



€ 300.000 k.k.

## Moerasandoorn 9 Oudkarspel



<b>ADRES</b>	<b>Moerasandoorn 9, 1724 XW OUDKARSEL</b>
<b>TYPE WONING</b>	<b>appartement</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1997</b>
<b>LIGGING</b>	<b>aan rustige weg, in woonwijk</b>
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	<b>goed</b>
<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	<b>goed</b>
<b>ENERGIELABEL</b>	<b>B</b>
<b>ISOLATIE</b>	<b>dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas</b>
<b>CV KETEL TYPE</b>	<b>Intergas HR 2010</b>
<b>BOUWJAAR CV KETEL</b>	<b>2010</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>mechanische ventilatie, tv kabel</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>252 m<sup>3</sup></b>
<b>PERCEELOPPVERLAKTE</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>AANTAL KAMERS</b>	<b>3</b>
<b>AANTAL SLAAPKAMER</b>	<b>2</b>
<b>AANVAARDING</b>	<b>in overleg</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 300.000,- k.k.</b>

# OMSCHRIJVING

ECHT fijn en licht wonen, heerlijk centraal in Oudkarspel!

In het gezellige Oudkarspel ligt deze knusse maisonnette met twee slaapkamers en een heerlijk balkon op het zuiden. Hier woon je in een rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt ligt op loopafstand en het gezellige dorpscentrum is eenvoudig per fiets te bereiken. Ook sportverenigingen en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Binnen voelt het appartement direct prettig en licht aan. De woonkamer is knus maar ruimtelijk opgezet en biedt een fijne plek om te ontspannen. In de huidige inrichting is de tweede slaapkamer ingericht als gezellige eetkamer. Uiteraard is deze fijne ruimte ook perfect te gebruiken als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De keuken is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien, waardoor je hier comfortabel dagelijks kunt koken. De badkamer is ruim, netjes afgewerkt en sluit goed aan op de verzorgde uitstraling van het gehele appartement.

Op de bovenverdieping bevindt zich een ruime en lichte slaapkamer, een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de dakramen valt ook hier prettig veel daglicht naar binnen. Achter de knieschotten is verrassend veel praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en extra voorraad. De technische ruimte bevindt zich eveneens op deze verdieping en biedt daarnaast nog volop ruimte als inloopkast.

Buiten geniet je van een fijn balkon op het zuiden, waar je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Een rustige plek om buiten te zitten met een kop koffie of om na een lange dag nog even heerlijk te ontspannen.

Kortom; een heerlijk appartement met veel licht, praktische ruimte, een eigen berging en een fijne ligging in een rustig en gezellig dorp waar alles binnen handbereik is. Mis deze kans niet en plan snel je bezichtiging!

Indeling

Begane grond:

Vanaf de begane grond bevindt zich de berging, welke perfect is voor fietsen en extra opbergruimte voor spullen die niet dagelijks nodig zijn. Ook is deze berging voorzien van elektra! Via de gezamenlijke toegangsdeur krijg je hier toegang naar de verdieping.

Eerste verdieping:

Via de gezamenlijke trap kom je op de eerste verdieping van dit complex waar je de voordeur vindt. Vanuit de hal krijg je toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer en richting de woonkamer vind je achtereenvolgens het toilet, de wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting en als laatste de badkamer. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Middels de laatste deur in de hal krijg je toegang tot de woonkamer, een fijne ruimte en heerlijk licht door de ramen en openslaande deuren naar het balkon. Op het balkon, dat op het zuiden ligt, kun je de hele dag genieten van de zon. De keuken is compact, praktisch opgesteld in een L-vorm en van alle gemakken voorzien met een koelkast, vriezer, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron en vaatwasser.

In de hal bevindt zich de trap naar de verdieping. Hier vind je de ruime slaapkamer, die dankzij de dakramen ook heerlijk licht is. Achter de knieschotten rondom heb je ruim voldoende ruimte voor het opbergen van spullen en in de technische ruimte met cv-opstelling bevindt zich een inloopkast!

Belangrijk om te weten:

- Energielabel B
- Alle voorzieningen nabij
- Voorzien van 2 slaapkamers
- Heerlijk balkon op het zuiden
- Instapklaar, je kan er zó in!
- VvE bijdrage a € 111,- per maand
- Kijk voor meer informatie op [echtmakelaar.nl](http://echtmakelaar.nl)

Interesse in deze woning? Schakel direct je NVM aankoopmakelaar in. Je aankoopmakelaar bespaart je veel tijd, geld en zorgen.

## DISCLAIMER

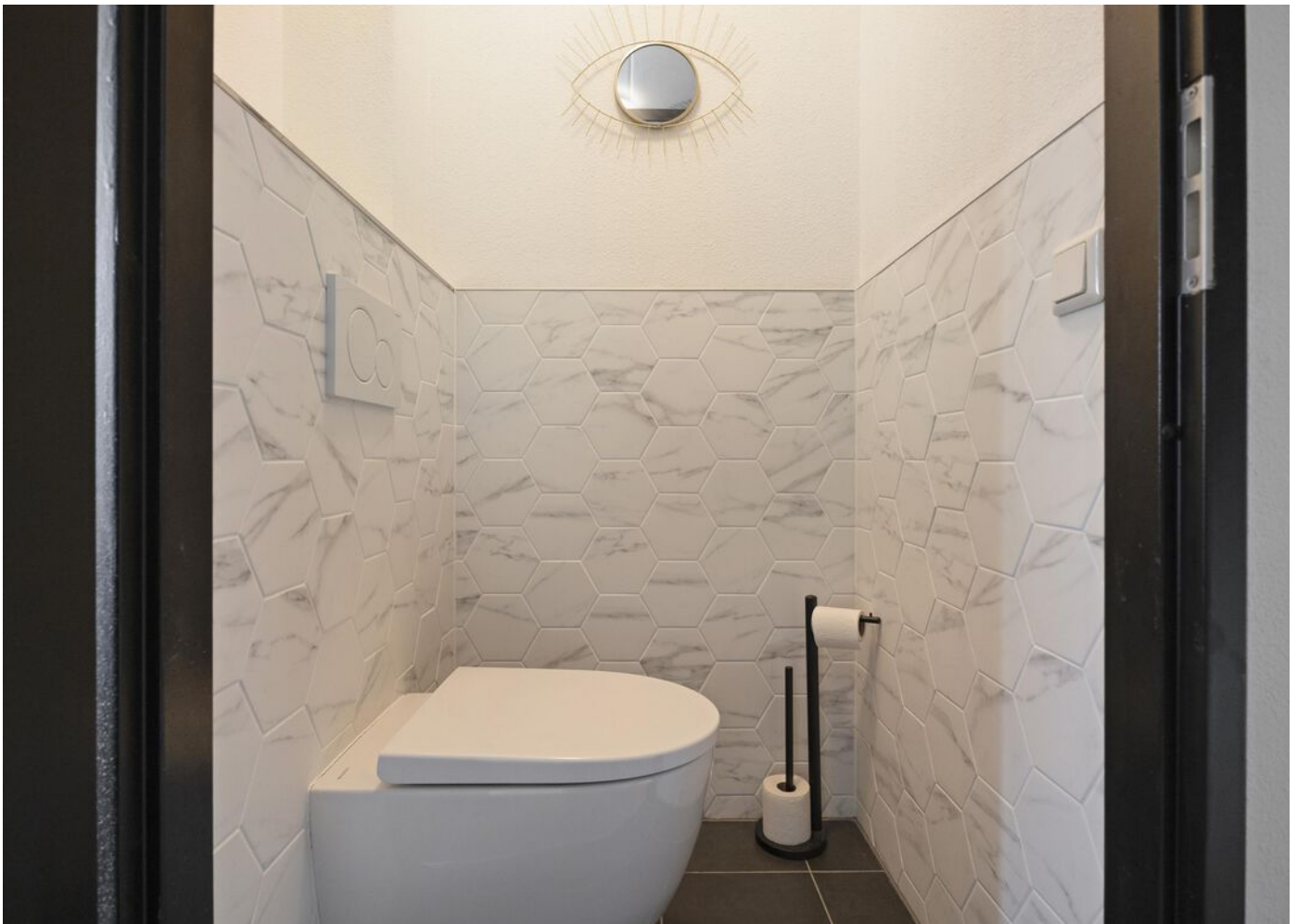
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

## NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branchebrede meetinstructie op basis van de NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.























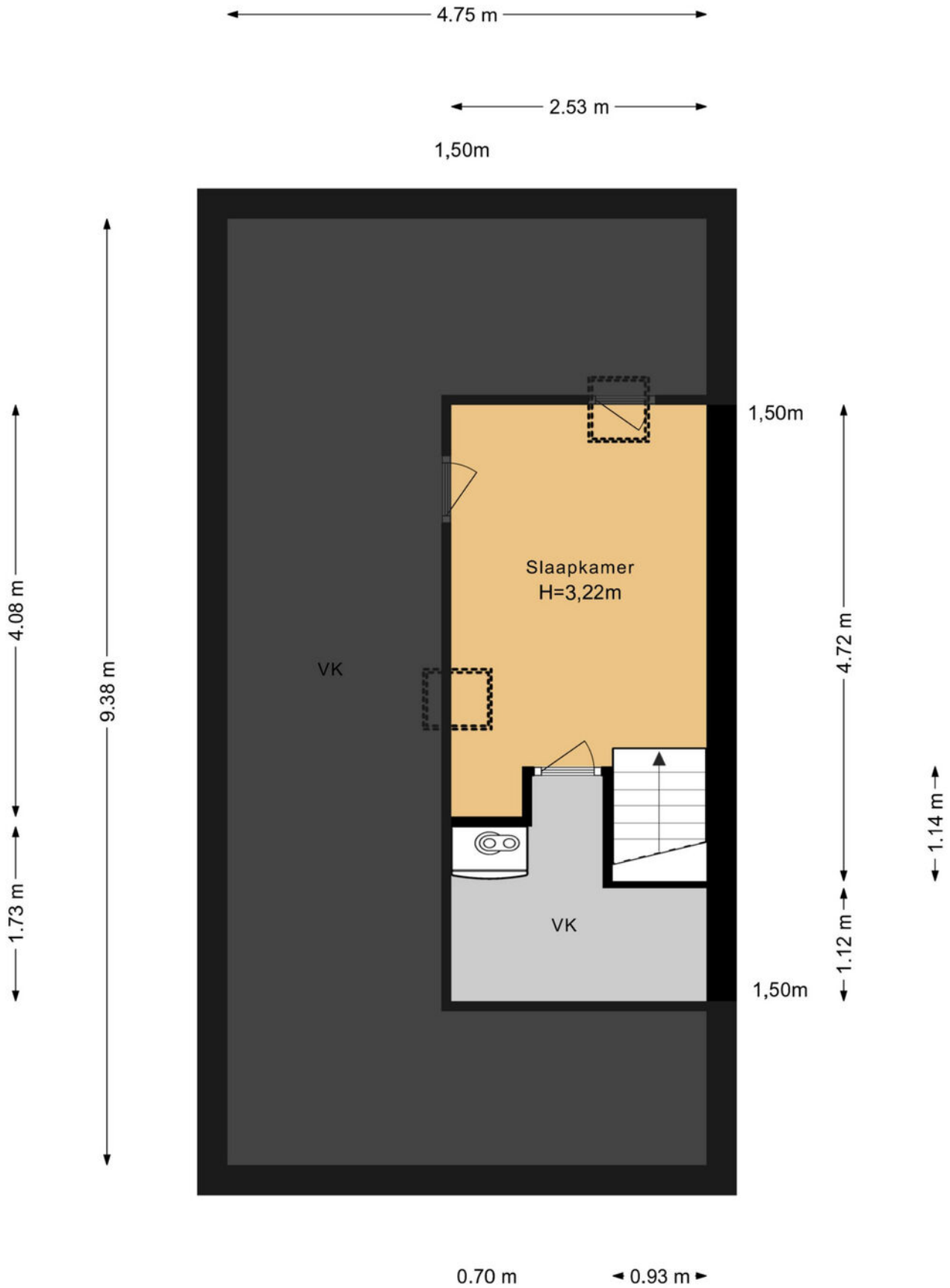




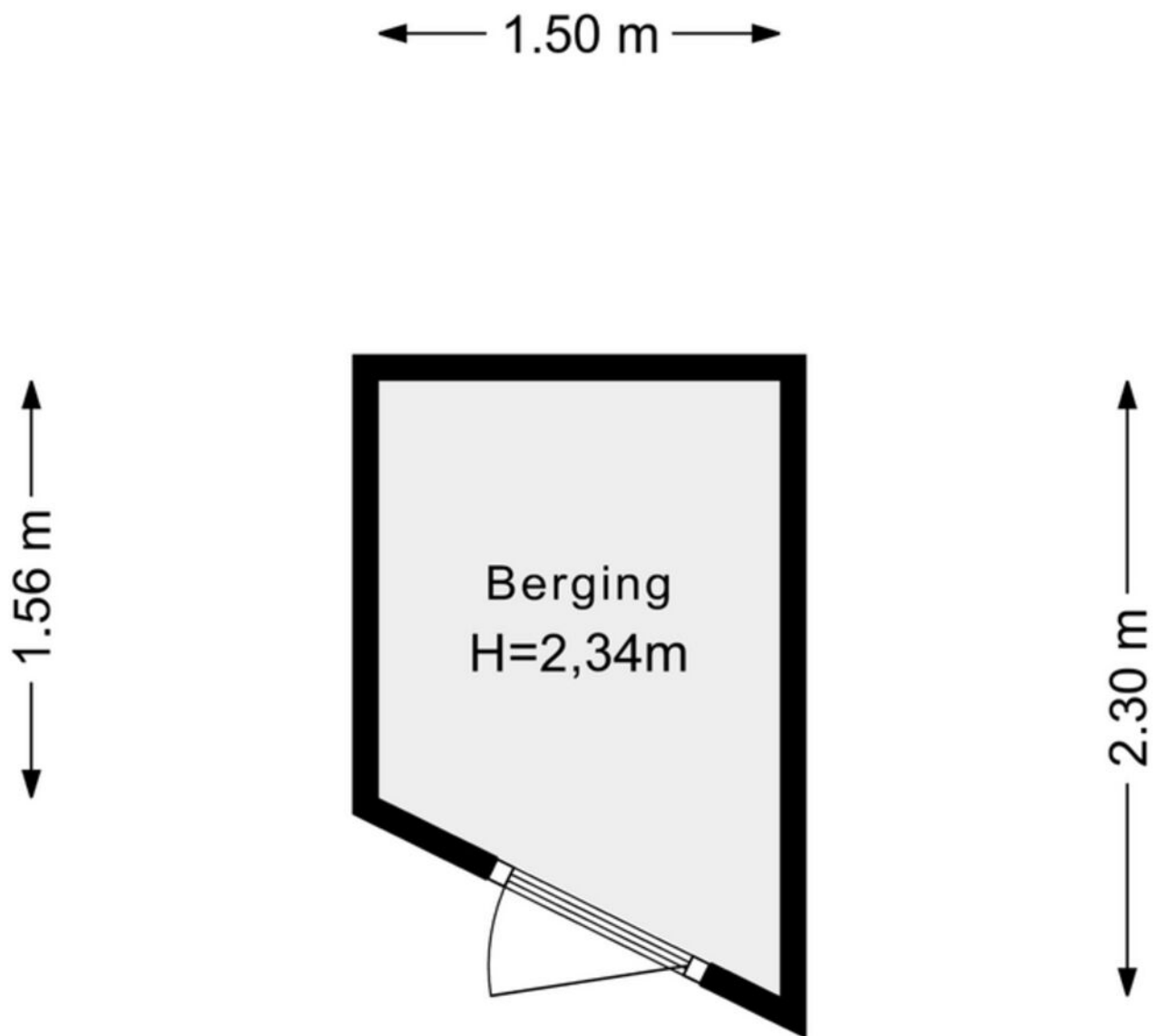
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

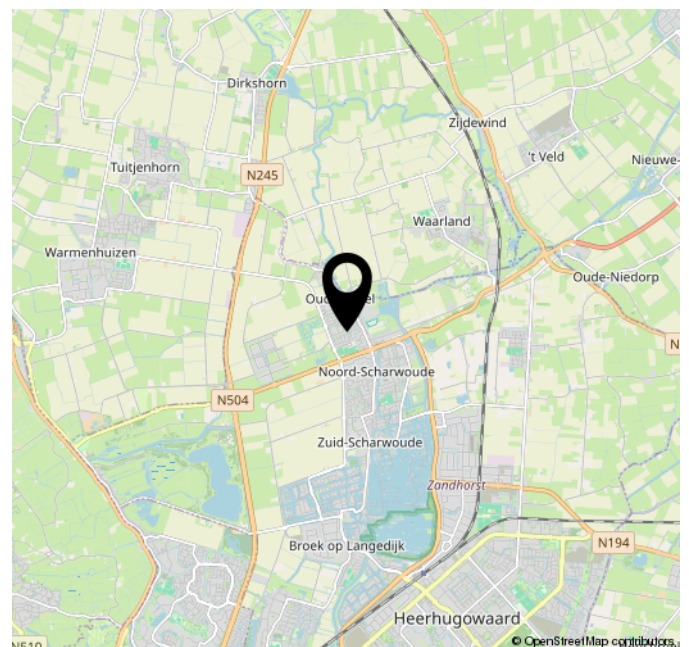
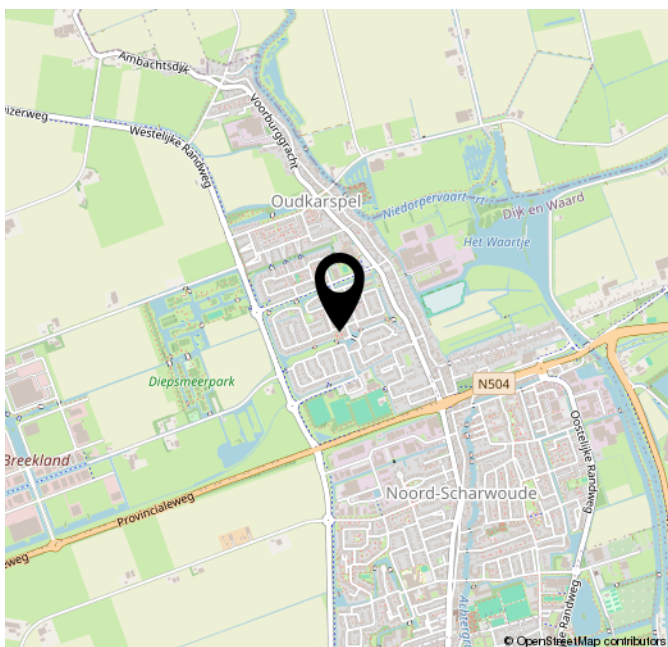
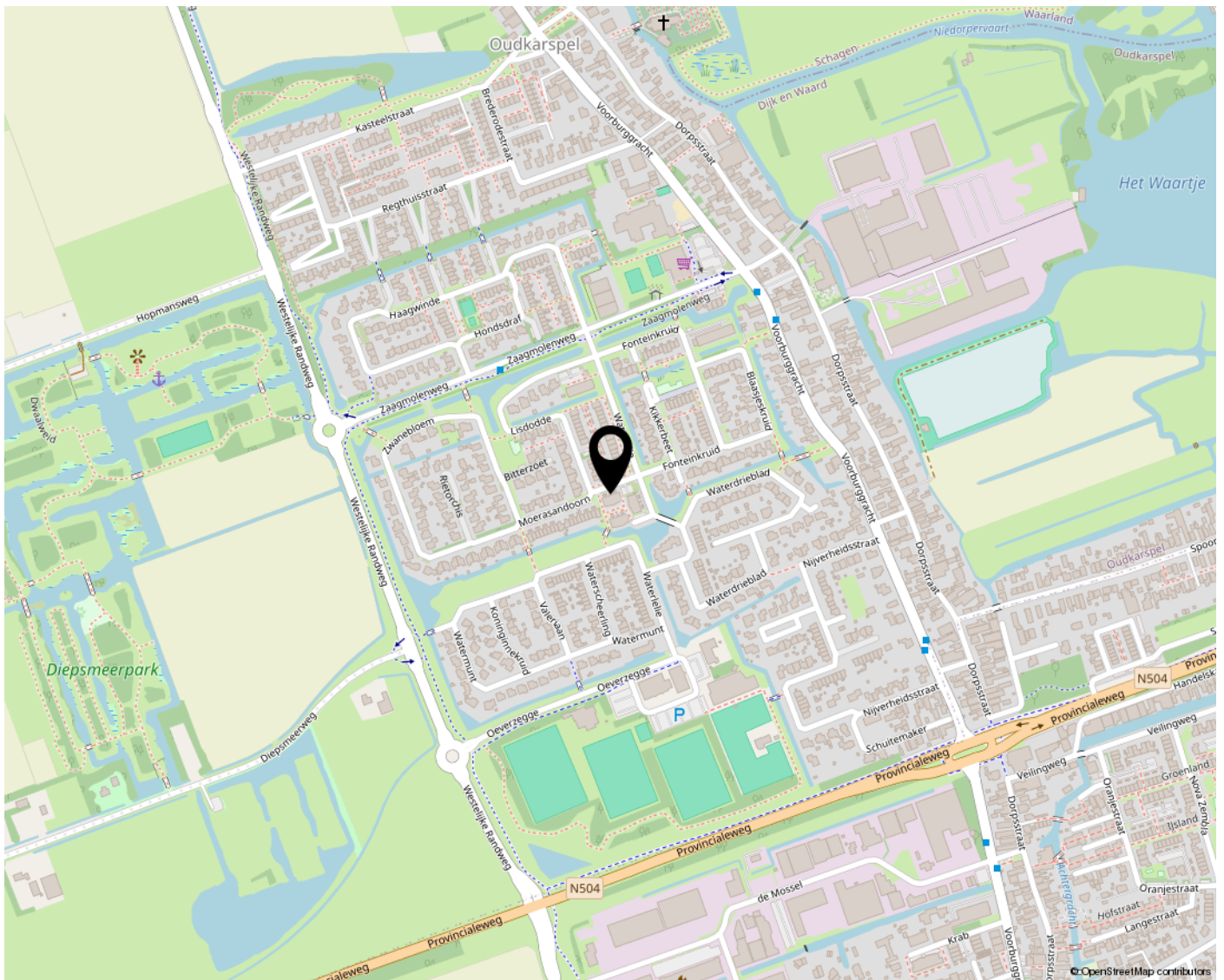


# PLATTEGROND





# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

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



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- 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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# EXTRA INFORMATIE

## **Wat zijn de drie dagen bedenktijd?**

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper, volgens de wet, drie dagen bedenktijd. De koper heeft het recht om binnen deze 3 dagen van aankoop van de woning af te zien. De 3 dagen bedenktijd gaan in nadat een getekend exemplaar van de overeenkomst aan de koper is overhandigd, maar er zitten wat mitsen en maren aan.

## **Wat is een eigendomsbewijs van een woning?**

Een eigendomsbewijs is het door het Kadaster geaarmerkte bewijsstuk waarmee je aantoont dat jij de eigenaar bent van de woning. Een eigendomsbewijs hoort bij een woning en is niet persoonlijk. Bij de overdracht van een woning wordt het afschrift van de notaris verstrekt aan een volgende eigenaar.

## **Wat betekent 'kosten koper'?**

"Kosten Koper", meestal afgekort als k.k. achter de vraagprijs, betekent dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Dit zijn de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij jouw bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

# OVER ONS



## **ECHT Makelaars & Taxateurs In het kort**

Wij zijn ECHT Makelaars & Taxateurs. Een in 2020 opgericht makelaarskantoor voor de woningmarkt in de regio groot Alkmaar. Korte lijnen, een persoonlijke aanpak, lokaal bekend en een professionele aanpak maakt ons ECHT.

### **Aangenaam kennis te maken.**

**Laurens Slikker** is al sinds 2016 actief in de makelaardij. Opgegroeid in de omgeving van Schagen en woont inmiddels in Alkmaar. Nu is hij dagelijks werkzaam in de makelaardij in deze schitterende stad. Laurens behaalde in 2013 zijn titel RM RT (Register Makelaar & Register Taxateur) en is beëdigd NVM makelaar. Naast zijn ruime ervaring heeft met het aan- en verkopen van woningen stelt hij ook taxatierapporten op.

**Petra Duijn - de Jager** is sinds november 2024 werkzaam bij ons als Office Manager. De kans is dus groot dat je haar aan de telefoon krijgt wanneer je ons kantoor belt. Als Office Manager zorgt zij voor het reilen en zeilen binnen ons kantoor. Zij plant afspraken, ondersteunt Laurens waar nodig en houdt alles strak georganiseerd. Om zichzelf verder te ontwikkelen start Petra in mei 2026 met de opleiding tot assistent-makelaar. Zo kan zij haar kennis verder verdiepen en nog meer betekenen voor onze klanten!

## **Wij zijn ECHT**

ECHT is het nieuwste NVM makelaarskantoor in de regio Groot Alkmaar. Wij zijn geen traditioneel makelaarskantoor zoals er dertien in een dozijn zijn. Wij nemen alles rondom de verkoop voor je uit handen, van de eerste afspraak tot aan de sleuteloverdracht.

Wij gaan net even verder dan de rest en stoppen pas wanneer jij ECHT tevreden bent. Hoe wij dat doen? Met het beste advies, het hoogste rendement en een realistische kijk op de woningmarkt. We zetten dat extra stapje waar nodig, maken gebruik van de nieuwste technieken, maar houden ook van ouderwets hard werken.

Daarnaast zien wij de kracht van social media bij het verkopen, aankopen en verhuren van woningen. Door hier op de juiste manier gebruik van te maken bereiken we duizenden potentiële kopers extra, vergeleken met wanneer een woning alleen op Funda wordt geplaatst.



**Bezoekadres (op afspraak)**

Laat 159  
1811 EE Alkmaar