

Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



DEN HAM

Ommerweg 57

Vraagprijs € 495.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1956
Perceeloppervlakte	560 m ²
Woonoppervlakte	ca. 123 m ²
Inhoud	ca. 460 m ³
Energielabel	B

Enkele wetenswaardigheden:

- Gelegen op een ruim perceel van 560 m²;
- Volop ruimte en privacy;
- Op het zuiden gelegen achtertuin met uitzicht over de landerijen;
- Slaapkamer en badkamer aanwezig op de begane grond;
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2023;
- De begane grond is (grotendeels) voorzien van vloerverwarming;
- Een keurig onderhouden, instapklare vrijstaande woning met uitzicht over de landerijen.

Omschrijving

**Ben jij op zoek naar een charmante vrijstaande woning met uitzicht over de landerijen?
Dan nodigen wij je graag uit om een kijkje te komen nemen bij deze goed onderhouden vrijstaande woning aan Ommerweg 57 in Den Ham!**

De woning is gelegen op een royale kavel van 560 m² eigen grond met aan de achterzijde uitzicht over de landerijen. Op het perceel zijn verder een vrijstaande garage/schuur en een carport te vinden. De ligging is meer dan goed te noemen: op enkele fiets-/loopminuten van voorzieningen én met het Eerder Bos dichtbij biedt deze locatie het beste van 2 werelden.

Dit woonhuis heeft naast de goede ligging ook nog eens de beschikking over een fijne indeling. Zo is er een slaap- en badkamer aanwezig op de begane grond (evt. gelijkvloers wonen!) en is de woning voorzien van een royale woonkeuken met zicht op de tuin en het achtergelegen weiland. In 2023 zijn de badkamer en de keuken vernieuwd en in januari 2025 is de toiletruimte aangepakt. In de brochure is een lijst opgenomen met alle werkzaamheden die zijn verricht aan de woning sinds 2022.

Kortom: een goed onderhouden vrijstaande woning met tuin op het zuiden die ook nog eens uitermate geschikt is om gelijkvloers te bewonen c.q. levensloopbestendig en/of mogelijkheid voor een kantoor aan huis.

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging, wij laten de woning graag aan je zien!

Begane grond

Entree/hal, wandcloset met fontein (2025), trapopgang, vernieuwde meterkast, kelder 10 m³ met stahoogte, L-vormige woonkamer met provisiekast en sfeervolle allesbrander, slaapkamer met vaste kast en doorgang naar grote slaapkamer, woonkeuken met L-vormige moderne inbouwkeuken (2023), voorzien van diverse inbouwapparatuur, en deur naar terras op zuiden, bijkkeuken/achteringang met opstelplaats voor een wasmachine en opstelplaats voor de cv-ketel, moderne badkamer (2023) met 2e wandcloset, wastafelmeubel, douche-inrichting en ligbad.

Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar bevloerde geïsoleerde zolderruimte.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en bergruimte/kastjes achter schuifdeuren, slaapkamer met vaste kast, grote slaapkamer met veel bergruimte/kasten achter de knieschotten, voormalige badkamer welke omgebouwd kan worden tot 3e toilet en of kleine badkamer.

Bijgebouwen

- Carport naast woning gebouwd met een afmeting van ca. 3.00 x 9.00 meter.
- Vrijstaande garage/schuur met een afmeting van ca. 5.82 x 4.75 meter (binnenwerks) met bevloerde zolderruimte.



Werkzaamheden sinds 2022

2022:

- Spouwmuur isoleren;
- Vloer isoleren en schuimbeton;
- Afwerkvloer over schuimbeton;
- Vloerverwarming beneden;
- Nieuwe cv-ketel;
- Meterkast vernieuwd.

2023:

- Nieuwe keuken;
- PVC-vloer slaapkamer begane grond;
- Nieuwe zijdeur;
- Beglazing vervangen;
- Nieuwe badkamer;
- Afvoeren opnieuw aangelegd;
- Afvoeren voor wasmachine en mogelijk extra wasbak aangelegd.

2024:

- Zonnepanelen geplaatst;
- Schoorstenen verwijderd;
- Nieuwe dakdoorvoer.

2025:

- Toiletruimte begane grond;
- Isolatiemateriaal vervangen zolder en slaapkamer overige gedeelte bestaand dakisolatie nog aanwezig.

Overig:

- Alle wanden gestuct 2022-2024;
- Alle elektra vervangen 2022-2024.





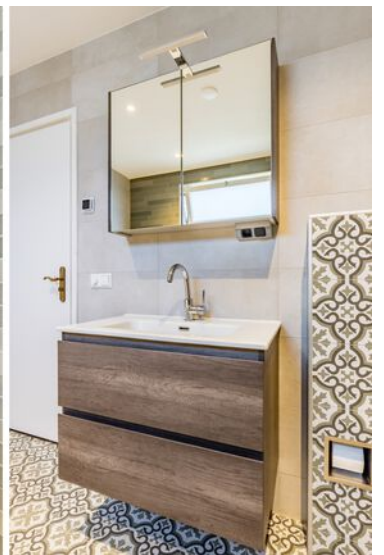


















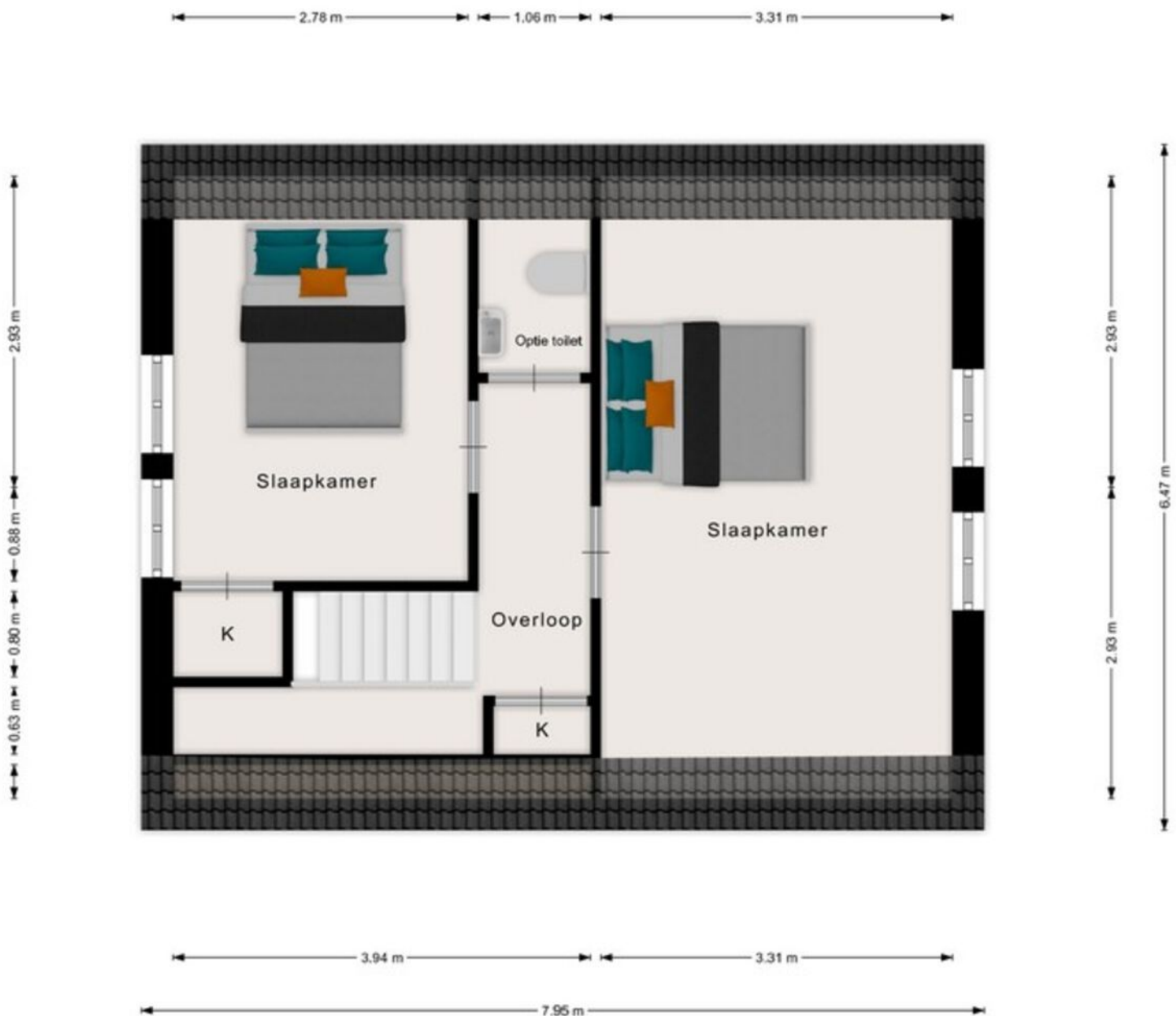




Plattegronden

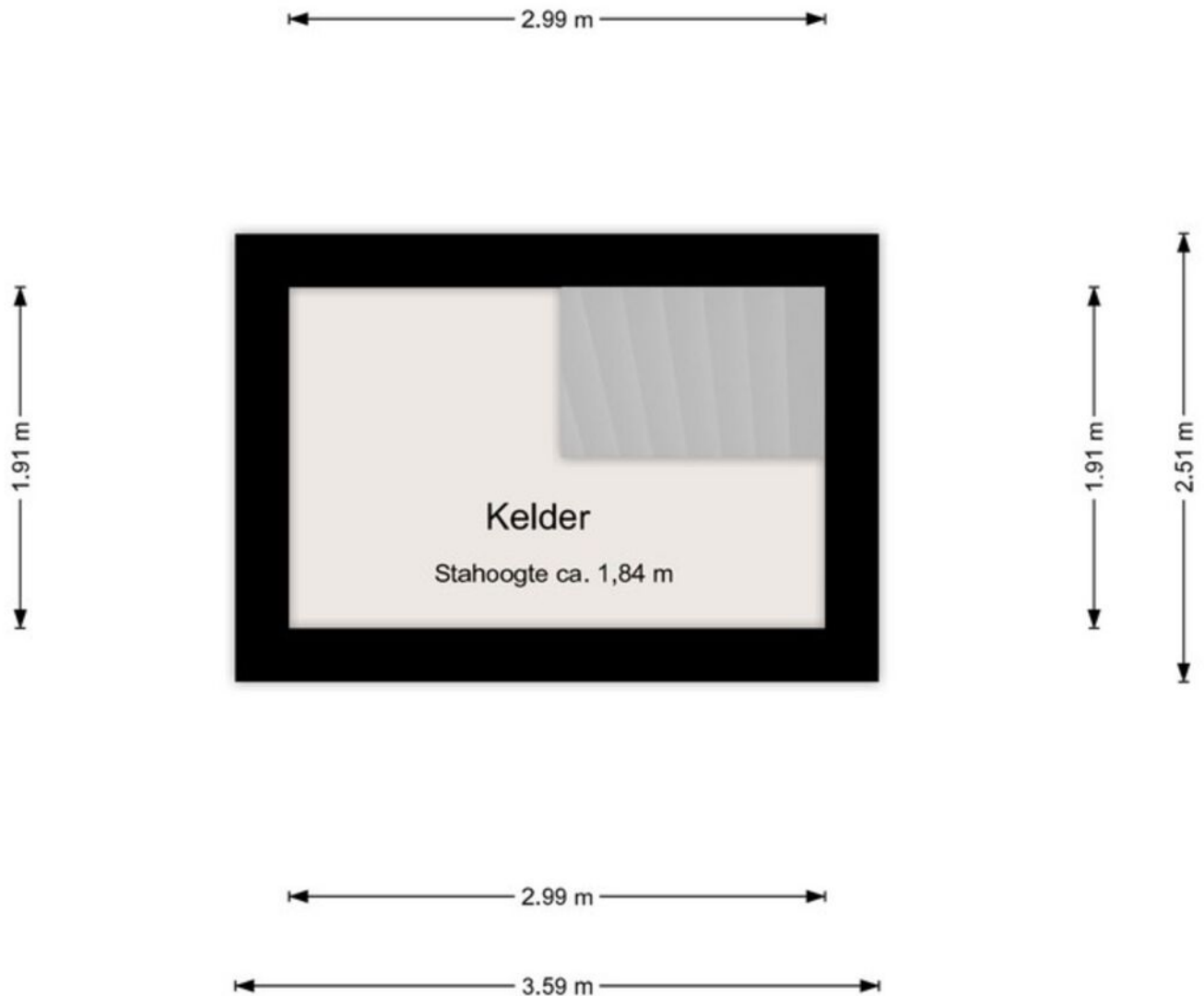


Plattegronden

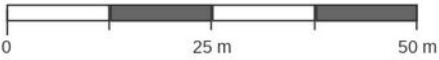
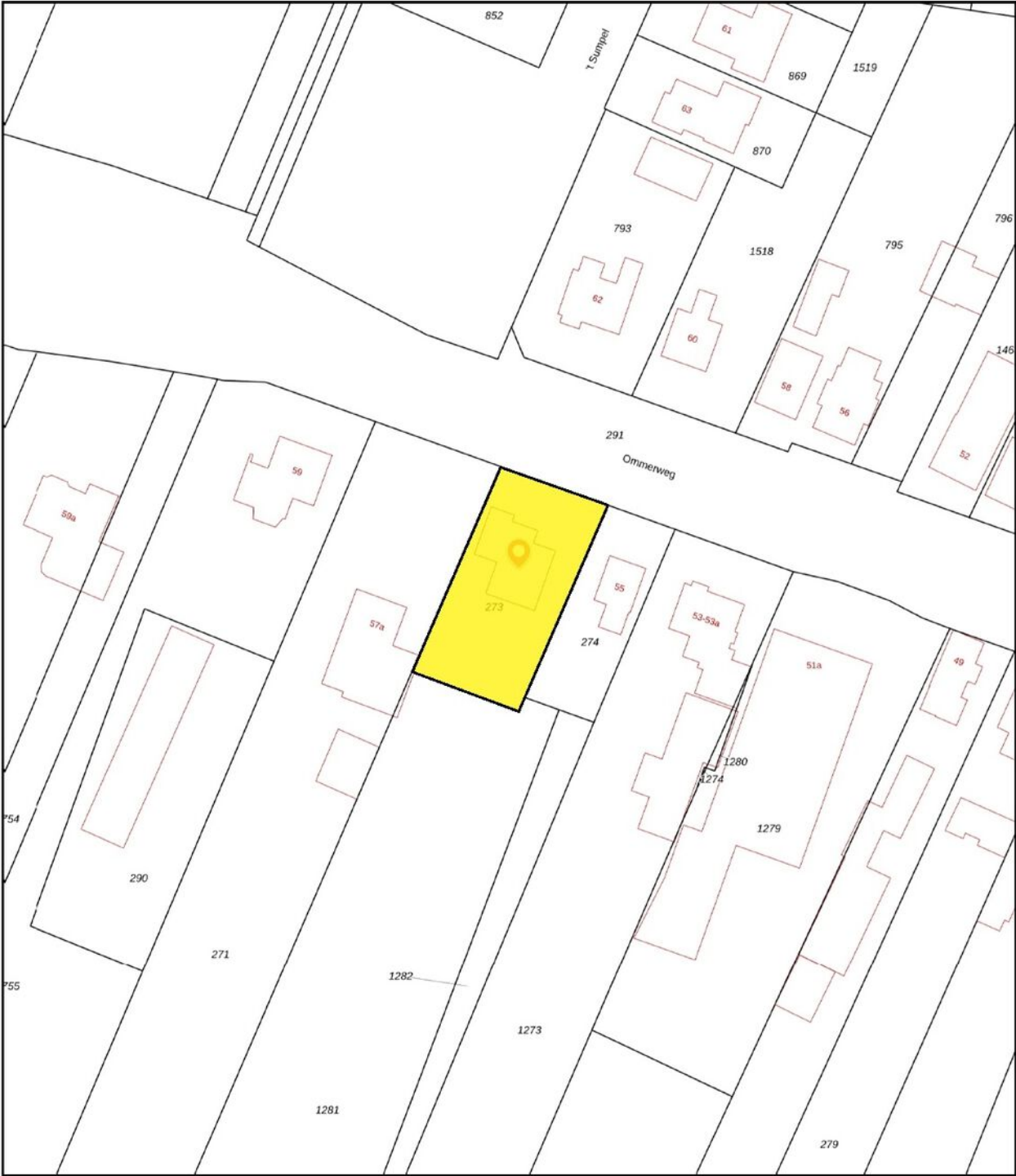


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

Plattegronden

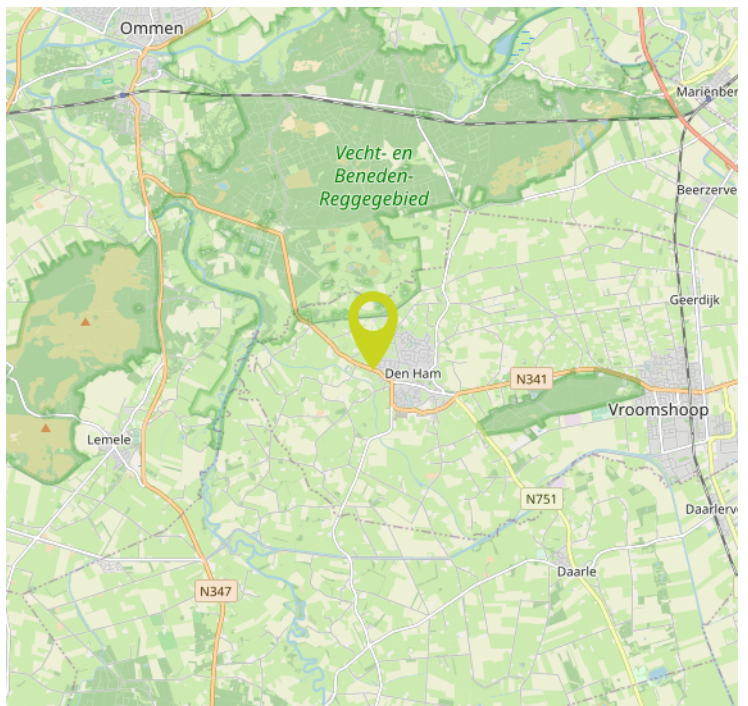
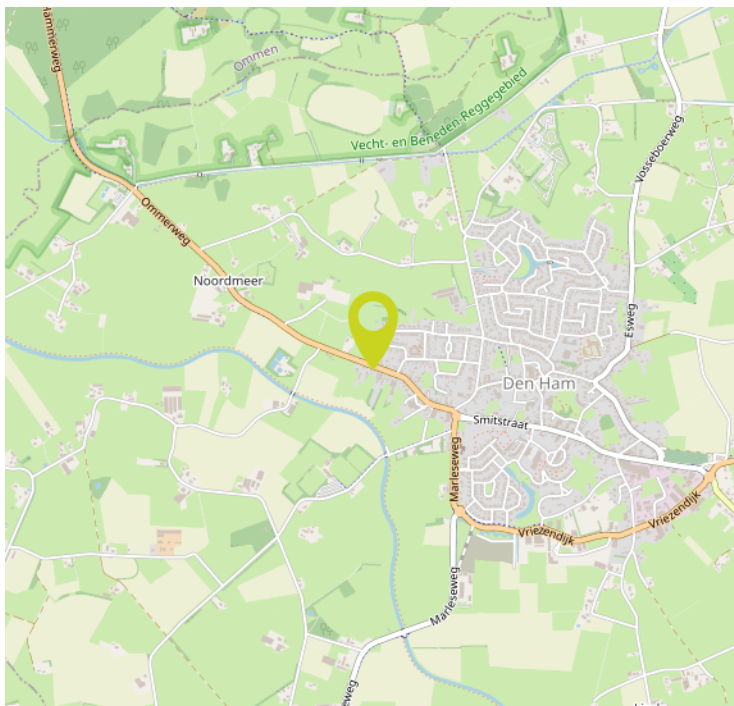


Kadastrale kaart



273	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Den Ham	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 28-01-2025 om 13:48.
57	Huisnummer	Gemeentecode:	HAM00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	M	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	273	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	560	
	Bebouwing			

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, kettingbedingen 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 onderzoeksplicht. 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 onderzoeksplicht 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/hypothec/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 open-gesteld 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