



Mossel 16

1775 JB Middenmeer

Richtprijs
€ 450.000 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 deze prachtige twee-onder-een-kapwoning aan de Mossel 16. Deze fraaie woning biedt u alle comfort en gemakken van moderne woonruimte. Gebouwd in 2000 met een perceeloppervlakte van 232 m² en uitgerust met energielabel A, wat betekent dat het zeer energiezuinig is. De woning heeft een goed onderhouden tuin en beschikt over onder andere 3 slaapkamers, een ruime zolder en een ruime badkamer met een ligbad, toilet, douche en wastafel.

De woning ligt in een rustige buurt van Middenmeer, die bekend staat om zijn serene en vredige omgeving. Hier kunt u genieten van de rust en stilte, terwijl u ook gemakkelijk toegang heeft tot lokale winkels, scholen, openbaar vervoer en ontsluitingswegen richting Alkmaar, Hoorn en de randstad. De Mossel is een ideale locatie voor gezinnen die op zoek zijn naar een rustige en veilige buurt om in te wonen.

Begane grond

De entree is aan de voorzijde in een kleine hal waarna u direct in de woonkamer uitkomt met een straatgerichte zithoek. De eethoek en keuken zijn tuingericht en middels een kamerbrede schuifpui loopt u ook zo de achtertuin in. Deze raampartij zorgt, net als de grote ramen aan de voorzijde, voor veel natuurlijk licht. Het geheel is netjes afgewerkt en goed onderhouden. Vanuit de keuken is er nog een bijkeuken met ruimte voor extra keukenapparatuur en de wasmachine/droger. Van hieruit loopt u binnendoor de garage in.

Verdiepingen

Op de eerste verdieping van het huis bevinden zich de overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van diverse faciliteiten zoals een toilet, douche, ligbad en wastafel. De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Hier is de CV-opstelling en voldoende ruimte om een extra slaapkamer of hobbykamer te realiseren.

Buitenruimte

De woning heeft een goed onderhouden tuin aan de achterzijde. De achtertuin is noordoost georiënteerd en biedt voldoende ruimte om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. U geniet hier vooral van de ochtend- en middagzon, maar ook van de laatste zonnestrallen van de dag. Door de forse afmeting is er eigenlijk altijd wel ergens zon in de tuin.

Verwachte oplevering van de woning zal zijn voorjaar 2026, afhankelijk van oplevering nieuwbouw.



Woonoppervlakte
128 m²



Kamers
4 stuks



Perceeloppervlakte
232 m²



Bouwjaar
2000



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud	540 m ³
Overige in pandige ruimte	24 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	-
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

Bijzonderheden

- Energieklasse A
- CV-ketel 2014
- 11 zonnepanelen (3176Wp)
- 4e slaapkamer mogelijk op zolder
- Bouwjaar 2000



MEER WETEN?

Scan de QR-code voor een volledige beeld van de woning.



















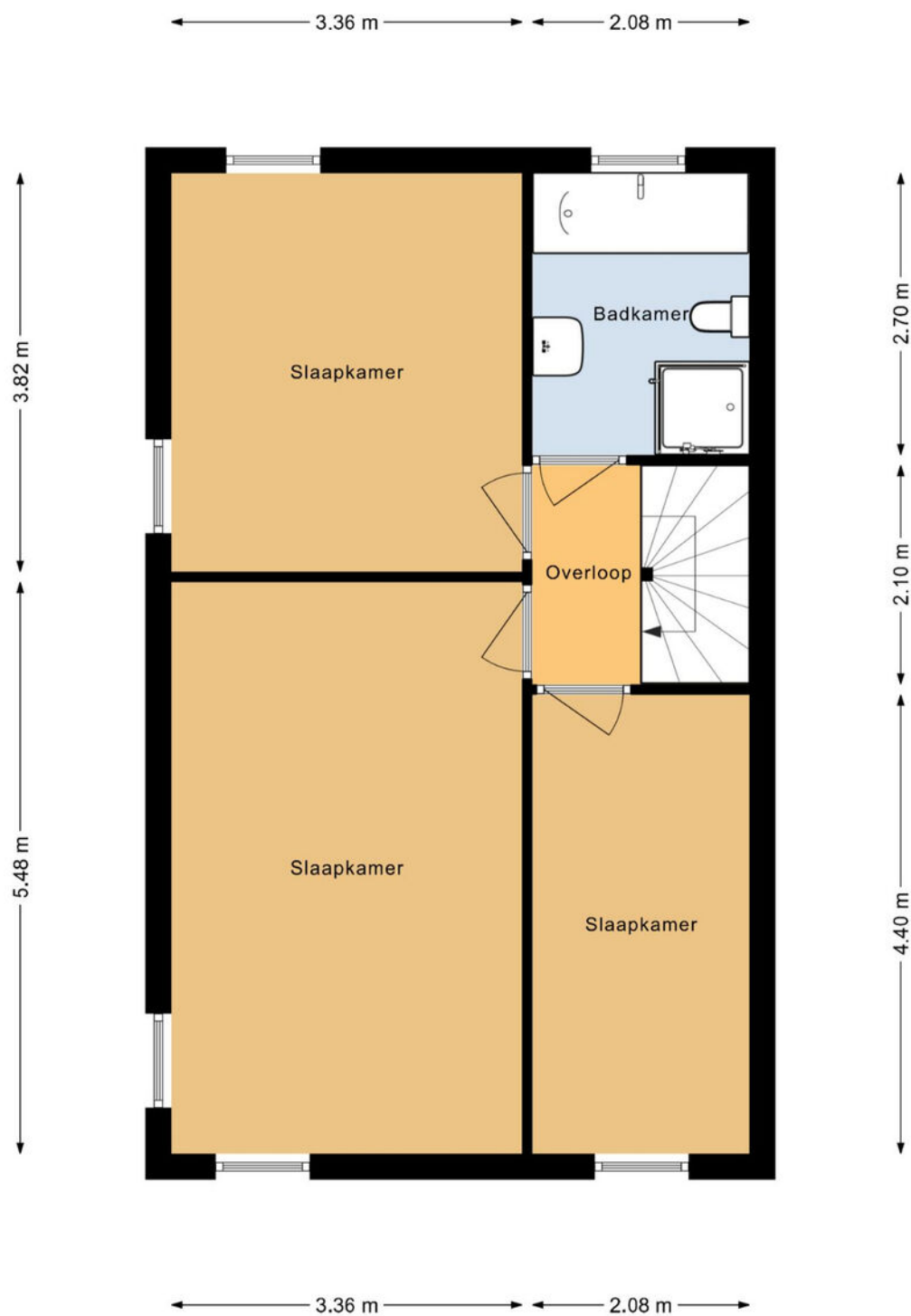
Plattegrond

Begane grond



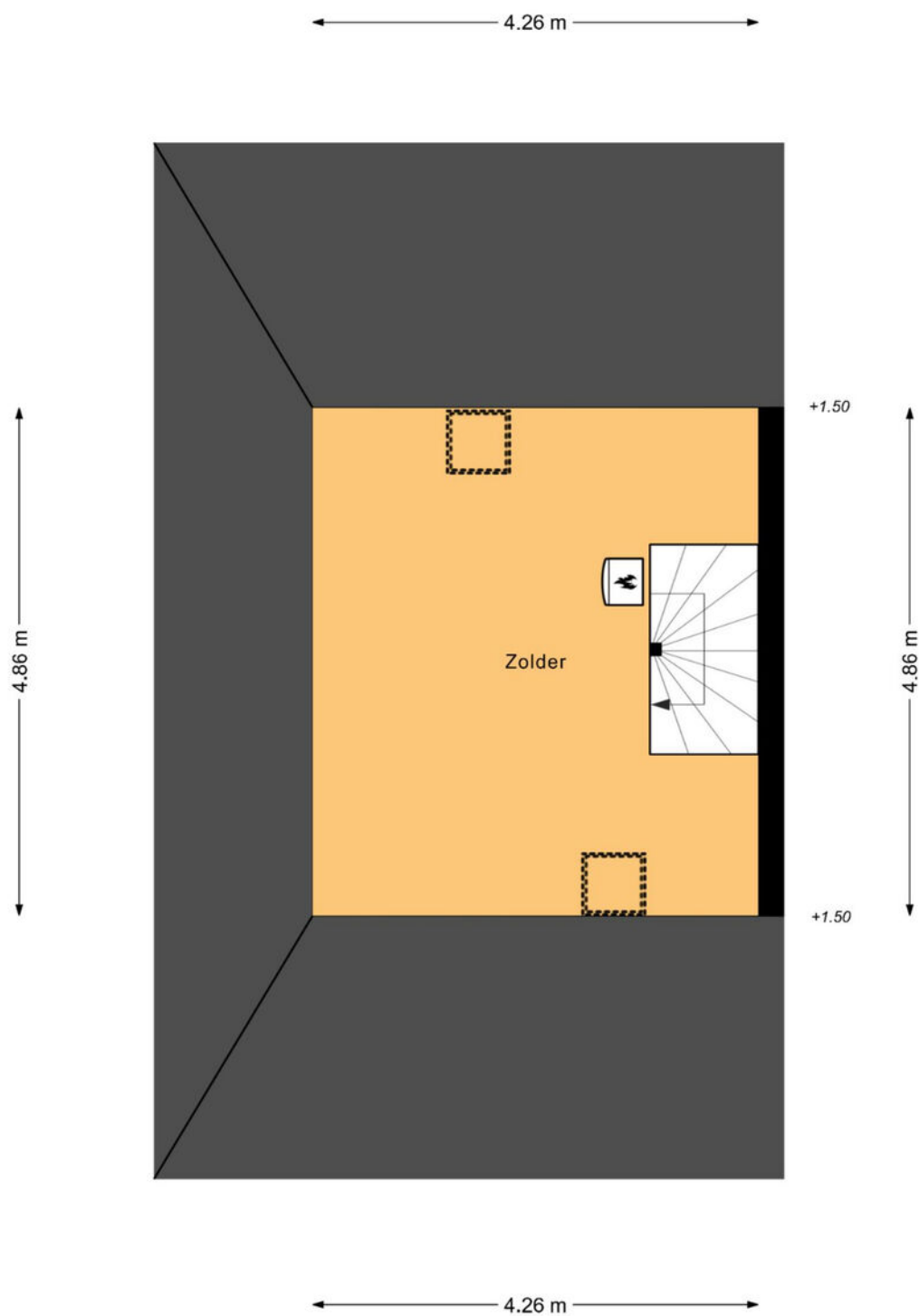
Plattegrond

Eerste verdieping

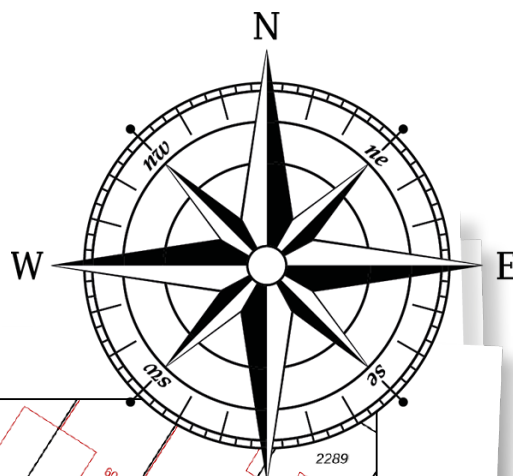


Plattegrond

Tweede verdieping




Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

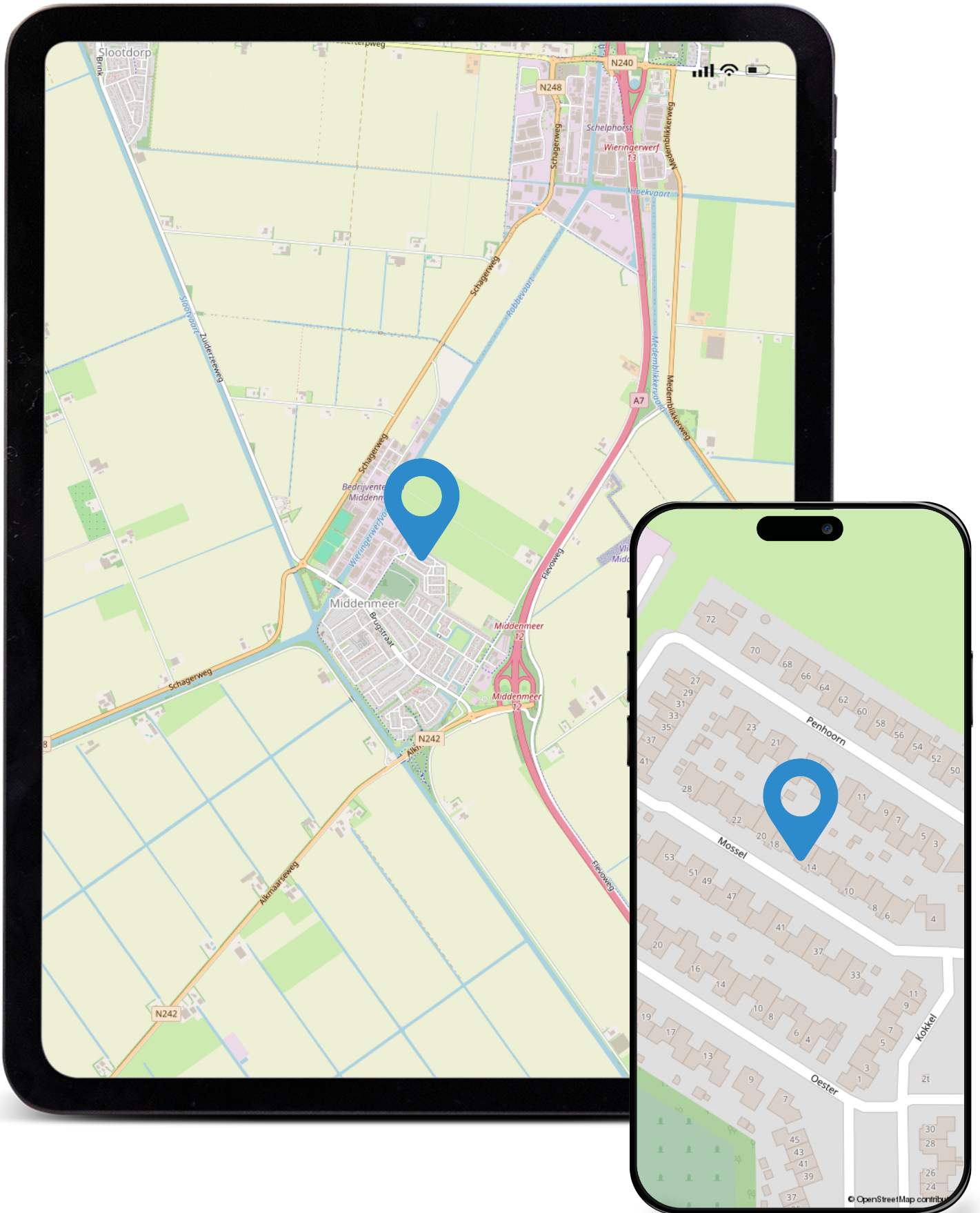


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wieringermeer	
	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2313	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2025
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





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 | Kandidaat Register Makelaar

Als makelaar kom ik graag bij u langs voor een waardebeoordeling of leid ik u rond in één van onze beschikbare woningen. U kunt mij ook tegenkomen bij een taxatie van uw woning.



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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- TL verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank hal, plank bijkeuken	X		
- Boekenkasten werkkamer, slaapkamer s	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Computerbureau groot	X		
- Dekenkist zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Beugels toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubelen, tuinslang	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Parasol	X		



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.





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