



Simon Koopmanstraat 46, 1693 BH Wervershoof

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper





Simon Koopmanstraat 46, 1693 BH Wervershoof

Droom je van wonen aan het water, met een eigen boot binnen handbereik en volop ruimte voor hobby, opslag of werk aan huis? Dan verdient deze vrijstaande woning in Wervershoof absoluut je aandacht.

De woning zelf dateert uit 1935 en biedt circa 108 m² woonoppervlakte. Het karakteristieke mansardedak draagt bij aan de herkenbare uitstraling van het huis.

Indeling: entree; hal met trapopgang naar de verdieping; u stapt zo de woonkeuken in; Toegang tot de bijkeuken en de badkamer met douche, ligbad en toilet;
1e verdieping: Overloop; door de slimme indeling thans 4 slaapkamers; aparte toilet ruimte. De bergzolder is via de vlizotrap bereikbaar deze is over de volle diepte van de woning. De aparte garage direct achter de woning en de schuur heeft een eigen toegang.

Hoewel het interieur gemoderniseerd mag worden, is er op technisch vlak al een mooie stap richting duurzaam wonen gezet. De woning is gasloos en beschikt over een warmtepomp en maar liefst 30 zonnepanelen. Het warme water wordt verzorgd door een elektrische boiler.

Een bijzonder sterk punt is de schuur. Op het perceel staat een grote schuur van circa 6 x 13,5 meter. Dat biedt ongekend veel mogelijkheden. Denk aan een royale hobbyruimte, werkplaats, opslag, stalling of een combinatie hiervan. Het dak is ongeveer 10 jaar geleden vernieuwd. Daarnaast is er een vrijstaande garage van circa 4 x 5,5 meter, waardoor ook voor auto, motor, fietsen en gereedschap volop ruimte aanwezig is.

Dit is geen woning waarbij alles al voor je is bedacht. Integendeel. Het is juist een huis voor iemand die zelf een visie heeft. Moderniseer de woning, pas kleuren en materialen aan naar je eigen smaak, benut de grote schuur voor je hobby of onderneming en maak optimaal gebruik van de ligging aan het water. Met wat liefde, aandacht en investering kan hier een bijzonder woonhuis ontstaan waar je jarenlang plezier van hebt.

De combinatie van een vrijstaande woning, vaarwater, grote schuur, garage en duurzame voorzieningen maakt dit tot een object dat je niet iedere dag tegenkomt.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan het doorgaand vaarwater naar Enkhuizen en Medemblik
- Grote schuur van circa 6 x 13,5 meter
- Garage van circa 4 x 5,5 meter
- Woning is gasloos, warmtepomp, zonnepanelen en airco's aanwezig.



De ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten. De woning ligt direct aan het vaarwater van Wervershoof. Vanuit huis vaar je zo het uitgebreide West-Friese vaargebied in en behoren mooie vaartochten richting onder andere Medemblik en Enkhuizen tot de mogelijkheden. Maar ook in hartje Wervershoof dichtbij winkels, sportpark en alle voorzieningen.

Kom kijken en ontdek de mogelijkheden. Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zoek je juist een woning waar je echt iets bijzonders van kunt maken? Dan is dit een plek die je gezien moet hebben.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het water en de mogelijkheden van deze bijzondere plek in Wervershoof.

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1935

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	413 m ³
Perceel oppervlakte	405 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²

Details	
Ligging	In centrum, dichtbij de voorzieningen, aan vaarwater
Schuur	Vrijstaand steen ca. 6 x 13,6
Garage	Vrijstaand steen ca. 4 x 5,70
Energie label	

Energie	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Warmtepomp
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	870
Tuin breedte (cm)	810
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Verzorgd











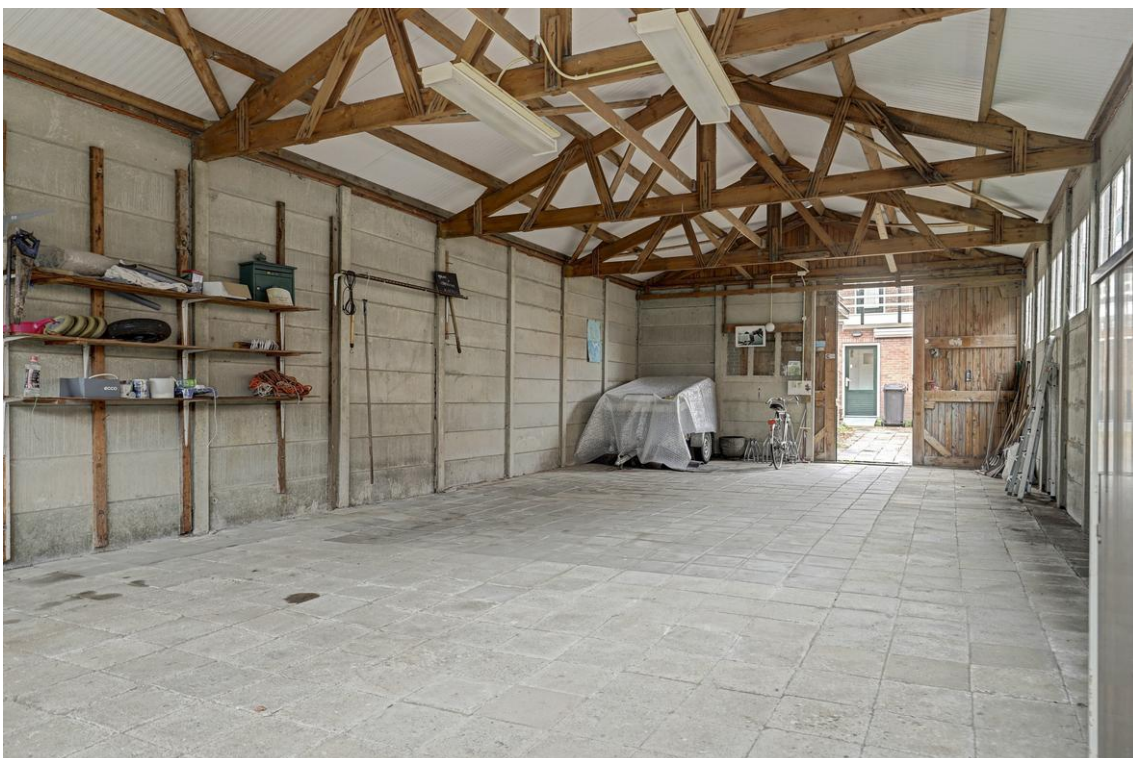








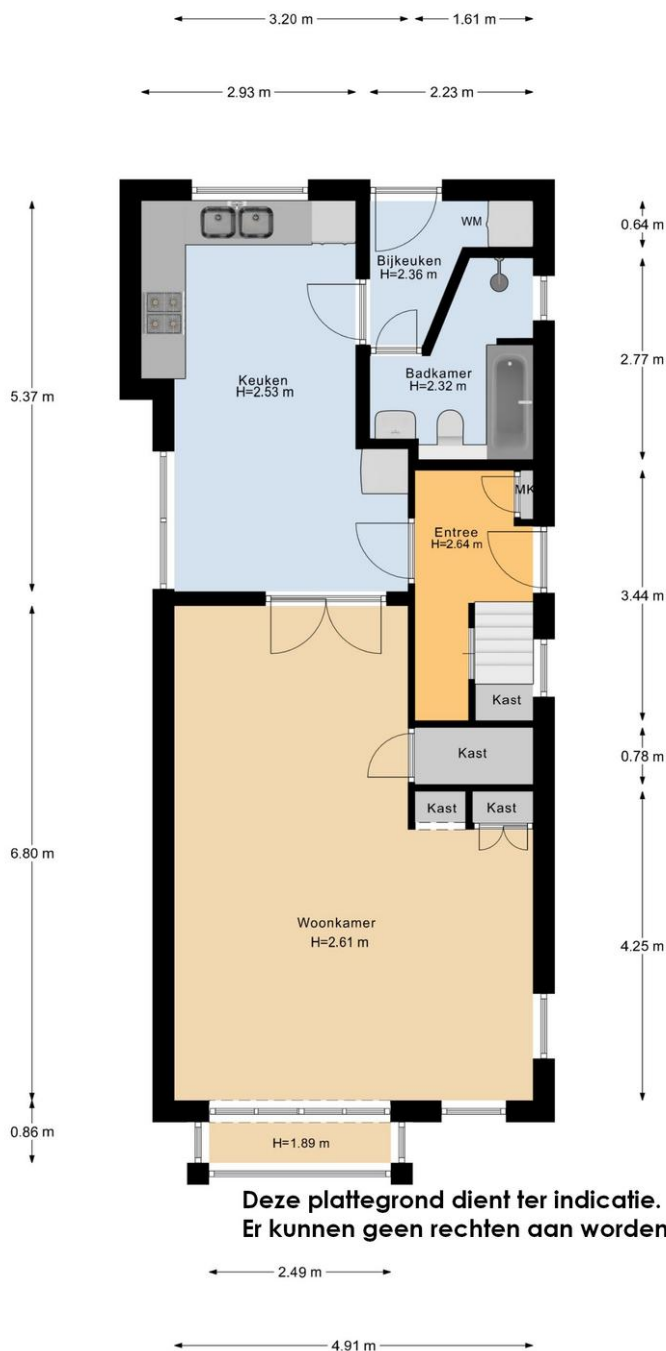








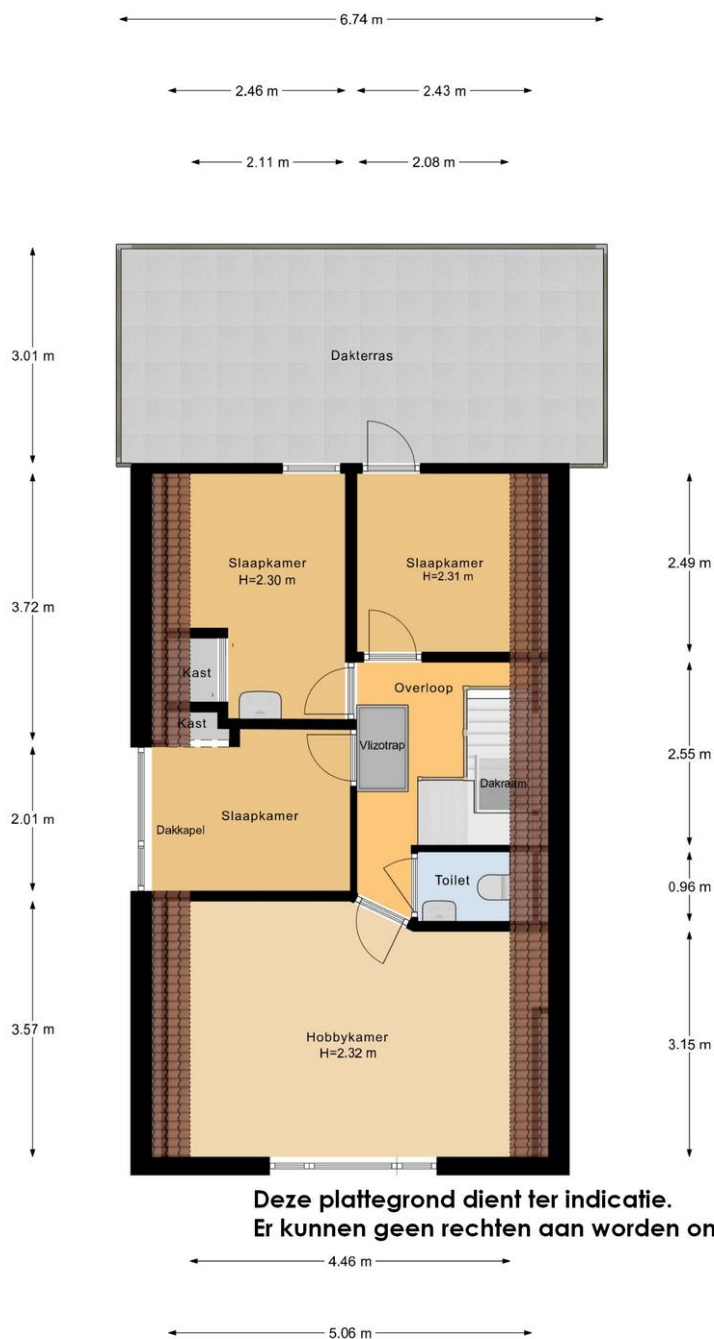
Ter indicatie Begane grond



Deze plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane Grond

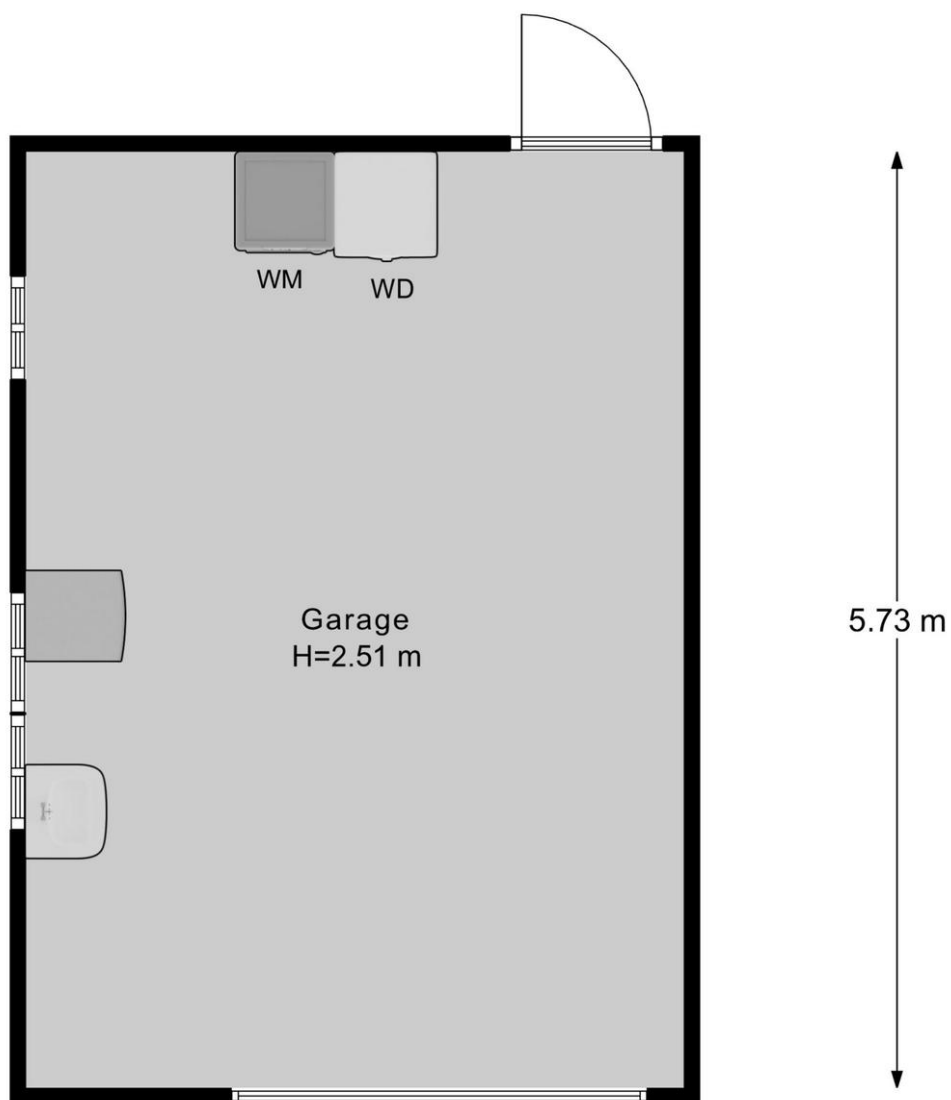
Ter indicatie verdieping



Deze plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1e Verdieping

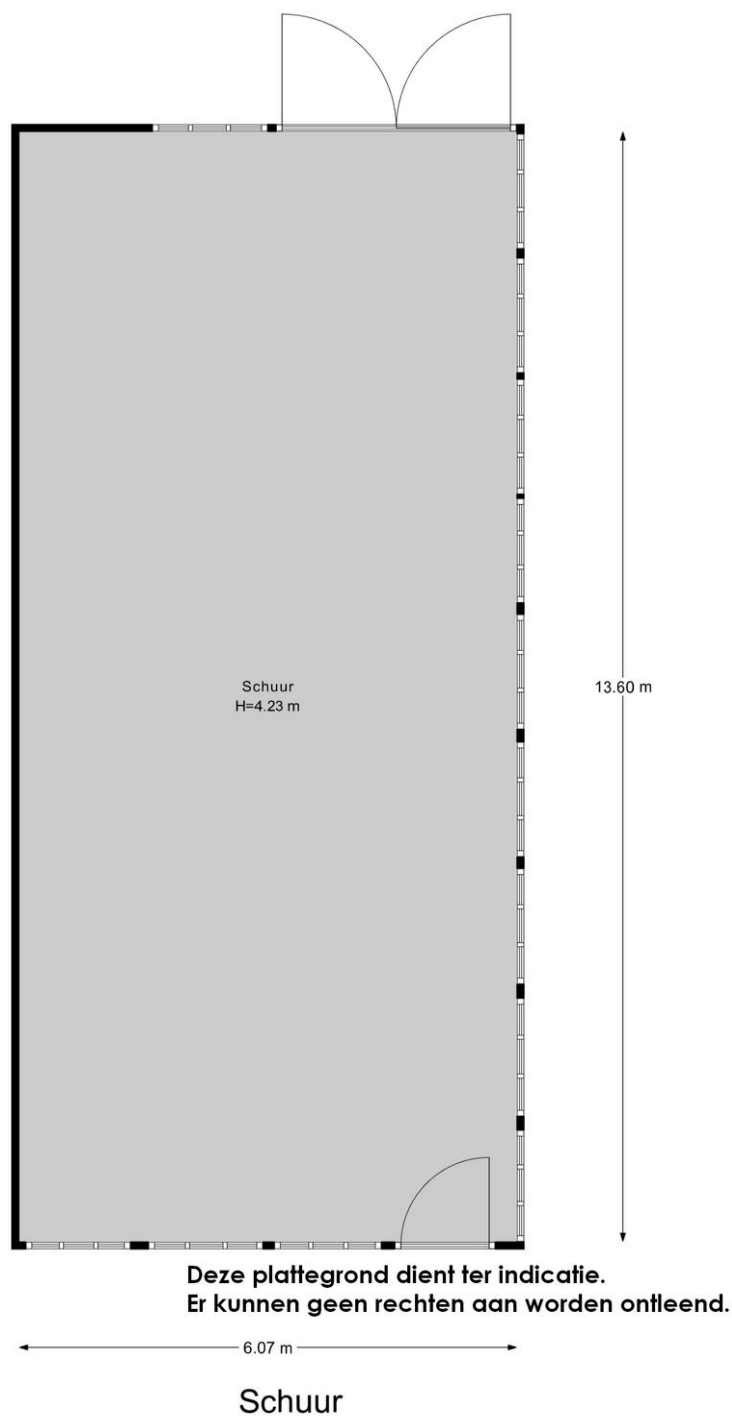
Ter indicatie Garage



Deze plattegrond dient ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Garage

Ter indicatie Schuur

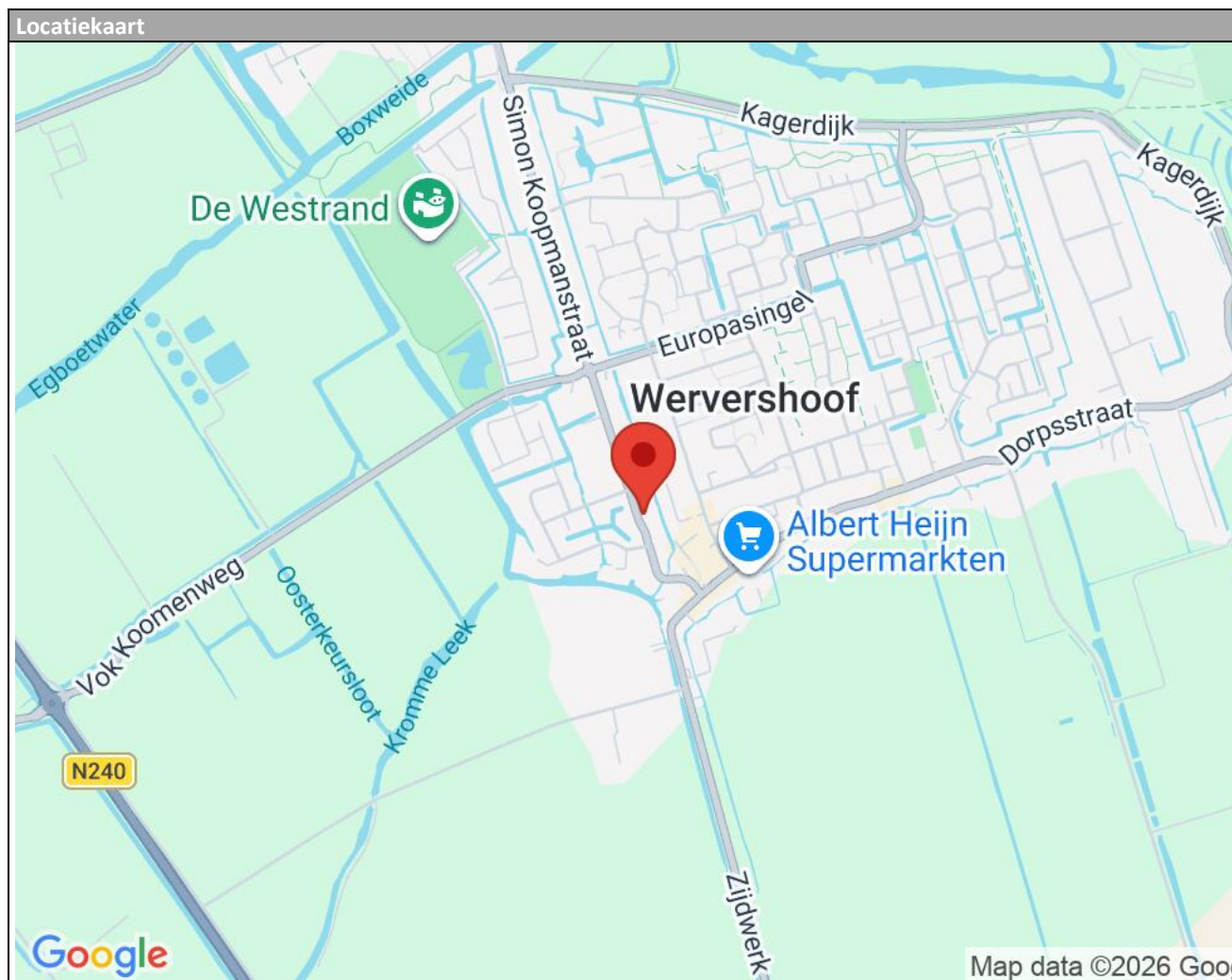


Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Simon Koopmanstraat 46
Postcode / plaats	1693 BH Wervershoof
Provincie	Noord-Holland





Welkom bij Kuin Makelaardij,

Hét makelaarskantoor in West-Friesland waar persoonlijke en professionele begeleiding centraal staat, onder leiding van register makelaar / taxateur Allard Kuin, ervaring sinds 1999 in de makelaardij. Qua service, aanpak en creatieve oplossingen uw partner voor aankoop, verkoop, deskundige taxaties en vastgoedmanagement.

Voor de verkoop of aankoop van een woning of bedrijf komen vele juridische, financiële en bouwtechnische zaken aan de orde. Hieronder hebben wij voor u uiteen gezet hoe u bepaalde termen of uitingen moet opvatten.

Uitbrengen van biedingen:

De verkopers en diens makelaar hebben een mededelingsplicht. U heeft als aspirant koper echter ook onderzoeksplicht en dient zelf na te (laten) gaan of het object aan de door u te stellen eisen voldoet. Wij adviseren u als aspirant koper een aankopend NVM-makelaar in te schakelen. Indien aspirant koper zich niet laat vertegenwoordigen door een NVM-makelaar, gaan verkoper en diens makelaar er vanuit dat aspirant koper voldoende ter zake kundig is en al het nodige onderzoek heeft verricht. Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden bevestigd, dit om onduidelijkheden voor beide partijen op voorhand te voorkomen. U kunt ons dag en nacht mailen op info@kuinmakelaardij.nl

Bij het aangaan van de onderhandelingen door de aspirant koper dient deze de verkopend makelaar desgewenst naar genoegen aan te kunnen tonen dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkopend makelaar antwoordt met acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het aan aspirant koper uitgebrachte voorstel, tenzij aspirant koper zijn gedane voorstel intrekt.

Details

Opdrachtgever stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen nadat niet alleen over de koopsom maar ook over zaken als (datum oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Voorbehoud

Een eventueel door de koper te maken voorbehoud (b.v. financieringsvoorbehoud, bouwtechnoekuring etc.) wordt alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze bij de onderhandeling is overeengekomen.

Waarborgsom

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom worden opgenomen, van 10% van de koopsom.

Bewoning

Indien het object nimmer door de verkoper is bewoond (bijv. bij erfgenamen) dan zal aan de akte de volgende clause worden toegevoegd:

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 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/geen** gebruik gemaakt.

Milieu

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. De kandidaat koper wordt in de gelegenheid gesteld, op zijn/ haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een KIWA-gecertificeerd bodem- of grondonderzoek. Deze mogelijkheid kan als ontbindende voorwaarde in de koopakte worden opgenomen.

Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van



uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, bouwtekeningen/plattegronden, maten, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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 als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

Ouderdom

Indien een woning niet voldoet aan de eisen die op het moment van de koop worden gesteld in het bouwbesluit dan zal naar aanleiding daarvan de volgende clausule (of een gedeelte daarvan) aan de koopakte worden toegevoegd:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan.... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Verdere informatie

Alle verdere relevante informatie is op verzoek toe te sturen. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie worden verkregen.

Hypotheek en Verzekeringen

In uw leven draait het om zekerheid. De zekerheid van voldoende inkomen, van onbezorgd woongenot en een goed pensioen. Ook is helaas voor veel mensen de financiering van een woning heel onoverzichtelijk, de basis van uw nieuwe financiële situatie. Bij dit soort kwesties verwijzen wij u dan ook graag door naar een professionele bemiddelaar zodat de financiering van een woning én de persoonlijke financiën geen stresssituatie worden maar een weloverwogen keuze, zodat u weet waar u ja tegen zegt!

De tussenpersonen staan voor iedereen klaar die op zoek zijn naar een betrouwbaar, duidelijk en vooral persoonlijk hypotheek en/of verzekeringsadvies.

Advies van een tussenpersoon betekent voor u:

- Persoonlijk en deskundig advies.
- Kwaliteit en zekerheid door Erkende hypotheek en verzekeringsadviseurs.
- Keuze uit vrijwel alle landelijke banken en verzekeraars.
- De scherpste rentetarieven.
- Contact op de momenten dat het u, het beste uit komt.
- Laat uw hypotheek en financiële toekomst een weloverwogen keuze zijn en neem contact met ons op voor

een **vrijblijvend** advies van de tussenpersonen.

Zoals u ziet werken wij samen met gerenommeerde bemiddelaars in hypotheek en verzekeringen. Daarover vertellen wij u graag meer. U kunt ons hiervoor bellen op 0228 59 22 53 of mailen via info@kuinmakelaardij.nl. Wij regelen graag een afspraak voor u met een gratis en vrijblijvend adviesgesprek. Bij u thuis of op kantoor.



Kuin Makelaardij
Visserspad 1
1619 GB, ANDIJK
Tel: (0228) 59 22 53

E-mail: info@kuinmakelaardij.nl