

**TE KOOP**

# **Spinhuisstraat 1**

Hollum



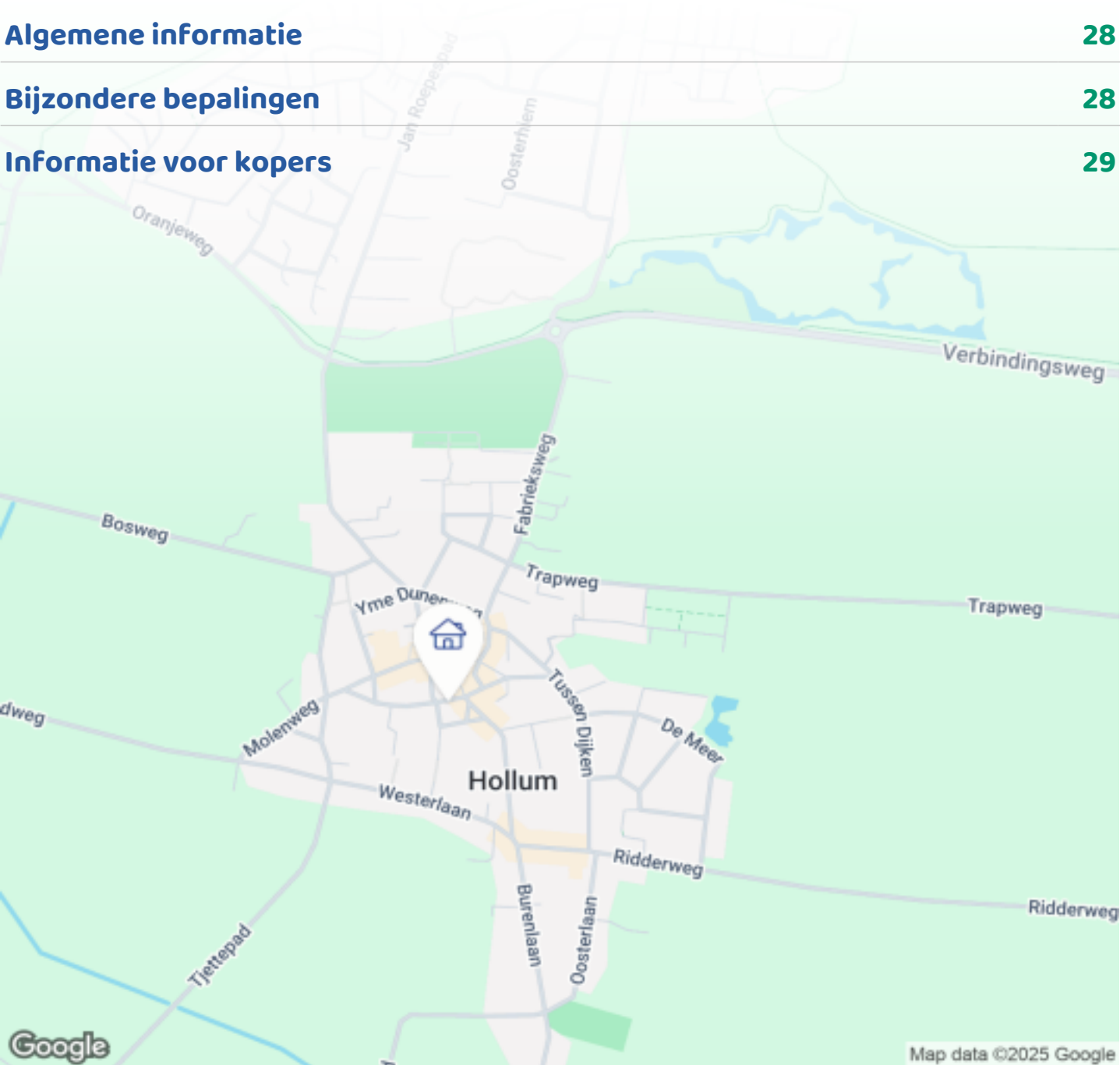
**Vraagprijs**

**€ 349.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 18 |
| Kenmerken                  | 21 |
| Zakenlijst                 | 25 |
| Huis op de kaart           | 27 |
| Algemene informatie        | 28 |
| Bijzondere bepalingen      | 28 |
| Informatie voor kopers     | 29 |



Woningbrochure: Spinhuisstraat 1, Hollum

## 3

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

douche en toilet, de grote schuur en de grote huiskamer bereikbaar.

De woonkamer van 52 m<sup>2</sup> heeft grote raampartijen en veel daglicht op het zuiden. Het geheel voelt daardoor heerlijk ruim en licht aan en u heeft een prachtig uitzicht over de beschutte tuin. De authentieke schouw met handbeschilderde tegeltjes maakt dit vertrek compleet. Een mooie ruimte om de dag heerlijk te beginnen met een vers warm broodje van de bakker schuin aan de overzijde van de straat. De moderne keuken is voorzien van een vaatwasser, combi-oven magnetron, afzuigkap, koelkast en een inductieplaat.

In de woonkamer is een mooie houten trap welke toegang geeft tot de verdieping met drie slaapkamers. De eerste slaapkamer heeft een wastafel met warm en koud water en een dakkapel met uitzicht op de tuin. De tweede slaapkamer heeft ook een wastafel met warm en koud water en heeft ook uitzicht op de tuin. De derde slaapkamer heeft een dakvenster en een inbouwkast.

De multifunctionele schuur van 45 m<sup>2</sup> staat aan de woning vast en is middels twee deuren binnendoor bereikbaar.

In de grote tuin staat nog een tweede schuur welke thans als fietsenhok in gebruik is.

Twee privé parkeerplaatsen; voor de voordeur en in de achtertuin.

In het dorpje Hollum zijn diverse winkels, Plus supermarkt, horeca en fietsverhuur aanwezig. De plaatsen Nes, Buren en Ballum zijn ook gemakkelijk bereikbaar. Vlakbij ligt een 9 holes golfbaan (met uitbreidingsplannen naar 18 holes). Alles wat het prachtige Waddeneiland Ameland te bieden heeft, ligt vlakbij: strand en zee, bos en duinen.

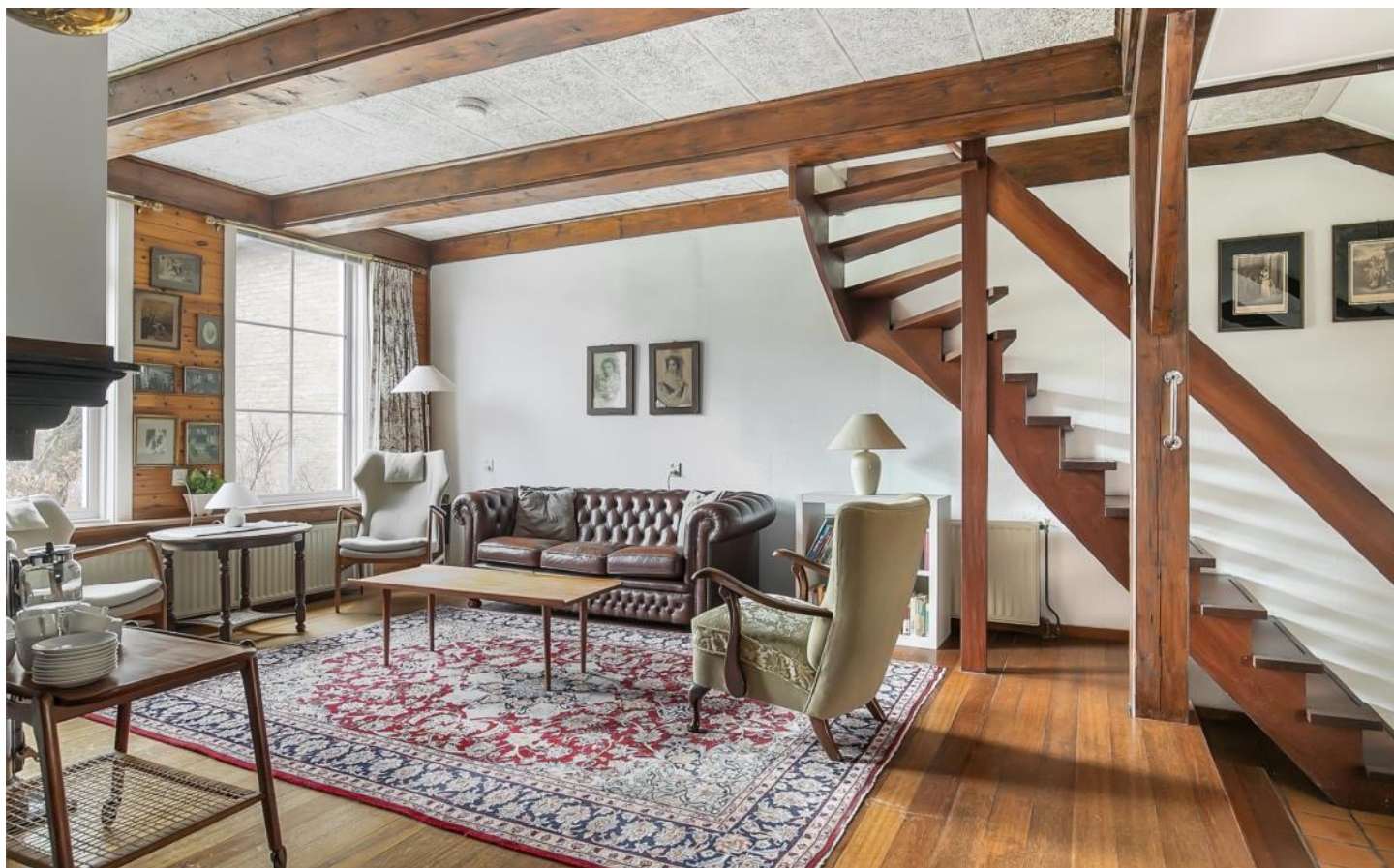
De locatie van de woning is perfect, midden in het centrum van Hollum en 1200 meter van het mooiste strand van Europa. Kortom, Spinhuisstraat 1 te Hollum

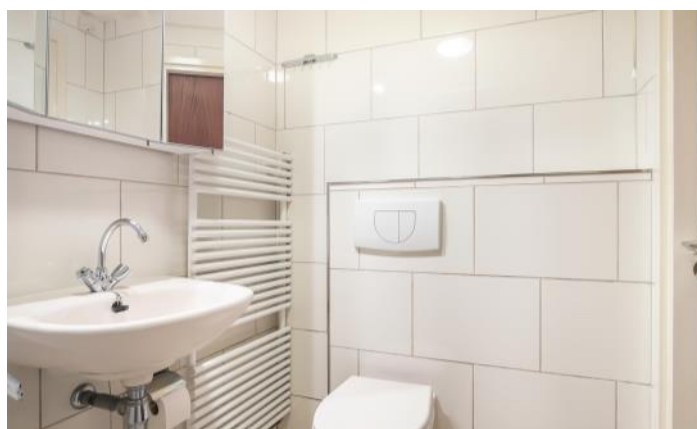
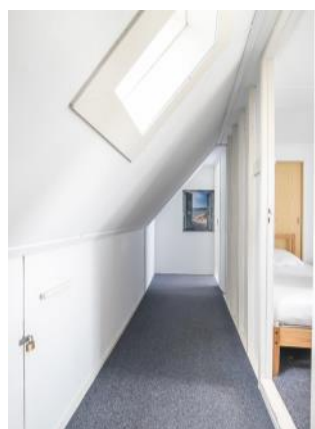
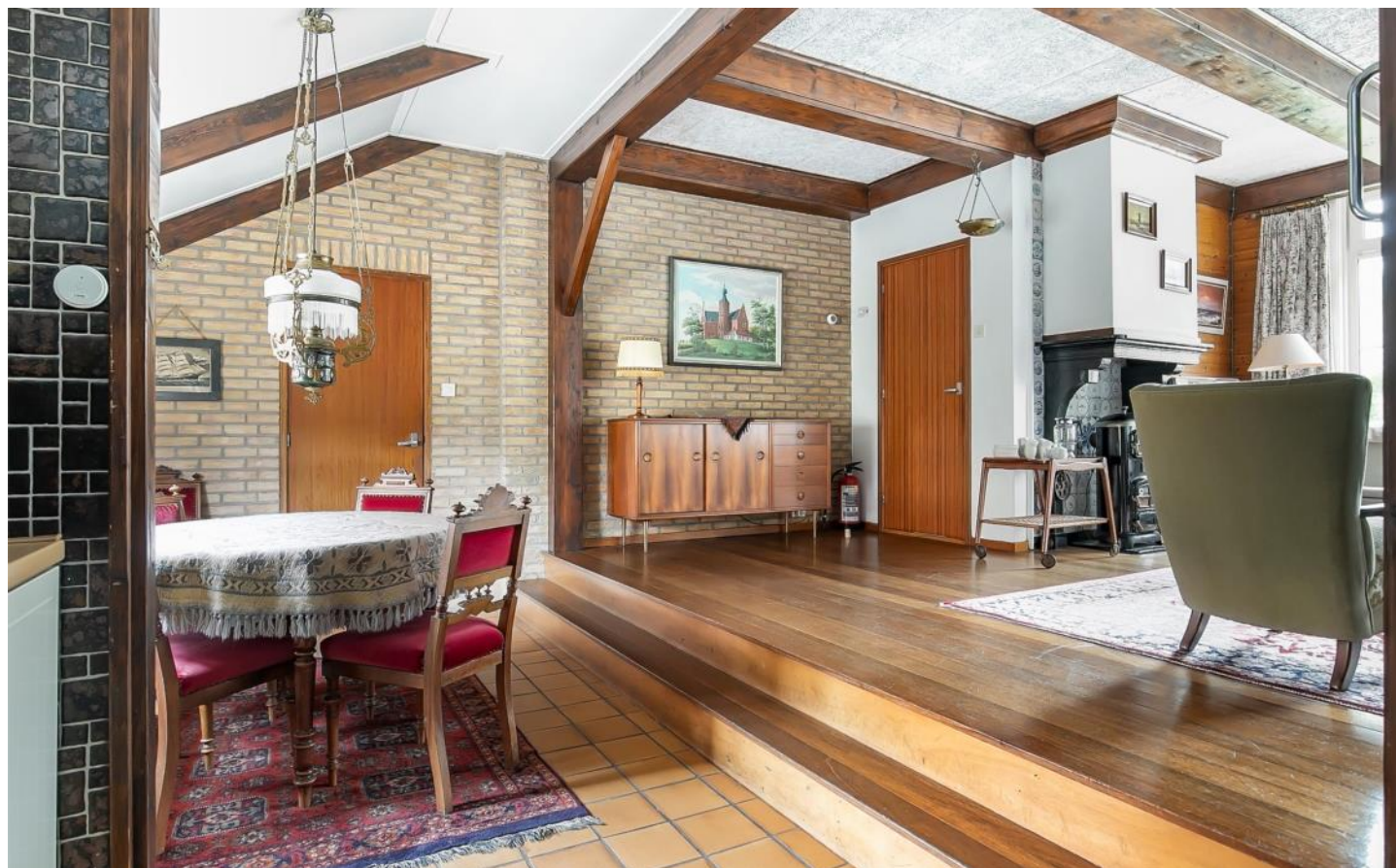
is een prachtige woning met veel potentieel en heeft een geweldige locatie. Laat deze unieke kans niet aan u voorbijgaan en maak een afspraak voor een bezichtiging.

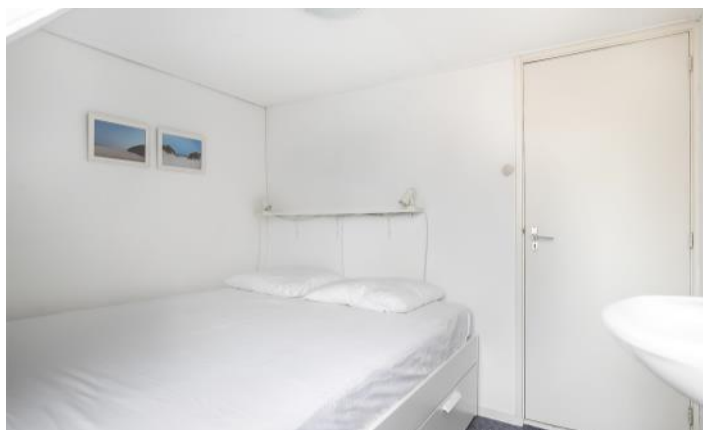
De huisvestingsverordening van de Gemeente Ameland is van toepassing en daardoor kan iedereen in deze woning wonen.

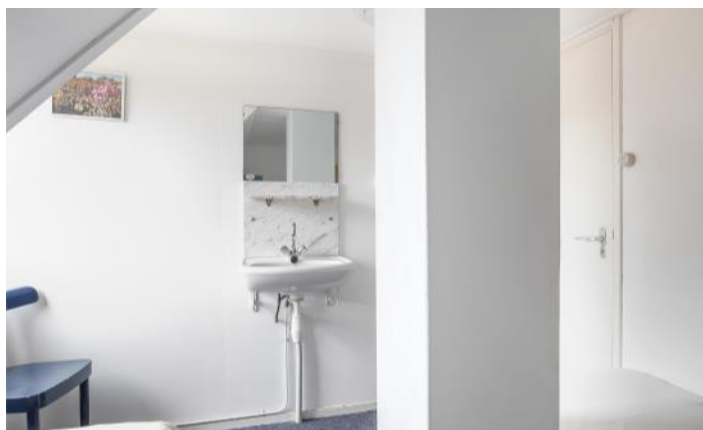
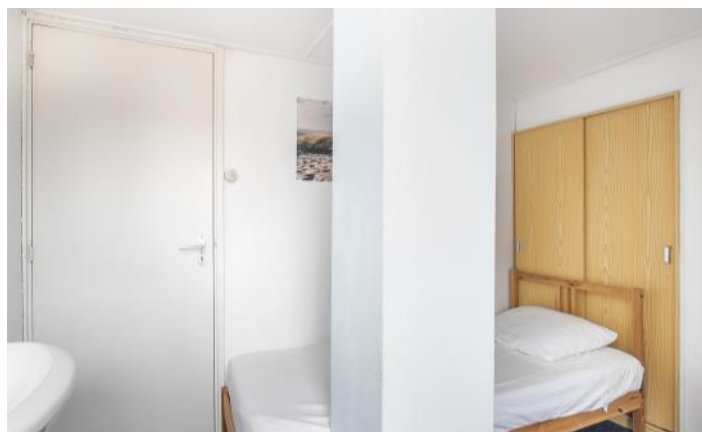
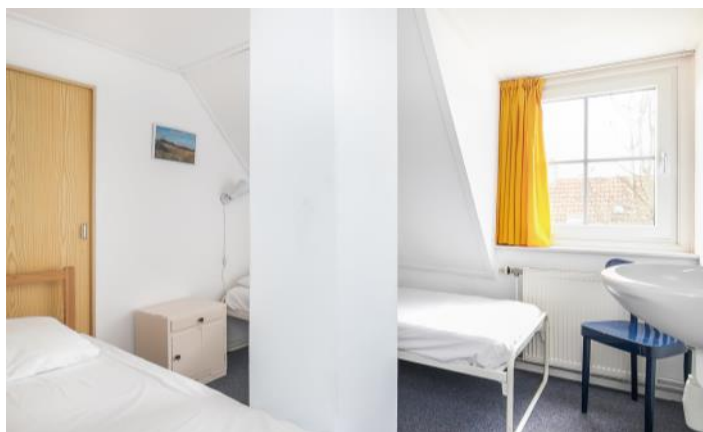
























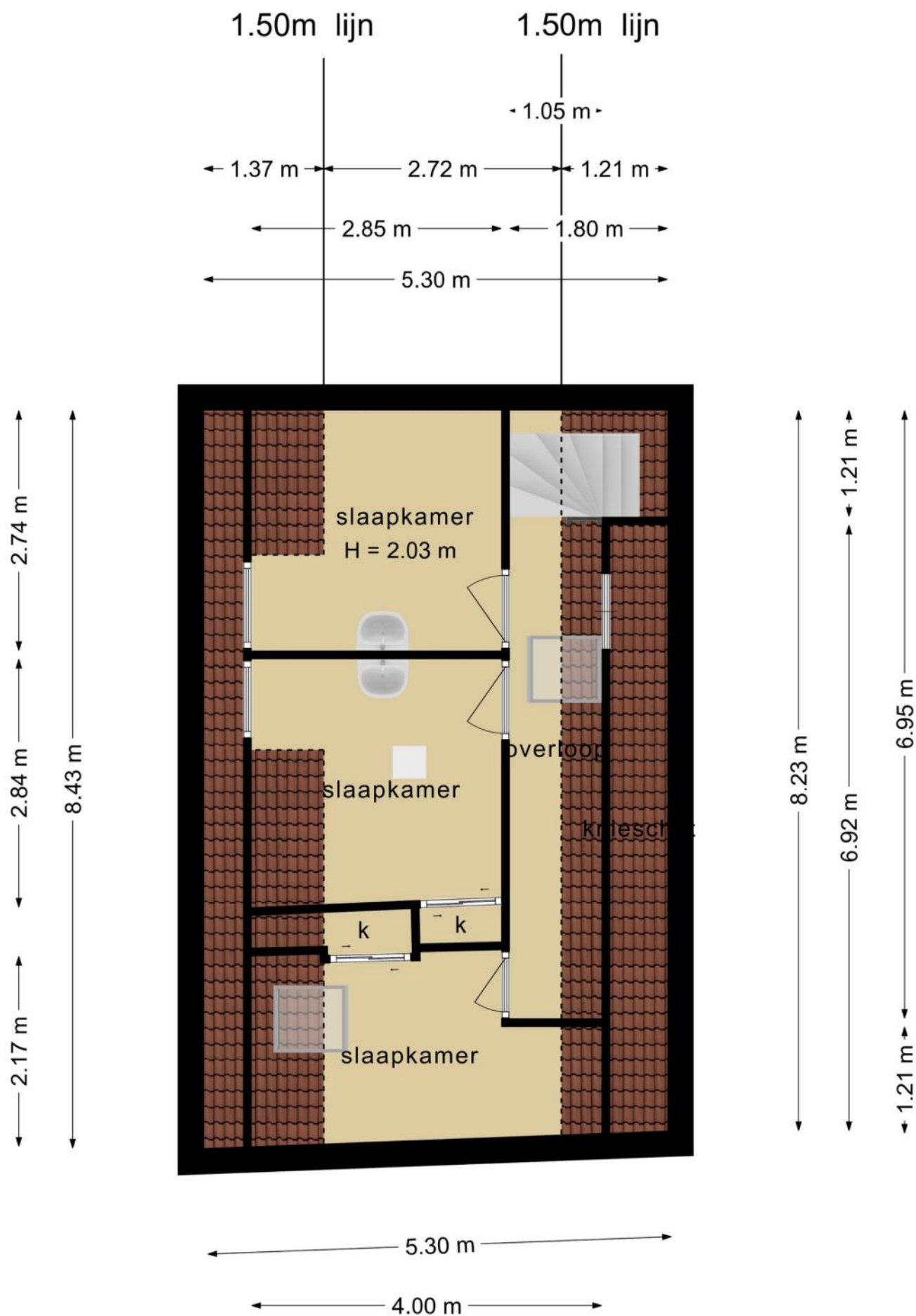




# PLATTEGROND

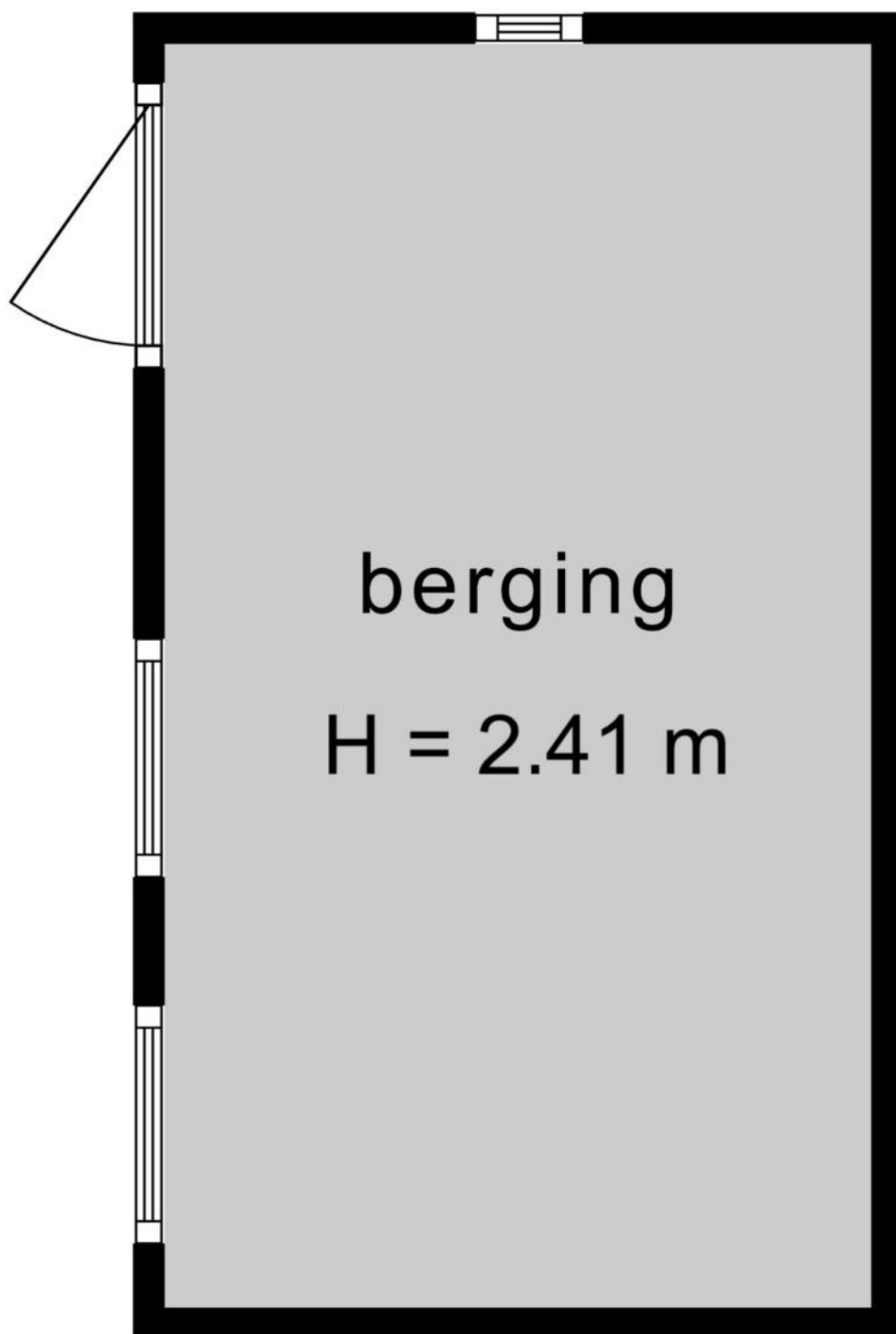


# PLATTEGROND



## PLATTEGROND

← 2.23 m →



↑ 3.99 m ↓

# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                          |
| Bouwjaar       | 1856                                    |
| Soort dak      | Zadeldak                                |
| Materiaal dak  | Pannen                                  |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 360 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 465 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 80 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 33 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 9 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                       |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel         |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                      |
| Voorzieningen         | TV kabel, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Energielabel       | G                      |
| Isolatie           | Grotendeels dubbelglas |
| Verwarming         | Cv-ketel               |
| Warm water         | Cv-ketel               |
| Merk/type cv-ketel | Remeha Avanta 28C      |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2007                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom               |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk                   |
| Tuin         | Achtertuin                                     |
| Achtertuin   | 215 m <sup>2</sup> (15m diep en 12m breed)     |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen |
| Isolatie       | Geen isolatie    |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Ballum G 1657

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 360 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Asbestdakbeschot, vermoedelijk gehele kap

Er is een opslagtank aanwezig.

> Er is een oude waterput aanwezig.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> Er is een huisvestingsverordening met regelgeving over een verplichte aanbieding qua verkoop aan Amelanders (met een bedrijfseconomische binding).

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Ow Handhaving en uitvoering - Handhavingsbesluit ook geldend voor rechtsopvolgers

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Ameland

Datum in werking 17-07-2025

Afkomstig uit stuk Hyp4 91635/194

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 17-07-2025

Ingeschreven op 17-07-2025 om 13:39

Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Ameland

Datum in werking 30-11-2023

Datum beëindiging 29-11-2027Afkomstig uit stuk Hyp4 87647/141

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-11-2023

Ingeschreven op 30-11-2023 om 11:22

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Het betreft een permanente woonbestemming. (Tijdelijke) verhuur m.b.t. recreatie is niet toegestaan. Recreatieve verhuur uitsluitend indien eigenaar zelf de woning ook als hoofdbewoning heeft.

<https://www.ameland.nl/huisvestingsvergunning>

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             | ●                |             |                 |
| Tuinhuisje/broeikas              | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Antenne/Schotel                  | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                  | ●                |             |                 |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Parket                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                  | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Losse kasten                                    | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken                             | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

in overleg

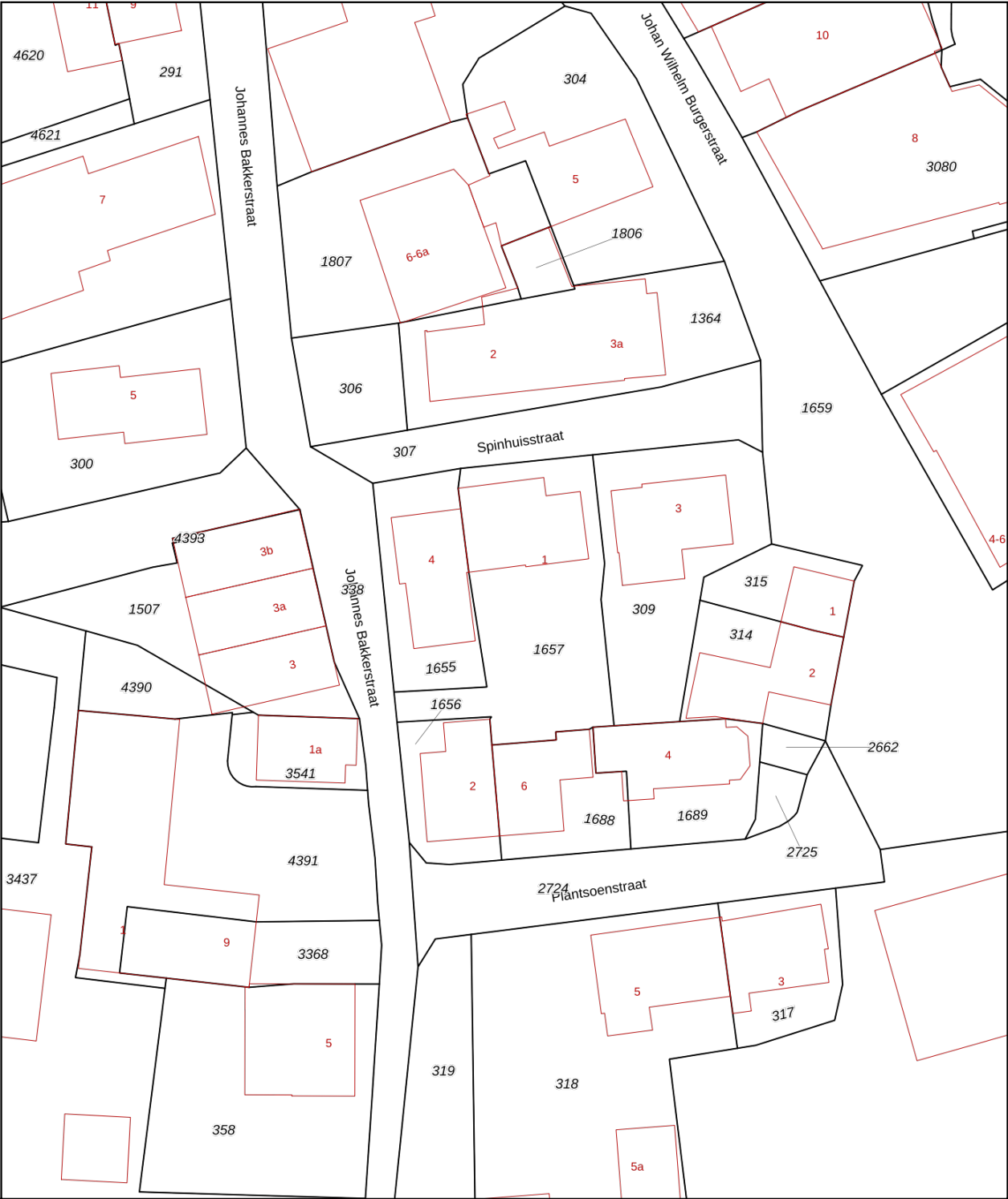


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R.T.



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl)

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl) en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.