

Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



DEN HAM

De Larinck 6

Vraagprijs € 698.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	2003
Perceeloppervlakte	809 m ²
Woonoppervlakte	258 m ²
Inhoud	947 m ³
Energielabel	A

Enkele wetenswaardigheden:

- Goed onderhouden;
- Zwembad in de tuin met een afmeting van ca. 6 x 3 meter;
- Ruime vrijstaande garage met kap;
- Maar liefst 6 slaapkamers aanwezig (de huidige inloopkast is eventueel om te bouwen tot extra slaapkamer);
- Sfeervolle tuinkamer aan de achterzijde van de woning;
- 14 zonnepanelen aanwezig;
- Moderne luxe inbouwkeuken (2018) voorzien van alle inbouwapparatuur;
- Vloerverwarming aanwezig in hal, keuken, bijkeuken en badkamer;
- Alle voorzieningen binnen handbereik en een prachtige natuur in de naaste omgeving.

Omschrijving

Wij heten je van harte welkom in deze prachtige, royale en sfeervolle villa. De villa staat op een ruime kavel van 809 m² en beschikt over een grote vrijstaande stenen schuur met kap. De verdieping van de schuur is uitermate geschikt om dienst te doen als bijvoorbeeld speelruimte/hobbyruimte of als extra opslagruimte.

Deze woning is met recht "luxe" te noemen, hier ben je echt van alle gemakken voorzien! De royale woonkamer met haard, de sfeervolle riante tuinkamer, maar liefst 5 slaapkamers, een slaap-/studeerkamer én een walk in closet welke eenvoudig is om te bouwen tot extra slaapkamer. Bij deze woning is aan ruimte dus geen gebrek. En als je via de openslaande tuindeuren vanuit de keuken of vanuit de tuinkamer de tuin in loopt wordt het geheel gecompleteerd door de sfeervol aangelegde tuin mét een prachtig zwembad. Hier kun je het hele jaar genieten van dat fijne vakantiegevoel, en dat in eigen tuin!

Niet alleen de woning is zeer aantrekkelijk, ook de locatie is zeer goed! Hier vind je een combinatie van wonen met alle voorzieningen (winkels, scholen en een gezondheidscentrum) én prachtige natuur binnen handbereik. Op fietsafstand is de bosrijke omgeving van Kasteel Eerde te bereiken. Ook omliggende plaatsen als Ommen en Nijverdal zijn goed en snel te bereiken.

Kortom: een luxe, royale villa welke tot in de puntjes is afgewerkt en over alle eigenschappen beschikt om jouw ideale THUIS te worden.

Deze woning moet je met eigen ogen komen bekijken. Neem vandaag nog contact met ons op om een afspraak te plannen voor een bezichtiging!

Begane grond

Royale entree met trapopgang naar 1e verdieping, ruim modern wandcloset met fontein, meterkast, garderobe, toegang tot ruime provisiekelder met sta-hoogte, kantoor c.q. slaapkamer, royale living vanuit hal bereikbaar met schouw en haard, erker en tuindeuren naar riante aangebouwde tuinkamer (met glazen schuifwanden en 2x lichtstraat en doorgang naar zongericht terras), en-suite deuren geven toegang tot woonkeuken met moderne luxe inbouwkeuken (2018) voorzien van alle inbouwapparatuur en tuindeuren naar terras, ruime bijkeuken met 3 vaste kasten, 2e toilet, achteringang.

Tweede verdieping

Bereikbaar met vaste trap naar zolderruimte c.q. hobbyruimte.

Eerste verdieping

Riante overloop, kastruimte met opstelplaats cv-ketel, 3e wandcloset, 4 ruime slaapkamers voorzien van dakkapellen, ruime badkamer met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en ligbad, 3e toilet, master bedroom met dakkapel en afzonderlijke riante walk in closet (kleedruimte).

Bijgebouwen

- Garage met inwendige afmetingen van ca. 8.56 x 4.00 met vaste trap naar verdieping ten behoeve van berging c.q. speelruimte;
- Zwembad met een afmeting van ca. 6.00 x 3.00 meter (folie-bad), toebehoren gaan mee c.q. ter overname sommige zaken).
- Veranda





































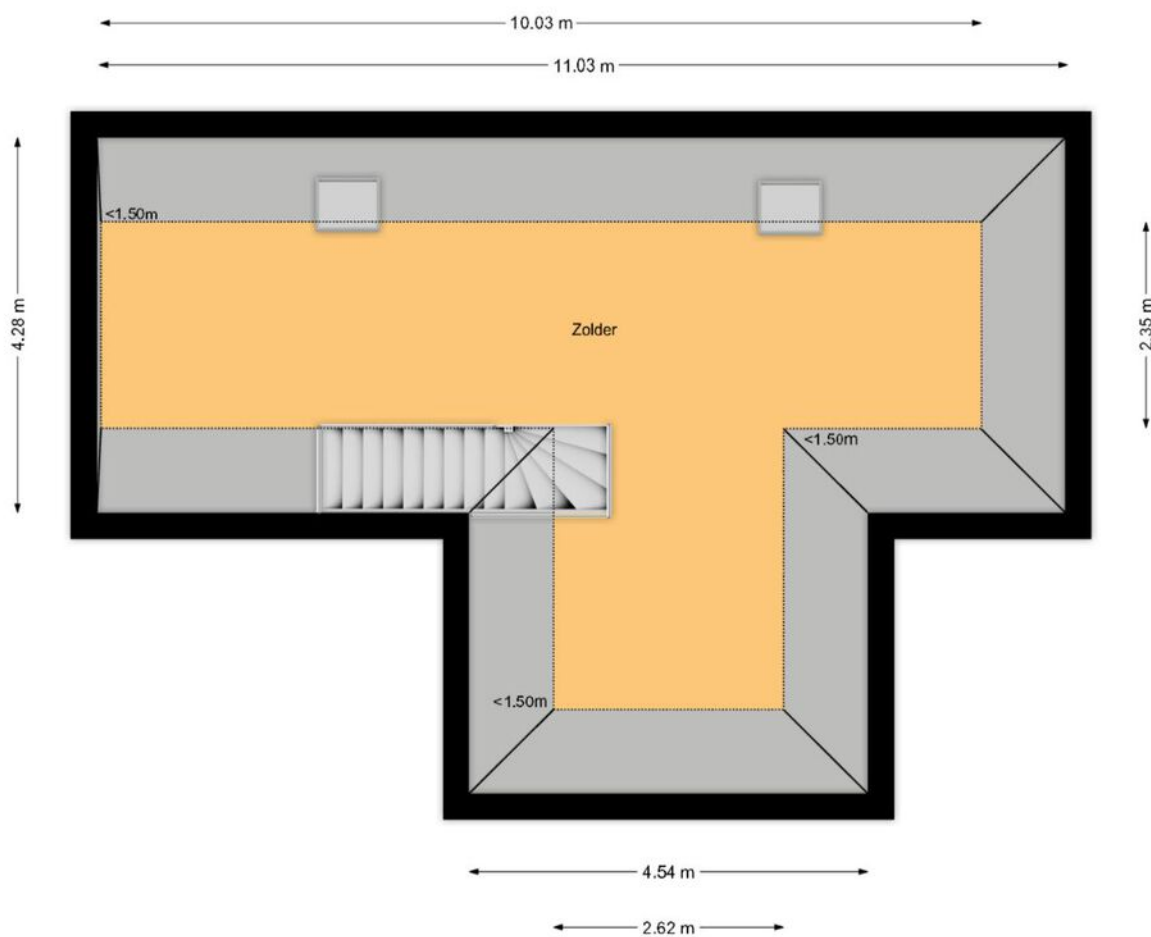
Plattegronden



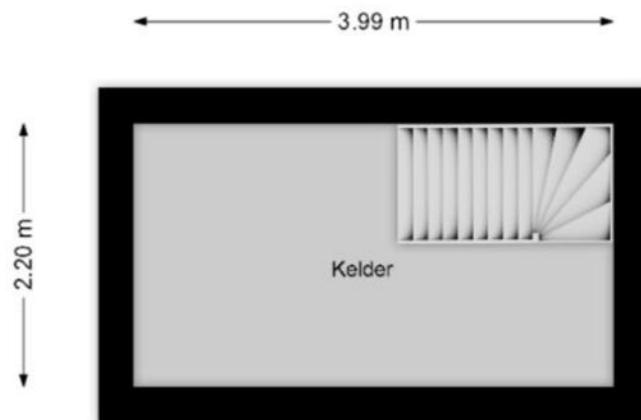
Plattegronden



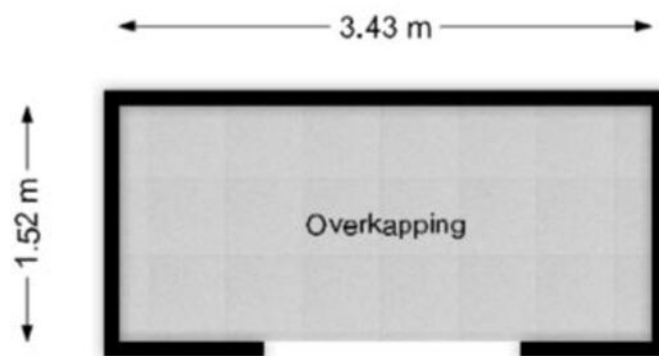
Plattegronden



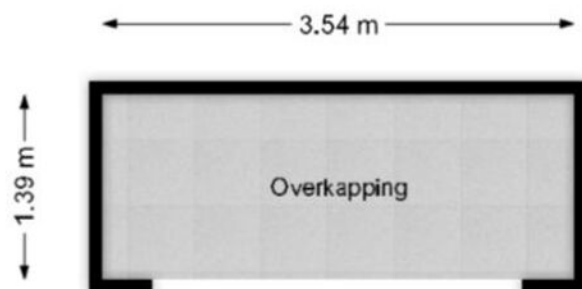
Plattegronden



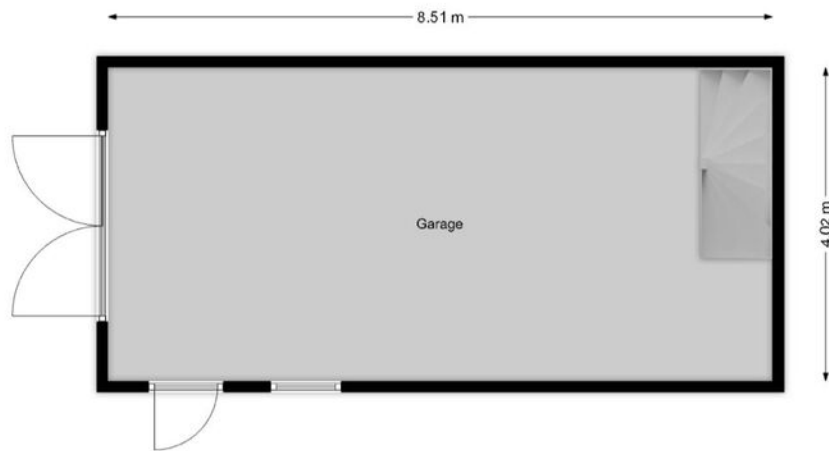
Plattegronden



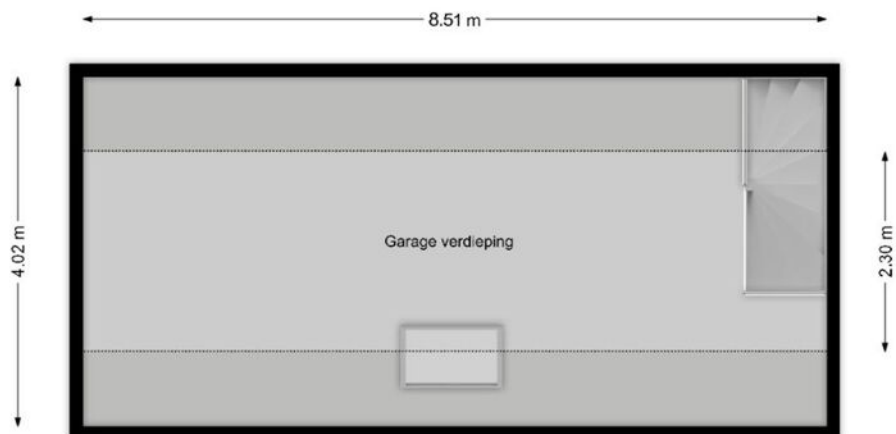
Kadastrale kaart



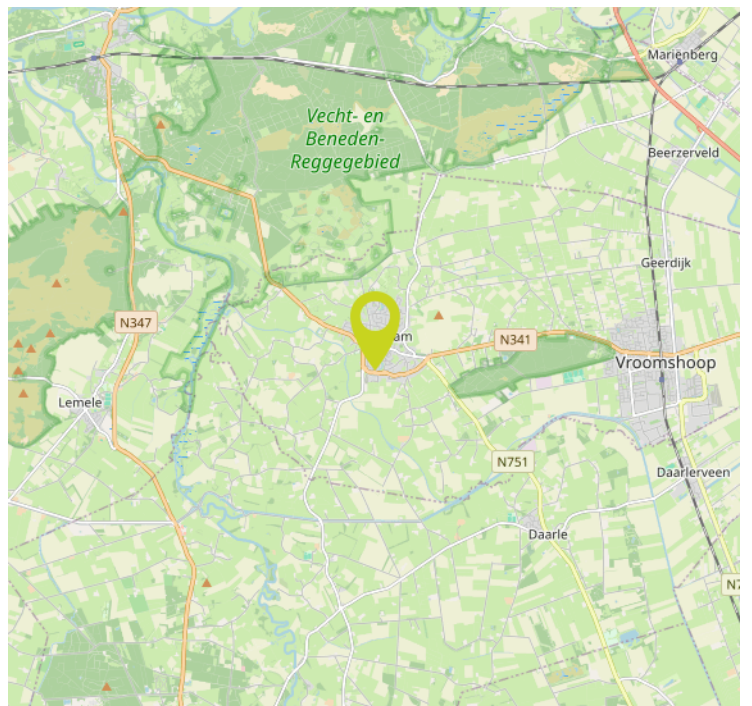
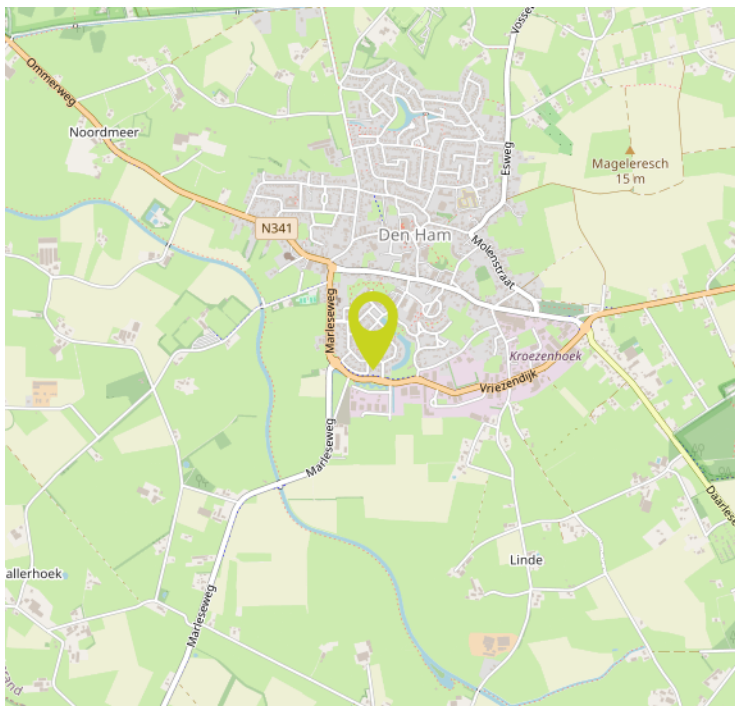
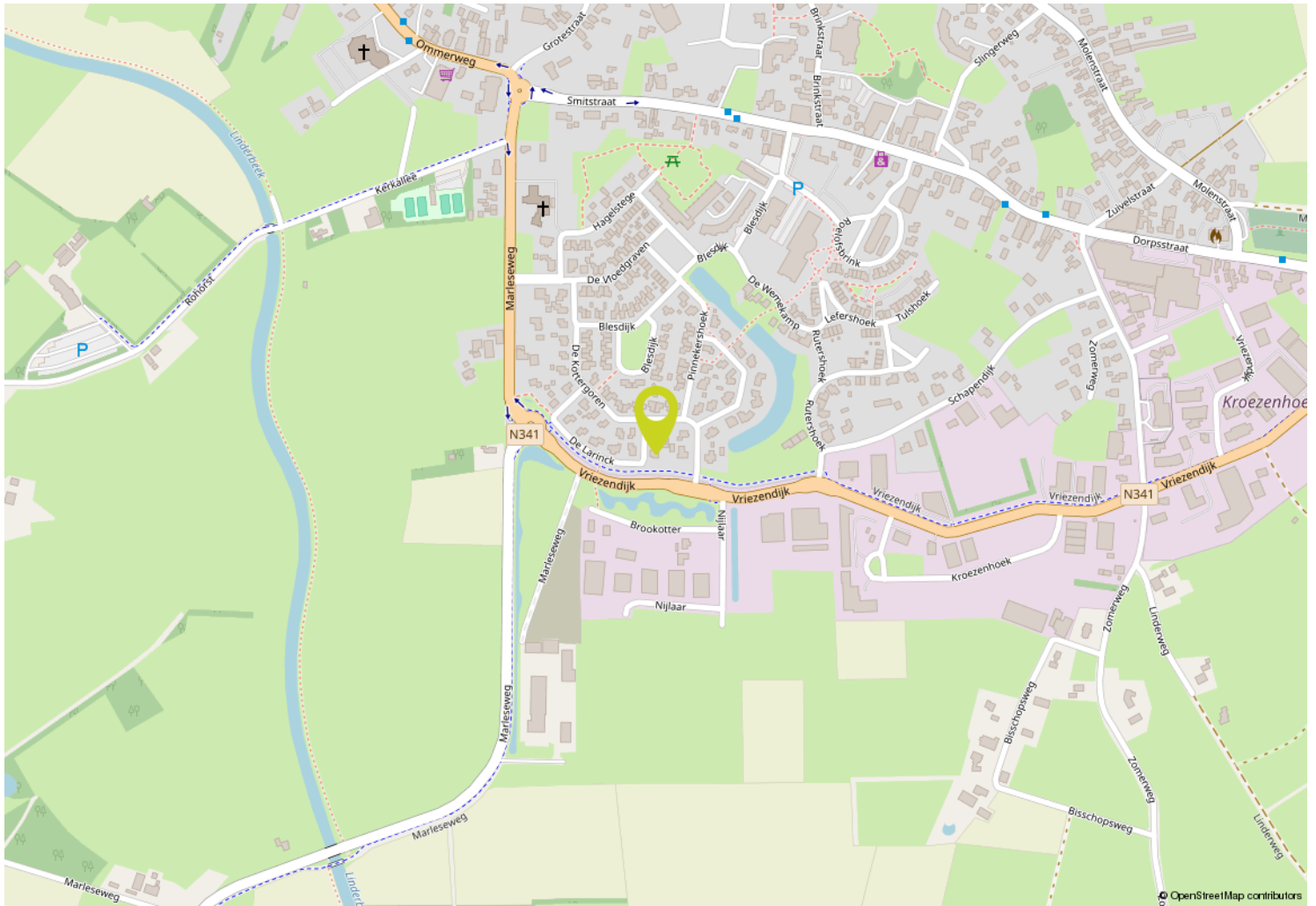
Plattegronden



Plattegronden



Locatie op de kaart



Belangrijke verkoop/ aankoop informatie

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

Informatieplicht:

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kettingsbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken is in de brochure verwerkt.

Onderzoeksplicht:

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele special bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie.

Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich te laten bijstaan door een eigen 'aan- kopend' makelaar'. Dit is een makelaar die

de belangen van u als aspirant-koper behartigt. De aspirantkoper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoekspflicht van de aspirant-koper.

Waarborgsom:

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken gebruik van het laatste model koopovereenkomst van de branchevereniging VBO Makelaars.

3-dagen bedenktijd:

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgaaf van redenen van de koop af te zien.

Vervolg

Financiering/hypotheek/ontbinding:

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

Inschrijving koopakte bij het Kadaster:

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
- Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;

- Dubbele verkoop door verkoper;
- Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
- Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.

Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

Reactie na bezichtiging:

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u, uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar): Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschot, afvoerpijpen etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Interesse?



Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken

Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken
Linderflieër 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

0546 64 27 71
info@bouwhuismakelaardij.nl
www.bouwhuismakelaardij.nl