

Kluswoning met potentie



BOAZUM | Waltawei 45

vraagprijs € 207.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	348 m ³
Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	290 m ²
Kadastrale perceelnummers:	741 en 834
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel merk Atag
Isolatie:	overwegend dubbel glas

Omschrijving

Aan de doorgaande weg van Boazum staat deze vrijstaande woning. De woning is verscholen achter 2 grote heesters. Het geheel staat op een mooi perceel van totaal 290m² eigen grond en grenst aan het daarachter gelegen sportveld. Vanuit de woonkamer geniet u van vrije zichtlijnen over de voorgelegen straat en op de jeu de boulesbaan. Via het zijraam is er zicht richting de entree van het dorp en vanaf de slaapkamers op de eerste verdieping heeft u vrij uitzicht over de weilanden. Het vrijstaande woonhuis biedt meer ruimte dan het vooraanzicht doet vermoeden. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en op de verdieping is een brede dakkapel geplaatst. Het woonhuis is passend voor meerdere doelgroepen. De woning is gedateerd en verdient liefde en aandacht om het weer te laten stralen.

Een prachtige kans voor de handige klussers onder ons.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend een ruime hal. De hal is ingericht met de open trapopgang met trapkastje en garderobe ruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje, de badkamer met ligbad en wastafel en de doorzonwoonkamer. De raampartijen aan de voorzijde bieden vrije zichtlijnen over de straat. In de zijgevel is eveneens een groot raam. In de middag valt hierlangs het daglicht heel mooi de kamer binnen. De woonkamer is tuingericht en voorzien van een aluminium schuifpui. De dichte woonkeuken is ingericht met een eenvoudig keukenblok in hoekopstelling welke is voorzien van een fornuis met een oven en daarboven een wasemkap. Grenzend aan de keuken is de bijkeuken met een loopdeur voor 'het achterom'. De verwarmde bijkeuken is ingericht met een uitstortgootsteen en de opstelplaats voor de wasmachine en de CV opstelplaats.





VERDIEPING

Centraal is de overloop met een dakvenster die toegang biedt tot de 3 aangrenzende slaapkamers. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers. Beide kamers zijn verruimd door de brede dakkapel achter op het dak. De riante ouderslaapkamer heeft 2 vaste kasten en een wastafel. In de zijgevel is het raamkozijn voorzien van glas-in-lood. Vanuit de dakkapel, in beide (slaap)kamers, is er prachtig zicht over het sportveld richting de landerijen. Tegenover de trap is de kleinste kamer die eveneens is voorzien van een vaste kast.

TUIN

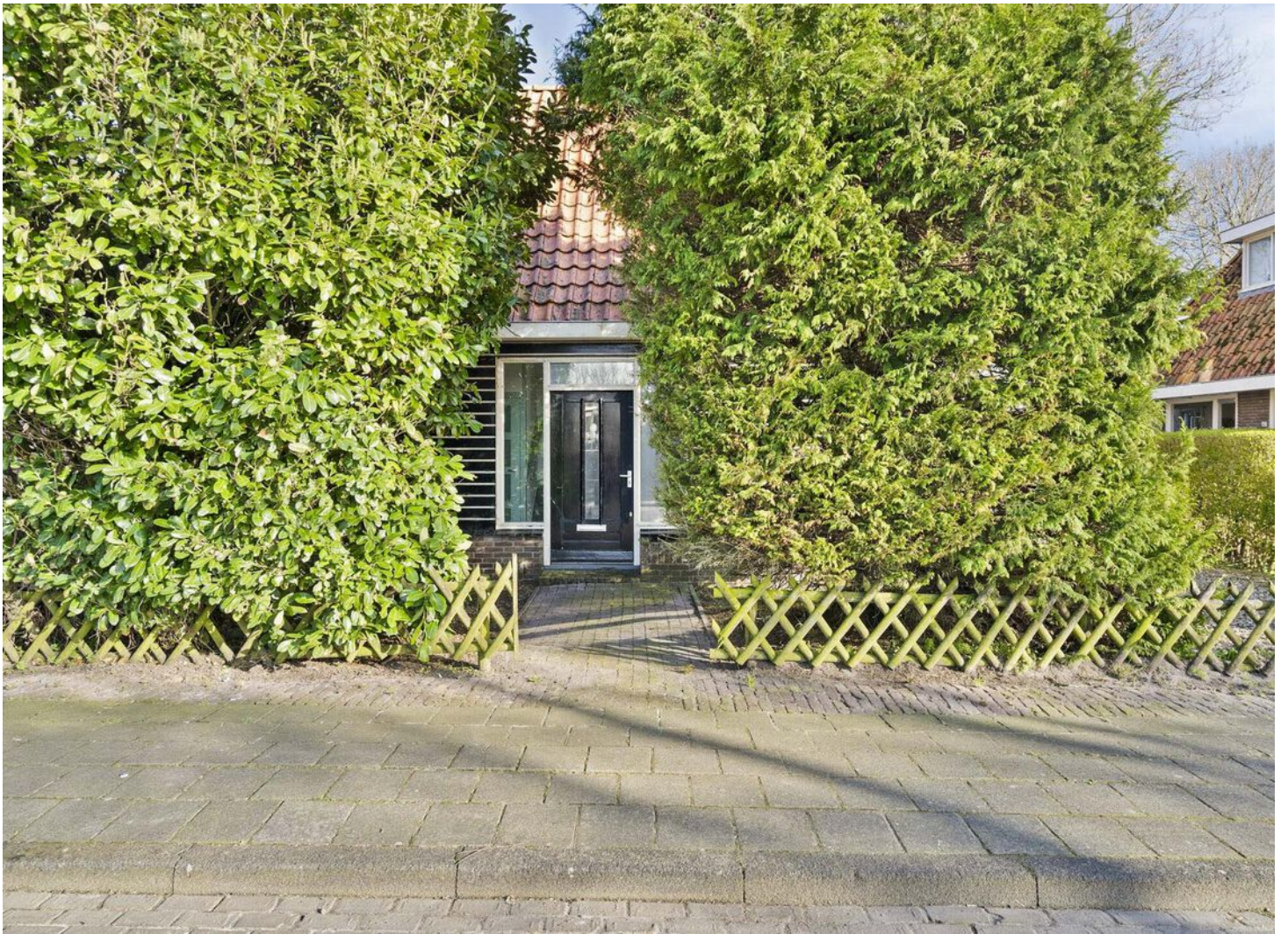
Aan de voorzijde staan met 2 grote heesters. De voor- en zijtuinen zijn afgewerkt met siergrind. Het perceel wordt links en rechts afgescheiden middels een Ligusterhaag. In de achtertuin staat een houten tuinschuur die is voorzien van elektra, ideaal voor het bergen van tuinmeubelen, gereedschappen en fietsen. De grote heesters in de achtertuin nemen een groot deel van de tuin in beslag nemen. De achtertuin grenst aan het sportveld. Tegen de achtergevel is een bestraat terras. De achtertuin is op het zuidoosten georiënteerd. Een heerlijk beschutte tuin waar u de dag kunt beginnen met een heerlijk kopje koffie in de zon.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1938
- Aan de doorgaande straat
- Grenzend aan het sportveld
- Mooie zichtlijnen aan voorzijde
- Grote dakkapel op de verdieping
- Vrijstaand woonhuis met potentie
- Prachtige kans voor de handige klusser
- Privacy-biedende achtertuin met een houten schuur
- Totaal 290m² eigen grond, kadastrale nummers 741 en 834
- 'Niet bewoningsclausule' en de 'As is Where is' clausule zijn van toepassing

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





















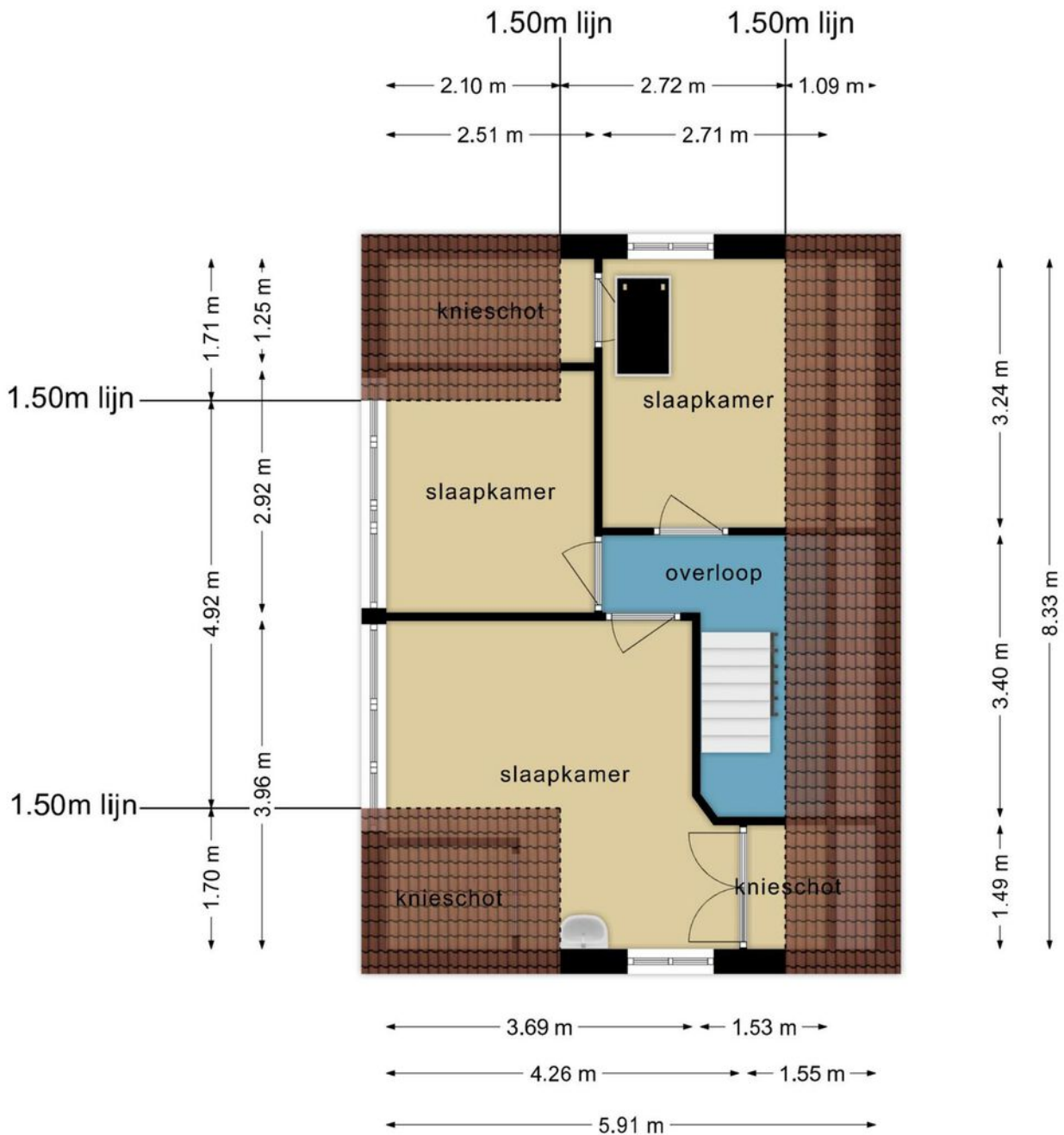
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

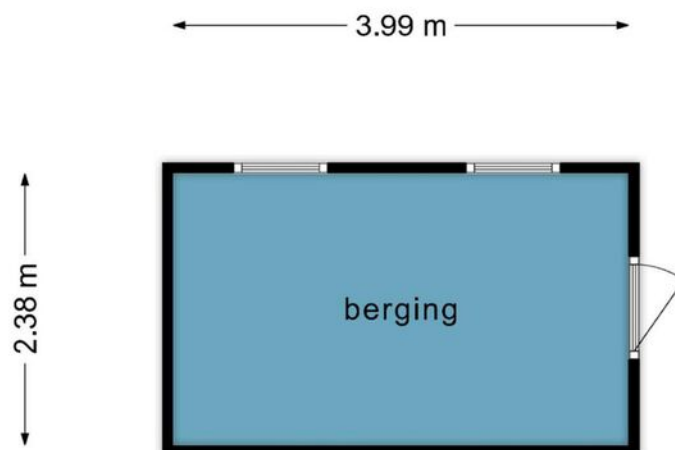


Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

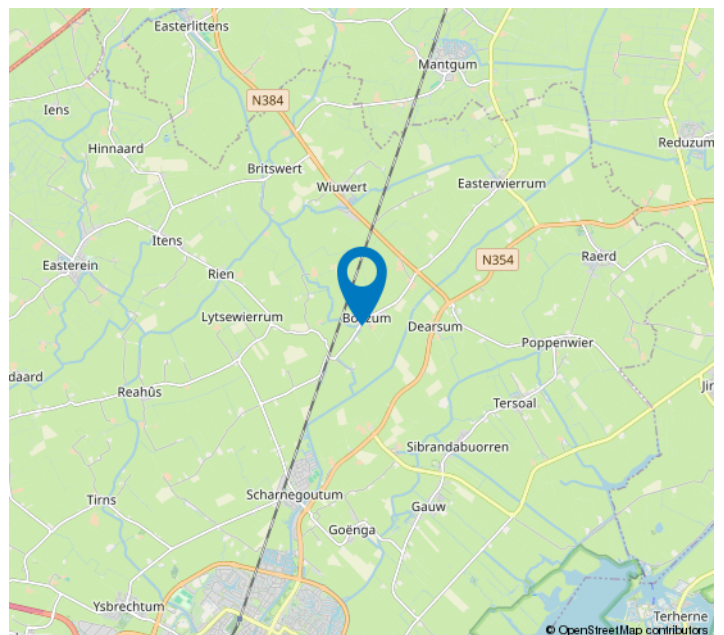
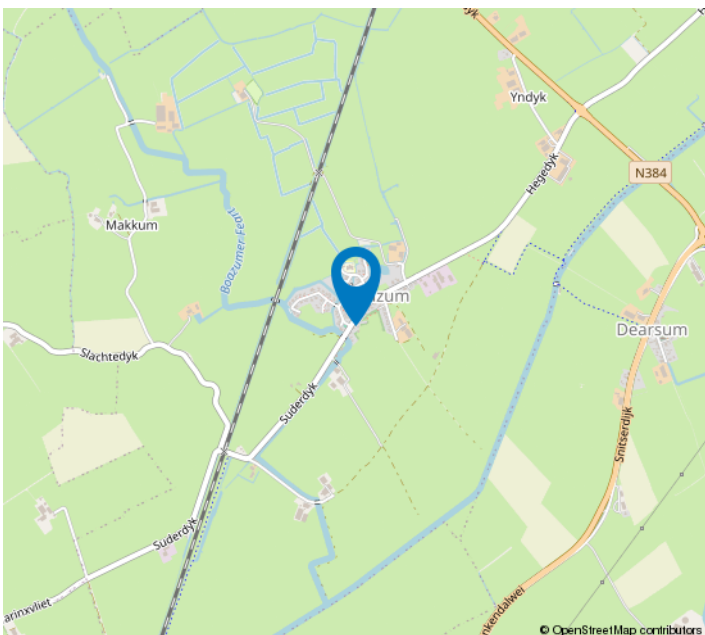
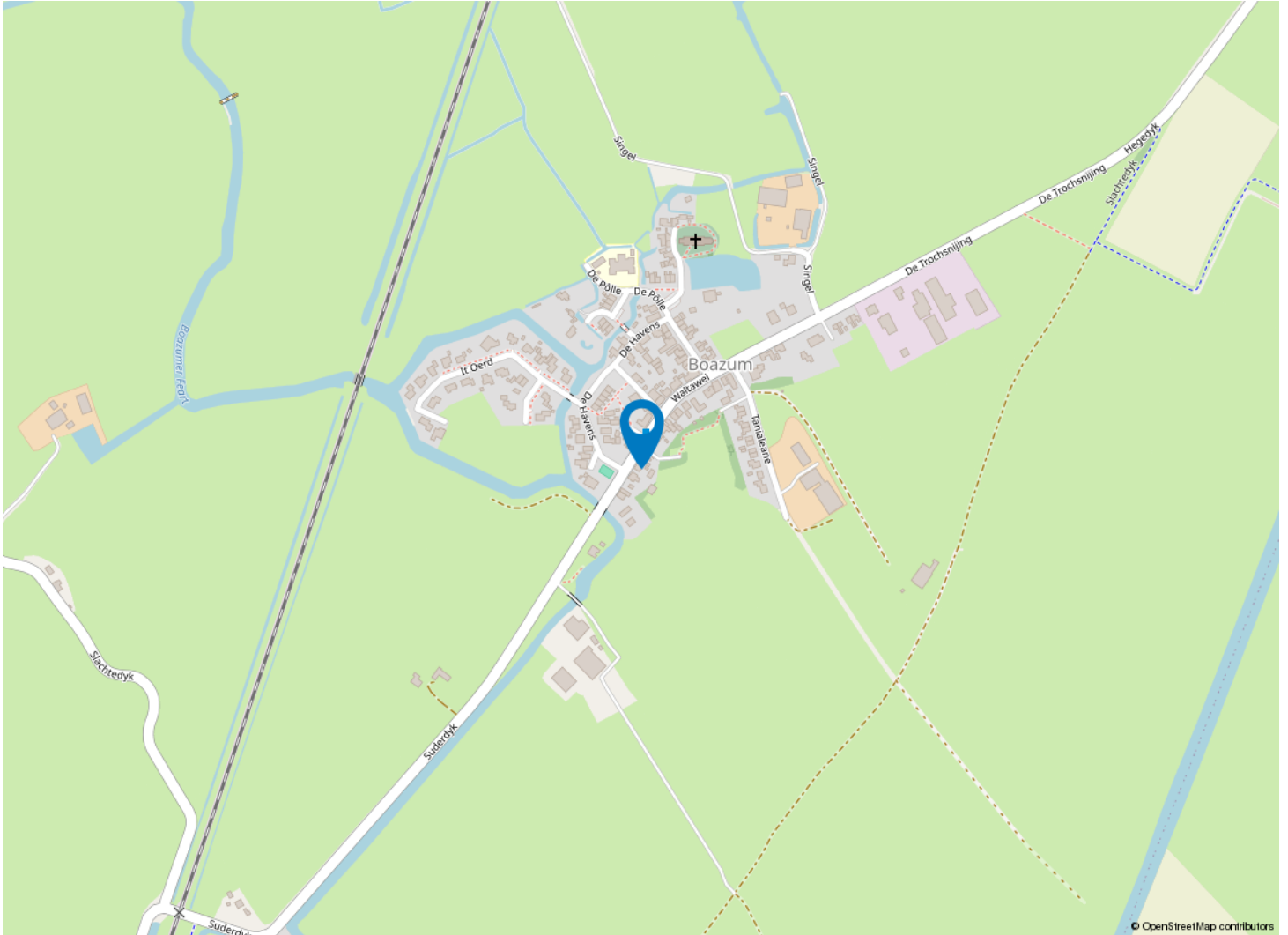


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oosterend	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie F	
— (red line) Bebouwing		Perceel 765	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024
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.

Locatie op de kaart



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.



Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

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

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

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

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.



Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

