

VERKOOPBROCHURE

Kosterskamp 14,

7683 VV Den Ham

€ 595.000,-- k.k.

perceel 668m²

woonoppervlak 162m²

in pandige bergruimte 44m²



Omschrijving:

Wil je terug naar de ruime afmetingen met grote praktische ruimtes van de jaren '70, dan is deze gezinswoning met 206m² oppervlakte, waarvan 162m² woonoppervlakte en 44m² inpandige bergruimte met energieklassen C een aanrader. Met wat zonnepanelen en een hybridewarmtepomp is deze goede energieklassen eenvoudig te verbeteren. De inpandige garage van ca. 4x8m² is zo ruim dat er naast een auto ook makkelijk fietsen inpassen en er ruimte overblijft om te klussen, waar is dit nog mogelijk? Ook de 4 slaapkamers boven met een gemiddelde van 13,5m² zijn ruim bemeten, op de begane grond is er een extra werk-/ slaapkamer. Op het zuiden bevinden zich de ruime woonleefkeuken met separate eetkamer, het ruime terras met een groot zonnenscherm op het zuiden is bereikbaar via de royale bijkeuken. De woonkamer bevindt zich aan de westgevel met uitzicht op de ondergaande zon. De ruimtes lopen op een organische manier in elkaar over, niet verwonderlijk dan is dat de woning onder architectuur is ontworpen door architect dhr. Johan Nijhoff. Het ontwerp met doorschietende daken, buitenbalkon en overkapte voorgevel doet speels en jeugdig aan. Het perceel 668m² groot is gelegen in de wijk Broekmaten, bestaat uit 2 kadastrale nummers D1546 en D1587, deze laatste is op een recenter datum aangekocht van de gemeente.

Met de afmetingen van ca. 6x10m² is de oprit voldoende groot om 4 auto's op eigen terrein te kunnen parkeren. De openhaard is een aantal jaren omgebouwd van hout naar een gasgestookte openhaard, uiteraard evt. weer om te bouwen naar houtgestookt indien gewenst. De tuin is rondom de woning gelegen waarbij achter de garage een wat groter stuk grond ligt, deze is later aangekocht en in gebruik geweest als moestuin.

De oude technische tekeningen, werkschrijving met Rc waarden zijn goed gedocumenteerd aanwezig en tevens gebruikt voor het bepalen van de energieklassen, deze komt uit op C. De kruipruimte is ca. 1,5m hoog en goed bereikbaar om deze na te isoleren, dit geldt ook voor de kap welke van binnenuit prima is te na-isoleren.

Den Ham is een rustig en karakteristiek brinkdorp gelegen nabij het natura 2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied met o.a. de landgoederen Eerde, Junne, Beerze en de Sallandse Heuvelrug. Totaal meer dan 4.000 hectare natuur voor de deur, voor wie van natuur en fietsen houdt een echte aanrader.

Het winkelbestand is relatief ruim en bestaat o.a. uit Jumbo, Regio Bank, Waanders Rijwielen, Heima Scooters, Read Shop, reisburo TravelXperts, schoenenhuis Jan Pas, Prima Fashion damesmode, kringloopwinkel Tweede Hams, van 't Ende huishoudwinkel, Wolboutique, CAV winkel diervoeding/ doe het zelf, Wijha IJzerwarenwinkel, Iboxz beddenwinkel, Bull bouwmaterialen.

De installatie van de woning is voorzien van een Nefit Proline Nxt HRC 24/CW4 hr cv ketel op gas (2025) en natuurlijke afzuiging in de keuken, toilet en badkamer. De gaskookplaat in de keuken is voorzien van mechanische afzuiging.

Indeling kelderkast:

Kast met vloerluik naar toegang tot de kelder/ kruipruimte ca. 1,5m hoog.

Indeling begane grond:

De begane grond is voorzien van een hal met vloerluik, werk-/ slaapkamer, toilet, meterkast, woonkamer, eetkamer, keuken, kelderkast, bijkeuken, cv-berging, garage/ berging.

Indeling eerste verdieping:

De verdieping die vanuit de hal met een open trap bereikbaar is, is voorzien van overloop met zolderluik, badkamer, 4 slaapkamers en een bergruimte boven de garage.

Indeling zolder:

De zolder is voorzien van een ruime bergzolder met in het midden een stahoogte van ca. 1,5m.

Met de slaapkamer beneden zijn er maar liefst 5 slaapkamers!

Enkele wetenswaardigheden:

- Woonoppervlak 162 m²;
- Inpandige bergruimte 44m²;
- Groot perceel 668m²;
- Grote inpandige garage van ca. 4x8m² met grote bergzolder;
- Liefst 5 slaapkamers;
- terras op zuiden;
- Mogelijkheid voor eigen moestuin of speeltuin;
- Fraaie balkon met uitzicht.
- Op 7 min loopafstand van de Brink/ Jumbo;
- Verrassend energielabel C;
- Gelegen midden in Overijssel;
- Onder architectuur ontworpen door Johan Nijhoff;
- Na-isolatie vloer, gevel en dak eenvoudig te realiseren;

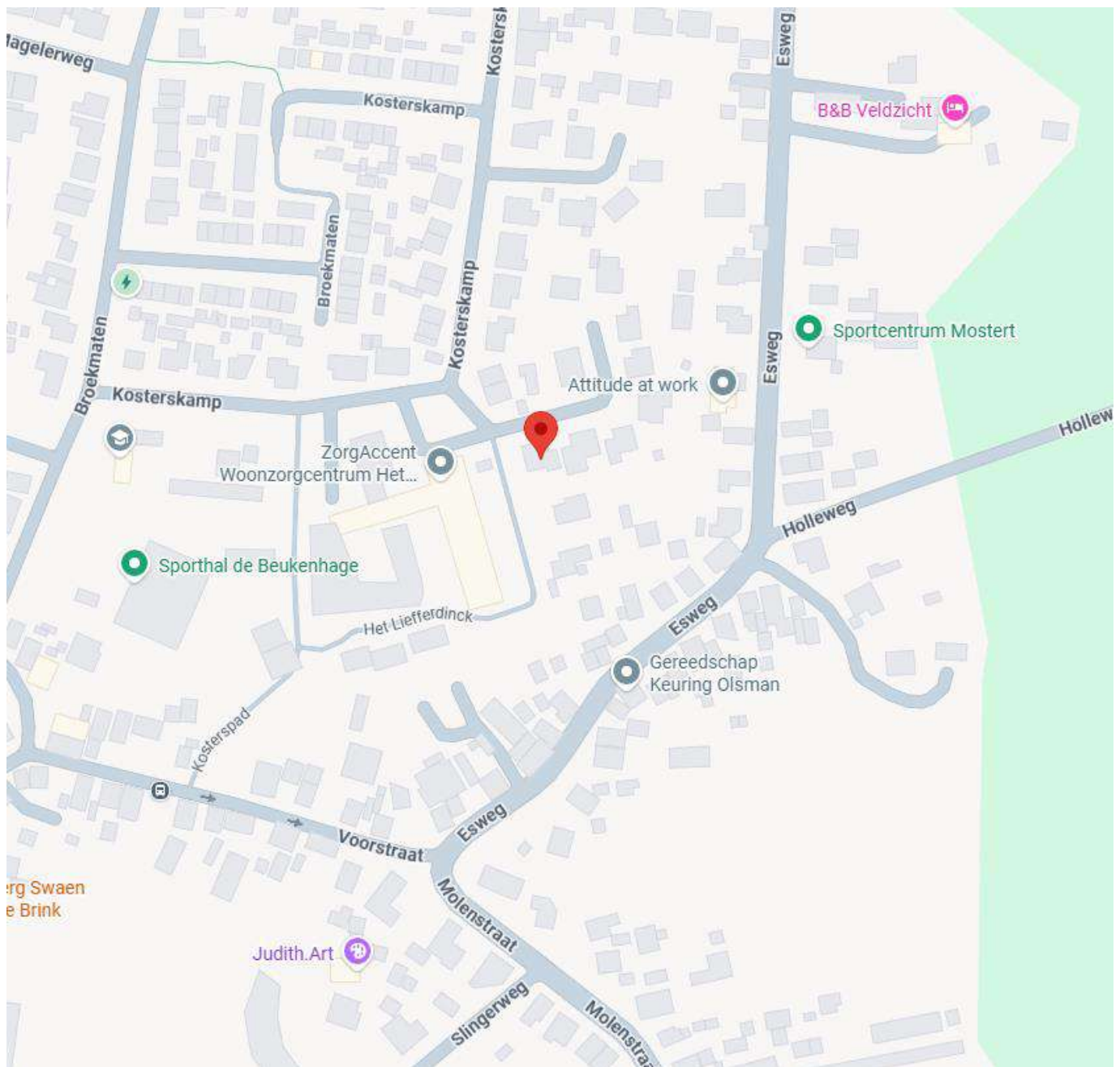
Is uw interesse gewekt?

Neem dan contact met ons op, om deze verrassende woning te komen bezichtigen.

Kenmerken:

Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1978
Aantal slaapkamers:	5
Woonoppervlak:	162 m2
Inpandige bergruimte:	44 m2
Kadastraal:	Den Ham, sectie D nummer 1546, 1587
Perceeloppervlak:	668 m2
Onderhoud binnen:	redelijk-goed
Onderhoud buiten:	redelijk
CV ketel:	2025

Locatie:



rg Swaen
e Brink

Foto's:



























































Plattegrond/ indeling

begane grond:



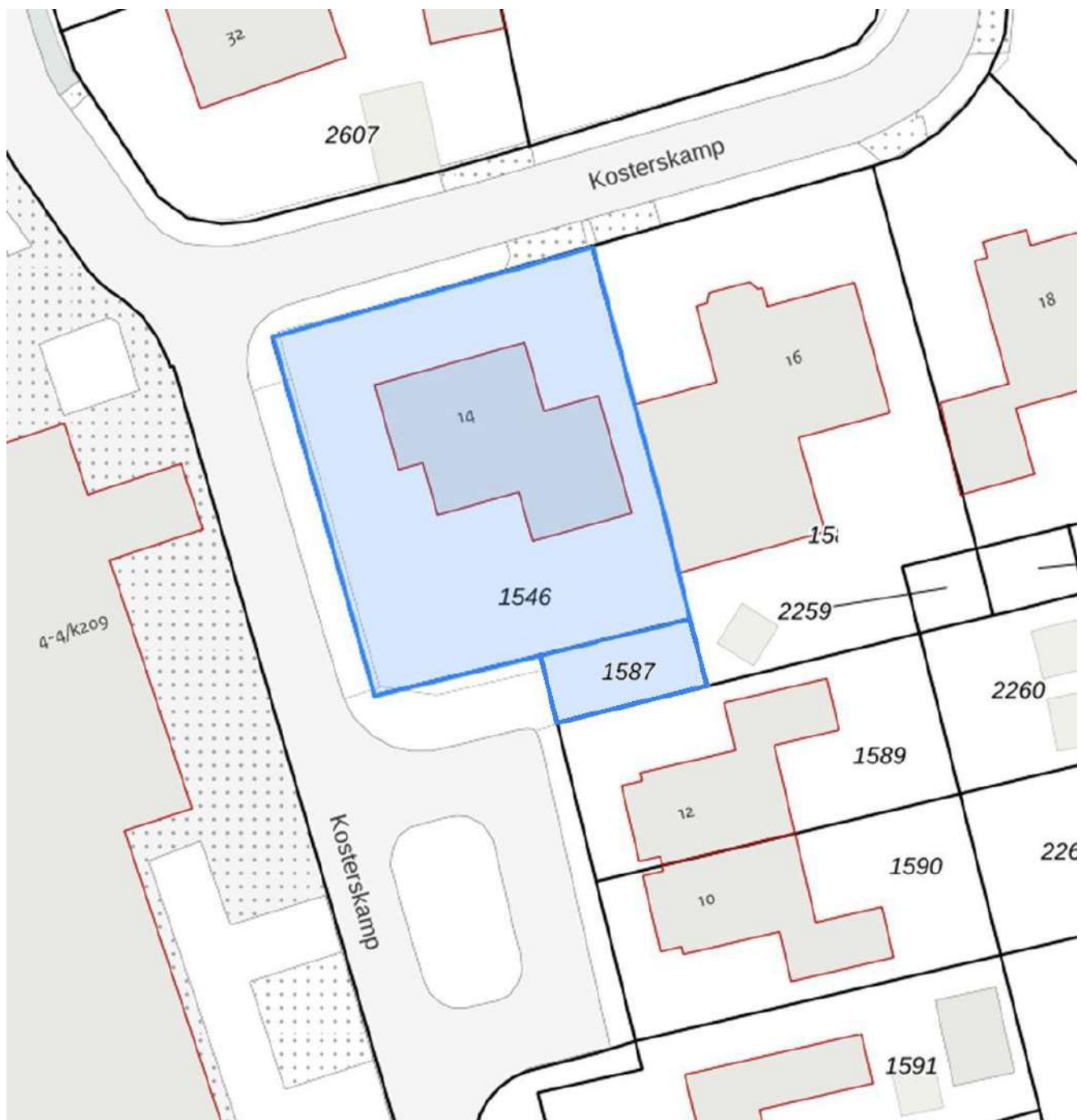
Verdieping:



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

Een eventuele koper wordt in de gelegenheid gesteld de ruimtes na te meten. Verschil van afmeting op de tekening en de werkelijkheid is voor rekening van koper. Alle stukken die in het bezit zijn van de eigenaar m.b.t. de vergunningaanvraag kunnen op aanvraag beschikbaar worden gesteld aan koper.

KADASTRALE TEKENING:



Belangrijke verkoop/aankoop informatie:

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen.

Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

Informatieplicht:

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken en de eerder genoemde vragenlijst worden verstrekt op aanvraag bij serieuze belangstelling.

Onderzoeksplicht:

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie. Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich bij te laten bijstaan door een eigen aankoop makelaar'. Dit is een makelaar die de belangen van u als aspirant-koper behartigt.

De aspirant-koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de aspirant-koper.

Waarborgsom:

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of

bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken gebruik van het laatste model koopovereenkomst van de branchevereniging NVM-, Vastgoepro-, VBO-Makelaars, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

3-dagen bedenktijd:

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgave van redenen van de koop af te zien.

Financiering/hypotheek/ontbinding:

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

Inschrijving koopakte bij het Kadaster:

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster.

Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
- Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;
- Dubbele verkoop door verkoper;
- Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
- Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de

Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.

Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

Reactie na bezichtiging:

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

Eventueel kunnen wij samen met u, uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

**Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:
Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar):**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschot, afvoerpijpen, golfplaten etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper attendeert koper op het feit dat hij/zij het verkochte als laatste niet feitelijk zelf heeft gebruikt en dat hij/zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij/zij op de hoogte zou zijn geweest als hij/zij het verkochte zelf feitelijk als laatste bewoner had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico van koper komen.

Verkoop:

Met ruim 30 jaar ervaring in het onroerend goed is Makelaardij Jos Bloemendal een vertrouwde partner in Wierden en omgeving. Met onze bouwtechnische en economische achtergrond verzorgen wij als makelaar het verkooptraject in overleg met u als opdrachtgever. Unieke fraai vormgegeven brochures en internet presentatie met duidelijke plattegronden, teksten, foto's en films. Door onze kennis van de markt, vraag en aanbod, zijn wij in staat een goed verkoopresultaat te realiseren.

Aankoop:

Door onze bouwkundige kennis en kennis van de markt met haar prijzen kunnen wij u hier goed begeleiden. Indien gewenst kunnen wij een bouwtechnische

rapportage voor u maken. Hierin worden alle zichtbare gebreken geregistreerd inclusief een calculatie om deze te verhelpen. Dit document verschaft u de zekerheid van een juiste keuze voor uw onroerend goed.

Verder kunt u gebruik maken van onze ervaring in het onderhandelen in het onroerend goed.

Taxaties:

Wij kunnen taxaties verzorgen voor al het onroerend goed. De fraai vormgegeven rapporten zijn voorzien van een uitgebreide omschrijving, toelichting, plattegrond, kadastrale informatie en foto's. Deze taxaties kunnen worden uitgevoerd voor hypotheekverstrekking, successie, fiscale aard, WOZ en voor het verkrijgen van waarde-inzicht.

Deze brochure is met zorg samengesteld door Makelaardij Jos Bloemendal. Op al onze werkzaamheden en diensten zijn de algemene voorwaarden van Makelaardij Jos Bloemendal van toepassing en kunnen gedownload worden van onze website www.makelaardijjosbloemendal.nl