

Uitstekend onderhouden 2 onder 1 kapwoning aan rustig en geliefd hofje

Slotweg 10 te Spanbroek

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

























Deze uitstekend onderhouden 2 onder 1 kapwoning met vrijstaande stenen garage staat in het rustige en geliefde hofje van de Slotweg en is voorzien van een ruime eetkeuken, 3 slaapkamers op de 1e etage, een badkamer met douche en hoekbad en heeft ruime parkeergelegenheid op eigen terrein onder de carport en voor de garage voor 3 auto's.

De woning is gunstig gelegen, want u kunt lopend naar winkelcentrum 'Capellehof', de basisschool, de kinderopvang en op de fiets naar de voetbalvereniging. Met de auto bent u binnen 10 minuten op de A-7.

Indeling:

Entree:

Buiten bij de voordeur is een brede luifel aanwezig, vervolgens treft u in de hal aan, de meterkast, garderoberuimte, toiletruimte en trapopgang naar de etage. Via de hal komt u in de woonkamer.

Toiletruimte:

Volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en een fonteintje.

Woonkamer:

De ruime woonkamer heeft veel daglichtinval door de grote raampartijen in o.a. de erker en het zijraam, 1 raam is voorzien van luiken aan de buitenzijde en het raam in de erker is v.v. een zonwering aan de buitenzijde (gelijk van kleur als de burens), er is een open haard met een ruim plateau tegen de muur geplaatst en de laminaatvloer is geheel doorgelegd. Het plafond is v.v. spuitwerk en de wanden zijn neutraal afgewerkt. Alle kozijnen zijn voorzien van isolatieglas en keurige jaloezieën. Vanuit de woonkamer komt u in de open keuken en het eetgedeelte (voorheen slaapkamer) hier is het plafond verlaagd en voorzien van inbouw spots.

Keuken:

De open (eet)keuken is v.v. een doorgelegde laminaatvloer, is in een L-opstelling geplaatst en is voorzien van veel bergruimte, een 4 pits inductie kookplaat, een Miele vaatwasser, een ruime koel-vrieskast, RVS afzuigkap, een Siemens combimagnetron en een dubbele RVS spoelbak met mengkraan.

Tuin:

Via de keuken/ achterdeur komt u in de onderhoudsarme achtertuin die is v.v. sierbestrating, een buitenkraan, een gedeelte met gras en borders met sierbeplanting. De handige tuinkast/ extra (aan de garage aangebouwde) berging van circa 2.90 x 1.50 Mtr. is uit het zicht achter de garage geplaatst. De poort aan de zijkant van de woning/ carport is afsluitbaar. Via de achtertuin heeft u toegang tot de vrijstaande stenen garage. De voortuin is onderhoudsarm aangelegd.

Garage:

De vrijstaande garage (van 5.87 x 2.88 Mtr.) is voorzien van daglichtinval, is toegankelijk vanuit de achtertuin en via de 2 garagedeuren aan de voorzijde. De garage is v.v. een beton dekvloer, is recent geheel gerenoveerd en super geïsoleerd (mede daardoor ook geschikt voor andere toepassingen, denk daarbij aan bedrijf of kantoor aan huis) en er is ruime parkeergelegenheid voor 3 auto's onder de carport en op de eigen grond voor de garage.

1e Verdieping:

Op de overloop komt veel daglicht binnen via de 3 ramen in de zijgevel, hier is tevens de wasmachine en droger opstelling geplaatst. De gehele verdieping is voorzien van een doorgelegde laminaatvloer en de kozijnen zijn voorzien van isolatieglas. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst.

Slaapkamers:

Er zijn op de etage 3 slaapkamers, alle kozijnen zijn voorzien van isolatieglas en de slaapkamer aan de voorzijde is v.v. een ruime inbouwkast. De slaapkamers aan de achterzijde maken beide gebruik van de nieuwe dakkapel, zijn v.v. een kunststof draaikiep raamkozijn met isolatieglas en voor alle ramen hangt een op maat gemaakt top down bottom up vouwgordijn. De plafonds en muren zijn hier neutraal afgewerkt.

Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld, voorzien van daglichtinval d.m.v. een kunststof Velux dakraam met inbouw jaloezie, een 2e toilet, een radiator, afsluitbare doucheruimte met thermostaatkraan, een hoek-bad met thermostaatkraan en een wastafelmeubel met spiegelwand en veel bergruimte.

2e Verdieping:

Deze verdieping is te betreden middels een vlizo trap, hier is naast veel extra bergruimte ook de Nefit HRC CW4 cv-installatie te vinden.

Gebruiksoppervlakte Wonen:
Circa 112 m2.

Gebouw gebonden buitenruimte (luifel en carport):
Circa 18 m2.

Overig inpandige ruimte (bergzolder met vlizotrap):
Circa 8 m2.

Totale Gebruiksoppervlakte:
Circa 138 m2.

Oppervlakte Externe Bergruimte:
Circa 21 m2. (vrijstaande stenen garage en extra berging)

Inhoud:
Circa 330 m3.

Kadastrale gegevens:
Totaal 259 m2 eigen grond.
Kadastrale gemeente Opmeer, Sectie: F, Perceel: 2131

Bouwjaar:
1973

Elektra:
De meterkast is voorzien van 11 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Verwarming:
Nefit Excellent HRC CW4 combiketel met een ingebouwd boiler vat, bouwjaar 2002.

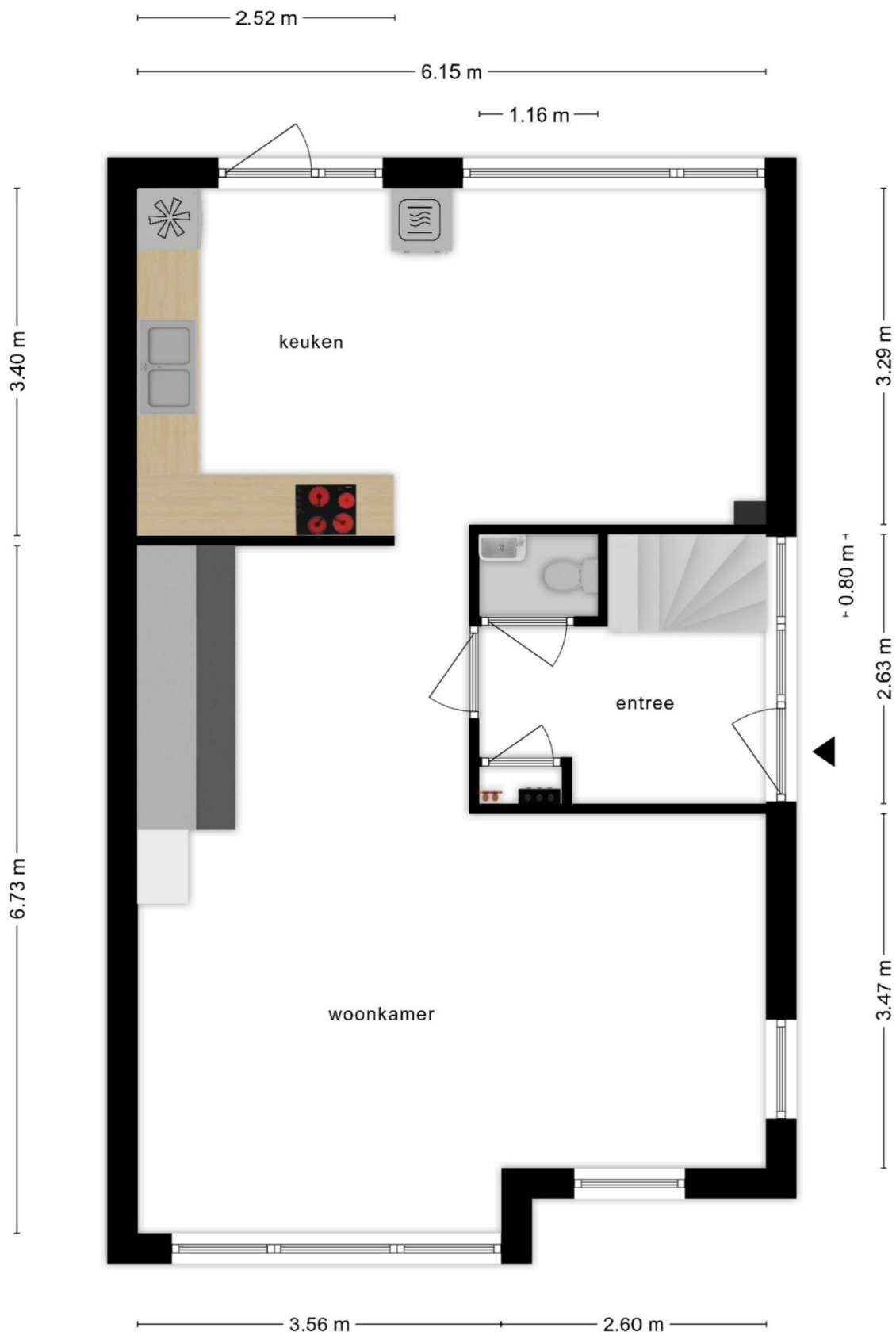
Warmwatervoorziening:
Via de HRC CW4 cv-combiketel met ingebouwd boiler vat.

Isolatie:
Het dak is na geïsoleerd, ook de buitenmuur is na geïsoleerd en alle kozijnen zijn v.v. isolatieglas.
De garage is geheel na geïsoleerd in 2024.
Energie label C, dit label is geldig tot 08-08-2034

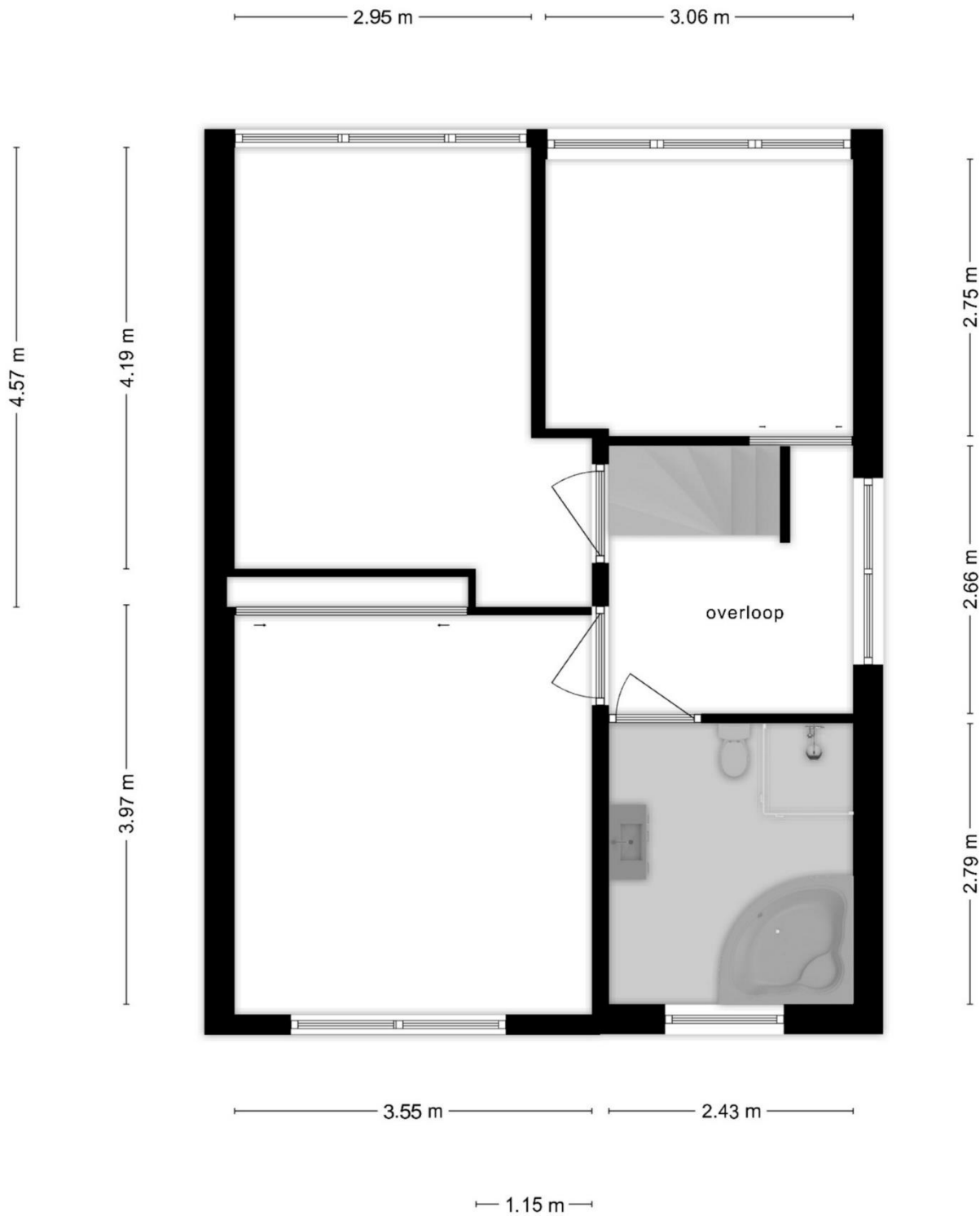
Oplevering:
In overleg.

Bijzonderheden:
Vanuit de woonkamer heeft u zicht op een groot gemeentelijk plantsoen, de woning is op een rustige plek in een autoluw hofje gelegen.
Er is hier geen directe inzicht van voor of achterburen.
Voor op het trottoir bij de burens is een knikkerpotje in de tegels verwerkt wat onderstreept wat een leuke en kindvriendelijke buurt het is.
In de door de verkoper ingevulde vragenlijst die te bekijken en te downloaden is via de website van 'Eerlijk Bieden' staat op de laatste pagina bij 'bijzonderheden' vermeld waarom de waterleiding in de toiletruimte is omgeleid.

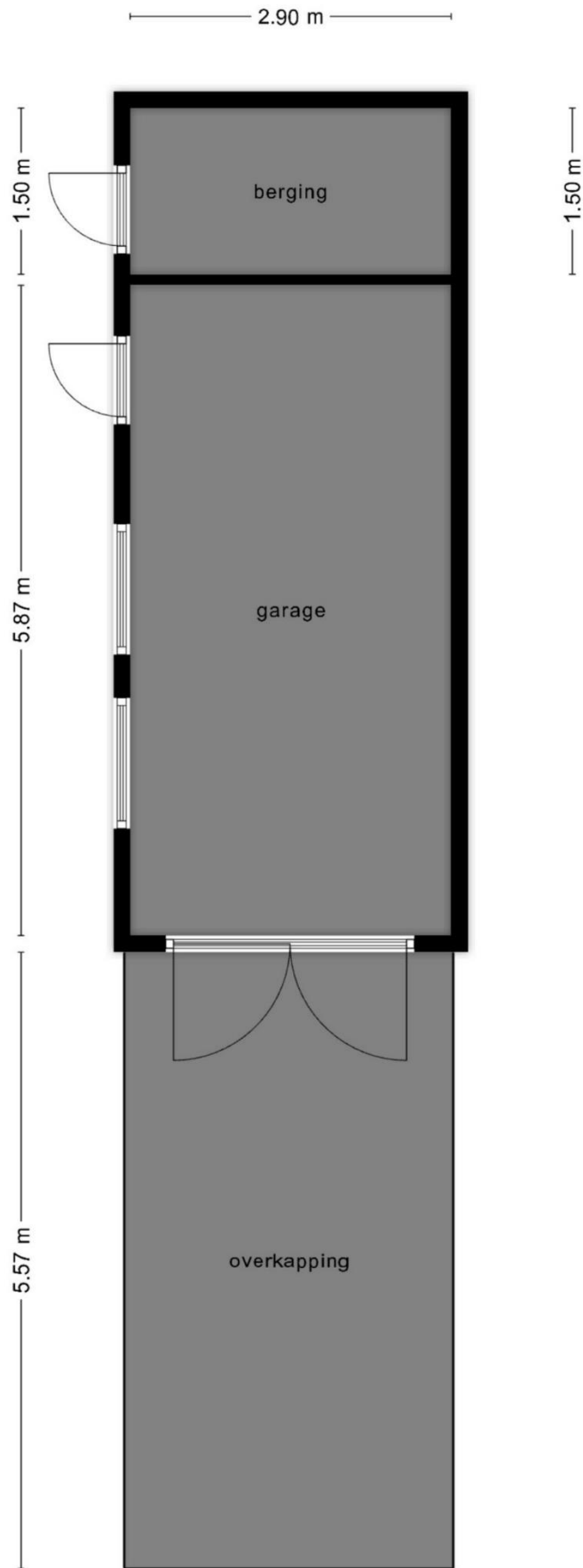
Aanpassingen/ verbeteringen;
De ramen van de dakkapel aan de voorzijde zijn in 2024 vervangen.
In 2020 is de dakkapel aan de achterzijde geplaatst.
De erker van de woonkamer is in 2024 geheel opnieuw opgemetseld, het hele kozijn v/d erker inclusief de ramen zijn vervangen.
De woning is in het voorjaar van 2024 geheel geschilderd buitenom.
Het gehele kozijn van de achterdeur inclusief de achterdeur is in 2024 vervangen.
De meterkast/ stoppenkast is in 2020 vernieuwd.
Van het zijraam van de woonkamer is het raamwerk en het glas in 2024 vervangen.
De garage is in het voorjaar van 2024 vernieuwd en na geïsoleerd, ook de elektra, de 2 garagedeuren en de 2 ramen zijn vervangen.
Het plaatwerk van de gevel boven de voordeur is in 2024 geheel vernieuwd.



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



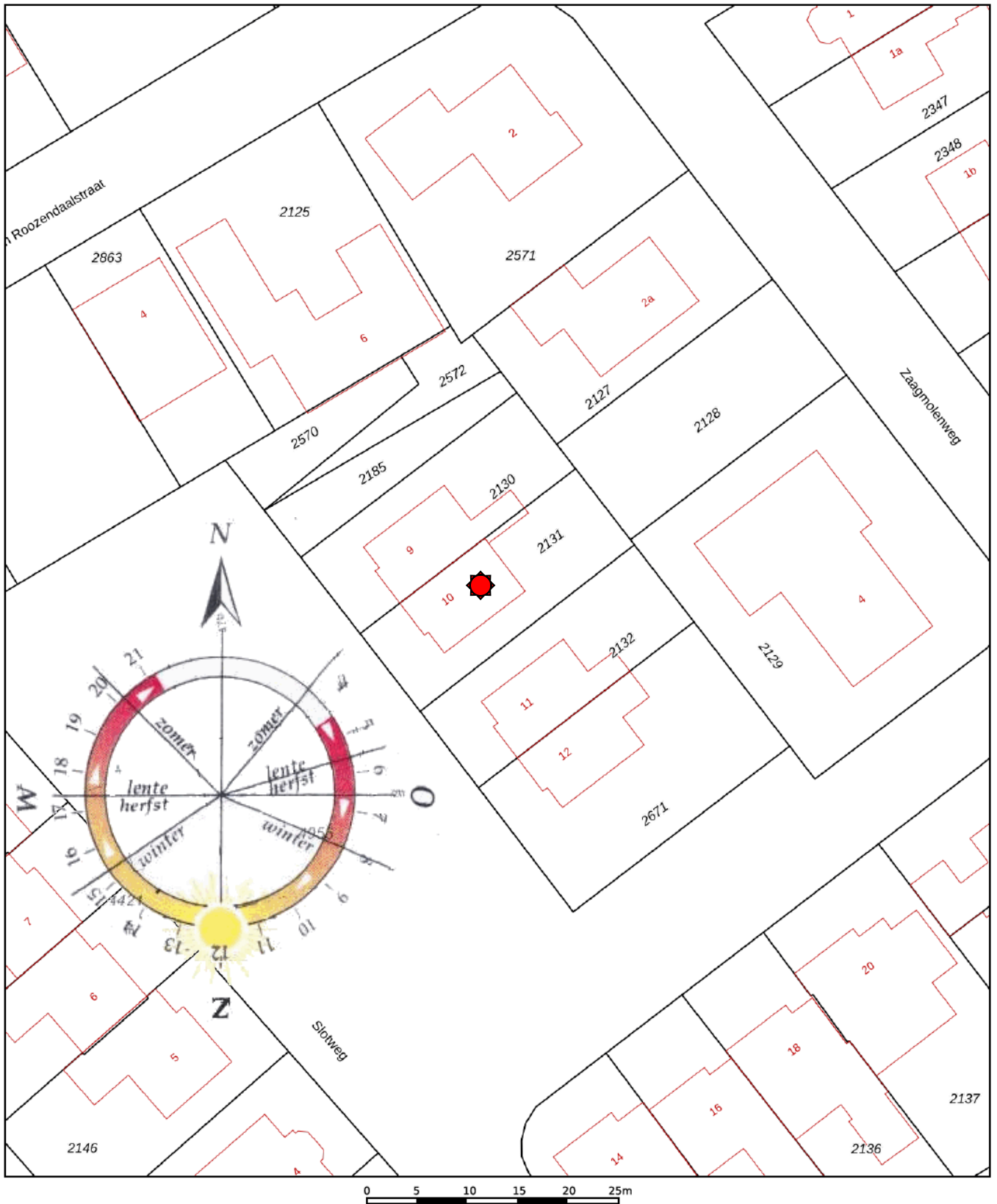
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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

Kadasterkaart

Deze kaart is noord-gericht



**Lijst van Zaken, behorende bij:
Slotweg 10 te Spanbroek**

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver		X		
buitenverlichting		X		X
tuinhuisje / buitenberging				X
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie				X
rookmelders		X		
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten				X
zonwering buiten		X		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Rolgardijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Gordijnrails:				
begane grond				X
eerste etage		X		
tweede etage				X
Gordijnen:				
begane grond				X
eerste etage		X		
tweede etage				X
Vitrage:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren / rolhorren				X
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Laminaat:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Open haard met toebehoren:				
open haard		X		
toebehoren t.b.v. open haard				X

LIJST VAN ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv, type: Nefit Excellent CW4		X		
close-in-boiler				X
thermostaat		X		
kachels, aantal: ____				X
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
Keukenblok + kastjes:				
Keukenblok + kastjes			X	
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Koel-vrieskast			X	
Combimagnetron			X	
Vaatwasser			X	
RVS Afzuigkap			X	
4 Pits inductie kookplaat			X	
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken			X	
inbouwverlichting / dimmers / ____			X	
opbouwverlichting			X	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels			X	
badkameraccessoires			X	
toiletaccessoires			X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: ____				X
boeken- / legplanken				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				
Kast in slaapkamer voorzijde en in garage blijven achter.			X	

Wat is mijn woning waard bij verkoop?



GRATIS **WAARDEBON**

Voor een waarde-taxatie van uw woning



Maak rechtstreeks een afspraak met: Makelaar-Taxateur Herman de Jong RMT.

Gebruik maken van deze service is eenvoudig; maak een afspraak via **tel: 06-164 06 750** en laat een **waarde-taxatie** van uw woning maken (*op vertoon van deze waardebond*) bij verkoop.

Ook het eerste gesprek met de hypotheekadviseur is dan desgewenst zonder kosten.

Deze waardebond is ook overdraagbaar. 😊

Verkoopprocedure

Alle door de makelaar en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

- Uitbrengen van een bod met logboek:

Een bod brengt u uit via de website van Eerlijk Bieden, u krijgt daarvoor een inlogcode van de makelaar. Daarmee krijgt u tevens toegang tot de Dataroom met alle relevante informatie over de woning.

- Schriftelijkheidsvereiste:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koper kan aan het mondelinge akkoord geen rechten ontleen.

- Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten staan deze in het eigendomsbewijs vermeld en gaan deze over op de koper.

- Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

- Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden/ ontbindende voorwaarden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering/ hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie worden alleen in een koopovereenkomst vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

- Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze beschreven staan in de model koopovereenkomst van VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis. In de koopovereenkomst zal altijd een bouwkundig voorbehoud worden opgenomen, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt of verkoper het niet toestaat. Als de kosten van ernstige gebreken of noodzakelijke herstelkosten boven een afgesproken maximum bedrag uitkomen kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

In de regel zal er pas een koopovereenkomst worden opgesteld nadat er een bouwtechnisch onderzoek van de woning heeft plaatsgevonden, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt.

Indien de koper eerst een getekende koopovereenkomst wenst met daarin een bouwkundig voorbehoud is dit wel mogelijk, **echter als na ondertekening de koper de koopovereenkomst ontbind** door gebruik te maken van het bouwkundig voorbehoud zal de verkopende makelaar voor de werkzaamheden m.b.t. de koopovereenkomst € 217,80 inclusief BTW **in rekening brengen bij de koper**.

- Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, net als een asbestclausule een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- NEN-2580 Clausule:

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De meetinstructie kijkt op de volgende twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden. Koper zal in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

- Notariskeuze:

Als de woning Kosten Koper (k.k.) is verkocht kiest de koper de notaris waar de overdracht van de woning plaatsvindt. Het kantoor van de notaris dient echter wel binnen een staal van 10 Km. van de verkochte woning te liggen, anders komen bijkomende kosten van machtigingen voor de verkoper voor rekening van de koper.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat alles in deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Herman de Jong

Register makelaar-taxateur

Namens de verkoper bedank ik u voor uw getoonde belangstelling.
De verkoper van deze woning is net als ikzelf zeer benieuwd naar uw reactie.

Na een bezichtiging heeft u een goed beeld gekregen van de woning en mijn werkwijze als verkoop makelaar. Voor het verkopen van uw eigen woning wilt u uiteraard een verkoopwaarde weten, ik laat u graag in een presentatie zien wat ik als makelaar-taxateur bij de verkoop van uw woning voor u kan betekenen. Tevens verzorg ik dan een vrijblijvende **waarde-taxatie** van de te verkopen woning voor u.

Eén dag in de week is het **ZATER-dag**, *wanneer mag ik bij u langskomen?*

Als deze woning toch niet blijkt te zijn wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn servicepakket is aankoop begeleiding, ik maak graag tijd vrij om u te helpen met het zoeken naar, en aankopen van uw nieuwe woning.



Herman de Jong RMT

Register makelaar & taxateur o.z.

M: 06-164 06 750

E: herman@zatermakelaardij.nl

T: 0227-234 234 | 0229-311 411

W: www.zatermakelaardij.nl

Kon. Julianalaan 25
1774 AZ Slotdorp

