



## Kuenenplein 44, 1944 RK Beverwijk

€ 349.000,- k.k.

## Omschrijving

Instapklare gezinswoning aan het Kuenenplein 44 in Beverwijk!

Ben jij op zoek naar een fijne woning waar je zo in kunt trekken? Dan is deze tussenwoning uit 1953 echt iets voor jullie! De woning is netjes onderhouden en biedt een lichte, praktische indeling met drie slaapkamers, een ruime woonkamer en een tuin op het noordwesten. Kortom, een ideale plek voor een gezin dat rust, comfort en bereikbaarheid wil combineren.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen en diverse speeltuintjes in de omgeving. Je woont hier op korte afstand van supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook het centrum van Beverwijk en het NS-station zijn goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting Haarlem, Alkmaar en Amsterdam.

Bouwjaar: 1953

Woonoppervlakte: ca. 77 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 285 m<sup>3</sup>

### Indeling

#### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte en prettige sfeer op. De hal geeft toegang tot de meterkast en trapopgang. De woonkamer is ruim en voorzien van glad gestuukte wanden, waardoor een frisse en moderne uitstraling ontstaat. Aan de achterzijde vind je de keuken, compleet met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend is er een bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de berging. Via de keuken loop je zo de tuin in, gelegen op het noordwesten, ideaal voor zon in de middag en avond.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer met douche en wastafel gesitueerd. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een gezin.

#### Bijzonderheden

- Tussenwoning uit 1953
- Begane grond met glad gestuukte wanden
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Bijkeuken met wasmachineaansluiting en berging
- Tuin op het noordwesten, bereikbaar via de keuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met douche en wastafel
- Rustige en kindvriendelijke ligging met veel groen en speeltuintjes
- Nabij voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen, NS-station en uitvalswegen

Kortom: een verzorgde, instapklare woning in een prettige buurt. Ideaal voor starters of gezinnen die direct willen genieten van comfort en bereikbaarheid. Kom jij kijken?

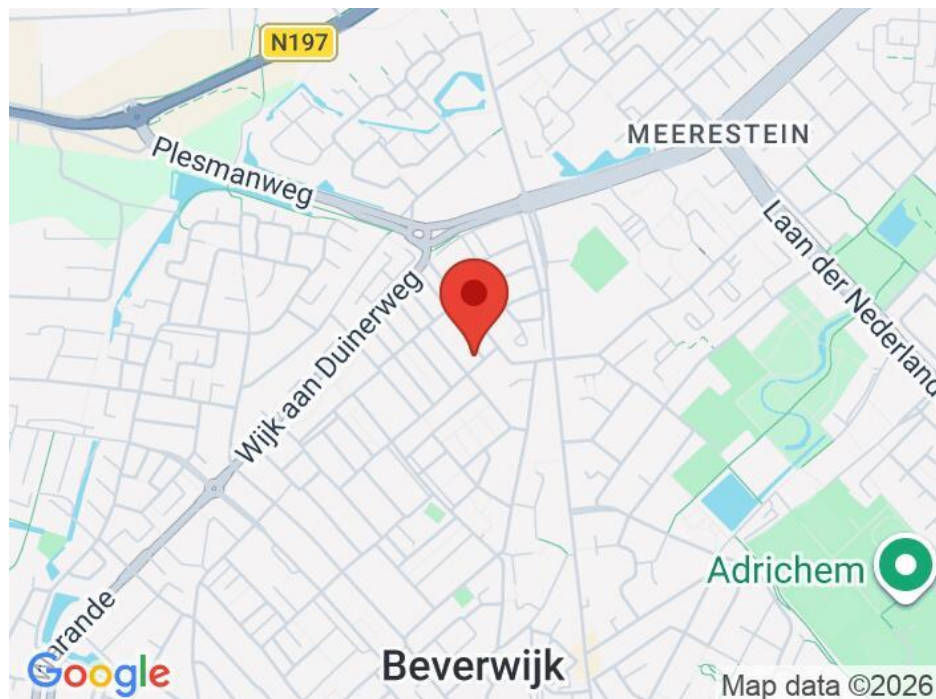
Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

## Kenmerken

	: € 349.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 285 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 132 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 77 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1953
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 50 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: E
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Muurisolatie, Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: intergas hr eco 36 (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

## Locatie

Kuenenplein 44  
1944 RK BEVERWIJK



## Foto's



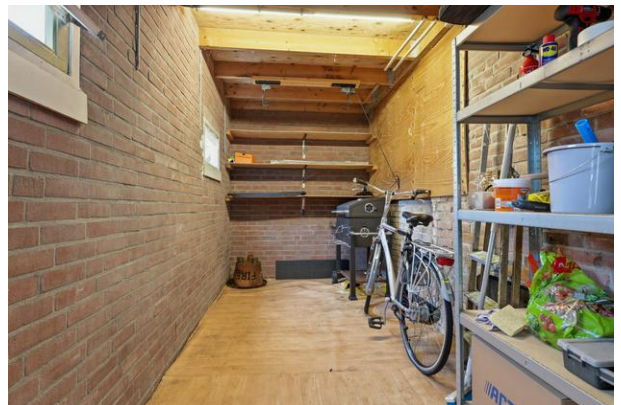
## Foto's



## Foto's



## Foto's

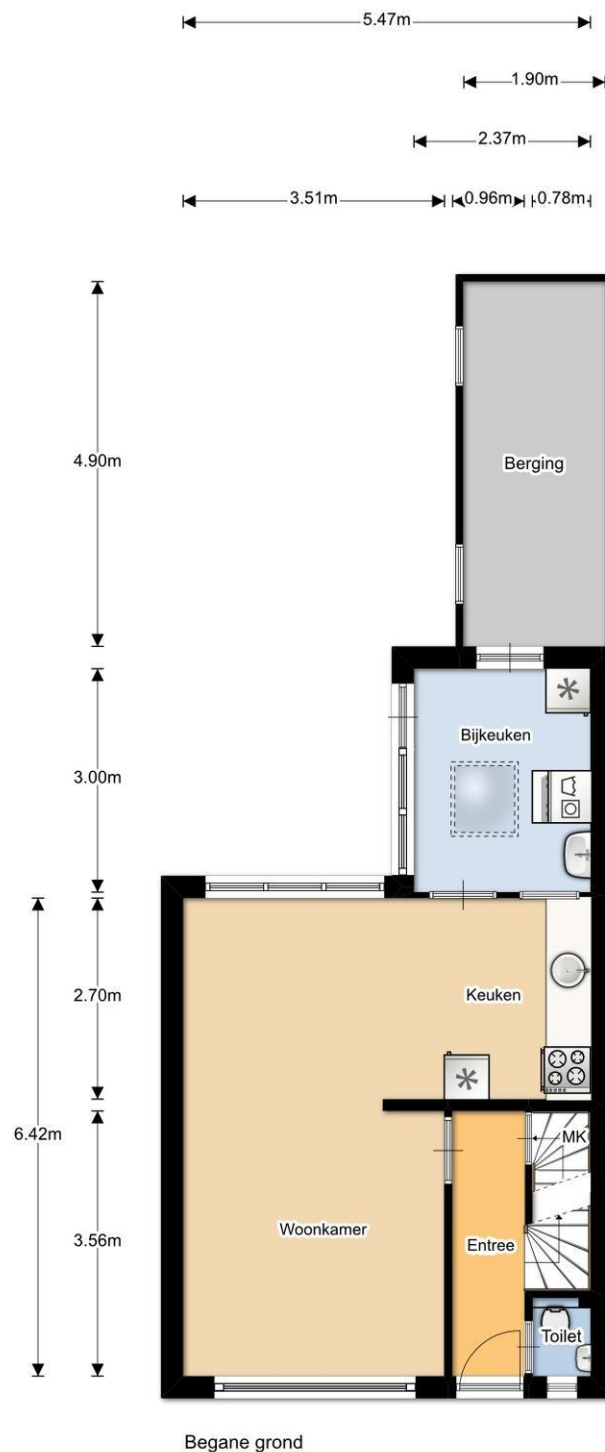


**Foto's**

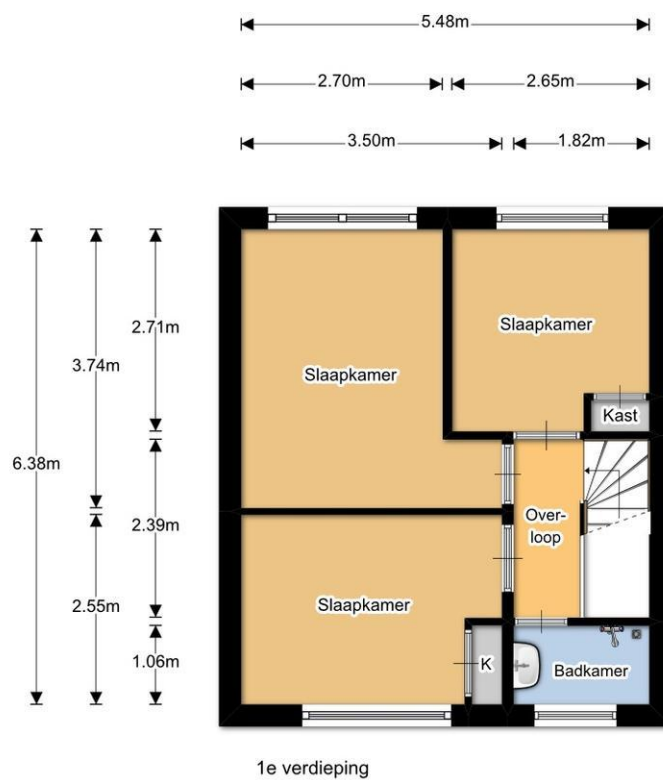




## Plattegrond



## Plattegrond



# Clausules

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zoals bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar wordt enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van de in de brochure vermelde gegevens. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Toelichtingsclausule NEN2580:**

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

## **Asbestclausule:**

In de door u bekeken woning kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvorschriften.

## **Ouderdomsclausule:**

Deze woning kan ouder zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausules worden in voorkomende gevallen opgenomen in de koopakte. Bij woningen van 20 jaar en ouder kan de kwaliteit van bouwkundige onderdelen minder zijn. Wij adviseren de koper zich daarin te laten adviseren door een bouwkundige.

## **Onderzoeksplicht:**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang (kunnen) zijn. De Kroon Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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.

## **Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek:**

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1. Kosten doorhaling hypotheek:
  - Ingeval van een gehele doorhaling € 175,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
  - Ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 200,00 exclusief btw en kadasterkosten per doorhaling.
2. Kosten voor onderzoek vererving € 360,00 exclusief btw.
3. Kosten spoedbetaling € 7,50 exclusief btw.
4. Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van koper. Alle overige kosten danwel meerkosten komen voor rekening van koper, partijen geven de notaris bij deze onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.

## **Tot slot:**

De eigenaar is erg benieuwd naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie op korte termijn aan ons te laten weten. Ook als de woning voor u minder geschikt blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen, namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Namens de eigenaar danken wij u voor de getoonde interesse.