

Stationsweg 33

Zuidland



Vraagprijs € 599.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	: eengezinswoning
Type	: vrijstaande woning
Kamers	: 4
Woonoppervlakte	: 114 m ²
Perceeloppervlakte	: 720 m ²
Inhoud	: 1342 m ³
Bouwjaar	: 1904
Tuin	: achtertuin, zijtuin
Garage	: vrijstaand hout, inpandig
Verwarming	: c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	: dakisolatie, ged dubbel glas

Lobs Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Unieke dijkwoning in het authentieke Zuidland – ruimte, rust en potentie!

Stationsweg 33 Zuidland

Op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en volop mogelijkheden? Deze charmante dijkwoning (voormalige boerderij) met maar liefst een inhoud van 1342m³ is gelegen op een perceel van 720m² eigen grond.

Via het elektrisch bedienbare hek komt u op de royale oprit met toegang tot meerdere garages en de schuur.

De schuur is momenteel in gebruik als werkplaats en garage, maar biedt enorme potentie om omgevormd te worden tot (extra) woonruimte. Of wat dacht je van een ruime praktijkruimte, atelier of zelfs een gastenverblijf?

De mogelijkheden zijn eindeloos!

De woning is aan de achterzijde gelegen aan het water met een vis steigertje, rondom is het perceel omheind met een hek en begroeiing, wat zorgt voor een fijne, besloten sfeer en veel privacy.

Indeling:

Entree/hal met de meterkast. Via een klein trappetje toegang tot de woonkamer met de deur naar de half open keuken. Vanuit de gang tevens toegang tot de 1e slaapkamer met ensuite badkamer. Een verdieping hoger de tweede ruime slaapkamer en vervolgens de trap naar de bovenste etage. Op deze etage aangekomen vind u de opstelling van de cv ketel (Nefit Topline) en een ruime overloop met toegang naar de derde slaapkamer.

De keuken is voorzien van een wandopstelling en beschikt over diverse apparatuur; vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskookplaat met uitschuifbare afzuigkap, close in boiler en combi oven. Vervolgens de bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en droger en het toilet. Vanuit de bijkeuken toegang naar de schuur welke is opgedeeld in diverse ruimtes. Buitendeur naar de afgeschermd en privacy gerichte achtertuin grenzend aan het water.

Bijgebouwen:

Vrijstaande dubbele garage uit hout opgetrokken met twee elektrisch bedienbare deuren en een zijdeur. Deze garage is voorzien van elektra en verlichting.

Tuin:

Bestrating met borders en hagen, er zijn diverse waterpunten aanwezig, oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Afmetingen:

Woonkamer: 5,39 x 4,04m.

Keuken: 2,72 x 4,88m.

Slaapkamer I: 3,67 x 3,94m.

Slaapkamer II: 5,39 x 3,96m.

Slaapkamer III: 2,81 x 3,65m.

Schuur: 12,30 x 5,28m./4,50 x 3,88m./ 3.96 x 3,88m./8,46 x 4,09m.

Vrijstaande garage: 5,66 x 6,75m

Bijzonderheden:

-Woning is grotendeels voorzien van dubbel glas.

-Elektra in de jaren '90 verbeterd, de schuur beschikt over krachtstroom.

-Woonkamer is voorzien van geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming.

-Achterzijde en zijkant van de woning is merendeels voorzien van Keralit gevelbeplating.

-Asbest houdende golfplaten zijn gelegen op zijkant van de woning en de garage.

-In de koopakte word de niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en de ouderdomsclausule opgenomen.

Kom langs en ontdek zelf de charme en mogelijkheden van deze bijzondere woning aan de dijk in Zuidland!

























Begane grond



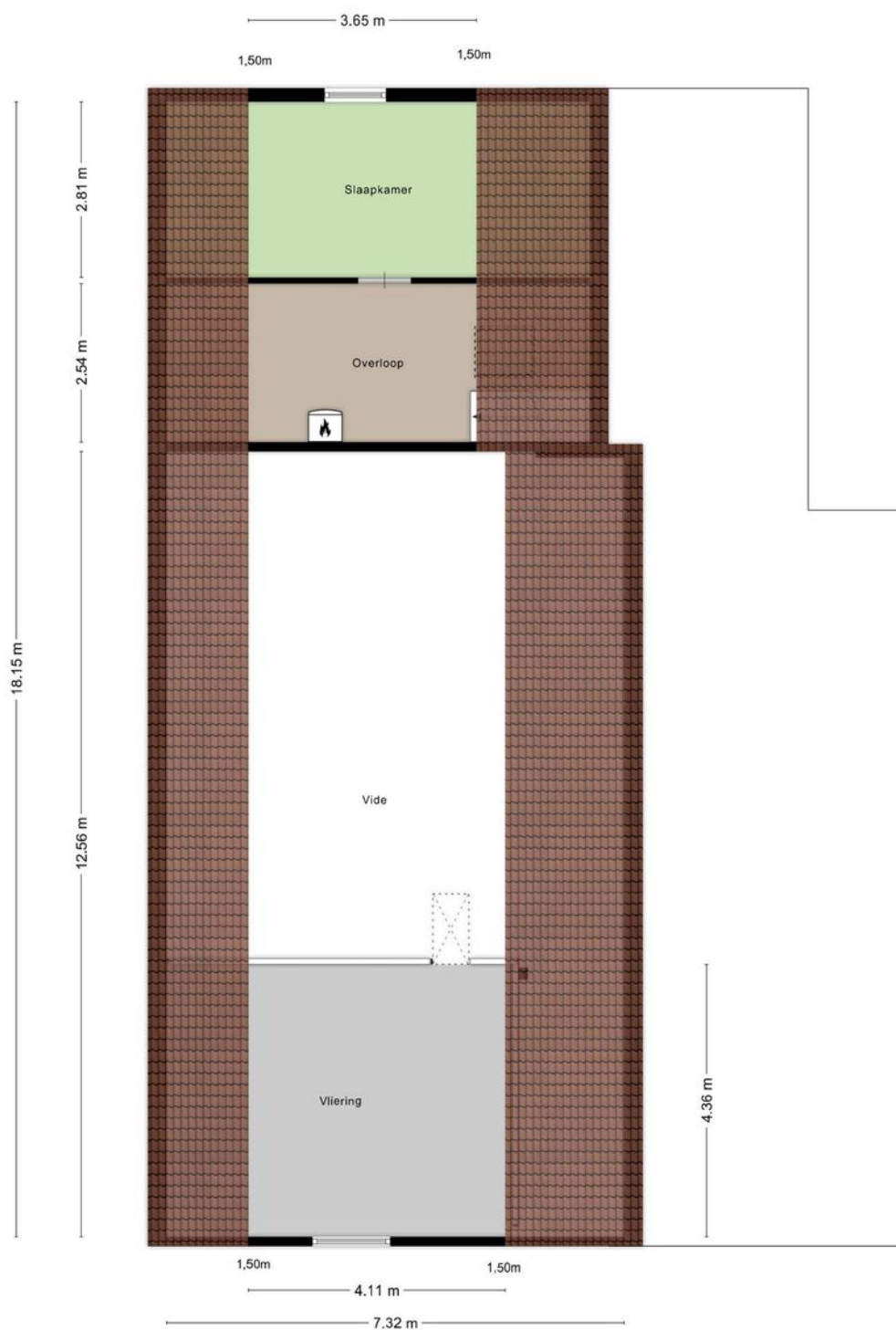
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



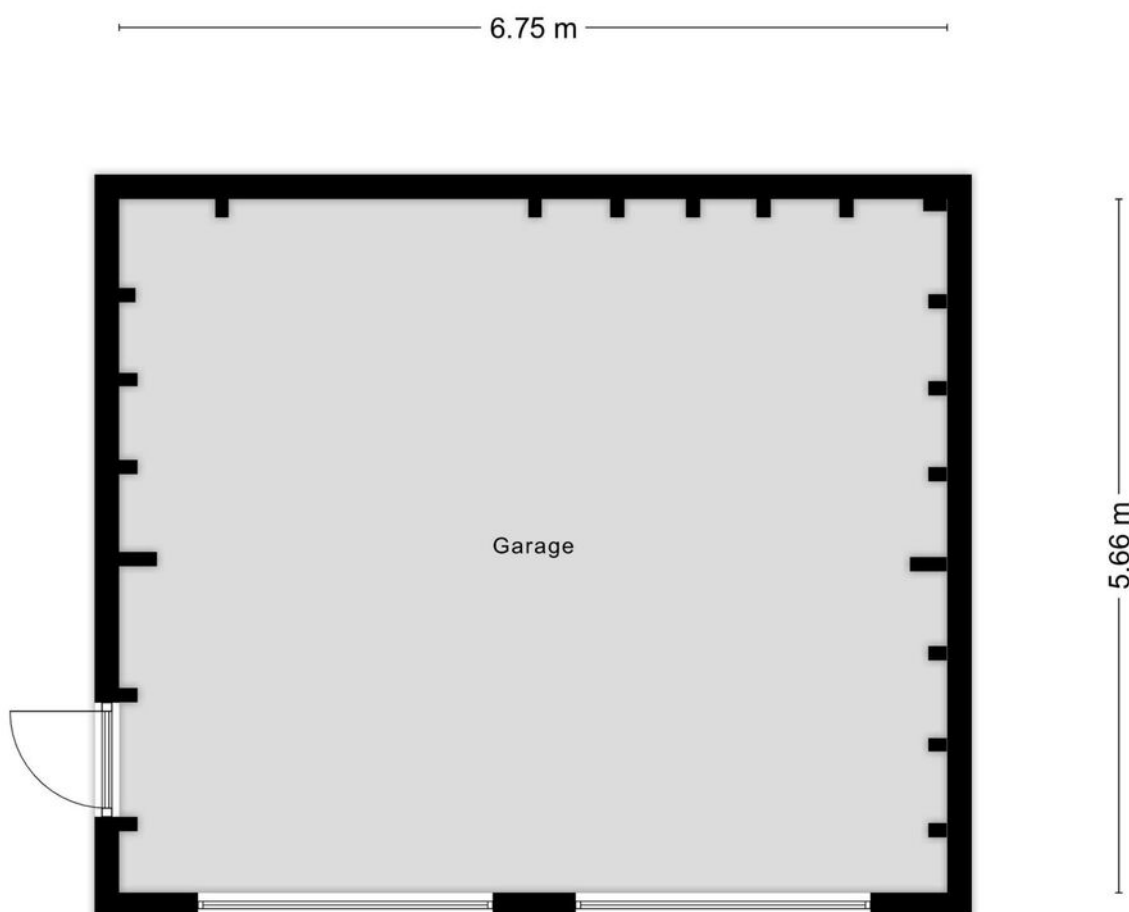
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vrijstaande garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Bernisse

Sectie B

Perceel 321

Schaal 1: 500

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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Uw sleutel tot een succesvolle transactie

Lobs Makelaardij o.g.

Een woning of bedrijfspand kopen of verkopen is spannend, complex en ook iets om naar uit te kijken. Hierbij laat u toch zeker niets aan het toeval over? In dat geval is Lobs Makelaardij uw juiste partner: al meer dan dertig jaar begeleiden wij opdrachtgevers bij (ver)koop, (ver)huur en taxaties voor zowel particulier als commercieel vastgoed. Wij gaan nauwkeurig te werk en hebben verstand van zaken. Dat is uw zekerheid voor een succesvolle transactie.

Betrouwbaar en vakkundig NVM makelaarskantoor sinds 1985

Lobs Makelaardij is een bekende en vertrouwde naam in de regio en van oudsher aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een aantal jaar na onze oprichting in 1985 hebben wij ons gevestigd in het markante en historische gemeentehuis 'De Klomp'. Wij bieden onze opdrachtgevers vanuit deze mooie werkplek een stabiel baken in de hectische vastgoedmarkt. Wij weten wat er speelt in de markt én bij onze opdrachtgevers. Vakkennis en persoonlijke aandacht resulteren in een helder en oprecht advies, waarbij wij niet schromen om buiten de gebaande paden te treden. Met gedrevenheid, creativiteit en een vakkundige aanpak maken wij voor u het verschil.

Onze diensten:

Verkoop – Van kijkers kopers maken

Bij Lobs Makelaardij halen wij alles uit de kast voor een succesvolle woningverkoop. Wij zijn pas tevreden als wij de juiste kandidaat voor uw woning hebben gevonden. Van verkoopopname en waardebepaling tot (online) woningpresentatie en de uiteindelijke verkoop, wij doorlopen het hele verkoopproces met uiterste precisie. Onze NVM makelaars nemen uitgebreid de tijd voor de verkoopopname en tijdens de bezichtiging vertellen wij de potentiële koper(s) met enthousiasme alle ins en outs van de woning én de omgeving: kijkers worden graag kopers.

Verhuur – Full service vastgoed verhuur

Wij begeleiden u graag bij de verhuur van uw woning of bedrijfsruimte. Dankzij onze jarenlange ervaring en kennis van de lokale (ver)huurmarkt brengen we vraag en aanbod op de juiste manier bij elkaar. Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een totaalpartner op het gebied van vastgoed verhuur. Van het screenen van de huurder, het bepalen van de huurprijs en het opstellen van de huurovereenkomst tot financieel en administratief beheer en calamiteitenservice. Wij nemen u veel werk én zorgen uit handen.

Taxaties – Een gevalideerd taxatierapport

Met Lobs Makelaardij bent u verzekerd van een juiste waardebepaling. Onze ervaren register-taxateurs kennen de (lokale) markt als geen ander en staan bekend om hun minutieuze aanpak. Zij zijn aangesloten bij de NVM en geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) verzorgt daarnaast onze gevalideerde taxaties en in het geval u een taxatie onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) nodig heeft, dan wordt deze uitgevoerd conform de richtlijnen van het Waarborgfonds Eigen woningen (WEW).

Aankoopmakelaar – Koop geen kat in de zak

Het kopen van een woning is een emotioneel proces en één van de belangrijkste beslissingen in uw leven. Met Lobs als aankoopmakelaar staat u als koper een stuk sterker. Wij kennen de markt en 'de kleine lettertjes', zodat u geen kat in de zak koopt. Wij weten wat er bij komt kijken als het op de onderhandelingen aankomt. Wij zorgen dat u de juiste prijs betaalt. Met een aankoopmakelaar kunt u veel geld en tijd besparen en komt u achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan. Bent u op zoek naar een betrokken en vakkundig makelaarskantoor? Neem vrijblijvend contact met ons op.

VERHUISCHECKLIST

EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK

1-6 maanden voor de verhuizing:

- ☐ Indien nodig: huur opzeggen nieuw adres
- ☐ Bepalen of ruimtes wel/ niet verbouwd gaan worden
- ☐ Indien nodig: schilders en/ of aannemers benaderen
- ☐ Indien nodig: keuken en badkamer uitzoeken
- ☐ Plattegrond maken van het nieuwe huis
- ☐ Maten van het nieuwe huis opmeten
- ☐ Bepalen welke meubels en spullen wel/ niet meegaan naar het nieuwe adres
- ☐ Nieuwe adres doorgeven aan gemeente, huisarts, verzekeringen, werk en school

- ☐ Vloeren en gordijnen uitzoeken
- ☐ Energieleverancier uitzoeken voor het nieuwe adres
- ☐ Internet, televisie en telefoon aansluiting regelen
- ☐ Kinderen eventueel inschrijven bij nieuwe school
- ☐ Inschrijven bij nieuwe huisarts, tandarts
- ☐ Adreslijst maken voor verhuisbericht
- ☐ Op werkverlof aanvragen voor verhuizing
- ☐ Oriënteren op nieuwe scholen
- ☐ (sport)abonnementen opzeggen

2 tot 4 weken voor de verhuizing:

- ☐ Afspraak maken voor sleuteloverdracht
- ☐ Verhuisbedrijf/ verhuishwagen regelen
- ☐ Verhuisdozen aanschaffen
- ☐ Starten met verven en/ of behangen nieuwe huis
- ☐ Meubels bestellen en indien nodig opslaan

- ☐ Hulp vragen aan familie en vrienden voor de verhuizing
- ☐ Starten met spullen inpakken
- ☐ Overbodige meubels en spullen weggooien, weggeven of naar kringloop/ stort brengen
- ☐ Belangrijke papieren en informatie apart houden

Inpaktips:

- ☐ Indien van toepassing: Overleg goed met verhuisbedrijf
- ☐ Begin zo snel mogelijk met inpakken
- ☐ Nummer elke kamer in het nieuwe huis
- ☐ Noteer op elke doos wat erin zit
- ☐ Noteer op elke doos op welke kamer deze thuishoort
- ☐ Zware spullen zoals boeken verdelen over dozen
- ☐ Doe kastjes e.d. op slot

- ☐ Zet de trommel van de wasmachine vast
- ☐ Pak schilderijen en spiegels niet in
- ☐ Voorzie alles wat niet in dozen kan van labels
- ☐ Stop geen scherpe dingen bij kwetsbare spullen
- ☐ Zet flessen rechtop in de dozen
- ☐ Houd brandbare en gevaarlijke spullen apart
- ☐ Hang de nummers van de kamers op de deuren

1 week voor de verhuizing:

- ☐ Adreswijziging versturen aan opgestelde lijst
- ☐ Vrienden en familie vragen voor hulp op de verhuisdag zelf
- ☐ Indien nodig oppas regelen voor kinderen en huisdieren
- ☐ Demonteren van meubels
- ☐ Koelkast leegmaken en vriezer ontdooien

- ☐ Laatste spullen inpakken
- ☐ Pakket voor de eerst nacht klaarmaken
- ☐ Starten met schoonmaken oude huis
- ☐ Alarmsystemen aansluiten en eventueel rookmelders
- ☐ Internet, televisie en telefoon aansluiten

De dag van de verhuizing:

- ☐ Zorg voor voldoende drinken en eten voor de hulptroepen
- ☐ Zorg voor opgeladen telefoon en voldoende cash
- ☐ Hulptroepen uitleggen wat ze mogen doen
- ☐ Laatste dingen opruimen en schoonmaken ouderlijk huis
- ☐ Meterstanden gas, water en licht opnemen en doorgeven
- ☐ Controleren van alle kamers oude huis

- ☐ Thermostaat laag instellen oude huis
- ☐ Ramen en deuren sluiten van oude huis
- ☐ Aansluiten van verlichting
- ☐ Uitpakken eerste verhuisdozen met belangrijke spullen
- ☐ Plaatsen en monteren van nieuw en bestaand meubilair
- ☐ Starten met keuken en kasten inruimen
- ☐ Toasten op het nieuwe huis

Checklist aan wie de adreswijziging door te geven:

- ☐ Gemeente
- ☐ Verzekeringsmaatschappijen
- ☐ Huisarts, tandarts
- ☐ Energie- en waterbedrijf
- ☐ Familieleden, vrienden en kennissen
- ☐ Werkgever en zakenrelatie

- ☐ School
- ☐ Banken en bedrijven
- ☐ Internet, tv en telefoon
- ☐ Verenigingen en sportclubs
- ☐ Dag- en weekbladen, tijdschriften

