



REIJER DEKKERWEG ANNA PAULOWNA

OVER ONS



Andere mensen écht helpen...

Andere mensen écht helpen, dat is onze missie. Gezamenlijk leveren we vanaf Kroonstraat 34 te Den Helder een totaalpakket aan diensten waarmee we u van A tot Z kunnen ontzorgen. Of het nu gaat om de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw huidige woning of de zorg voor een passende financiering met bijbehorende verzekeringen? Wij helpen u graag op onze onderscheidende, nuchtere en heldere manier verder.

Door onze samenwerking zijn de lijnen kort en kunnen we snel schakelen op het moment dat u bij ons aanklopt. Wilt u een woning kopen en of verkopen, dan is het goed om te weten dat wij al elf jaar onze opdrachtgevers tot verkoop zonder bijkomende kosten (gratis) helpen met aankopen en hen adviseren om zo snel mogelijk inzicht te krijgen in de financiële situatie, de consequenties en de mogelijkheden, voor nu en in de toekomst. Wandel daarom gerust eens binnen in ons gezellige kantoor voor een persoonlijk gesprek, geheel vrijblijvend en met een duidelijk advies.

Wie wij zijn? David en Marieke Coltof, Romy Salomons, Nicole Schagen en Brookeshields Blom. Wat ons verbindt, is onze interesse in mensen, onze passie voor het werk en net dat stapje extra willen zetten. Wij werken vanuit Den Helder, de stad waar we allemaal een speciale binding mee hebben, maar dat hebben wij ook met de gehele regio, van Texel tot en met Alkmaar en alles wat daartussen ligt, nagenoeg overal zijn wij wel geweest en hebben wij aanbod mogen verkopen.

Bij ons kunt u rekenen op een persoonlijke benadering en een no-nonsense cultuur. Door onze aanpak ontstaat er een speciale band met klanten, onze dienstverlening houdt in ieder geval niet op wanneer het dossier is afgerond. Met regelmaat komen relaties jaren later nog bij ons op kantoor voor advies of om gewoonweg bij te praten. Wij houden ervan om te ontzorgen, voelen ons betrokken en begeleiden u daarom tot en met het bezoek aan de notaris, zodat u zich kunt focussen op de leuke dingen!

Woonoppervlakte

128m²

Perceeloppervlakte

352m²

Inhoud

535m³

Bouwjaar

1991

Vraagprijs

€ 477.500,- k.k.

OMSCHRIJVING



Gelegen op een hoekkavel, direct aan het water, midden in een uitzonderlijk waterrijke omgeving: dit is zo'n plek waar het landschap geen achtergrond is, maar onderdeel van het wonen zelf. Hier leef je tussen het Amstelmeer en de Waddenzee, in een licht zilte setting vol frisse lucht, ruimte en voortdurend wisselend licht. Water, lucht en openheid bepalen hier het ritme van de dag. Wie hier even uitzoomt, bijvoorbeeld via Google Earth, ziet direct hoe bijzonder deze omgeving is: landelijk, waterrijk, dorpse sferen en vergezichten die nooit vervelen.

Tegelijkertijd ligt Van Ewijcksluis verrassend centraal. Plaatsen als Breezand, Anna Paulowna, Den Helder, Schagen en Hippolytushoef zijn vlot bereikbaar, net als de A7 en andere uitvalswegen. Juist die combinatie maakt deze plek zo sterk: wonen in rust en natuur, met voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

Precies daar vormt deze twee-onder-een-kapwoning een vanzelfsprekend middelpunt. Bij de bouw is direct de aanbouw meegenomen, waardoor het huis vanaf het begin als één geheel is ontworpen. Dat merk je in de verhoudingen, de logische indeling en het prettige woongevoel. Dit is geen standaarduitvoering, maar een ruimere, meer royale variant, een soort XL-versie, waarin alles net wat meer ademruimte heeft.

De begane grond laat dat direct zien. De living kent een fijne onderverdeling tussen zit-, tussen- en keukenruimte, met in de zithoek diepe ramen die zorgen voor veel licht en sterke zichtlijnen naar buiten. De vloerafwerking bestaat grotendeels uit een massief eikenhouten plankenvloer, gelegd op een geïsoleerde betonvloer met daaronder een met schelpen bedekte bodem: een solide, comfortabele en duurzame basis. Voor is er een natuurlijke verbinding met buiten via de zichtlijnen, achter zorgen de openslaande tuindeuren voor een directe relatie met de tuin.

De keuken vormt het hart van het huis: een doordacht ingedeelde kwaliteitskeuken van specialist Schepers uit Anna Paulowna. Voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, een zeer prettig geplaatste vaatwasser op hoogte, een combi-oven-magnetron en afgewerkt met een stenen blad. Tijdloos, praktisch en comfortabel in dagelijks gebruik, met bovendien een subtiel woonkeukengevoel door de open verbinding met de living.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een echte bijkeuken, vaak gewenst en hier ook daadwerkelijk heel praktisch. Vanuit deze ruimte bereik je zowel de achtertuin als de grote inpandige garage. De garage beschikt over een loopdeur richting een overkapping, een extra loopdeur naar de oprit en een geïsoleerde, elektrisch bedienbare overheaddeur. Op de begane grond is daarmee volop praktische ruimte aanwezig, zonder dat dit ten koste gaat van het woongevoel.

OMSCHRIJVING



entree is uitnodigend en ruim opgezet en biedt toegang tot de meterkast, een handige trapkast, het in 2024 professioneel vernieuwde toilet met fonteintje, de trapopgang en de woonkamer.

Op de eerste etage kom je uit op een daglichtvolle overloop dankzij een zijraam. Vanaf hier zijn drie uitstekende slaapkamers bereikbaar en de in 2019 vernieuwde badkamer, die qua uitstraling net zo goed een half jaar jong zou kunnen zijn. De badkamer is ingericht met een afsluitbare douche met regen- en handdouche, een ruim ligbad, een wastafelmeubel met spiegel, een tweede toilet, een radiator en mechanische ventilatie met vochtsensor (2019, eigendom), die tevens ten bate is van de keuken en het toilet. Daarnaast is er een dakraam aanwezig voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Een vaste trap brengt je naar de zolderverdieping, die net als de andere verdiepingen is uitgevoerd met een betonvloer. Deze verdieping bestaat uit een royale ruimte met twee dakramen en is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De algehele verzorgdheid in en rondom de woning is groot. Hardhouten kozijnen, een degelijke bouwkundige basis en diverse aangebrachte verduurzamingsmaatregelen zorgen voor comfort en lagere lasten.

Zo is er een Intergas cv-ketel uit 2024 (eigendom), zijn er 13 zonnepanelen geplaatst in 2020 (eigendom), is er airconditioning aanwezig ten behoeve van een deel eerste etage (eigendom) en is de groepenkast vernieuwd in 2024. In de tuin is bovendien een pomp aangebracht waarmee water uit het aangrenzende water kan worden opgepompt voor beregening.

Aan bergruimte geen gebrek: met een trapkast, bijkeuken, garage, knieschotten, zolderverdieping én een separate schuur in de tuin is er volop plek voor alles wat je uit het zicht wilt houden. Ook aan duurzaamheid is duidelijk gedacht, wat onder meer wordt bevestigd door het energielabel A. De basis is stevig en neutraal, waardoor je eenvoudig je eigen stijl kunt doorvoeren. Een frisse kleur op de wand of eigentijds behang op bijvoorbeeld de slaapkamers is zo gedaan. Liever strak en rustig? Dan is Renovlies een fijne optie: een gladde uitstraling zonder stucwerk, overschilderbaar, betaalbaarder en bovendien minder gevoelig voor kripscheuren en oneffenheden.

Niet in de laatste plaats: de ruimte rondom de woning. Het huis staat wat ons betreft uitstekend gepositioneerd op de kavel, waardoor je optimaal profiteert van veel effectieve buitenruimte en volop mogelijkheden op het perceel van 352m². Zo is er ruim voldoende plek om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en zorgt de afstand tot de straat voor meer dan gemiddelde privacy, terwijl het in de straat zelf sowieso al prettig rustig is.

OMSCHRIJVING



Direct aan de woning grenst een gezellige, afsluitbare veranda die je in de zomer naar wens openzet, maar ook elders in de tuin vind je altijd wel een fijn plekje, in de zon of juist in de schaduw. Extra leuk detail: er is een eigen steigertje aan het water. Dit is geen vaarwater, maar heb je een bootje, of is dat misschien nog een stille wens, dan kun je uitstekend terecht in het haventje van het dorp of elders in de omgeving. Kortom: buiten is hier minstens zo fijn als binnen.

Voor de exacte indeling verwijzen wij je graag naar de plattegronden.

De vraagprijs voor deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage is € 477.500, - k.k.

Verschillende bijzonderheden voor je op een rijtje:

- Type woning: uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.
- Bouwjaar medio 1991.
- De kavelgrootte meet circa 352m².
- De gebruiksoppervlakte in de woning meet circa 128m².
- De gebruiksoppervlakte in de garage meet circa 33m².
- De gebruiksoppervlakte onder de veranda meet circa 22m².
- De gebruiksoppervlakte in de externe schuur meet circa 7m².
- De bruto inhoud van de woning meet circa 535m³.
- Energietabel: A.

- Verwarming en warm water via een Intergas cv-ketel (2024, eigendom).
- Warmteafgifte via radiatoren.
- De meterkast vernieuwd in 2024, voorzien van een groepenkast met installatieautomaten.
- De 13 zonnepanelen (2020, eigendom).
- De aanwezige airconditioning ten behoeve van een deel van de eerste etage (eigendom).
- De vloerafwerking op de begane grond bestaat grotendeels uit een massief eikenhouten plankenvloer op een geïsoleerde betonvloer met schelpenbodem.
- De hardhouten kozijnen en een degelijke, goed onderhouden basis.
- De royale living met een prettige onderverdeling tussen zit-, tussen- en keukenruimte, met diepe ramen en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.
- De drie uitstekende slaapkamers en de multifunctionele zolder, die ook heel goed als vierde slaapruimte kan worden toegepast, eventueel op te waarderen met bijvoorbeeld een dakkapel.
- De in 2019 vernieuwde badkamer; ingericht met een afsluitbare douche met regen- en handdouche, ligbad, wastafelmeubel met spiegel, tweede toilet, radiator en mechanische ventilatie met vochtsensor (2019, eigendom).
- Daglicht en natuurlijke ventilatie in de badkamer via een dakraam.
- Het in 2024 professioneel vernieuwde toilet met fonteintje.

OMSCHRIJVING



- De doordacht ingedeelde kwaliteitskeuken van Schepers (Anna Paulowna), uitgevoerd met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, stenen werkblad en een zeer prettig geplaatste vaatwasser op hoogte.
- De bijzonder praktische bijkeuken met toegang tot de tuin en de inpandige garage.
- De inpandige garage met geïsoleerde, elektrisch bedienbare overheaddeur, extra loopdeur naar de oprit én een loopdeur richting de overkapping.
- Bergruimte is er in overvloed: trapkast, bijkeuken, garage, knieschotten, zolder én een separate schuur in de tuin.
- De woning staat uitstekend gepositioneerd op de kavel, wat zorgt voor veel effectieve buitenruimte en meer dan gemiddelde privacy.
- De gezellige, afsluitbare veranda, regelmatig te gebruiken door de seizoenen heen.
- Dat er altijd wel een fijn plekje in de tuin te vinden is: in de zon of juist in de schaduw.
- Het steigertje aan het water (geen vaarwater); voor een bootje zijn het haventje van het dorp en andere voorzieningen in de omgeving uitstekend geschikt.
- De aanwezigheid van een pomp in de tuin voor het oppompen van water uit het aangrenzende water voor beregening.
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein; plek voor meer bijvoorbeeld twee auto's.
- Gelegen in Van Ewijksluis, midden in een landelijk en waterrijk gebied tussen het Amstelmeer en de Waddenzee.

- Rust, ruimte en natuur gecombineerd met een verrassend centrale ligging ten opzichte van onder andere Breezand, Anna Paulowna, Den Helder, Schagen en Hippolytushoef.
- De uitstekende ontsluiting richting A7 en overige uitvalswegen, het dichtstbijzijnde treinstation is te vinden in Anna Paulowna.

Alle moeite is genomen om de informatie hierboven omtrent het aangeboden zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom nooit uitsluitend op deze informatie, maar controleer bij aankoop zelf grondig alle zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden. Indien u ervoor kiest geen aankoopmakelaar in te schakelen en tevens afziet van een bouwkundige keuring, gaan wij ervan uit dat u over voldoende kennis beschikt om zelfstandig tot aankoop over te gaan en dat u zich bewust bent van de mogelijke risico's, met name bij de aankoop van een bestaande woning. Indien u zichzelf niet beschouwt als voldoende deskundig op het gebied van onroerend goed – waaronder begrepen het kunnen inschatten van de bouwkundige staat, het onderhoud en het aankoopproces – adviseren wij u nadrukkelijk om een aankoopmakelaar in te schakelen. Voorts heeft alle verstrekte informatie een indicatief karakter, waaronder doch niet uitsluitend maatvoering; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten. Tevens is het schriftelijkheidsvereiste op alle via ons aangeboden objecten van toepassing.

OMSCHRIJVING



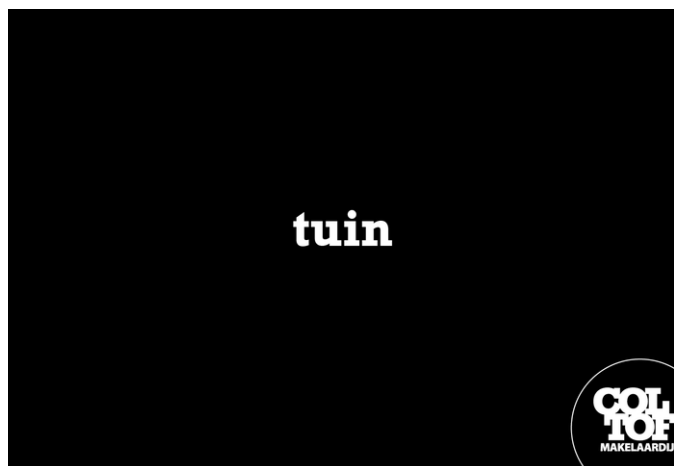
Dit betekent dat pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst nadat deze door zowel verkoper als koper is ondertekend. Een aanbieding is altijd vrijblijvend en verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor, alsook het recht om zonder voorafgaande kennisgeving aan mogelijke bidders of geïnteresseerden de verkoopwijze te wijzigen, bijvoorbeeld van onderhandeling naar inschrijving, transparant bieden of veiling, ook indien reeds biedingen zijn uitgebracht.























zolderetage



garage





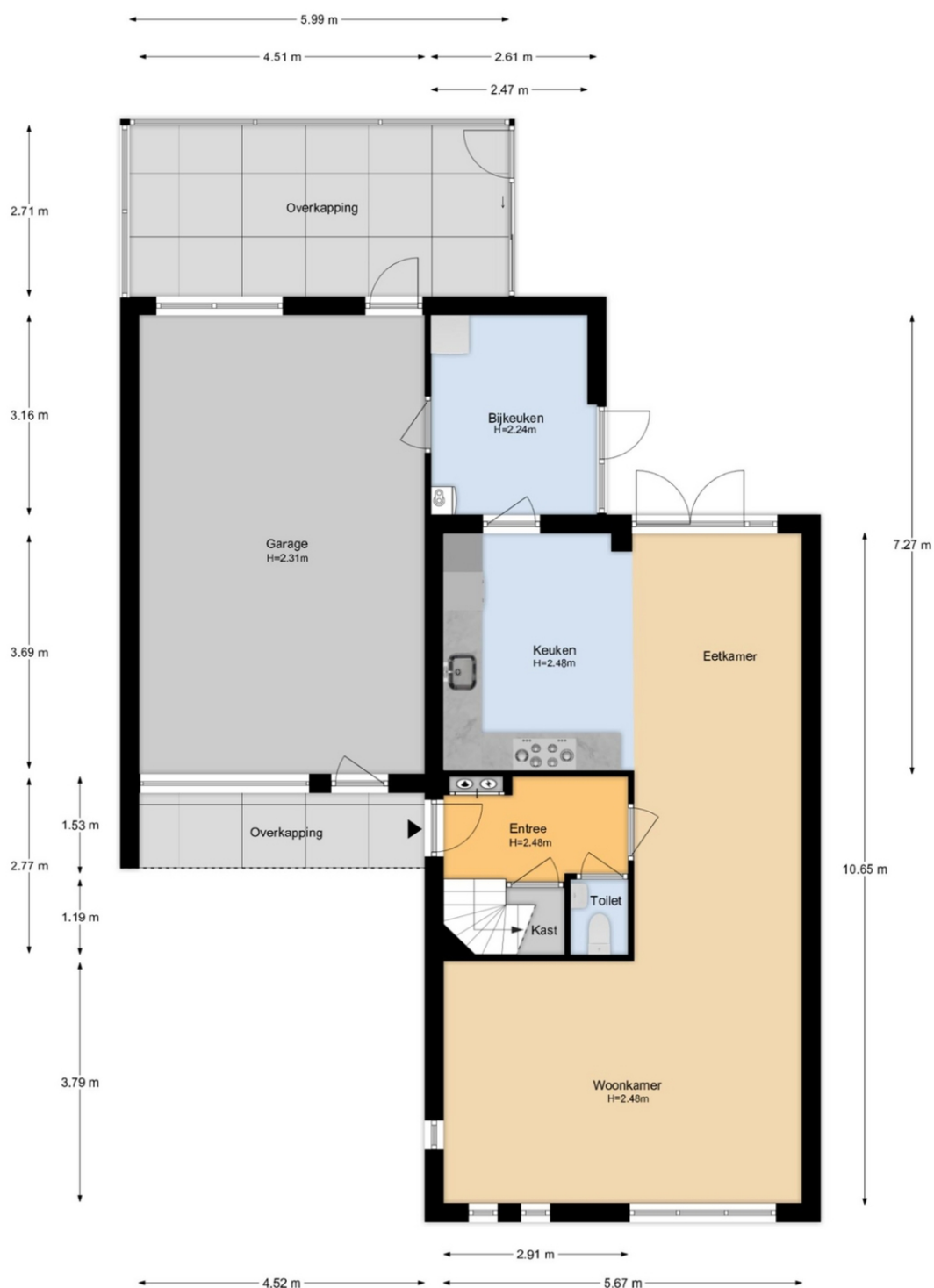
PLATTEGROND



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



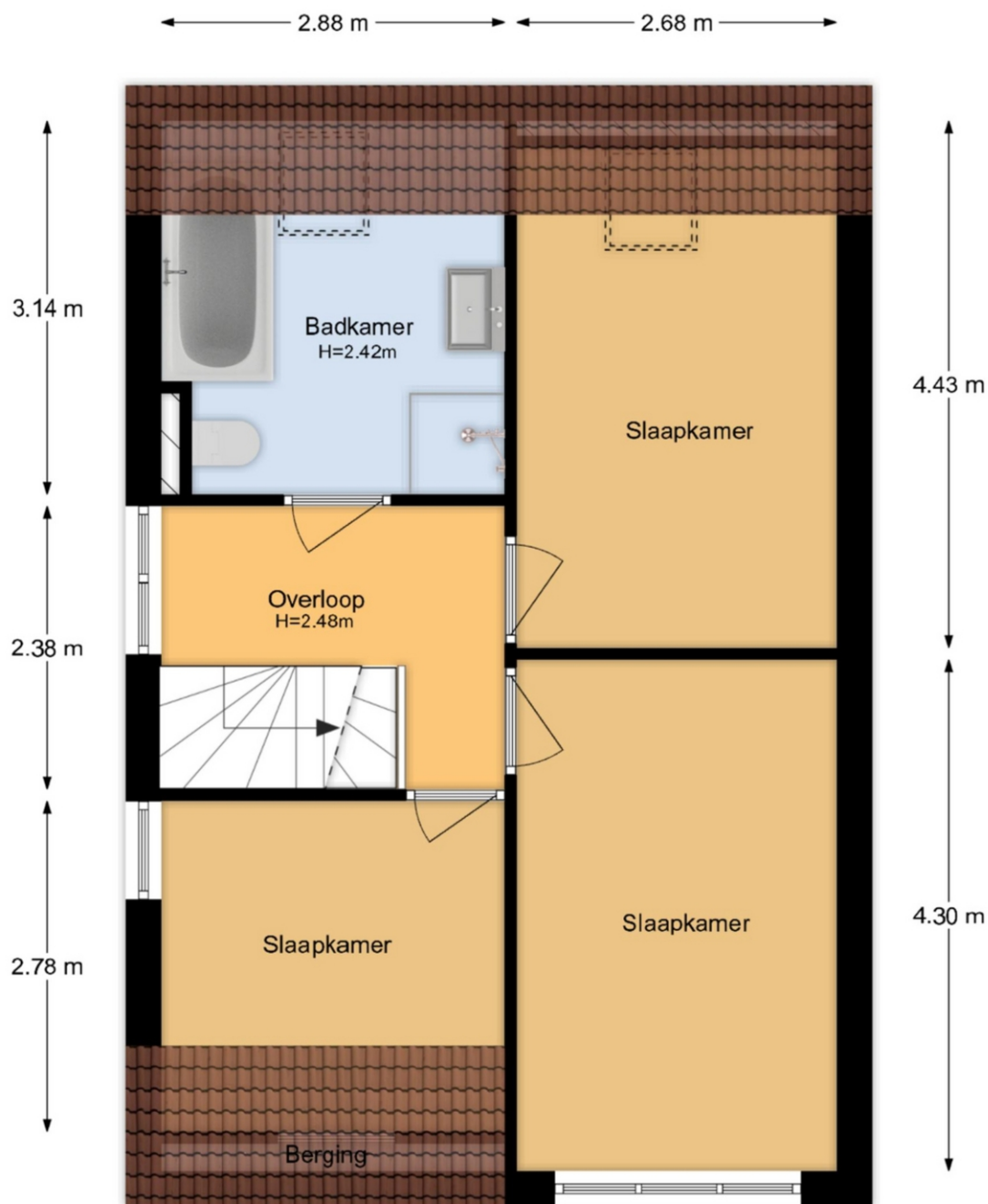
PLATTEGROND



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

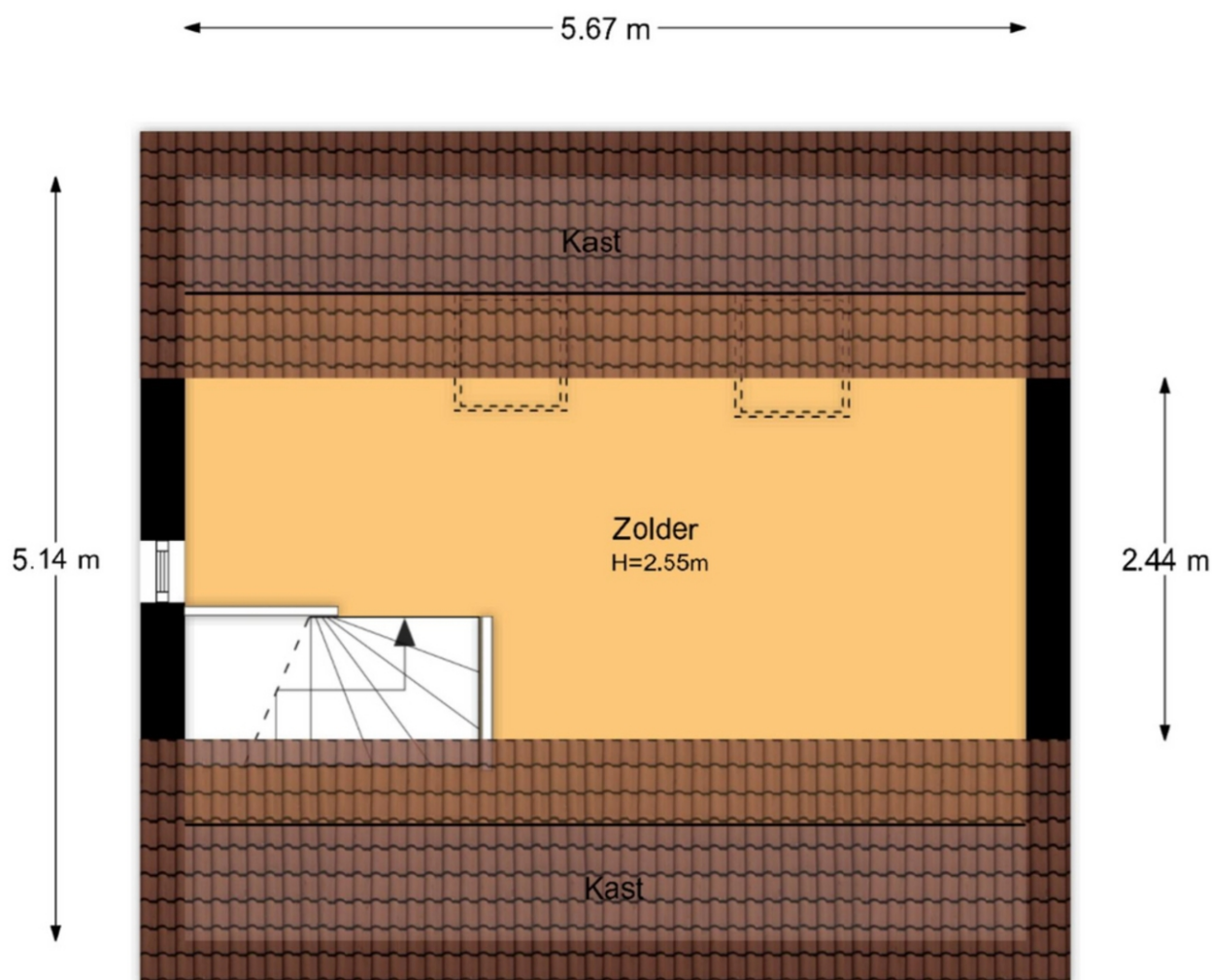


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



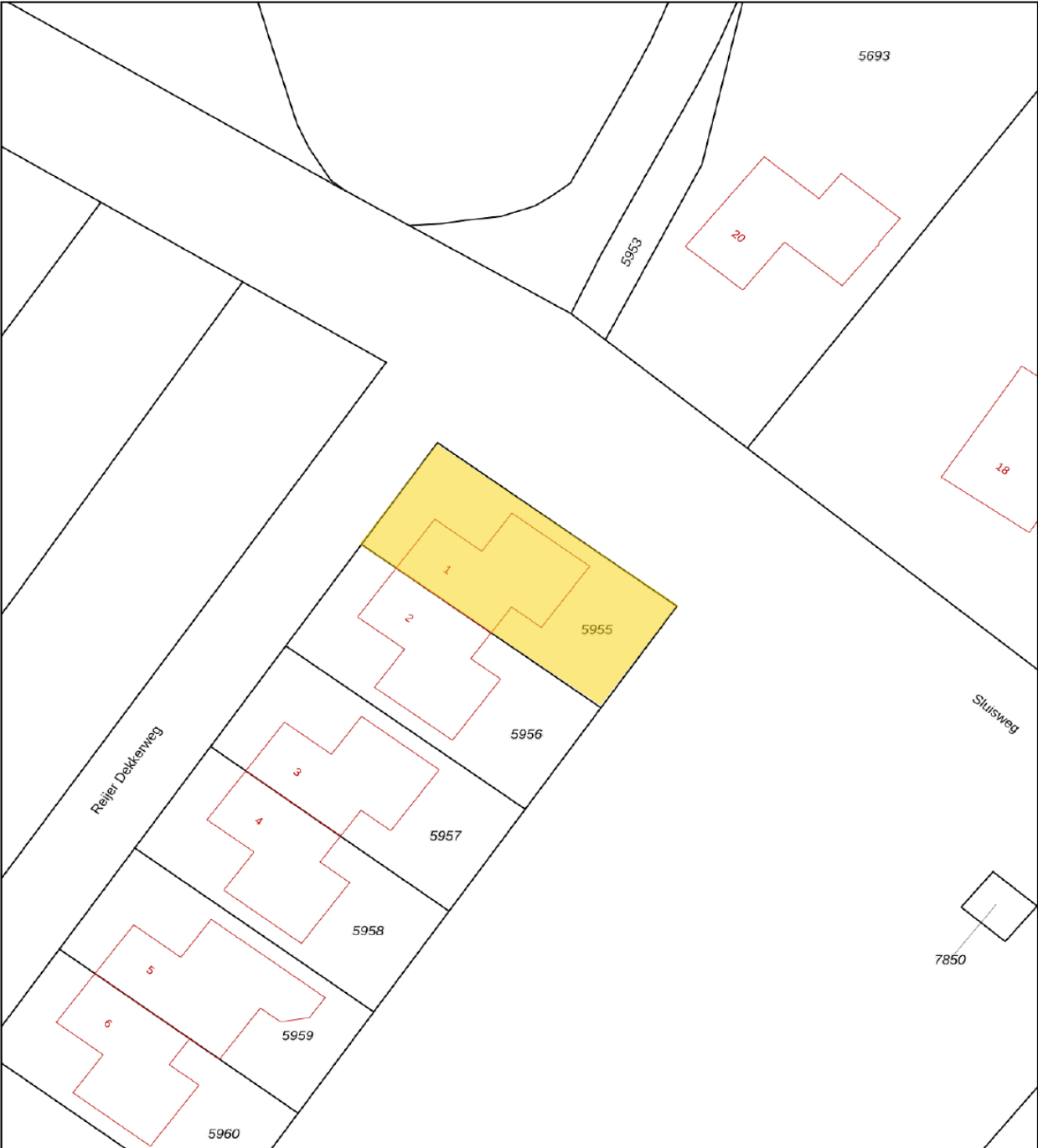
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Reijer Dekkerweg 1



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Anna Paulowna

Sectie K

Perceel 5955

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

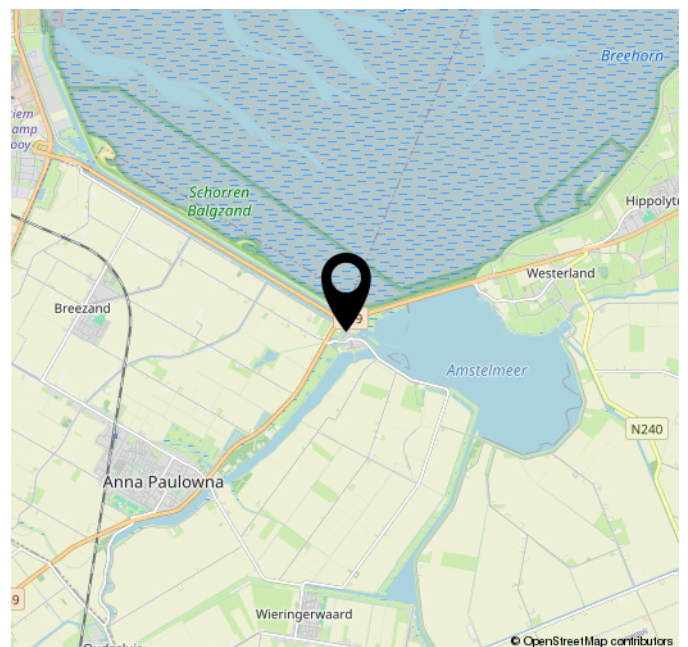
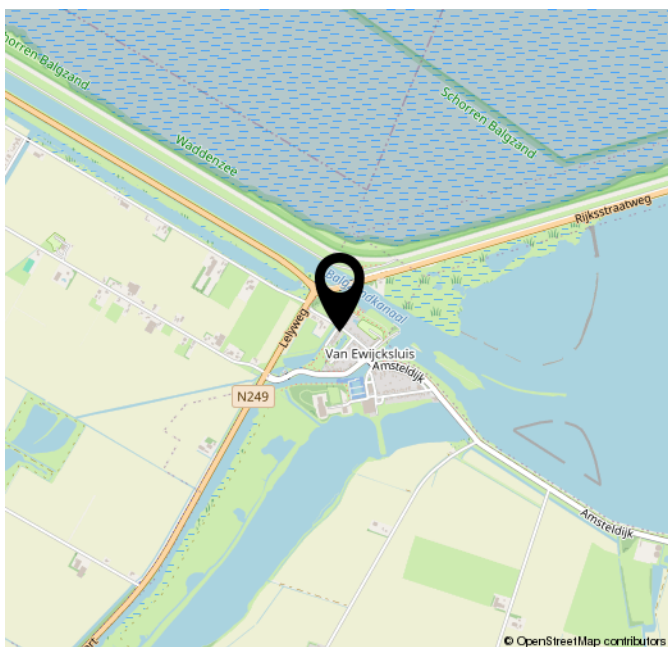
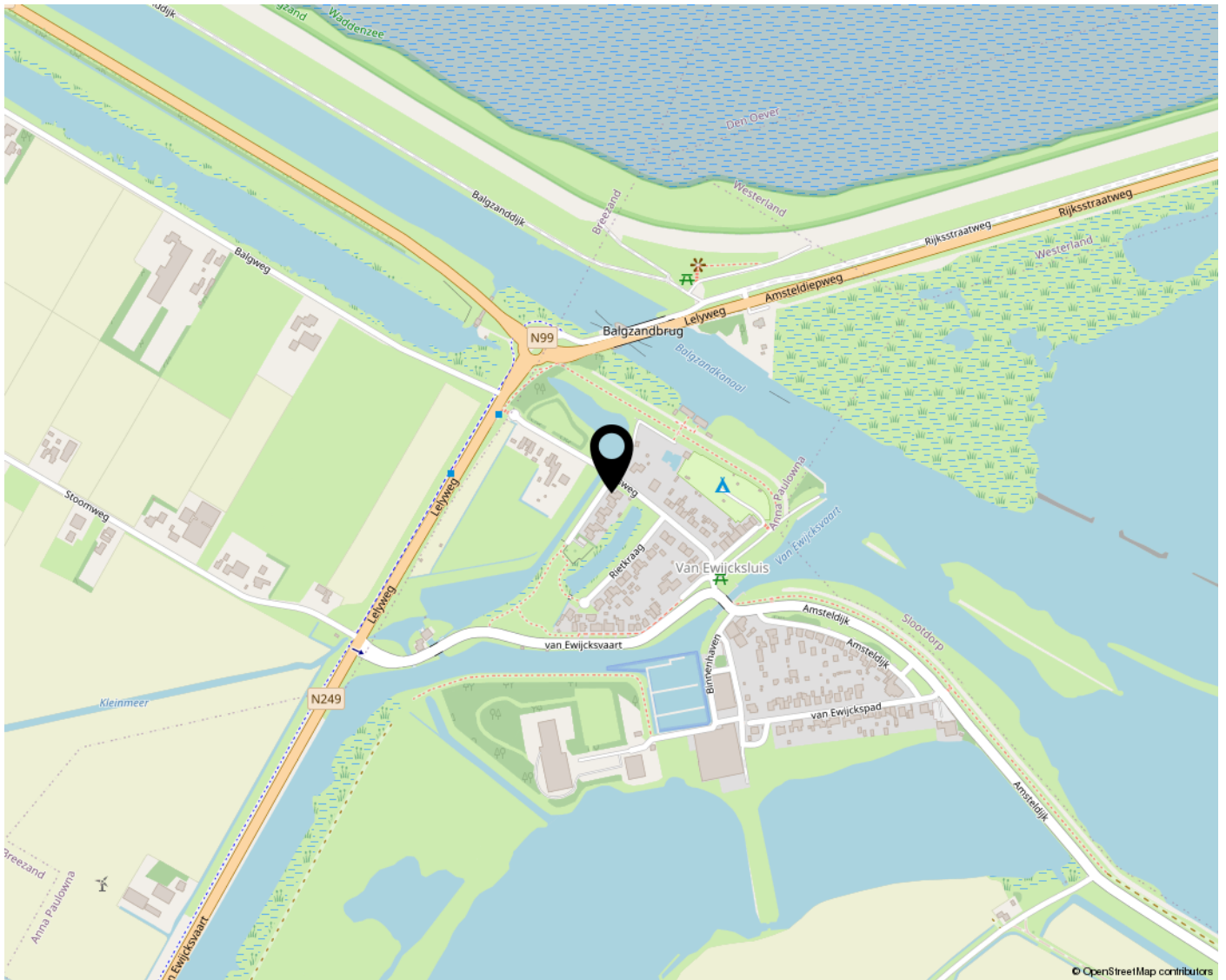
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART





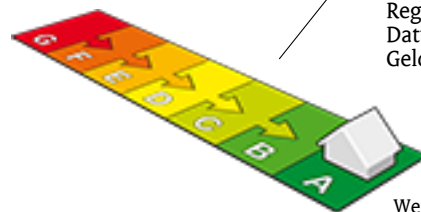
Rijksoverheid

Energielabel woning

Reijer Dekkerweg 1
1761JX Anna Paulowna

BAG-ID: 0366010000004682

Veel besparingsmogelijkheden



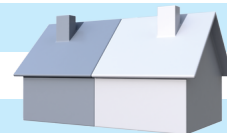
Energielabel A

Registratienummer 561315528
Datum van registratie 17-12-2020
Geldig tot 17-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	20,8 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Ton Bouterse
Examenummer 2797
KvK nummer 62428128

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Patrick Kool Fotografie heeft een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 en de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Reijer Dekkerweg 1 Anna Paulowna

Datum: 20 januari 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	127,6
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	32,8
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	21,6
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	6,8
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	535

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	103,7
	Wonen	70,9
	Overige inpandige ruimte	32,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	21,6
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	6,8

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	42,8
	Wonen	42,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	13,9
	Wonen	13,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	127,6 m2
Overige inpandige ruimte	32,8 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	21,6 m2
Externe bergruimte	6,8 m2

BELANGRIJKE INFORMATIE

Ondanks dat Coltof Makelaardij deze presentatie/brochure met grote zorgvuldigheid heeft samengesteld, kunnen er geen rechten worden ontleend aan teksten, berekeningen, aanbiedingen evenals aan afgebeelde foto's, plattegronden en artists-impressions. De door Coltof Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het mogelijk uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. De verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor, alsmede het schriftelijkheidsvereiste (artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek) op alle via ons aangeboden objecten van toepassing is.

Verkoper stelt daarom uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat de koopovereenkomst is getekend door verkoper en koper en is ontvangen door verkoper en koper.

Als de koopovereenkomst is getekend is de koop voor de verkoper gelijk bindend, koper heeft dan nog drie dagen wettelijke bedenktijd. Nadat de bedenktijd voorbij is kun je als koper alleen nog onder de koopovereenkomst uit als je rechtsgeldig een beroep doet op een ontbindende voorwaarde.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- Over eventuele ontbindende voorwaarde(n) en de periode die u daarvoor wenst te stellen. Houdt u er rekening mee dat u als bieder niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering en Nationale Hypotheek Garantie bedingt, u dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.
- Over wanneer u de gebruikelijke borgstelling (10% van de koopsom) bij de betreffende notaris wenst te deponeren.
- Over het mogelijke voorbehoud van verkoop eigen woning.
- Over de datum van aanvaarding.
- Over de eventuele overname van roerende zaken.
- Of u wel of geen bouwkundige keuring wenst.

Bankgarantie/Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten van doorgaans 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt. Veelal wordt koper aangaande dit onderdeel geadviseerd door hun hypotheekadviseur. Tevens is het zo dat een verkoper ook in gebreke kan zijn, bijvoorbeeld als deze niet zoals overeengekomen zou leveren. Ook in zo'n geval is verkoper 10% van de koopsom verschuldigd aan koper, alsmede mogelijk een hoger bedrag om meer opgelopen financiële schade (hoger dan 10% van de koopsom) te vergoeden (dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst).

Informatieplicht verkoper

Een verkoper (eigenaar) heeft informatieplicht. Verkoper moet de koper alles vertellen over zaken die invloed kunnen hebben op de waarde van het huis of een toekomstige verkoop kunnen belemmeren. Verkoper is verplicht de koper te informeren over bij hem bekende gebreken en zodoende welke dat zijn. Maar als het gaat om overduidelijke gebreken die de koper zelf ook visueel kan waarnemen, dan hoeft verkoper die niet apart te benoemen. De koper heeft zelf de plicht om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier c.q. gewenst gebruik. Veelal is er een vragenlijst voorhanden waarin verkoper schriftelijk de belangrijkste zaken benoemd.

Onderzoeksplicht koper

Bij het kopen van een huis heeft de koper een onderzoeksplicht. Een koper is ervoor verantwoordelijk om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de koopwoning of het object is. Het gaat hierbij om de staat van onderhoud, maar ook of er bepaalde verplichtingen bij het huis horen.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden. Daarin staat onder anderen dat koper bekend is met de ouderdom van de woning. Gevolgen van (verborgen) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom zijn voor rekening en risico van koper. Deze clausule legt de verantwoordelijkheid van de ouderdom van de woning bij de koper neer. Daarnaast vermeldt de ouderdomsclausule dat verkoper niet instaat voor de kwaliteit en bepaalde onderdelen van de woning.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Voorts zal de clause op maat worden gemaakt voor het betreffende object. Ingeval koper of mogelijk zijn aankoopmakelaar de clause vooraf wil inlezen kan deze bij ons worden gevraagd.

Asbestclause

Verkoper dient onder anderen in de koopovereenkomst aan te geven of deze bekend is met verontreinigde grond, met asbest en zo ja waar dit zich (mogelijk) bevindt. Daarnaast dient verkoper aan te geven of deze bekend is of er in of rond het object ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn en/of bijvoorbeeld een septic tank. De verkoper beperkt in deze clause veelal zijn aansprakelijkheid, of sluit zijn aansprakelijkheid uit voor het geval dat (tenzij anders vermeld) er op een later tijdstip, buiten zijn medenweten toch asbest in de woning aanwezig blijkt te zijn, de grond toch verontreinigd zou zijn of er bijvoorbeeld toch ondergrondse tanks of septic tanks aanwezig zijn.

Erfdienstbaarheden

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 deze als bijlage toegevoegd aan de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Niet-zelfbewoningsclause

Ingeval de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond (bijvoorbeeld wanneer er sprake is van vererving of van verkoop door een zogenaamde handelaar) weet deze daardoor veelal niets van eventuele gebreken. Zijn aansprakelijkheid voor gebreken wordt in deze clause beperkt of volledig uitgesloten.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat doorgaans de verkoper en de makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object.

Heeft u vragen?

Wanneer u vragen heeft of bijvoorbeeld nog eens wil komen kijken, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen en bel ons kantoor op 0223-200.005 of stuur ons een e-mail middels info@coltofmakelaardij.nl. Een WhatsApp sturen behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden, wij zijn bereikbaar op 06-19585423. Op ons sfeervolle kantoor te Kroonstraat 34 te Den Helder bent u natuurlijk ook vrijblijvend van harte welkom, thee, koffie, een cola, een koud watertje of bijvoorbeeld een lekkere cappuccino of latte macchiato staan klaar of maken wij graag voor u!

Aankoopbegeleiding

Een aankoopmakelaar ontzorgt, adviseert en maximaliseert de kans van slagen bij uw zoektocht. De aanwezigheid van een makelaar zet uw bod kracht bij, wekt vertrouwen en geeft u rust. Tevens laat u zien een solide koper te zijn, iets wat het verschil kan maken. Wij zijn al uw aankoopmakelaar voor € 1.950,- en zijn dit gratis wanneer u uw huidige woning via ons verkoopt.

Het uitbrengen van een bod & financiering

Een goed voorbereid bod maakt indruk en details hierin, waaronder de financiering, kunnen het verschil maken. Een professionele hypotheekadviseur helpt u hier graag mee, onze partners van AFD Adviesgroep kunt u vrijblijvend om een gratis oriënterend gesprek vragen, zij spreken graag persoonlijk met u af. U belt of whatsapppt dan Dave Duin, zijn telefoonnummer is 06-13377075. De secretaresse van Dave is tijdens kantooruren bereikbaar middels 0223-747049.

Informatie gebruiken

Het is niet toegestaan informatie uit deze brochure te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te verveelvoudigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Coltof Makelaardij & Partners of de rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag deze informatie wel afdrukken en/of downloaden voor eigen persoonlijk gebruik.

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag: van 9:00 uur tot 17:30 uur
In de avond en in het weekend op afspraak.

Zoekt u nog een makelaar en hypotheekadviseur? Voor een vrijblijvende (gratis) waardebepaling inclusief een adviesgesprek evenals voor een hypotheekadvies kunt u natuurlijk ook bij ons terecht!

WIJ HOUDEN HET HELDER

Waarom kiezen voor ons team?

Voor ons kantoor wordt veelal gekozen door relaties die wij eerder van dienst zijn geweest of omdat zij hun ervaringen doorvertellen aan familie, vrienden en kennissen. Bezichtigers worden ook regelmatig klanten van ons omdat zij zelf het contact, de benadering en service hebben ervaren. Een werkwijze die als onderscheidend, nuchter en persoonlijk ervaren wordt en op Funda zelfs gewaardeerd met een 9,6. Onze volledig transparante full service werkwijze, waarbij u alleen het all-inclusive tarief betaald als uw woning of ander onroerend goed object verkocht en door een notaris overgedragen is zorgt ook voor een aanzienlijk aandeel nieuwe relaties, iedereen is welkom! Hieronder hebben wij onze unieke aanpak voor u op een rijtje gezet:

- ✓ Wij werken daadwerkelijk op no cure no pay-basis, u betaalt niets vooraf (wij rekenen dus geen opstartkosten).
- ✓ Wij hanteren als een van de weinige makelaars openbare tarieven, namelijk:

€ 2.750,- (all-inclusive) voor verkopen tot € 200.000,-

€ 2.950,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 200.000,- tot € 375.000,-

€ 3.750,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 375.000,- tot € 500.000,-

€ 3.950,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 500.000,- tot € 700.000,-

Wanneer verwacht wordt dat het verkoopresultaat boven de € 700.000,- uitkomt, dan maken wij voor u graag een verrassende offerte op maat.

Bovengenoemde kosten zijn inclusief alle hieronder genoemde services:

- ✓ Bij verkoop via ons zijn wij kosteloos uw aankoopmakelaar (u bespaart daarmee al direct € 1.950,- of meer);
- ✓ U betaalt niets extra voor een complete fotoreportage, uitgevoerd door een door ons geselecteerde high-end vastgoedfotograaf, exclusief actief in de Kop van Noord-Holland. Ieder huis krijgt dezelfde zorg en kwaliteit, inclusief plattegronden en NEN-meetrapport.
- ✓ Wij plaatsen de woning zonder bijkomende kosten op onder andere Funda (alle foto's);
- ✓ Het plaatsen van borden en eventueel ander reclamemateriaal is voor onze rekening;

- ✓ U betaalt bij ons niet voor het maken van een brochure en voor advertenties in gedrukte media;
- ✓ Wij zijn actief op social media, de advertentiekosten die wij daar maken nemen wij ook voor onze rekening;
- ✓ Wij zijn opvallend actief op social media, waaronder op Facebook. Daar hebben wij een enorm bereik en behalen daarmee bovendien de gewenste resultaten;
- ✓ Bij ons dus geen enkele verrassing achteraf. Zo betaalt u ook niet per bezichtiging, derhalve alleen het all-inclusive tarief hierboven als uw woning of ander onroerend goed object door de betreffende notaris is overgedragen.

Tip: Bekijk eens onze referenties op onder andere Funda, waar onze werkwijze vooral als onderscheidend, nuchter en persoonlijk omschreven wordt en voor service en begeleiding gewaardeerd met een **9,8**

Nieuwsgierig? Vraag een gratis waardebepaling aan via **0223-200.005** of wees vrijblijvend welkom op ons gezellige kantoor te Kroonstraat 34 te Den Helder. Thee, koffie, een cola, een koud watertje of bijvoorbeeld een lekkere cappuccino of latte macchiato staan klaar of maken wij à la minute voor u!





DE MAKELAAR BIJ WIE ÁLLES **HELDER** IS.

EEN WAARDEBEPALING IS ALTIJD GRATIS.

GEEN OPSTARTKOSTEN.

GEEN FOTO EN PLATTEGRONDKOSTEN.

WIJ HANTEREN ALS EEN VAN DE WEINIGE
MAKELAARS DUIDELIJKE EN OPENBARE
TARIEVEN, ZIE ONZE WEBSITE.

NO CURE NO PAY.

BIJ VERKOOP VIA ONS ZIJN WIJ KOSTELOOS
UW AANKOOPMAKELAAR.

Coltof Makelaardij & Partners
Kroonstraat 34
1781 GA Den Helder
0223 200 005
info@coltofmakelaardij.nl