

TE KOOP

Dr. Lovinkstraat 75 MIDDENMEER



RICHTPRIJS
€ 325.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
www.annadegraaff.nl



Dr. Lovinkstraat 75 MIDDENMEER

2/1-kapwoning met garage, berging en volop mogelijkheden op 293m² eigen grond!
Richtprijs € 325.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak en woonwensen kunt transformeren?
Dan is deze ruime 2-onder-1-kapwoning met garage, berging en zonnige tuin een kans die je niet wilt missen.

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie biedt deze woning een uitstekende basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt. Het geheel is gedateerd, maar juist daardoor kun je hier jouw eigen droomhuis realiseren.

Van een moderne woonkeuken tot een eigentijdse badkamer en een sfeervolle woonkamer: de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

De woning beschikt op de begane grond over een ruime woonkamer, een eenvoudige keuken en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de garage binnendoor bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer voorzien van een bad met douchegelegenheid, toilet en wastafel.

Via een vlizotrap bereik je de sta-hoge bergzolder. Je zou hier kunnen kijken naar de mogelijkheden om een vaste



trap te plaatsen en een extra kamer te realiseren.

Buiten geniet je van een heerlijke achtertuin op het zonnige zuidwesten. Een fijne plek om te ontspannen en van de middag- en avondzon te genieten.

Daarnaast is het achterdak gunstig gesitueerd voor het plaatsen van zonnepanelen, waardoor je de woning verder kunt verduurzamen en kunt profiteren van lagere energielasten. Op de eigen oprit is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, slager, basisscholen, sportverenigingen en een huisarts. Bovendien zorgt de nabijheid van de A7 voor uitstekende verbindingen richting onder andere Amsterdam, Hoorn en Leeuwarden. Ook sfeervolle plaatsen als Medemblik en Schagen zijn binnen circa tien minuten bereikbaar.

Kortom: een woning met ruimte, een fijne ligging en vooral ontzettend veel potentie. Een unieke kans om een huis helemaal naar je eigen smaak te moderniseren en er een heerlijk thuis van te maken.

Bouwjaar: 1966

Perceeloppervlak: 293m²

Woonoppervlak: ca. 98m²

Overig inpandige ruimte: ca. 26m² (garage + zolder)

Externe bergruimte: ca. 5m² (berging)

Inhoud woning: ca. 457m³

Ligging achtertuin: zuid-west

Energie label: D

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal, toiletruimte v.v. staand toilet en fonteintje, trapkast met meterkast, trapopgang, woonkamer, half open keuken met als inbouwapparatuur een kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast, bijkeuken met witgoed-aansluiting, opstelling CV-ketel, binnendoor toegang naar garage en achterentree naar achtertuin met berging.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 met wastafel, badkamer met ligbad met douche, staand toilet en wastafel.

2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.



Kenmerken

Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	293 m ²
Inhoud	457 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	D
Richtprijs	€ 325.000,- k.k.





















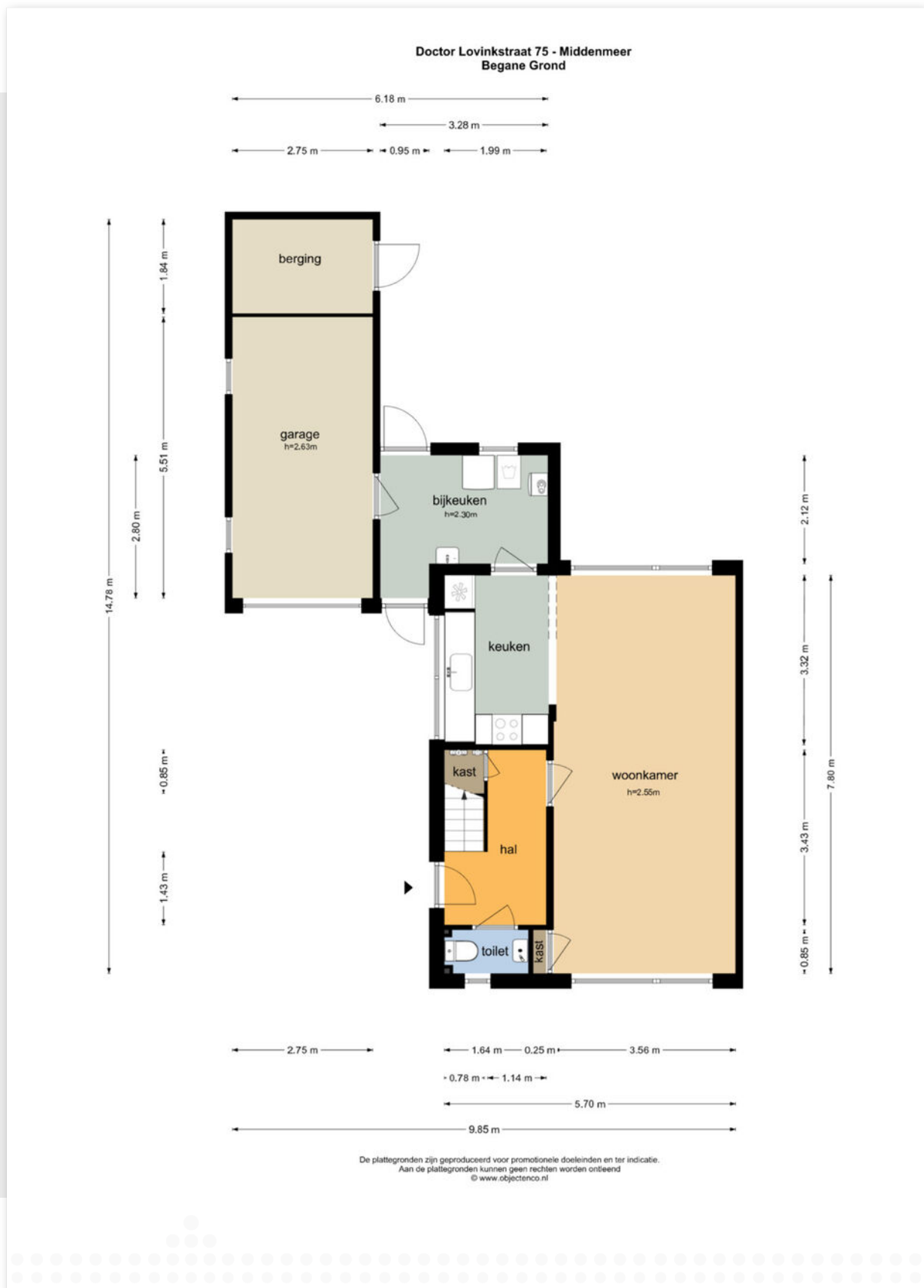








Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

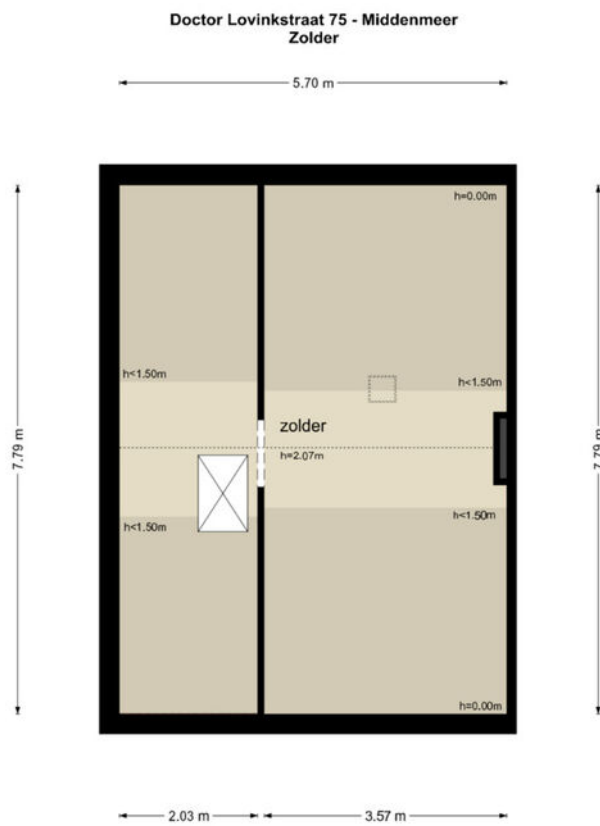
Doctor Lovinkstraat 75 - Middenmeer
Eerste Verdieping



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



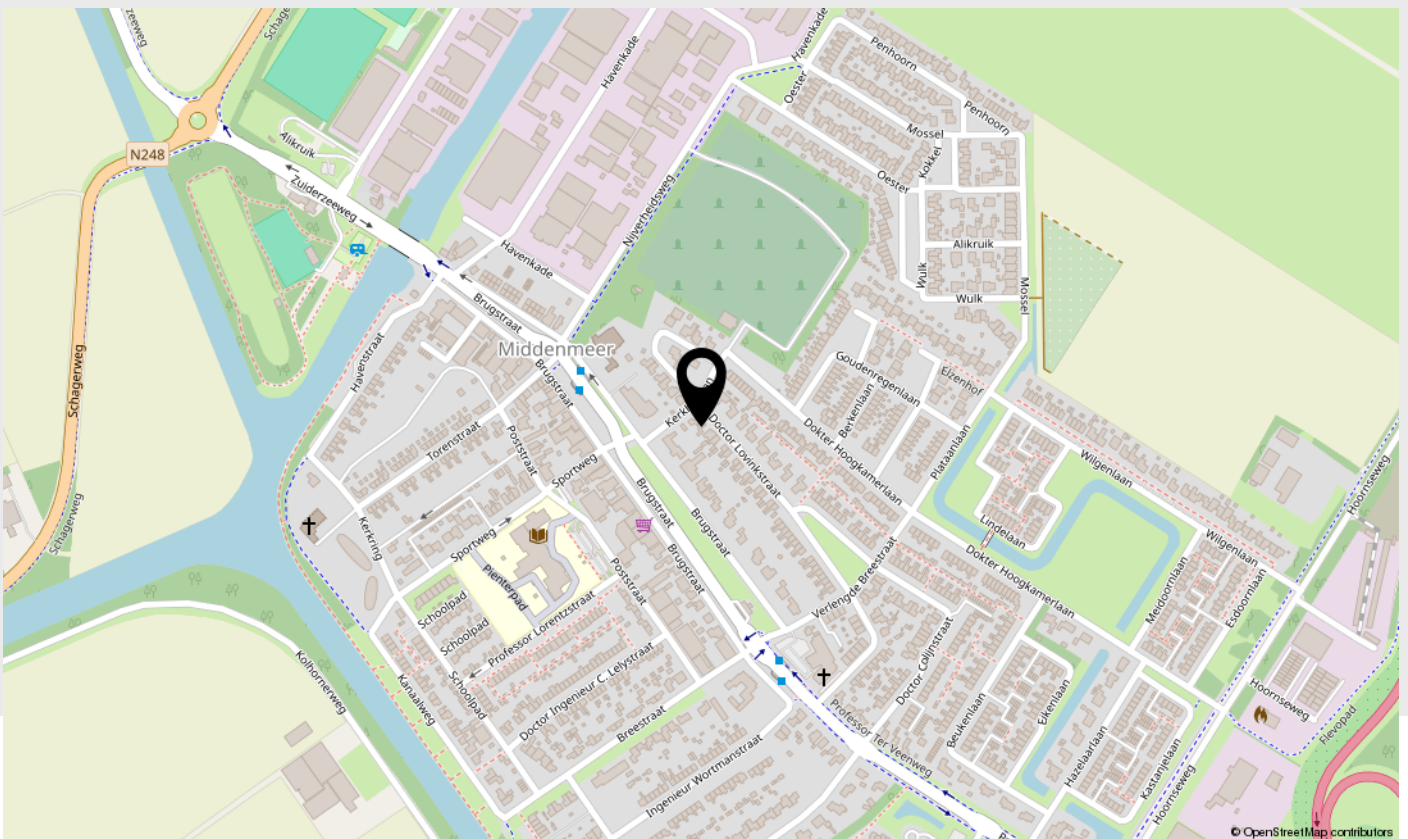
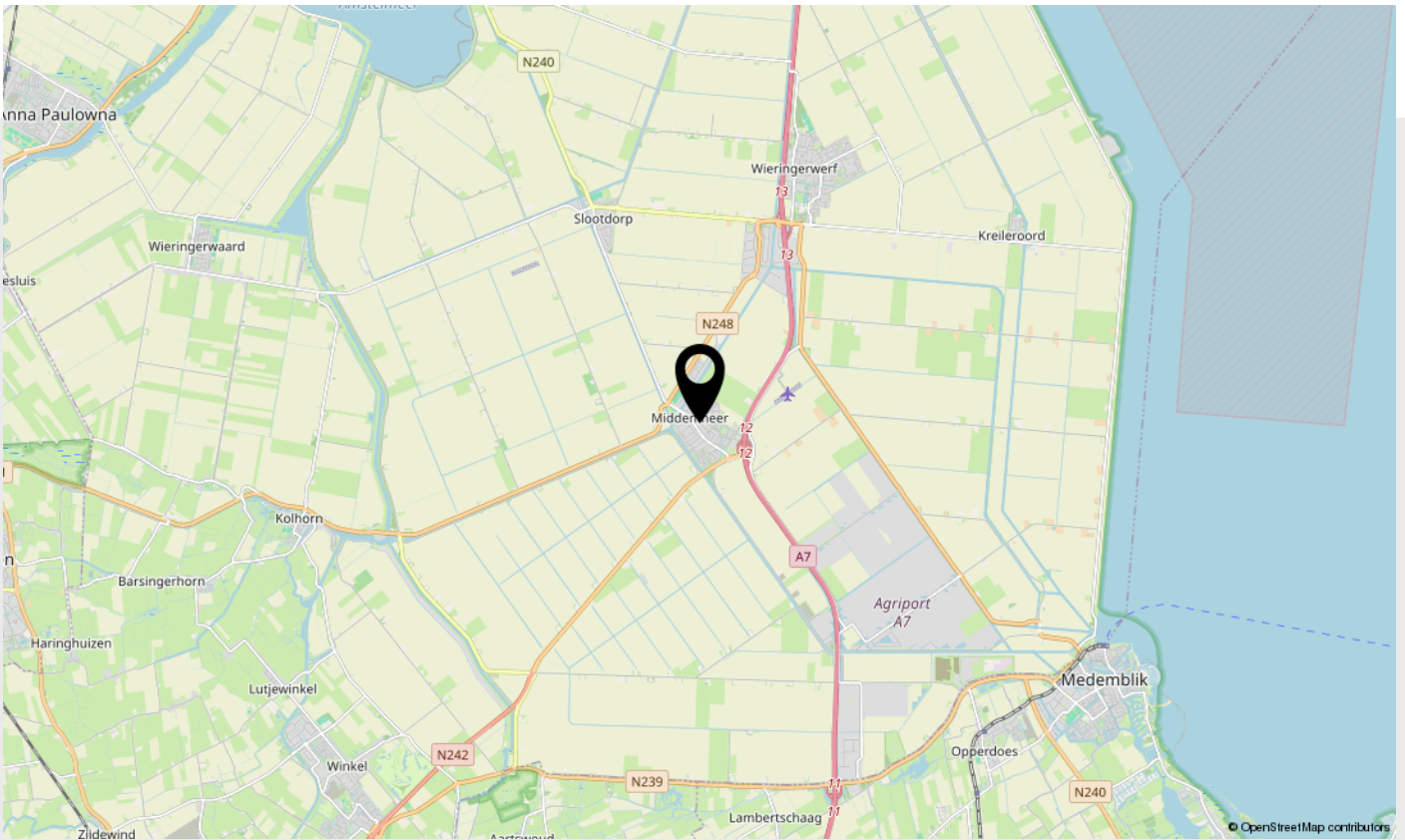
Plattegrond zolder



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



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
-----------------------	---	--	--

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
--	---	--	--

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Dressoir			X
------------	--	--	---

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen	X		
-------------	---	--	--

- overgordijnen	X		
-----------------	---	--	--

- vitrages	X		
------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
------------------	---	--	--

- plavuizen	X		
-------------	---	--	--

- Zeil	X		
--------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
-------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- magnetron		X	
-------------	--	---	--

- oven	X		
--------	---	--	--

- koelkast	X		
------------	---	--	--

- vriezer		X	
-----------	--	---	--

- koffiezetapparaat		X	
---------------------	--	---	--

Woning - Sanitair/sauna



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Wasmachine		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Belangrijke zaken

Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website www.annadegraaff.nl



Belangrijke zaken

Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar van de opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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.

Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.

Geruime tijd zelf niet bewoond

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk geruime tijd niet heeft bewoond 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 bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. 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 of geen gebruik gemaakt.



Over ons

Anna de Graaff, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

Hier zijn we trots op!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Weten wat uw woning waard is?



**Neem contact met ons op voor een GRATIS
en geheel vrijblijvende waardepebaling**

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | info@annadegraaff.nl

WWW.ANNADEGRAAFF.NL