



Crocussenstraat 10

1764 HK Breezand

Vraagprijs
€ 419.000 k.k.

Welkom bij

Van Lierop Adviesgroep

ONZE OPENINGSTIJDEN

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

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 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

Welkom bij Crocussenstraat 10. Deze charmante hoekwoning is gelegen in een rustige woonwijk en straalt gezelligheid en warmte uit. Met een fraaie aangebouwde garage met zolder, een heerlijke ruime achtertuin op het zuiden, aangevuld met kwaliteitsafwerkingen zoals externe zonwering, airconditioning, 17 zonnepanelen en energielabel .. is deze woning echt de moeite waard voor ene bezichtiging.

De woning ligt op korte loopafstand lokale winkels, scholen en openbaar vervoer. Het pand ligt in een rustige straat met weinig verkeer, waardoor het ideaal is voor gezinnen met jonge kinderen.

Bij binnenkomst in de woning word je direct verwelkomd door de lichte en lange hal met meterkast, trapopgang met vaste kast en een toiletruimte. De ruime doorzon woonkamer ademt een ontspannen sfeer uit, versterkt door het natuurlijke licht dat door de grote ramen en openslaande deuren binnenstroomt. De vloerverwarming en airco zorgen jaarrond voor een behaaglijk en comfortabel binnenklimaat op de begane grond. De halfopen keuken in rechte opstelling is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur. De bijkeuken heeft witgoed aansluitingen en een binnendoor naar de aangebouwde garage en een achterdeur naar de tuin toe.

Een echte traktatie wacht je boven. De eerste verdieping telt twee ruime slaapkamers (voorheen 3), een inloopkast en een moderne badkamer voorzien van toilet, wastafelmeubel, inloofdouche en vloerverwarming. De ruime zolderverdieping met vaste trap heeft ook een ruime slaapkamer met dakraam en overloop met de cv-opstelling/.

De buitenruimte is net zo indrukwekkend als het interieur. De tuin, gelegen op het zuidwesten, is onderhoudsvriendelijk en biedt voldoende ruimte voor ontspanning. De extra houten schuur met overkapping biedt naast extra opslagruimte en een heerlijke plek voor de lange zomeravonden. Daarnaast is er een aangebouwde stenen garage met een eigen zolder en een elektrische garagedeur. De zolder is nog voorzien van een dakraam. Het geheel biedt vele mogelijkheden voor opslag en hobby's.



Woonoppervlakte

112 m²



Kamers

4 stuks



Perceeloppervlakte

313 m²



Bouwjaar

1980



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	535 m ³
Overige inpandige ruimte	42 m ²
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Bijzonderheden

- CV ketel in 2022 vernieuwd
- schilderwerk buitenom grotendeel 2025
- 17 zonnepanelen uit 2018
- twee airco's aanwezig (één in slaapkamer, ander in woonkamer)
- bijkeuken + aanbouw garage 1997
- Aanbouw woonkamer is voorbereid met fundering en vloer.
- Vloer is na geïsoleerd met purschuim
- 1e verdieping heeft aan de achterzijde rolluiken



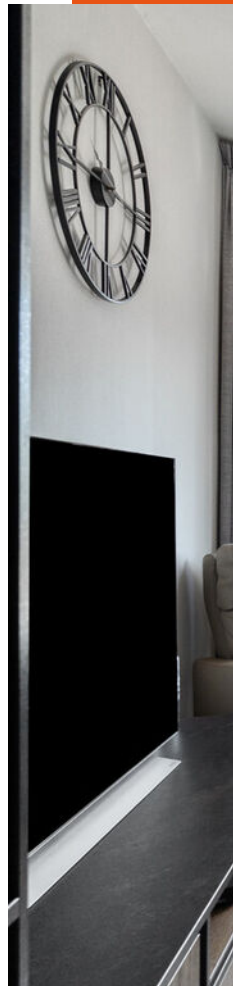
MEER WETEN?

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

Crocussenstraat 10

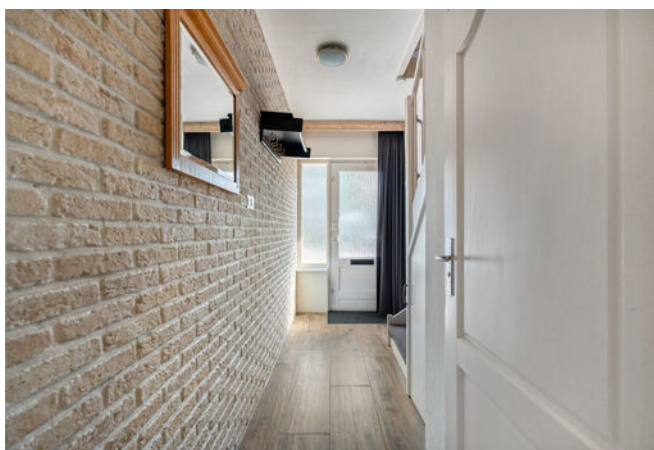


































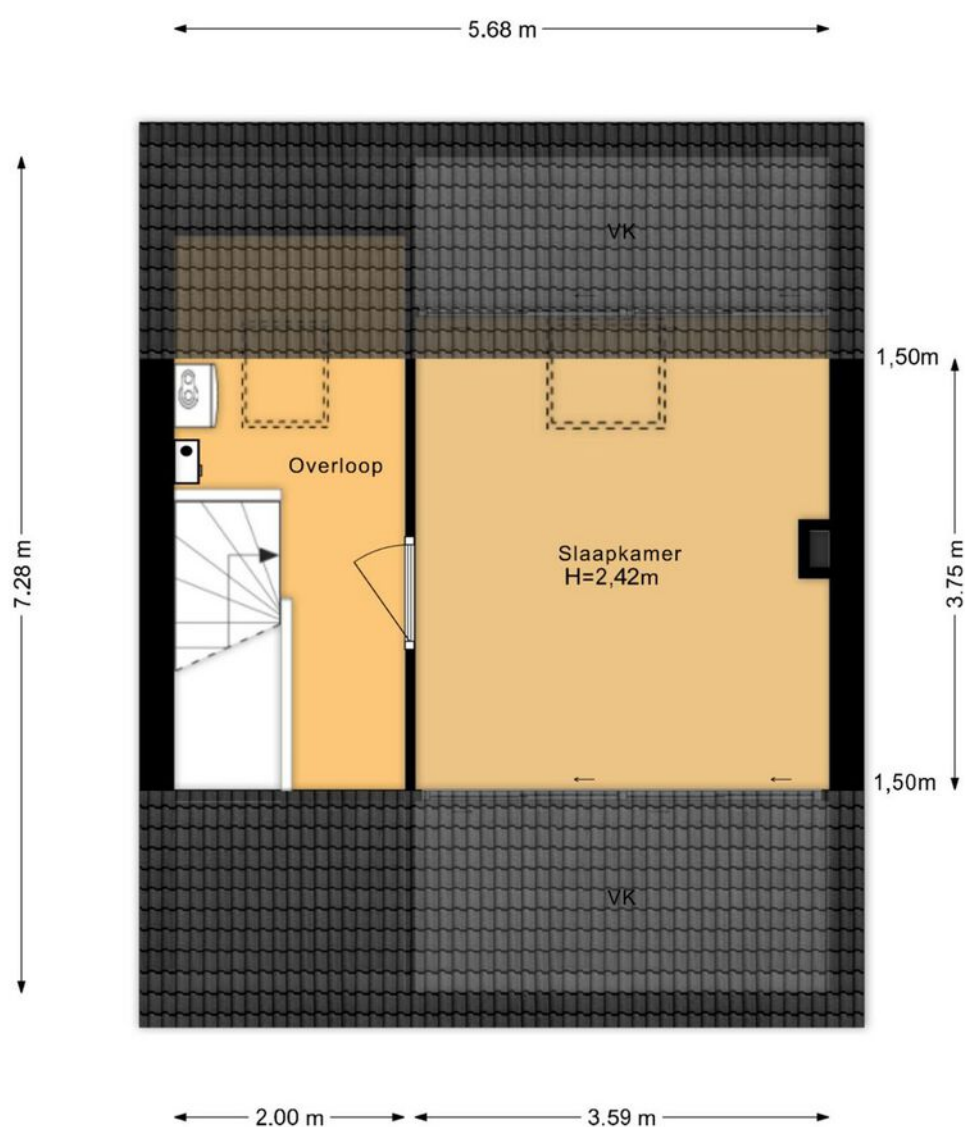
Plattegrond



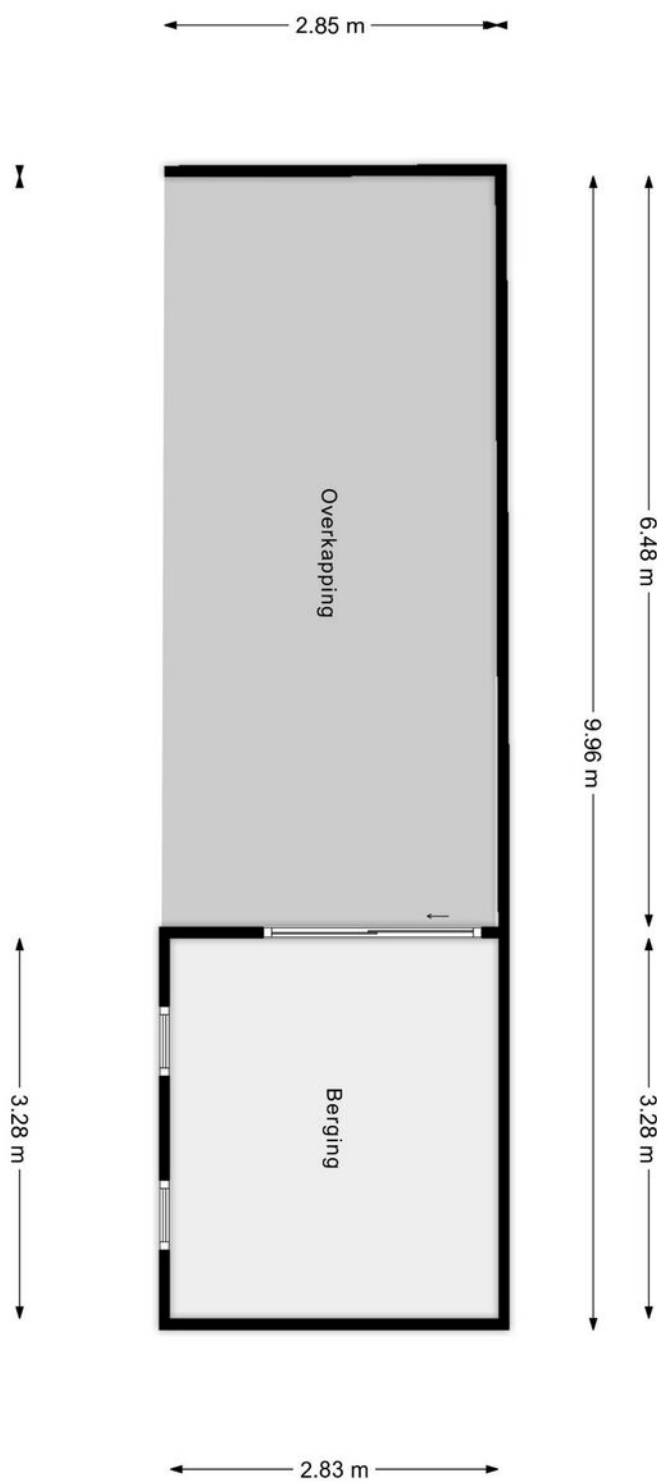
Plattegrond



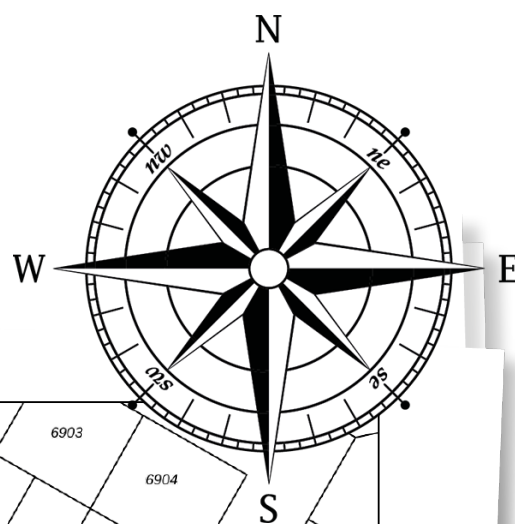
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Anna Paulowna
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5265
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 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.			
			



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 Kriek 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 bloembollenvelden

”



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Vloer isolatie en vloerverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

Vooraf 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 | Assistent 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 | Assistent 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 koopovereenkomst op, op basis van de modelakte van het VBO. Na het controleren van de conceptovereenkomst zullen koper en verkoper uitgenodigd worden om de koopovereenkomst 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 koopovereenkomst is pas bindend als alle partijen de koopovereenkomst 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 oorspronkelijke 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 verkoopprocedure 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 waarborgsom 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 koopovereenkomst 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 aankoopmakelaar 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



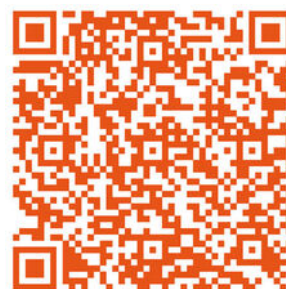


Gratis waardebepaling

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 marktinformatie zal 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 verkoopstrategieën 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