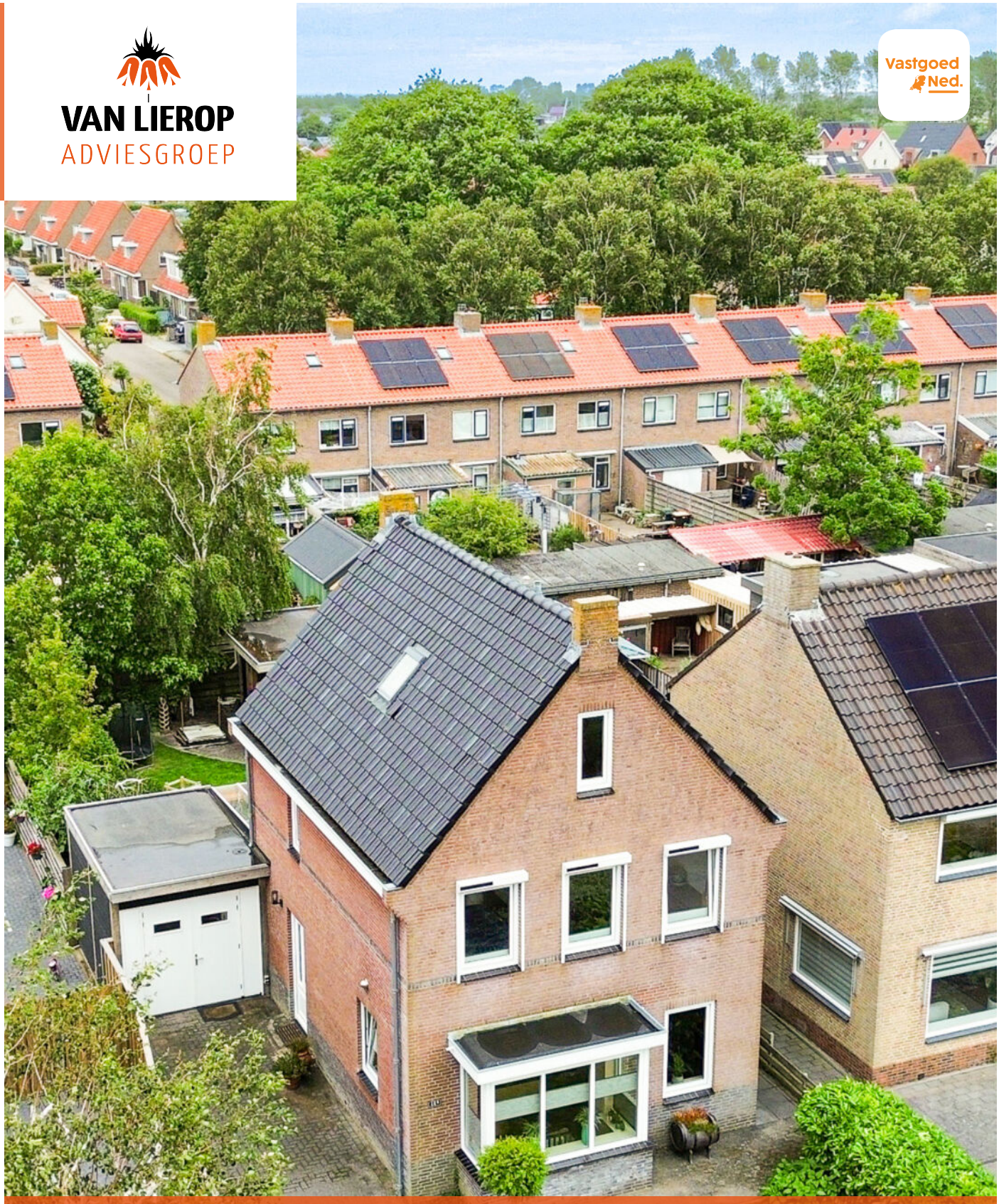
VAN LIEROP
ADVIESGROEP



Wallerweg 46 a

1764 HS Breezand

Bieden vanaf:

€ 550.000 k.k.

Welkom bij
Van Lierop Adviesgroep

Langs deze weg willen wij u, vooral ook namens de verkoper, bedanken voor uw belangstelling. U zult begrijpen dat het verkopen van een woning net zo spannend is als het kopen van een woning. Wij stellen het dan ook op prijs dat u ons laat weten wat u van de woning vond, ook als u besluit niet verder te gaan met de aankoop.

Van Lierop Adviesgroep is al sinds 1951 specialist op het gebied van diverse financiële diensten en sinds 2023 voor de makelaardij operationeel vanuit 2 vestigingen waarmee wij de gehele Noordkop kunnen bedienen.



VESTIGING BREEZAND

Wijdenes Spaansweg 55
1764 GK Breezand

+31 (0)223 - 52 12 34

makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl



VESTIGING SCHAGEN

Pand Raak, Laan 21
1741 EA Schagen

+31 (0)223 - 52 12 34

makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl

ONZE OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 12.00 uur en
van 12.30 uur tot 17.00 uur

ONZE DIENSTEN

Wilt u eens praten over één van onze diensten?

Wij komen graag bij u op bezoek.



Verkoop woningen en bedrijven



Verhuur woningen en bedrijven



Taxaties wonen en bedrijven



Aankoop wonen en bedrijven



Nieuwbouw

Scan de QR code om meer te weten over Van Lierop Adviesgroep

Kennismaken
met de woning

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met aangebouwde serre en met een praktische indeling. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en gebruiksgemak en is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd, waardoor deze direct te betrekken is. De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken en een serre die zorgt voor een extra leefruimte met verbinding naar buiten. De ligging is rustig en centraal, met basisscholen, supermarkten en overige voorzieningen op korte afstand, waardoor u hier woont in een comfortabele omgeving met alles binnen handbereik. Bent u op zoek naar een ruime en praktische woning op een fijne locatie, dan is deze woning zeker een bezichtiging waard.
Indeling
Begane grond:
Via de entree komt u in de hal met meterkast, de toiletruimte met een hangcloset en een fonteintje, daarnaast is hier ook de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is royaal en licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren. Aan de voorzijde is een erker aanwezig, wat zorgt voor extra ruimte en super fijn lichtinval. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken, welke is uitgevoerd met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. De gehele begane grond is voorzien van een nette antracietkleurige hardstenenvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een strak geheel en aangenaam wooncomfort. De serre is zowel vanuit de woonkamer als de hal bereikbaar en vormt een aangename verlenging van de leefruimte, met een directe verbinding naar de tuin. Daarnaast biedt de serre toegang tot de berging, ideaal voor het opbergen van uw tuinspullen en fietsen.
Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee prima slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en beschikt over vaste kastruimte. De tweede slaapkamer is eveneens goed bruikbaar als slaap-, werk- of logeerkamer. De eerste verdieping is voorzien van zonwering. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een tweede toilet, een inloopdouche, een dubbele wastafelmeubel en een designradiator.
Tweede verdieping:
De ruime zolderverdieping beschikt over een ruime overloop met de opstelling van de cv-ketel en de zonnecollector-installatie. Op deze verdieping bevindt zich een volwaardige derde slaapkamer, tevens biedt deze verdieping de mogelijkheid

Woonoppervlakte
126 m²

Kamers
5 stuks

Perceeloppervlakte
390 m²

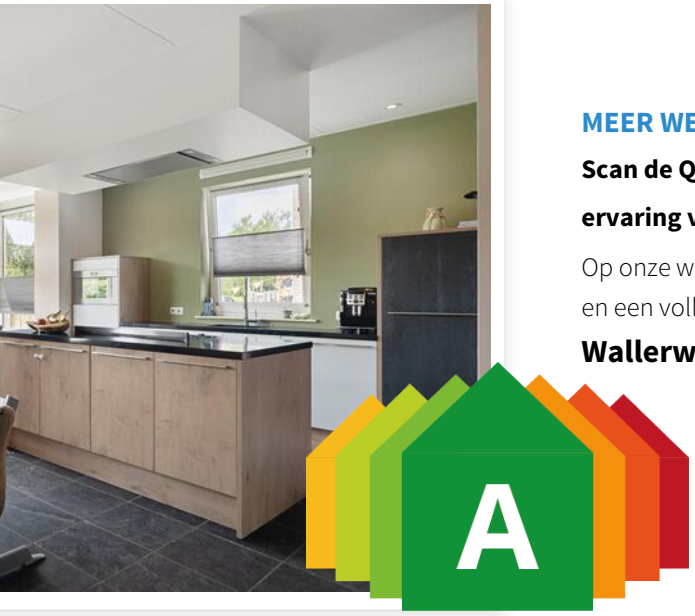
Bouwjaar
2011



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	571 m^3
Overige inpandige ruimte	12 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m^2
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geisoleerd
Energielabel	A

Bijzonderheden

- Zonnecollectoren met boiler (pomp en expansievat wordt in september 2026 vervangen)
- Rolluiken (2024)
- Serre (2018)
- Schilderwerk (2020/2021)
- Begane grond met hardstenen tegels met vloerverwarming
- Fraai overkapping in de achtertuin



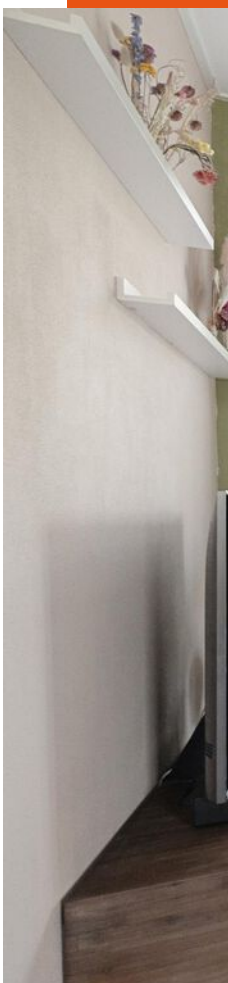
MEER WETEN?

Scan de QR-code voor een volledige 3D ervaring van de woning.

Op onze website vind je de matterport en een volledig 3d beeld van het huis in **Wallerweg 46 a**































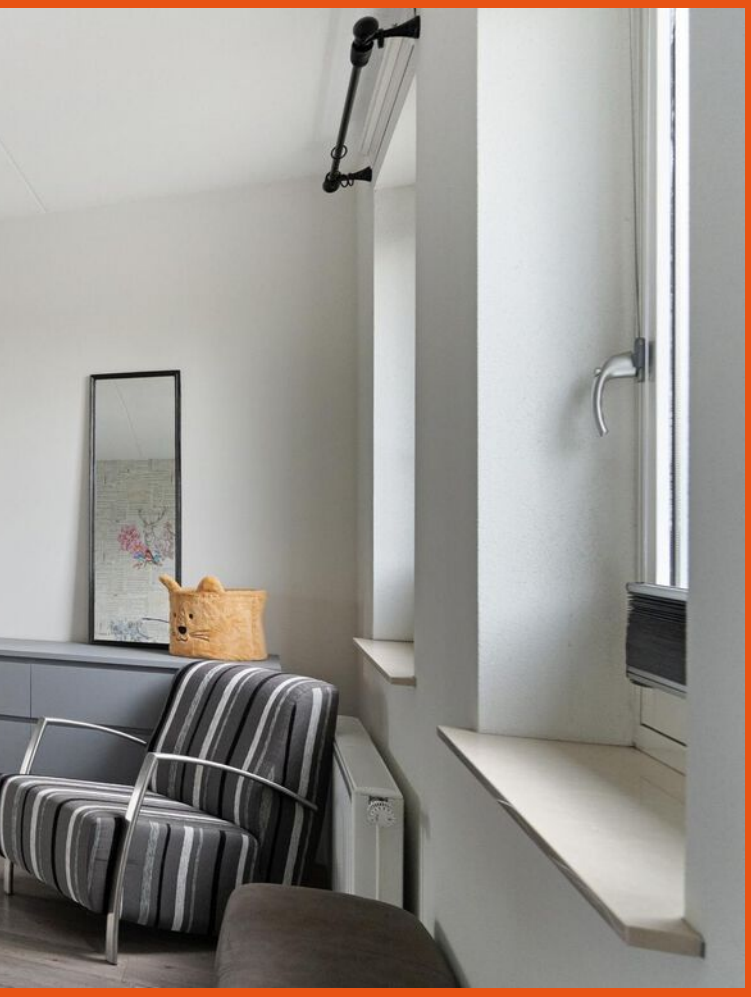



























MOVE BOX
Molenaar & Leek

















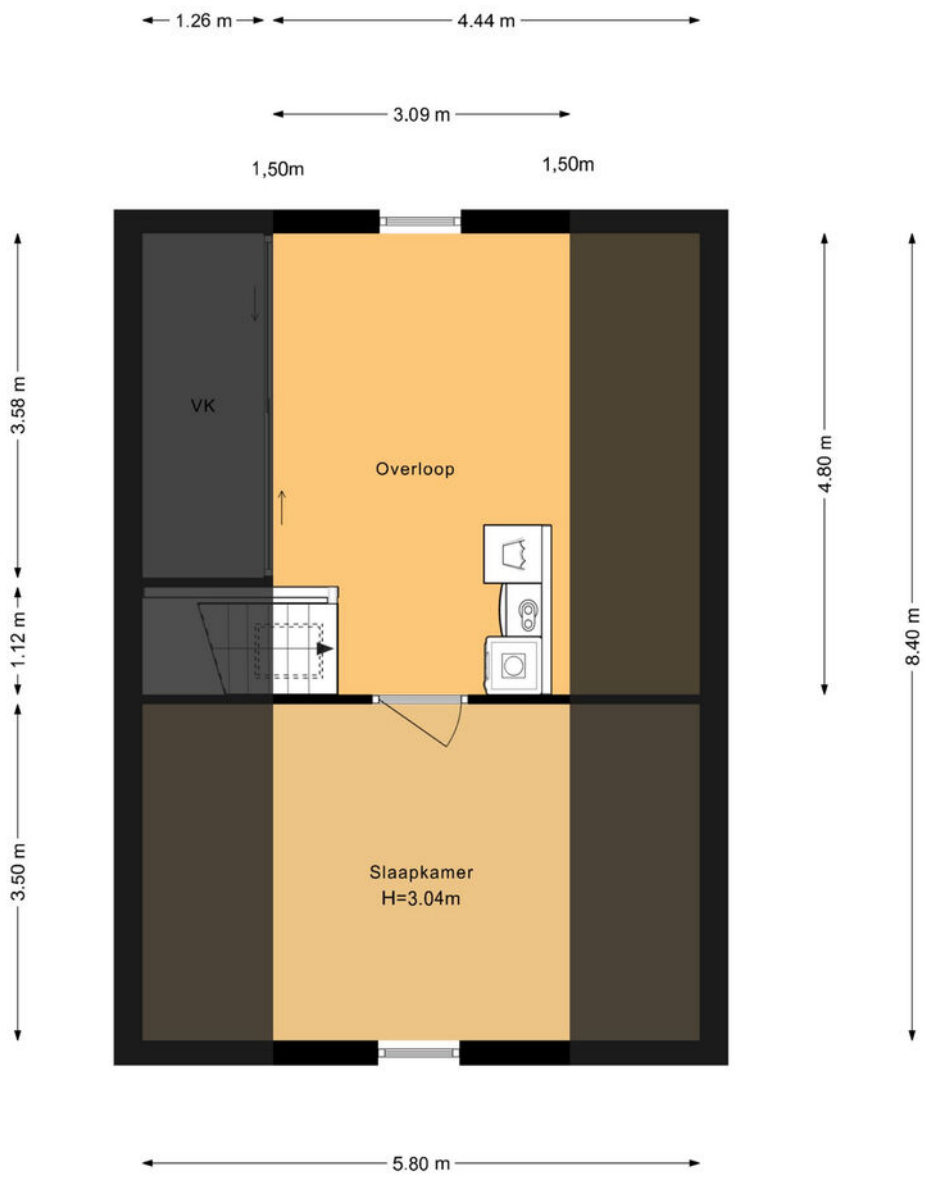
Plattegrond



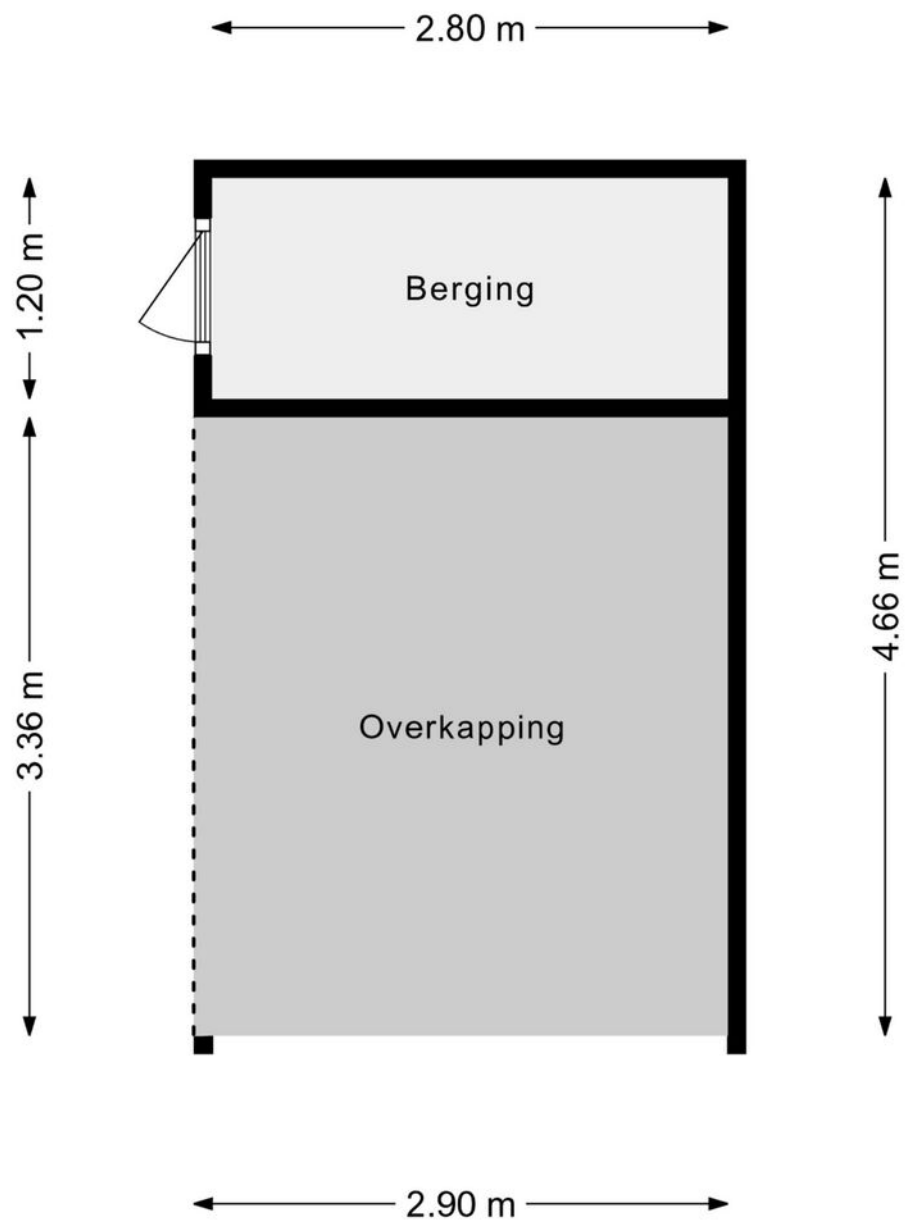
Plattegrond



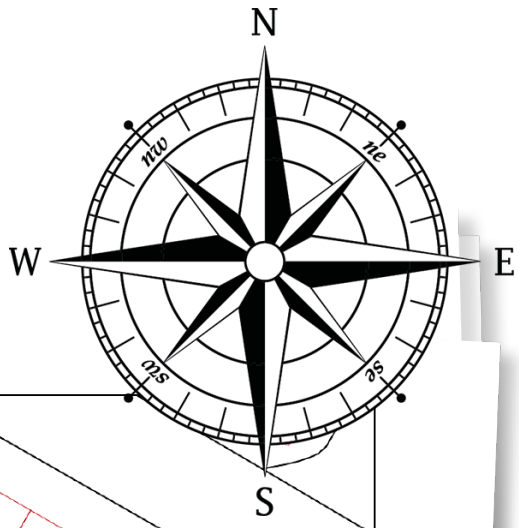
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

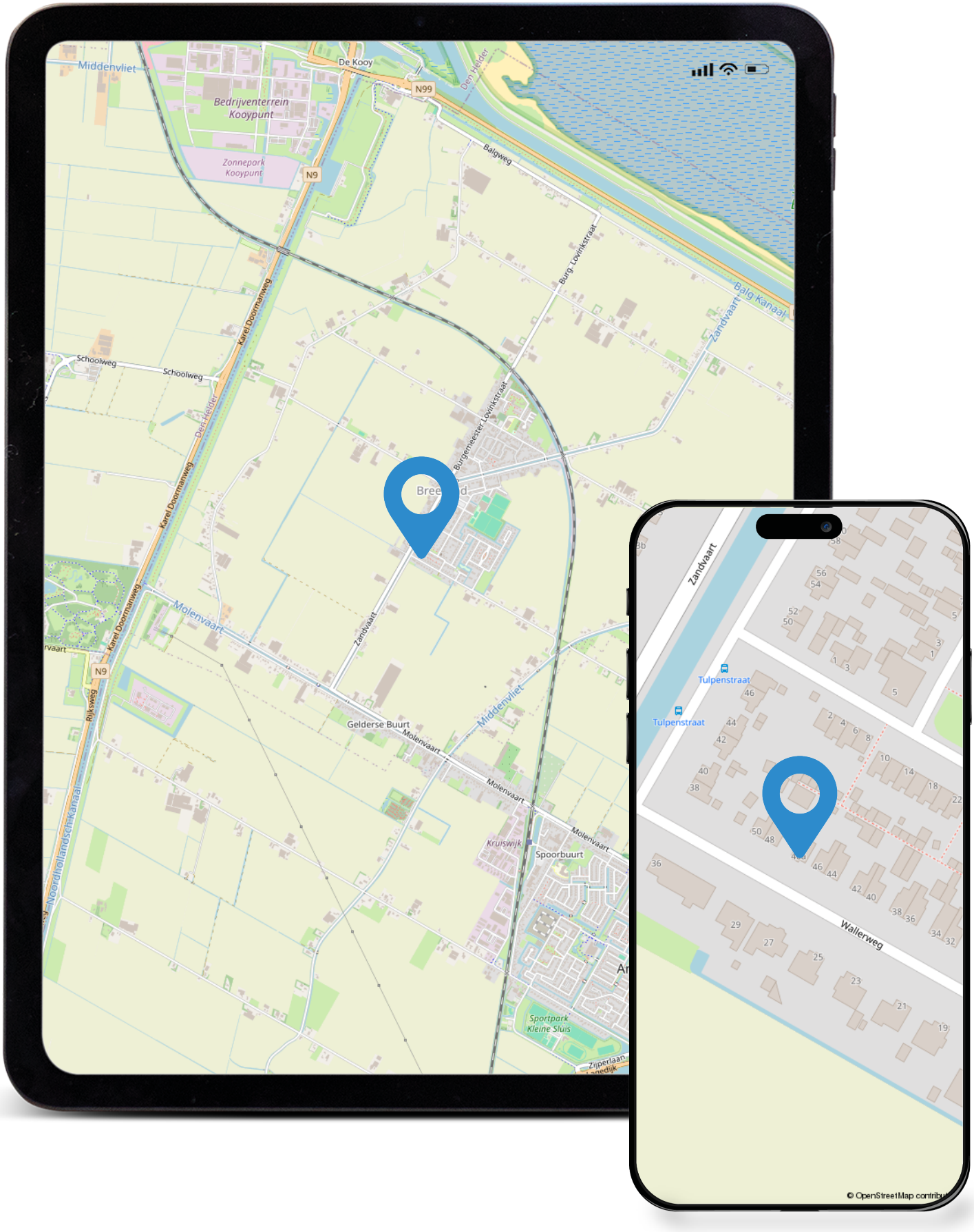
Kadastrale gemeente	Anna Paulowna
Sectie	K
Perceel	7123

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 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.

Locatie op kaart



Wonen in
Breezand

Breezand is een dorp in de gemeente Hollands Kroon (voorheen gemeente Anna Paulowna) met circa 3.800 inwoners. Het dorp is centraal gelegen in de Anna Paulowna Polder, die een belangrijk tuingebied vormt. Breezand kent diverse sportverenigingen, waaronder Sportvereniging ZAP (tennis, voetbal en handbal) en Zwemvereniging Oude Veer (zwem- en waterpolovereniging met als thuisbasis zwembad Den Krieck Breezand). Mooie, veel vrijstaande, woningen voor een betaalbare prijs en ruim voldoende parkeergelegenheid zijn kenmerkend voor de gemeente Hollands Kroon. De totale oppervlakte van de gemeente Hollands Kroon is 37.000 ha (62.000 ha met water erbij), in landoppervlakte één van de grootste gemeentes van Nederland. Winkelcentrum het Ceresplein heeft alle benodigde dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, alsmede een grote basisschool en voldoende kinderopvang-mogelijkheden.

De zandgrond van de Westpolder bleek in 1912 uitermate geschikt voor bloembollenteelt. Na 1920 kwam een tweede kolonisatie van pioniers uit de oude Bollenstreek op gang, die Breezand gemaakt heeft tot het dichts bevolkte deel van de polder. Van de in Nederland met bloembollen beteelde oppervlakte ligt er 10% binnen de grenzen van Hollands Kroon.

Ieder voorjaar worden er in Anna Paulowna, Breezand en Wieringerwaard de zogenaamde “Bloemendagen” gehouden. Tijdens dit evenement, dat jaarlijks door tienduizenden mensen wordt bezocht, worden de door de plaatselijke bevolking gemaakte bloemenmozaïeken langs de wegen in onze polder tentoongesteld en bewonderd.

“Elk jaar kleurt de omgeving door de vele bloem-bollenvelden”



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Camarasysteem		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hooiruif schutting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houten ligbank overkapping achter	X		

ONS TEAM



FRANK VAN LIEROP | Register Makelaar & Taxateur

Naast directeur en makelaar, vooral werkzaam als Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed. Daarnaast ken ik de regio en de mensen die hier wonen erg goed en sta ik voor aan- of verkoop van een woning altijd voor u klaar.

REMKO BOGAARDS | Register Makelaar & Taxateur

Sinds 1999 sta ik voor de klant klaar om hen te begeleiden met de aan- of verkoop van hun woning. Als taxateur ken ik bijna elke woningtype in de regio. We hebben een groot werkgebied waar wij u van dienst kunnen zijn.





TIMO KOK | Vastgoedadviseur

Vooral verantwoordelijk voor onze nieuwbouwprojecten en verhuur van (bedrijfs)panden, maar u kunt mij ook treffen bij een bezichtiging van één van onze beschikbare bestaande woningen.

JENS OORD | Register Makelaar-Taxateur

Als makelaar kom ik graag bij u langs voor een waardebepaling of leid ik u rond in één van onze beschikbare woningen. U kunt mij ook tegenkomen bij een taxatie of als aankoopmakelaar in de Kop van Noord-Holland.





SANNE WEERDEN | Assistente makelaardij

Voornamelijk zorg ik ervoor dat de makelaars en taxateurs worden voorzien van alle benodigdheden om hun werk zo goed mogelijk uit te voeren. Daarnaast ben ik een van de eerste aanspreekpunten voor telefoon en e-mailverkeer

ILSE HENDRIKSE | Assistente makelaardij

Naast een van de eerste aanspreekpunten voor telefoon en email-verkeer, ondersteun ik de makelaars en taxateurs zodat zij zich kunnen focussen op het leveren van de beste service.



Aanvullende informatie

Informatie
De door Van Lierop Adviesgroep en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bieding.

Een bieding uitbrengen
Wanneer u geïnteresseerd bent in de woning, kunt u een bieding uitbrengen via move.nl of direct aan ons kantoor. De makelaar zal deze bieding dan voorleggen aan de verkoper. Let op: pas wanneer de verkoper een tegen voorstel doet, bent u officieel in onderhandeling met elkaar! Voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering en/of NHG) dienen expliciet bij de bieding te worden vermeld. Als u een bieding hebt gedaan, krijgt u van ons, na het onherroepelijk worden van de koop, een kopie van het biedlogboek via move.nl

Bouwkundige keuring
Als koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken wij uiteraard mee aan deze keuring. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst.

Hypotheek
Het is verstandig zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden bij uw bieding, uw hypothecaire mogelijkheden door een erkende hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden kunt u een vrijblijvend gesprek aanvragen met een van onze hypotheekadviseurs bij Van Lierop Adviesgroep. Zij zijn onafhankelijk en kunnen bij alle banken terecht voor het uitbrengen van een passende hypotheekofferte.

Koopovereenkomst
Nadat koper en verkoper het mondeling eens zijn geworden over de koopprijs, de transportdatum, eventuele roerende zaken en de ontbindende voorwaarden stellen wij de koop-overeenkomst op, op basis van de modelakte van het VBO. Na het controleren van de conceptovereenkomst zullen koper en verkoper uitgenodigd worden om de koop-overeenkomst te ondertekenen. Dat kan bij ons op kantoor, maar het is ook mogelijk om digitaal te ondertekenen vanaf een computer, smartphone of tablet. In deze koop-overeenkomst wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen, welke aan de notaris dient te worden voldaan. Een koop-overeenkomst is pas bindend als alle partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend.
* Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt standaard de Ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Kosten koper
Voor rekening van de koper komen o.a. de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers en indien nodig een tolk. De notariskeuze wordt daarom ook bepaald door de koper. Wij adviseren een notaris te kiezen binnen een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het aangekochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendoms-overdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper
en verkoper een eindinspectie met meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:
• Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper door de afstand niet aanwezig kan zijn bij de overdracht;
• De verkopend makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;

Energielabel
Het verplichte energielabel geeft een indicatie van de energieprestatie van de woning. Een kopie van het energielabel is te zien in move.nl en hechten wij aan de koopovereenkomst.

Aansprakelijkheid
Howel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure en (online) advertenties, wordt noch door de eigenaar noch door Van Lierop Adviesgroep enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. Naast de meldplicht van de verkoper, geldt ook een onderzoeksplicht voor de koper. Wij adviseren u dan ook een VBO aankoopmakelaar in te schakelen om u te ondersteunen. Kijk op www.vbo.nl voor een VBO makelaar in de buurt.

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ik de vraagprijs bied moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij het bod wel of niet aanvaardt of een tegenbod doet. Deze kan dan ook boven de oorpsonkelijke vraagprijs liggen.

2. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze op je bod reageert door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken. In onderhandeling zijn wil ook niet zeggen dat de verkoper aan jou moet verkopen.

3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal een verkoper graag willen weten of er meer belangstelling is. De verkopend makelaar zal tijdens deze bezichtigingen wel melden dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar mag geen uitspraken doen over de hoogte van uitgebrachte biedingen. Dat zou prijsopdrijving en overbieden in de hand werken.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een bezichtiging heb gedaan of als eerste een bod heb uitgebracht?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopend makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopend makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. Mag tijdens bezichtigingen of na het uitbrengen van een bod de verkoopprocedure gewijzigd worden?
Ja, als blijkt dat er meer interesse in de woning is dan vooraf ingeschat, of als er meerdere biedingen binnen korte tijd gedaan worden, kan besloten worden dat de verkoop-procedure wijzigt in een Verkoop bij inschrijving. Daarin krijgt dan iedereen die een bezichtiging heeft gedaan de mogelijkheid om eenmalig een eindbod uit te brengen, vaak voor een bepaalde datum.

6. Als ik bij een verkoop bij inschrijving het meeste geboden heb, moet de verkoper dan aan mij verkopen?
Nee, een bieding bestaat uit meerdere onderdelen. De voorbehouden die op een bieding rusten kunnen soms zwaarder tellen dan het bedrag. Een verkoper behoudt zich altijd het recht voor om zelf het winnende bod uit te kiezen en wel of niet te accepteren. Als bieder krijg je naderhand altijd inzicht in het biedlogboek via move.nl.

7. Waarborgsom of bankgarantie?
Het is gebruikelijk dat een koper uiterlijk 7 weken na de mondelinge overeenkomst een waarborsom stort op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt. Vraag uw hypotheekadviseur goed naar de mogelijkheden en eventuele kosten.

8. Wat houden de 3 dagen bedenktijd precies in?
De wettelijke bedenktijd is vastgesteld op 3 dagen. In deze periode kan koper de koop zonder opgaaf van redenen ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de koopovereenkomt aan de koper ter hand is gesteld. Dat geldt ook als dit digitaal is gestuurd. De bedenktijd kan soms langer duren dan 3 dagen als deze zou eindigen op een zaterdag, zondag of erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Valt makelaarscourtage ook onder 'kosten koper'?
Nee, de courtage voor de verkoopmakelaar wordt door de verkoper betaald. Onder Kosten Koper vallen:
- de overdrachtbelasting (0%, 2% of 10,4% van de koopsom)
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster.
Hiernaast kunnen er ook notariskosten zijn voor het leveren en inschrijven van de hypotheekakte of, indien nodig, voor een tolk. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage van de aankoopmakelaar wel voor rekening van de koper.

10. Mag de verkopend makelaar de woning ook taxeren voor een hypotheekaanvraag?
Nee, dat zou belangenverstrengeling zijn. Uw aankoop-makelaar mag de woning daarom ook niet taxeren. Voor een onafhankelijk taxateur in de regio kunt u het beste kijken op www.vbo.nl.

Extra
Informatie

In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen:

Ouderdomsclausule

Koper is ermee bekend
:1. dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt en verklaart dat hij de mogelijke aanwezigheid van dergelijke materialen nadrukkelijk aanvaardt;

2. dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen;

3. dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, door Koper nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien Koper voornemens is het registergoed te verbouwen.Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voorelektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik.

Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.



Gratis
waardebepaling

U wilt uw woning verkopen of u bent benieuwd wat uw woning waard is in de huidige markt? Wij bieden u **gratis en vrijblijvend** een waardebepaling van uw woning aan.

Op basis van de woningopname en marktinformatiezal de makelaar de verwachte verkoopopbrengst van de woning inschatten Let op, een waardebepaling is geen taxatierapport, maar geeft u alleen een indicatie van de verwachte verkoopopbrengst. Tevens zal de makelaar ook onze verschillende verkoopstrategiëen met u bespreken en een passende offerte doen.

Voor het maken van een vrijblijvende afspraak; scan de QR code hiernaast.

VAN LIEROP
ADVIESGROEP
MAKELAARDIJ

Volg ons

T 0223-521234
E makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl
W www.vanlieropadviesgroep.nl