

Royale woning aan het water!



NOORD-SCHARWOUDE | Rosmolen 3



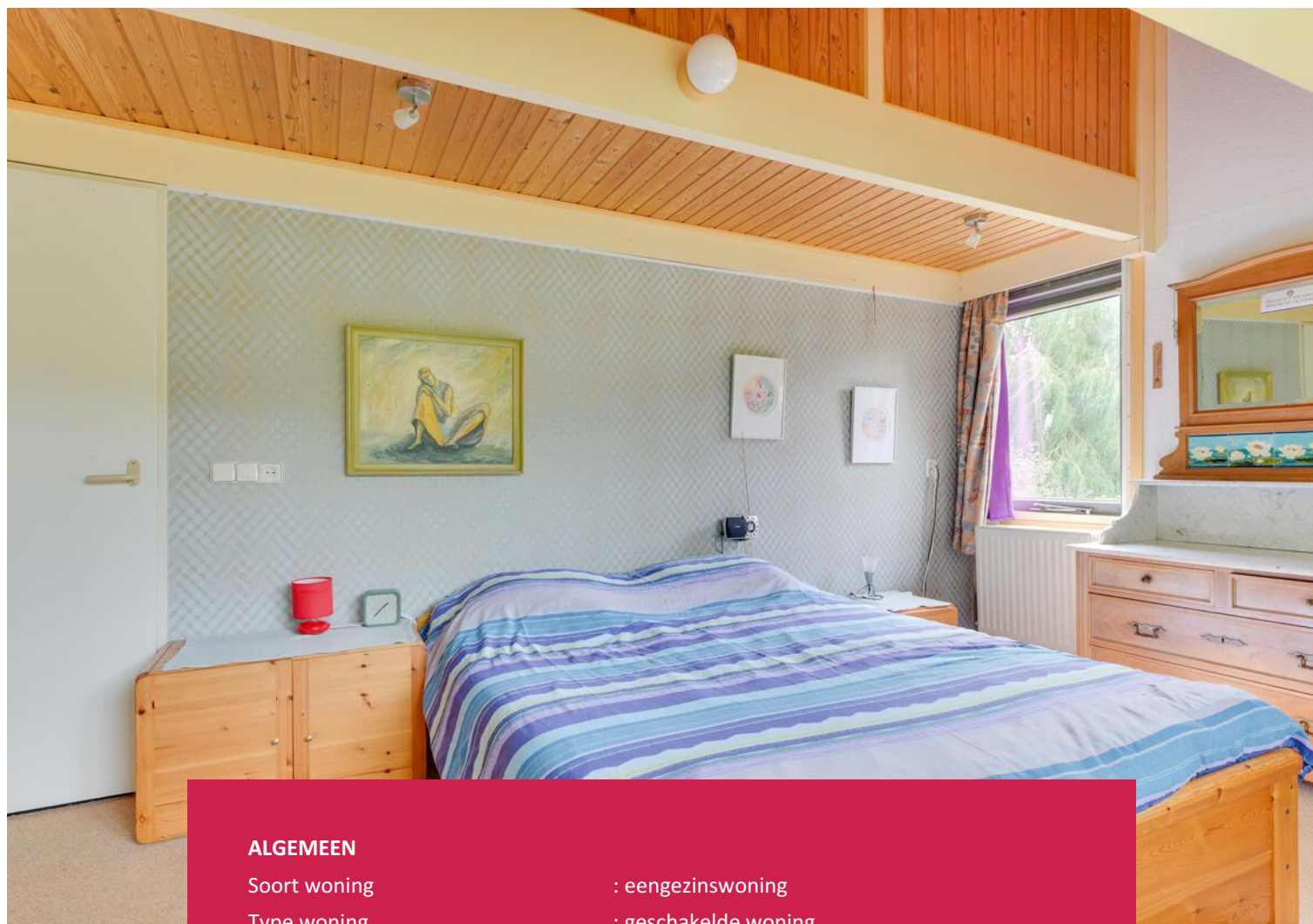
Van't Riet
De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: geschakelde woning
Bouwjaar	: 1986

WONING

Aantal kamers	: 4
Inhoud woning	: 623 m ³
Perceeloppervlakte	: 589 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Langedijk
Sectie : B
Nummer : 2770

INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel,
warmtepomp met boiler combinatie
Bouwjaar CV ketel : volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label : A+

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open
ligging
Tuin : achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage : aangebouwd steen



Omschrijving

Rosmolen 3, 1723 CT Noord-Scharwoude

Veel ruimte, een royale garage en een prachtige tuin aan het water, bovendien volledig gasloos en voorzien van energielabel A+.

Op zoek naar een woning met veel ruimte, een grote tuin aan het water en volop mogelijkheden? Dan is Rosmolen 3 in Noord-Scharwoude zeker een bezichtiging waard. Deze geschakelde woning beschikt over een royale garage, carport, 3 slaapkamers, een praktische indeling en verrassend veel bergruimte. Daarnaast is de woning op het gebied van duurzaamheid flink aangepakt en inmiddels volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp, 16 zonnepanelen en een boiler en beschikt de woning over een energielabel A+.

Een ander groot pluspunt is de achtertuin. Deze is royaal van formaat, grenst direct aan het water en is op een natuurlijke manier aangelegd. Met de vele bijzondere planten is dit een heerlijke tuin voor liefhebbers van groen en buitenleven.

De woning is qua afwerking op onderdelen gedateerd. Dat biedt juist de mogelijkheid om de woning verder naar eigen smaak te moderniseren. De combinatie van de garage en bijkeuken biedt bovendien interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk- of kantoorruimte aan huis, maar ook voor het realiseren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

En dan is er natuurlijk de ligging: vanuit de voortuin loop je via de zijtuin eenvoudig door naar de achtertuin, waardoor de tuin praktisch en goed bereikbaar is.

INDELING

Begane grond

Via de voordeur kom je in de royale hal. Vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken op de begane grond bereikbaar. Hier bevinden zich de meterkast, toiletruimte, garage, bijkeuken, woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De garage is royaal van formaat en beschikt daarnaast over een extra gedeelte dat in het verleden als kamertje in gebruik is geweest. Deze ruimte kan eventueel opnieuw als zodanig worden ingericht.

De bijkeuken is praktisch ingericht en biedt ruimte voor de wasmachine en de nodige bergruimte.

Vanuit de bijkeuken is er direct toegang tot de tuin.

De combinatie van de garage, het extra gedeelte en de bijkeuken biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk- of kantoorruimte aan huis. Ook kan worden gedacht aan het creëren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

De meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting en voldoende groepen.

De woonkamer is prettig op de tuin gericht en beschikt over een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming. Een echte blikvanger is de prachtige, duurzame houtkachel van speksteen. Via de dubbele deuren loop je rechtstreeks de tuin in.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze biedt volop werk- en kastruimte en is voorzien van diverse gewenste voorzieningen. Ook is er een boiler aanwezig.

1e verdieping

De 1e verdieping beschikt over 3 slaapkamers. 2 slaapkamers zijn royaal van formaat en profiteren van de grote dakkapel aan de zijkant van de woning.

De badkamer is compleet ingericht met een douche, ligbad, wastafel en toilet.

Aan bergruimte is hier werkelijk geen gebrek: via de technische ruimte is bergzolder 1 bereikbaar en vanaf de overloop is er via een vlizotrap toegang tot bergzolder 2.

Tuin

De royale achtertuin is één van de bijzondere kenmerken van deze woning. De tuin grenst direct aan het water en heeft een prachtige, natuurlijke uitstraling. Er staan veel bijzondere planten en er is volop ruimte om verschillende zit- en verblijfsplekken te creëren.

Een heerlijke plek voor wie houdt van groen, rust en buiten zijn.

Er is tevens een houten tuinberging aanwezig.

De tuin is bovendien goed bereikbaar: vanaf de voorzijde van de woning kun je via de zijtuin rechtstreeks naar de achtertuin.

Aan de voorzijde is ruimte om auto's op eigen terrein te parkeren. Naast de woning bevindt zich bovendien een carport.

DUURZAAMHEID

De woning is op technisch gebied flink aangepakt. Zo is de woning gasloos gemaakt en voorzien van een warmtepomp, boiler en 16 zonnepanelen. De woning beschikt over energielabel A+.

BIJZONDERHEDEN

- Royale garage met extra ruimte
- Mogelijkheid voor slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Volledig gasloos
- Energielabel A+
- Woonkamer met fraaie PVC vloer en vloerverwarming
- Open keuken met veel werk- en kastruimte
- 3 slaapkamers
- 2 bergzolders
- Royale, natuurlijke tuin direct aan het water
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Carport naast de woning
- 3-fase aansluiting en voldoende groepen
- Oplevering in overleg





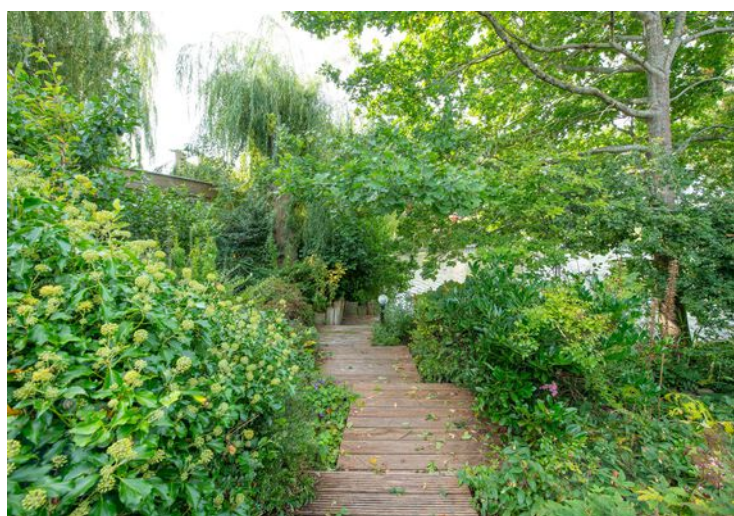
















Plattegrond

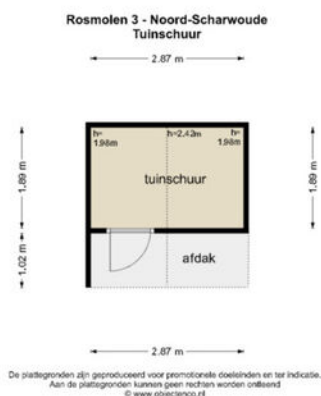


Plattegrond

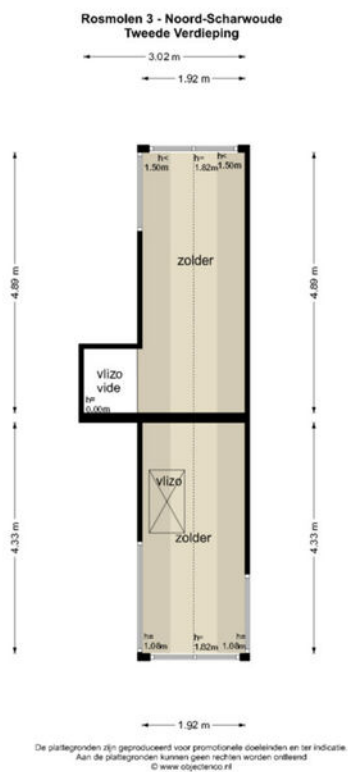


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond

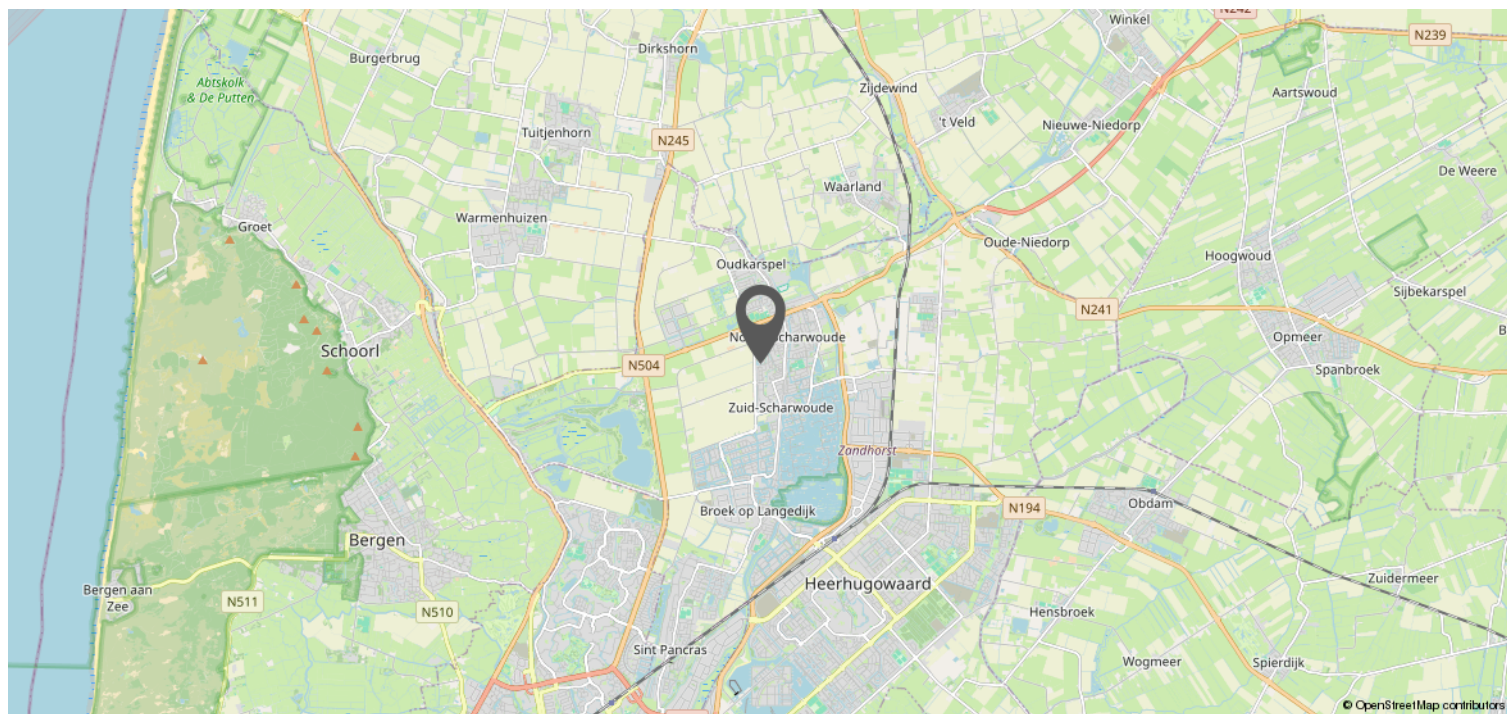
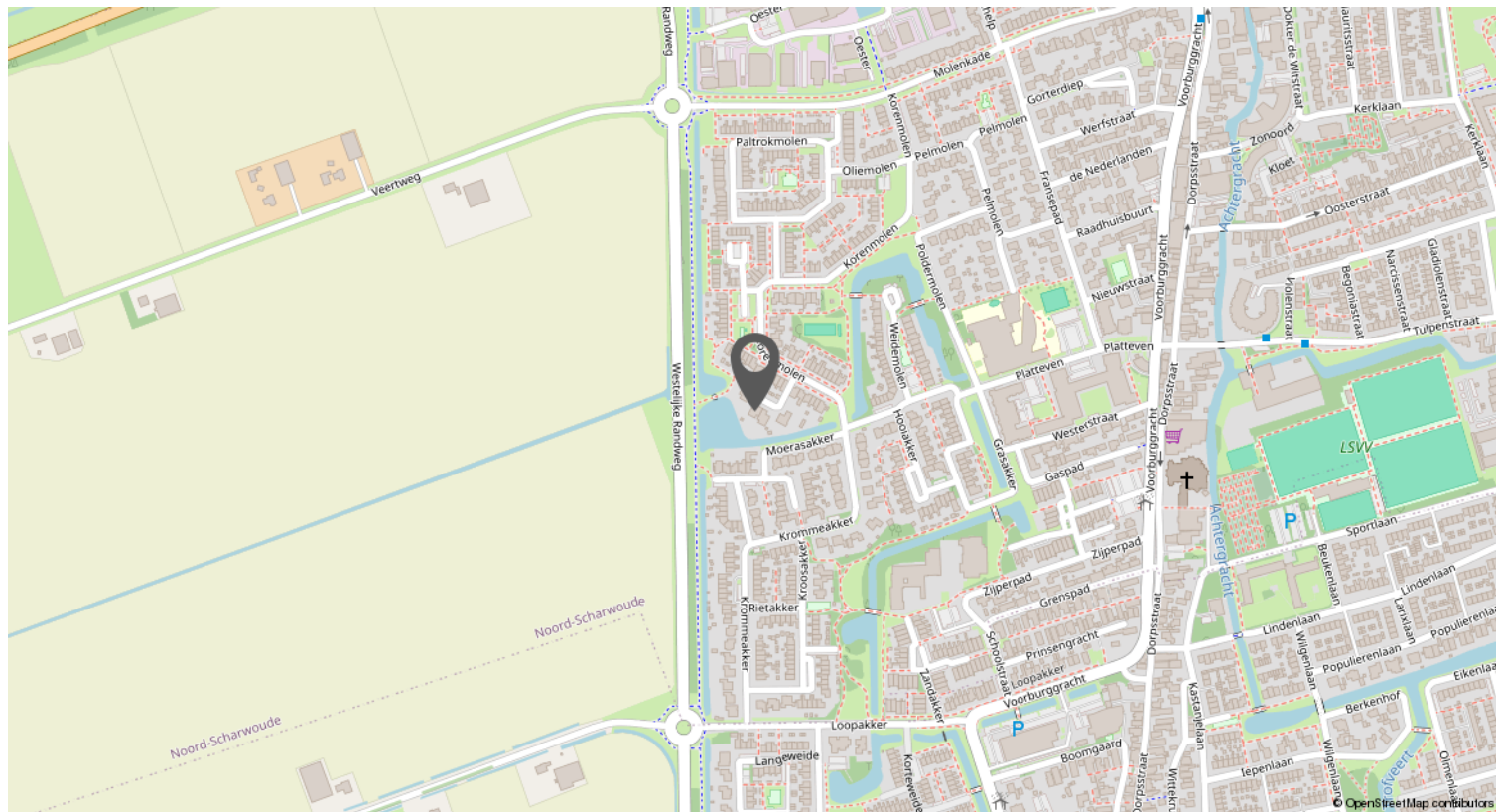


Plattegrond



Locatie op de kaart

Rosmolen 3, 1723 CT Noord-Scharwoude



Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

De Hypotheker vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



Jazeker. De Hypotheker.

De Hypotheker Hoorn
Lepelaar 6
1628 CZ Hoorn
Tel.: 0229 230 001

De Hypotheker Heerhugowaard
Gildestraat 1
1704 AG Heerhugowaard
Tel.: 072 571 7222

De Hypotheker Alkmaar
Geestersingel 27-28
1815 BA Alkmaar
Tel: 072 515 1415

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

UITBRENGEN VAN EEN BOD

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

OVEREENSTEMMING

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

HYPOTHEEK

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

KOOPOVEREENKOMST

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

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 in de koopovereenkomst opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

ASBEST

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

BODEMONDERZOEK

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

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. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

MEDEDELINGSPLicht VERKOPER

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

HET BIDLOGBOEK

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

TOCH EEN ANDERE WONING?

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

Heb je interesse?

Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



Team Van 't Riet De-Makelaar

Ashley Hoebe, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

Vincent Vermeulen, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

Michael van Mullum, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

Steyn Klaver, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

Lois Riksten, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

Floor Ottervanger, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

Randy Wiesell, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl