

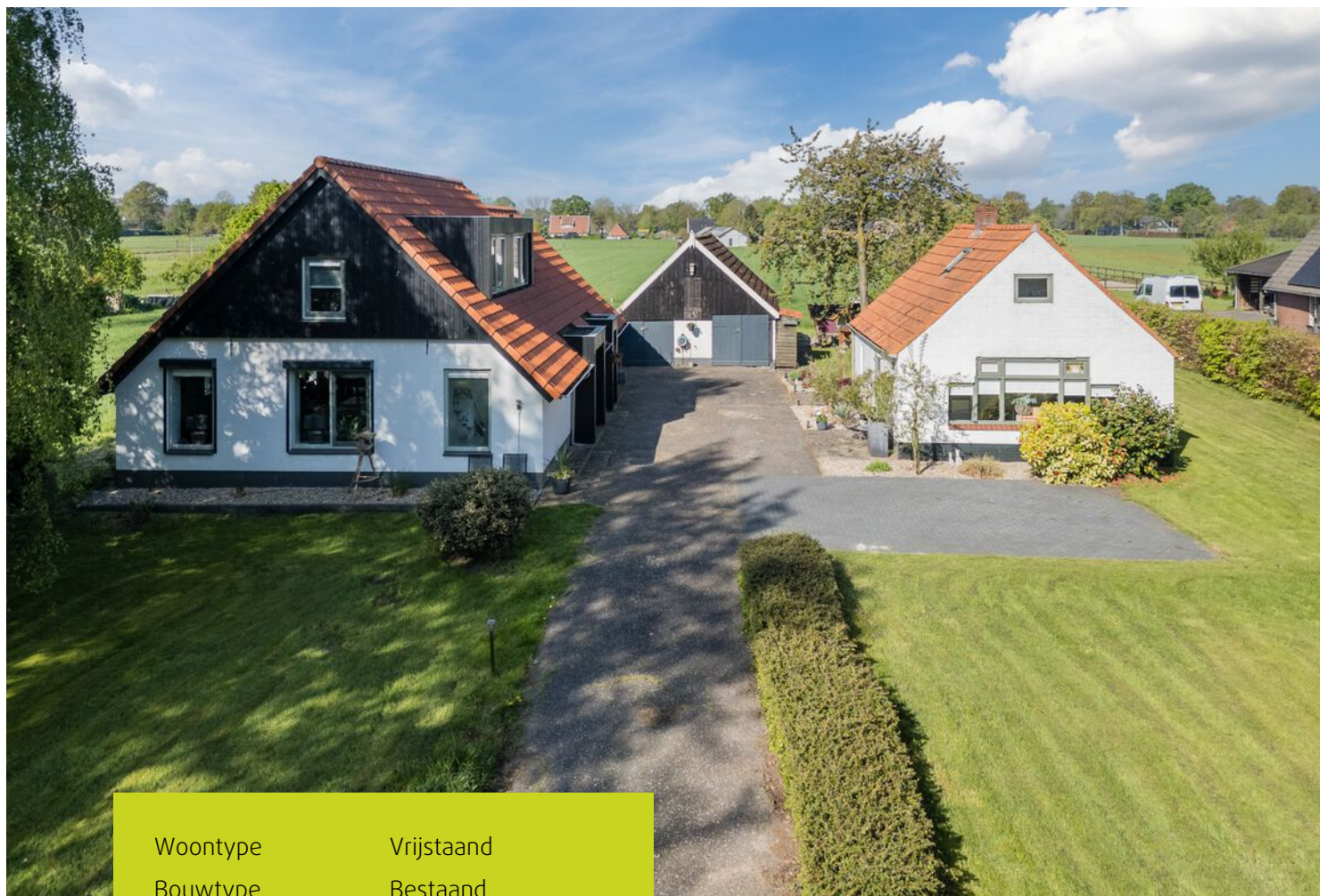
Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP
Eerste Blokweg 43
Vraagprijs € 627.500,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1910
Perceeloppervlakte	2198 m ²
Woonoppervlakte	150 m ²
Inhoud	547 m ³
Energie label	A+

Enkele wetenswaardigheden:

- Landelijk gelegen, uniek object;
- Gemoderniseerd/gerenoveerd in tussen 2019 en 2024;
- Gehele begane grond voorzien van geïsoleerde vloer met vloerverwarming en fraaie betonvloer;
- Voorzien van in totaal 12 zonnepanelen;
- Airco-installatie in slaapkamer (2021);
- Bron aanwezig met pomp en slangen welke bij de woning achterblijven;
- Volop privacy;
- Gelegen op een kavel van maar liefst 2198 m²;
- Woning met veel potentie!

Omschrijving

Landelijk wonen, op een prachtige groene en rustige locatie aan de rand van het dorp. Dát is wonen aan Eerste Blokweg 43 te Vroomshoop.

De woning is in de afgelopen jaren met veel zorg en liefde gerenoveerd en gemoderniseerd. Met een luxe nieuwe badkamer (2023), een moderne keuken (2020) en alle energiebesparende voorzieningen die zijn getroffen is dit een instapklare woning waar je jaren met veel plezier kunt wonen.

Als je de ruime woonkamer binnenstapt dan ervaar je meteen het vele licht dat hier binnenkomt. Ook geniet je hier van het prachtige groene uitzicht over de landerijen. Op de begane grond is een grote slaapkamer aanwezig, alsmede de nieuwe luxe badkamer (2023), waardoor gelijkvloers wonen hier tot de mogelijkheden behoort. Op de verdieping is een ruime slaapkamer aanwezig en een grote open ruimte met dakkapel. Hier kunnen eenvoudig meerdere (slaap)kamers worden gerealiseerd.

De woning is de afgelopen jaren flink verduurzaamd en beschikt over energielabel A+!

- In totaal 12 zonnepanelen aanwezig;
- Voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie;
- Hybride warmtepomp (2024);
- Airco installatie (2021);
- Voorzien van dubbelglas en HR++ beglazing;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.

Op het perceel is een vrijstaande hobbyruimte/schuur aanwezig welke eventueel voor verschillende doeleinden geschikt kan worden gemaakt.

Ook is er een vrijstaande oude schuurruimte aanwezig met dubbele garage.

Enthousiast geworden over dit unieke object? Neem dan contact met ons op! Wij laten de woning graag aan je zien tijdens een bezichtiging!

Begane grond

Entree, garderobe, trapopgang, modern wandcloset met fontein (2020), L-vormige royale living, meterkast, half open keuken met rechthoekig keukenblok in 2 delen (2020) met diverse inbouwapparatuur en tuindeuren naar tuin, royale bijkeuken met kastruimte en opstelplaats voor wasmachine, uitgebouwde slaapkamer (2023) met een airco-installatie (2021), aangrenzende moderne luxe badkamer uit 2023 voorzien van alle gemakken. Gehele begane grond voorzien van een geïsoleerde vloer met vloerverwarming en een afgewerkte fraaie betonvloer! Uitgebouwde slaapkamer en badkamer voorzien van plavuizenvloer met elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

Overloop, vaste kast met bergruimte en opstelplaats voor cv-ketel, hybride-warmtepomp en ventilatie-box, slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten, royale werkruimte/atelier/kantoor met veel licht en een riante dakkapel en bergruimte achter de knieschotten (mogelijkheid om eventueel eenvoudig extra slaapkamer(s) te realiseren).

Bijgebouwen

- Vrijstaande oude schuurruimte met dubbele garage met een inwendige afmeting van ca. 10.20 x 6.06 meter (verdient onderhoud).
- Vrijstaande hobbyruimte/schuur (dient gerenoveerd te worden) en kan dan dienst door voor diverse doeleinden.

Een gebouw met veel potentie voor degene met initiatief. Inwendige afmeting van ca. 5.50 x 6.46 met vaste trap naar verdieping met aangebouwde overkapping aan achterzijde met een afmeting van ca. 6.00 x 4.10 meter.



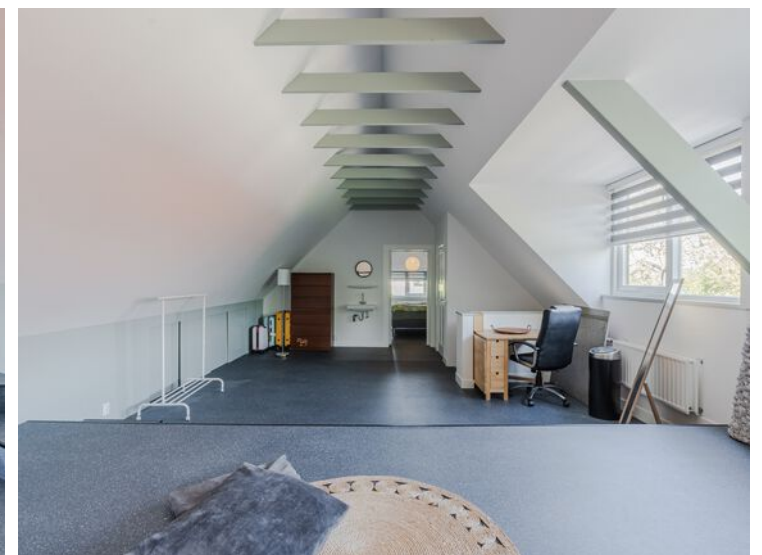
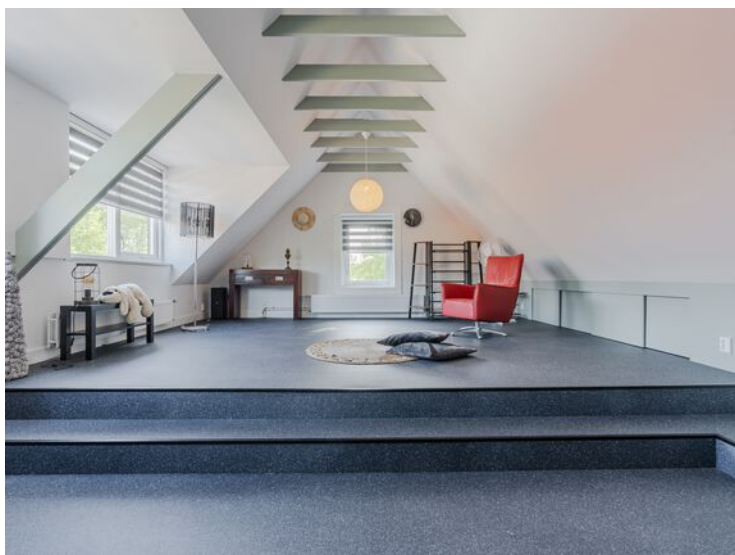


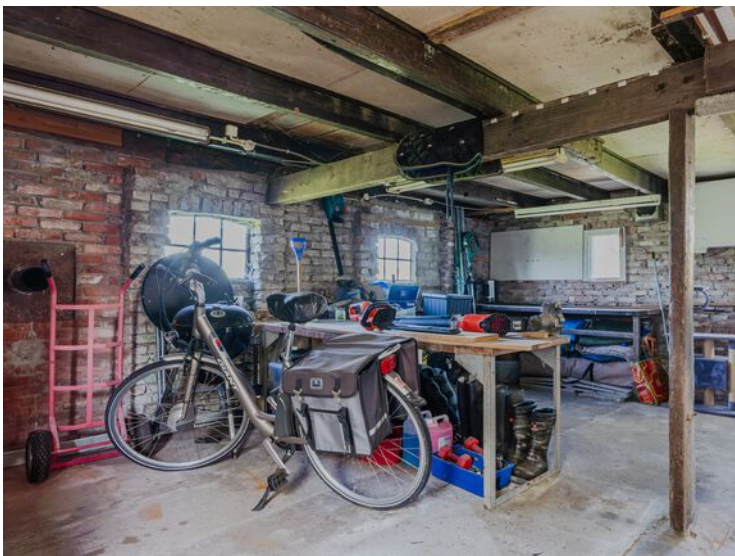




















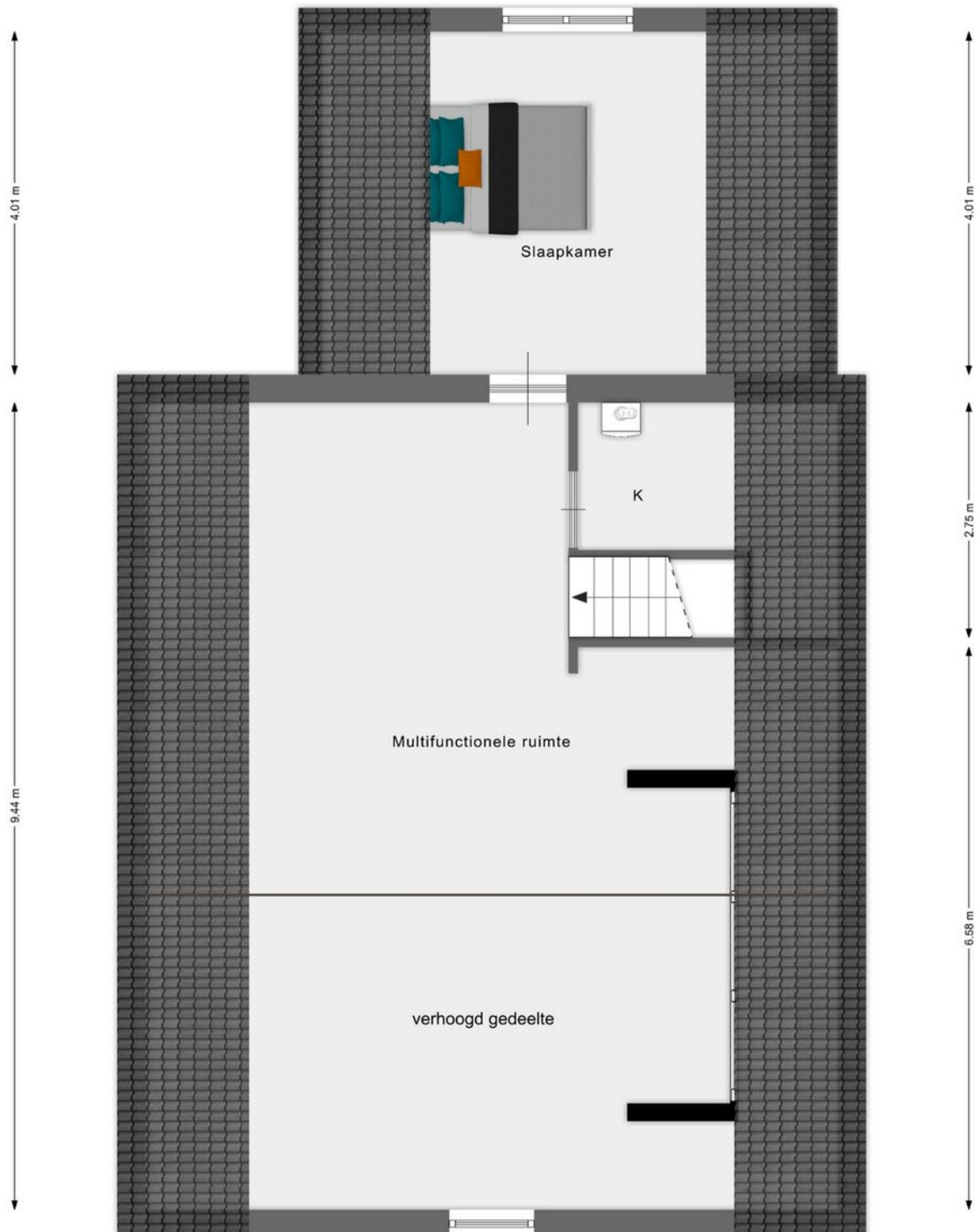


Plattegronden



Plattegronden

Woonlaag 2



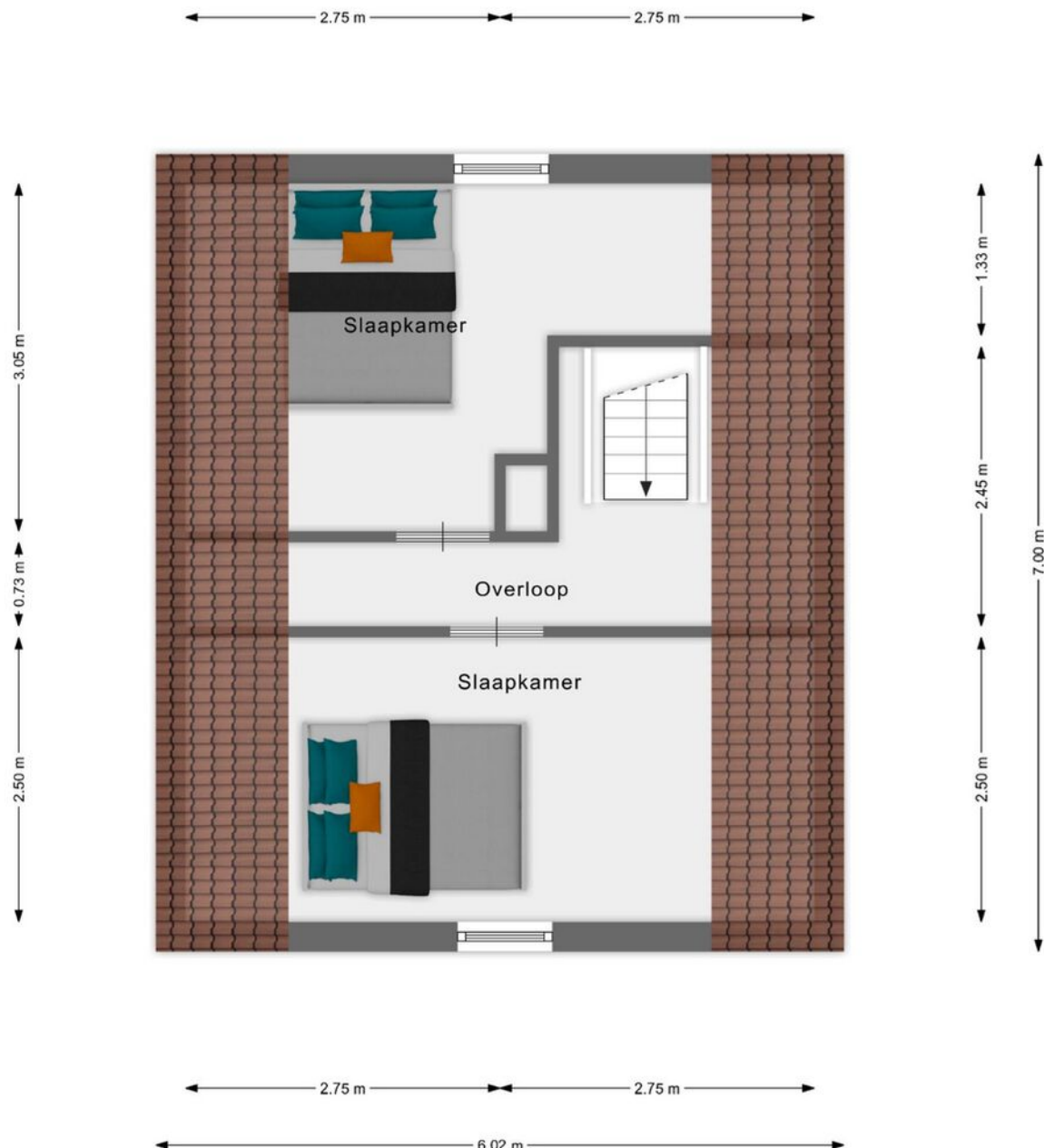
Plattegronden

Bijgebouw woonlaag 1

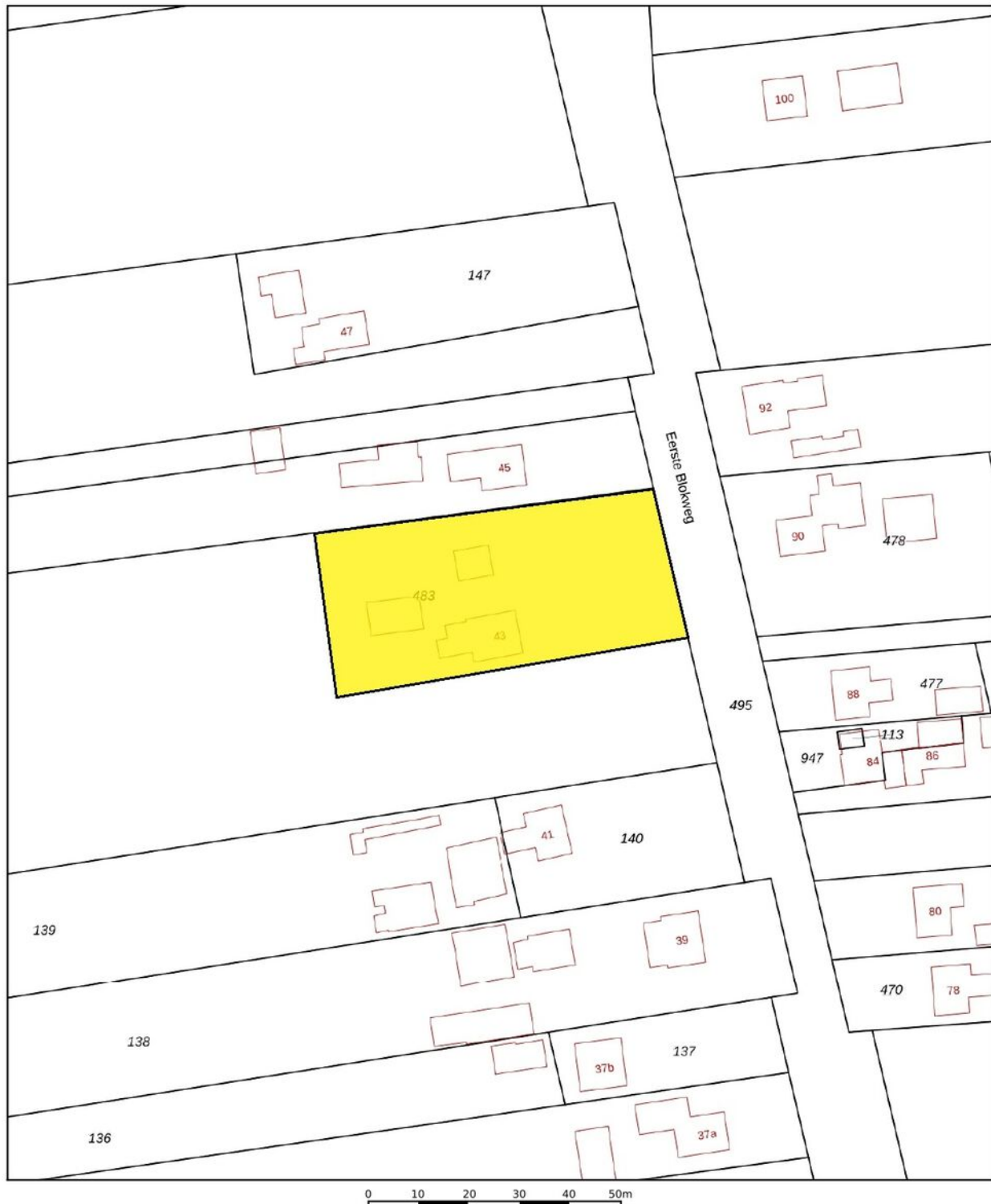


Plattegronden

Bijgebouw woonlaag 2



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Den Ham

Sectie

L

Perceel

483

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

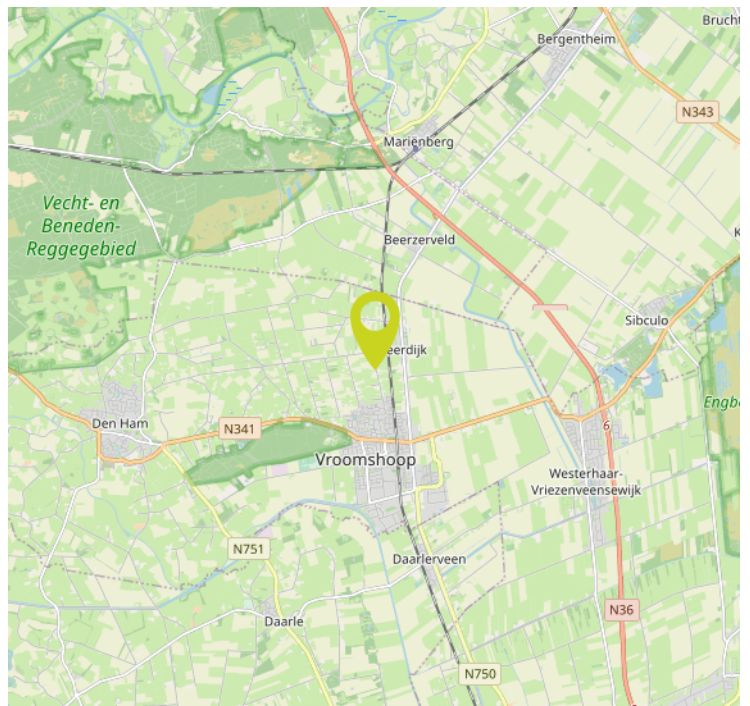
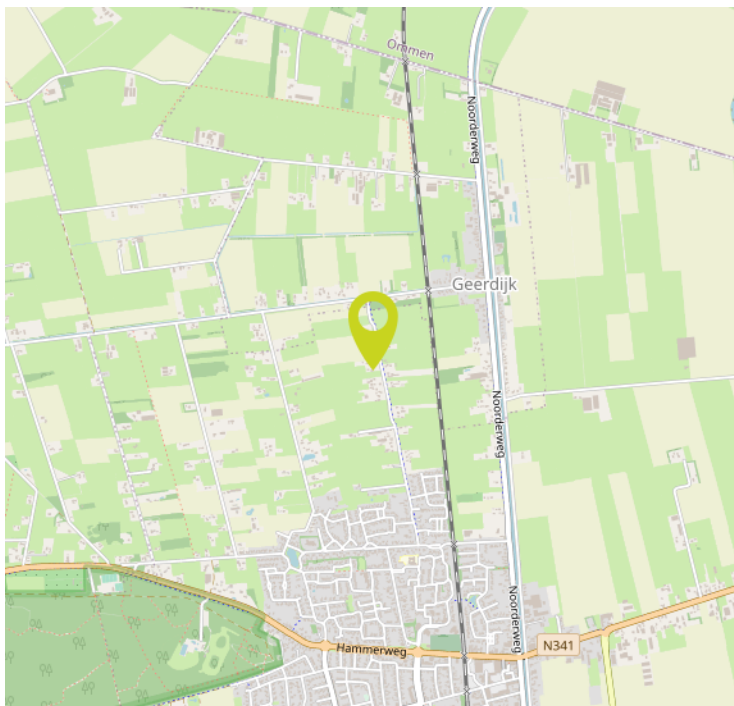
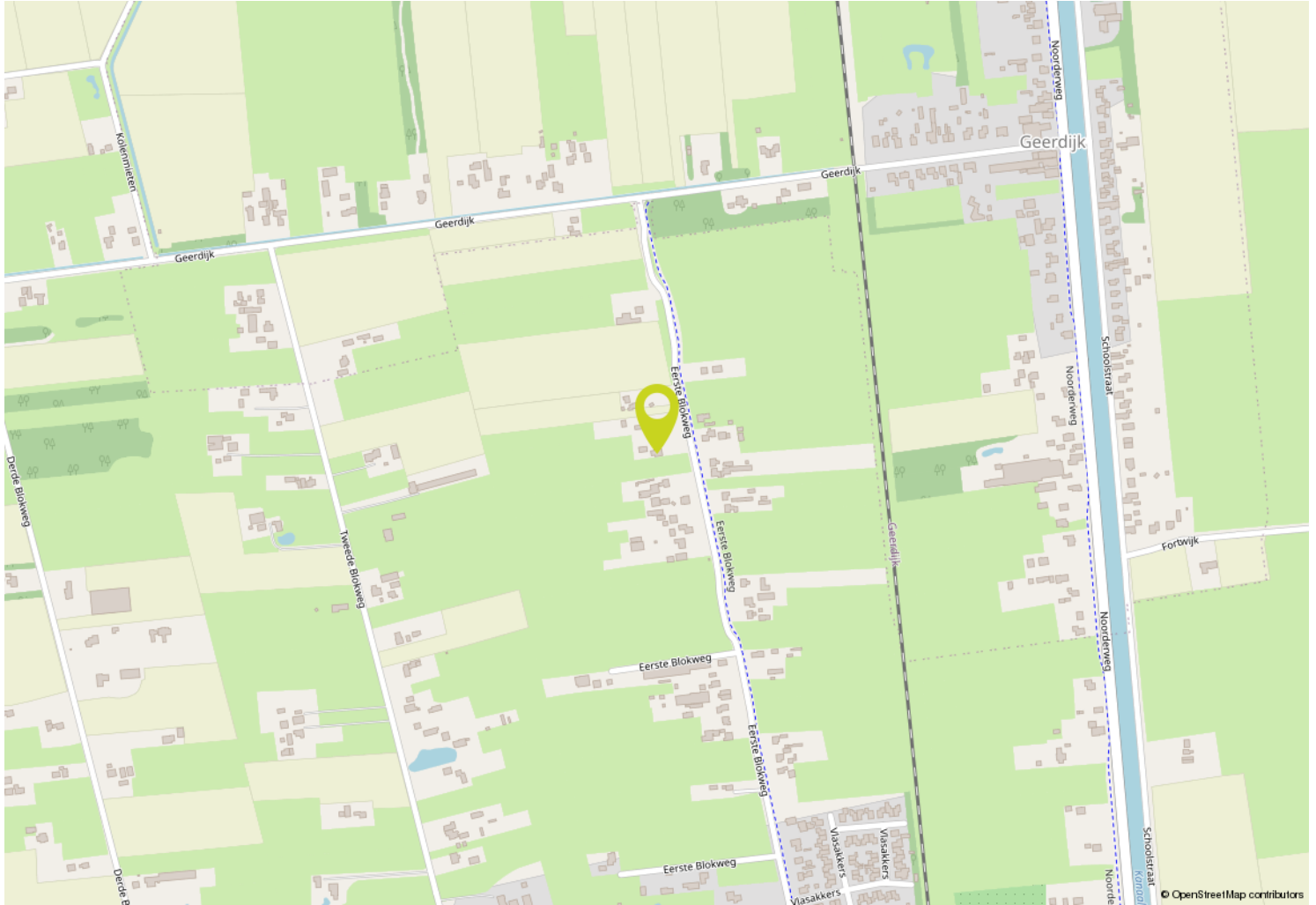
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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/hypothek/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