 LP Spierdijk | € 349.500 k.k.

## Kenmerken

 110 m<sup>2</sup>

 148 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Wester-Koggenland

## Welkom in uw nieuwe thuis

 072 555 55 00

 heerhugowaard@krk.nl

[www.krk.nl](http://www.krk.nl)







“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”

#### Uw contactpersoon



**Jordy Duijn**  
Kandidaat makelaar

☎ 072 555 55 00

✉ heerhugowaard@krk.nl



## Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 09 1ste verdieping
- 11 2de verdieping
- 12 Tuin
- 14 Plattegronden
- 18 Locatie
- 20 Wijkstatistieken
- 24 Lijst van zaken
- 27 Extra informatie
- 29 Hypotheek
- 30 Onze dienstverlening
- 31 Klanttevredenheid
- 32 Ons team



## De woning

Zo nu en dan komt er een kans voorbij die je niet kan laten schieten. Dat geldt zeker voor deze leuke tussenwoning aan de Dokter Bloemstraat 48! Een woning met maar liefst 4 slaapkamers, speelse indeling op de begane grond en een grote berging aan de achterzijde van de tuin. Nieuwsgierig naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Bel ons voor een bezichtiging!

Spierdijk is een gezellig dorp met een rijk verenigingsleven en ligt centraal ten opzichte van Hoorn, Heerhugowaard en Alkmaar. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u in Obdam of Avenhorn/De Goorn terecht. Een uitgebreid winkelcentrum met goede parkeervoorzieningen vindt u op ruim twee kilometer afstand in De Goorn/Avenhorn (Winkelcentrum Vijverhof). Hier kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen. Daarnaast heeft Spierdijk ook een actief verenigingsleven en kunt u actief deelnemen aan diverse sportverenigingen zoals de plaatselijke voetbalvereniging of een balletje slaan op de golfbaan. Ook is er een basisschool en peuterspeelzaal in het dorp.

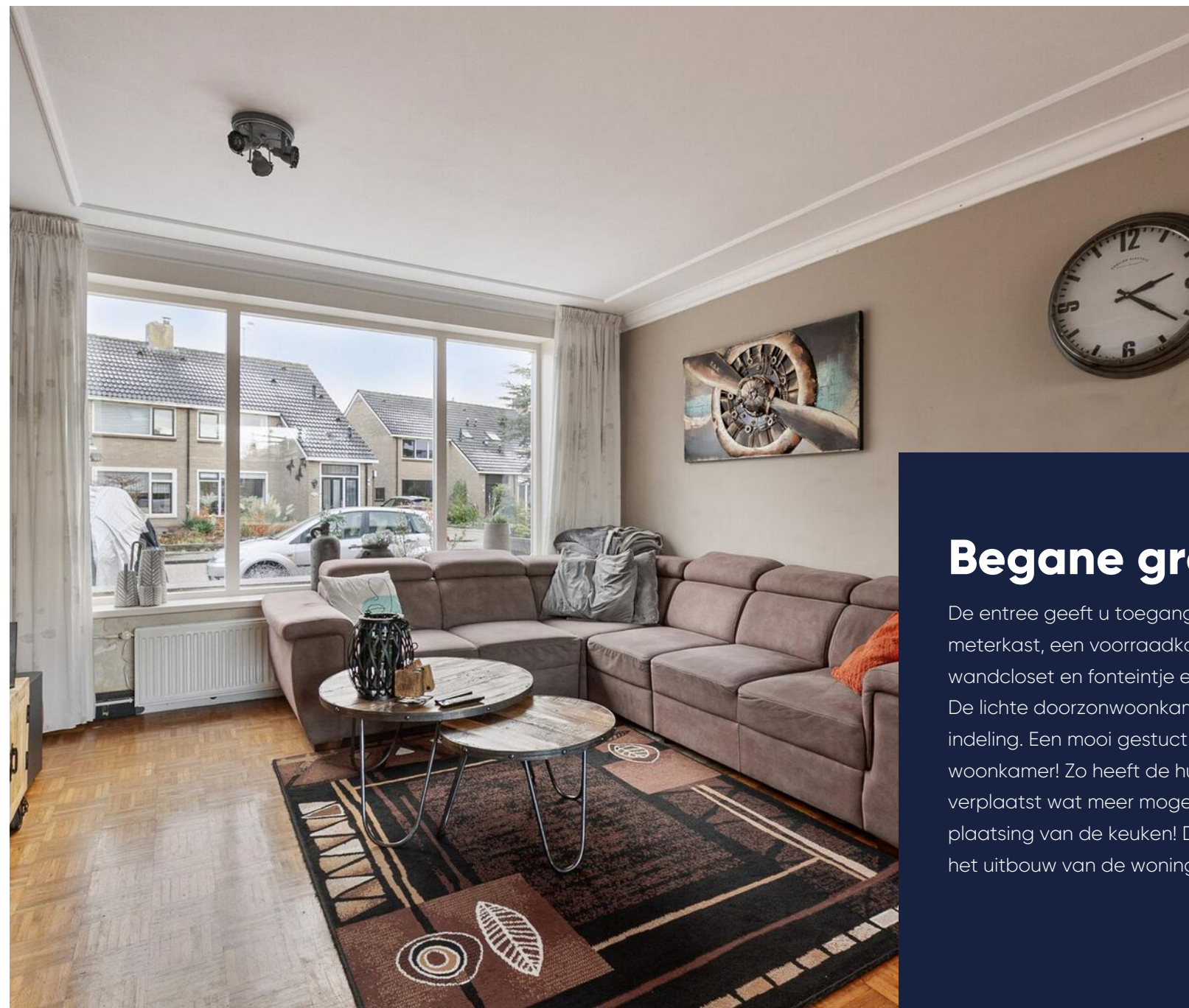


## Specificaties

Vraagprijs:	€ 349.500,- k.k.
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1972
Woonoppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	148 m <sup>2</sup>

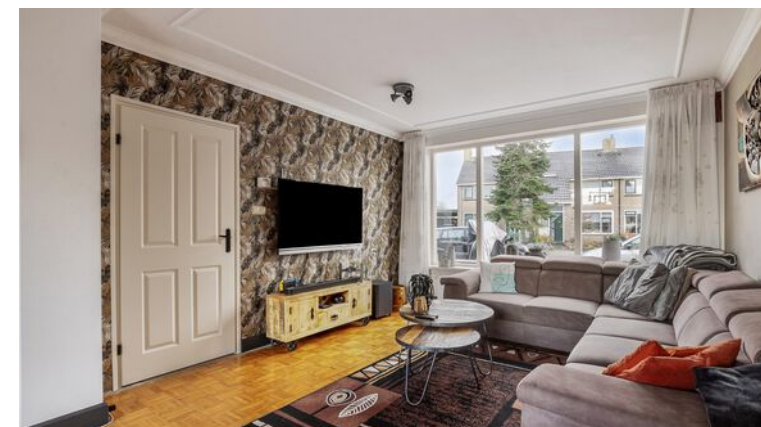
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3
Tuinligging:	Noord-oost
Plaats:	Wester-Koggenland





## Begane grond

De entree geeft u toegang tot de hal. Hier treft u de meterkast, een voorraadmast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een garderobekast aan. De lichte doorzonwoonkamer heeft een speelse indeling. Een mooi gestuct plafond maakt deze woonkamer! Zo heeft de huidige eigenaar de deur verplaatst wat meer mogelijkheden geeft met de plaatsing van de keuken! De keuken is op dit moment in het uitbouw van de woning geplaatst.

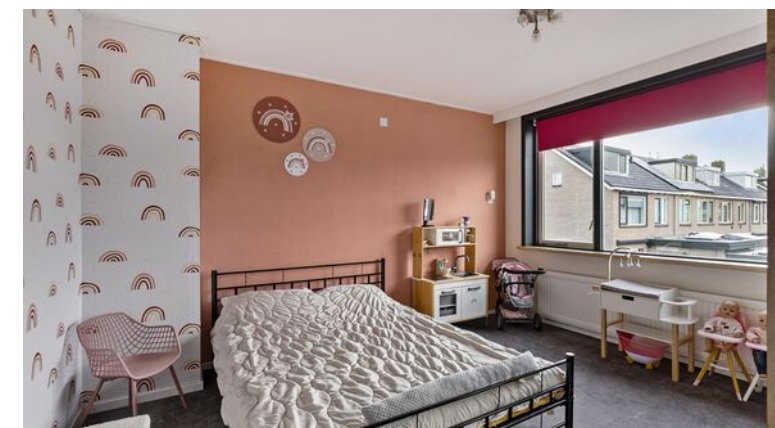






## 1ste verdieping

Via de trap vanuit de hal betreedt u de 1e verdieping met houten verdiepingvloer en komt u op de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer. Een van de slaapkamers is op dit moment een waskamer. Dit kan uiteraard worden verplaatst naar een andere ruimte.



3 slaapkamers!



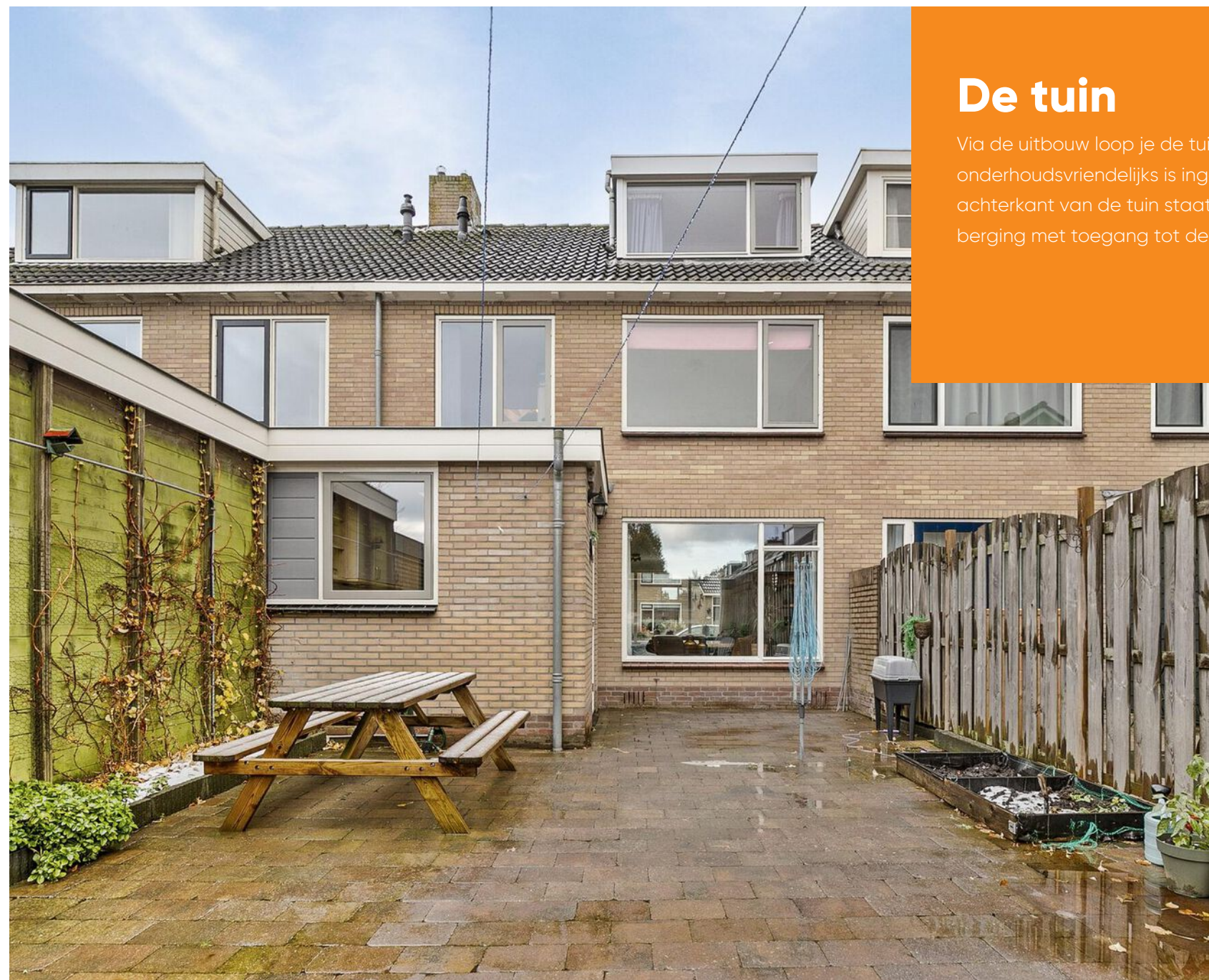


## 2de verdieping

Via een vaste trap komt u op de voorzolder met cv-opstelling. Door de dakkapel is er een grote 4e slaapkamer aanwezig in deze woning!







## De tuin

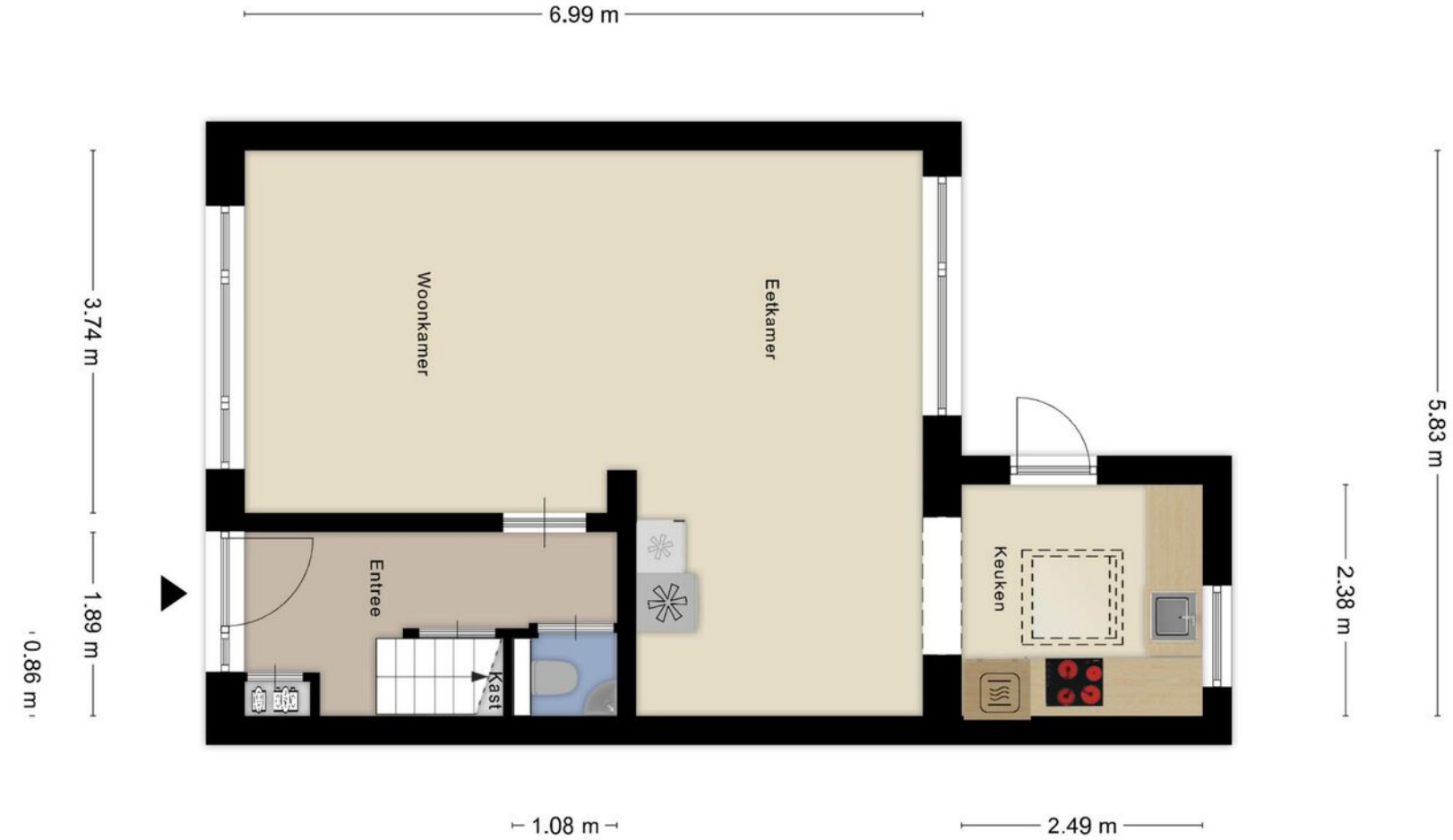
Via de uitbouw loop je de tuin in die onderhoudsvriendelijks is ingericht. Aan de achterkant van de tuin staat een grote stenen berging met toegang tot de openbare ruimte.





# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

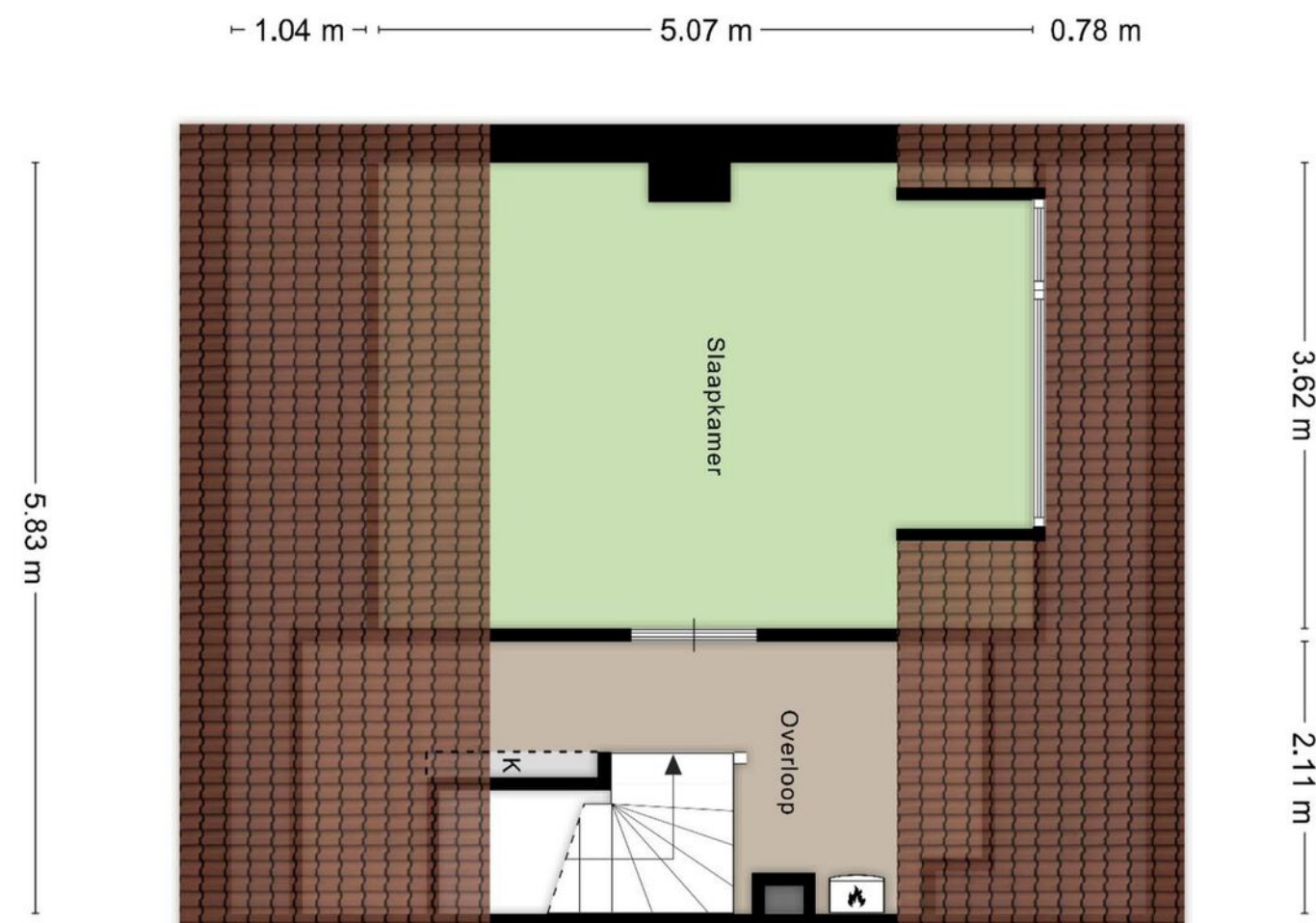
Eerste verdieping





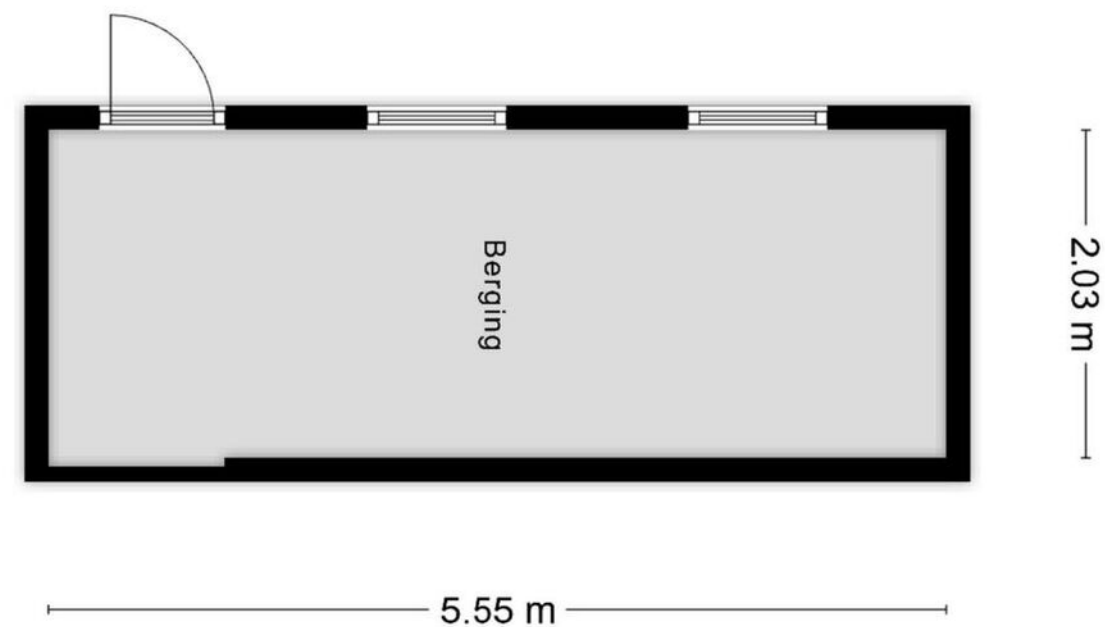
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Berging

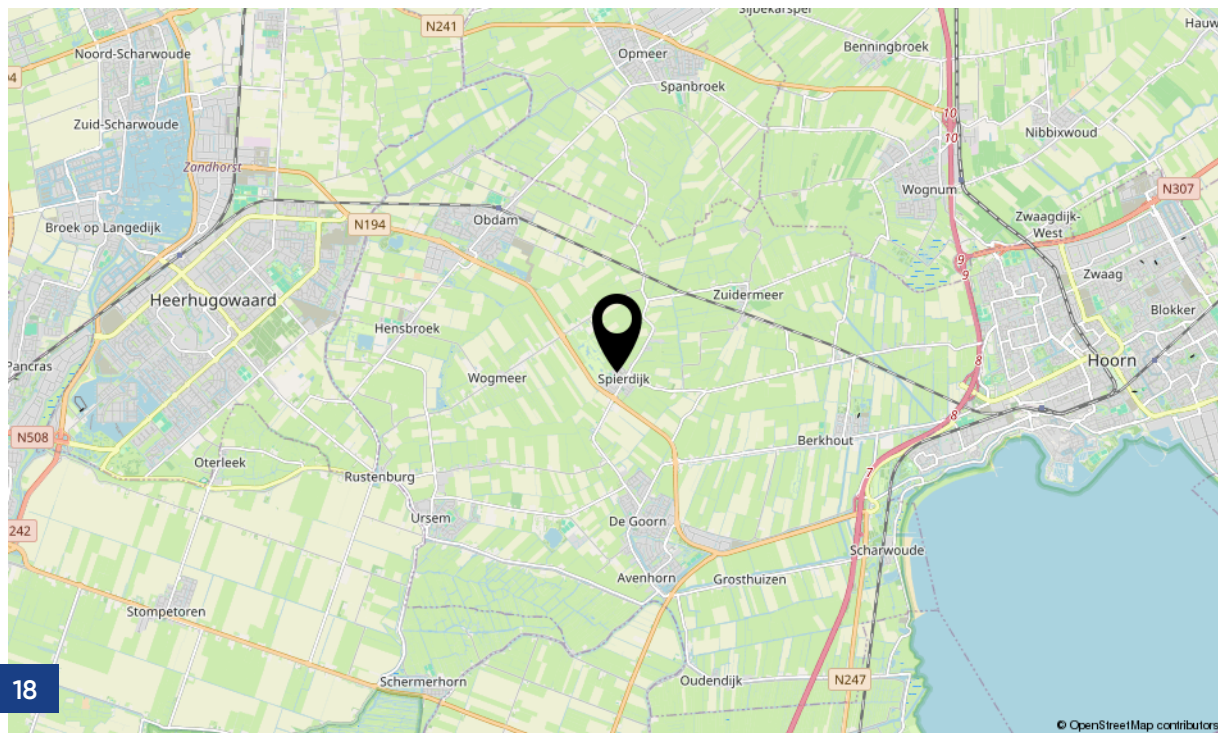






# Locatie

Dokter Bloemstraat 48



Kadastrale kaart Uw referentie: ---

<ul style="list-style-type: none"> <li>12345 Perceelnummer</li> <li>25 Huisnummer</li> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Westerkoggenland</p> <p>Sectie: F</p> <p>Perceel: 1779</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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.

# Kadastrale info

Kadastrale kaart

<b>Gemeente:</b>	Wester-Koggenland
<b>Sectie:</b>	F
<b>Huisnummer:</b>	48
<b>Perceelnummer:</b>	1779
<b>Grootte:</b>	148 m <sup>2</sup>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					- rolgordijnen				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen				X
Allesbrander				X	- jaloezieën				X
Houtkachel				X	- (losse) horren/rolhorren				X
(Gas)kachels				X	-				X
Designradiator(en)				X	-				X
Radiatorafwerking				X	Vloerdecoratie, te weten				
Verlichting, te weten					- vloerbedekking	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- parketvloer	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		X	- houten vloer(delen)	X			
- losse (hang)lampen				X	- laminaat	X			
-				X	- plavuizen	X			
-					-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				X	-				X
-				X	Overig, te weten				
-					- spiegelwanden				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem				X
- gordijnrails				X	-				X
- gordijnen				X	-				X
- overgordijnen		X			-				X
- vitrages		X			-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Keuken</b>					-				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X					
- afzuigkap	X				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
- magnetron				X	Sauna met toebehoren				X
- oven				X					X
- combi-oven/combimagnetron	X								X
- koelkast	X				Toilet met de volgende toebehoren				
- vriezer				X	- toilet	X			
- koel-vriescombinatie				X	- toiletrolhouder	X			
- vaatwasser				X	- toiletborstel(houder)				X
- Quooker				X	- fontein	X			
- koffiezetapparaat				X	-				X
-				X	-				X
-					Badkamer met de volgende toebehoren				
Keukenaccessoires, te weten					- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherm)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X

Zonwering buiten  
 Telefoonaansluiting/internetaansluiting  
 Veiligheidsschakelaar wasautomaat  
 Waterslot wasautomaat  
 Zonnepanelen  
 Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie  
 - boiler  
 - geiser

-  
 -  
 -

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/  
 radiatorfolie etc.), te weten

-  
 -

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
	X			
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
	X			
	X			
	X			
				X
				X
				X
				X
				X

## Lijst van zaken

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating  
 Beplanting

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting  
 Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging  
 Kasten/werkbank in tuinhuis/berging  
 (Broei)kas

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten  
 - (sier)hek  
 - vlaggenmast(houder)  
 -

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
	X			
	X			
				X
	X			
				X
				X
				X
		X		
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X

### Overig - Contracten

CV: Nee  
 Boiler: Nee  
 Zonnepanelen: Nee

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X



## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bij woningen ouder dan circa 20 jaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de staat van de woning.

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig. Hierin staat wat er bij de koop is inbegrepen en wat niet.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Objectinformatie

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

### Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper die besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Extra informatie

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Er kunnen aanvullende clausule worden opgenomen wanneer de makelaar dit nodig acht.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u vinden in het Move account waar u een uitnodiging voor ontvangt.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965–1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Is de woning gebouwd in de periode tussen 1963–1990, dan zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

### Meetinstructie gebaseerd op 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 Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering.



## Extra informatie

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van de woning (let op in regio groot Amsterdam), zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen. Ook wanneer de kosten voor de verkoper hoger uitvallen dan bij de meeste andere notarissen, komen deze kosten voor rekening van de koper.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van de wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. De wettelijke bedenktijd geldt overigens niet voor de koper die handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep, en ook niet voor de verkoper.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij alle partijen dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort/identiteitskaart, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Maakt u zich géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:



### Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Thomas Borgart

☎ 072 555 55 50

✉ serviceteam@hypnet.nl



# Uw voorsprong op de woningmarkt

Het kopen van een woning in deze hectische woningmarkt is geen gemakkelijk proces. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en snelheid is vereist. U wilt echter geen overhaaste beslissingen maken. Bij KRK nemen wij u daarom aan de hand. Van een uitgebreid intakegesprek over uw woonwensen tot het moment dat u de sleutel van uw nieuwe huis in ontvangst mag nemen.

De aankoopmakelaars van KRK zoeken actief met u mee naar passend aanbod en ontzorgen u tijdens het gehele proces. Zij staan naast u tijdens bezichtigingen en geven advies over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen. Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan leiden zij de onderhandelingen en controleren ze de koopovereenkomst en notariële stukken. Alles zodat u weloverwogen het beste huis koopt.

## Meer weten?

KRK - Heerhugowaard

Middenwaard 2 C  
1703 SE Heerhugowaard

072 555 55 00

heerhugowaard@krk.nl



# Onze dienstverlening

**Een gedreven team vol ambitieuze makelaars die met plezier voor u aan de slag gaan. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Toch vindt u het bij de makelaars van KRK. De professionals staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, of u nu bij ons binnenloopt, mailt, Whatsappt of even belt. Ons doel? Uw verwachtingen overtreffen.**

Als fullservicekantoor krijgt u het complete pakket bij KRK. Laat ons alles uit handen nemen. Ons team helpt bij de aankoop van uw droomwoning, de hypotheekadviseur gaat voor u aan de slag voor de best passende hypotheek en tegelijkertijd ontvangt u advies over verzekeringen. Natuurlijk staan we ook klaar voor de verkoop. Door onze laagdrempelige manier van werken, voelt u zich nooit bezwaard ergens naar te vragen. Daar zijn we voor.

Onze vijf vestigingen werken nauw samen en met een breed netwerk weten onze makelaars altijd wat er speelt in de markt. Hier kunnen wij u mee van dienst zijn:

- ✓ woningmakelaardij
- ✓ bedrijfsmakelaardij
- ✓ taxaties voor alle soorten vastgoed
- ✓ vastgoedbeheer en -advies
- ✓ hypotheek
- ✓ verzekeringen



**KRK**  
DYNAMIS | makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
verzekeringen



# Klanttevredenheid



"Vanaf het begin niets anders dan prima geholpen. We konden elk moment binnen lopen om iets te vragen en of een toelichting te krijgen. Ook telefonisch contact was zeer aangenaam en correct, ook deskundig."

**9,0** Stationsweg 8  
Geschreven op 8 augustus 2022

"KRK heeft ons perfect geholpen ons huis te verkopen. Goede adviezen voor de vraagprijs en over de lokale markt en fijn contact, zowel met de makelaar als met de binnendienst, hebben ons geholpen ons huis zeer snel te verkopen."

**10** Anna van Bossetuin 18  
Geschreven op 31 maart 2023

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

## Verkoop gemiddelde

**9,2**

Op basis van 224 reviews



## Aankoop gemiddelde

**9,6**

Op basis van 30 reviews



## Ons team



**Mariëlle Gerretschien**  
Registermakelaar/taxateur o.g.

☎ 072 555 55 00  
✉ mariellegerretschien@krk.nl



**Jordy Duijn**  
Kandidaat makelaar

☎ 06 33 32 41 25  
✉ jordyduijn@krk.nl



**Chrisje Rood**  
Commercieel medewerker

☎ 06 33 32 40 89  
✉ chrisjerood@krk.nl



**Thomas Borgart**  
Financieel adviseur

☎ 06 13 96 56 17  
✉ thomasborgart@krk.nl



**Sylvia van Assema**  
Kandidaat makelaar

☎ 06 33 66 81 88  
✉ sylviavanassema@krk.nl



**Tessa Kos**  
Binnendienst medewerker

☎ 072 555 55 00  
✉ tessakos@krk.nl



**Nina Hoetjes**  
Binnendienst medewerker

☎ 072 555 55 50  
✉ ninahoetjesl@krk.nl



**Lisanne Kolken**  
Financieel adviseur

☎ 06 57 92 37 36  
✉ lisannekolken@krk.nl



