

WESTFRIES GOED

MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed
Veemarkt 10
1621 JC Hoorn
0229-284090



Venenlaan 110, Hoorn



Algemeen

Welkom bij deze sfeervolle gezinswoning in jaren 30-stijl; een pareltje aan de Venenlaan! Deze volledig gerenoveerde gezinswoning is een unieke mix van comfort en uitstraling. Er is verbouwd met uitstekend oog voor detail, waarbij de historische stijl de boventoon voert. Dit is onder andere goed terug te zien in de glas-in-lood ramen, het stucwerk en de plinten met ronde hoeken, en het binnen timmerwerk. Bovendien is er een heerlijke tuin op het zuiden, mét een vrijstaande garage met kap. In de garage is ook een kantoor-/ werkruimte gerealiseerd.



Bouwjaar:	1927
Inhoud:	358 m3
Woonoppervlakte:	101 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	19 m2
Kavelgrootte:	147 m2
Energielabel:	C





Hal:

De binnenkomst is in de hal. Hier is ruimte voor de meerkast en garderobe. Tijdens de verbouwing is hier ruimte gemaakt voor het toilet door het trappenhuis om te draaien.

Woonkamer:

De woonkamer combineert sfeervolle elementen met modern gemak. Door de uitbouw aan de achterzijde is er een riante leefruimte ontstaan. Het geheel is strak gestuukt, heeft unieke ronde hoeken en er is behaaglijke vloerverwarming. Er is ruimte voor een zithoek en een eethoek, waarbij de eethoek geniet van het natuurlijk licht van de grote lichtstraat.





Keuken:

Aan de tuinzijde is de woning 5 meter uitgebouwd, hier is de keuken gesitueerd. De keuken is volledig uitgevoerd met koel-vriescombinatie, heteluchtoven, combi-stoomoven, inductiekookplaat en een zeer zuinige vaatwasser. Aan de achterzijde is een grote schuifpui, dus in de zomer wordt de tuin echt een verlengde van het huis. Verder is hier een praktische bijkeuken met de was opstelling.

Tuin:

Een heerlijk zonnige tuin op het zuiden waar al vroeg in het voorjaar het eerste kopje koffie in de ochtendzon kan worden gedronken. Direct achter het huis is een terras. De rest van de tuin is aangelegd met gras en perken. De tuin is achterom te bereiken via de garage.

Garage met kantoor:

Vrijstaande geïsoleerde garage met kap. Door de kapconstructie kan hier nog verrassend veel worden opgeborgen. Ideaal voor de spullen die je niet zo vaak nodig hebt. De ingebouwde kantoorruimte is zeer passend voor thuiswerkers, als praktijk aan huis, kantoor of hobbyruimte. De ruimte is voorzien van stroom, internet en is rondom geïsoleerd. Bovendien is deze via de achterkant bereikbaar.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



1e verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt. De slaapkamer aan de achterzijde is bovendien uitgevoerd met een dakopbouw over de gehele breedte van de woning, waardoor hier veel praktische ruimte is.

Badkamer:

Moderne badkamer met leisteen-look betegeling. De badkamer is compleet uitgevoerd met douche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator.



2e verdieping:

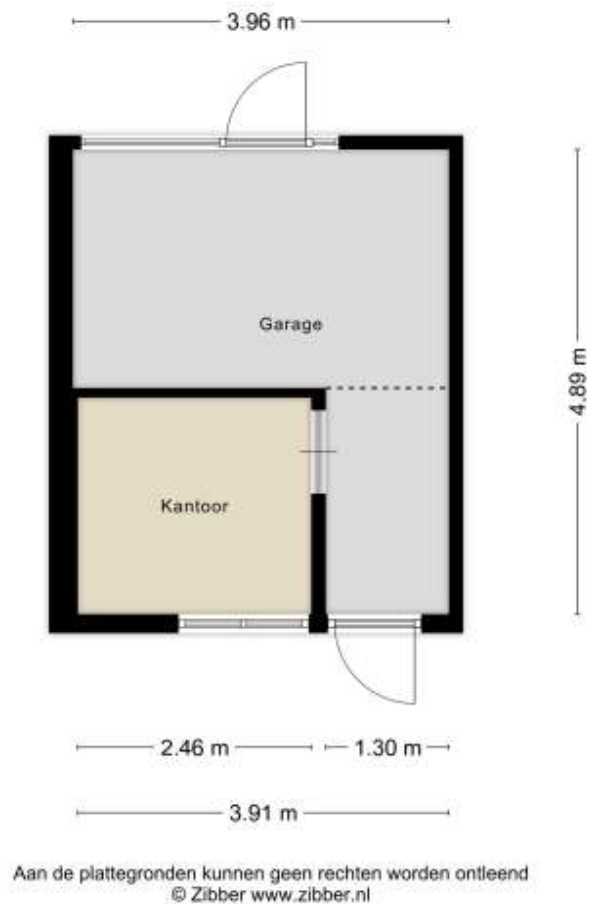
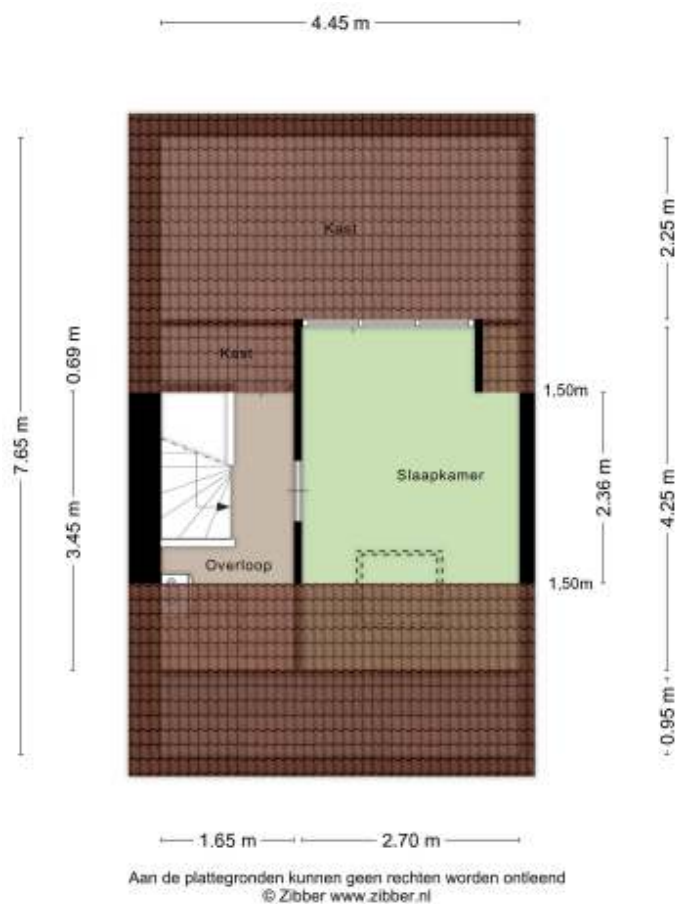
Op de tweede verdieping is een ruime derde slaapkamer met Veluxraam aan de straatzijde. Ook hier is een dakpel geplaatst. Verder is er achter de knieschotten nog verrassend veel opbergruimte.

Pluspunten:

- Zeer sfeervolle gezinswoning;
- midden in het geliefde Venenlaankwartier;
- zonnige tuin op het zuiden;
- mogelijkheid voor werken/praktijk aan huis;
- alle voorzieningen dichtbij;
- vlakbij het IJsselmeer.









12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie D

Perceel 2806

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele



Lijst met roerende zaken, behorende bij: Venenlaan 110, 1623 RK, Hoorn

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur:			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Compleet Hue systeem met schakelaars en accessoires	x		
Rol gordijnen	x		
(Losse)Horren	x		
Marmoleum vloer	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken en sanitair:			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koel-vriescombinatie	x		
- Oven, stoomoven	x		
- Vaatwasser	x		
- Afzuigkap	x		
- Kookplaat	x		
Toilet- en badkameraccessoires	x		
Exterieur, installaties, energiebesparing:			
(Voordeur) bel		x	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
CV-ketel met toebehoren	x		
(Klok)thermostaat	x		
Boiler			
Airconditioning			
Tuin:			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

Beste lezer,

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit object en door WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs BV. Wij hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mocht u er desondanks vragen over hebben neem dan gerust contact met ons op. De inhoud van de brochure kan afwijken van de werkelijkheid en aan de inhoud kunnen geen rechten ontleend worden.

Verhinderig bij bezichtiging

De verkoper doet veel moeite om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Afzeggen van een bezichtiging is dan natuurlijk niet prettig. Komt een afspraak u achteraf toch ongelegen, geef dat dan zo snel mogelijk aan ons door.

Na een bezichtiging

Als u de woning bezichtigd heeft, wilt u waarschijnlijk een aantal zaken overdenken. Wij stellen het bijzonder op prijs een terugkoppeling van u te krijgen. Ook als uw indruk van de woning minder goed is.

Uw eigen woning verkopen

Wel of niet kopen hangt vaak af van de waarde van uw eigen woning. Wij komen graag bij u langs voor een uitgebreide vrijblijvende waardebeoordeling.

Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypotheeklening. WESTFRIES GOED heeft een onafhankelijke hypotheekadviseur in huis, die u vrijblijvend inzicht geeft in alle producten op dit gebied.

Kosten koper

Kosten koper omvatten de wettelijk verplichte overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Een bod uitbrengen

Een vraagprijs nodigt uit tot een bieding. Wij informeren u bij bieding direct waar u rekening mee dient te houden en op welke wijze de onderhandeling eventueel gaat verlopen. U kunt uw bod ook telefonisch uitbrengen.

Overeenstemming

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt totdat over hoofdzaken (prijs object) én over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op! Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als particuliere partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekend koopovereenkomst'.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal WESTFRIES GOED de koopakte naar NVM-model opstellen. **Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.**

Alle door WESTFRIES GOED en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

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 deze als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient aan de notaris te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn (maximaal zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekvoorwaarden) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan twintig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als woning verhinderen. De kandidaat-koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

BBMI Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart volgendende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt 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 aansprakelijkheid te dien aangaande.

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 standdaardsituatie van de betreffende onroerende zaak weer. Echter, het zou kunnen voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht.

Door WESTFRIES GOED wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.



Huis Kopen of Verkopen? Wij ontzorgen u!

Scan de QR code voor onze WhatsApp
Of bel ons op 0229-284090



Meer info? Kijk op www.westfriesgoed.nl