

# TE KOOP



## Oranjelaan 35, Dirksland

Koopsom € 270.000 k.k.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)







*“Kom binnenkijken!”*





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**72 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**235 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**304 m<sup>3</sup>**

Energietabel  
**D**

## > Omschrijving

Oranjelaan 35 – Dirksland  
Een fijne plek om thuis te komen... én om door te groeien!

Aan de Oranjelaan, op een steenworp van De Boezem van Dirksland, staat deze verzorgde eengezinstussenwoning te wachten op nieuwe bewoners die hier hun eigen toekomst willen vormgeven. Een huis met volop mogelijkheden en een heerlijk diepe achtertuin waar je tot laat kunt genieten van de avondzon. Deze woning wordt aangeboden in het kader van uitponing door Woningbouwvereniging Oost West Wonen – een unieke kans om in een fijne wijk van Dirksland je eigen plek te bemachtigen.

Oranjelaan 35 is een woning die klaarstaat voor een frisse start. Een plek met potentie, een sterke basis en een heerlijke ligging. Hier kun je met liefde en creativiteit jouw eigen woonverhaal schrijven.

Is dit jouw nieuwe thuis? Neem gerust contact op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging!

### INDELING

#### BEGANE GROND:

Via de voordeur kom je binnen in de entreehal met trapopgang en praktische trapkast, waarin de vernieuwde en uitgebreide meterkast is geplaatst. De betegelde toiletruimte is eveneens vanuit de hal bereikbaar.

De doorzonwoonkamer is direct een verrassing: grote ramen aan beide zijden laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en de laminaatvloer zorgt voor een warme basis. Hier leef je ruim – van een gezellige zithoek tot een royale eettafel, het past allemaal.

De aparte keuken biedt een solide startpunt voor kookliefhebbers. Met een wandopstelling inclusief spoelunit kun je alle kanten op; uitbreiden met apparatuur of moderniseren naar eigen smaak is hier eenvoudig te realiseren. Via het achterportaal – tevens praktische bijkeuken – stap je zo de tuin in en heb je toegang tot de aangebouwde stenen berging.







#### VERDIEPING:

Op de verdieping tref je drie slaapkamers: één aan de voorzijde, twee aan de achterzijde, waarvan twee kamers zijn voorzien van handige inbouwkasten.

De badkamer is aan de voorzijde gesitueerd en volledig betegeld, voorzien van een douche en wastafel – functioneel en klaar voor dagelijks gebruik.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, de ideale plek voor seizoensspullen. Hier bevindt zich tevens de Cv-installatie (2018).

#### TUIN:

De achtertuin is misschien wel hét paradepaardje van dit huis. Met een diepte van circa 27 meter en ligging op het Westen profiteer je van veel zon, privacy en mogelijkheden. Denk aan een royaal terras, moestuin, speelruimte of een combinatie hiervan – er is ruimte zat. Achterom bereik je via het pad langs De Boezem, waar wandelen en rust samenkomen.

#### ALGEMEEN:

- Eengezinstussenwoning met bijkeuken en aangebouwde stenen berging
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Spouwmuren, betonvloer op de begane grond, houten verdiepingsvloer
- Verwarming en warmwatervoorziening via Cv-combiketel (2018)
- Energielabel D
- Riant achtertuin op het Westen
- Oplevering in overleg.



#### OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

Overdracht vindt plaats bij Benschop & Figeo Netwerk Notarissen.

Zelfbewoningsplicht van toepassing.

Perceel grootte is circa weergegeven en zal zoveel meer of minder zijn als na kadastrale uitmeting zal blijken. De kosten van het uitmeten bedragen ca. € 1000,- en zijn voor rekening van koper.

De woning wordt verkocht middels uitponing, er is derhalve geen roerende goederenlijst en vragenformulier aanwezig.

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat indien Oost West Wonen onderhoud gaat uitvoeren aan goten, daken of andere zaken die bloksgewijs uitgevoerd worden, koper hieraan medewerking verleent en deelneemt.

Er wordt in de koopovereenkomst een eerste recht van terugkoop door Oost West Wonen opgenomen.

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koper wordt geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond 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

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De kandidaat/koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte (en de bijgebouwen) meer dan 69 jaar oud zijn, de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.





























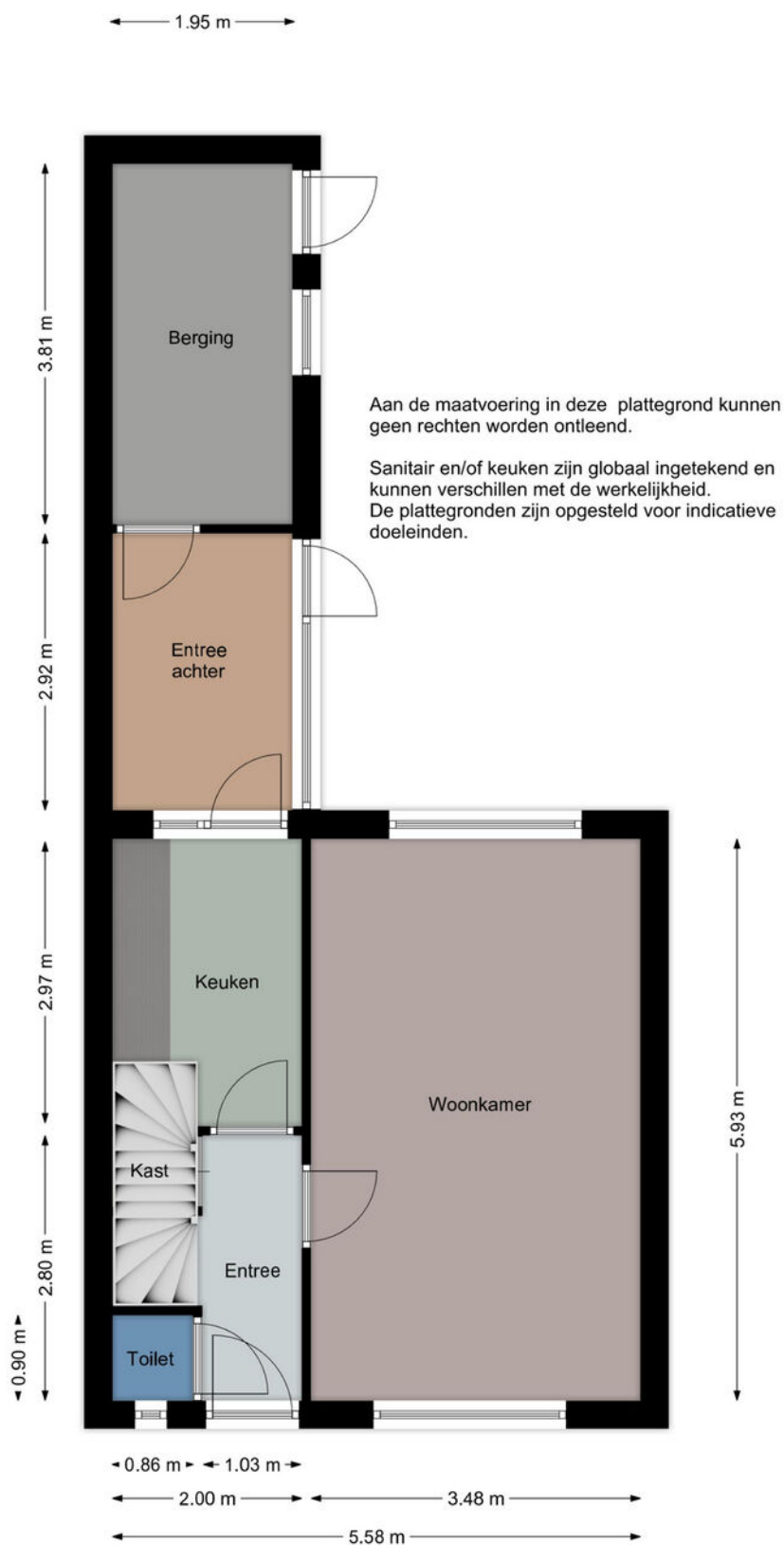








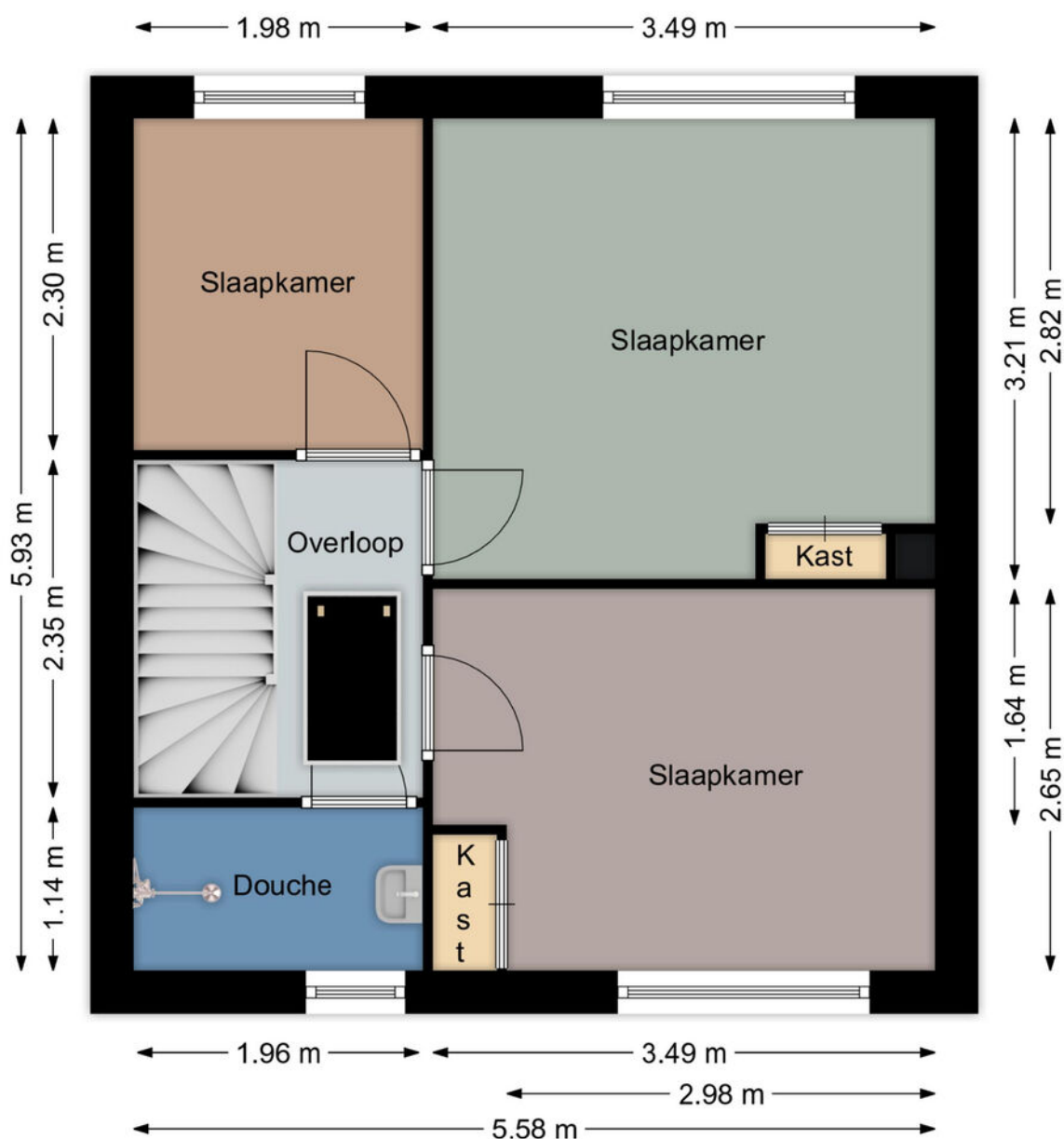
## > Plattegrond



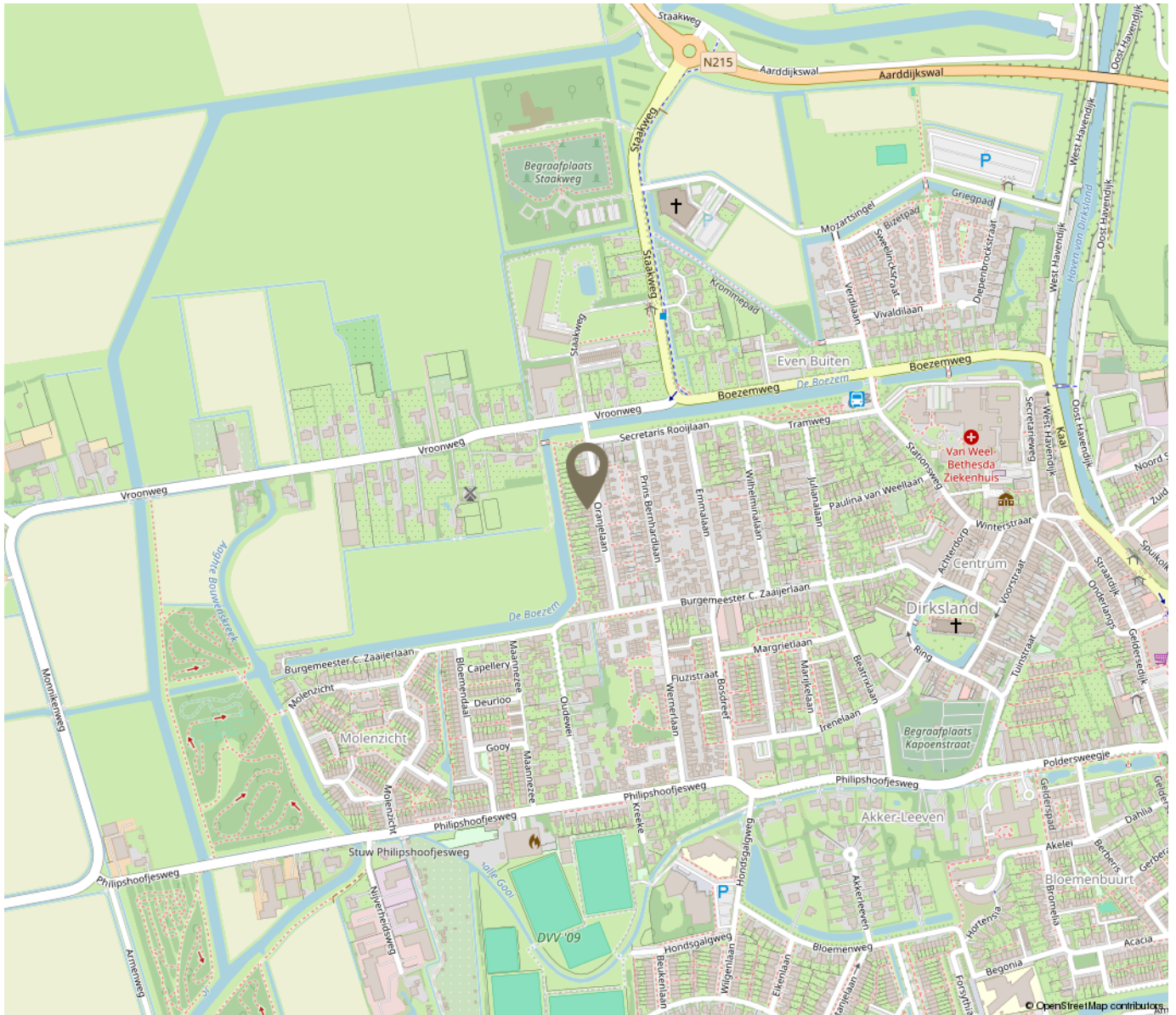
## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

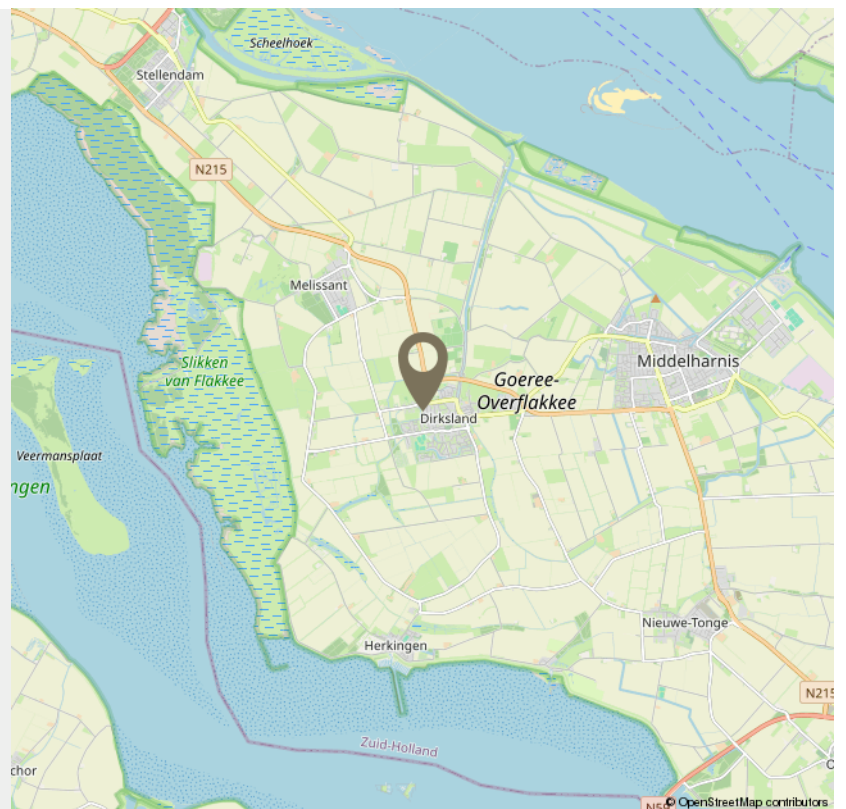






*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

