

# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



DEN HAM

Heemsteres 73

Vraagprijs € 535.000,-- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1965 en aanbouw 2003
Perceeloppervlakte	582 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Inhoud	637 m <sup>3</sup>
Energielabel	C

## Enkele wetenswaardigheden:

- Gelegen op een royaal perceel van 582 m<sup>2</sup>;
- Maar liefst 6 slaapkamers aanwezig, zeer geschikt voor grote gezinnen of geschikt voor een woonsituatie (zie plattegrond) alsmede een woon/werkkantoort, aan zijkant kan een eigen opgang worden gecreëerd;
- Badkamer (met sauna) en slaapkamer aanwezig op begane grond; gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden;
- 2e badkamer op 1e verdieping aanwezig en separaat 3e wandcloset;
- De woning beschikt over een vrijstaande garage en carport;
- Achtertuin op het zuiden met overdekt terras;
- Voorzien van 20 zonnepanelen, een airco-installatie en kunststof kozijnen.

# Omschrijving

**Wonen met volop ruimte, comfort en mogelijkheden – dat is precies wat deze woning te bieden heeft. Met maar liefst 582 m<sup>2</sup> eigen grond en een zonnige tuin op het zuiden vind je hier een plek waar binnen én buiten alle ruimte is om te genieten.**

**De woning is verrassend royaal opgezet en leent zich uitstekend voor diverse woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer (met sauna!) op de begane grond. Gezien de grootte van de woning (180 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) én de tweede badkamer op de verdieping met separaat 3e wandcloset behoort een inwoonsituatie (zie plattegrond, er kan eventueel een eigen opgang worden gerealiseerd) ook zeker tot de mogelijkheden! Daarnaast is de woning zeer geschikt als ruime gezinswoning met meerdere slaapkamers, hobby- en werk-/kantoorroimtes. Ook de vrijstaande garage, carport en het overdekte terras dragen bij aan het praktische en comfortabele karakter van dit huis.**

**Verder is de woning voorzien van duurzame elementen zoals een airco-installatie (2023, koelen en verwarmen), 20 zonnepanelen en kunststof kozijnen. Ook is de woning extra comfortabel gemaakt door de vloerverwarming in de keuken, bijkeuken en badkamer (begane grond). De woning is gelegen aan een rustige straat in het mooie brinkdorp Den Ham, dichtbij diverse voorzieningen.**

**Kortom: een veelzijdige woning met veel mogelijkheden, geschikt voor jong en oud. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf de**

## Begane grond

Entree, stand toilet met fontein, vernieuwde meterkast, trapopgang, kelderkast, rechthoekige woonkamer met houtkachel en airco (2023 koelen en verwarmen), half open riante woonkeuken met L-vormige inbouwkeuken voorzien van alle inbouwapparatuur, bijkeuken/achteringang met opstelplaats voor wasmachine/droger, uitstortgootsteen, vaste kast en kast met opstelplaats voor de cv-ketel, doorgang naar ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer met sauna, 2e wandcloset, wastafelmeubel en douche-inrichting. (Officiële vloerverwarming in keuken, bijkeuken en badkamer).

## Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar zolderruimte met opstelplaats voor de omvormers en een radiator.

## Eerste verdieping

Overloop met vlizotrap naar zolderruimte, 1 kamer met vaste kast en 3e wandcloset met fontein, 2 slaapkamers met vaste kasten, 2e badkamer met wastafel, douche-inrichting en design-radiator, kantoor/werkruimte met inbouwkast, royale hobbyruimte/kantoorroimte/master-bedroom met bergruimte achter het knieschot.

## Bijgebouwen

- Overkapping achterzijde aan woning met een afmeting van ca. 5.25 x 3.52 meter;
- Vrijstaande stenen garage met een inwendige afmeting van ca. 5.35 x 3.28 meter;
- Vrijstaande houten carport;
- Vrijstaand houthok.







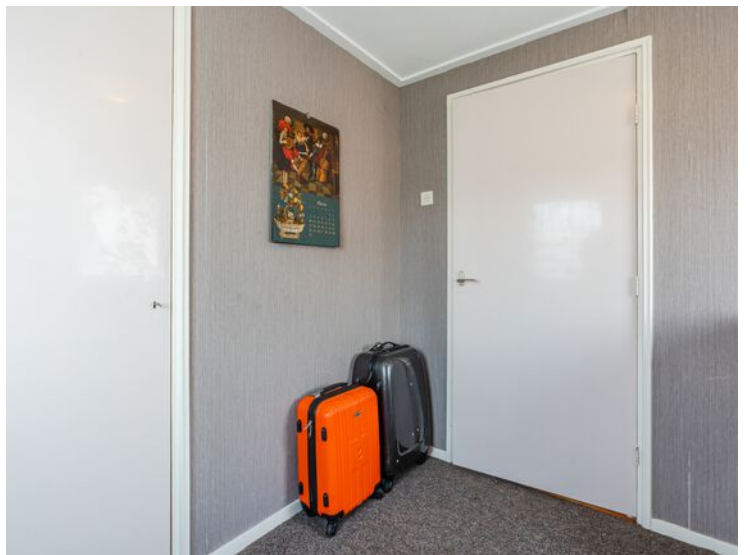


















# Plattegronden



# Plattegronden

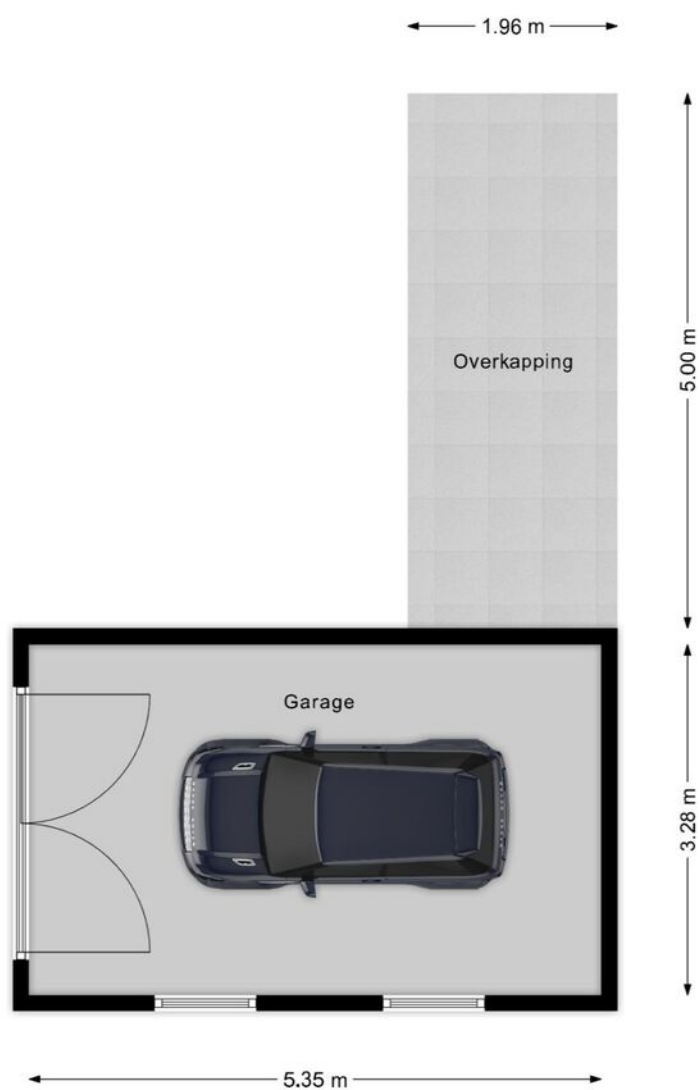


# Plattegronden

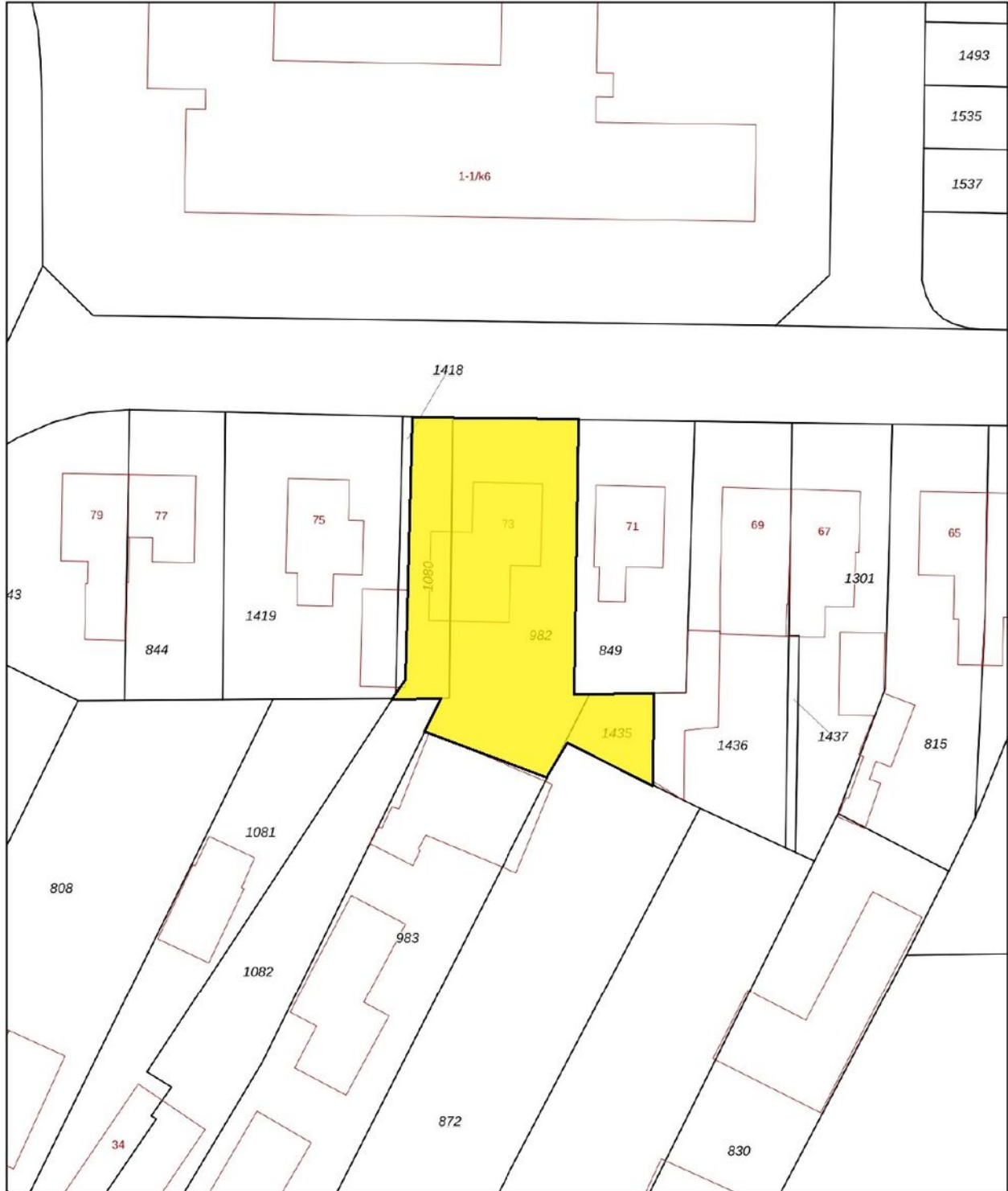
## Optie: inwoonsituatie








# Plattegronden



# Kadastrale kaart

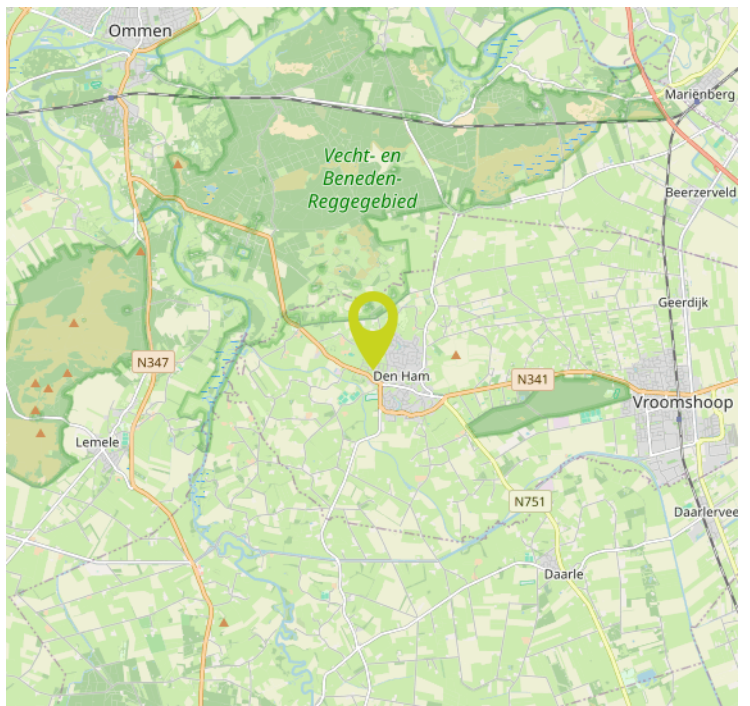
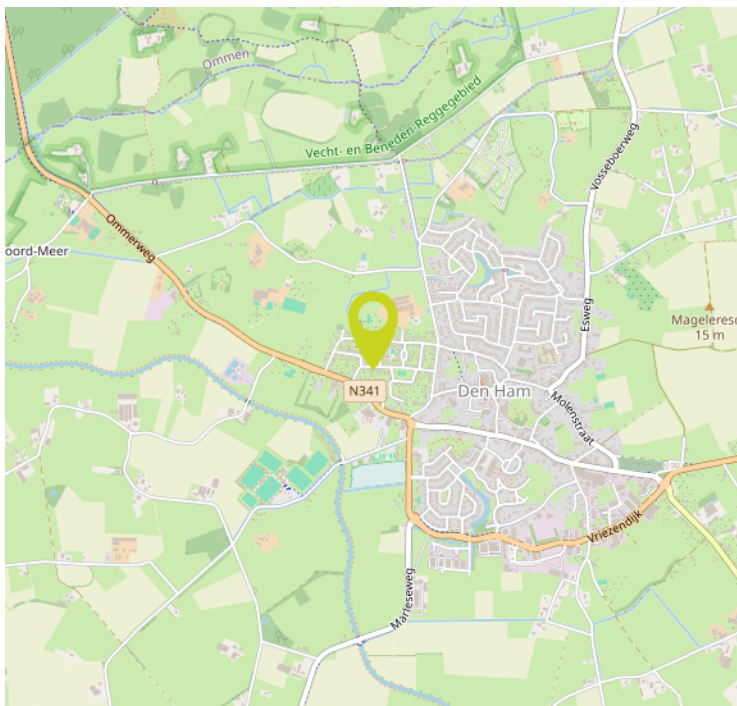
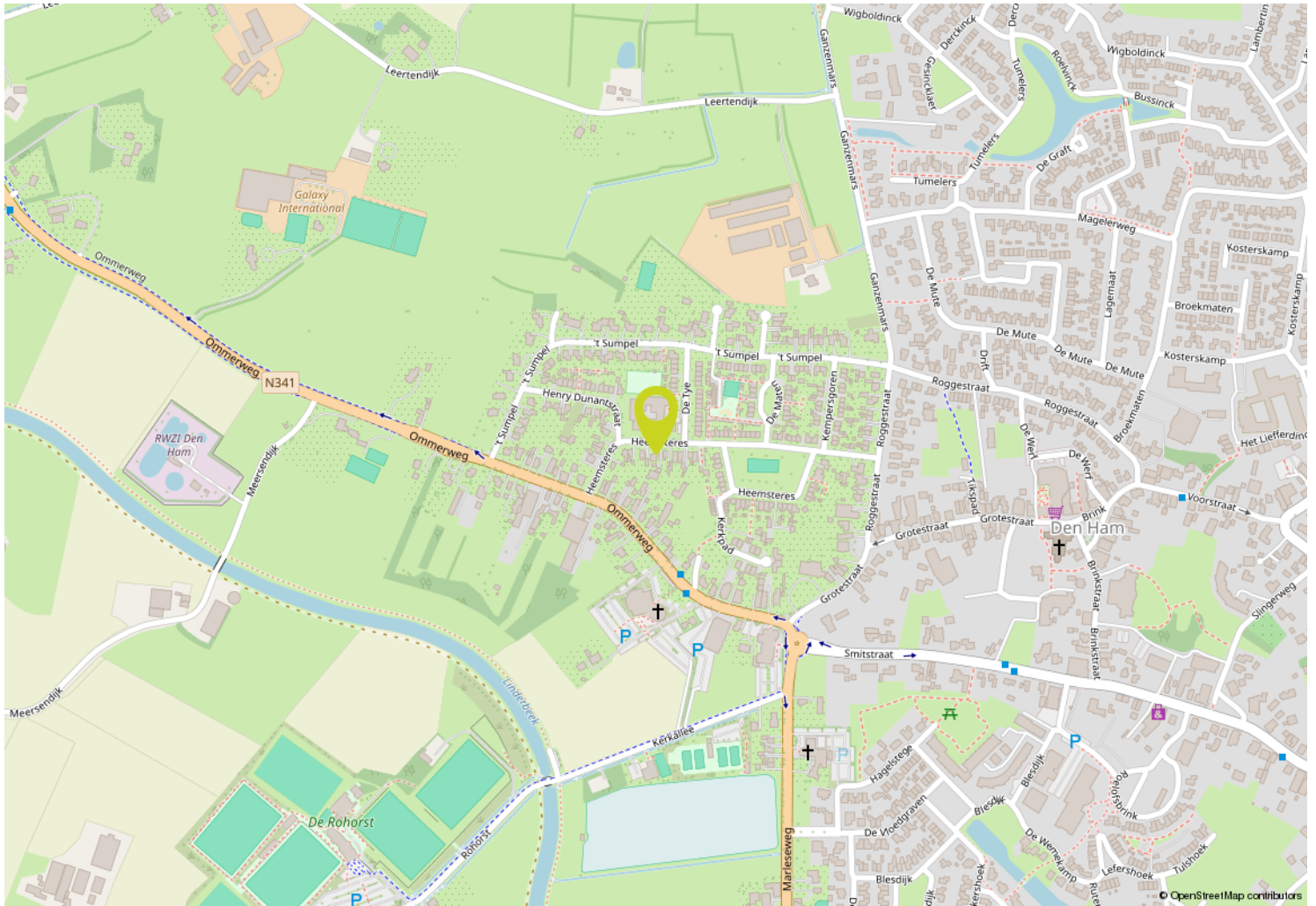


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Ham	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 982	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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 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/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.

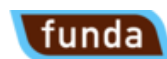
## **Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

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