TE KOOP

Venuslaan 88

Enkhuizen



Vraagprijs

€ 448.000

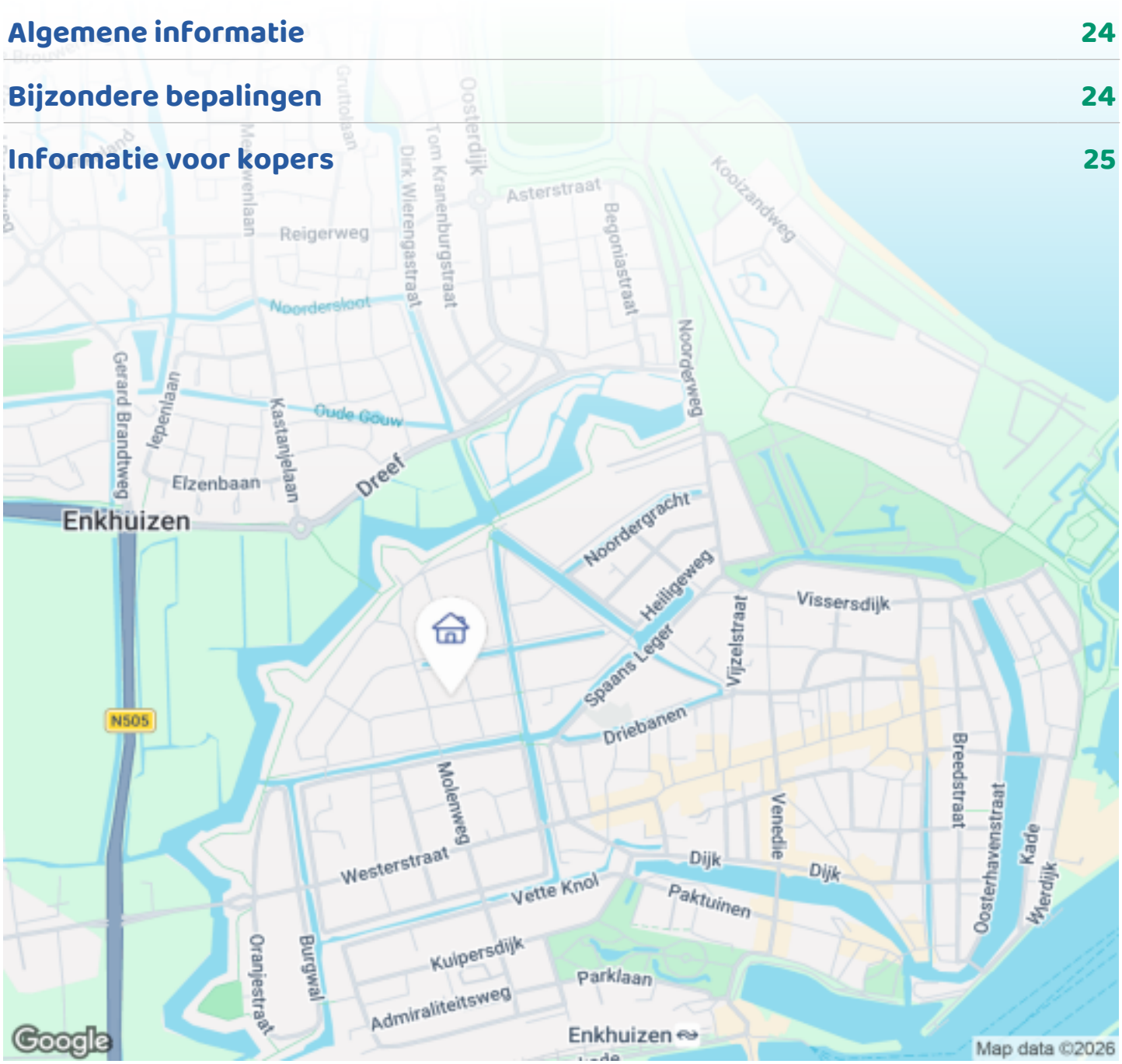
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Goed onderhouden, ruime, vrijstaande woning in de binnenstad van Enkhuizen met een diepe, zonnige tuin, vier slaapkamers en een compleet tuinhuisje!

Begane grond
Bij binnenkomst via de voordeur komt u in de hal met trap naar de bovenverdieping en een deur naar de woonkamer. De ruime woonkamer is voorzien van een houtkachel en terrasdeuren naar de tuin. De L-vormige keuken is uitgerust met een royale ingebouwde koel-vriescombinatie, wasmachine, vaatwasser, heteluchtoven en een inductiekookplaat met daarboven een afzuigkap. Alle deuren zijn greeploos en het werkblad is van grijs composiet. Zowel de hal als de woonkamer hebben gestuukte wanden en plafonds en zijn geïsoleerd. Vanuit de woonkamer komt u in de aanbouw met een halletje, een zijdeur naar de steeg, een badkamer (voorzien van een ligbad, douche, wastafel en mechanische ventilatie) en een separaat, aangrenzend toilet. Het halletje biedt ook toegang tot de eerste van de vier slaapkamers; de tuinkamer! Deze



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kamer heeft een wastafel en deur die direct toegang geeft tot de tuin.

Eerste verdieping
Hier bevindt zich een overloop met kastruimte en drie slaapkamers; twee aan de tuinzijde, waarvan één met een wastafel. Er is een tweede toilet met mechanische ventilatie. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een ruime ingebouwde kledingkast. Op de overloop biedt een vlizotrap toegang tot de vliering met veel opbergruimte.

Tuin
De tuin is gelegen op het noorden. Dankzij de lengte van de tuin kunt u de hele dag genieten van zowel de zon (van 08.00 uur achterin tot 20.00 uur aan de zijkant van de tuin!) als ook schaduw. Tevens biedt de tuin volop privacy. Achterin de tuin staat het tuinhuis, door de huidige eigenaar omgebouwd in 2018 tot een echt tiny house; voorzien van water, elektra, dubbel glas, kunststof buitenmuren, een nieuwe geïsoleerde vloer en een keukenblokje met boiler. Tevens is er een trap naar de vliering met een slaapplaats (ideaal bijvoorbeeld als werkruimte of voor een wat ouder kind).

Bijzonderheden
* Gelegen in een verkeersluwe laan in de geliefde Boerenhoek.
* Nieuwe keuken in 2018.
* Buitenmuren begane grond geïsoleerd in 2018.
* CV ketel 2019 in volledige eigendom.
* Overal dubbele beglazing, begane grond voorzien van HR++ glas in 2023.
* Buitenkant volledig geschilderd in 2023.
* Een geïsoleerde vloer is geïnstalleerd.
* Gehele woning rondom gereinigd en geïmpregneerd in 2026.
* Dak van binnenuit volledig geïsoleerd in 2025.
* Sfeervolle houtkachel.
* Heerlijke, zonnige tuin met volledig tuinhuis.
* Achterom via gedeelde steeg.
* Dakgoten en schoorsteen vernieuwd in 2018. Recent geveegd en gereinigd (2026).
* Alle raamdecoratie blijft achter.
* Klaar voor aansluiting op glasvezelnetwerk.
* Energielabel C. Extra elektra groep is al geïnstalleerd t.b.v. verdere verduurzaming in 2026.

Omgeving
De woning is gelegen in de geliefde Boerenhoek; rustig, groen, waterrijk en tevens zeer centraal. Aan het eind van de Venuslaan loopt u langs de Oude Gracht in 5 minuten naar de Westerstraat met alle voorzieningen. Scholen, supermarkt en medisch centrum liggen om de hoek. In een kwartiertje loopt u naar het openluchtmuseum, veerboten (naar o.a. Friesland), cinema/theater De Drom (ja, in de oude Drommedaris!) en strandjes. Tien minuten lopen brengen u naar het treinstation, waar elk half uur een intercity trein richting Amsterdam vertrekt.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S













FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S







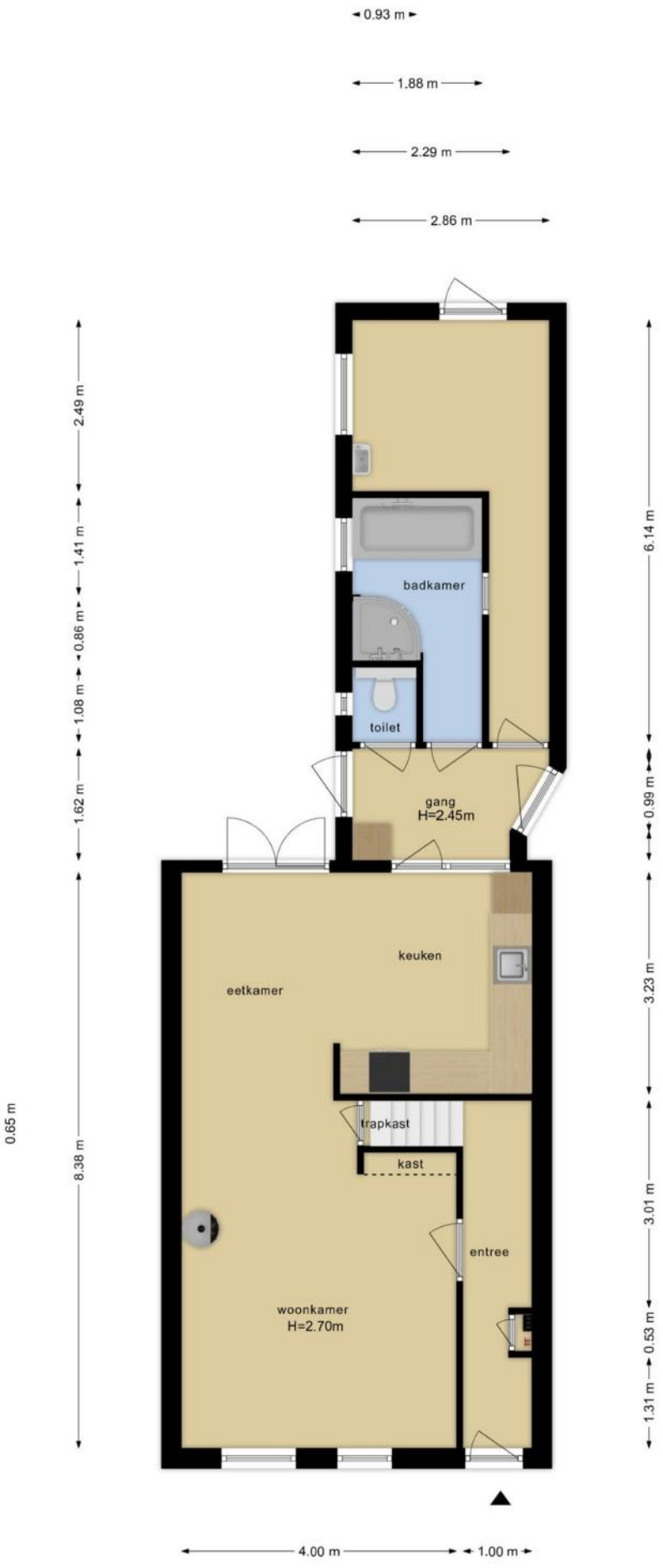




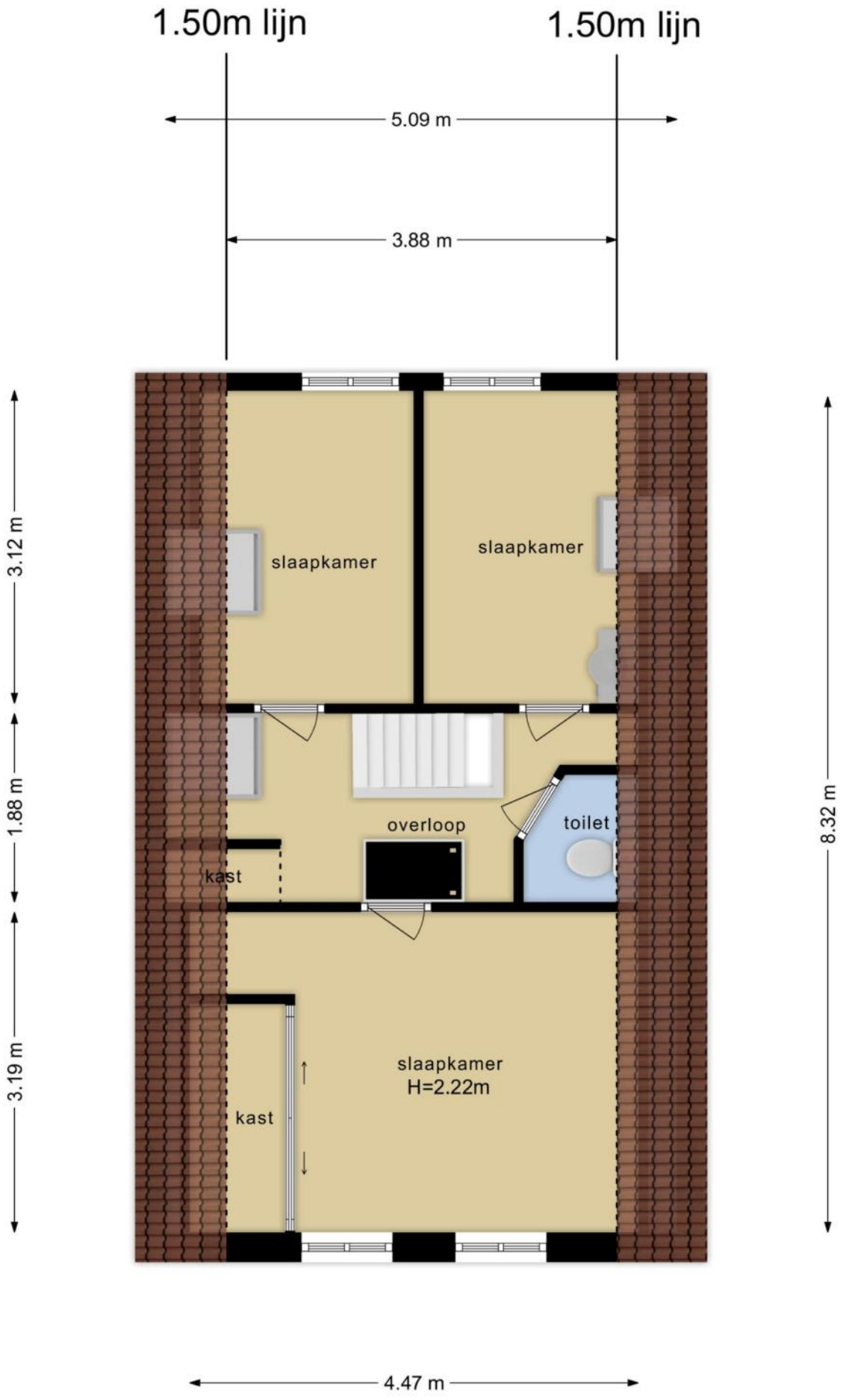
FOTO'S



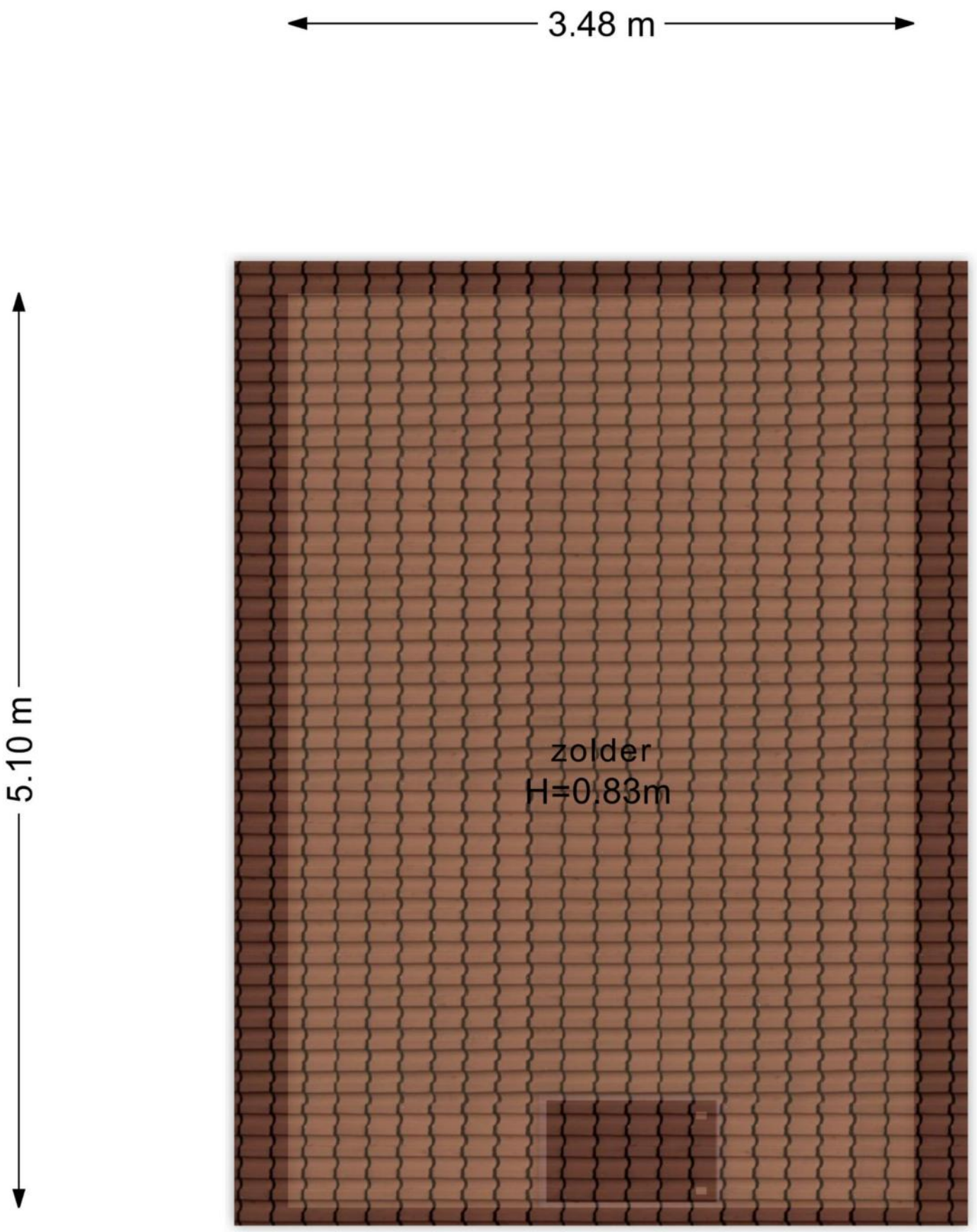
PLATTEGRONDEN



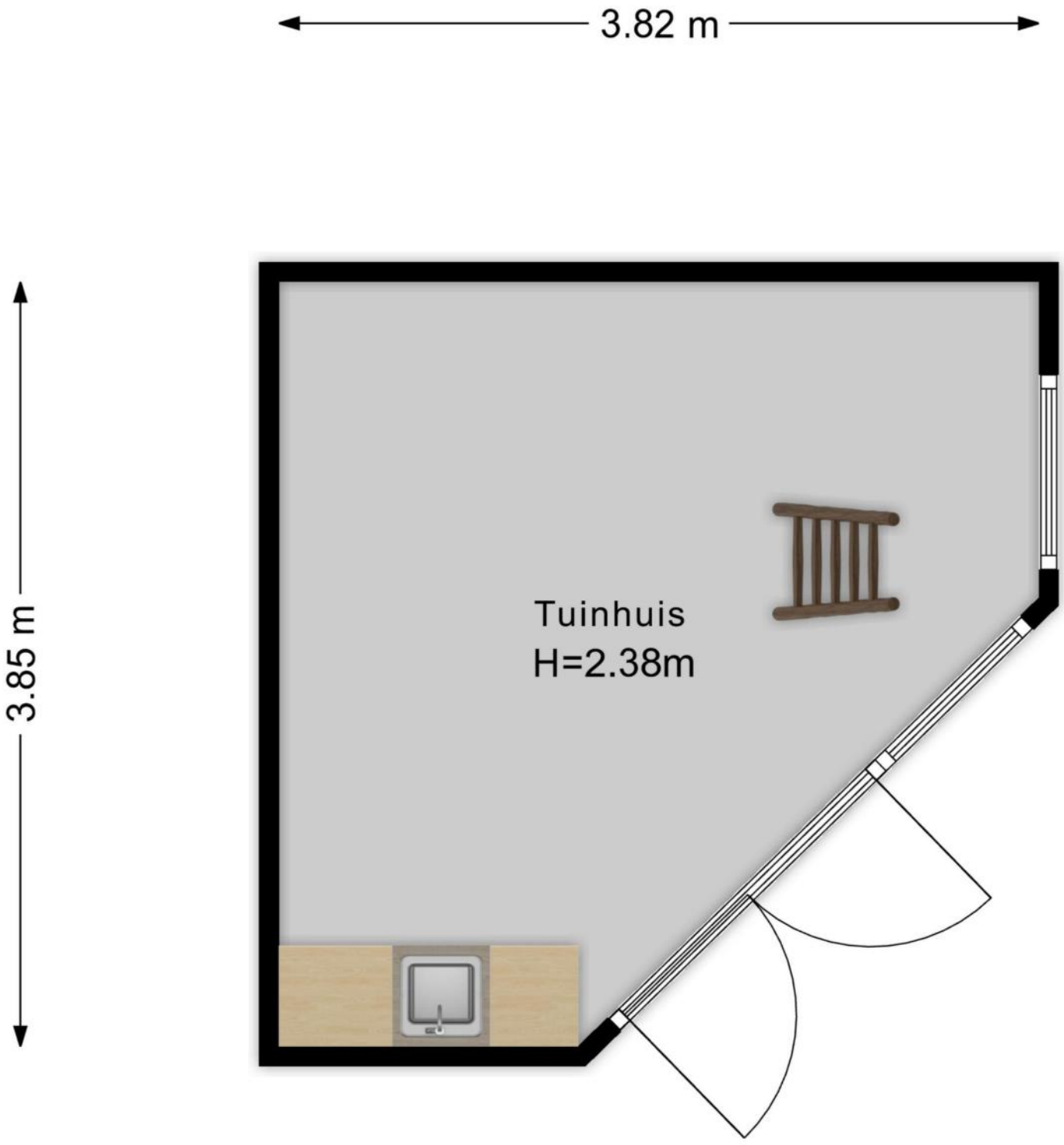
PLATTEGRONDEN



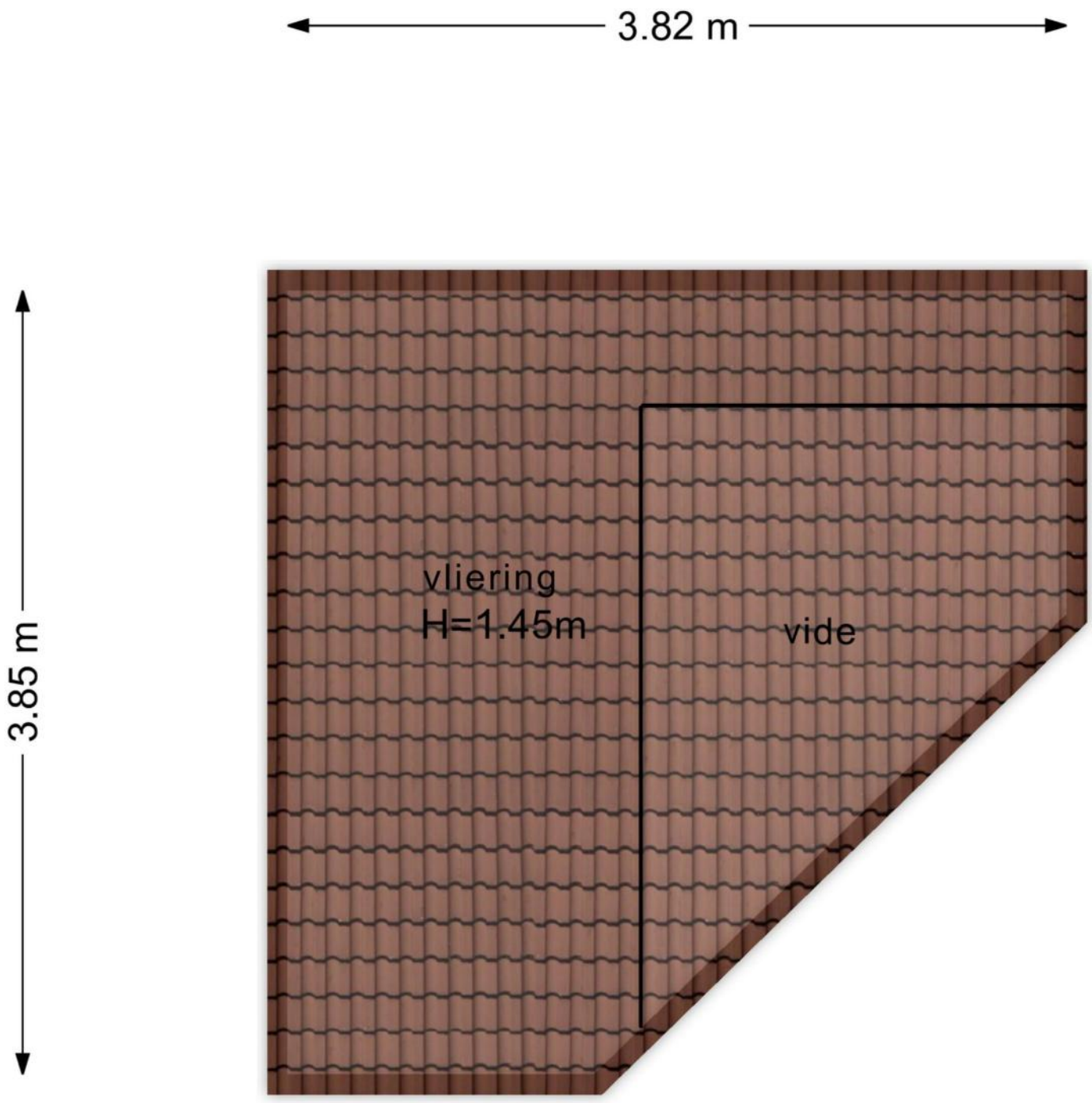
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1923**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Mansardedak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**155 m²**
Inhoud	**351 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**98 m²**
Externe bergruimte	**12 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 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen**
Verwarming	**Cv-ketel, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2019**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In centrum, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**54 m² (9m diep en 6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering**
Isolatie	**Dakisolatie, Dubbel glas**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Enkhuizen D 2210

Oppervlakte	**155 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
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

Hang-legkast inbouw blijft achter. Grote servieskast en keukenblok tuinhuis blijven achter.
Optioneel;
2 persoonsbed
Nachtkastjes
2 x bedbank
Ladekast



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Enkhuizen
Sectie	D
Perceel	2210

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?

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

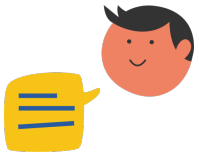
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.