

# SFEERVOL & RUSTIG WONEN



HALLUM | Kerkpad 16

vraagprijs € 205.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://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:	1880
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	244 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	66 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	118 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, Intergas bouwjaar 2021
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

SFEERVOL WONEN - KARAKTERISTIEK & WOONCOMFORT - HOOG AFWERKINGSNIVEAU - RUSTIGE WOONSTAND

Op een mooie en rustige woonstand staat deze karaktervolle woning. De woning is recent flink onderhanden genomen, waarbij het is voorzien van wooncomfort. Het geheel is tot in de puntjes afgewerkt, met oog voor detail. Vanuit de woonkamer is er vrij zicht op de voorliggende Sint-Maartenkerk. 's Ochtends komt daar de zon op. Door de grote raampartijen in de voorgevel valt er veel daglicht binnen. Gunstig draait de zon om de woning heen naar de achtertuin die is gelegen op het westen. De achtertuin is bereikbaar met een achterom via de naast gelegen steeg die behoort bij deze woning. In het verlengde van de steeg is een openbare parkeergelegenheid. In de geïsoleerde en verwarmde aanbouw is een thuiswerkplek gecreëerd. De sfeervolle woning is van een bescheiden formaat, maar biedt alles wat u nodig heeft.

Een fantastische kans voor een één- of tweepersoons huishouding!

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. Al bij binnenkomst in de hal, beleeft u meteen de rust en de warme sfeer die dit huis u geeft. De hal heeft een groot raamkozijn met roedeverdeling en is ingericht met de meterkast, garderobe-/bergruimte en het toilet compleet met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer heeft aan de voorzijde eveneens twee mooie nieuwe raamkozijnen met de roedeverdeling. In de woonkamer en de hal is het oude balkenplafond in het zicht gelaten. De schouwpartij heeft geen rookkanaal meer, het draagt enkel bij aan de sfeer. Aan de achterzijde is de half open keuken. Vanuit de keuken is er vrij zicht op de achtertuin. Ook hier zijn de nieuwe raamkozijnen voorzien van roeden. De keuken is ingericht met een eethoek en een keukenblok in hoekopstelling.





Deze hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast, elektrische oven, inductiekookplaat en de afzuigkap.. De keuken biedt veel bergruimte. Vanuit de keuken is de doucheruimte toegankelijk met aldaar een wastafel. Deze ruimte wordt verwarmd middels een designradiator en is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Aansluitend aan de keuken is de bijkeuken met aldaar de opstelplaats voor de CV en het witgoed, waaronder ook voor een vaatwasmachine. Heel efficiënt en doordacht heeft men degelijke kastruimten gecreëerd. In de bijkeuken is de trapopgang naar de verdieping. Aangebouwd is de geïsoleerde werkruimte met tuindeur. Deze ruimte is geheel opnieuw opgetrokken en rust op de bestaande fundering. Deze werkruimte wordt verwarmd middels een elektrische kachel. Alleen in de aanbouw zijn nieuwe kunststof kozijnen toegepast die zijn voorzien van dubbel glas. Alle overige houten kozijnen op de begane grond zijn gelijktijdig vernieuwd en allen voorzien van HR++ isolatieglas. De vloer is uitgevoerd in een betonvloer en in de gehele woning afgewerkt met een neutrale PVC vloer. Alleen in de aanbouw is de vloer afgewerkt met een neutrale laminaatvloer. In de keuken, bijkeuken en aanbouw zijn de gestucte plafonds voorzien van LED inbouw sportverlichting.

### **1e VERDIEPING**

Via de trapopgang stappen we meteen de slaapkamer binnen. Aan de achterzijde is de slaapkamer verrijkt met een dakkapel. Heel sfeervol en praktisch is de vaste ladekast ingebouwd. De slaapkamer biedt ruimte aan een ruim tweepersoonsbed. Achter de knieschotten is extra bergruimte mogelijk. Ook hier is de afwerking hoogwaardig. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en afgewerkt met gips en voorzien van LED inbouwspots. Het dak is aan de buitenzijde aan de voor- en beide zijkanten bedekt met stijlvolle zwarte geglazuurde dakpannen. Het achterste dakvlak is bedekt met rode pannen.

### **TUIN**

Aan de voorzijde is de tuin omheind met een Ligusterhaag met daarachter een border. Langs de gevel is siergrind aangebracht. Aan de achterzijde is een onderhoudsvriendelijke tuin met sierbestrating. De tuin is van bescheiden formaat en heeft een gunstige zonnestand. De beschutte achtertuin is georiënteerd op het westen, al snel kunt u hier genieten van een heerlijk plekje in de zon. Achter de aanbouw is een overkapping, ideaal voor de fiets of tuinmeubelen. Daarlangs is tevens het achterom via de houten schuttingdeur.



### **ALGEMEEN**

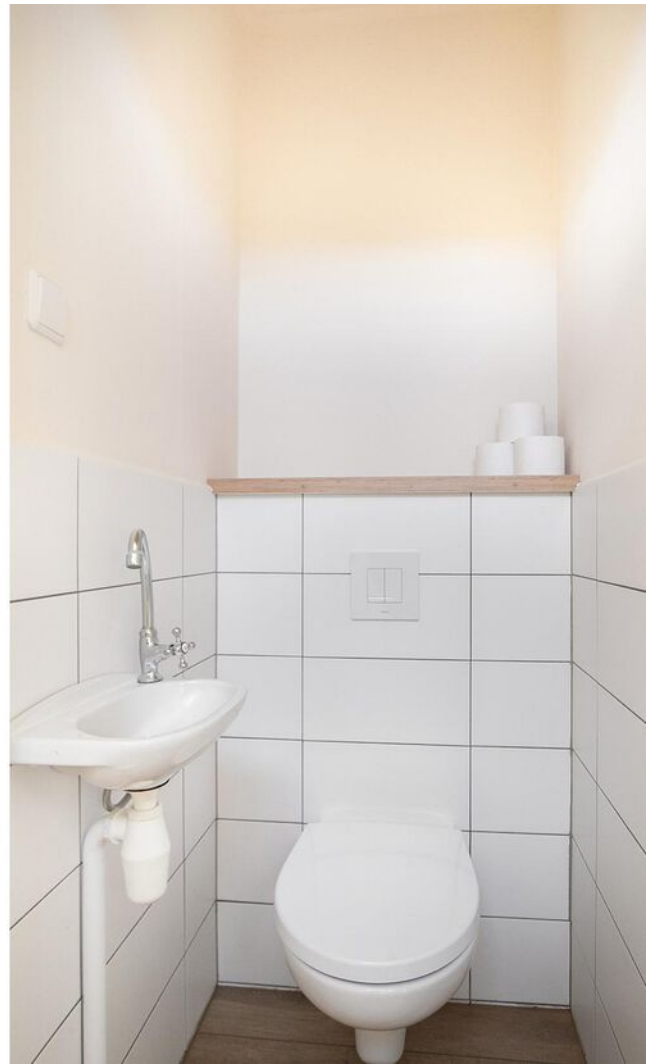
- Bouwjaar 1880
- Geheel gemoderniseerd
- Woonhuis met een warme sfeer
- Karakteristieke elementen behouden
- 2021 Nieuw CV combiketel (Intergas)
- 2022 Nieuwe kozijnen v.v. HR++ glas
- 2022 Nieuwe PVC vloer en laminaatvloer
- 2023 Aanbouw (werkruimte) opnieuw opgetrokken
- Zonnige achtertuin met een eigen achterom via de steeg
- Openbare parkeergelegenheid in het verlengde van de steeg
- Gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht

Kortom, bijzonder sfeervol wonen in Hallum in een woonhuis dat u omarmd.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





















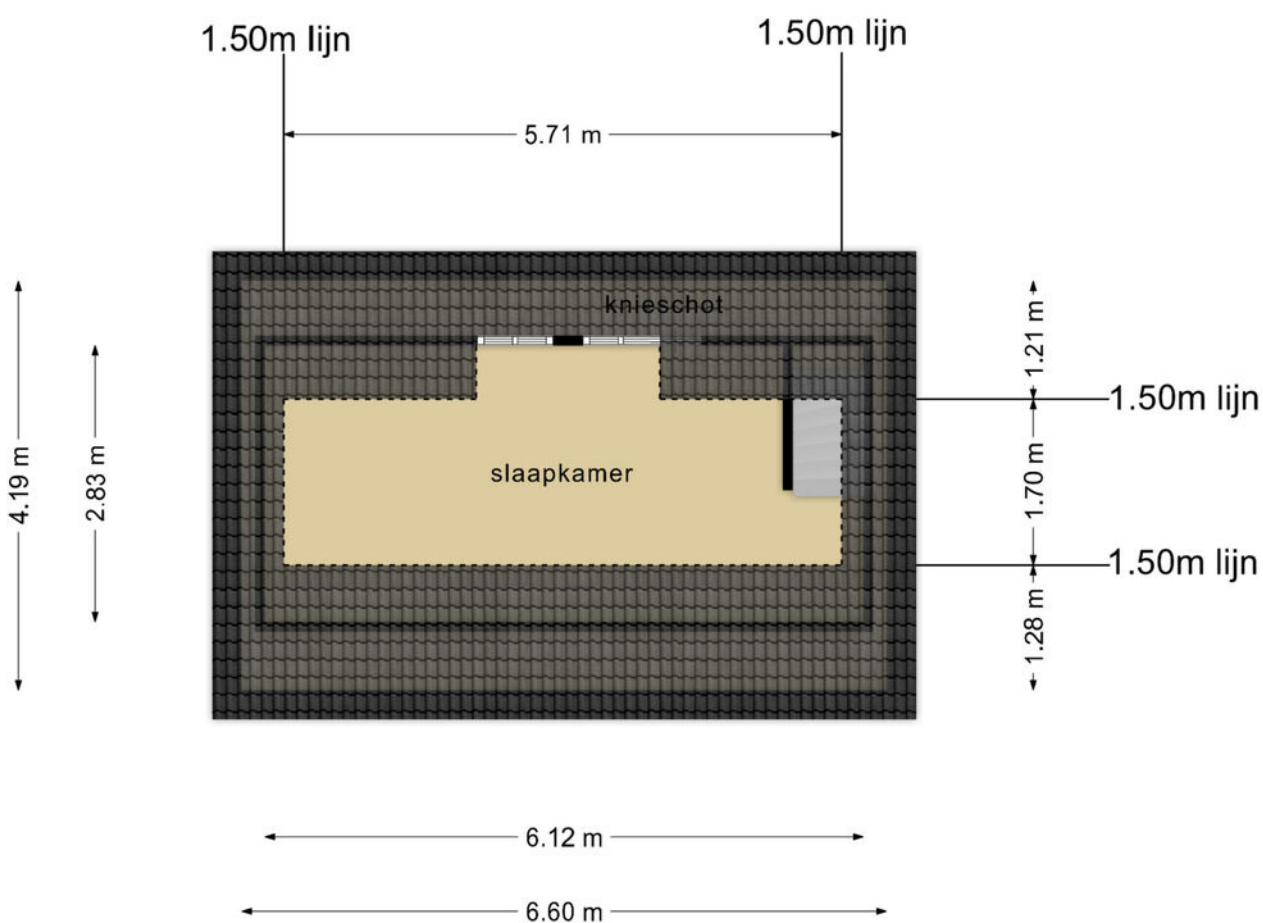
# Plattegrond



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.**



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			



# Lijst van zaken

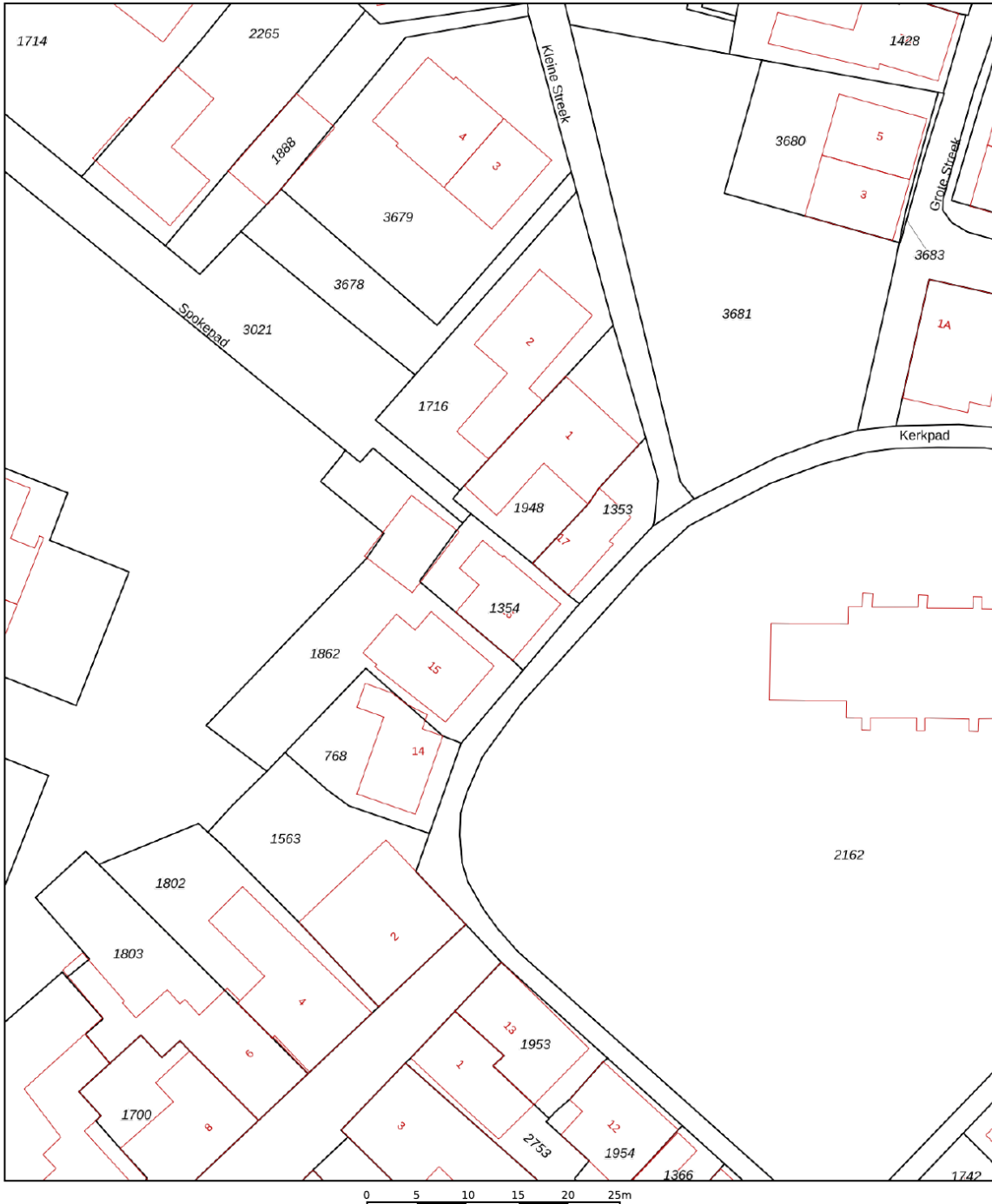
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Radiator ventilatoren	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten en plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		




# Kadastrale kaart

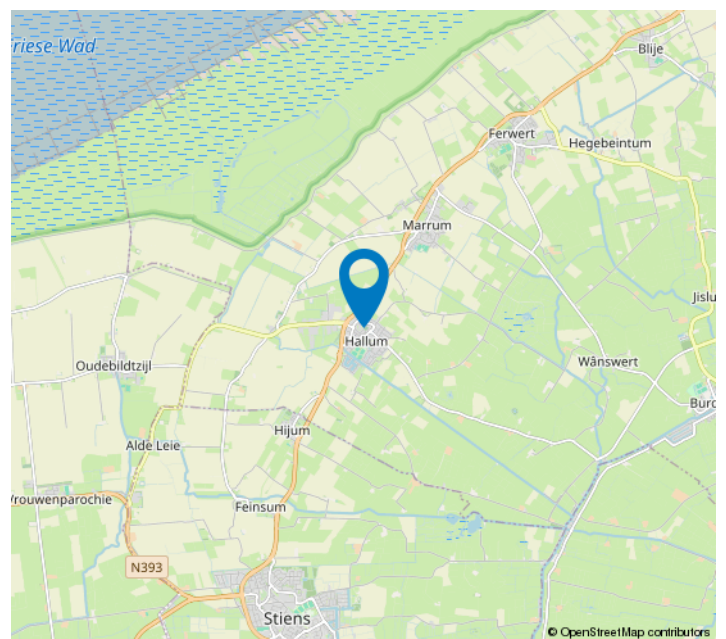
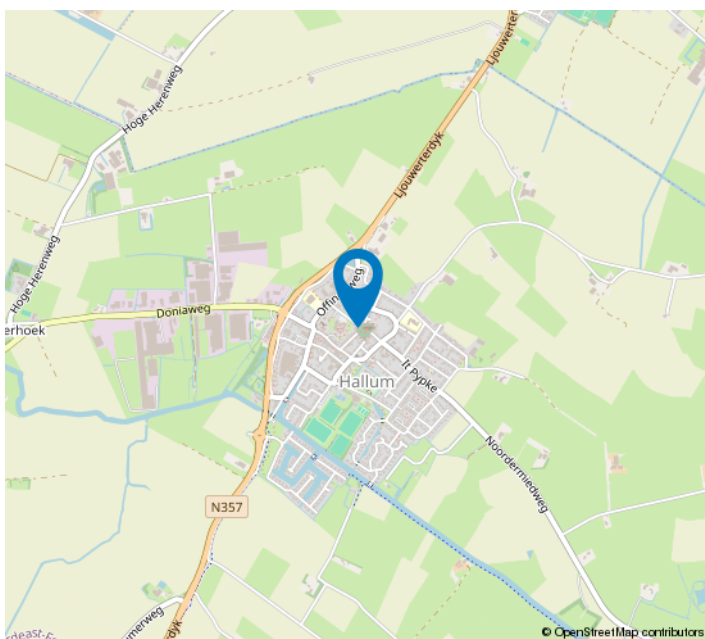
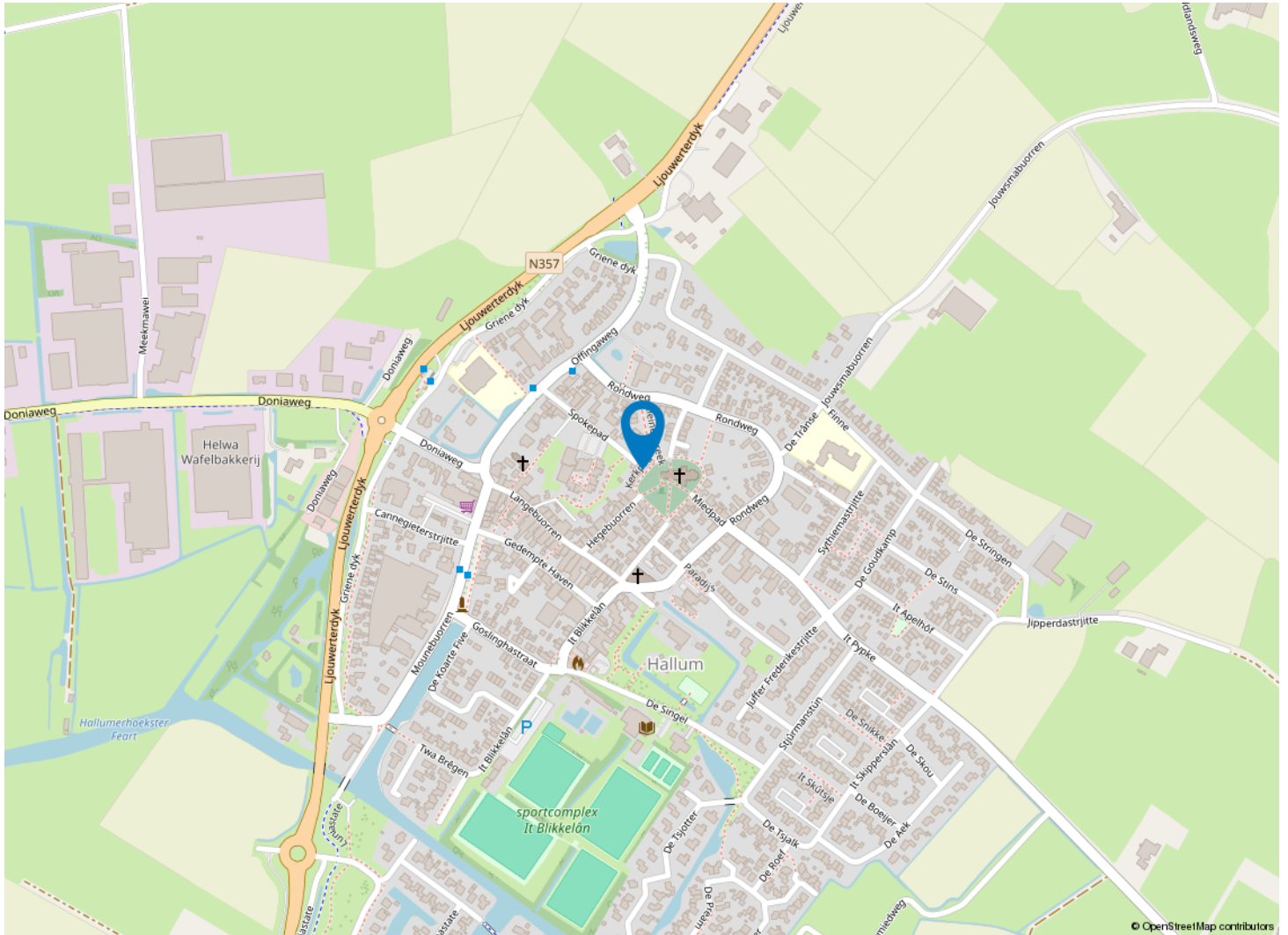
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hallum	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— (red line) Bebouwing		Perceel 1354	
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

# 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 bouwkwaliteiten 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](http://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

