



Oostwouder Dorpsstraat 22, 1678 HD Oostwoud

Vraagprijs € 480.000,00 kosten koper





Omschrijving

Oostwouder Dorpsstraat 22, 1678 HD Oostwoud

Wat een plek! Deze vrijstaande woning staat op een prachtig perceel van maar liefst 784 m² en biedt ruimte in overvloed, zowel binnen als buiten. Een huis met karakter, dat nu wacht op iemand die er weer een prachtig eigen thuis van maakt. De ligging is heerlijk: aan de achterzijde grenzend aan het vaarwater en met een tuin die voelt als een groen paradijs. Op het eerste gezicht zie je misschien niet hoe groot de tuin werkelijk is, maar wanneer je er doorheen loopt, zal je verrast worden door de ruimte en de mogelijkheden. Met diverse fruitbomen, plek voor een moestuin en meerdere bergingen, is dit een heerlijke plek voor iedereen die houdt van tuinieren, buiten zijn of gewoon genieten van de stilte en de natuur. Aan de voorzijde bereik je het huis via je eigen oprijpad met ruime parkeergelegenheid. Op het erf vind je bovendien nog een garage met berging erachter en een verdieping voor extra opslag. Dit huis is een plek met karakter, waar de charme van vroeger nog voelbaar is in elk detail. Een woning die wacht op iemand die de sfeer weet te waarderen en hier zijn eigen droom van maakt. Wij laten je dit bijzondere plekje graag zien tijdens een bezichtiging, je zult aangenaam verrast zijn!

Indeling;

Begane grond: Via de karakteristieke voorzijde stap je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de woonkamer. Zodra je de deur opent, voel je direct de sfeer van het huis: hoge plafonds, mooie lichtinval en authentieke details zoals de glas-in-loodramen die zorgvuldig zijn behouden, zelfs na het plaatsen van deels kunststof kozijnen. De woonkamer is ruim van opzet en heeft uitzicht op de straatzijde. De ensuite deuren leiden naar de eetkamer aan de achterzijde. Ook hier is de ruimte prettig licht, met openslaande deuren naar de serre een charmante uitbreiding van de woning waar het buiten naar binnen lijkt te komen. Vanuit de serre stap je zo de groene achtertuin in, een plek waar je heerlijk rustig kunt zitten. Aan de eetkamer grenst nog een extra kamer, die zich uitstekend leent als werkruimte of hobbykamer. De keuken is bereikbaar via de woonkamer en heeft een eenvoudige indeling met twee losse werkblokken, waarvan één met kookplaat. Hier vind je ook vaste kasten, een trapkast met kleine voorraadkelder en de trapopgang naar de verdieping. Loop je verder, dan kom je in de tussenhal met de achterdeur en het toilet, en aansluitend vind je nog een bijkeuken met extra ruimte en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping verbindt een ruime overloop drie goed bemeten kamers. Aan de voorzijde ligt een lichte slaapkamer met vrij uitzicht over de landerijen. Achter bevindt zich een royale kamer met de opstelling van de hybride ketel en boiler. Hier reikt het plafond tot in de nok en is boven de naastgelegen kamers handige bergruimte gecreëerd. Vanuit deze kamer is er toegang tot de volledig betegelde badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Doorlopend kom je in de derde slaapkamer, eveneens van prettig formaat en voorzien van een wastafel.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte van ca. 784 m² eigen grond;
- Prachtige groene tuin met diverse bijgebouwen en aan het vaarwater;
- Voorzien van zonnepanelen;
- De woning verdient nog wat liefde en aandacht;
- Op een goede locatie gelegen aan de lintbebouwing met voldoende voorzieningen in de nabije afstand.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze verrassende woning?

Maak dan een afspraak of bel voor meer informatie naar Kuin Makelaardij.

Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53
E-mail: info@kuinmakelaardij.nl
www.kuinmakelaardij.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1925

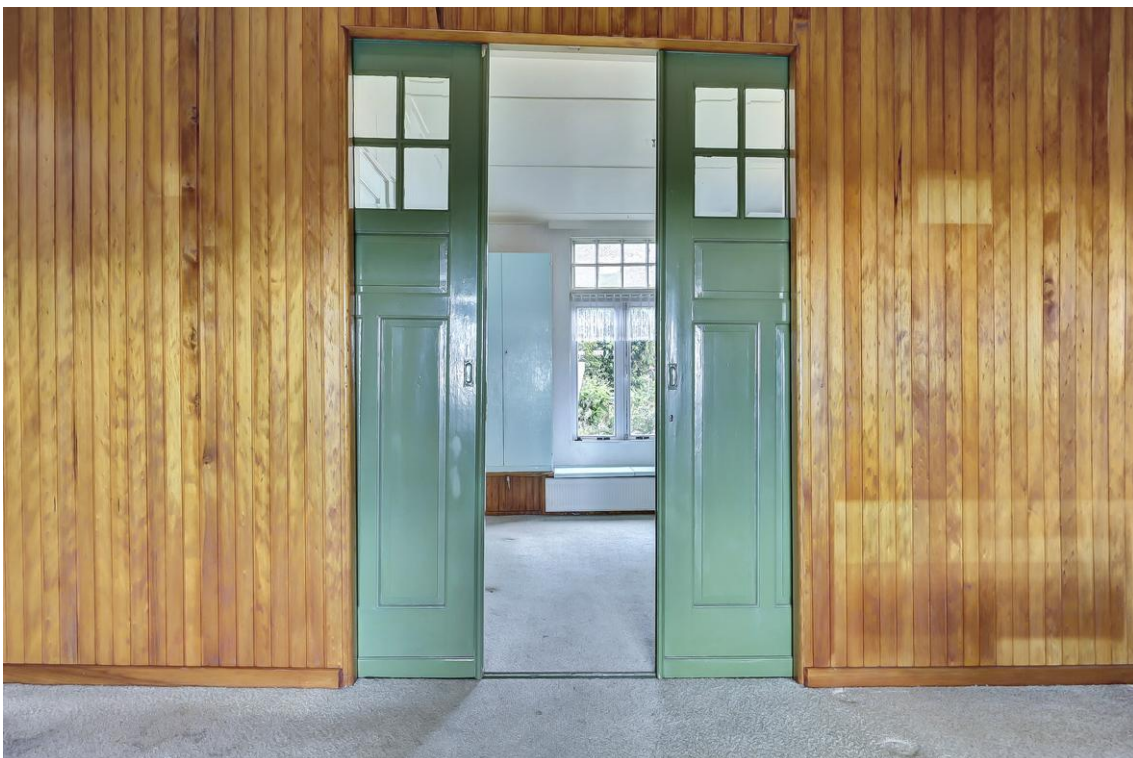
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	462 m ³
Perceel oppervlakte	784 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	121 m ²

Details	
Ligging	Vrijstaande woning gelegen aan de lint van Oostwoud met aan de achterzijde gelegen aan doorgaand vaarwater en aan de voorzijde vrij uitzicht.
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	Zonneboiler
C.V.-ketel	

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



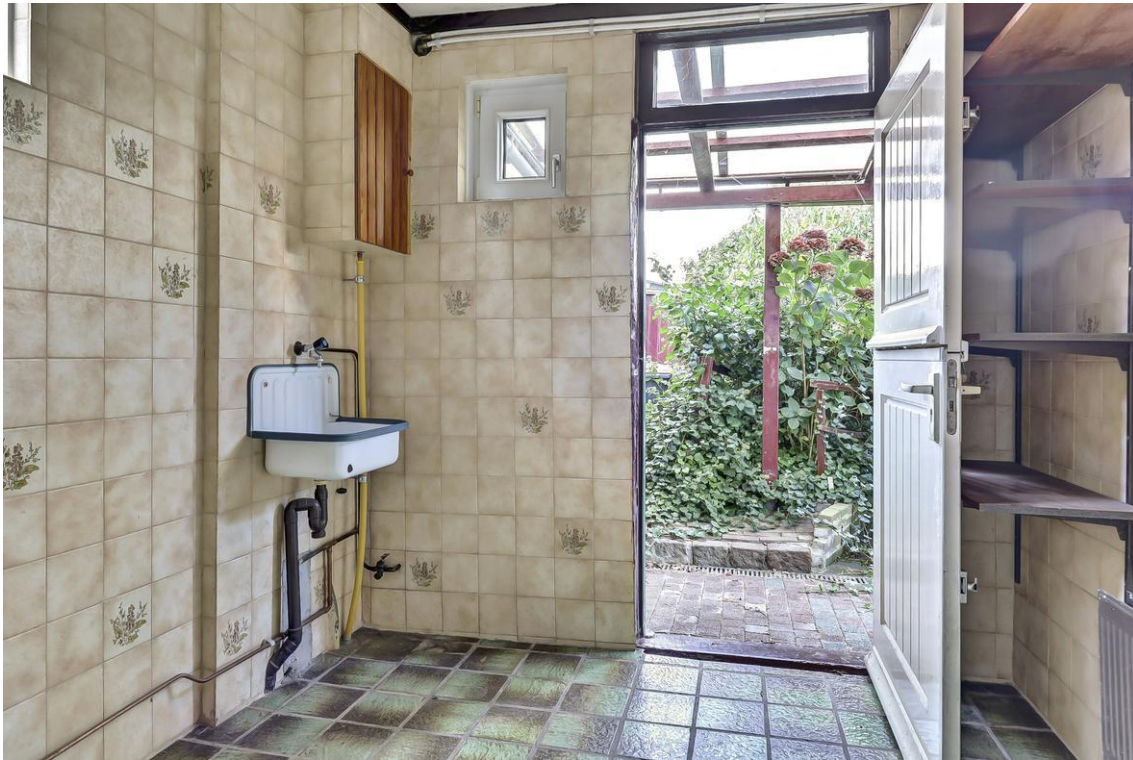
















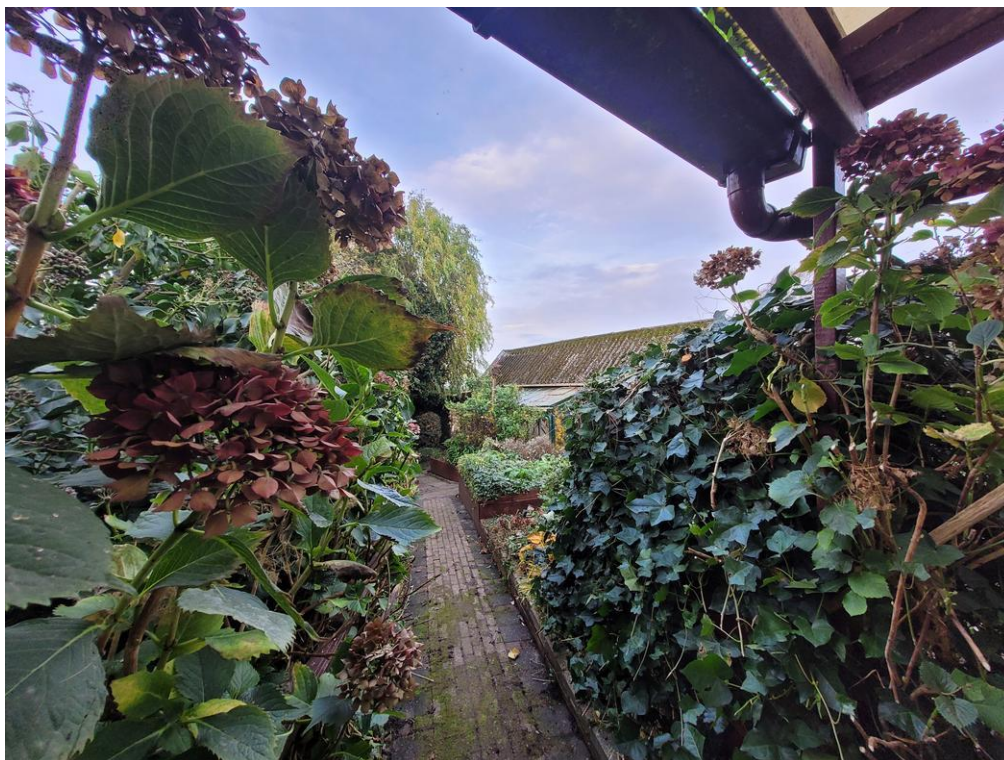




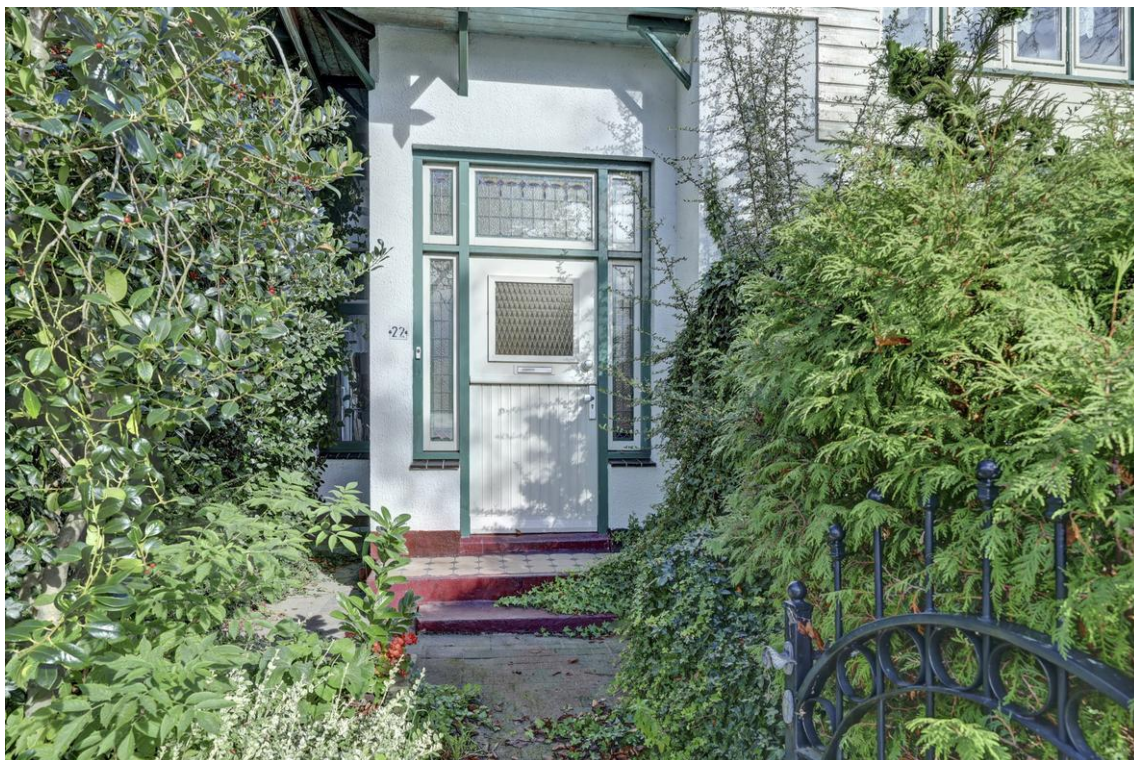




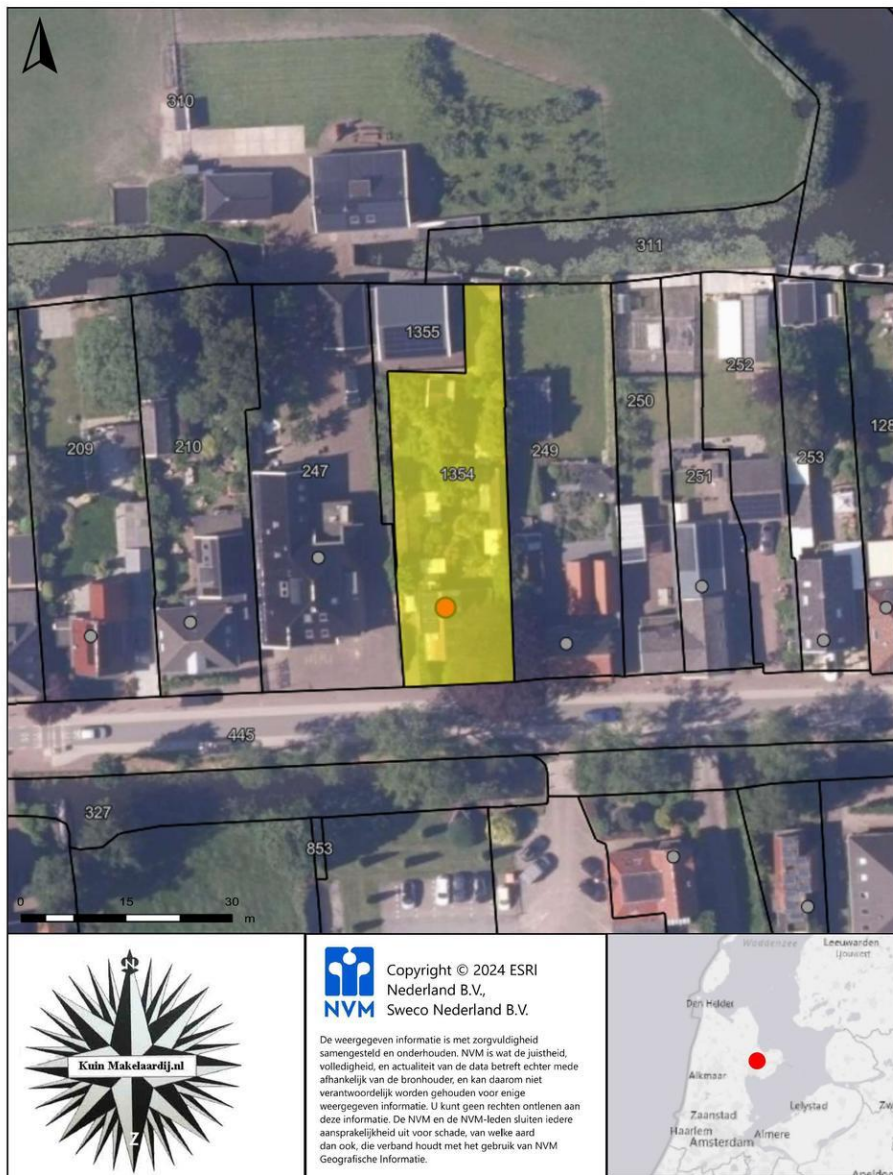








Kadastrale kaart



Begane grond ter indicatie



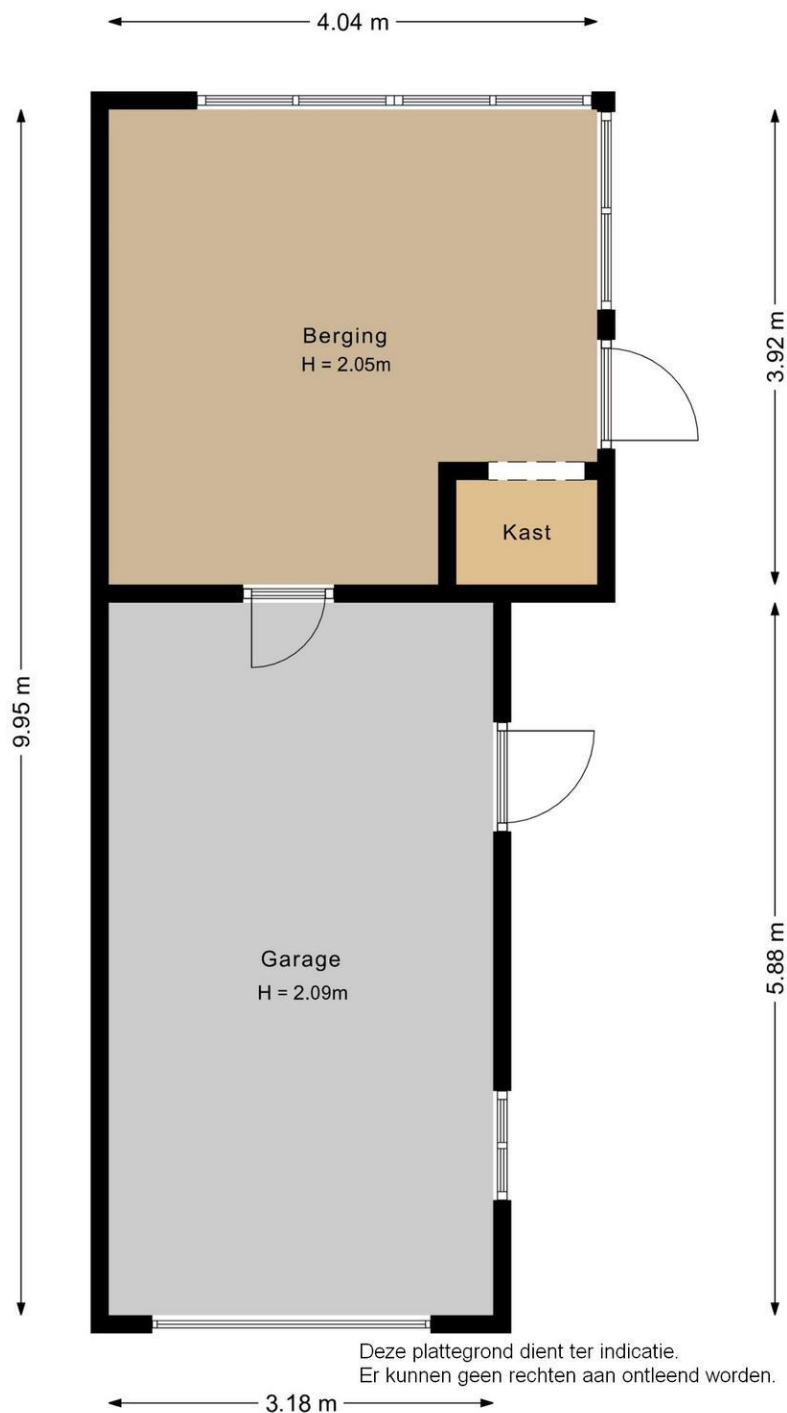
Plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Eerste verdieping ter indicatie



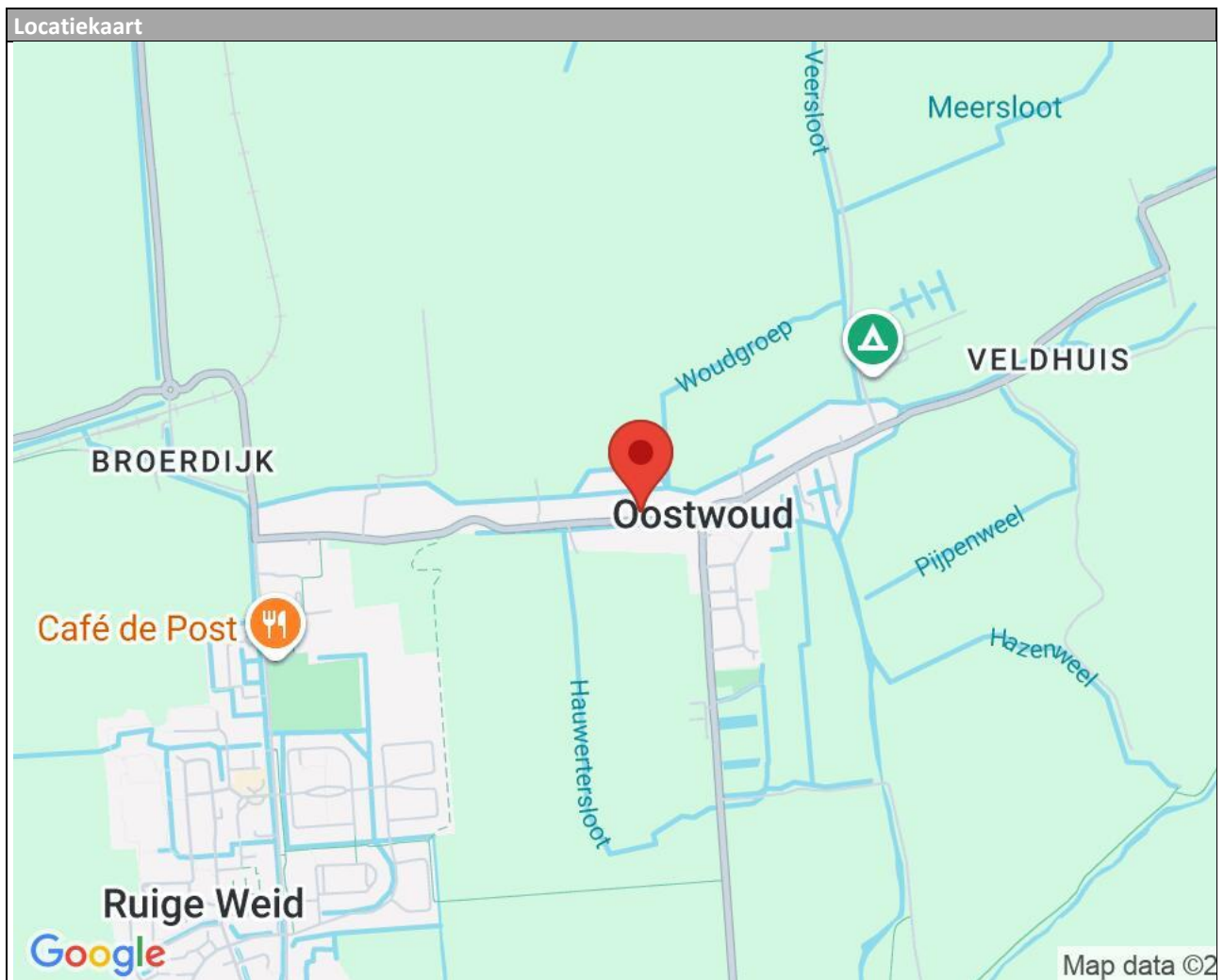
Deze plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Garage en berging ter indicatie



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oostwouder Dorpsstraat 22
Postcode / plaats	1678 HD Oostwoud
Provincie	Noord-Holland





Welkom bij Kuin Makelaardij,

Hét makelaarskantoor in West-Friesland waar persoonlijke en professionele begeleiding centraal staat, onder leiding van register makelaar / taxateur Allard Kuin, ervaring sinds 1999 in de makelaardij. Qua service, aanpak en creatieve oplossingen uw partner voor aankoop, verkoop, deskundige taxaties en vastgoedmanagement.

Voor de verkoop of aankoop van een woning of bedrijf komen vele juridische, financiële en bouwtechnische zaken aan de orde. Hieronder hebben wij voor u uiteen gezet hoe u bepaalde termen of uitingen moet opvatten.

Uitbrengen van biedingen:

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend NVM-makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een NVM-makelaar, gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht. Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen. U kunt ons dag en nacht mailen op info@kuinmakelaardij.nl

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant

koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

Details

Opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen nadat niet alleen over de koopsom maar ook over zaken als (datum oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Voorbehoud

Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (b.v. financieringsvoorbehoud, bouwtechnoekering etc.) wordt alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze bij de onderhandeling is overeengekomen.

Waarborgsom

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom worden opgenomen, van 10% van de koopsom.

Bewoning

Indien het object nimmer door de verkoper is bewoond (bijv. bij erfgenamen) dan zal aan de akte de volgende clausule worden toegevoegd:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit 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 geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper **wel/geen** gebruik gemaakt.

Milieu

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. De kandidaat koper wordt in de gelegenheid gesteld, op zijn/ haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een KIWA-gecertificeerd bodem- of grondonderzoek. Deze mogelijkheid kan als ontbindende voorwaarde in de koopakte worden opgenomen.

Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen,

bouwtekeningen/plattegronden, maten, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

Ouderdom

Indien een woning niet voldoet aan de eisen die op het moment van de koop worden gesteld in het bouwbesluit dan zal naar aanleiding daarvan de volgende clausule (of een gedeelte daarvan) aan de koopakte worden toegevoegd: *Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan.... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.*

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Verdere informatie

Alle verdere relevante informatie is op verzoek toe te sturen. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie worden verkregen.

Hypotheek en Verzekeringen

In uw leven draait het om zekerheid. De zekerheid van voldoende inkomen, van onbezorgd woongenot en een goed pensioen. Ook is helaas voor veel mensen de financiering van een woning heel onoverzichtelijk, de basis van uw nieuwe financiële situatie. Bij dit soort kwesties verwijzen wij u dan ook graag door naar een professionele bemiddelaar zodat de financiering van een woning én de persoonlijke financiën geen stresssituatie worden maar een weloverwogen keuze, zodat u weet waar u ja tegen zegt!

De tussenpersonen staan voor iedereen klaar die op zoek zijn naar een betrouwbaar, duidelijk en vooral persoonlijk hypotheek en/of verzekeringsadvies.

Advies van een tussenpersoon betekent voor u:

- Persoonlijk en deskundig advies.
- Kwaliteit en zekerheid door Erkende hypotheek en verzekeringsadviseurs.
- Keuze uit vrijwel alle landelijke banken en verzekeraars.
- De scherpste rentetarieven.
- Contact op de momenten dat het u, het beste uit komt.
- Laat uw hypotheek en financiële toekomst een weloverwogen keuze zijn en neem contact met ons op voor

een **vrijblijvend** advies van de tussenpersonen.

Zoals u ziet werken wij samen met gerenommeerde bemiddelaars in hypotheek en verzekeringen. Daarover vertellen wij u graag meer. U kunt ons hiervoor bellen op 0228 59 22 53 of mailen via info@kuinmakelaardij.nl. Wij regelen graag een afspraak voor u met een gratis en vrijblijvend adviesgesprek. Bij u thuis of op kantoor.



**Kuin Makelaardij
Visserpad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53**

E-mail: info@kuinmakelaardij.nl