TE KOOP

Jan Dignumszstraat 38

Kwadijk

Vraagprijs

€ 497.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

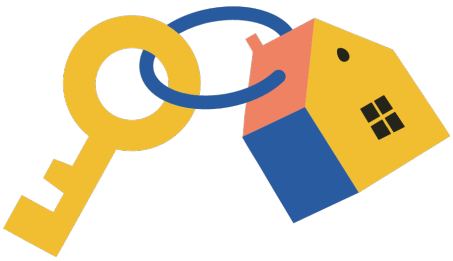
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklare, moderne en energiezuinige hoekwoning in het groene Kwadijk

Ben je op zoek naar een woning waar werkelijk alles al voor je is gedaan? Zoek niet verder! Jan Dignumzstraat 38 is zonder twijfel een van de mooiste en meest complete woningen in de straat. Deze royale hoekwoning is de afgelopen tijd van top tot teen met oog voor detail vernieuwd, hoogwaardig geïsoleerd en uitgerust met de modernste duurzame technieken (inclusief thuisaccu en autolaadpaal). Voeg daar een heerlijke, 20 meter diepe zonnige tuin, parkeergelegenheid op eigen terrein en een strak weggewerkte, professionele loods aan toe, en je hebt je droomwoning gevonden.

De highlights van deze woning:
Unieke hoekligging: Extra vrijheid, een brede opzet en comfortabel parkeren op eigen terrein.
Compleet vernieuwd: Moderne keuken, luxe badkamer, nieuwe elektra, alles strak gestuct inclusief



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

plafonds en nieuwe vloeren (eiken)
Maximale duurzaamheid: Volledig geïsoleerd (spouw, dak, kruipruimte), overal triple glas en comfortabele vloerverwarming.
Zelfvoorzienend vermogen: 12 krachtige zonnepanelen (7.920 Wp), een sterke omvormer én een moderne thuisaccu.
Ideaal voor auto's: Eigen laadpaal aan de voorzijde; de achterzijde is via brede tuindeuren perfect toegankelijk voor in- en uitladen.
Ruimte op de bovenverdiepingen: Drie grote slaapkamers, een praktische inloopkast en een vide met lichte werkruimte.
Prachtige diepe tuin met grote loods: 20 meter diep, elk seizoen zon en licht, inclusief een royale, uitstekend bruikbare zo goed als nieuwe loods van bijna 30 m².

Indeling van de woning
Begane grond (Licht, ruimte en comfort)
Bij binnenkomst ervaar je direct het hoogwaardige afwerkingsniveau. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, strakke vloeren en prachtig gestucte plafonds.
Als hoekwoning profiteert dit huis van een uitstekende lichtinval. De woonkamer is door de vernieuwde raampartijen en de volledig glazen schuifpui aan de achterzijde buitengewoon licht en ruimtelijk. De schuifpui haalt buiten echt naar binnen. De open keuken is een droom voor kookliefhebbers en voorzien van recente, hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een Quooker voor direct kokend water. Tijdens de verbouwing is ook de volledige 220V-installatie vernieuwd en de meterkast flink verzwaard.
Eerste & tweede verdieping (Slaapkamers, inloopkast en vide)
Ook op de bovenverdiepingen is alles grondig aangepakt. De verdiepingen bieden plaats aan drie grote slaapkamers die strak zijn afgewerkt met nieuwe plafonds en vloeren. Een van de absolute pluspunten is de aanwezigheid van een comfortabele inloopkast, waardoor er optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte.
Dankzij de slimme indeling bevindt zich op de overloop van de bovenste verdieping een sfeervolle vide. Deze open, lichte ruimte is uitstekend benut en ingericht als een rustige, praktische werkruimte – perfect voor de thuiswerker. Dankzij de dakkapel en het grote dakraam stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. De badkamer op de eerste verdieping is volledig vernieuwd en modern uitgevoerd.
De achtertuin & de multifunctionele loods
De achtertuin is een absolute blikvanger. Met een diepte van 20 meter geniet je hier in elk jaargetijde en op elk moment van de dag van de zon.
Achterin de tuin bevindt zich een recent geplaatste, indrukwekkende loods. Deze is slim en esthetisch weggewerkt achter een groene haag. Het betreft een grote, open en droge ruimte met een comfortabele, extra hoge stahoogte. Met een royale oppervlakte van circa 6,00 meter lang bij 4,80 meter breed (totaal bijna 30 m²) en een hoge interne doorloop van circa 2,70 meter is dit een ideale multifunctionele ruimte voor opslag, hobby of werk aan huis!
De tuin is aan de achterzijde perfect bereikbaar via twee grote tuindeuren. Hierdoor kun je met een auto heel eenvoudig achterom rijden voor het gemakkelijk in- en uitladen van spullen. Parkeren doe je comfortabel aan de voorzijde op je eigen terrein.

Over de locatie
Kwadijk combineert het rustige, dorpse en groene leven met de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De Jan Dignumzstraat is een doodlopende, autoluwe straat. Kinderen spelen hier veilig buiten in het groen of in het speelpark dat op slechts 50 meter afstand ligt. De zeer goed aangeschreven basisschool ligt op krap 100 meter lopen. Het is een warme, sociale buurt waar mensen naar elkaar omkijken. Woningen in deze straat zijn dan ook uiterst schaars en zeer snel verkocht.

Kortom: een instapklare, toekomstbestendige en unieke hoekwoning op een absolute toplocatie. Plan snel een bezichtiging, want dit huis is zó weg!

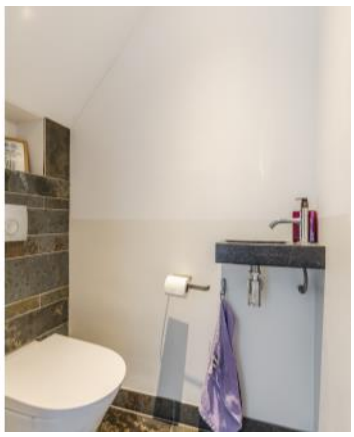
FOTO'S

FOTO'S

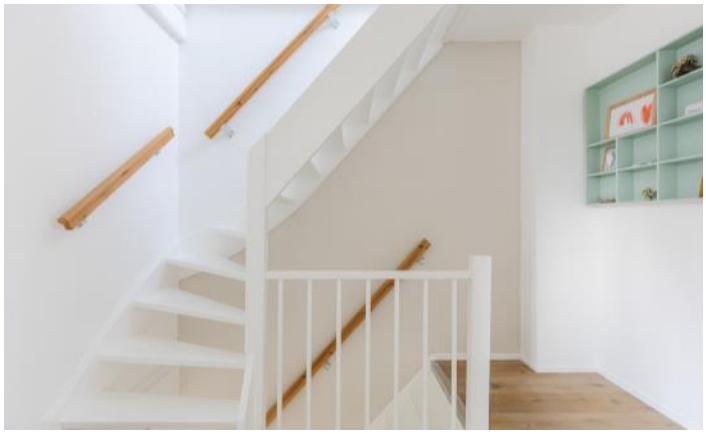
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

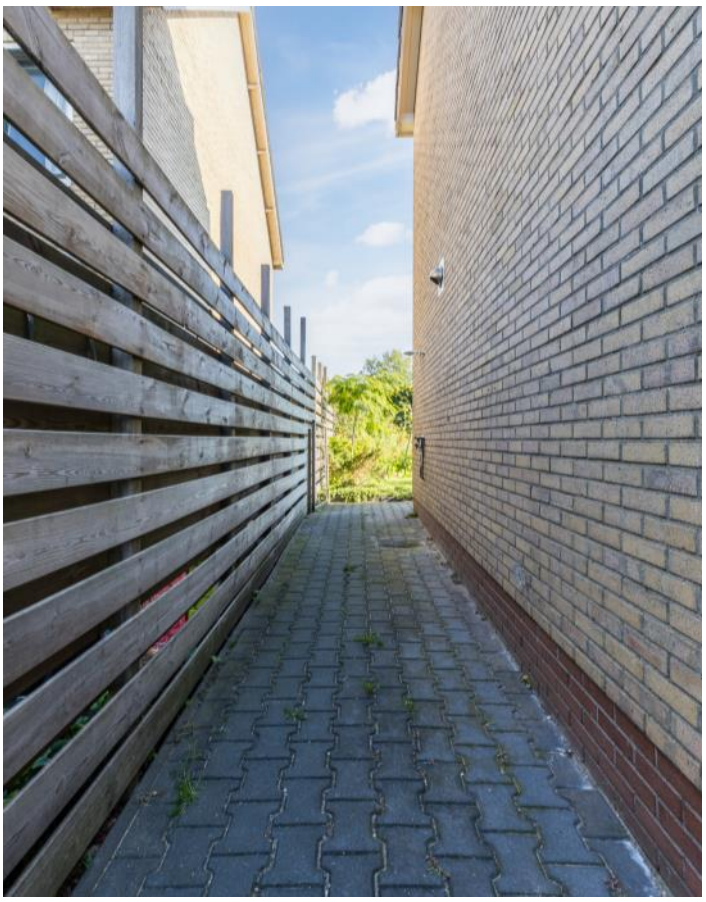


FOTO'S

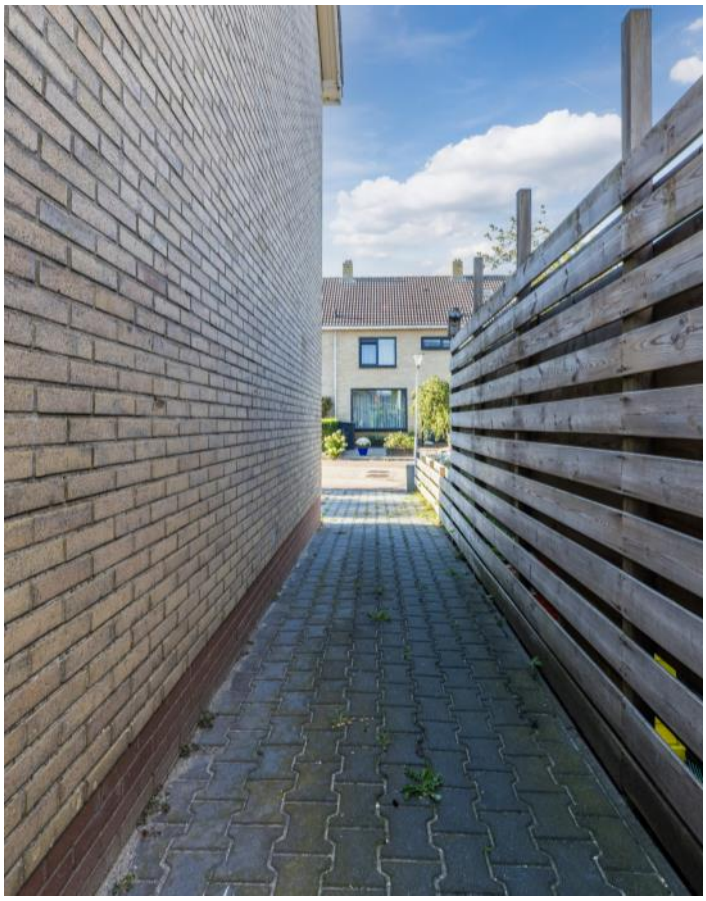
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

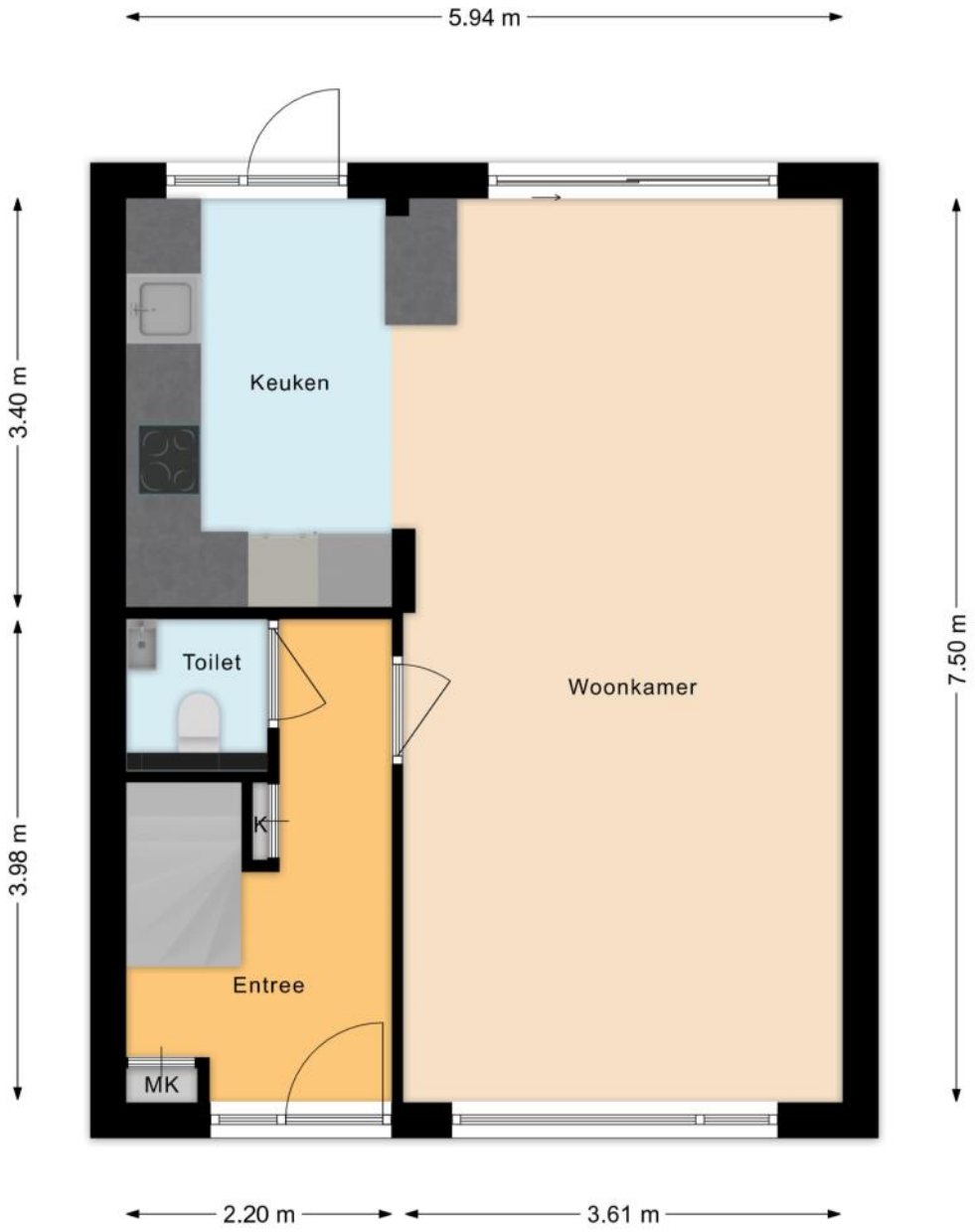


FOTO'S



FOTO'S

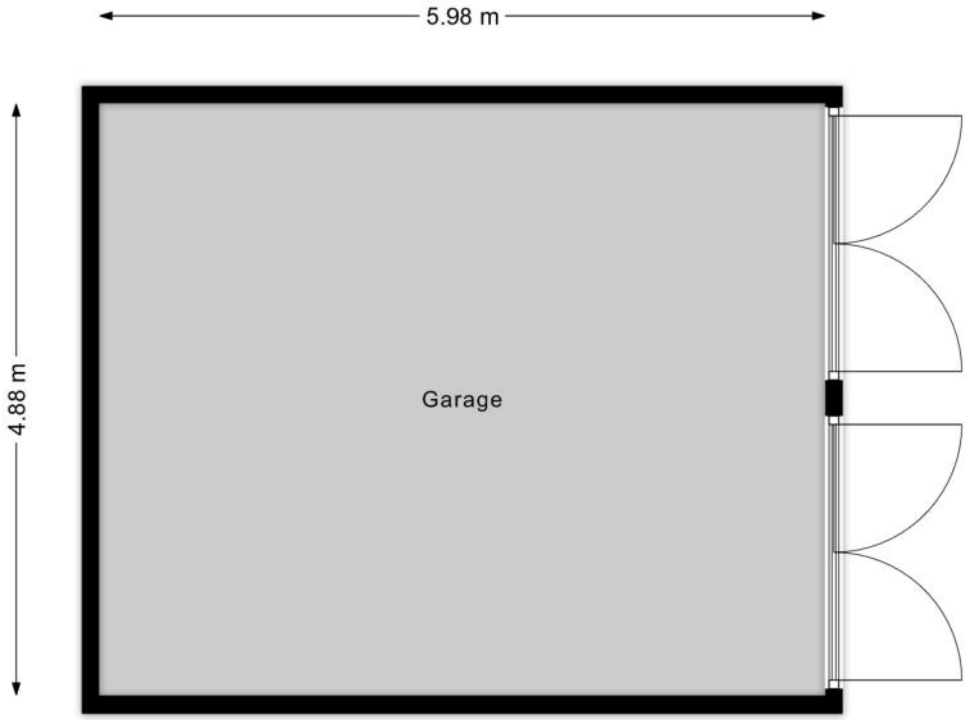
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1968**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**245 m²**
Inhoud	**394 m³**

Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	**113 m²**
Externe bergruimte	**29 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, dubbele wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Tzerra**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zijtuin**
Achtertuin	**146 m² (19,5m diep en 7,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Kwadijk B 629

Oppervlakte	**245 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

loods ter overname

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kwadijk
Sectie	B
Perceel	629

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

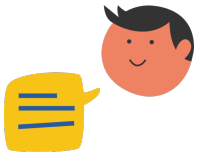
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. 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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.