



Sneak Preview

**NEEM CONTACT
MET ONS OP!**

072- 30 33 000

Bickerstraat 47

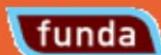
1701 ED Heerhugowaard

info@tesselaarmakelaardij.nl

WWW.TESSELAARMAKELAARDIJ.NL

**DORPSSTRAAT 10
OBDAM**

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.



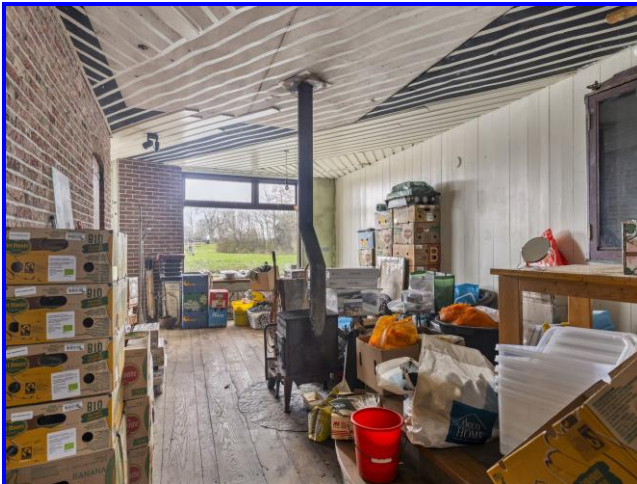
Achteraanzicht



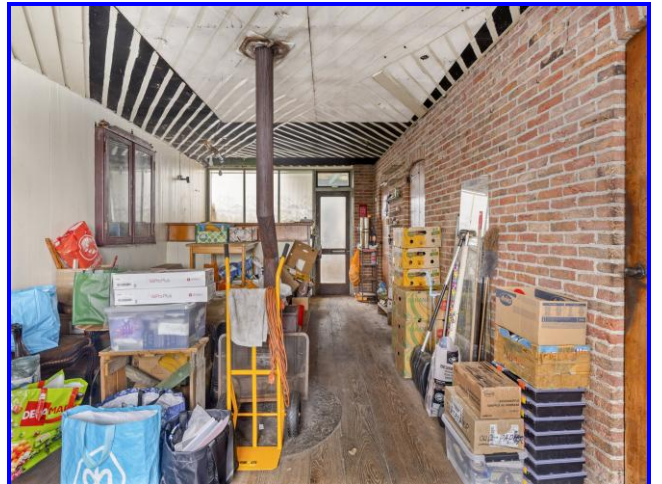
Vooraanzicht



Woonkamer



Woonkamer



Eethoek



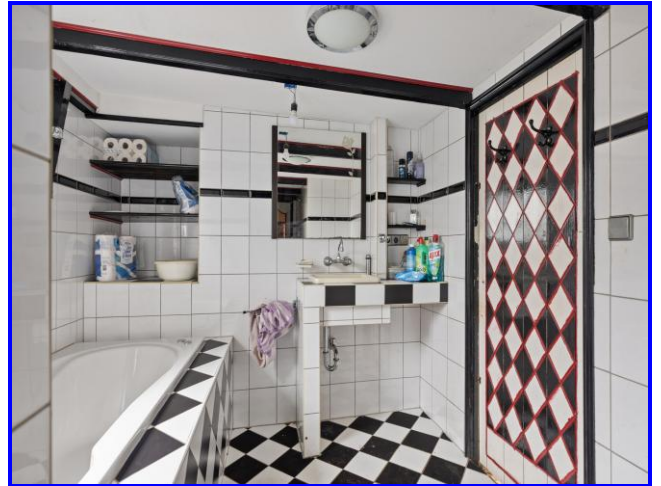
Keuken



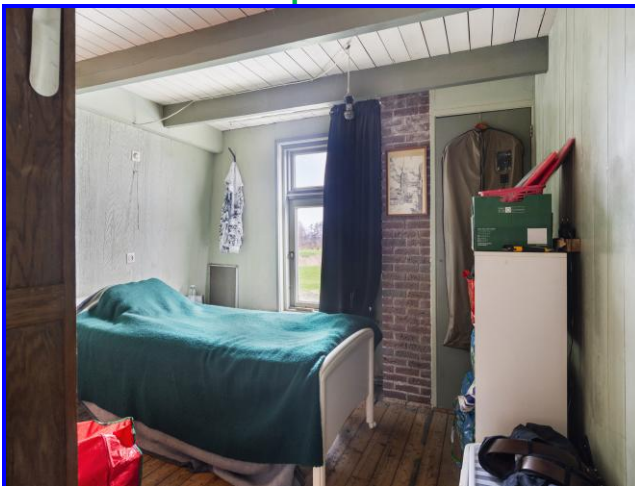
Badkamer



Badkamer



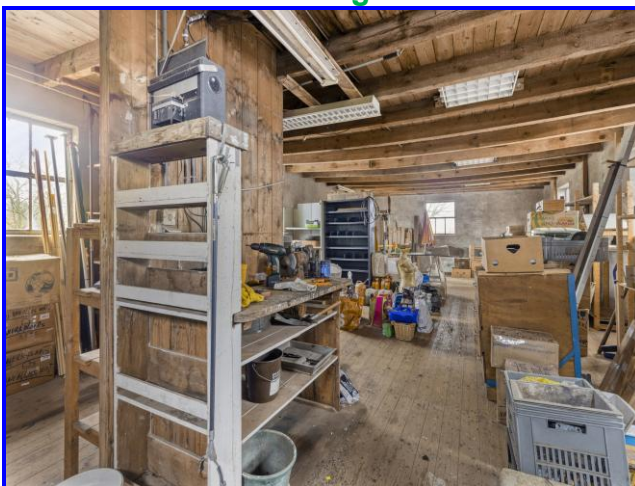
Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Garage



Omgeving



Beschrijving / Kenmerken

Adres : Dorpsstraat 10 Obdam
Vraagprijs : € 300.000,- kosten koper

GEZOCHT DE ECHTE KLUSSER VOOR EEN RUIM OPGEZETTE WONING MET PRACHTIG VRIJ UITZICHT OVER DE WEILANDEN EN ZEER VEEL POTENTIE. Deze woning is een echte opknapper en biedt volop mogelijkheden voor wie niet terugdeinst voor een grondige renovatie. Gelegen op een unieke locatie met vrij uitzicht over de weilanden, vormt dit huis de perfecte basis om geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met grote raampartijen, die zorgen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de weilanden. Daarnaast is er een extra werk of hobbykamer aanwezig. Via de enkele deur in de keuken bereik je een extra opslagruimte, die op haar beurt toegang geeft tot de royale achtertuin. De wilde achtertuin is bijzonder ruim en biedt een prachtig uitzicht over de weilanden, waar in de verte de schapjes rustig grazen. Via de tuin bereik je de grote garage van circa 65 m², voorzien van openslaande deuren naar de oprit. Op de 1^e verdieping zijn drie slaapkamers, een ruime overloop en een badkamer aanwezig. Vanuit de badkamer heb je toegang tot een extra ruimte van maar wederom liefst circa 65 m². Wat deze woning nog meer mogelijkheden geeft. Ben je al geïnteresseerd? Je kunt telefonisch contact met ons op nemen of een mail sturen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

LET OP: de woning verkeert in zeer matige staat en dient volledig en grondig te worden gerenoveerd compleet naar eigen wens.

Omgeving

Ligging : Gelegen aan de dorpsrand met vrij uitzicht en een rustige woonomgeving.

Woning

Eengezinswoning
Onderhoud binnen : Slecht
Onderhoud buiten : Slecht
Aantal slaapkamers : 3
Energie label : G, geldig tot 21-08-2035
Woonoppervlakte : 175 m²
Inpandige bergruimte : 65 m²
Inhoud woning : 710 m³
Bouwjaar : 1930

Perceel

Perceeloppervlakte : Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 400 m² eigen grond, bestaande uit 380 m² en een aanvullend perceel van 50 m². Voor de overdracht van de woning wordt aan de voorzijde van het perceel een gedeelte van circa 30 m² afgesplitst en verkocht, waardoor de uiteindelijke perceelgrootte na overdracht circa 400 m² eigen grond bedraagt.

INDELING WONING:

Begane grond: Entree/hal met toegang tot het toilet en de werk/hobbykamer. Vanuit de hal kom je in de ruime doorzon woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de weilanden. De woonkamer heeft een afmeting van 8,96 x 3,59 meter en staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde. De eenvoudige keuken biedt toegang tot een extra opslagruimte en tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich een extra opslag van 2,09 x 3,59 meter.

1^e verdieping: Via de overloop bereik je 3 slaapkamers, de badkamer en diverse bergruimtes. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan slaapkamer 1 een afmeting heeft van circa 3,15 x 2,70 meter en slaapkamer 2 circa 3,15 x 3,12 meter meet. Aan de achterzijde ligt slaapkamer 3 met een afmeting van circa 3,14 x 2,36 meter. De centraal gelegen badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is voorzien van een 2^e toilet, aparte douche, ligbad en wastafel. De badkamer geeft toegang tot een zeer royale extra opslagruimte/werkruimte boven de garage van 11,50 x 5,64 meter met een hoogte van circa 2,49 meter. Deze ruimte is ideaal geschikt voor opslag en biedt tevens volop mogelijkheden voor toekomstig gebruik.

Achtertuint: De achtertuin is zeer wild en royaal van opzet en biedt een vrij en landelijk uitzicht over de achtergelegen weilanden. Dankzij het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van veel privacy en rust, met een prachtig groen decor en in de verte grazende schaaapjes.

De tuin is de laatste jaren niet onderhouden en kan je dus volledig naar eigen wens opnieuw in te richten. Er is volop ruimte voor meerdere zitplekken, groenvoorziening of het creëren van een echte buitenleefomgeving. Vanuit de tuin heb je toegang tot de veranda, de extra opslagruimte en de royale garage, wat de tuin functioneel en praktisch maakt. Een unieke buitenruimte voor liefhebbers van vrijheid, ruimte en het buitenleven, met alle mogelijkheden om hier iets moois van te maken.

Garage: De royale garage is bereikbaar via de achtertuin en via de oprit middels openslaande deuren. De garage heeft een afmeting van circa **11,50 x 5,64 meter** en biedt daarmee volop ruimte voor het stallen van meerdere voertuigen, opslag of het realiseren van een werk of hobbyruimte. Dankzij de ruime maatvoering en de praktische indeling is de garage veelzijdig te gebruiken.

Verwarming

HR Intergas (2012), eigendom

Aanvaarding

In overleg. Kan op korte termijn.

'As is where is'

Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt ("as is, where is"), met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten en beperkingen. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de bouwkundige staat, installaties, voorzieningen of geschiktheid voor een bepaald gebruik. Eventuele risico's die voortvloeien uit de huidige staat van het verkochte komen volledig voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan **95** jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen liggen dan bij nieuwere objecten. Eventuele bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op hetgeen in artikel 6.3 van de koopakte zal worden vermeld.

Bezichtiging

Na afspraak met Kandidaat Register Makelaar i.o. Jasper Keuken of Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur Jim Tesselaar.

Bieding

Mocht je naar aanleiding van jouw bezichtiging interesse hebben in deze woning dan verzoeken wij jou een eenmalig eindvoorstel te doen via je Move account. Dit kan via Move.nl. Het gehele biedingsproces verloopt via Jim Tesselaar, RM/RT. De inschrijving eindigt op **woensdag 24 december 2025 om 12:00 uur**.

Betreft: Dorpsstraat 10 Obdam

Algemene vragen

- | | | | |
|-----|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Zijn er nadat je de woning in eigendom hebt verkregen aanvullende aktes van notariële aard opgesteld? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 2. | Is de wet voorkeursrecht Gemeente van toepassing? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 3. | Is het registergoed een (rijks/provincie/gemeentelijk) monument? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 4. | Is het registergoed een beschermend stads- of dorpsgezicht? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 5. | Is het registergoed een beeldbepalend pand? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 6. | Wijken de kadastrale grenzen af van de (aanwezige) erf grenzen? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 7. | Heb je gemeente grond in gebruik? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 8. | Is het registergoed (onder) verhuurd? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 9. | Zijn er bijzonderheden te melden aangaande: | | |
| | * Geluidsoverlast | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Stankoverlast | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Lekkage | ☐ Nee | ☒ Ja |
| | * Vloeren | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Binnen muren/wanden | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Dak (bedekking) | ☐ Nee | ☒ Ja |
| | * Lekkende isolerende beglazing | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Kozijnen/deuren/ramen | ☐ Nee | ☒ Ja |
| | * Nutsvoorzieningen (Gas/Water/Elektra e.d.) | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Zijn er, in het algemeen gebreken aan de woning? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 10. | Is de woning aangesloten op het openbaar riool?
Zo nee, s.v.p. toelichten op welke wijze de afvoer plaats vindt van het afvalwater. | ☐ Nee | ☒ Ja |
| 11. | Zijn er verbouwingen uitgevoerd waar formeel toestemming voor nodig was? (bouwvergunningen) | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Zijn hiervoor de nodige vergunningen verkregen? | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 12. | Zijn er tanks, zoals hieronder vermeld, in de grond aanwezig: | | |
| | * Olie | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Septic | ☒ Nee | ☐ Ja |
| | * Anders: | ☒ Nee | ☐ Ja |
| 13. | Is de kruipruimte droog? | ☒ Nee | ☒ Ja* |
| 14. | Zijn er in de woning zaken welke gehuurd of geleased zijn? | ☒ Nee | ☐ Ja |

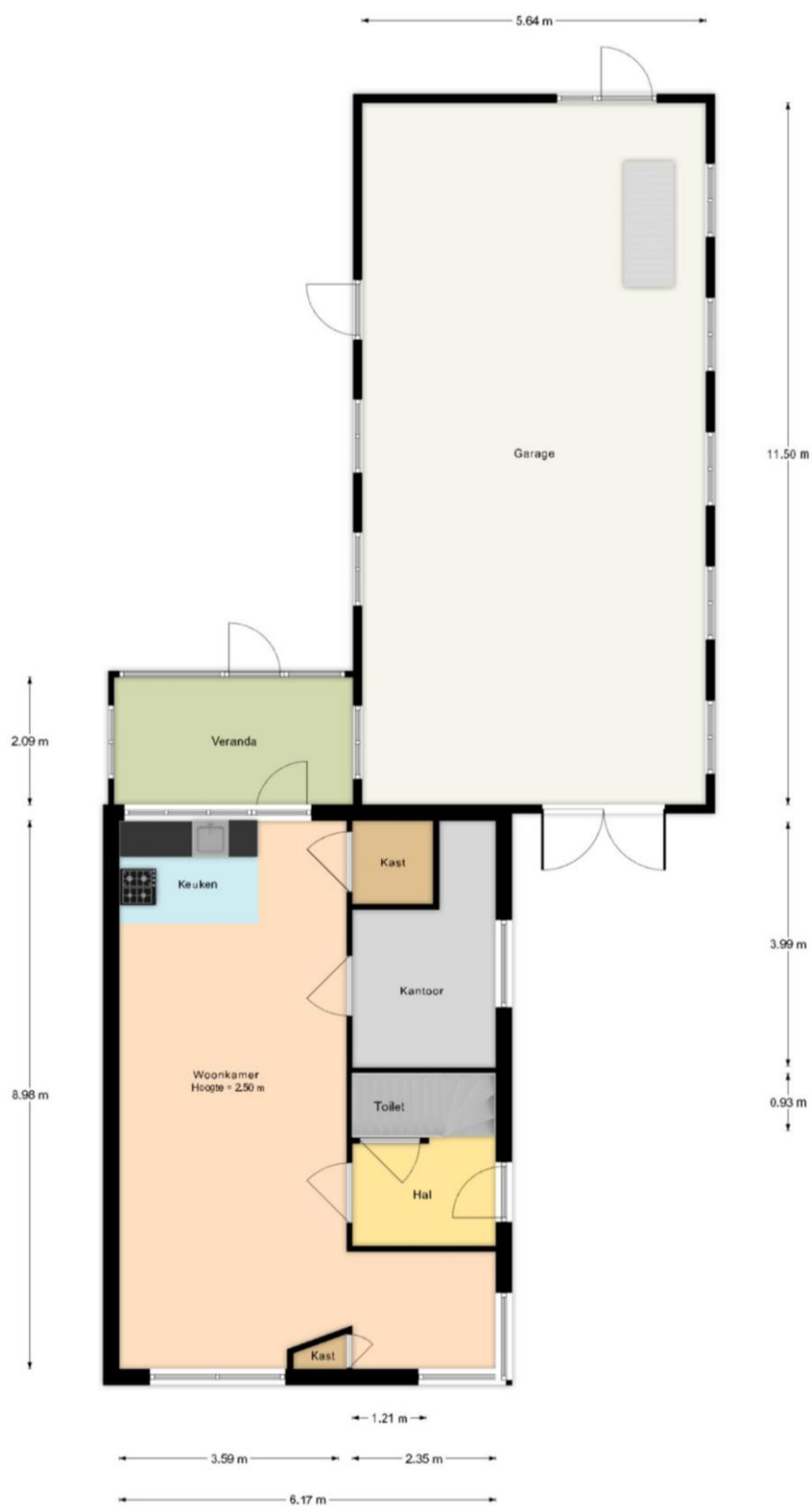
Ad 13* Zomerdag is de kruipruimte droog, winterdag vochtig

Betreft: Dorpsstraat 10 Obdam

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buiten				
Erfafscheiding/tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	O	O	O
Buitenverlichting	X	O	O	O
Tijd/of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	O	O	O
Houten berging	X	O	O	O
Vijver	O	O	O	X
Broeikas	O	O	O	X
Vlaggenmast/stokhouder	O	O	O	X
Zonnepanelen	O	O	O	X
Woning				
Alarminstallatie	O	O	O	X
Schotel/antenne	O	O	O	X
Brievenbus	X	O	O	O
Bel	X	O	O	O
Rookmelders	O	O	O	X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	O	O	O
Screens: voor/achter etage:	O	O	O	X
Rolluiken/zonwering buiten: voor/achter etage:	O	O	O	X
Handmatig/elektrische zonwering binnen	O	O	O	X
Vliegenhorren	O	O	O	X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X	O	O	O
Gordijnen:	X	O	O	O
Rolgordijnen	O	O	O	X
Vitrage	O	O	O	X
Jaloezieën	O	O	O	X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/zeil	O	O	O	X
Laminaat/parketvloer	O	O	O	X
Warmwatervoorziening / CV				
HR Intergas (2012), eigendom	X	O	O	O
Boiler	O	O	O	X
Geiser	X	O	O	O
Thermostaat	X	O	O	O
Mechanische ventilatie	O	O	O	X
Airconditioning	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Open haard/houtkachel				
Houtkachel	X	O	O	O
Keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron	O	O	O	X
4-pits gasfornuis	X	O	O	O
Oven	X	O	O	O
Vaatwasser	X	O	O	O
Afzuigkap/schouw	O	O	O	X
Koelkast/vriezer	X	O	O	O
Verlichting				
Inbouwverlichting/dimmers	O	O	O	X
Opbouwverlichting	X	O	O	O
(Losse) kasten, legplanken:				
Losse kast(en)	X	O	O	O
Boeken/legplanken	O	O	O	X
Vast bureau	O	O	O	X
Spiegelwanden	O	O	O	X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X	O	O	O
Wastafel	X	O	O	O
Toiletaccessoires	X	O	O	O
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	O	O	O	X
Douche	X	O	O	O
Toilet 2x	X	O	O	O
Radiator	X	O	O	O
Ligbad	X	O	O	O
Wasmachine	X	O	O	O
Wasdroger	X	O	O	O
Telefoontoestellen/-installatie				
Telefooninstallatie	O	O	O	X
Voorzetramen/radiatorfolie te weten:				
Radiatorafwerking	O	O	O	X
Voorzetramen	O	O	O	X
Isolatievoorziening	O	O	O	X
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	O	O	O	X
Werkbank schuur/garage	X	O	O	O

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345 25 Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Obdam Sectie E Perceel 236 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	--	---



Gratis Waardebepaling

Gecertificeerde makelaar **Jim Tesselaar** hanteert zijn eigen slogan:

*„Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”
Wil je weten wat ik zeg en doe? Bel 072-30 33 000.*

Zijn er of ken je mensen uit jouw omgeving met verhuisplannen?
Bel dan: **072-30 33 000** voor een GRATIS waardebepaling door:

Jim Tesselaar, Register Makelaar/Taxateur



KORTINGSBON

**Minimaal 10 % korting op jouw
taxatierapport**

Heb je een NWWI taxatierapport nodig voor
jouw huidige of nieuwe woning?

Bel dan naar: **072-30 33 000**

Weet je wat er allemaal komt kijken bij het aankopen van een woning?

- ❑ **Hoe vind je een huis?**
 - Zoeken op Funda
 - Sturen van een buurtmailing
 - Nieuw in verkoop
- ❑ **Waar moet je op letten bij het bezichtigen van de woning:**
 - Locatie, locatie & locatie!
 - Staat van onderhoud: let vooral goed op de kozijnen, fundering, dak
 - Courantheid: hoe gewild is de woning?
 - Opzoeken en inkijken van het bestemmingsplan
- ❑ **Marktinzicht:**
 - Marktinformatie is nodig voor een goede beslissing
 - Het inschatten van de populariteit van de woning
- ❑ **Onderzoeken:**
 - Bewijs van eigendom
 - Lijst roerende zaken
 - Bestemmingsplan
 - Kadastraal uittreksel
 - Bodemonderzoek
 - Omgevingsvergunning
 - Erfpachtvoorwaarden
 - Gegevens omtrent Vereniging van Eigenaars
 - Inlichtingenformulier
 - Kadastraal bericht object
 - Tekening van de woning / plattegronden
 - Bouwtechnische keuring
- ❑ **De onderhandeling:**
 - Wat is een realistische waarde van de woning
 - Afstemmen datum oplevering
 - Overname roerende zaken
 - Regelen en volgen van ontbindende voorwaarden
- ❑ **De koopovereenkomst:**
 - Benodigde gegevens leveren aan verkopende makelaar
 - Controleren van de koopovereenkomst
 - Ondertekenen
 - Tekst en uitleg over drie bedenkdagen
- ❑ **Aanvragen financiering:**
 - Bewaking ontbindende voorwaarden
 - Helpen bij het maken van de juiste keuze voor hypotheekadvies
 - Het maken van een juiste notariskeuze
- ❑ **Transport:**
 - Controle akte van levering en nota van afrekening
 - Vooraf inspectie van de woning
 - Achteraf gebreken/problemen aan mij melden
 - Opnemen van meterstanden
 - Meegaan naar de notaris
- ❑ **Tips:**
 - Doe vooraf goed onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden
 - Wat zijn jouw uitgaven naast de hypotheeklasten
 - Laat je tijdig informeren als er een rentewijziging is
 - Begin vandaag al met het reserveren van geld voor o.a. onderhoudskosten
- ❑ **Welke wegen kun je bewandelen?**
 - Alles zelf doen
 - Nadat je een huis gevonden hebt een begeleidende makelaar inschakelen

**Wij zijn je graag van dienst!
Je kunt ons bellen op 072-30 33 000.**

Quote Jim Tesselaar: „Ik zeg wat ik doe én doe wat ik zeg”

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper willen wij je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt. Ben je voornemens om een bod uit te brengen, dan verzoeken wij je om jouw bod te doen via [Move.nl](https://www.move.nl) of dit te mailen naar info@tesselaarmakelaardij.nl.

Mocht deze woning niet precies aan jouw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om je te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.tesselaarmakelaardij.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien je tot koop overgaat van deze woning, willen wij je erop wijzen dat er na afloop van het financieringsvoorbepaald een waarborgsom c.q. bankgarantie (10% van de koopsom) gestort dient te worden.

Tevens werken wij intensief samen met specialisten die je kunnen adviseren op het gebied van hypotheek en verzekeringen.

Indien je een eigen woning bezit en deze eventueel wilt verkopen, dan zijn wij je daar graag bij van dienst. In een presentatie laten wij je zien wat wij bij de verkoop van jouw woning kunnen betekenen. Ook bieden wij je graag een **GRATIS WAARDEBEPALING** aan door een **Gecertificeerd Register Makelaar/ Register Taxateur**. Als Gecertificeerd Register Makelaar/Taxateur staat Jim Tesselaar in een officieel register ingeschreven, zodat hij een taxatie rapport kan maken die door **alle** banken en financiële instellingen in Nederland geaccepteerd wordt.

Tesselaar Makelaardij is voor de 8^e keer uitgeroepen tot **beste makelaar** van Heerhugowaard. Op de website van 'Wie is de Beste Makelaar' heeft team Tesselaar Makelaardij de navolgende beoordelingen per jaar behaald van 2019: 9,8, 2020: 9,9, 2021: 9,8, 2022: 9,9, 2023: 9,8 en in 2024 wederom een 9,9! Wil je weten hoe wij werken? Lees dan onze beoordelingen op www.widbm.nl.

Met vriendelijke groet,



Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van het desbetreffend onroerend goed weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overkomen met de werkelijke situatie. Door Tesselaar Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijk biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.