

Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VRROOMSHOOP
Tonnendijk 52

Vraagprijs € 525.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1936
Perceeloppervlakte	1100 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²
Inhoud	520 m ³
Energielabel	F

Enkele wetenswaardigheden:

- Sfeervolle woning met karakteristieke eigenschappen zoals een erker en glas-in-lood details;
- Zeer geschikt object voor ZZP'ers door de aanwezigheid van een royale dubbele schuurruimte met zolderruimte (in gebruik als kantine) en een grote hobbyruimte;
- Gelegen op een zeer ruim perceel van ca. 1100 m² eigen grond;
- 3 slaapkamers aanwezig;
- Ruime kelder en praktische bijkeuken aanwezig;
- Vloerverwarming aanwezig op begane grond (badkamer, toiletruimte en portaal);
- Ruime achtertuin op het zuiden met fraaie terrasoverkapping voorzien van glazen schuifwanden;
- Gunstig gelegen ten opzicht van voorzieningen en uitvalswegen; dorpen en plaatsen in de omgeving zijn goed en snel bereikbaar;
- Kortom: een sfeervol en karakteristiek woonhuis welke zeer geschikt is voor ZZP'ers en mensen die op zoek zijn naar een plek met ruimte om het huis.

Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met uitstraling, comfort én volop ruimte voor hobby of werk aan huis? Dan is deze vrijstaande woning precies wat je zoekt. Gelegen op een royaal perceel van ca. 1100 m² biedt dit huis alles wat je nodig hebt om fijn te wonen én te werken.

De woning ademt karakter dankzij authentieke details als glas-in-loodramen, ensuite deuren en een charmante erker. Binnen geniet je van een warme, sfeervolle leefruimte met een prettige lichtinval en moderne gemakken zoals vloerverwarming op een gedeelte van de begane grond. Buiten vind je een riante tuin op het zuiden met een fraaie overkapping met glazen schuifwanden – een heerlijke plek om het hele jaar door van buiten te genieten.

Voor de zelfstandige ondernemer, de hobbyist of wie gewoon graag wat extra ruimte heeft, zijn de bijgebouwen een absolute uitkomst. De dubbele schuur (in spouw uitgevoerd) beschikt over twee sectionaaldeuren, een ruime zolder die momenteel in gebruik is als kantine en zelfs een extra aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een grote hobbyruimte aanwezig die uitnodigt tot veelzijdig gebruik.

De ligging is ideaal: rust, ruimte en privacy aan de achterzijde van de woning, maar toch gunstig ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen. Dorpen en steden in de omgeving zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: een sfeervol, karakteristiek en praktisch ingedeeld woonhuis met volop mogelijkheden voor werk, hobby of gezin.

Kom de sfeer zelf ervaren – plan snel een bezichtiging en ontdek de ruimte en charme van deze bijzondere woning!

Begane grond

Entree, meterkast, trapopgang, ruime kelder (17 m³), rechthoekige woonkamer met erker en glas-in-lood details, ensuite deuren naar woonkeuken met L-vormige inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, portaal met toegang tot modern wandcloset met cv-opstelplaats (in wand weggewerkt), badkamer met wastafelmeubel, douche-inrichting en wandcloset, bijkeuken c.q. achteringang met kastenwand en opstelplaats voor wasmachine/droger.

Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar bergzolder (geheel bevloerd).

Eerste verdieping

Overloop met vlizotrap naar bergzolder, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en 1 met een 3e modern wandcloset.

Bijgebouwen

- Dubbele schuur in spouw met 2 sectionaal deuren met een inwendige afmeting van ca. 5.53 x 6.45 meter met zolderruimte (thans kantine) met trap bereikbaar. Tevens zit er een extra aansluiting voor de wasmachine in de schuur;
- Overkapping met glazen schuifwanden met een inwendige afmeting van ca. 3.05 x 4.58 meter;
- Grote hobbyruimte met een inwendige afmeting van ca. 7.87 x 6.34 meter.







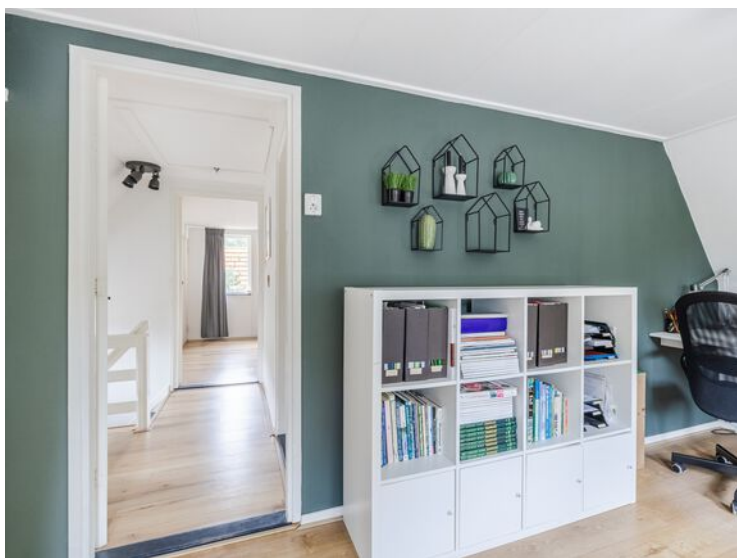




















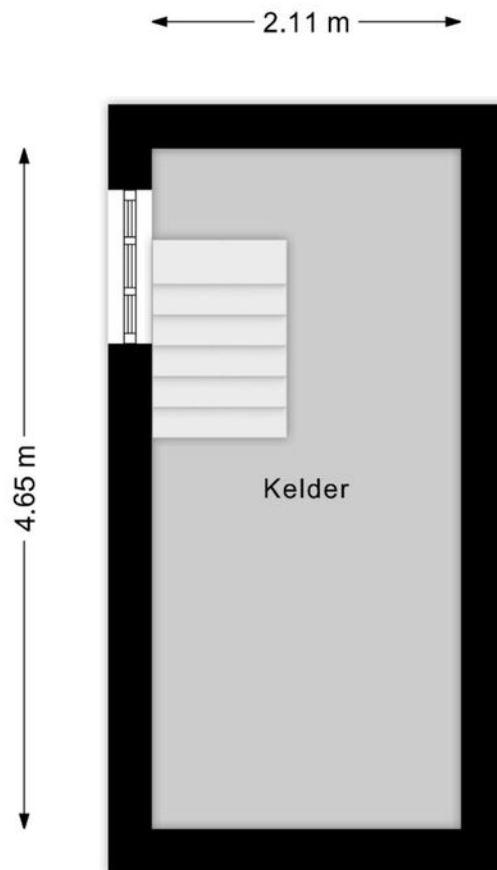








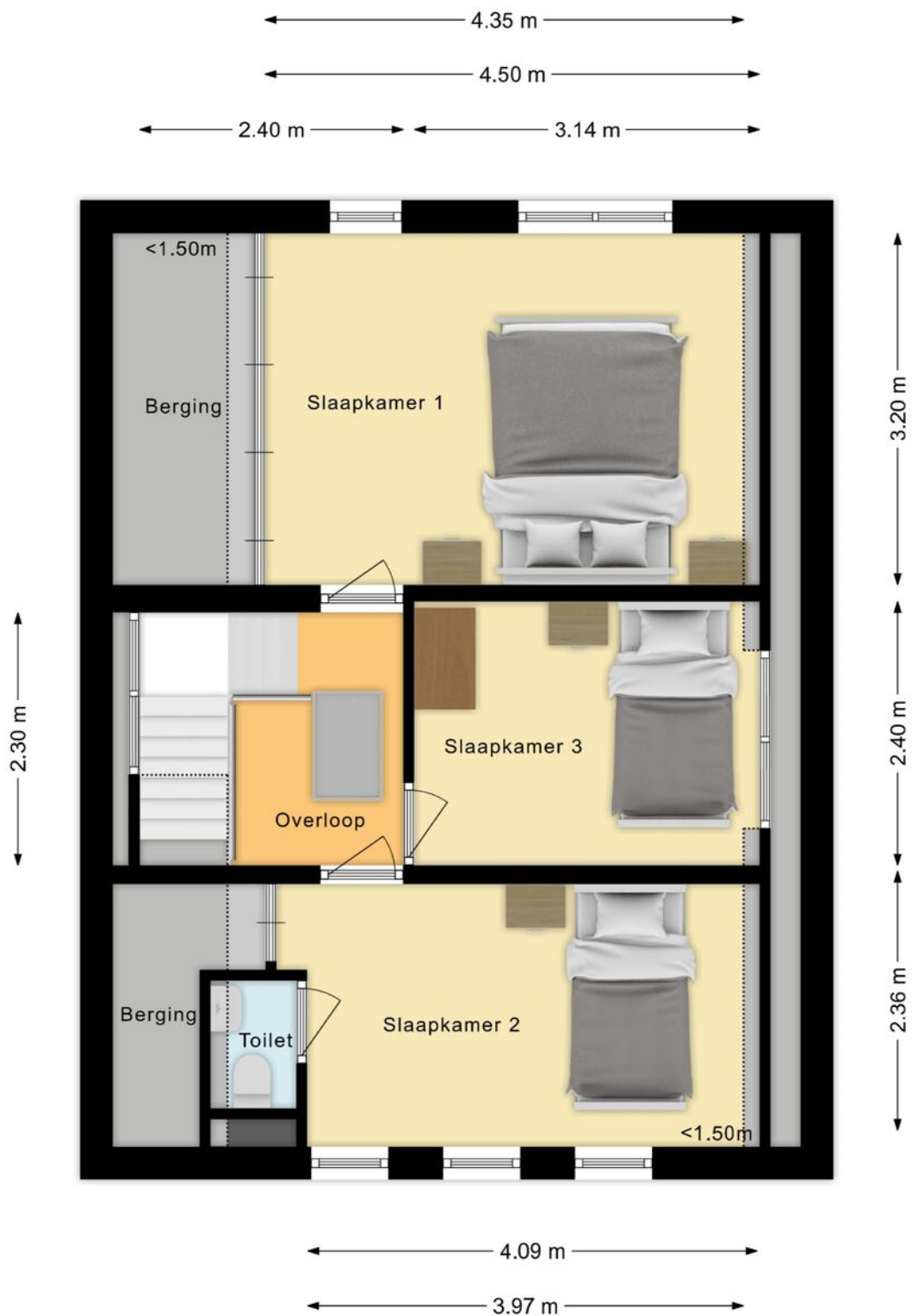
Plattegronden



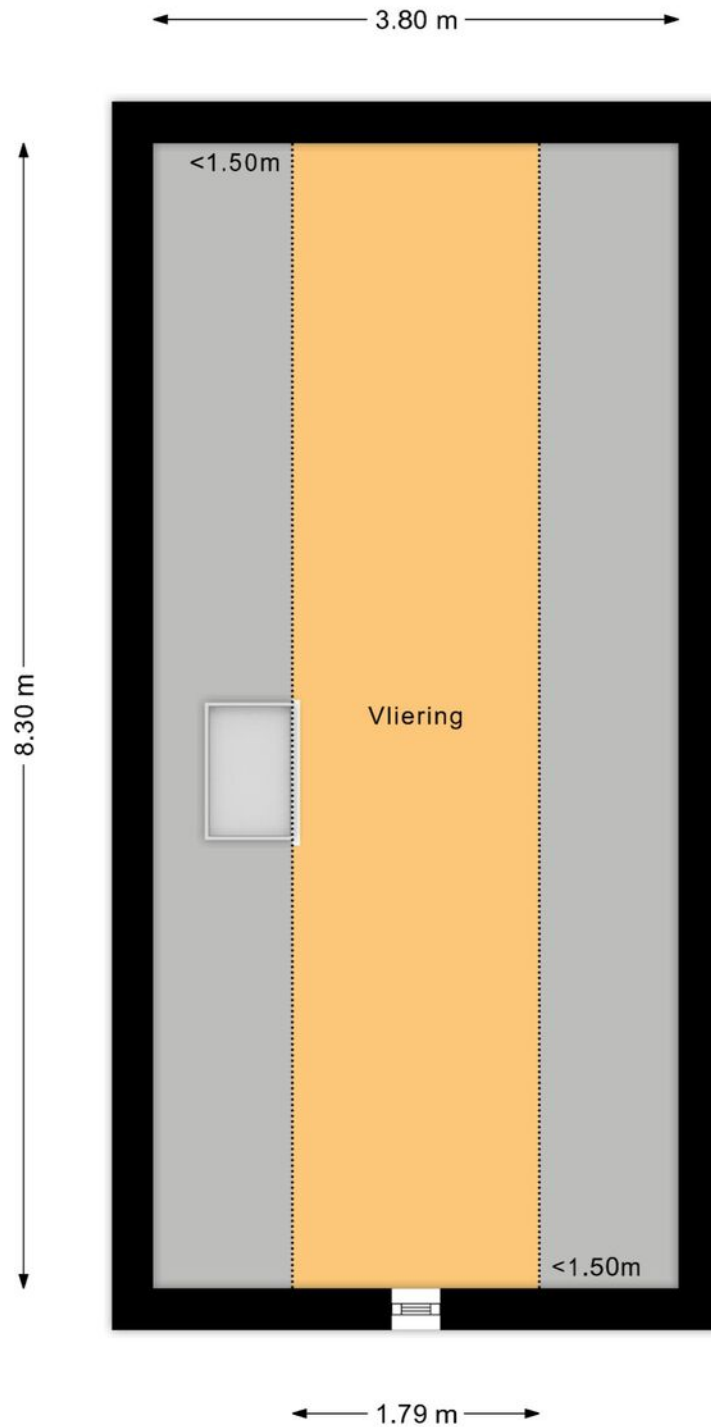
Plattegronden



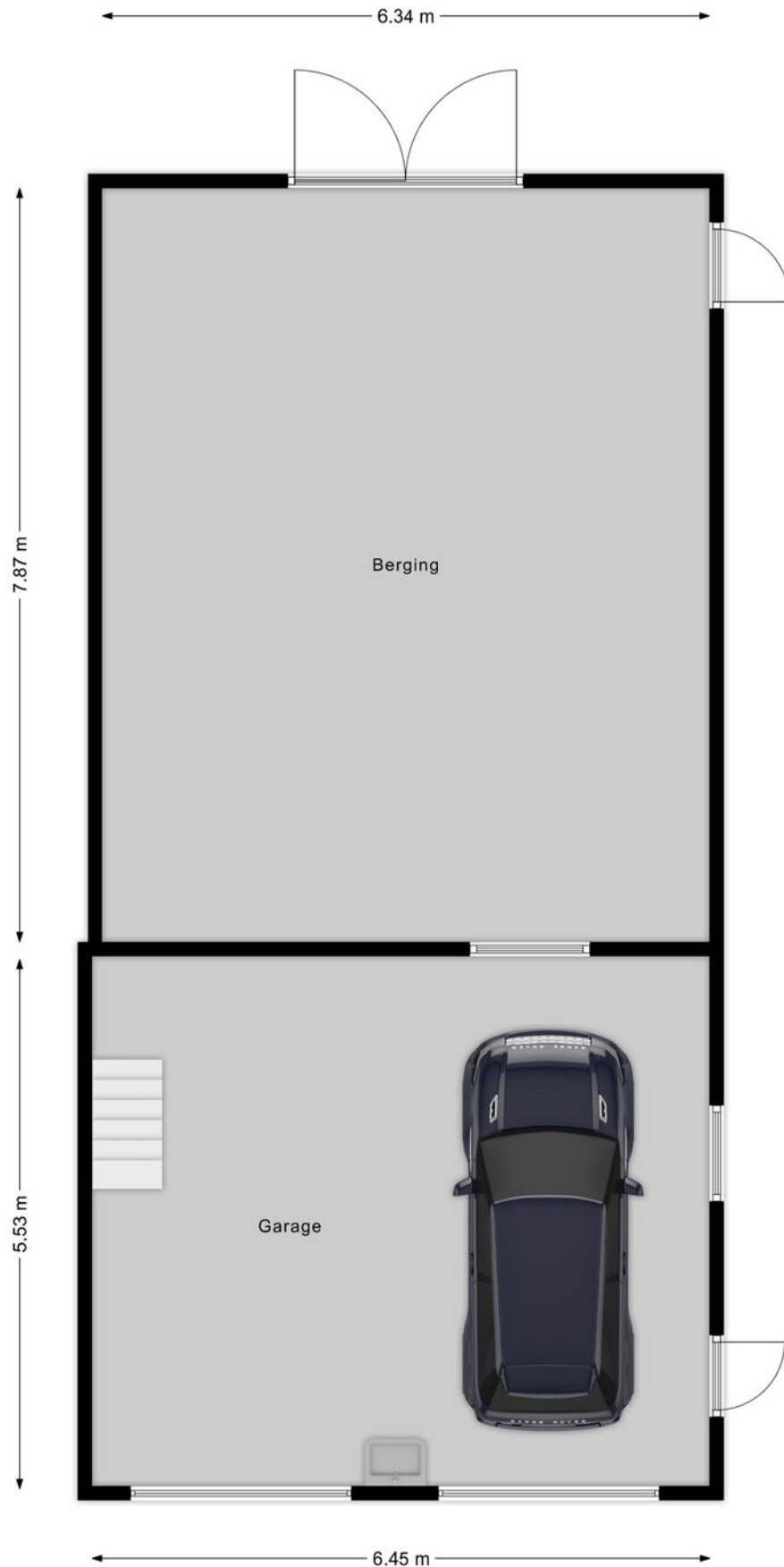
Plattegronden



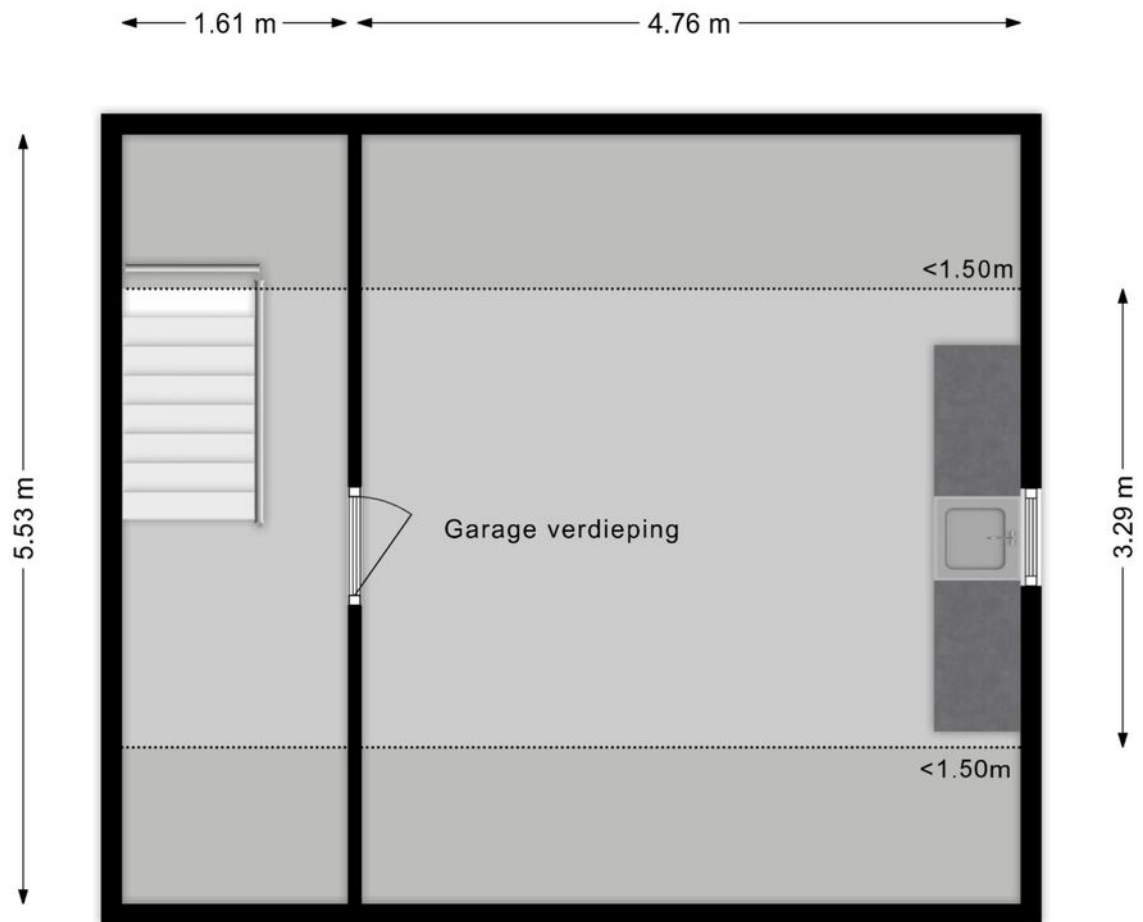
Plattegronden



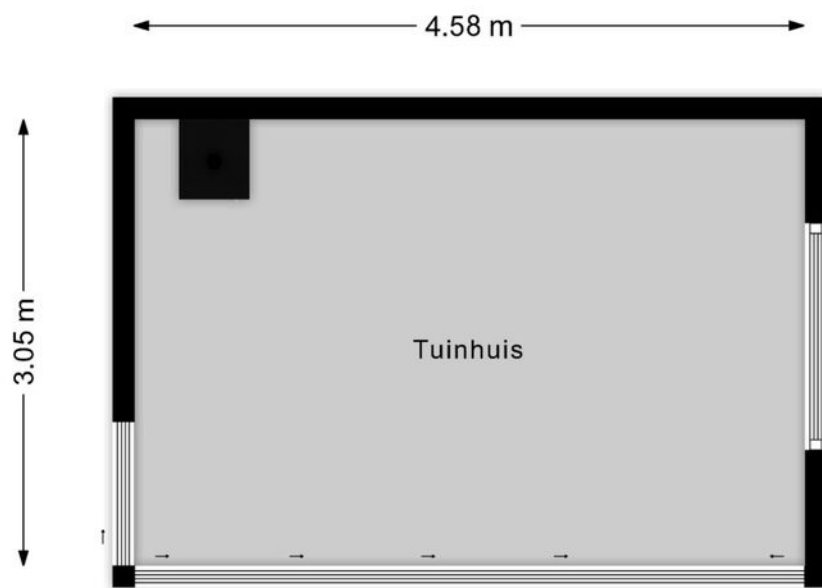
Plattegronden



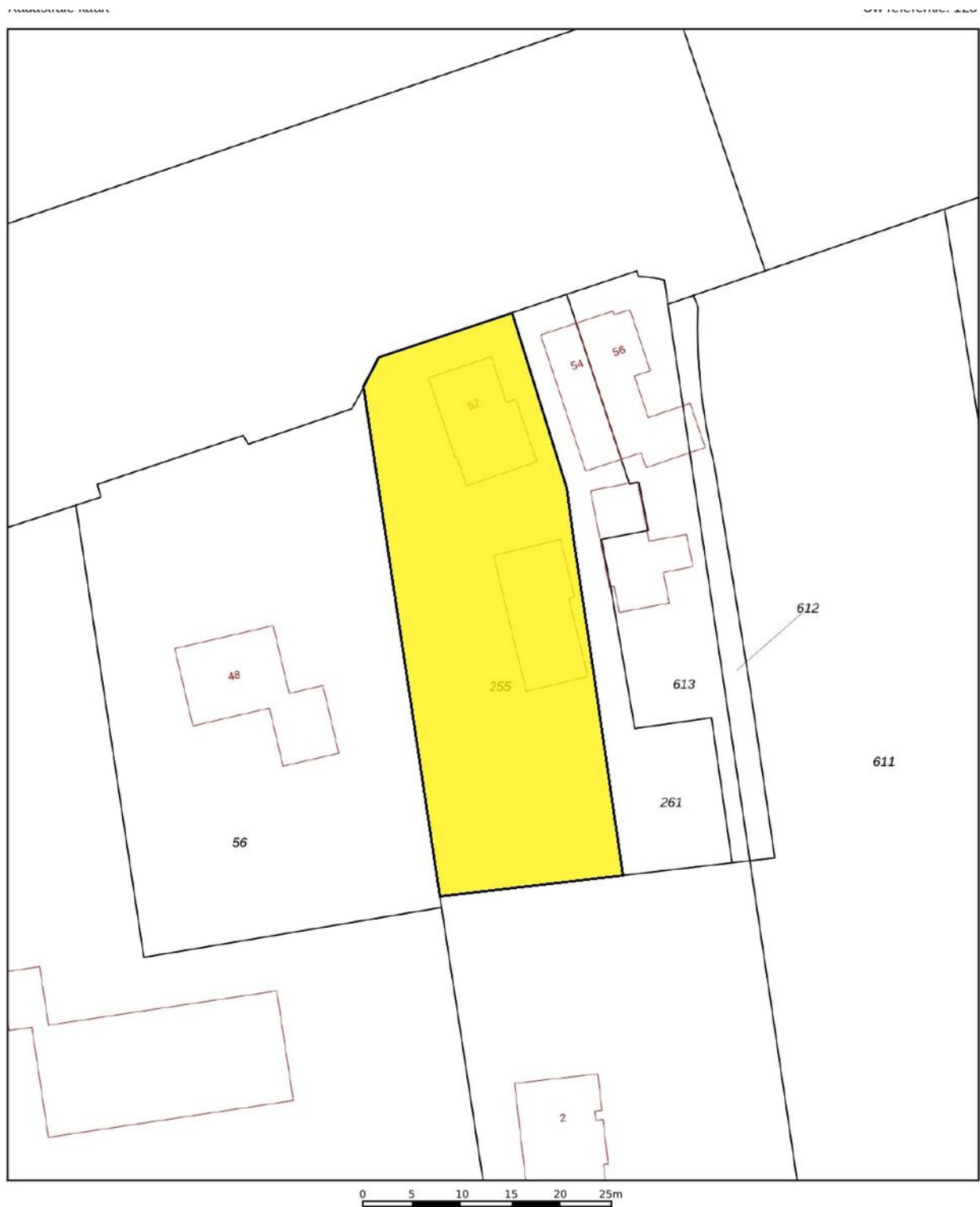
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Ham

Sectie K

Perceel 255

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025

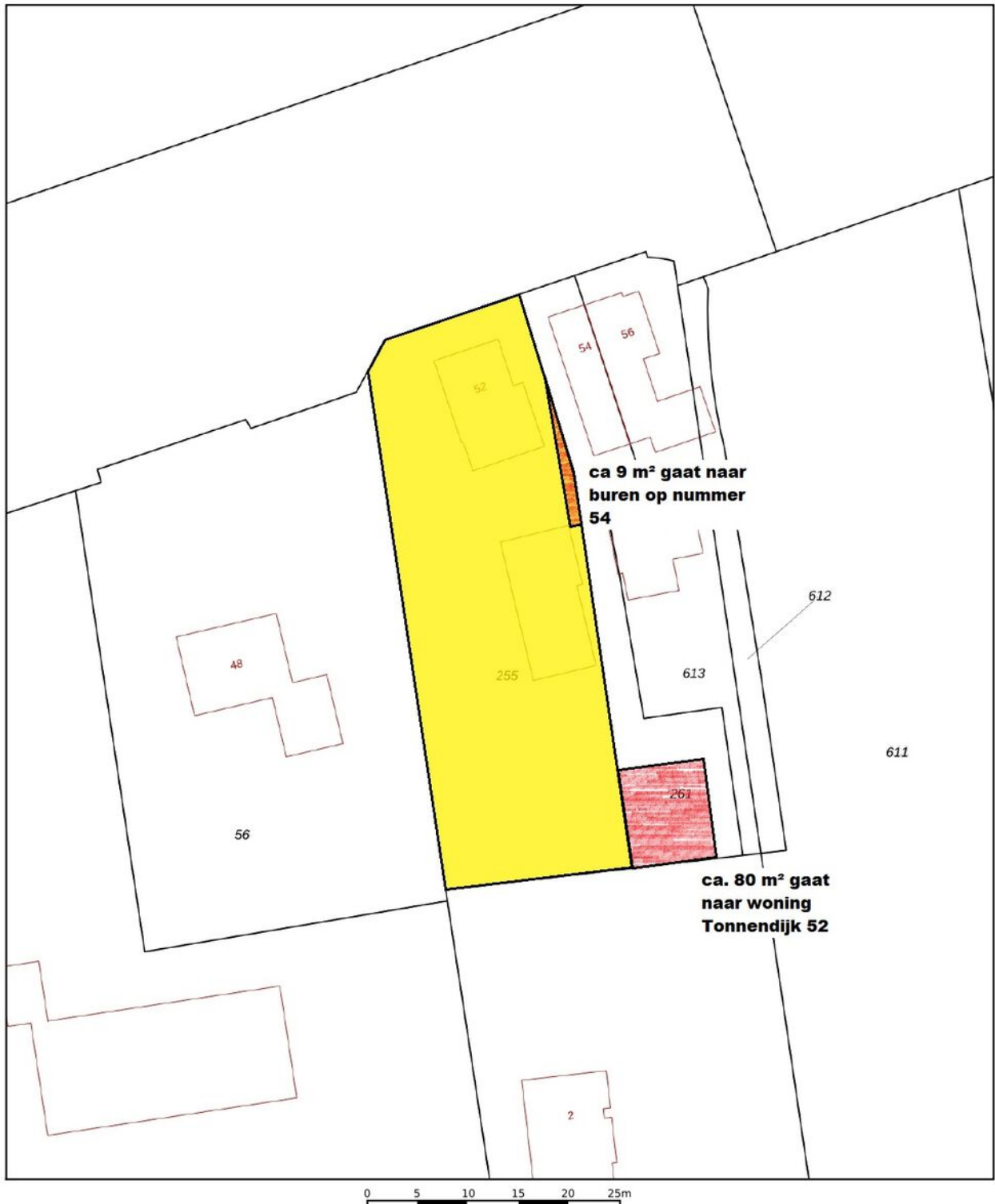
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

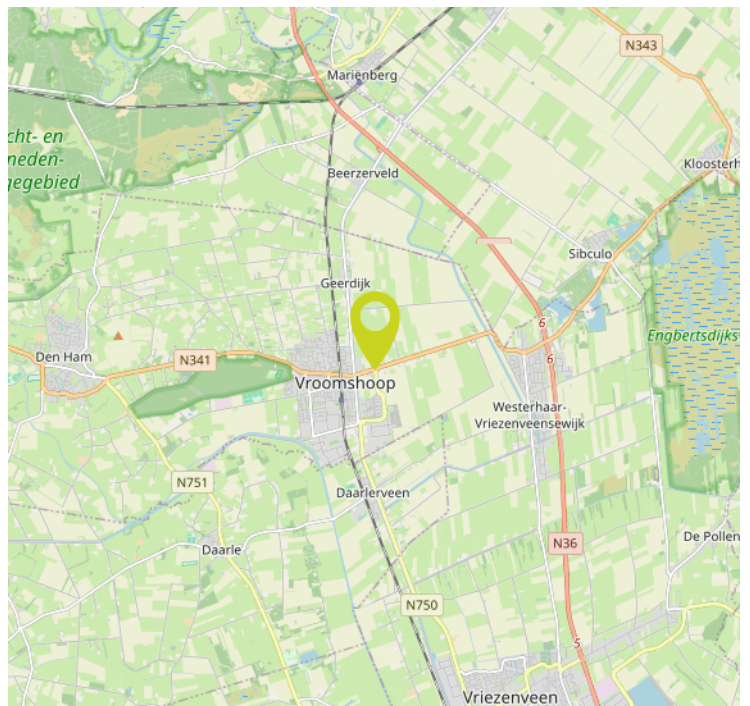
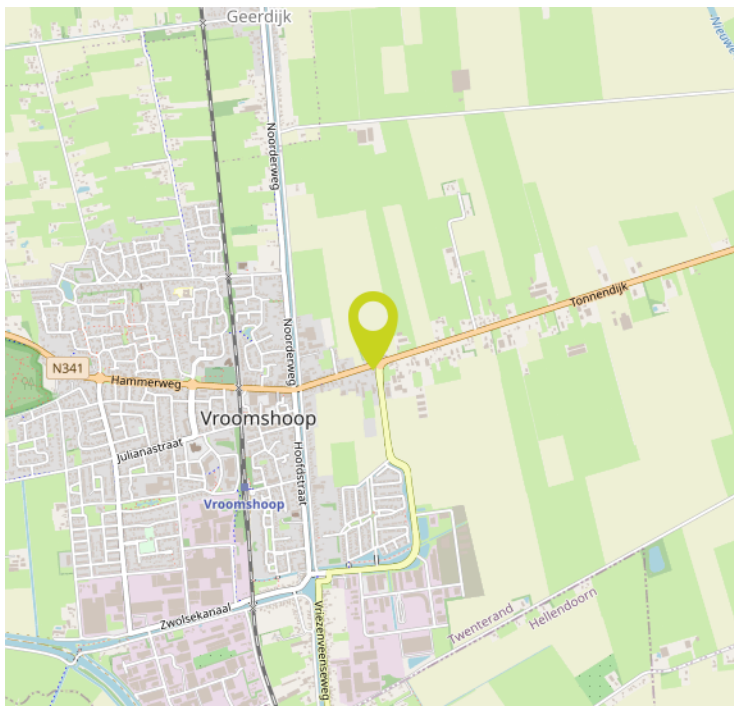
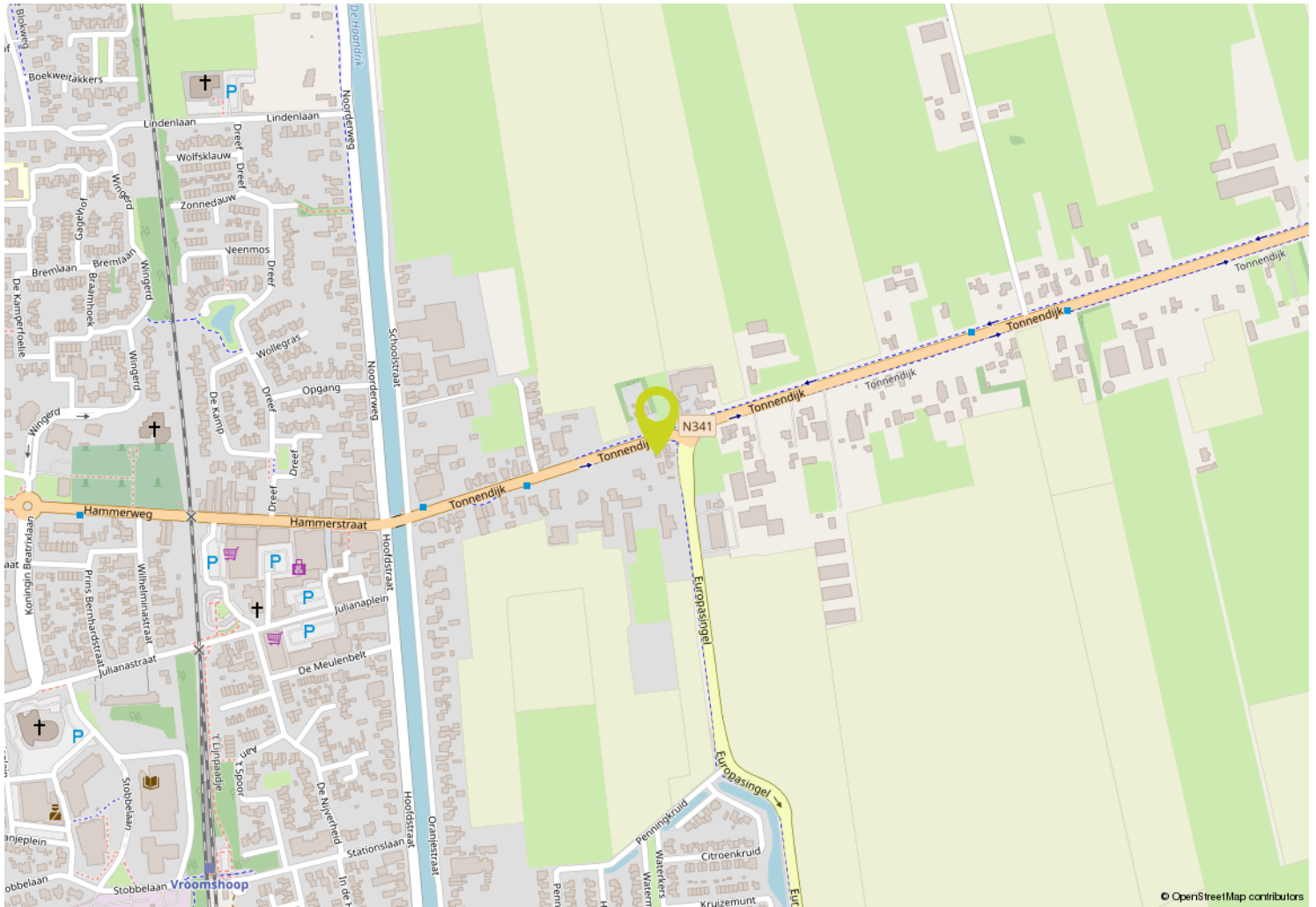
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Ham			
25	Huisnummer	Sectie K			
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 255			
	Voorlopige kadastrale grens				
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
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.					
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 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