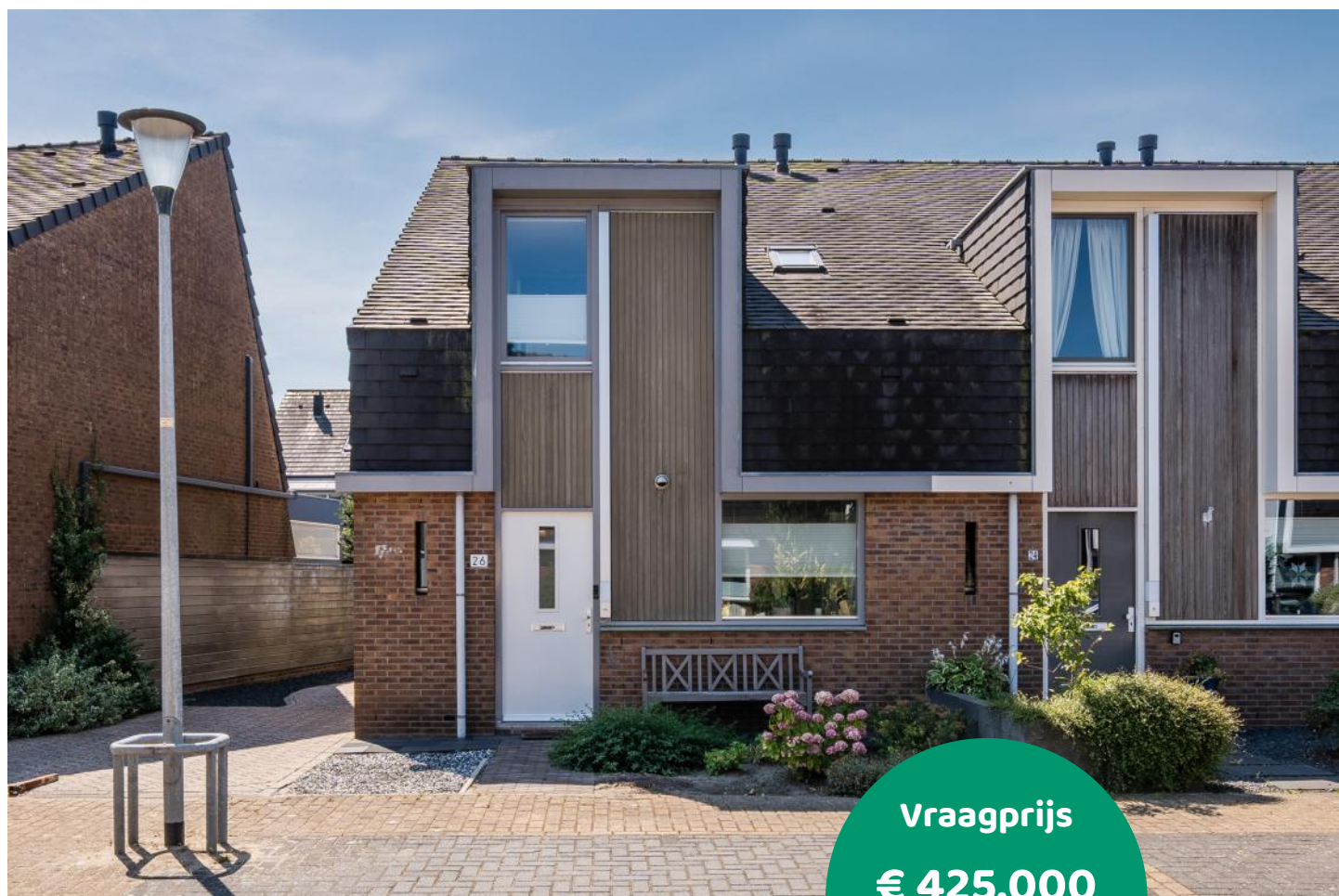


TE KOOP

Koningshof 26

Obdam



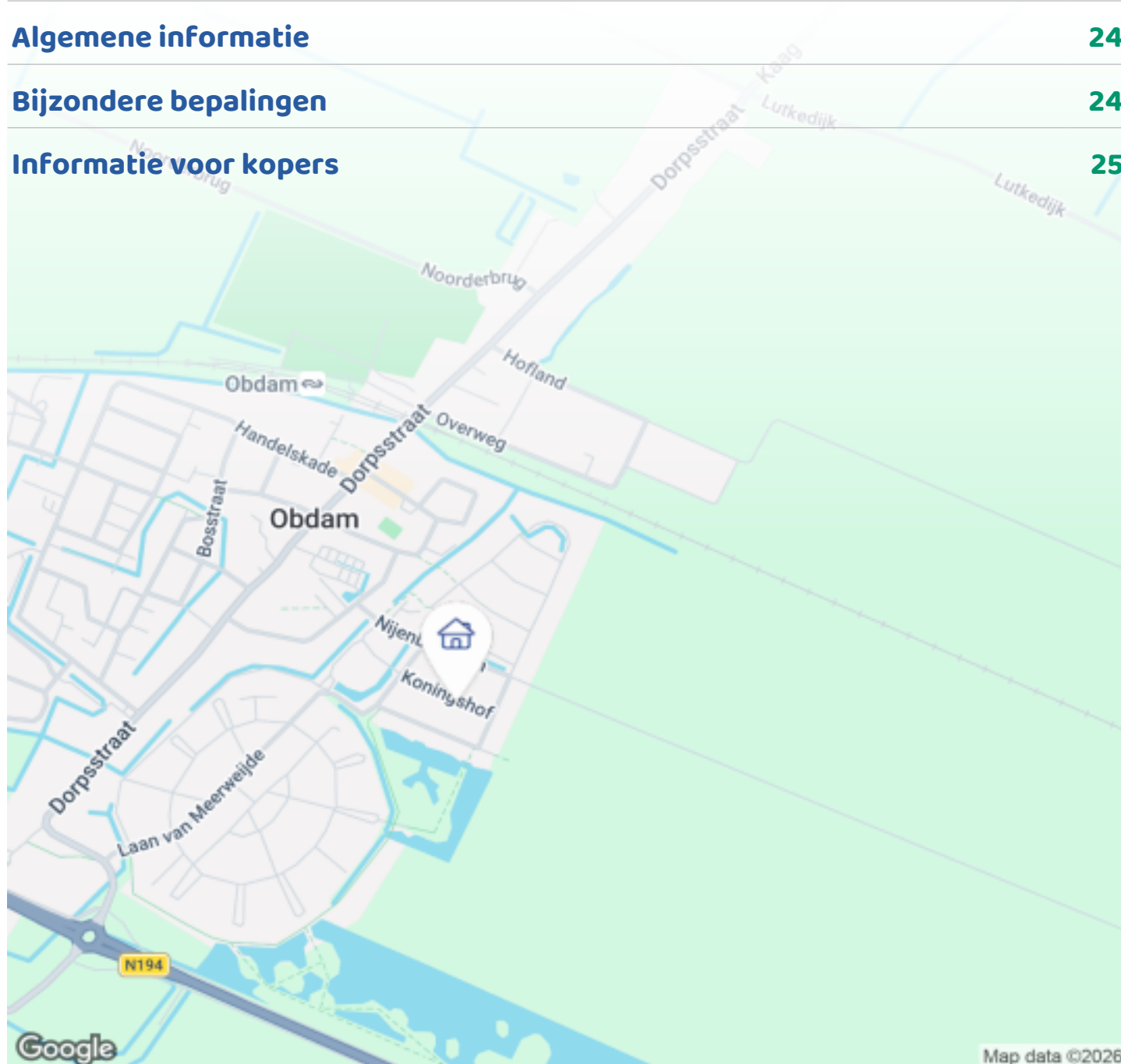
Vraagprijs

€ 425.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Koningshof 26, Obdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

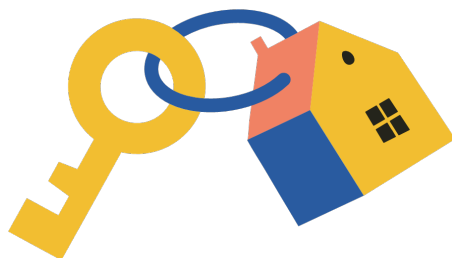
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ontdek jouw droomhuis op Koningshof 26 in Obdam, een prachtig afgewerkte en uitstekend onderhouden uitgebouwde HOEKWONING (92m²/ 349m³) met vrijstaande geïsoleerde hardhouten berging in de wijk 'Meerweijde' die perfect is voor starters en doorstromers.

Comfortabel wonen met volop uitbouw mogelijkheden! Aan de tuinzijde is deze woning aan de achterkant al voorzien van een royale uitbouw, wat zorgt voor heerlijk veel leefruimte op de begane grond. Daarnaast beschikt het huis over een brede eigen uitrit aan de zijkant. Deze biedt niet alleen comfortabel parkeergelegenheid op eigen terrein, maar heeft ook het grote voordeel dat hier eenvoudig uitgebouwd kan worden.

Of je nu droomt van een nog grotere woonkamer, levensloopbestendig wonen, een praktische garage of een luxe carport; de mogelijkheden hier zijn eindeloos!



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De royale woonkamer is de ideale plek voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Dankzij de uitbouw geniet je hier van extra leefruimte, perfect voor een grote eettafel of een speelhoek voor de kinderen.

De open keuken is een mooie plek voor elke kookliefhebber. Voorzien van inbouwapparatuur en ruim voldoende kastruimte, biedt deze keuken alles wat je nodig hebt om je culinaire creaties tot leven te brengen.

Met drie slaapkamers is er genoeg plek voor het hele gezin. De badkamer is o.a. uitgerust met een douchecabine en een dakraam. Twee slaapkamers aan de Zuidzijde zijn voorzien van Bruynzeel insecten rol/horren.

De zonnige achtertuin op het Zuiden is perfect voor zomerse barbecues of een ontspannen middag in de zon. De tuin is voorzien van een buitenkraan en elektra voor de buitenverlichting. Een handbediend zonnescrm voor de schuifpui.

In de tuin staat een vrijstaande ruime nette hardhouten geïsoleerde schuur met elektra. De tuin is zowel aan de voorkant van het huis bereikbaar via de eigen inrit als via de poort achterom.

Bovendien woon je in een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik, zoals de basisschool de Caegh, winkels en het NS station, allemaal op loopafstand. Deze woning is instapklaar en wacht op jou om er jouw thuis van te maken.

Parkeren kan op de eigen inrit en de openbare weg. Er is overal genoeg ruimte om te parkeren.

Mis deze kans niet en plan snel een bezichtiging. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek de mogelijkheden van Koningshof 26 in Obdam.

Jouw nieuwe avontuur begint hier!

Indeling: Begane grond: Entree, hal, toilet met fontein,

meterkast en trapopgang.

De tuingerichte woonkamer met praktische trapkast heeft een houtlook pvc- vloer, een schuifpui naar de tuin, voorzien van een handbediend zonnescrm.

De woonkamer is voorzien van airco. De airco wordt 's winters ook wel gebruikt als verwarming ondanks de CV. Je hebt de keuze.

De open keuken is in een U-opstelling geplaatst. Uitgevoerd in hoogglans wit. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven (op ooghoogte) met magnetron en grillfunctie, koelkast en vriezer en een vaatwasser.

1e Verdieping: Op deze verdieping tref je drie prima slaapkamers (7,5m², 8m² en 12m²), waarvan twee met een Velux dakraam en één met een dakkapel. De ouderslaapkamer is tevens voorzien van airco. De slaapkamer met dakkapel is voorzien van een inloopkast

Alle slaapkamers en de hal hebben vloerbedekking op de vloer, zo ook de trap naar boven.

De volledig betegelde badkamer heeft een douchecabine, een wastafelmeubel en een 2e toilet. Voorts tref je hier de wasmachineaansluiting en een Velux dakraam aan.

2e Verdieping: Vlizotrap naar de zolder op stahoogte met veel bergruimte.

WTW warmte terugwininstallatie WHR 90/WHR 91.

CV-ketel. Intergas: - Bouwjaar: 2020.

Energielabel: A+

Hardhouten kozijnen geschilderd in 2023 door een schildersbedrijf.

Fraai aangelegde onderhoudsvrije en diepe tuin met terras, via de eigen inrit voor- en achterom te bereiken.

Duurzame houten (Red Cedar) vrijstaande berging voorzien van elektra.

5 nieuwe zonnepanelen met micro-omvormer (2024).

Laag gasverbruik.

Airco in de woon- en slaapkamer, Midea (2020).

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Basisschool op loopafstand, aan het einde van de straat.

De ligging is uitstekend nabij winkels, openbaar vervoer (NS station) en sportvoorzieningen (waaronder zwembad, tennis en voetbal), op loopafstand.

Rustig gelegen in een moderne woonomgeving. Eigen parkeerplek. Openbare parkeerplaatsen in de straten 14 openbare parkeerplekken aan het einde van de achterom poort.

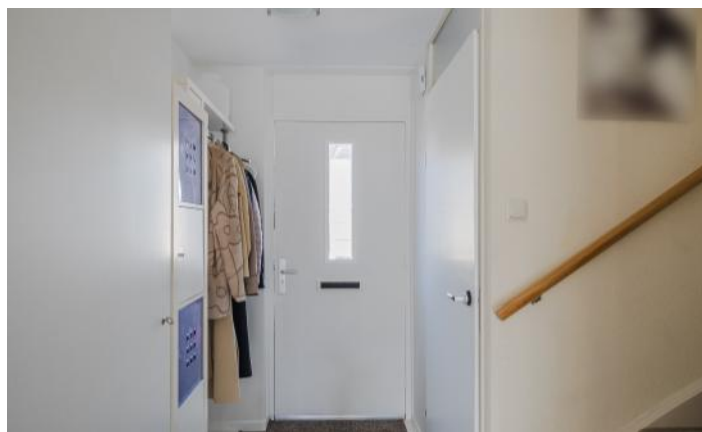
Bijzonderheden

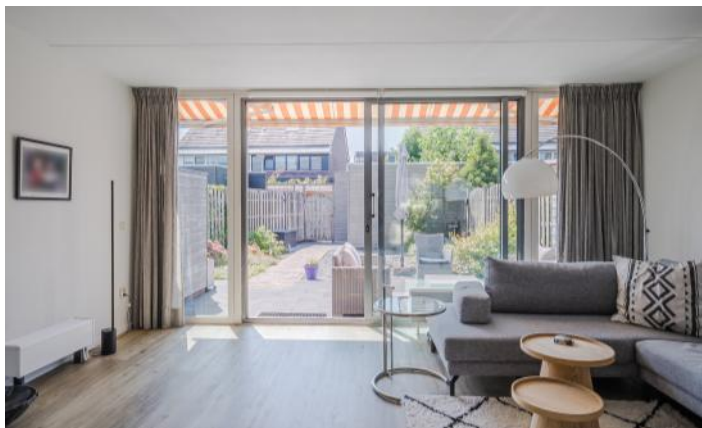
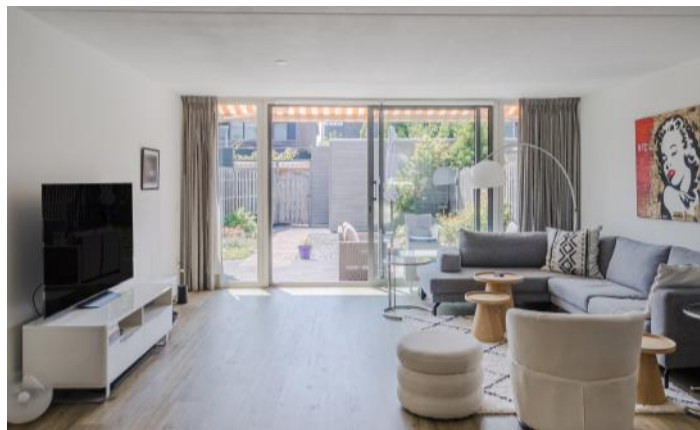
- . Energielabel A+
- . Maandelijkse rekening voor gas en electriciteit is 75 euro per maand
- . Energieneutraal uitgevoerd
- . Voorzien van vijf zonnepanelen met micro-omvormer
- . WTW warmte terugwininstallatie WHR 90/WHR 91
- . CV-ketel. Intergas: - Bouwjaar: 2020
- . Woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van airco
- . Moderne open keuken met oven met meerdere functies zoals magnetron en grill, koelkast met vriezer en een vaatwasser
- . PVC-vloer in de woonkamer
- . Praktische trapkast
- . Drie comfortabele slaapkamers, hoofdslaapkamer voorzien van airco•
- . Volledig betegelde badkamer met douchecabine, groot wastafelmeubel, designradiator en dakraam
- . Voortuin
- . Zijtuin en eigen inrit, waardoor uitbouw aan de zijkant van het huis mogelijk is.
- . Achtertuin op het Zuiden met voorom, achterom, buitenkraan en elektra
- . Vrijstaande geïsoleerde houten berging met elektra
- . Gelegen in een jonge en groene woonwijk
- . Ruime opzet met veel aandacht voor groen en water
- . NS station op loopafstand
- . Scholen en sportvoorzieningen op loopafstand
- . Winkels en het centrum op loopafstand
- . Rustig wonen met een dorpse sfeer en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij

aankoopmakelaar, maak je meer kans op een woning. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen!

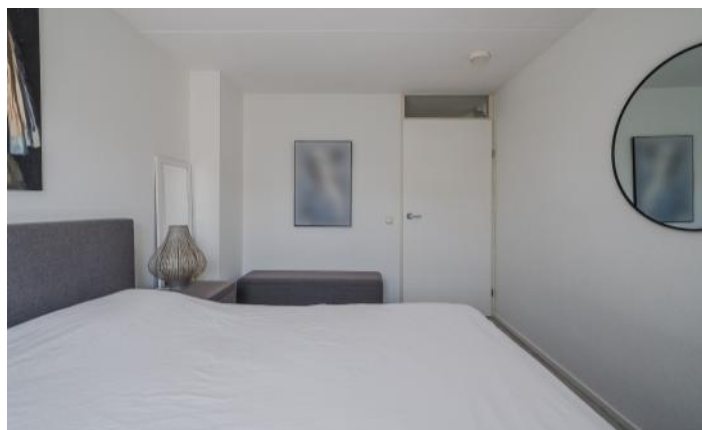


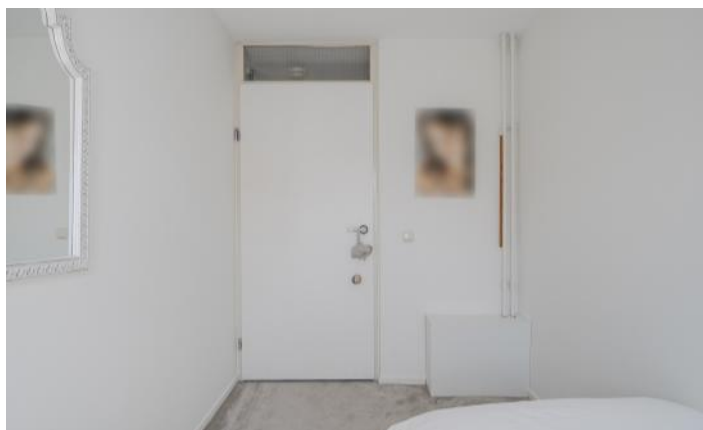
Weer achter het net gevist? Met je eigen





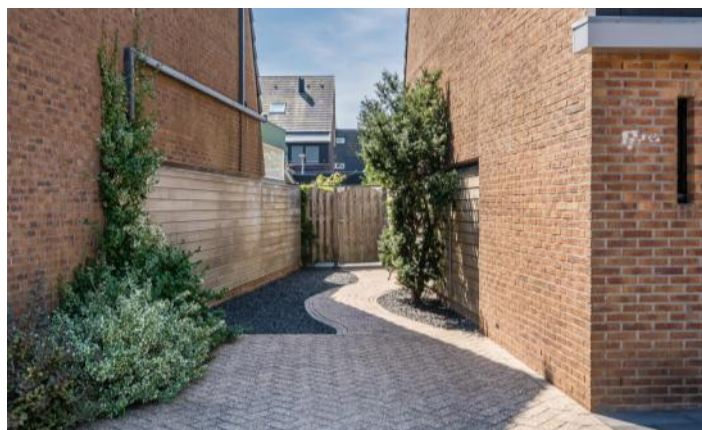




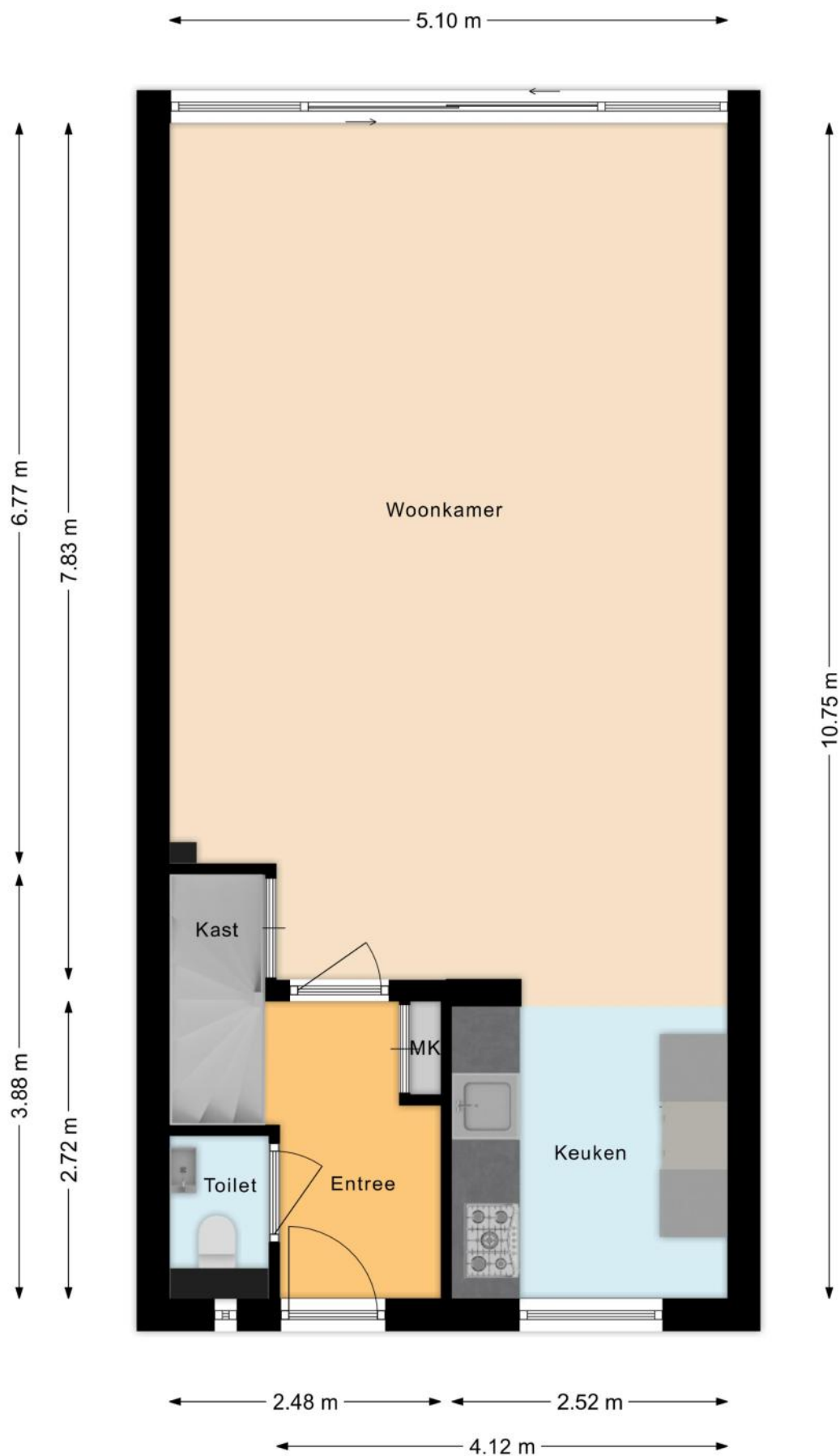




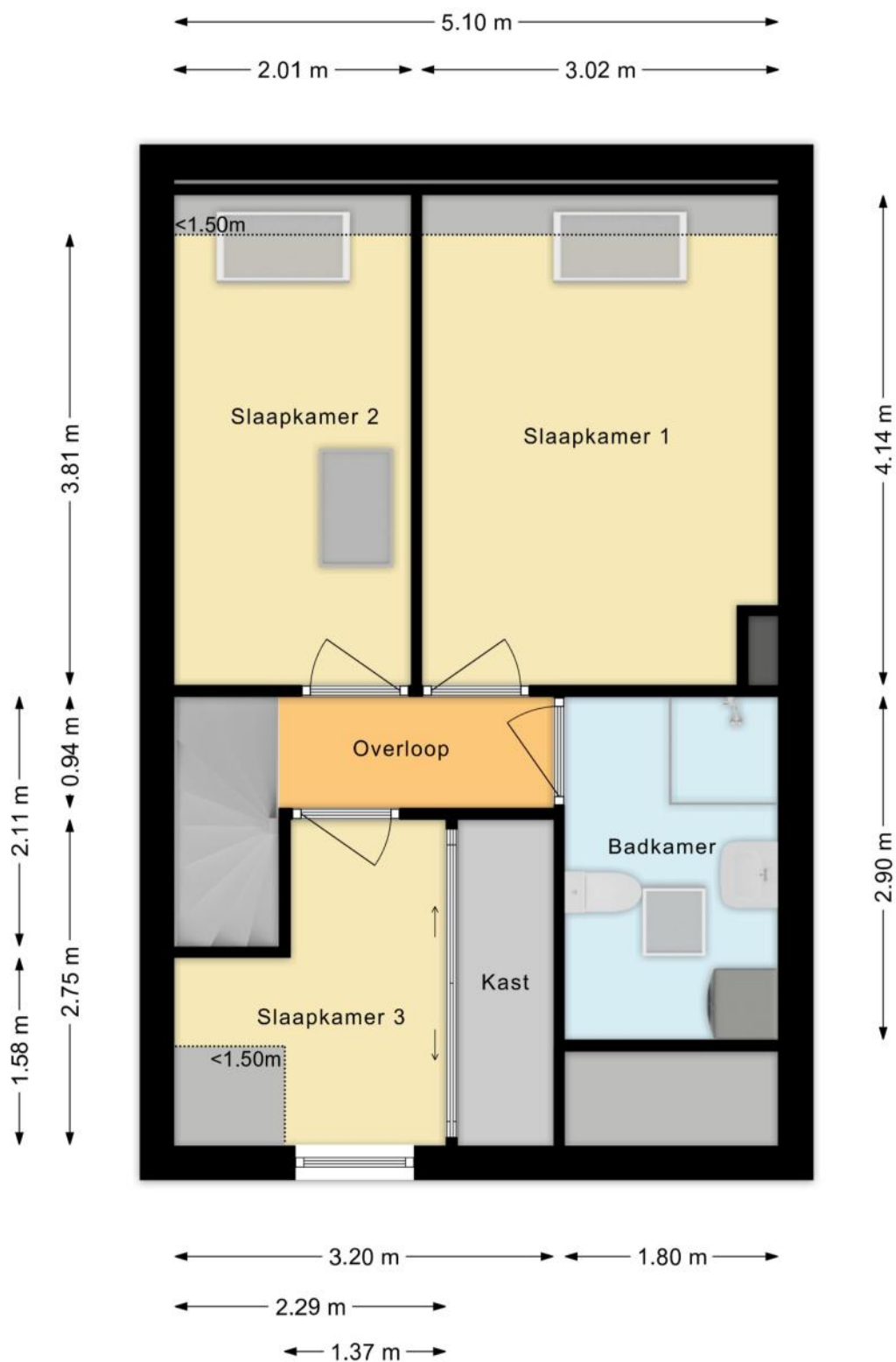




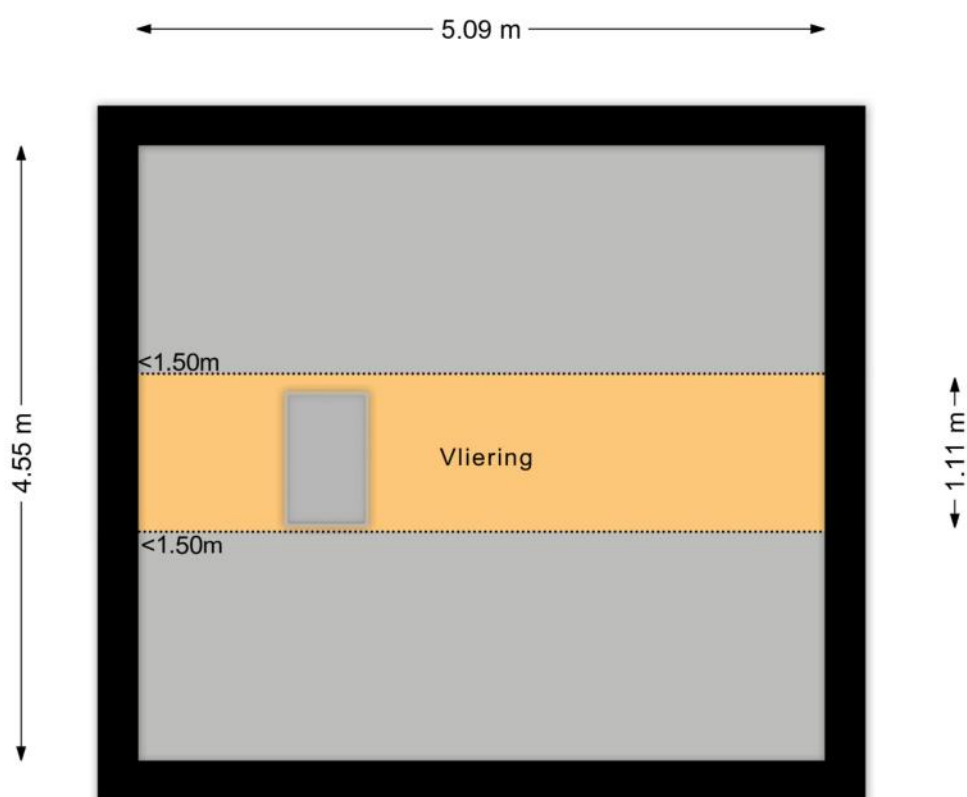
PLATTEGRONDEN



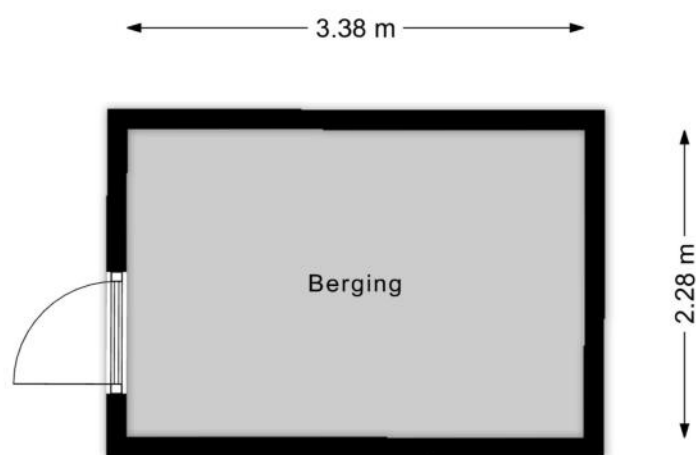
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	207 m ²
Inhoud	349 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	92 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	68 m² (10,1m diep en 6,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Obdam E 1399

Oppervlakte	207 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor		●	
Zonwering buiten achter		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat		●	
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Klokthermostaat is van Google Nest, die gaat mee. De oude wordt terug geplaatst, een Honeywell.

De deurbel is met camara, die gaat ook mee. De oorspronkelijke bel ging op het electriciteitsnet maar ik heb bij de koop van dit huis meteen een camara-bel op batterij geplaatst.

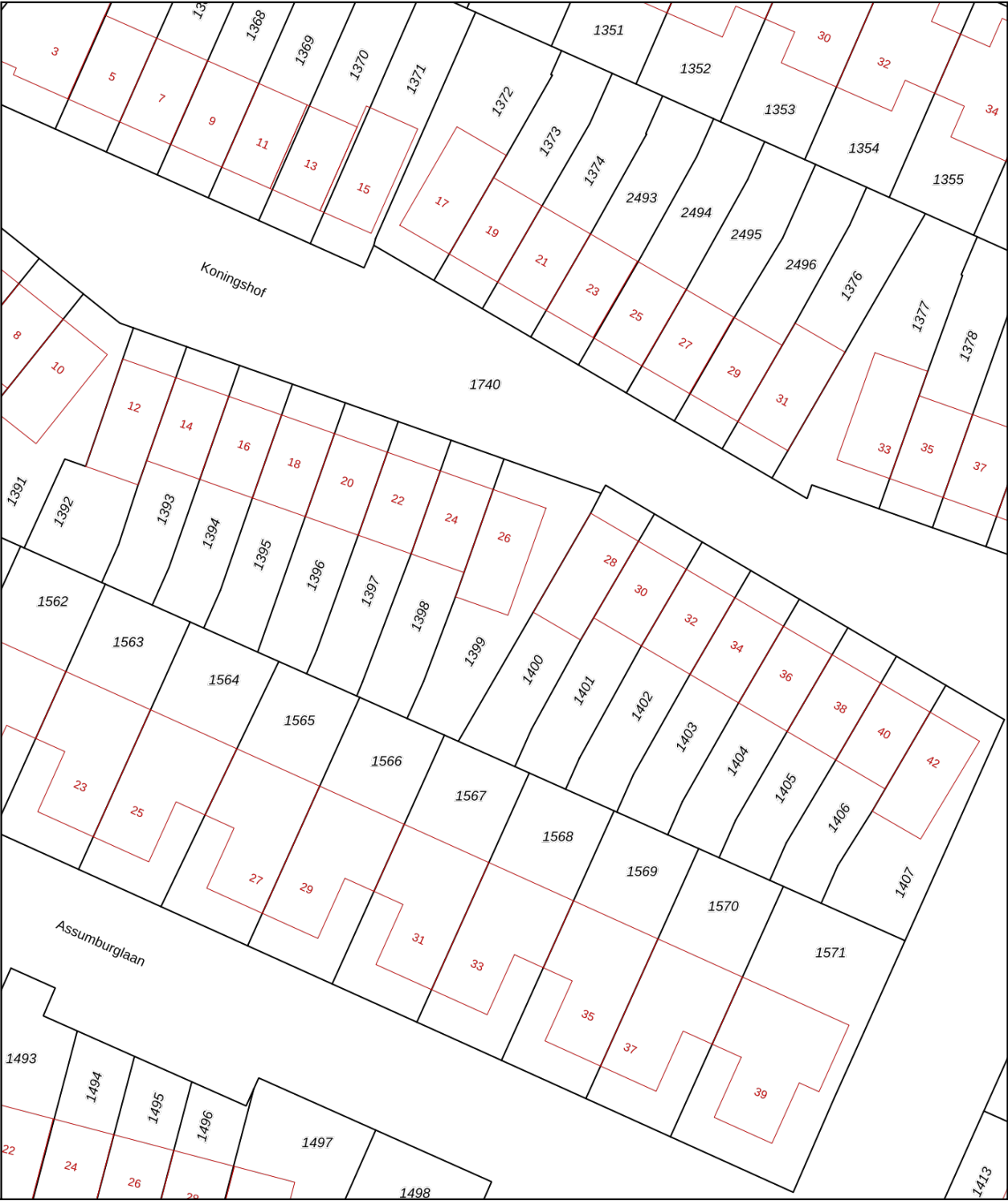


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Obdam

E

1399

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

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?

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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.