



Kanaalstraat 254, 1975 BK IJmuiden

Vraagprijs € 745.000,00 kosten koper

Omschrijving

Kanaalstraat 254, 1975 BK IJmuiden

Wat een prachtige kans! Deze zeer royale VRIJSTAANDE VILLA is gelegen op een heerlijke rustige locatie in IJmuiden met vrij uitzicht aan de voorzijde. De woning is gebouwd in 1905, heeft een woonoppervlak van ca. 234 m², is gelegen op een royaal perceel van ca. 318 m², heeft 8 slaapkamers, een vrijstaande garage en er zijn vele authentieke details zoals glas in lood ramen en een prachtige bordestrap aanwezig. De woning heeft zeer veel potentie om werkelijk een plaatje te worden! Wat dacht je van een wijnkelder bijvoorbeeld? Alles is hier mogelijk. Geef jij deze villa de nieuwe liefde die het verdient? Lees gauw verder voor de volledige omschrijving van dit unieke object!

De Kanaalstraat is een karakteristieke straat met relatief ruime en voorname herenhuizen, waarvan een groot deel dateert uit het begin van de 20e eeuw. Dit geeft direct een statig gevoel als je de straat in komt rijden. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over een grasveld.

De ligging is gunstig ten opzichte van voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich supermarkten, basisscholen en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast ligt het centrum van IJmuiden op fietsafstand. Voor recreatie is het strand van IJmuiden en de duinen met de fiets goed te bereiken waar je heerlijk kunt genieten. Uitvalswegen richting onder andere Haarlem en Amsterdam zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Entree van de woning, vestibule, hal met toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde van de woning waar ook de meterkast zich bevindt. Voorts de toiletruimte met wastafel. Toegang tot de kelder welke ca. 15 m² groot is. Deze ruimte is ideaal om bijvoorbeeld een wijnkelder te creëren! Vanuit de hal is er toegang tot de royale woonkamer. Deze is met vaste kasten opgedeeld in een voor- en achterkamer. De voorzijde heeft grote ramen en een erker welke prachtig uitzicht bieden op groen en het kanaal. Ook bevindt zich hier een kachel. Aan de achterzijde is er middels openslaande deuren toegang tot het terras en de royale tuin.

Vanuit de hal kom je in de keuken met aansluitend de eetkamer. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar welke heerlijk licht is door middel van 3 grote dakramen. De bijkeuken geeft toegang tot de voortuin en de patio welke weer doorloop heeft naar de berging met wederom een kelder en toegang tot de achtertuin. In deze kelder bevindt zich de CV-opstelling (Nefit, bouwjaar 2016)

1e etage:

Middels een statige bordestrap met prachtige glas- in loodramen in de zijgevel bereik je de eerste etage. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers aan de voorzijde, slaapkamer aan de achterzijde, de badkamer en een separaat toilet. De eerste slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht doordat deze ook een raam in de zijgevel heeft. De 2e slaapkamer aan de voorzijde is zeer royaal, heeft een originele schouw en inbouwkasten. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van veel bergruimte in vaste kasten en heeft middels openslaande deuren toegang tot het balkon (gelegen op het zuiden). De badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een wastafel en ligbad. Het toilet is separaat van de badkamer gesitueerd.

Tweede etage:

Met wederom de prachtige bordestrap bereik je de 2e etage.

Op deze etage zijn er 2 slaapkamers aan de voorzijde, en 2 slaapkamers aan de achterzijde gesitueerd. De slaapkamers aan de voorzijde zijn beide voorzien van een dakkapel, zijramen en vaste kasten. Eén van deze twee kamers heeft tevens een wastafel. De kleinste slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een wastafel. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft veel bergruimte in de vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon (gelegen op het zuiden).

Buitenruimte:

De royale voortuin creëert een fijne afstand tussen de woning en de straat.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en heeft een achterom. Deze tuin kan een prachtige oase van rust worden! In de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage met kanteldeur, welke vanaf de straat achter de woning bereikbaar is.

Beginnen jouw handen al te kriebelen om van deze woning een prachtige luxe villa te maken? Wacht dan niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:

- De woning betreft een kluswoning en dient volledig gemoderniseerd en gerenoveerd te worden;
- Gelegen op een prachtige locatie in IJmuiden;
- Woonoppervlak ca. 234 m²;
- Perceeloppervlak ca. 318 m²;
- 8 slaapkamers aanwezig;
- Vrijstaande garage;
- 2 ruime kelders;
- 2 balkons;
- Royale tuin op het zonnige zuiden;
- Authentieke details zoals glas in loodramen en prachtige bordestrap aanwezig;
- Voorzien van energielabel G;
- As is where is clause van toepassing;
- Voorbehoud toestemming verkoop van de kantonrechter.

Foto's, video & socials:

"Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar en/of Makelaarshuijs Eikelenboom, gebaseerd op de privacywetgeving, om foto's en/of video opnamen te maken in de woning ten tijde van de bezichtiging. Makelaarshuijs Eikelenboom heeft voor u zoveel mogelijk beelden laten maken om een goede indruk van de woning te verkrijgen. Tevens is het niet toegestaan om (buiten)beelden van de woning te delen via Social media behoudens de gangbare deelfuncties van Funda".

Kenmerken

Vraagprijs	: € 745.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 11 kamers waarvan 8 slaapkamers
Inhoud woning	: 1.146 m ³
Perceel oppervlakte	: 318 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 234 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1905
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Voortuin, achtertuin, patio
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Vrijstaand steen
Energie label	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Voorzetramen, Enkel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Nefit (Gasgestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Kanaalstraat 254
1975 BK IJMUIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



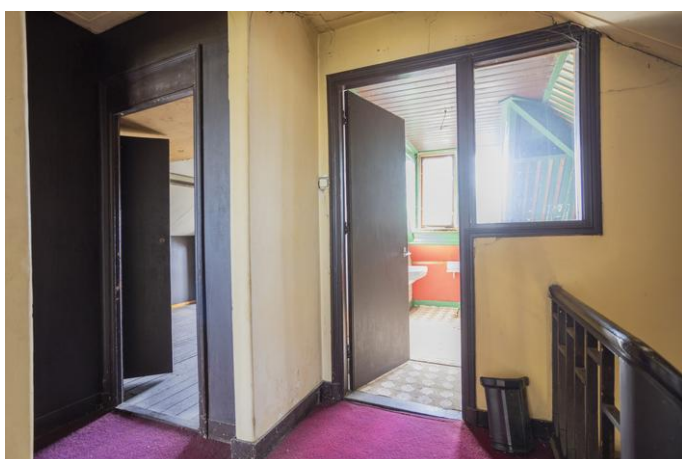
Foto's



Foto's



Foto's



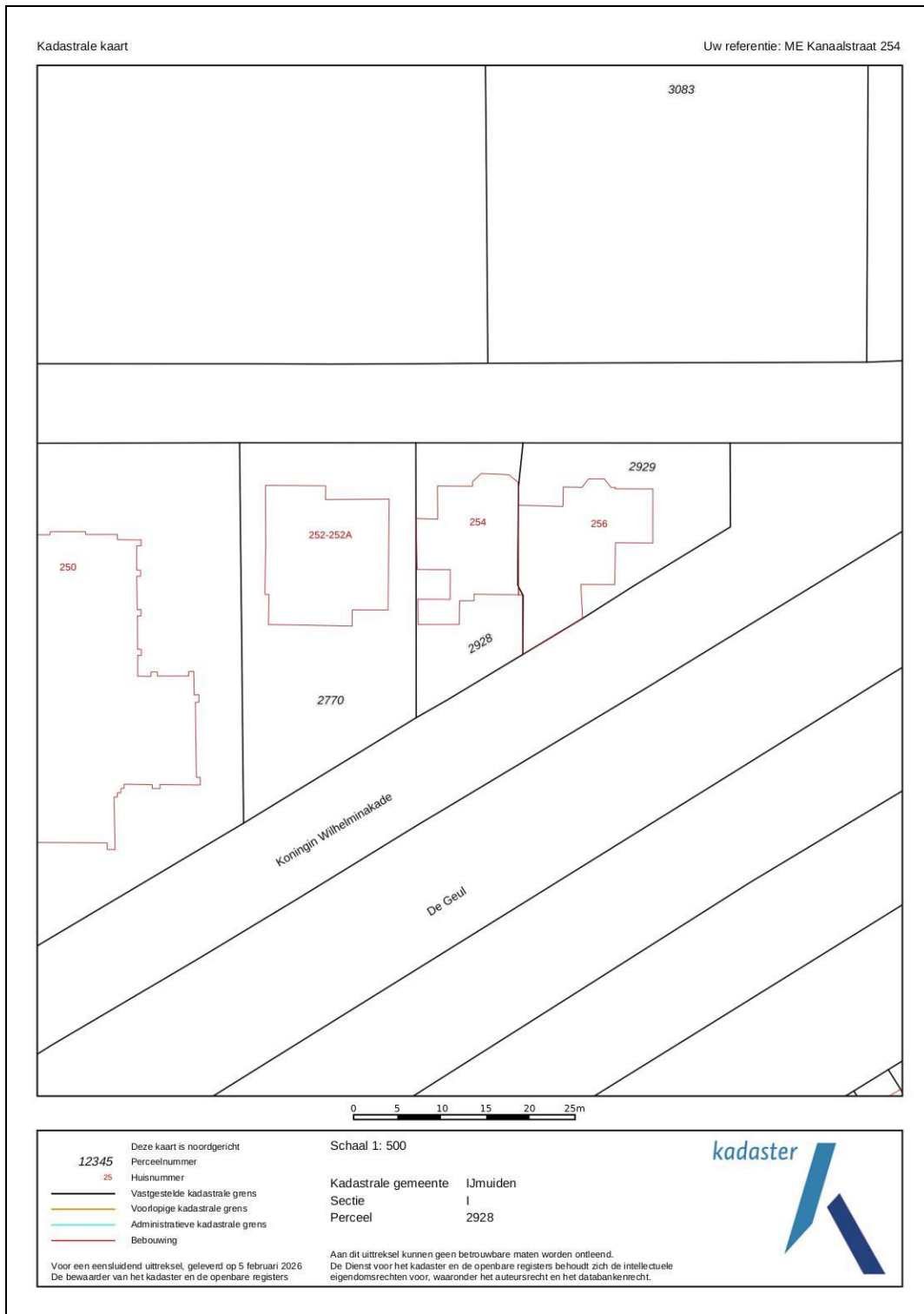
Foto's



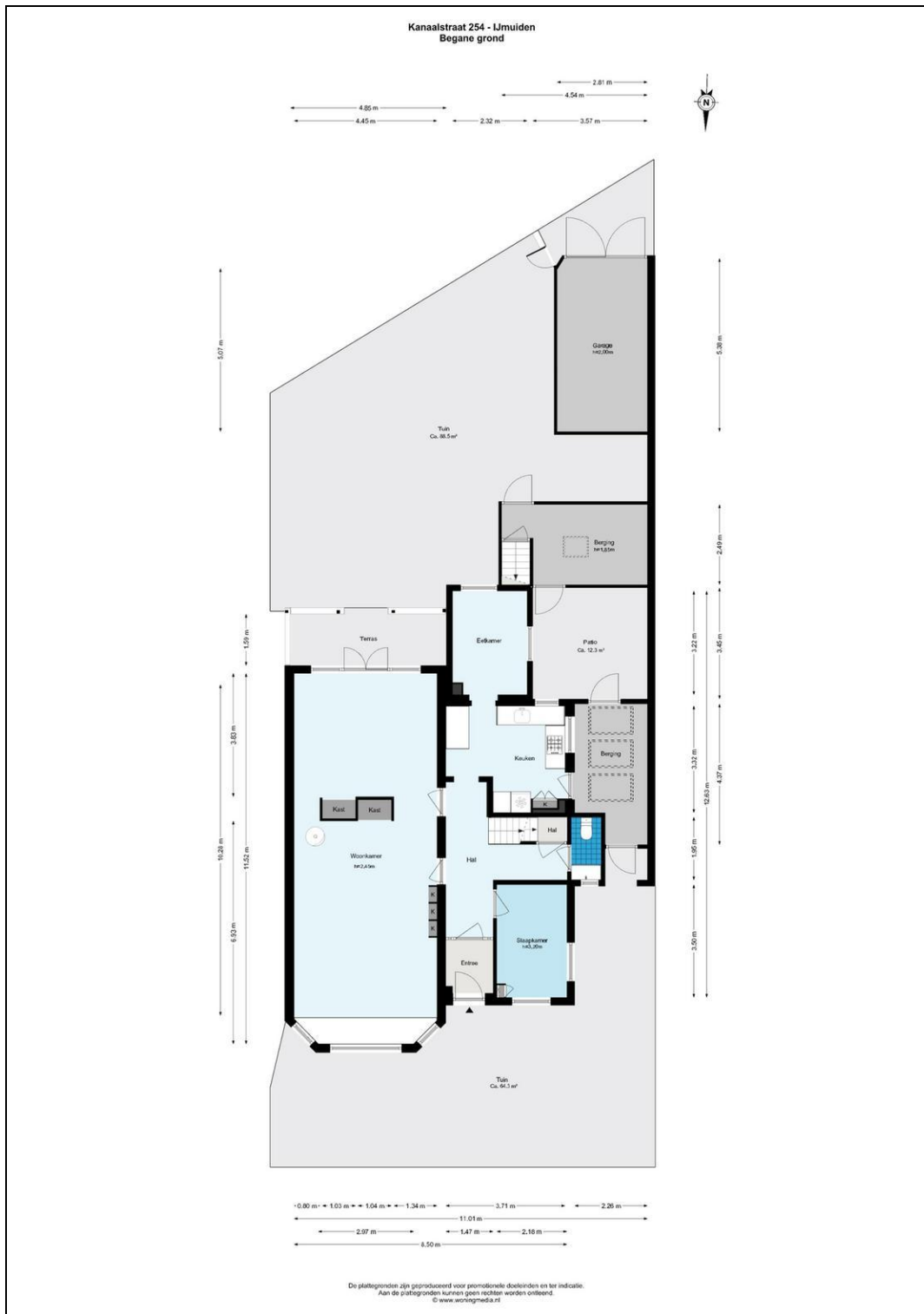
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aanvullende informatie en voorwaarden

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wenst te ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

Voorwaarden en condities

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Alle relevante informatie, waaronder het eigendomsbewijs, wordt via Move.nl aan de aspirant-koper verstrekt.

Maten

Zie bijgevoegde tekeningen. Aan deze informatie en maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichting meetinstructie

Iedere woning die door Makelaarshuijs Eikelenboom wordt verkocht beschikt over een meetcertificaat van de plattegrondenleverancier. De Branchebrede 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Gemeentelijke vestigingsvoorwaarden

De gemeente IJmuiden hanteert in de bestaande bouw geen vestigingsvoorwaarden.

Aanvaarding

De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris uiterlijk 6 weken gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheek garantie, starterslening) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De datum voor ontbindende voorwaarden wordt standaard gesteld op 5 weken gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is ontstaan. Indien u financiert met Nationale HypotheekGarantie (NHG) dient u dit in de onderhandelingen te vermelden, tevens of u hiervoor een aanvullend voorbehoud wenst te maken. Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

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 koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hypotheek en verzekeringen.

Voor het financieren van een woning met een hypotheek gelden steeds strengere en ook snel wisselende regels en regelingen, zoals tijdelijke aanpassing van de NHG, beperking en verplichtingen van aflossingen, wisselende rentestanden, beschikbaarheid van startersleningen, etc. Het is dus zaak om u goed en vooral passend op uw situatie te laten informeren en e.e.a. goed te laten regelen door een Erkend Hypotheekadviseur. Dit geldt uiteraard ook voor de benodigde verzekeringen behorende bij de hypotheek en bij de woning. Uiteraard kunnen wij u hierbij attenderen op deskundige en bevoegde adviseurs en/of banken.

Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting zijn voor rekening koper.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Onderhandelingen

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent, u bent pas in onderhandeling met de verkoper als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij uw bod gaan overleggen met de verkoper of als de verkoper uw bod afwijst.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand als de mondelinge afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en deze door beide partijen is ondertekend.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Aankoopmakelaar

Een makelaar werkt nooit voor 2 partijen tegelijk. Voor de verkoop van deze woning hebben wij opdracht gekregen van de verkoper en daarom adviseren wij u om een eigen NVM-(aankoop)makelaar mee te nemen, die uw belangen behartigt en vanuit uw perspectief de transactie benadert.

Foto's, video & socials:

"Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar en/of Makelaarshuijs Eikelenboom, gebaseerd op de privacywetgeving, om foto's en/of video opnamen te maken in de woning ten tijde van de bezichtiging. Makelaarshuijs Eikelenboom heeft voor u zoveel mogelijk beelden laten maken om een goede indruk van de woning te verkrijgen. Tevens is het niet toegestaan om (buiten)beelden van de woning te delen via Social media behoudens de gangbare deelfuncties van Funda".

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 99 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Niet zelfbewoning en bouwkundige inspectie

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt, op (DATUM) is in opdracht van koper een bouwkundige keuring uitgevoerd door een specialist (NAAM). Koper verklaart hierbij genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van het verkochte. Bouwkundig kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven woongebruik. Koper verklaard hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid in deze.

As is, where is

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

Notariskeuze

Koper heeft in principe het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten een straal van 17,5 kilometer van het verkochte object valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen twee werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notariskeuze bekend gemaakt te hebben. Indien de keuze niet na deze termijn kenbaar is gemaakt is verkoper vrij de notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ontbindende voorwaarde verkoper

Deze overeenkomst is ontbonden indien verkoper voor of uiterlijk op *** 2026 een machtiging van de kantonrechter heeft verkregen in verband met de onder bewindstelling van de eigenaar. Zonder deze wettelijke vereiste machtiging kan de verkoop geen doorgang vinden. In dat geval komt de koper geen schadevergoeding of beroep op een boeteclausule toe.

Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de vereiste toestemming te verkrijgen. Verkoper dient er voor zorg te dragen dat zijn wederpartij uiterlijk op de eerste werkdag na de in dit artikel genoemde datum schriftelijk (per email) bericht heeft ontvangen over het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarde.

Aankoopmakelaar

Een makelaar werkt nooit voor 2 partijen tegelijk. Voor de verkoop van deze woning hebben wij opdracht gekregen van de verkoper en daarom adviseren wij u om een eigen NVM-(aankoop)makelaar mee te nemen, die uw belangen behartigt en vanuit uw perspectief de transactie benadert.

Heeft u een andere leuke woning gevonden en wilt u de risico's beperken?
Of heeft u hulp nodig bij het zoeken naar de juiste woning?

Met onze aankoopbegeleiding helpen wij u graag verder. Zo helpen wij u met alle zaken die op u af komen. Wij bepalen niet alleen de waarde, maar ook de bouwkundige staat, de praktische zaken, de juridische aspecten en de begeleiding bij oplevering en de notaris.

Wij werken met het systeem Copaan en willen u daar graag kennis mee laten maken. Het systeem is zo ingericht dat u uw eigen profiel kunt opstellen met uw wensen en daar haalt u veel winst uit. Het aanbod dat zal worden aangeboden, is gelinkt aan uw zoekprofiel.

Meer weten? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

Verdere informatie

Alle relevante documentatie worden via Move.nl aan kandidaat-kopers verstrekt. Op verzoek kan deze informatie uiteraard ook naar u gemaild worden.

Uiteraard is de verkoper erg benieuwd naar uw mening over de woning! Wij zouden het erg op prijs stellen als u ons de bevindingen wilt terugkoppelen, ook als u besluit om niet op deze woning in te gaan.



Makelaarshuijs Eikelenboom
Kruisweg 1023
2131 CR, HOOFFDORP
Tel: 023-5616094

E-mail: info@hetmakelaarshuijs.nl