

TE KOOP

Kuikensweg 7 A

Beverwijk



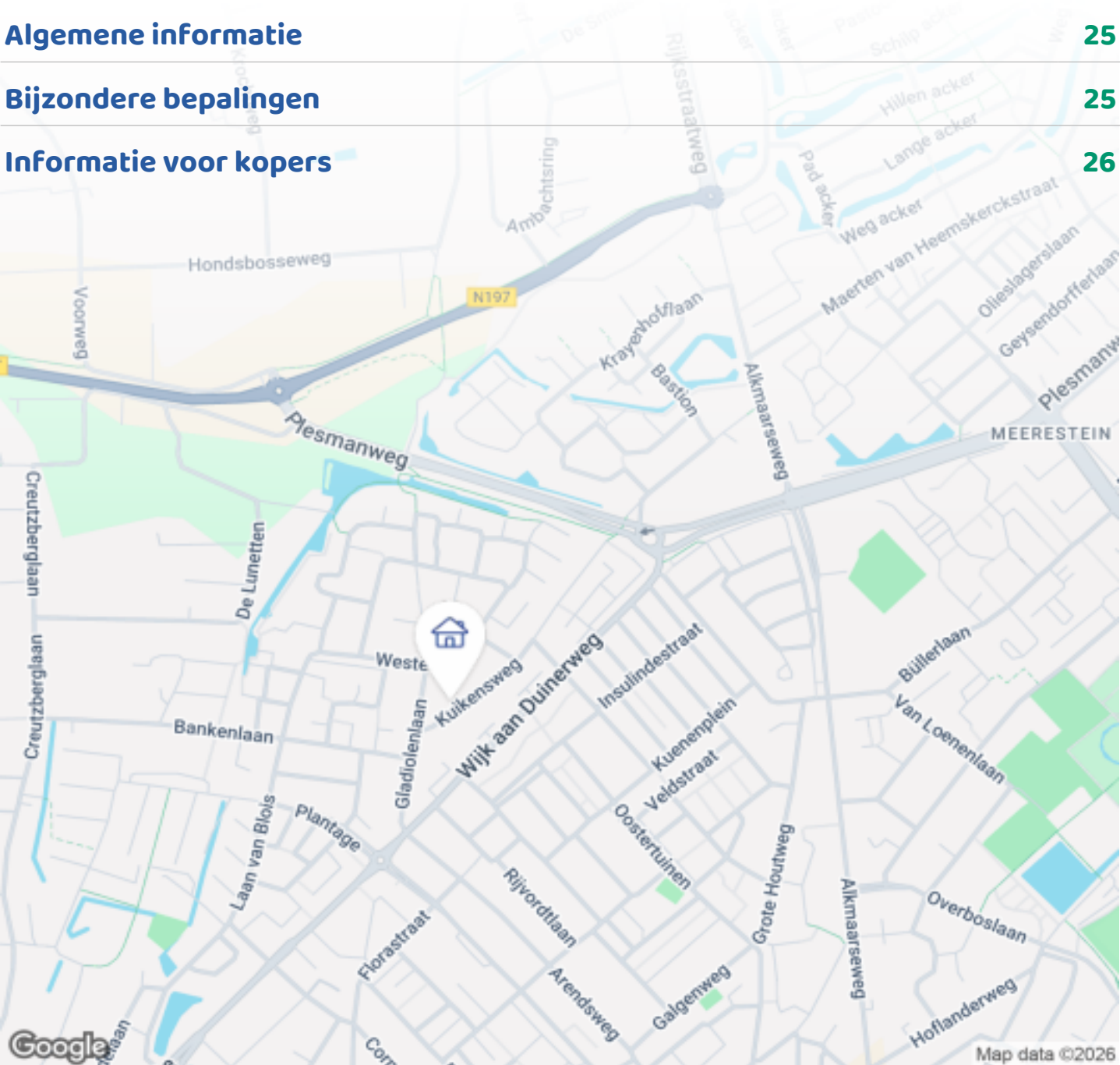
Vraagprijs

€ 430.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



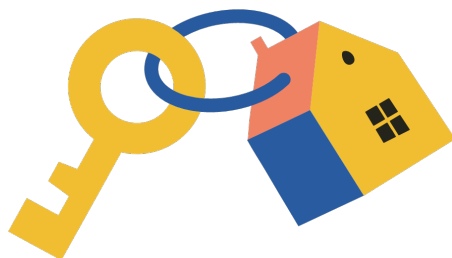
Woningbrochure: Kuikensweg 7 A, Beverwijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In de populaire en royaal opgezette wijk Westertuinen presenteren wij deze goed onderhouden en rookvrije eengezinswoning.

De huidige eigenaar heeft de woning al verbouwd en daar kun jij nu van profiteren! Deze karakteristieke woning heeft grotendeels extra warmte- en geluidsisolatie waardoor het erg stil en rustig is in de woning. Thuiswerken of de radio iets harder zetten is hier dus geen enkel probleem. Aan de achterzijde van de woning is zowel een aanbouw met lichtstraat als een opbouw gerealiseerd waardoor er extra veel woonoppervlakte is gecreëerd. De woning heeft 3 slaapkamers maar er is eventueel op de 1ste of 2de verdieping nog een 4de slaapkamer te realiseren. Er zijn onlangs nog 4 zonnepanelen geïnstalleerd waardoor je je over de energierekening geen zorgen hoeft te maken. De woning ligt aan een niet doorgaande weg met weinig verkeer en voldoende parkeergelegenheid voor de deur.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst kom je in de hal met daarbij het toilet. Hierna kom je via de deur direct in de ruim opgezette open keuken in U-opstelling waarbij er een open verbinding is tot de woonkamer. In de woonkamer is veel licht gecreëerd door de lichtstraat en de vele ramen. De voorraadkast is vanuit praktisch oogpunt dichtbij de keuken geplaatst. Via de openslaande deuren kom je vervolgens in de diepe achtertuin met veranda en de ruime stenen berging. Middels de poort aan de achterzijde van de tuin kun je de tuin betreden door gebruik te maken van de achterom middels recht van overpad.

Over alles is goed nagedacht in deze woning! Via de vast trap kom je op de eerste verdieping en zijn er van de originele deuren schuifdeuren gemaakt die naar alle aangrenzende ruimtes gaan wat veel ruimte bespaart. Er zijn twee goed bemeten slaapkamers en een ruime badkamer met whirlpool, douche, toilet, vloerverwarming en een wastafelmeubel. Via de vaste trap kom je vervolgens op de ruime tweede verdieping met meer dan genoeg ruimte voor een derde of zelfs nog een vierde slaapkamer. Hier is tevens de opstelplaats van de cv-ketel te vinden welke is weggewerkt in het verlengde van de hangende kastdeurtjes. Er is achter het links hangende kastdeurtje nog een ruime nis te vinden die is omgebouwd tot extra bergruimte inclusief verlichting. Deze mooie zolderverdieping is ook nog eens bij het trapgat af te sluiten d.m.v. 2 aparte luiken voor meer privacy en rust.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke, rustige wijk die bekendstaat om zijn prettige uitstraling. In de nabije omgeving vind je diverse voorzieningen zoals basisscholen en winkels bij winkelcentrum de Plantage. Aan de overkant van de woning is een Judoschool en een voetbalveld en op 2 minuten wandelen een speelveld voor kinderen. Op 5 minuten wandelen is het Sportfondsenbad met daarbij een sportschool om te trainen of te fitnessen. Daarnaast is het 10 minuten fietsen naar het station waar een directe treinverbinding naar Haarlem, Amsterdam of Alkmaar genomen kan worden. Bovendien zijn de uitvalswegen naar Alkmaar, Haarlem en Amsterdam

zeer gemakkelijk bereikbaar. En dan is het ook nog eens maar 15 minuten fietsen naar het strand in Wijk aan Zee of naar het duingebied om in je vrije tijd heerlijk te kunnen wandelen, fietsen of een terrasje te pakken. Wat wil je nog meer?

Heb je interesse gekregen in deze woning? Plan dan snel een bezichtiging in.

Bouwjaar: 1933

Woonoppervlak: ca. 95 m²

Inhoud: ca. 334 m³

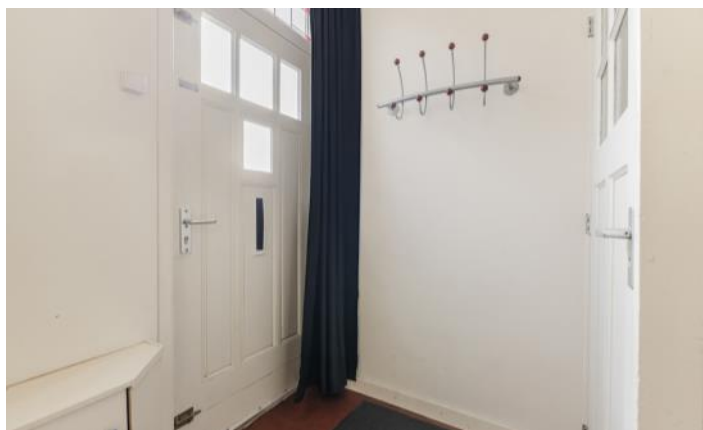
Perceel: 119 m²

Bijzonderheden:

- Renovatie woning 2007.
- Aanbouw- + opbouw achterzijde + dakkapel voorzijde 2007.
- Schuur november 2021.
- Vloerisolatie 2022.
- CV gereviseerd in 2022.
- Nieuwe windveren achterzijde 2022.
- Nieuwe anti kerntrekbeslag + sloten in de voordeur en openslaande achterdeuren 2022.
- Vaatwasser gereviseerd 2023.
- Veranda gebouwd 2023.
- Nieuwe dakbedekking zolder 2024.
- Houtwerk lichtstraat vernieuwd 2024.
- 4 nieuwe zonnepanelen geplaatst september 2025.
- Origineel rookkanaal aanwezig voor eventueel aansluiten van een openhaard.
- Mogelijkheid tot een 3-fasen aansluiting voor bv opladen elektrische auto.
- Vloerverwarming in de badkamer.
- Ideale ligging in rustige kindvriendelijke wijk.
- Op loopafstand van winkelcentrum de Plantage.
- Binnen 15 minuten met de fiets op het strand in Wijk aan Zee of duingebied.
- Op 10 minuten fietsafstand voor een rechtstreekse treinverbinding naar Haarlem, Alkmaar en Amsterdam.
- Uitvalswegen Haarlem, Alkmaar en Amsterdam zeer goed bereikbaar.













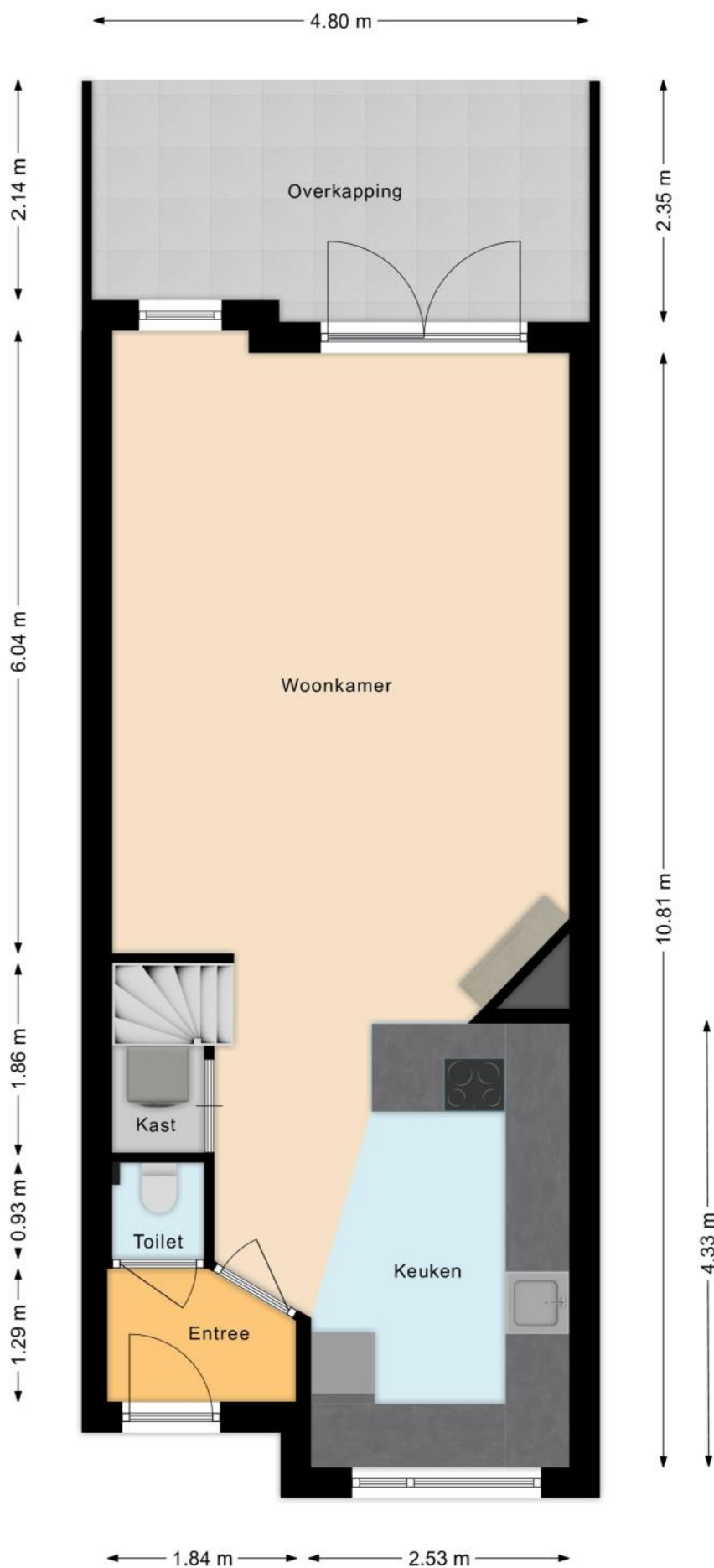




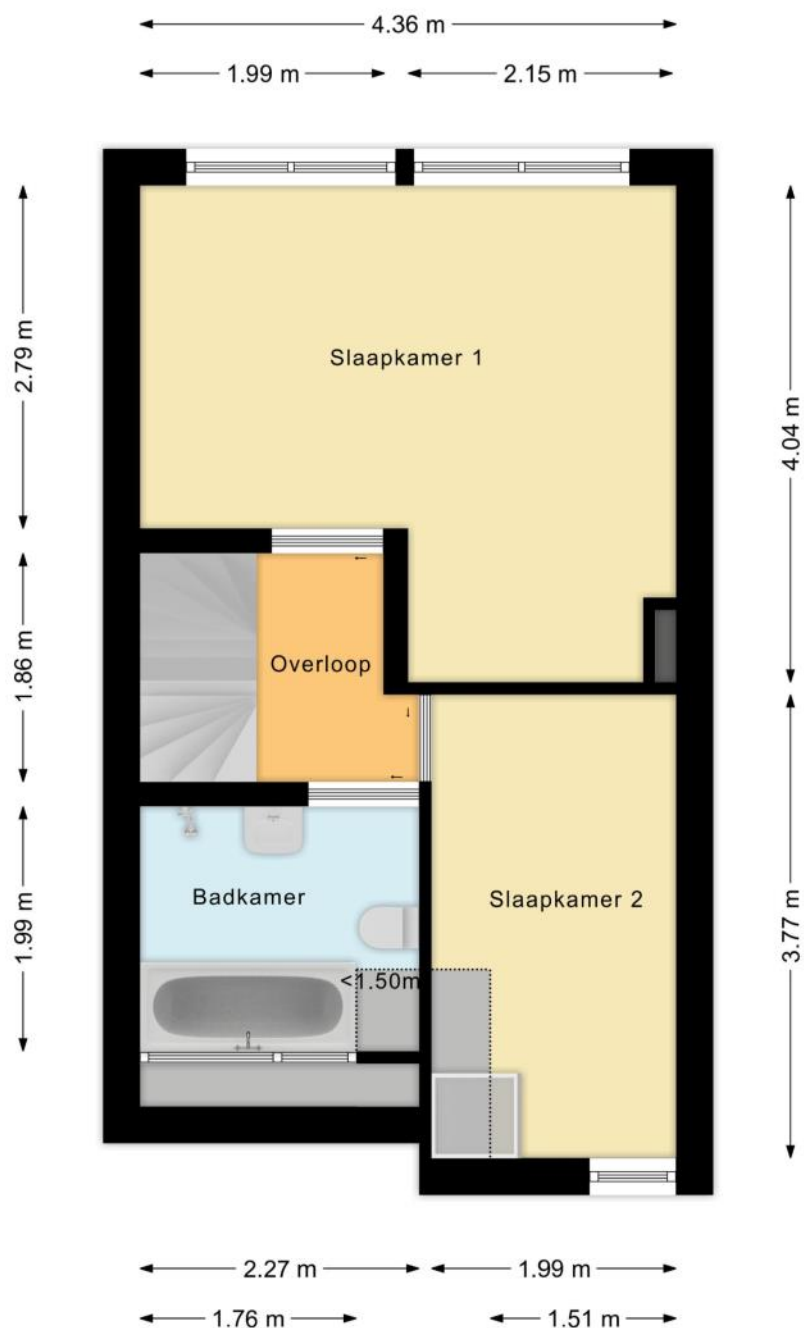




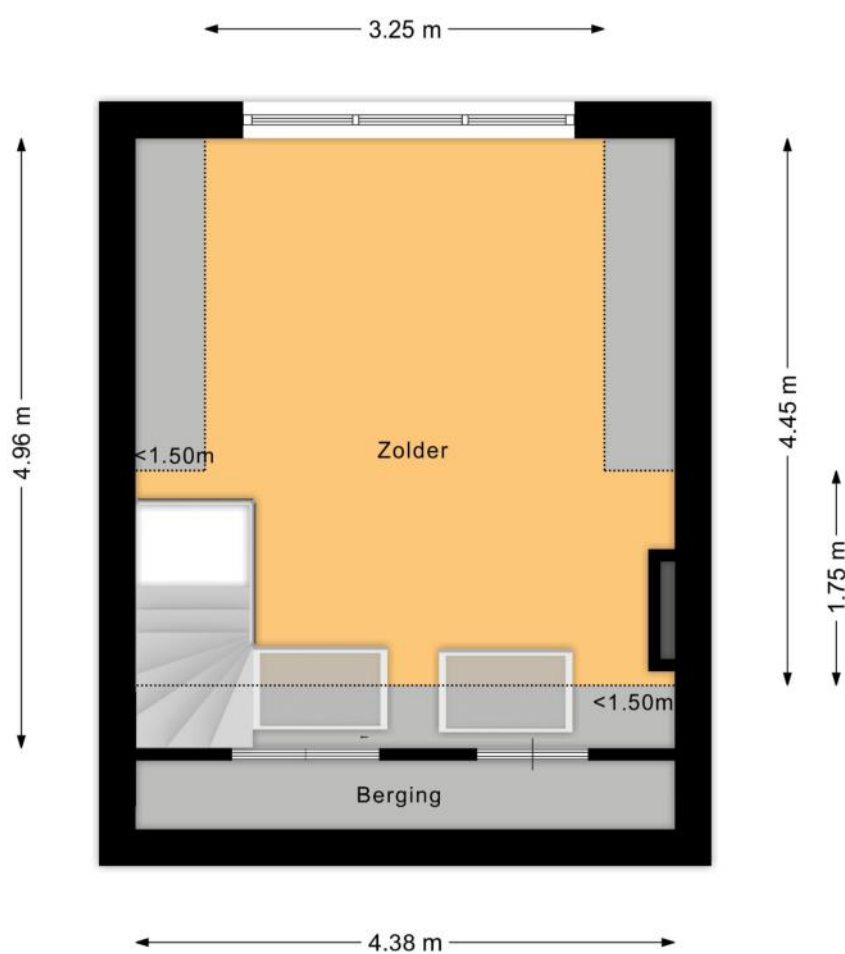
PLATTEGROND



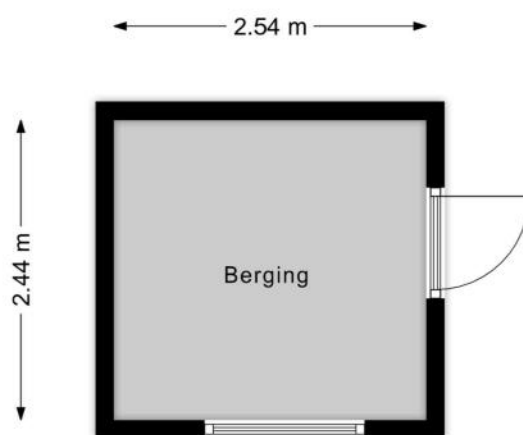
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	119 m ²
Inhoud	334 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	95 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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 en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2006
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	36 m² (8m diep en 4,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Wijk aan Zee en Duin B 6081

Oppervlakte	119 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

De rolgordijnen en de kast in de grote slaapkamer blijven achter net als het douchegordijn en het rolgordijn in de badkamer. De kasten in de schuur blijven ook achter. Ook de gordijnen in de keuken blijven achter net als het gordijn bij de trap. Alle horren in huis en ook de gordijnen en zonweringen op zolder en de ventilator in de woonkamer blijven achter.

De lamp in het toilet gaat mee.



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: MLNEXT



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- 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 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

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

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.

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.