



## **Rijksweg 31 b, 1906 BC Limmen**

**Vraagprijs € 495.000,- k.k.**

## Omschrijving

Stijlvol wonen met ruimte, comfort én flexibiliteit – compleet gerenoveerde woning met 3 slaapkamers, 3 badkamers en zonnig dakterras!

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare woning met verrassend veel mogelijkheden? Dan is deze recent gerenoveerde en karaktervolle woning precies wat je zoekt! Met 3 slaapkamers, 3 badkamers, externe bergruimte (5m<sup>2</sup>) een zonnig dakterras en twee privé parkeerplaatsen is dit huis ideaal voor gezinnen, mantelzorgsituaties, thuiswerkers of ouders met studerende kinderen.

Indeling:

Bij binnenkomst tref je direct twee comfortabele slaapkamers, elk met een eigen badkamer — een luxe die zorgt voor optimale privacy. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een keukenblok en airconditioning, waardoor deze perfect te gebruiken is als zelfstandige werk- of woonruimte. Vanuit hier is er toegang tot de buitenruimte: ideaal voor bijvoorbeeld een klein terras of zit plek.

Op de eerste verdieping wacht de ruime en lichte woonkamer met airconditioning en prachtig hoge plafonds en zichtbare houten balken, die het geheel een warme, authentieke uitstraling geven. De moderne open keuken is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Ook is er een aansluiting voor wasmachine en droger aanwezig.

Via de keuken heb je toegang tot het royale dakterras, een heerlijke plek om te genieten van de zon, een goed boek of een diner in de buitenlucht. Op deze verdieping bevinden zich tevens een separaat toilet, een luxe derde badkamer én de derde slaapkamer. Een vlizotrap biedt toegang tot de zolder, die verrassend veel opbergruimte biedt.

Deze woning heeft appartementsrechten met 1/3e aandeel. Servicekosten zijn ca. €80,- per maand. De bouwkundige buiten schil valt onder de VvE.

Pluspunten van deze woning:

- de 2 airco's zijn in 2023 geplaatst
- 3 volwaardige badkamers – ideaal voor privacy of logees
- 2 privé parkeerplaatsen op eigen terrein
- externe berging (2.5 bij 2.5m) voorzien van electra
- Recent gerenoveerd – direct te betrekken
- Dakterras én buitenruimte op de begane grond
- Perfect voor thuiswerken, mantelzorg of dubbele bewoning
- Goede bereikbaarheid richting A9, Limmen, Heiloo, Alkmaar en Castricum

Woonoppervlakte: ca. 107 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 350 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1977

Laat je verrassen door de slimme indeling, het wooncomfort en de unieke mogelijkheden van deze charmante woning. Een plek waar je je direct thuis voelt — met ruimte voor het hele gezin én meer.

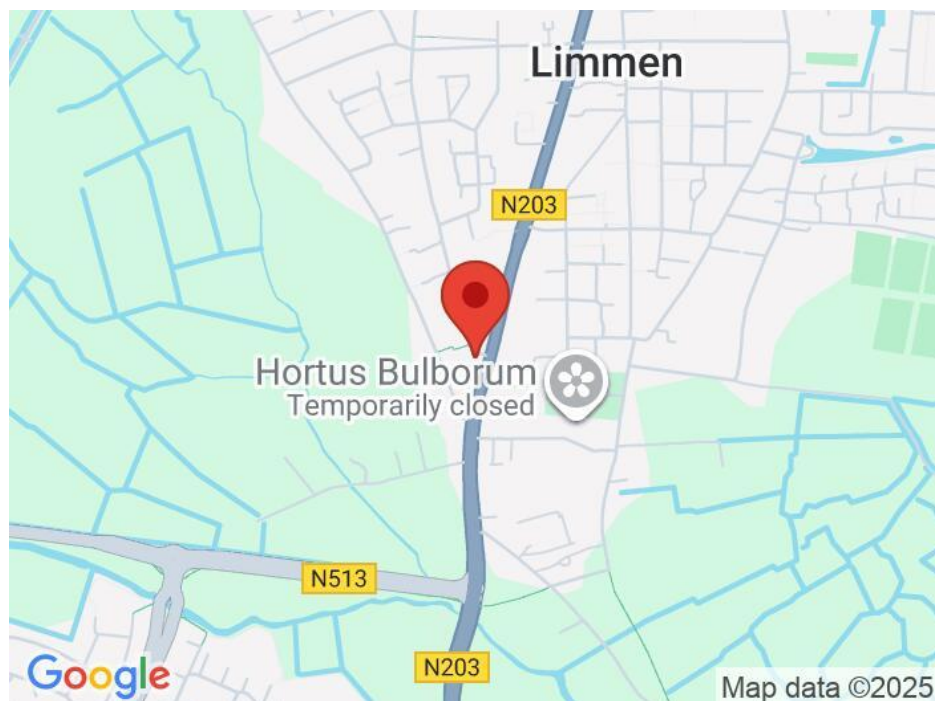
Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

## Kenmerken

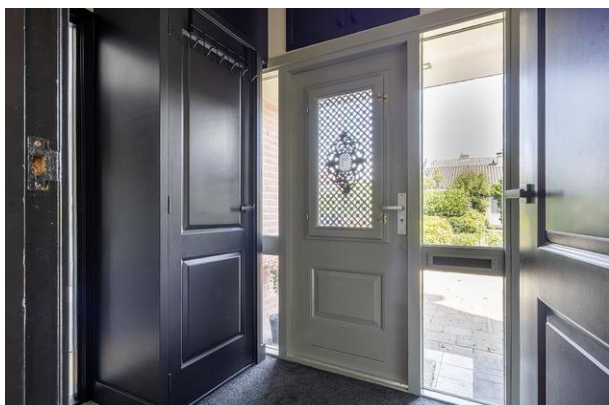
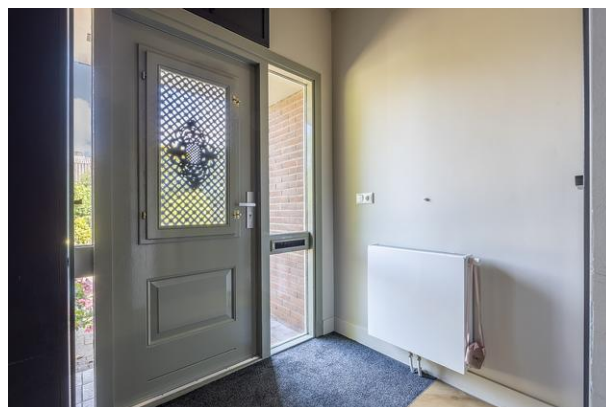
|                                 |                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 495.000,00                                                |
| Soort                           | : Woonhuis                                                    |
| Type woning                     | : 2-onder-1-kapwoning                                         |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                            |
| Inhoud woning                   | : 350 m <sup>3</sup>                                          |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 107 m <sup>2</sup>                                          |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                             |
| Bouwjaar                        | : 1977                                                        |
| Ligging                         | : In woonwijk                                                 |
| Tuin                            | : Zonneterras                                                 |
| Garage                          | : Geen garage                                                 |
| Energielabel                    | : B                                                           |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                  |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas                      |
| Voorzieningen                   | Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie      |
| C.V.-ketel                      | : Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom) |

## Locatie

Rijksweg 31 b  
1906 BC LIMMEN



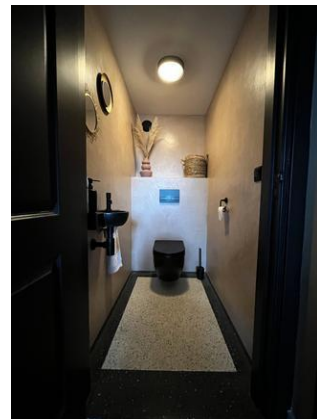
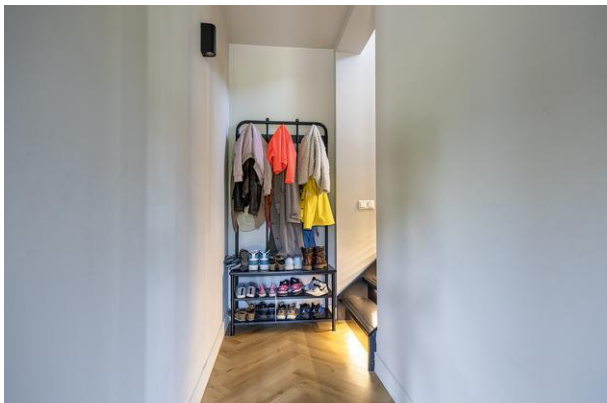
## Foto's



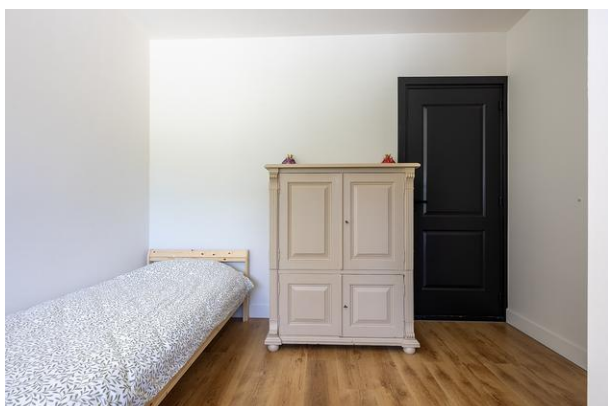
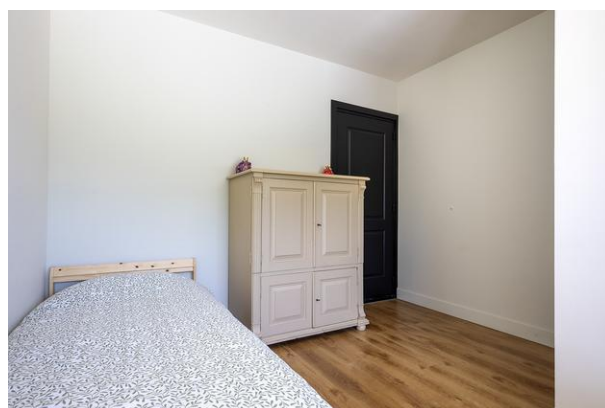
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie



## Plattegrond



De Kroon Makelaars  
Gerrit van Assendelftstraat 4  
1961 NK, HEEMSKERK  
Tel: 0251-223452  
E-mail: [info@dekroonmakelaars.nl](mailto:info@dekroonmakelaars.nl)  
[www.dekroonmakelaars.nl](http://www.dekroonmakelaars.nl)



# Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Toelichtingsclausule NEN2580:**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Asbestclausule:**

In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften.

## **Ouderdomsclausule:**

Deze woning kan ouder zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

## **Onderzoeksplicht:**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

## **Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek:**

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
  - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
  - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper. Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.

## **Tot slot:**

De eigenaar is erg benieuwd naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie op korte termijn aan ons te laten weten. Ook als de woning voor u minder geschikt blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen, namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Namens de eigenaar danken wij u voor de getoonde interesse.