

# Riant woonhuis met garage



BOAZUM | It Oerd 5

vraagprijs € 515.000 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:	1991-2000
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	701 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	169 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	812 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	21 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B (geldig tot 12-01-2029)

# Omschrijving

Op een rustige en kindvriendelijke woonstand staat deze royale vrijstaande woning met aangebouwde garage en bijkeuken. Het geheel staat op een mooi hoekperceel met een oppervlakte van 812m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een tuingerichte serre. Op de begane grond is een extra slaap-/werkkamer aan de voorzijde. In het verlengde van de garage is nog een extra kamer, die heden in gebruik is als berg-/klusruimte. Ook deze kamer leent zich goed voor een slaapkamer op de begane grond. De woning kan betrekkelijk eenvoudig levensloop bestendig worden ingericht. Op de verdieping telt de woning totaal 3 royale slaapkamers, het is mogelijk om de ouderslaapkamers op te delen, waardoor er een 4e slaapkamer ontstaat. Kortom, een ruim en gezellig familiehuus.

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree aan de voorzijde met aansluitend de hal die is ingericht met de meterkast, trapopgang, garderoberuimte en biedt toegang tot de werkkamer en de living. De L-vormige en tuingerichte living is aan de achterzijde verrijkt met een serre. De vele raampartijen voorzien de kamer van veel daglicht. Aan de achterzijde zijn twee schuifpuien, waardoor het binnen- en buitenleven mooi in elkaar overloopt. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd met vrije zichtlijnen op de voorgelegen straat. Centraal in de living is een schouw met een (gas) sierhaard. In de serre is de eethoek opgesteld. De open keuken is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling die is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten een, koelkast met vriezer, vaatwasmachine, 5-pits kookplaat (gas op glas) met wasemkap, combi-magnetron en oven. De keuken is in landelijke stijl biedt veel werk- en bergruimte. Het geheel is afgewerkt met een composiet aanrechtblad met daarin verwerkt twee spoelbakken. Grenzend aan de keuken is de bijkeuken met aldaar de opstelplaats voor de CV ketel, verdeelunit voor de vloerverwarming en de opstelplaats voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar en de kamer in het verlengde van de garage.







In het verleden is de garage opgedeeld, waardoor deze kamer is ontstaan en heden in gebruik is als klus-/bergruimte. De kamer is voorzien van een mooie raampartij met roedenverdeling. De vloer is afgewerkt met een gelamineerde houtenvloer en wordt verwarmd met een radiator. Van hieruit is de garage bereikbaar. De garage biedt parkeerruimte voor ruim één auto en is met een elektrisch bedienbare sectionaldeur toegankelijk. De vloeren in de living, hal en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming en bedekt met grote neutrale plavuizen. Het houtwerk aan de achterzijde heeft op onderdelen aandacht nodig. Het dak is bedekt met een mooi zwart verglaazde dakpannen.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop met aangrenzend de drie slaapkamers, bergkast en de badkamer. Aan de voorzijde is de ouderslaapkamer die is voorzien van een wastafelmeubel en een vaste kastenwand. Deze kamer is, desgewenst, op te delen in twee kamers beide dan nog van mooi formaat. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers, waarvan één slaapkamer is voorzien van een wastafelmeubel. De badkamer is verrijkt met een dakkapel en is ingericht met een hoekbad, douchehoek, 2e toilet en een wastafelmeubel. De kozijnen, wederom met roedenverdeling, voorzien de badkamer van veel daglicht en is er daarlangs ook natuurlijk te ventileren.

### **ZOLDER**

Met een vlizotrap is de bergzolder, met stahoogte, bereikbaar.

### **TUIN met VERANDA**

Rondom is de tuin gelegen. Aan de voorzijde is de tuin overwegend ingericht met gazon. Voor de garage is een riante oprit die parkeerruimte beidt aan meerdere auto's. Langs de erfafscheiding staat een degelijk gemetseld muurtje met daarop een siersmedenhekwerk. Aan de achterzijde is een zonnige omsloten tuin. De tuin is met een achterom bereikbaar en ingericht met diverse zitgelegenheden, borders gevuld met bomen en planten. Vrijstaand is de houten tuinschuur met een aangebouwde veranda. De schuur en de veranda zijn voorzien van elektra. De achtertuin heeft een fijne zonnestand, de hele dag draait de zon er omheen. Tot in de avonduren kunt u hier volop genieten van het buitenleven.





### **ALGEMEEN**

- bouwjaar 1998
- Perceeloppervlak 812m<sup>2</sup>
- Fraai ingerichte en zonnige tuin
- Tuingerichte woonkamer met serre
- Slaap-/werkkamers op de begane grond
- Totaal 3 royale slaapkamers op de verdieping
- Houten kozijnen geheel voorzien van dubbel glas
- Nieuwe CV ketel en v.v. gedeeltelijke vloerverwarming
- Levensloopbestendig wonen behoort tot de mogelijkheden

Kortom, een prachtig familiehuus in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving.

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.

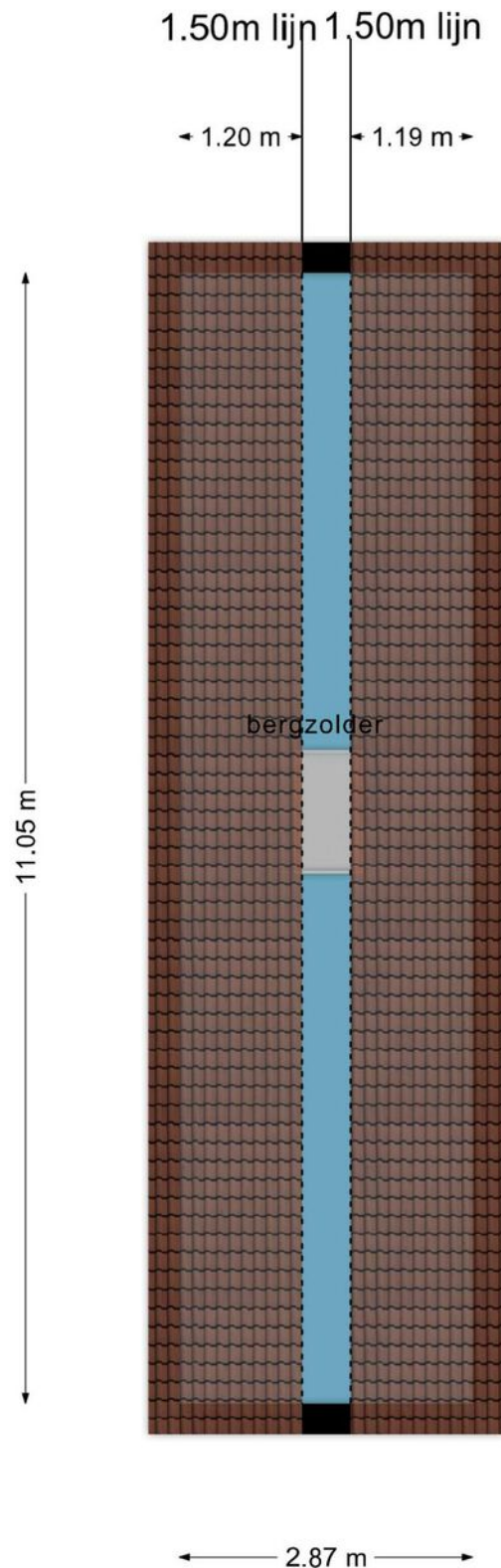








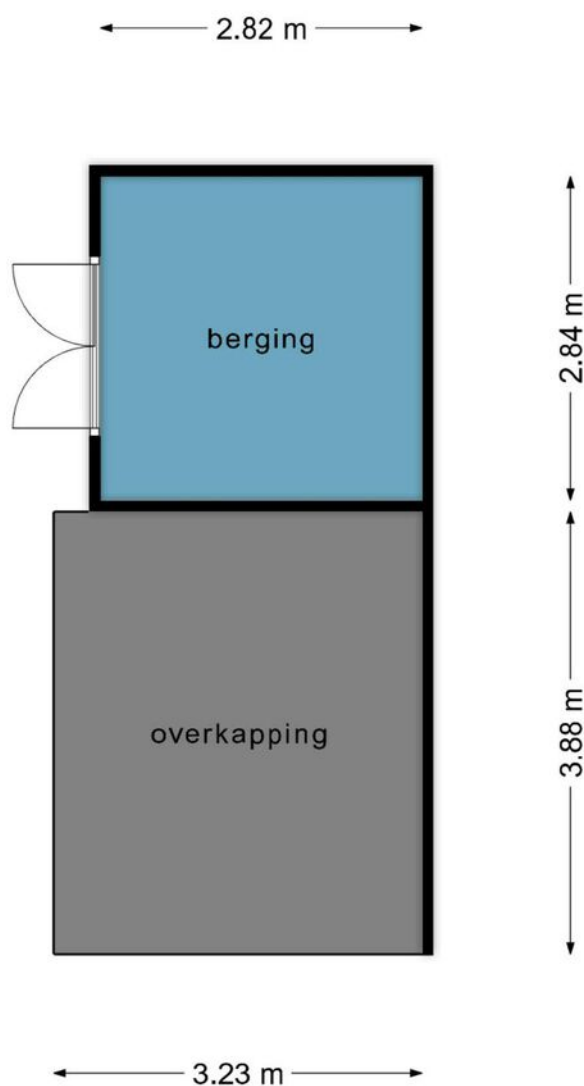
# Plattegrond



**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.**



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		





# Lijst van zaken

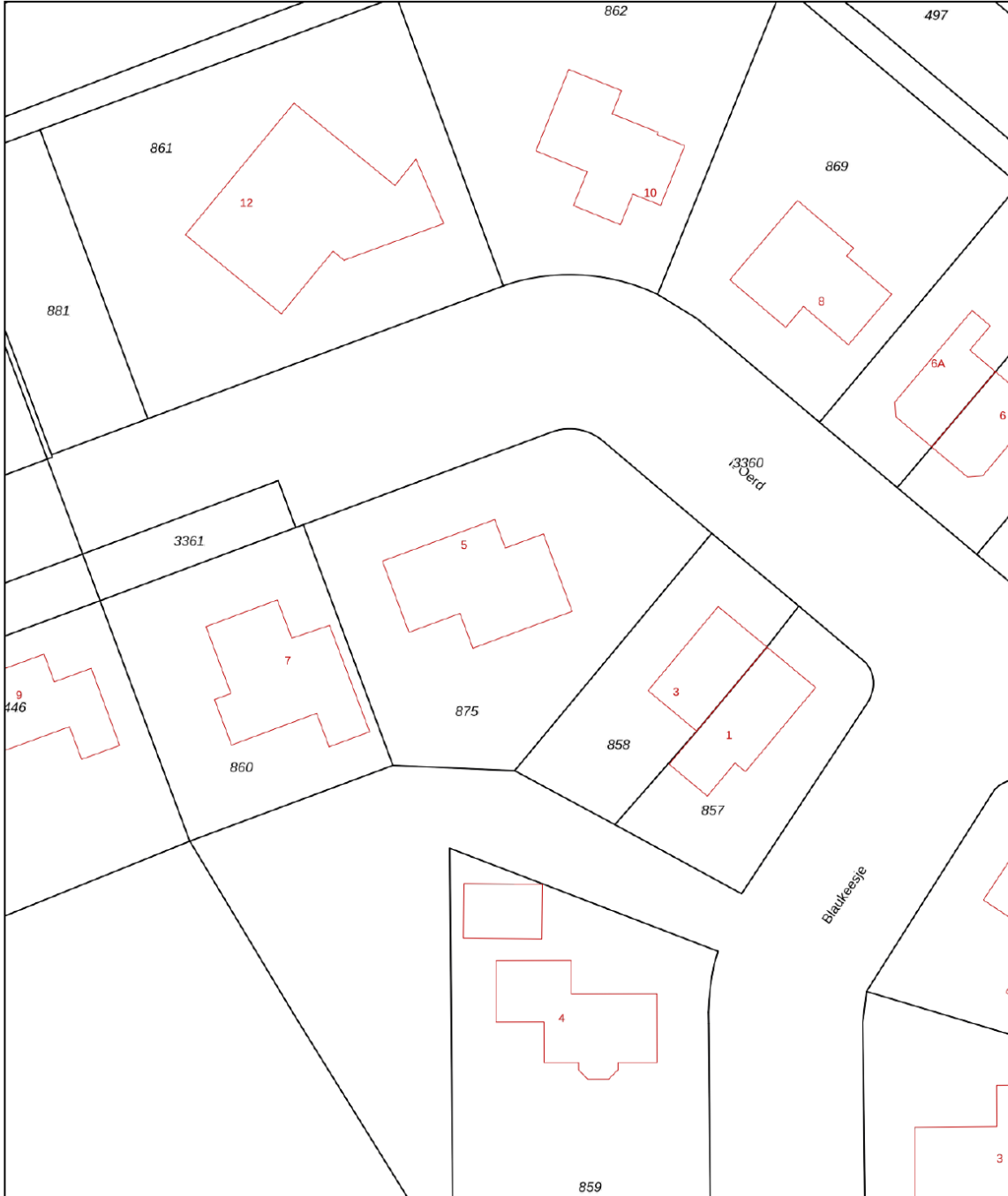
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: It Oerd 5

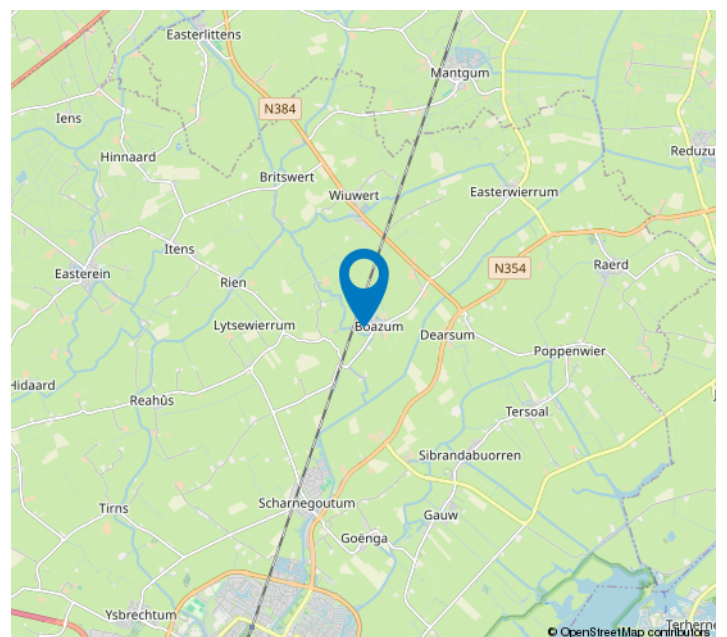
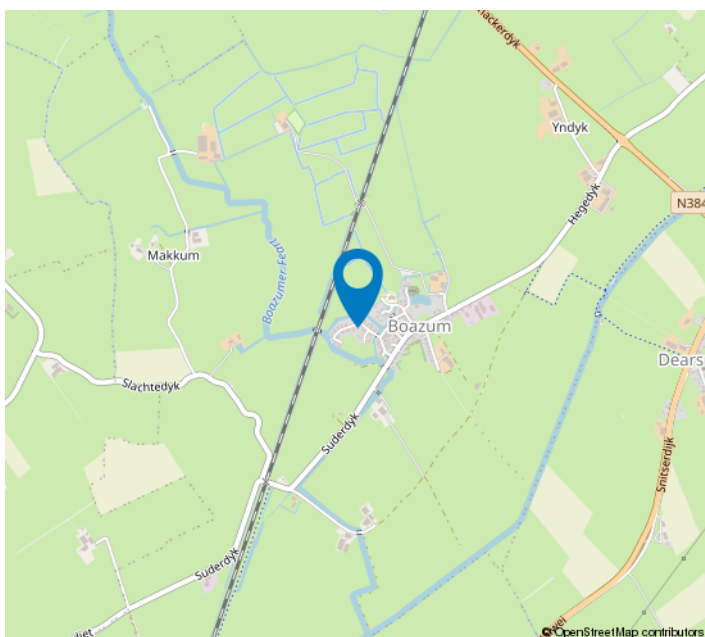
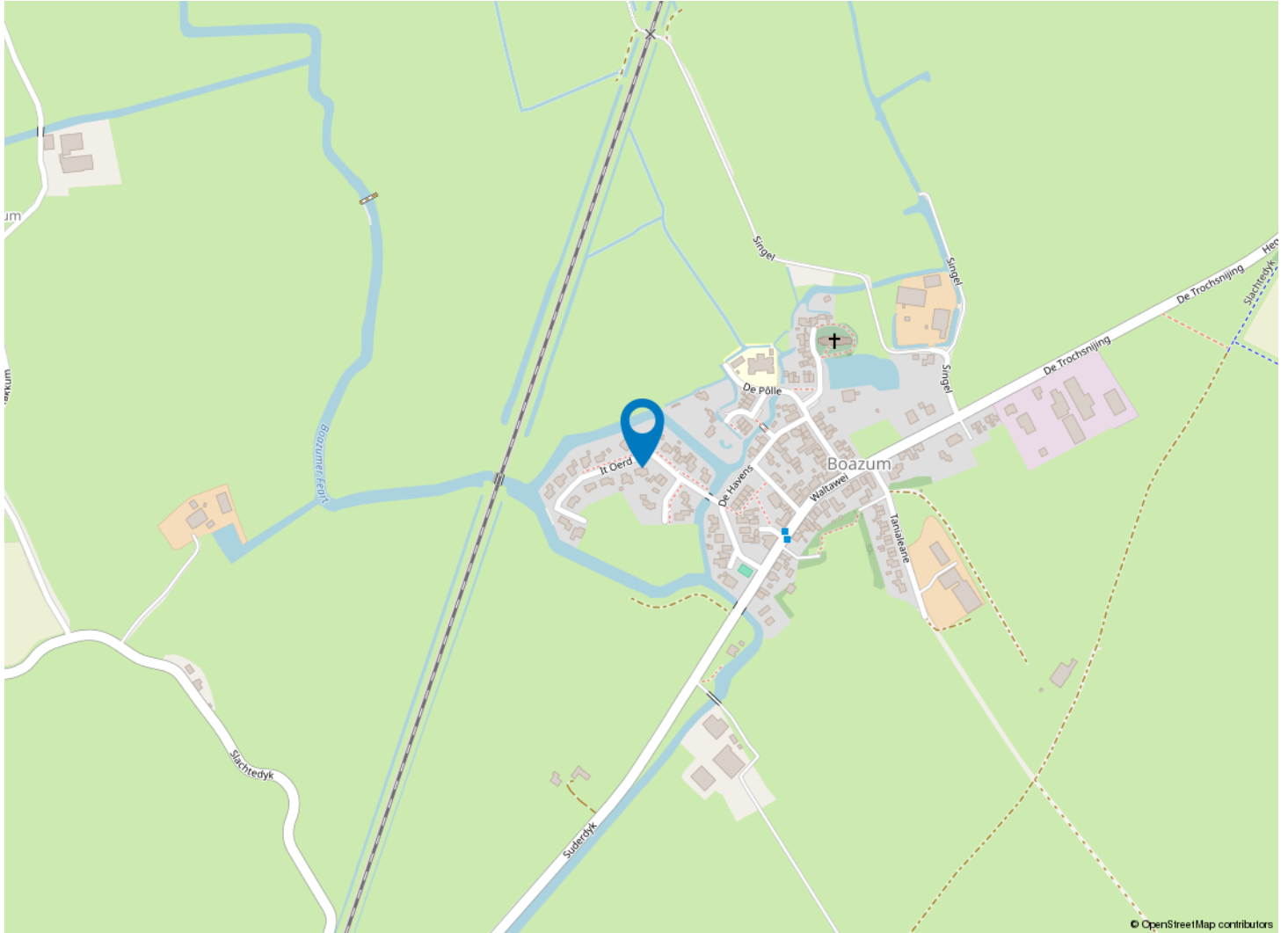


0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterend</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 875</p> <p><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></p>	
--	---	---



# 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 bouwqualiteiten 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

