



Ringweg 43, 2064 KG Spaarndam

Vraagprijs € 597.500,00 kosten koper

Omschrijving

Ringweg 43, 2064 KG Spaarndam

Soms zie je een woning op papier en denk je: prima. En soms stap je binnen en merk je direct dat een huis méér ruimte en sfeer heeft dan je aan de buitenkant verwacht.

Ringweg 43 is zo'n huis.

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten vernieuwd en in 2024 aan de achterzijde uitgebouwd. Daardoor is een royale leefruimte ontstaan waarin licht en ruimte centraal staan. De grote lichtstraat trekt het daglicht diep de woning in en geeft de woonkamer een open en aangename sfeer.

Met een nieuwe keuken, een comfortabele begane grond met vloerverwarming, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische wasruimte en een opnieuw ingerichte tuin is dit een huis waar je zonder grote verbouwing heerlijk kunt wonen.

En wie in de toekomst nog meer ruimte wil, vindt op tweede verdieping mogelijkheden om de bestaande slaapkamer verder uit te bouwen.

Hier komt het dagelijks leven samen

De begane grond is door de uitbouw van 2024 een heerlijke leefruimte geworden.

Er is voldoende plaats voor een royale eettafel waar je samen ontbijt, huiswerk maakt of uitgebreid dineert met vrienden. Aan de andere kant is er alle ruimte voor een comfortabele zithoek waar je na een lange dag lekker neerploft.

De grote lichtstraat is daarbij een echte blikvanger. Het daglicht valt royaal naar binnen en zorgt ervoor dat de uitbouw niet alleen groter, maar vooral ook lichter en aangenamer aanvoelt.

Onder je voeten ligt sinds 2021 een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming. Dat geeft de begane grond een prettig en comfortabel gevoel.

De nieuwe keuken uit 2021 sluit mooi aan op de leefruimte. Het is een plek die niet alleen functioneel is, maar onderdeel vormt van het dagelijkse gezinsleven.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Daarnaast heeft de woning een derde slaapkamer op de tweede verdieping. Ideaal voor logees of als extra (thuiswerk)kamer.

De tweede verdieping biedt bovendien nog mogelijkheden voor de toekomst. Met bijvoorbeeld één of meerdere dakkapellen kan de ruimte verder worden vergroot en van extra daglicht worden voorzien.

Zo heb je nu al drie slaapkamers en tegelijkertijd de mogelijkheid om de woning later nog verder aan te passen aan je woonwensen.

Alles voor een prettig dagelijks leven

Op de eerste verdieping bevindt zich de in 2021 vernieuwde badkamer. Ook is er een afzonderlijke, praktisch ingerichte wasruimte.

De combinatie van drie slaapkamers, een moderne badkamer en een aparte wasruimte zorgt voor een praktische bovenverdieping waarin alles zijn eigen plek heeft.

Daarnaast is in 2021 op de begane grond het toilet vernieuwd en zijn de wanden geïsoleerd.

Via de woning bereik je de opnieuw ingerichte tuin.

Hier begint het buitenleven: een kop koffie in de ochtend, kinderen die spelen, samen eten aan tafel of op een mooie zomeravond nog uren buiten zitten.

De tuin is in 2024 opnieuw aangelegd en beschikt over een nieuwe berging met overkapping. Daarmee is er volop praktische ruimte voor fietsen, tuinspullen en alles wat je graag netjes opgeborgen wilt hebben.

Een groot voordeel van Ringweg 43 is dat er de afgelopen jaren gericht is geïnvesteerd in comfort en woonkwaliteit.

In 2021 zijn onder andere uitgevoerd:

nieuwe geïsoleerde betonvloer op de begane grond;
vloerverwarming;
isolatie van de wanden;
nieuwe keuken;
nieuwe badkamer;
nieuw toilet.

In 2024 volgden:

de uitbouw aan de achterzijde;
de grote lichtstraat;
vergroting van de leefruimte;
nieuwe berging met overkapping;
nieuwe aanleg van de tuin.

De woning biedt daarmee een comfortabele basis, terwijl er voor de toekomst nog mogelijkheden zijn om de tweede verdieping verder te optimaliseren.

En dan de locatie.

Spaarndam heeft een eigen karakter. Een dorp waar groen, water en een gemoedelijke sfeer samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen hoef je het dorp niet uit: er zijn onder andere een bakker, Albert Heijn, horeca, sportverenigingen en diverse dienstverlenende bedrijven.

Voor een uitgebreid winkelaanbod, scholen en andere voorzieningen ligt Haarlem op korte afstand.

Je woont hier dus heerlijk dorps, terwijl de stad dichtbij genoeg is om daar gemakkelijk gebruik van te maken.

De belangrijkste pluspunten

- * Uitgebouwd in 2024
- * Grote lichtstraat
- * Royale en lichte leefruimte
- * Geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming uit 2021
- * Wandens geïsoleerd
- * Nieuwe keuken uit 2021

- * Nieuwe badkamer uit 2021
- * Nieuw toilet uit 2021
- * Drie slaapkamers
- * Praktisch ingerichte wasruimte
- * Opnieuw aangelegde tuin
- * Nieuwe berging met overkapping
- * Gelegen in het sfeervolle Spaarndam
- * Dagelijkse voorzieningen in het dorp
- * Haarlem (en Amsterdam) op korte afstand

Ringweg 43 is een woning die in de afgelopen jaren zichtbaar is gegroeid. Van de verbeteringen in 2021 tot de royale uitbouw en lichtstraat in 2024: er is gericht geïnvesteerd in comfort, ruimte en woonplezier.

Het resultaat is een licht, sfeervol en praktisch huis met drie slaapkamers, een royale leefruimte en een fijne tuin. Een woning waarin je direct prettig kunt wonen en die tegelijkertijd nog ruimte biedt om in de toekomst verder mee te groeien met je woonwensen.

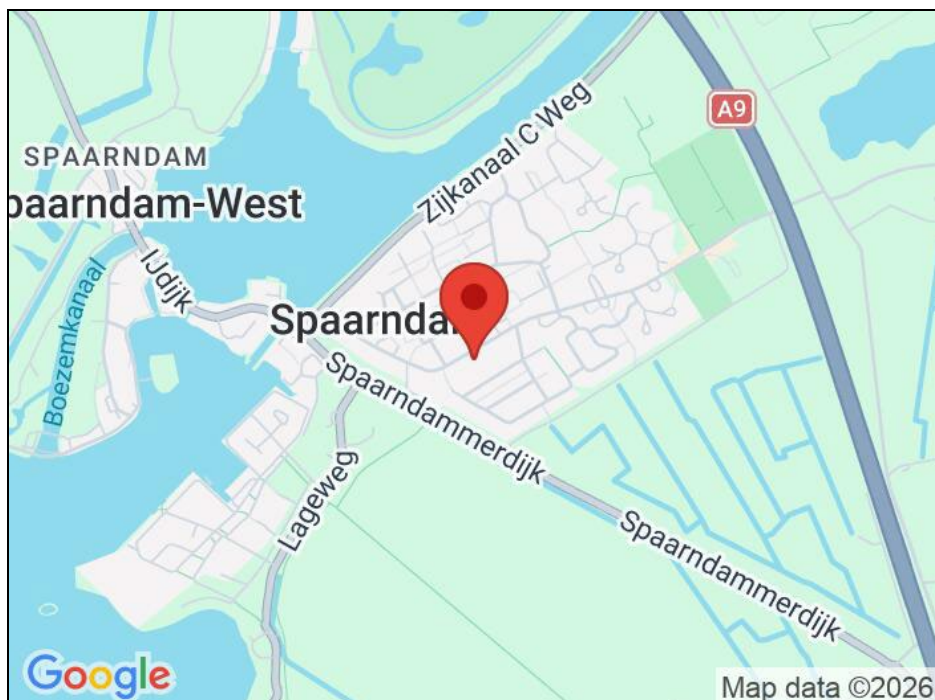
Kom binnen, ervaar het licht van de uitbouw en ontdek zelf hoeveel ruimte Ringweg 43 te bieden heeft.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 597.500,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 112 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1960-1970
Tuin	: Achtertuin 50 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 50 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Geen spouw, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Ringweg 43
2064 KG SPAARNDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



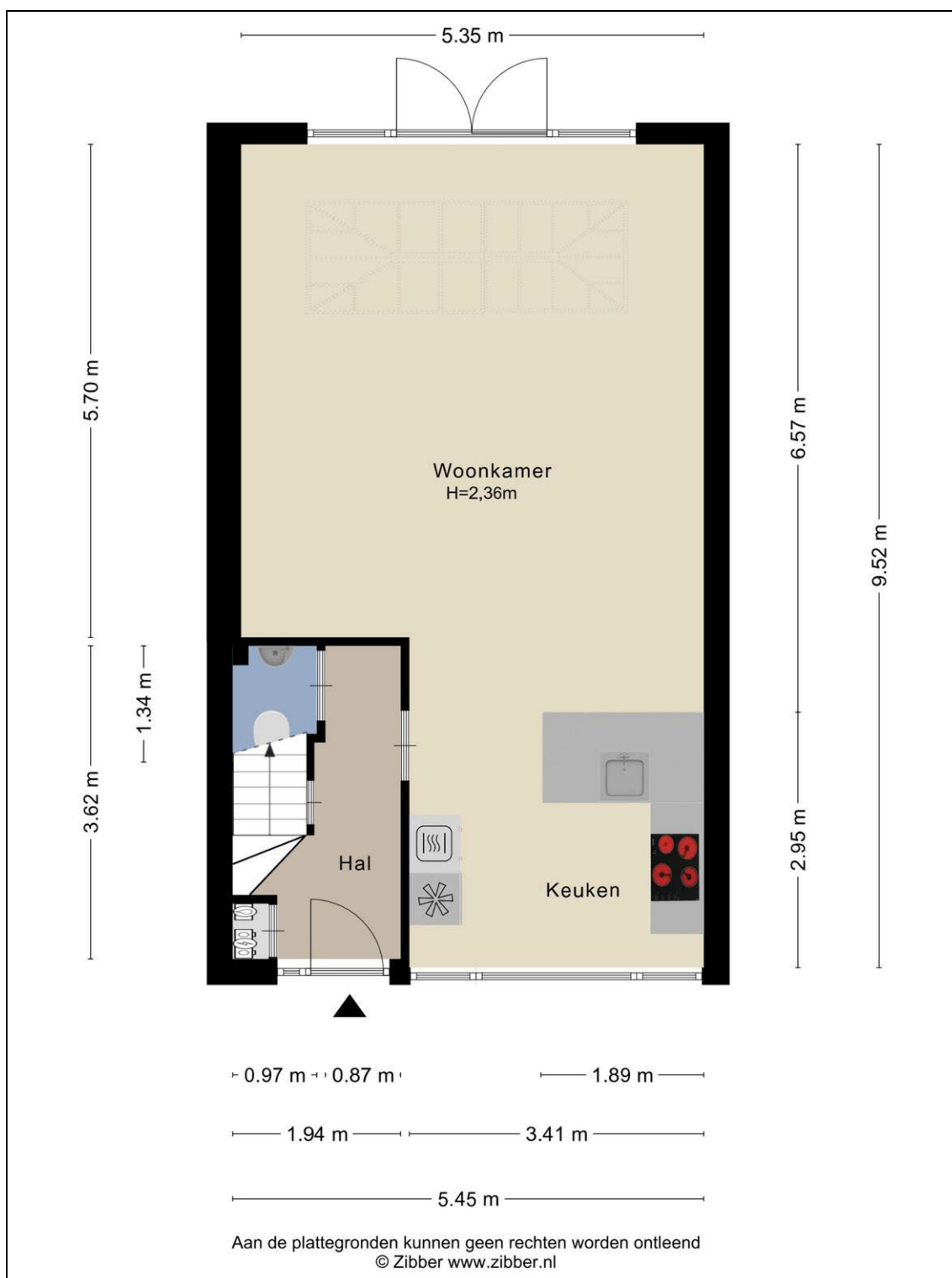
Foto's



Foto's



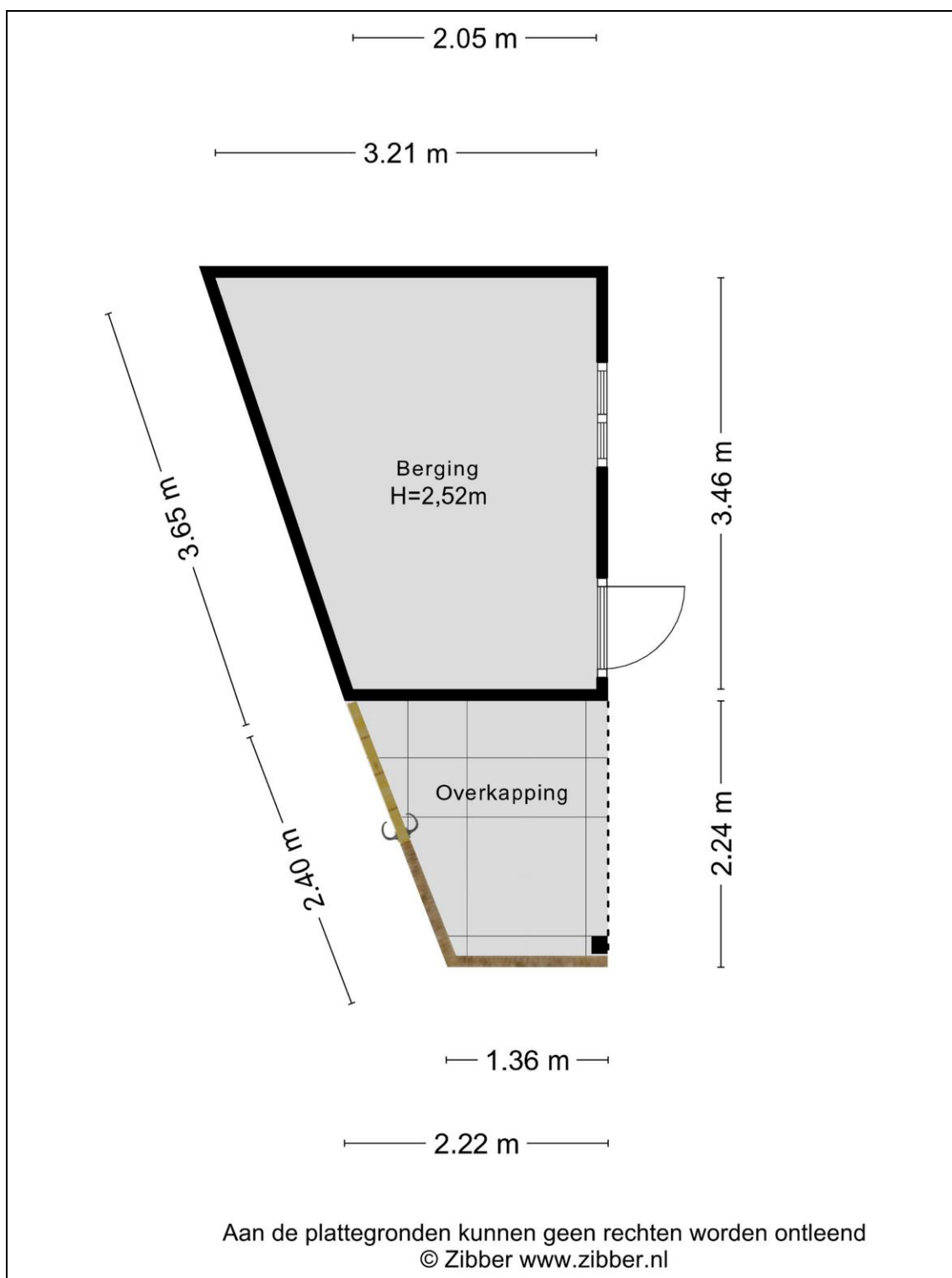
Plattegrond



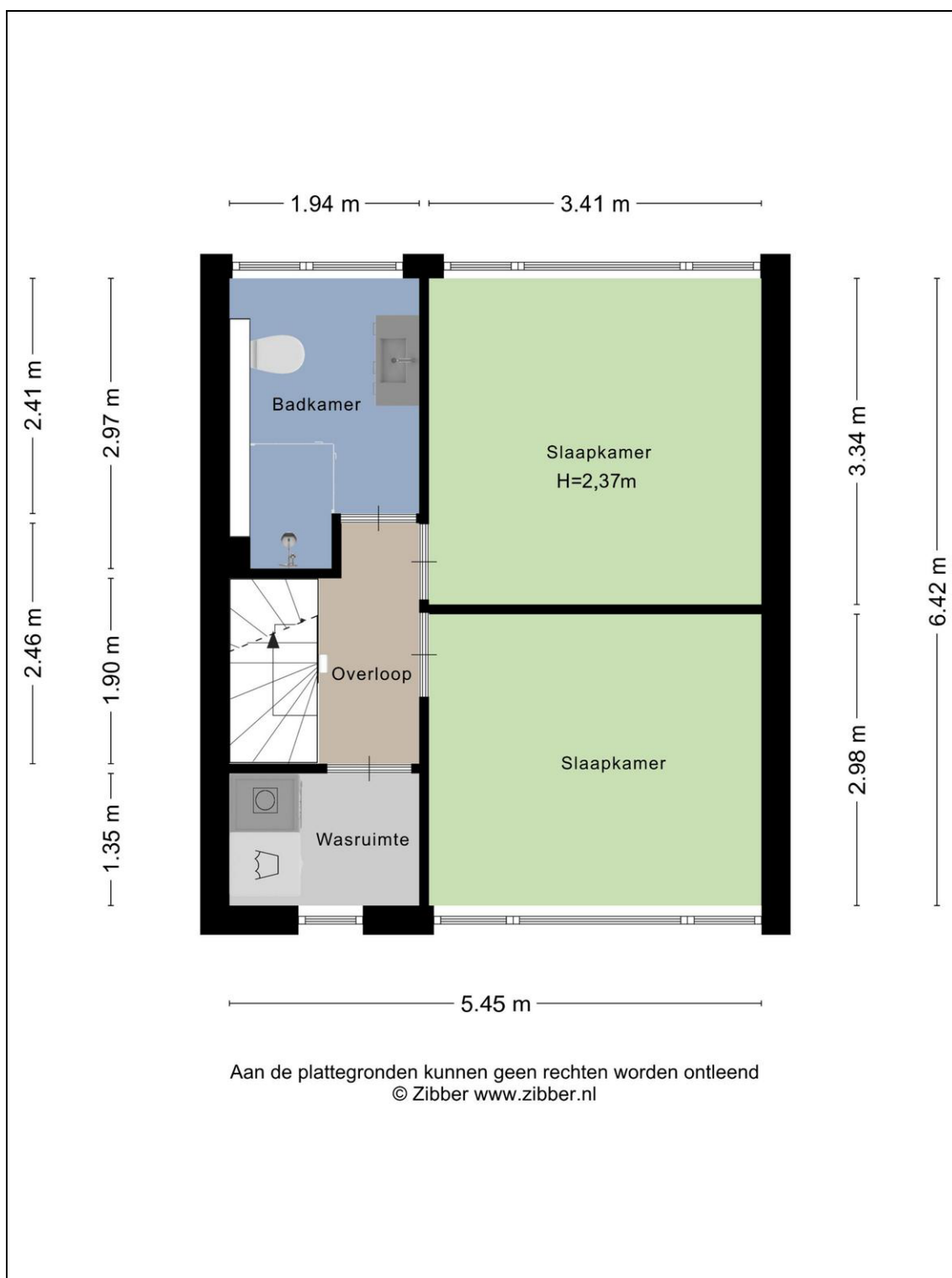
Plattegrond



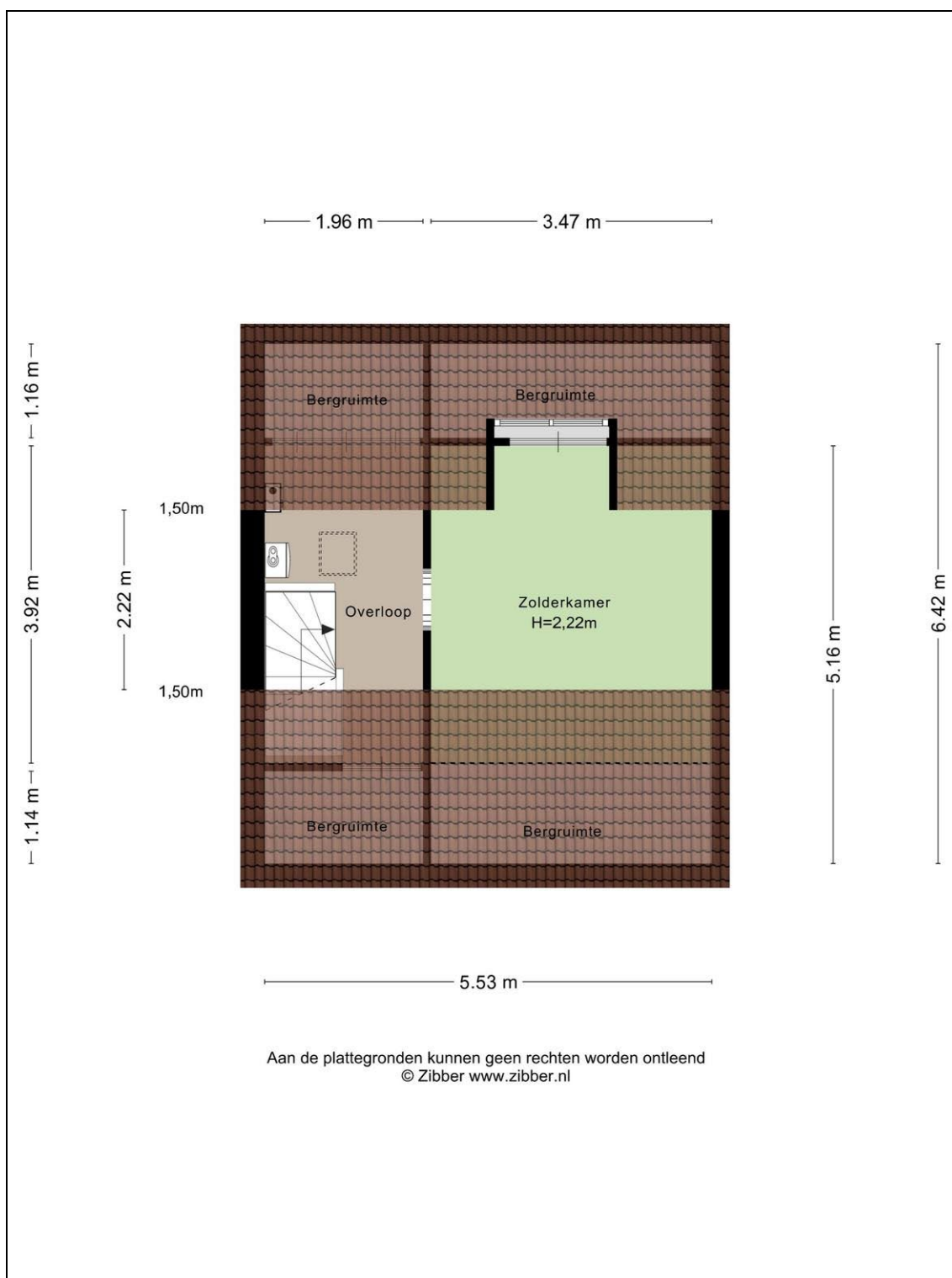
Plattegrond



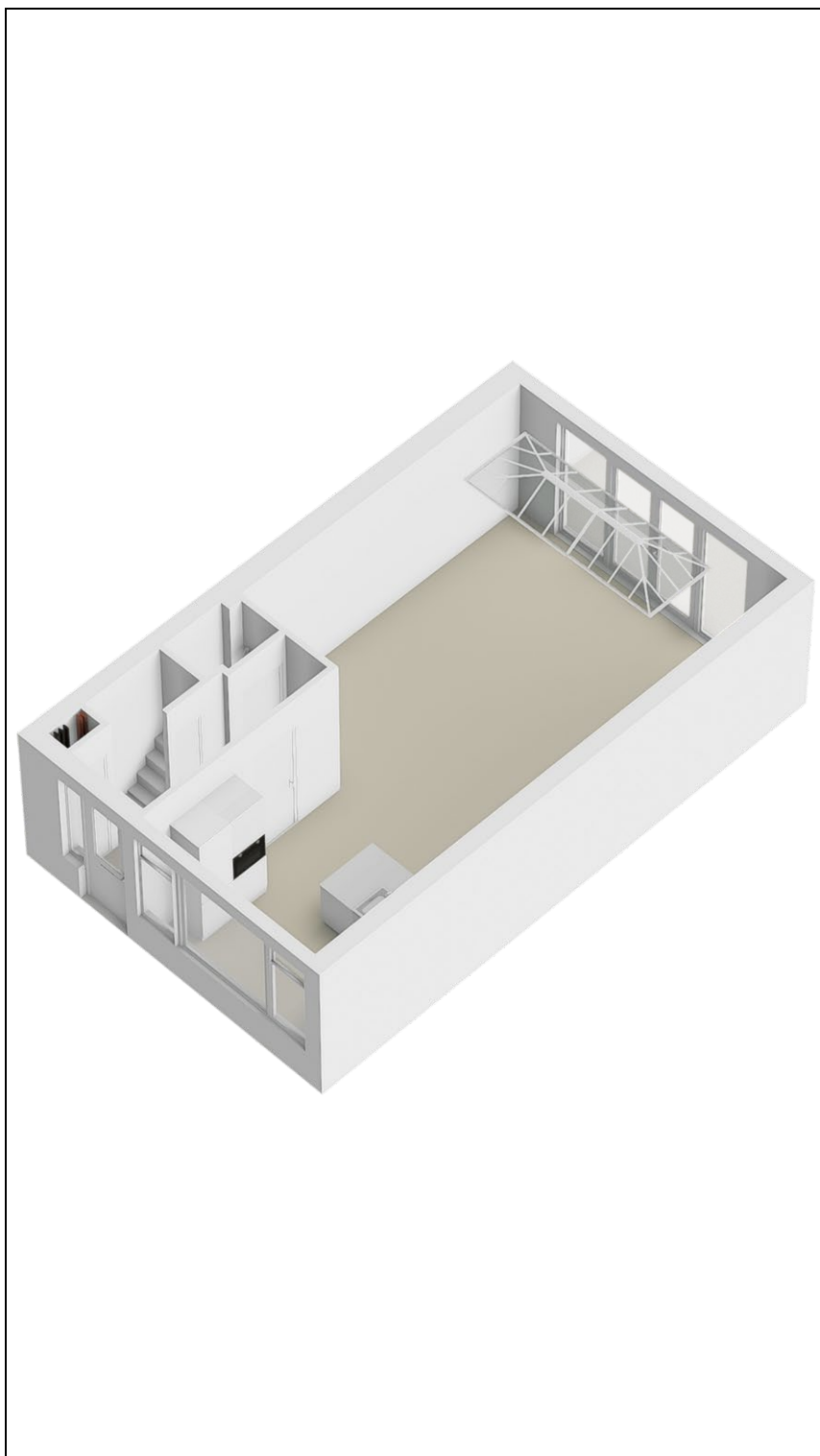
Plattegrond



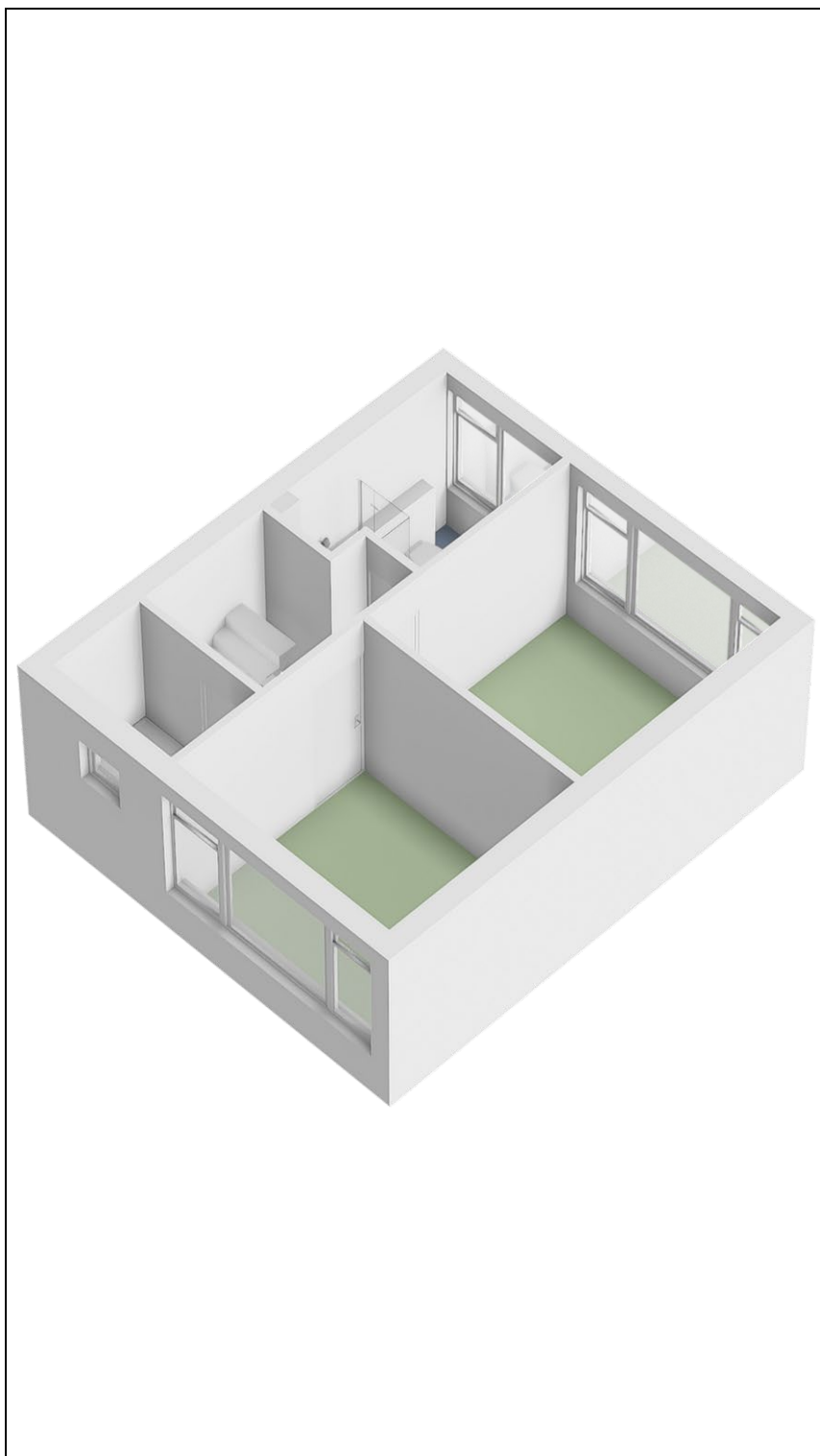
Plattegrond



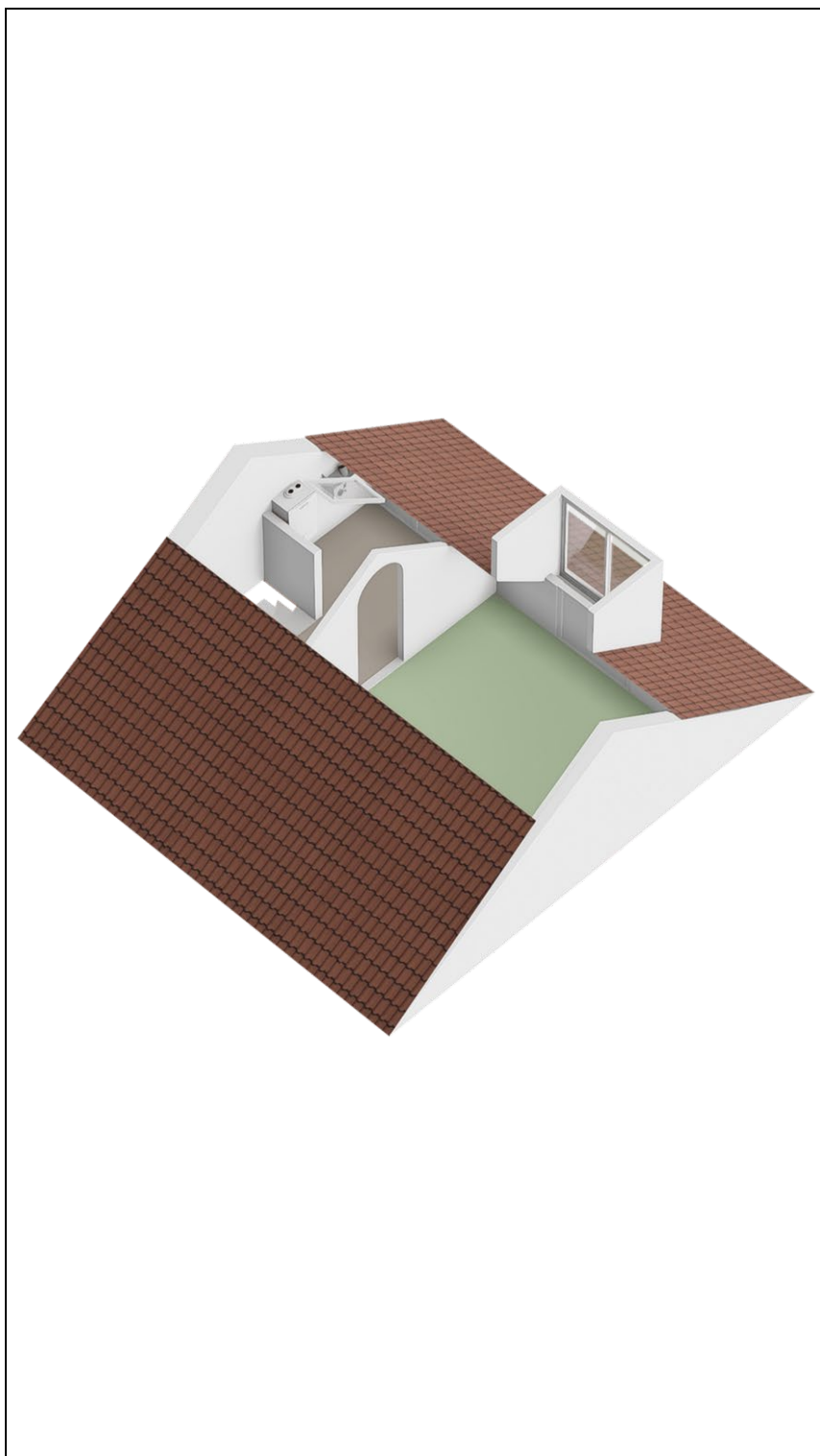
Plattegrond



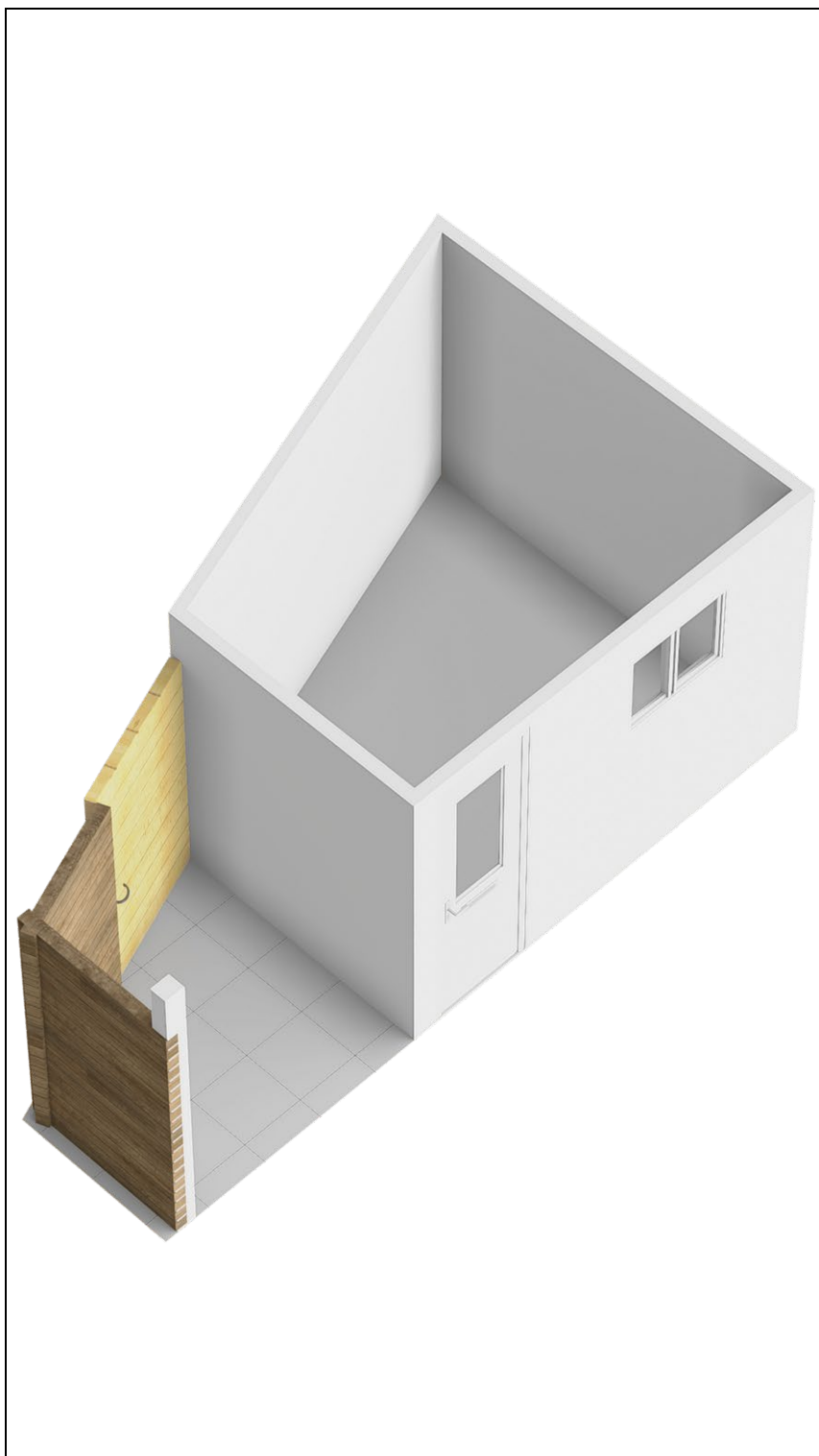
Plattegrond



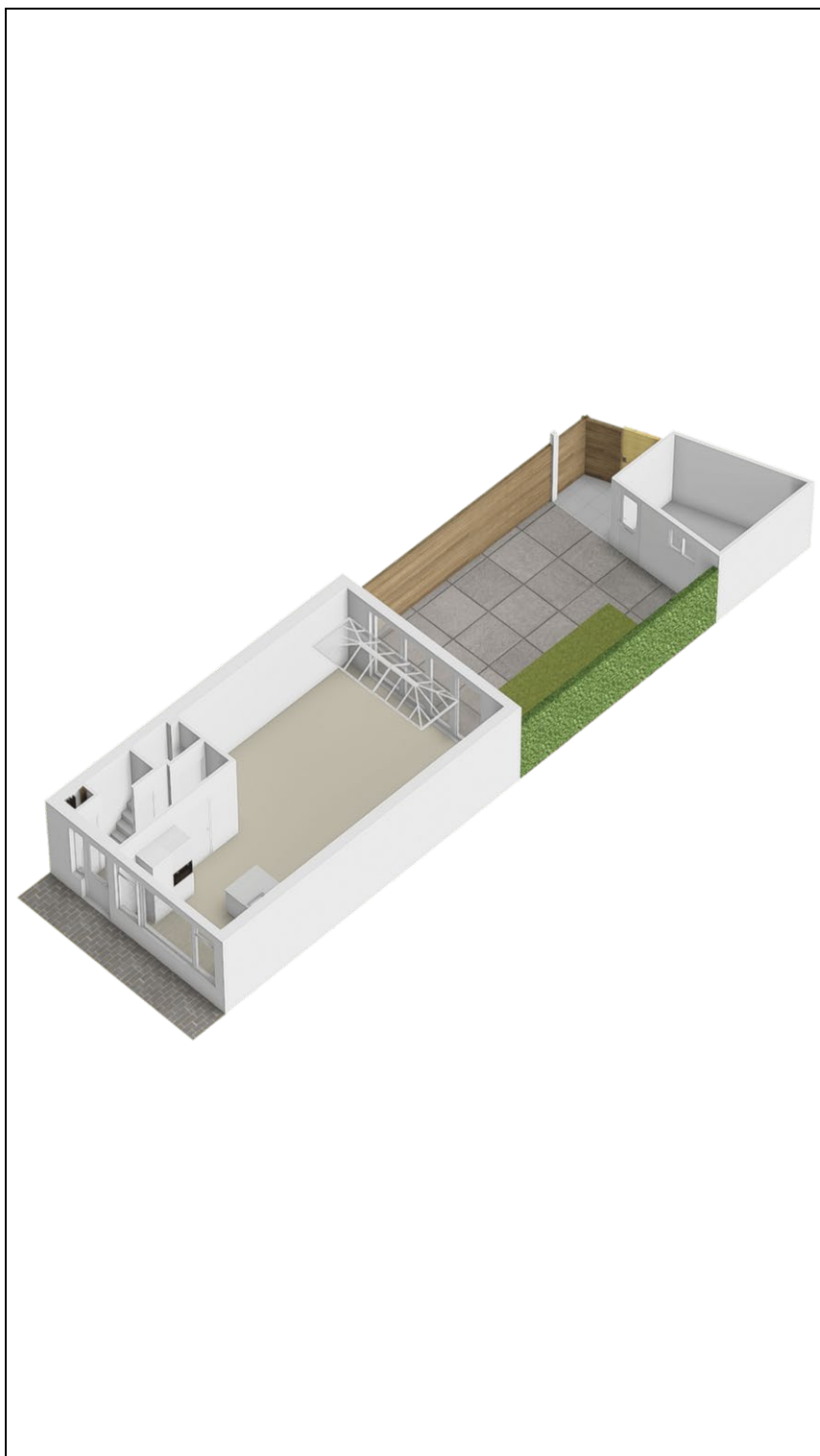
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Algemene informatie

Woning bezichtigen

U kunt telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl een bezichtiging aanvragen.

Een bod uitbrengen

U kunt uw bod telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl uitbrengen.

Eén van onze vastgoedspecialisten neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan de verkoper bekend gemaakt. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Uw huidige woning verkopen

Woonoverstap is een innovatieve organisatie met een zeer hoog servicepeil.

Dankzij onze unieke werkwijze heeft u een onderscheidende aanpak met goede resultaten tegen zeer concurrerende tarieven.

Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek 085-2738135. De specialisten van Woonoverstap staan voor u klaar. Wij zijn bereikbaar gedurende de gehele werkweek van 09.00 tot 22.00. U kunt natuurlijk ook een email verzenden aan: info@woonoverstap.nl.

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte die opgemaakt wordt bij notaris naar keuze koper.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Woonoverstap een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Verrekenen overdrachtsbelasting

Als een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Als dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

Energie label

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door verkoper worden afgeweken indien op grond van het besluit energieprestatie gebouwen een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het geval dat het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of als het vrijstaande gebouwen betreft met een gebruikersoppervlakte van minder dan 50 m²).

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Woonoverstap wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem/haar mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Biedsysteem

Verkoop geschiedt volgens onderhandeling, indien meerdere bidders in de onderhandeling zijn betrokken zal worden overgegaan op biedsysteem A, te weten: Zodra de woning op de markt komt krijgt degene die als eerste naar het oordeel van verkoper (of cliënt makelaar) een serieus en onderhandelbaar openingsbod heeft uitgebracht de positie van eerste bidder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bidder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om éénmalig een uiterst bod uit te brengen welke hun maximale koopsom aangeeft, en ook hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleverdatum, roerende zaken e.d.).

De verkopende makelaar bespreekt deze biedingen met verkoper en vraagt vervolgens de eerste bidder een uiterst bod uit te brengen.

Het staat verkoper daarna vrij om met een bidder naar zijn keuze de koopovereenkomst te sluiten.

Uitnodiging

Alle door Woonoverstap en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt nadrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135

E-mail: info@woonoverstap.nl