



IJsvogel 81 - Lathum

Vraagprijs € 949.999,00 kosten koper

Omschrijving

IJsvogel 81 Lathum – Jouw huis aan het water, op een rustigste plaats in Lathum!

Deze vrijstaande woning, dat ons huis was voor de laatste paar jaren, is gelegen op een van de meest gewilde locaties van het Riverparc, een unieke woon wijk, op een schiereiland bij Lathum met alleen bestemmingsverkeer. De ligging is werkelijk uniek, met direct toegang tot het water, tuin rondom.

Het tuin design is modern met strak gazon, makkelijk besproeid en moeiteloos gemaaid door een robotmaaier. De bloemperken aan de zijkant zijn voorzien van een irrigatiesysteem en verlichting.

De oprit geeft ampel toegang tot meerdere wagens en is voorzien van een laadpaal , waar ook de groene omheining voor voldoende privacy zorgt.

Vanaf het moment dat je binnenstapt, valt het huiselijke gevoel direct op.

In het geval je wil genieten van de comfort of gelijkvloers wonen, kan je bij het binnkomen aan de linkerkant, een van de vier slaapkamers en een luxe badkamer met bad en afzonderlijke douche vinden. Wij gebruiken deze slaapkamer als kantoor en is volledig ingericht met een zakelijk look en een stalen taatsdeur.

Enkele stappen in de hall, die voorzien is van bergruimte, en je loopt door stalen taatsdeur naar de woonkamer met panoramisch uitzicht over het water.

De woonkamer met open keuken, voorzien van een groot eiland, baadt in het licht, en is een stuk groter dan de meeste woonkamers op het parc.

De keuken is voorzien van top kwaliteit ATAG toestellen, een grote ingebouwde diepvrieser en koelkast, wijnkoeler en gasfornuis om lekker te koken!

Zowel gelijkvloers als verdiep zijn vorig jaar volledig gerenoveerd naar de hoogste standaard, nieuwe Jaga radiatoren, 2 volledige badkamers met Brauer kranen, nieuwe vloer met vloerverwarming, nieuw electriciteitsbord, nieuwe keuken designed door locale Keuken Studio Peter Boekesteijn (KSPB), stalen taatsdeur van De Rooy Steel Doors, nieuwe velux ramen met elektrische blinders, extra bergruimtes en tuinkamer met buitendouche met warm water... en nog veel meer.

Tegenover de gelijkvloerse slaapkamer vindt je een zwarte trap die je naar de eerste verdieping brengt.

Op de verdieping kan je drie ruime slaapkamers vinden en een overloop voorzien van laminaat en met extra bergruimte. Elke kamer is voorzien van zeer recent gelegd luxe tapijt. Op de verdieping kan je ook een extra badkamer vinden die vorig jaar is geïnstalleerd.

Veel meer dan een huis

IJsvogel 81 is met liefde door ons gerenoveerd met veel aandacht tot detail voor comfort, zeer praktisch en nu met liefde onderhouden.

Praktische pluspunten

- Sfeervolle woonkamer met uitzicht op het water
- Moderne open keuken, van alle gemakken voorzien,
- Garage/ utility room met extra koelkast en voorzien van nog meer bergruimte.
- Vier ruime slaapkamers en twee luxe badkamers
- Een zonnig terras , zon van 's ochtends tot 's avonds en een tuin aan het water, Poolhouse met Jacuzzi voor plezier en relaxatie het hele jaar door!
- Parkeren bij de deur en uitstekende voorzieningen op het park zoals twee restaurants op wandel afstand. Bushalte aan de woonwijk, een Spar supermarkt op fietsafstand.
- Direct toegang tot het strand en vaarwater, natuur en recreatie
- Volledig gerenoveerd in 2024 geen kosten gespaard, en veel lokaal aangekocht!

- 22 zonnepanelen aanwezig met nieuwe controller en een laadpaal voor de wagen.
- Nieuw radiatoren en CV zeer recent geïnstalleerd - Maart2025
- Er is een Stichting (Stichting Oeverveiligheid Riverparc) die het beheer en onderhoud van de oevers verzorgd. De bijdrage aan de stichting is rond € 250,- per jaar. "
- Volledig geverfd aan de buitenkant en dak heeft een grote professionele poetsbeurt gehad in de lente van 2024.
- Veilige speelwei voor de kinderen en kleinkinderen
- Uitlaat wei voor de honden
- Elk seizoen een nieuw uitzicht –het water verveeld je nooit met haar kleuren pallet.

Een plek om tot rust te komen

Je proeft iedere dag de vrijheid van buiten zijn, terwijl je binnen geniet van comfort en gezelligheid: denk aan lange zomeravonden op het terras of in de tuinkamer, spelende kinderen bij de waterkant, een goed glas wijn in de tuinkamer in de winter.

Kom gerust langs, dan kunnen we jullie nog veel meer info geven.



Kenmerken

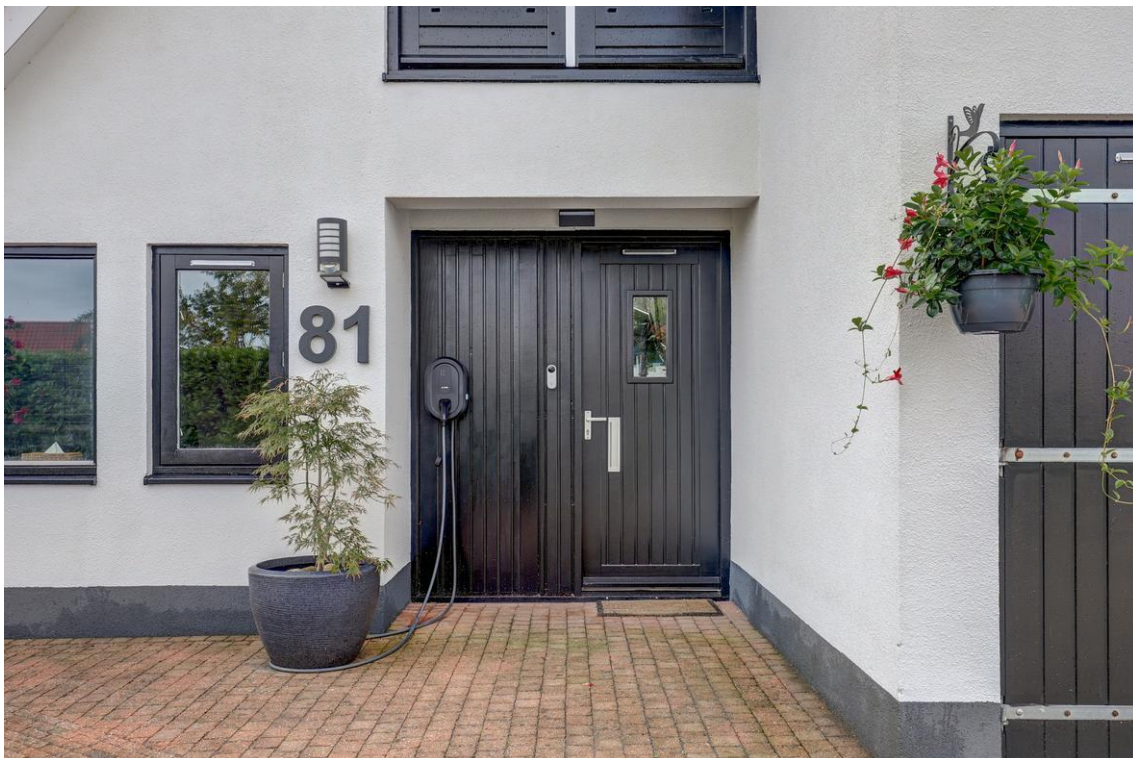
Vraagprijs	: € 949.999,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 600 m ³
Perceel oppervlakte	: 465 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

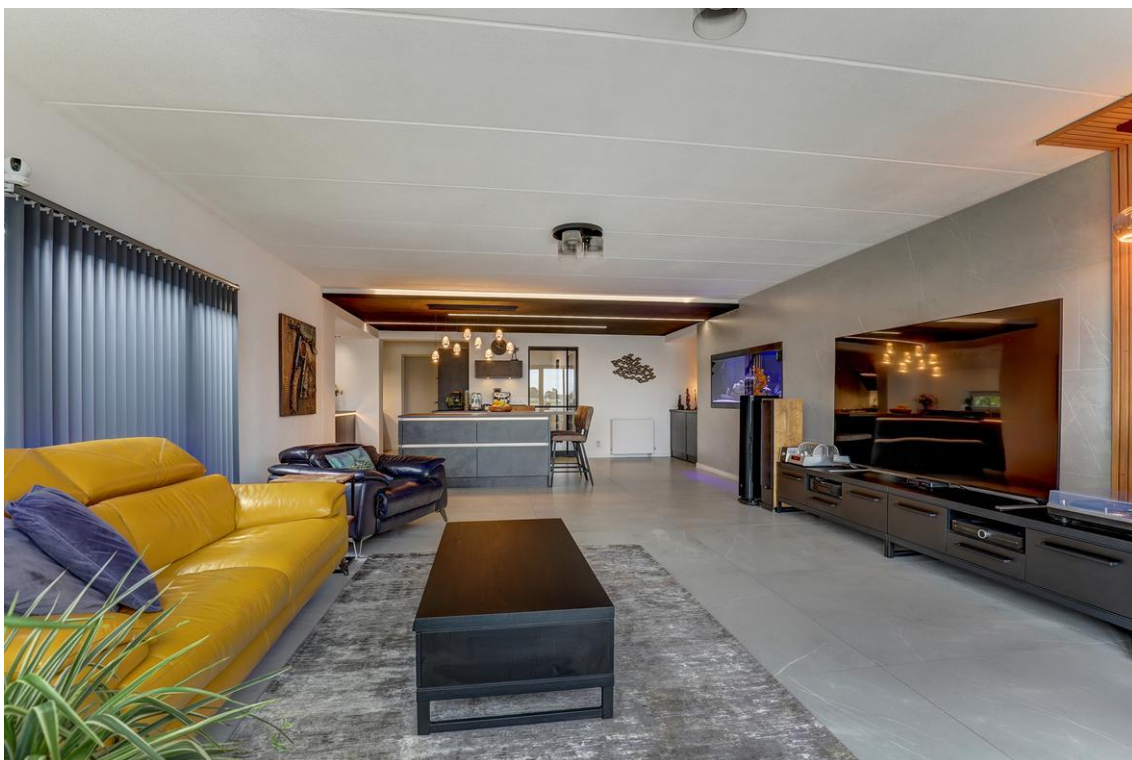
IJsvogel 81
6988 CM LATHUM

















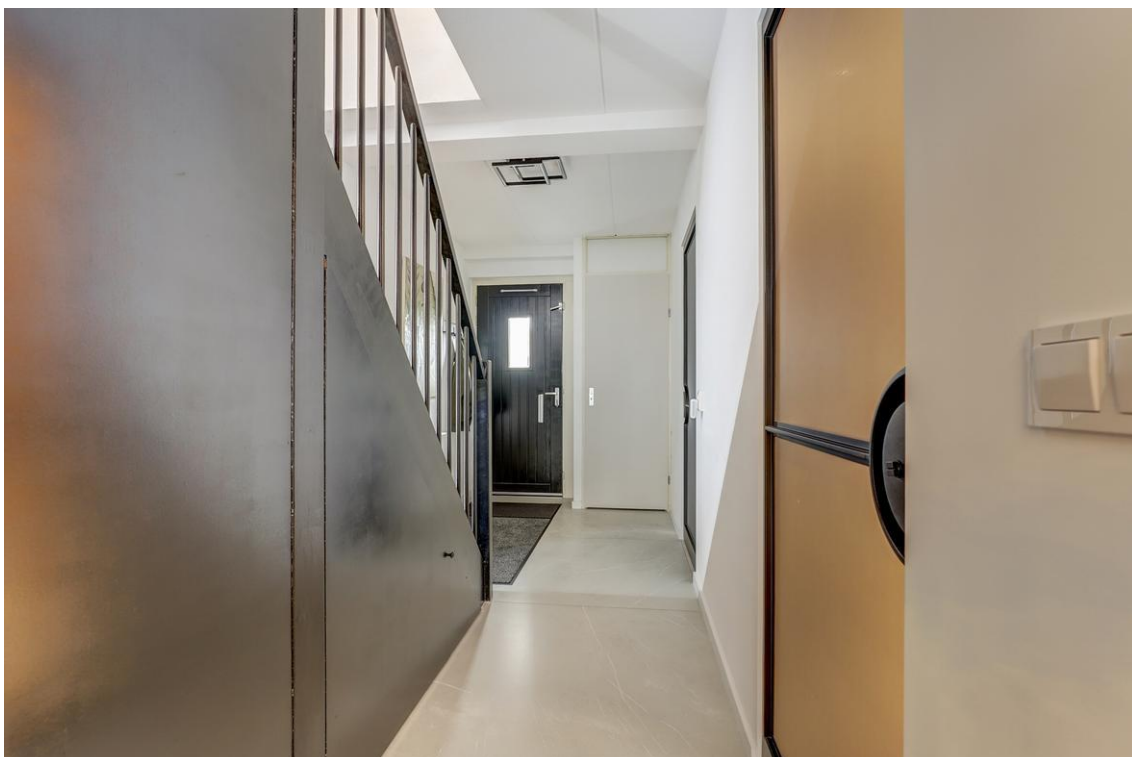








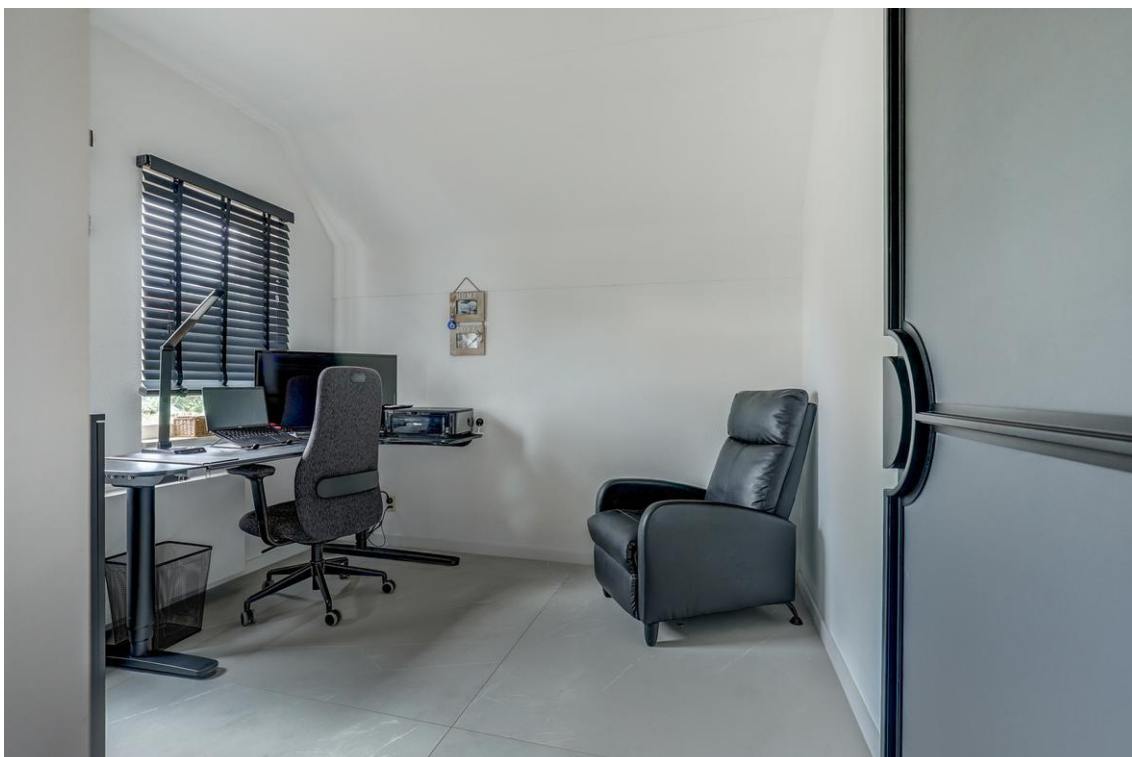




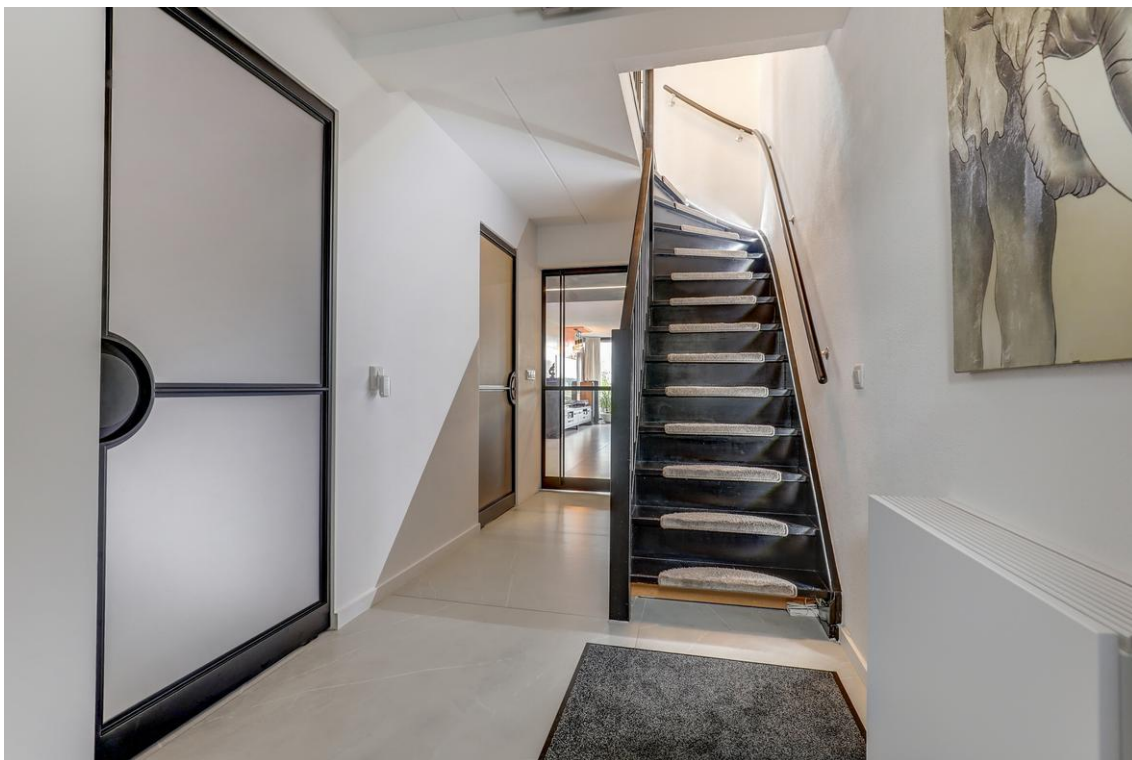








































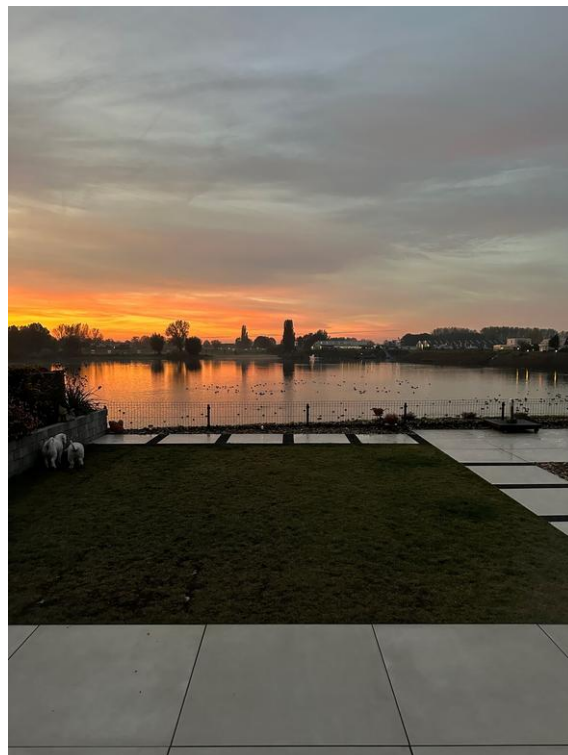










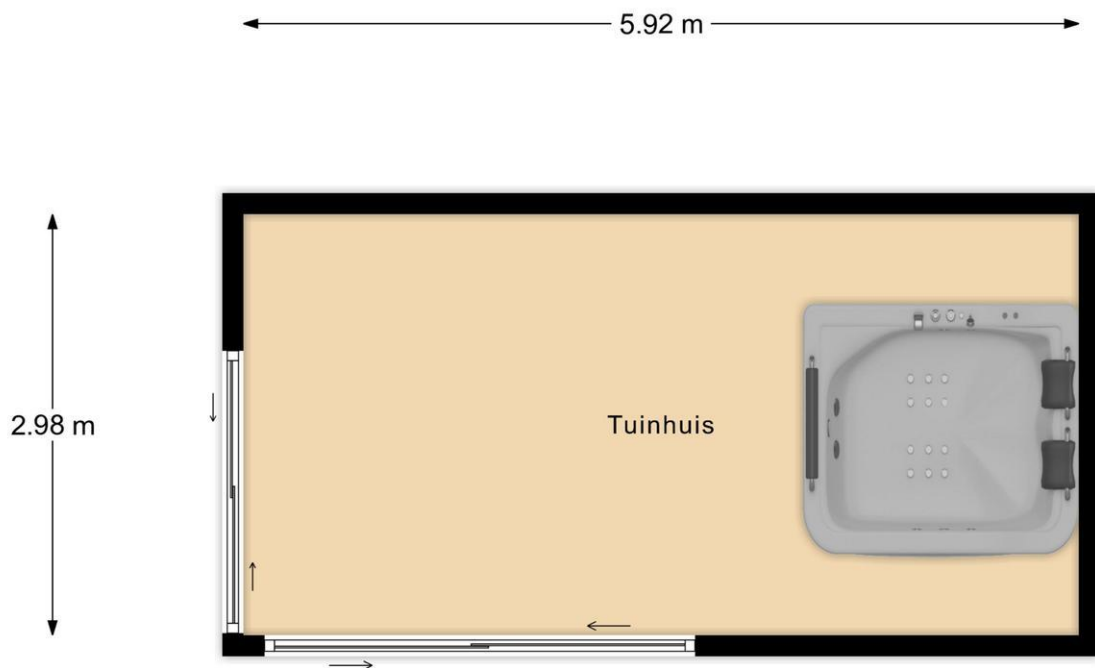




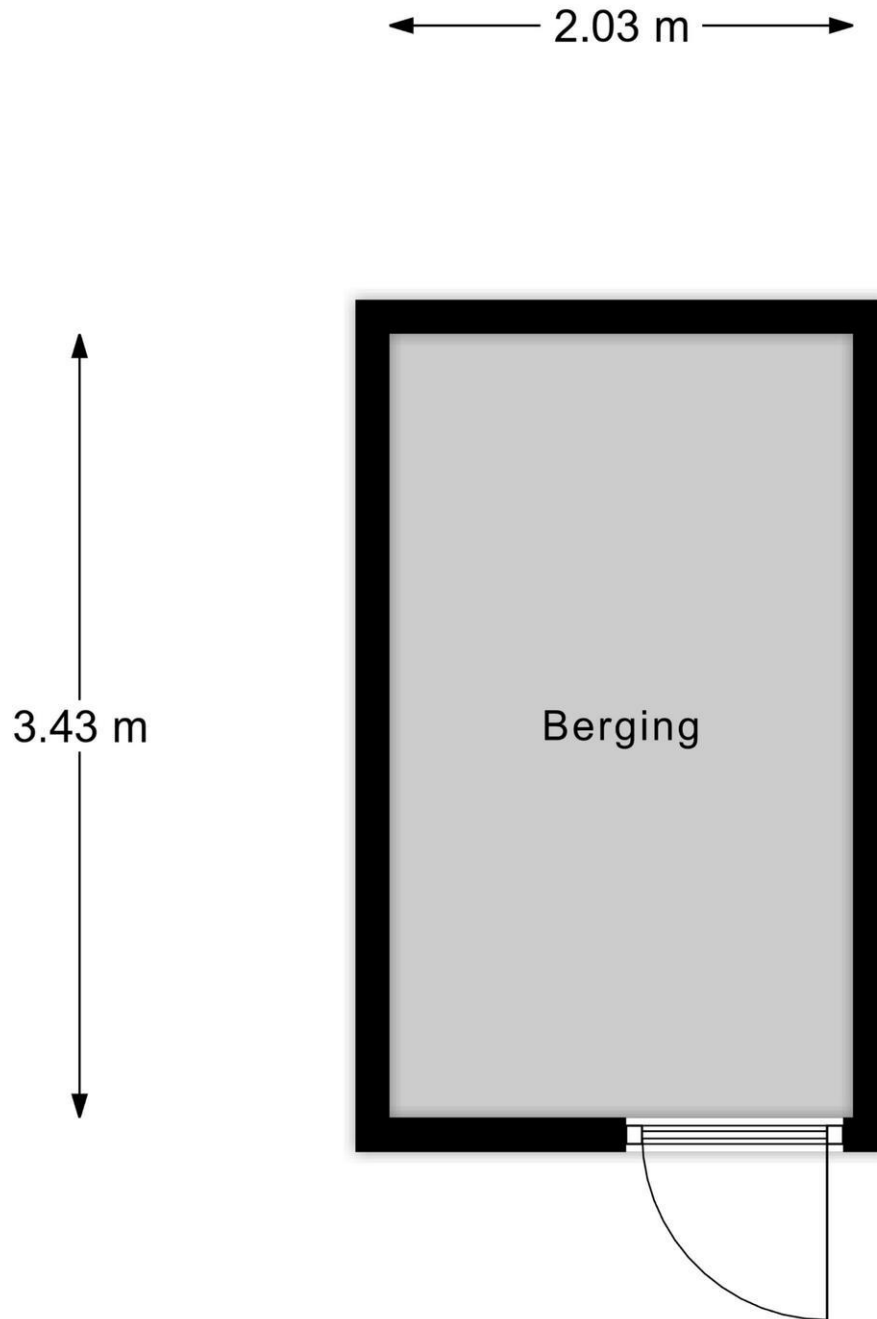




Begane Grond



Tuinhuis



Berging

Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl