

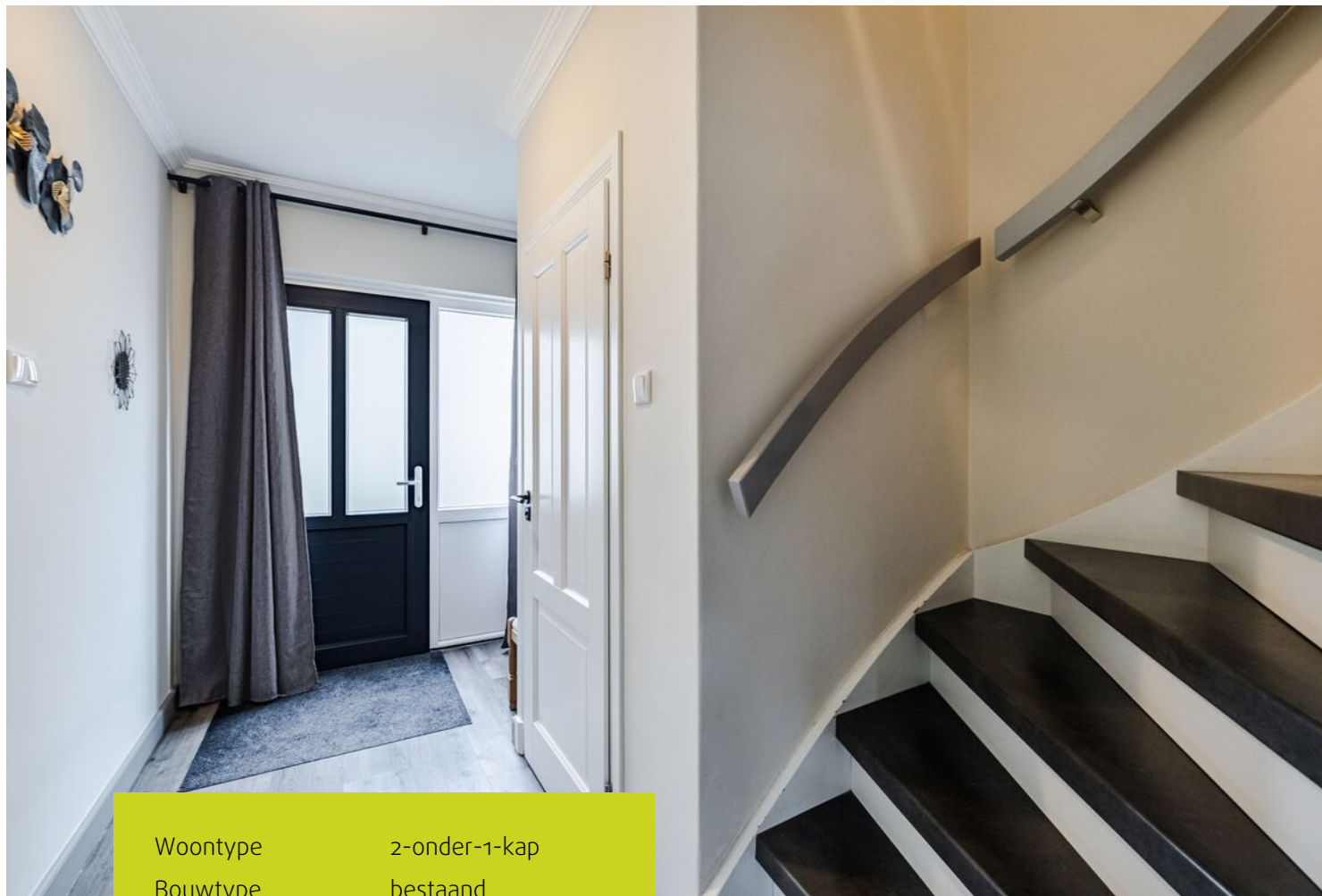
Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VRROOMSHOOP
Johan Frisostraat 2
Vraagprijs € 369.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	2-onder-1-kap
Bouwtype	bestaand
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1973
Perceeloppervlakte	348 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Inhoud	432 m ³
Energie label	C

Enkele wetenswaardigheden:

- Luxe moderne inbouwkeuken uit 2019;
- 4 slaapkamers aanwezig;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Modern luxe sanitair, vernieuwd in 2019;
- Energielabel D (in werkelijkheid is het label waarschijnlijk beter door isolatie en zonnepanelen);
- Aangebouwde mancave/hobbyruimte en garage aanwezig;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op groen plantsoen;
- Gunstig gelegen aan de rand van het dorp en tóch dichtbij vele voorzieningen;
- Kortom: een instapklare gezinswoning op een ruim perceel en met een goede ligging!

Omschrijving

Op zoek naar een moderne en verrassend ruime woning met volop leefcomfort? Deze instapklare woning combineert een eigentijdse afwerking met praktische extra's zoals een overkapping, bijkeuken, garage en een heerlijke mancave of hobbyruimte. Tevens beschikt de woning over een oprit naast de woning voor het stallen van een auto op eigen perceel. Via een deur in de schutting is de garage eveneens bereikbaar, waardoor u ook daar kunt parkeren.

De woning is uitstekend onderhouden en recent gemoderniseerd met onder andere een nieuwe keuken, badkamer en cv-installatie (2019). De lichte woonkamer met open keuken biedt een prettige sfeer en mooi uitzicht op het plantsoen.

Boven bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer, terwijl de zolder een vierde slaapkamer of werkruimte biedt. De sfeervolle overkapping met glazen schuifwanden vormt het perfecte verlengstuk van de leefruimte, zodat u het hele jaar door kunt genieten van binnen én buiten.

De woning heeft energielabel D, maar dit is aanzienlijk verbeterd door later aangebrachte isolerende voorzieningen zoals vloer-, gevel- en dakisolatie, evenals zonnepanelen, waardoor het wooncomfort en de energieprestaties sterk zijn toegenomen.

Kortom: een instapklare gezinswoning met veel ruimte, moderne afwerking en een multifunctionele

Begane grond

Entree, modern wandcloset, vernieuwde meterkast, trapopgang, open keuken met trapkast en L-vormige inbouwkeuken (2019) voorzien van diverse inbouwapparatuur, rechthoekige doorzon woonkamer met zicht op gemeentelijk plantsoen, vanuit keuken heeft u toegang tot de overkapping welke kan worden afgesloten met glazen schuifwanden en toegang biedt tot bijkeuken en hobbyruimte en toegang tot de garage.

Tweede verdieping

Bereikbaar met vaste trap naar overloop met bergruimte en afzonderlijke ruimte voor de cv-ketel (2019) en een afzonderlijke 4e slaapkamer met vaste kast.

Eerste verdieping

Overloop met 2 vaste kasten, 3 slaapkamers (waarvan 2 met vaste kasten), badkamer (2019) met douche inrichting met drain, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

Bijgebouwen

- Aangebouwde bijkeuken met afzonderlijke hobbyruimte/chill-ruimte en aangrenzende garage met een afmeting van ca. 2.89 x 7.07 meter (binnenwerks).
- Overkapping (tussen woning en garage) met glazen wanden met een afmeting van ca. 7.49 x 3.09 meter.





















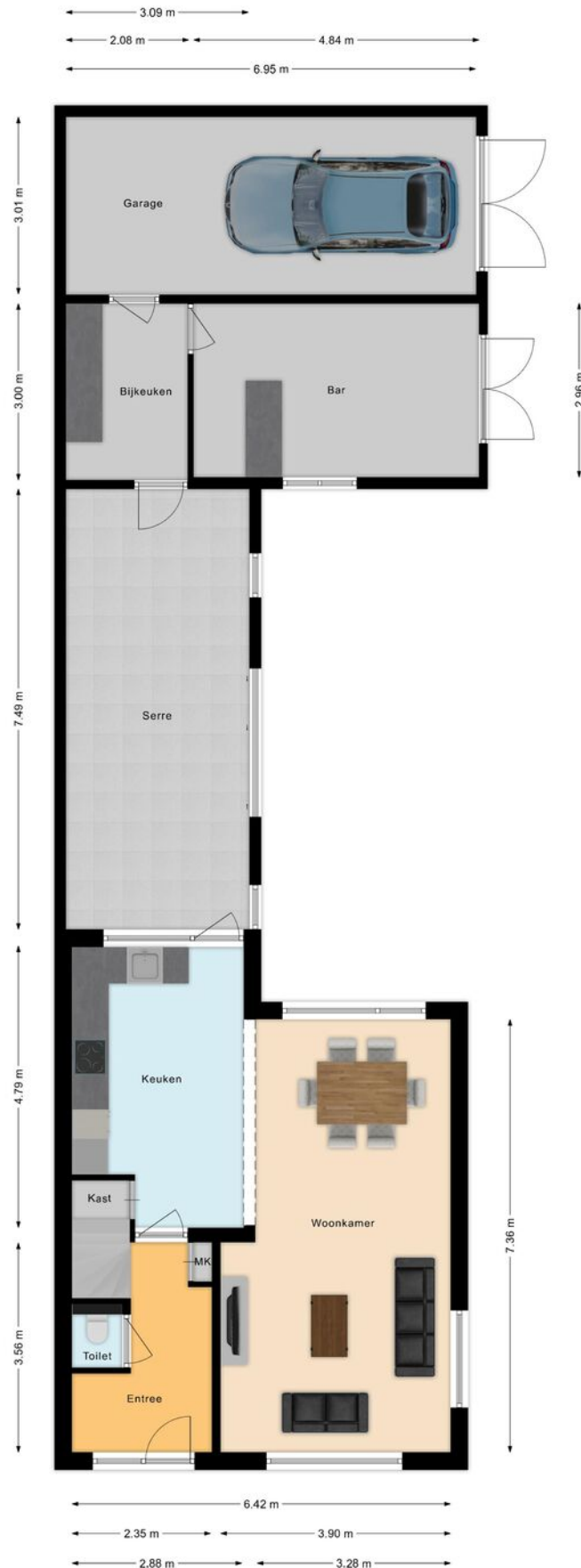








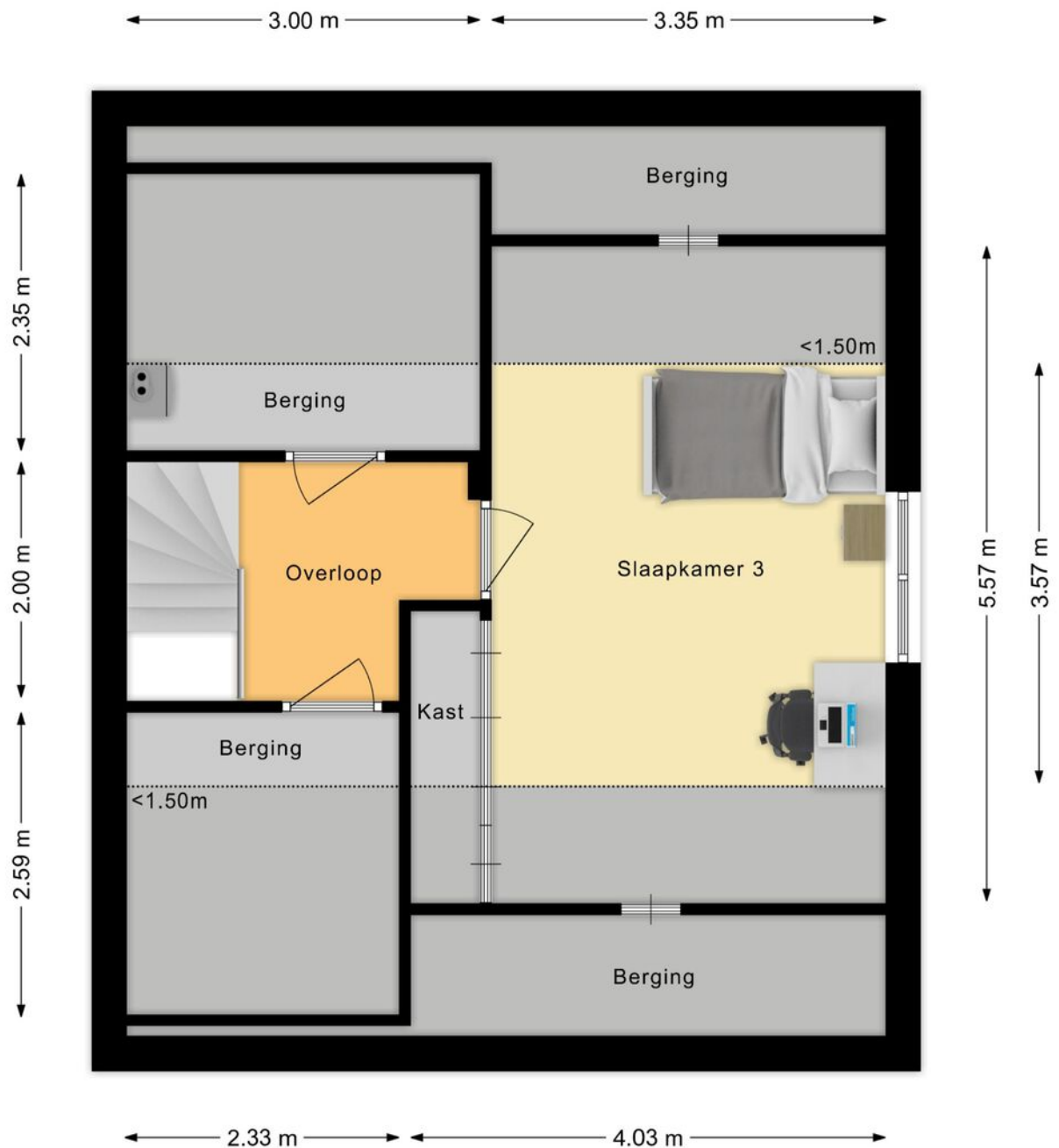
Plattegronden



Plattegronden



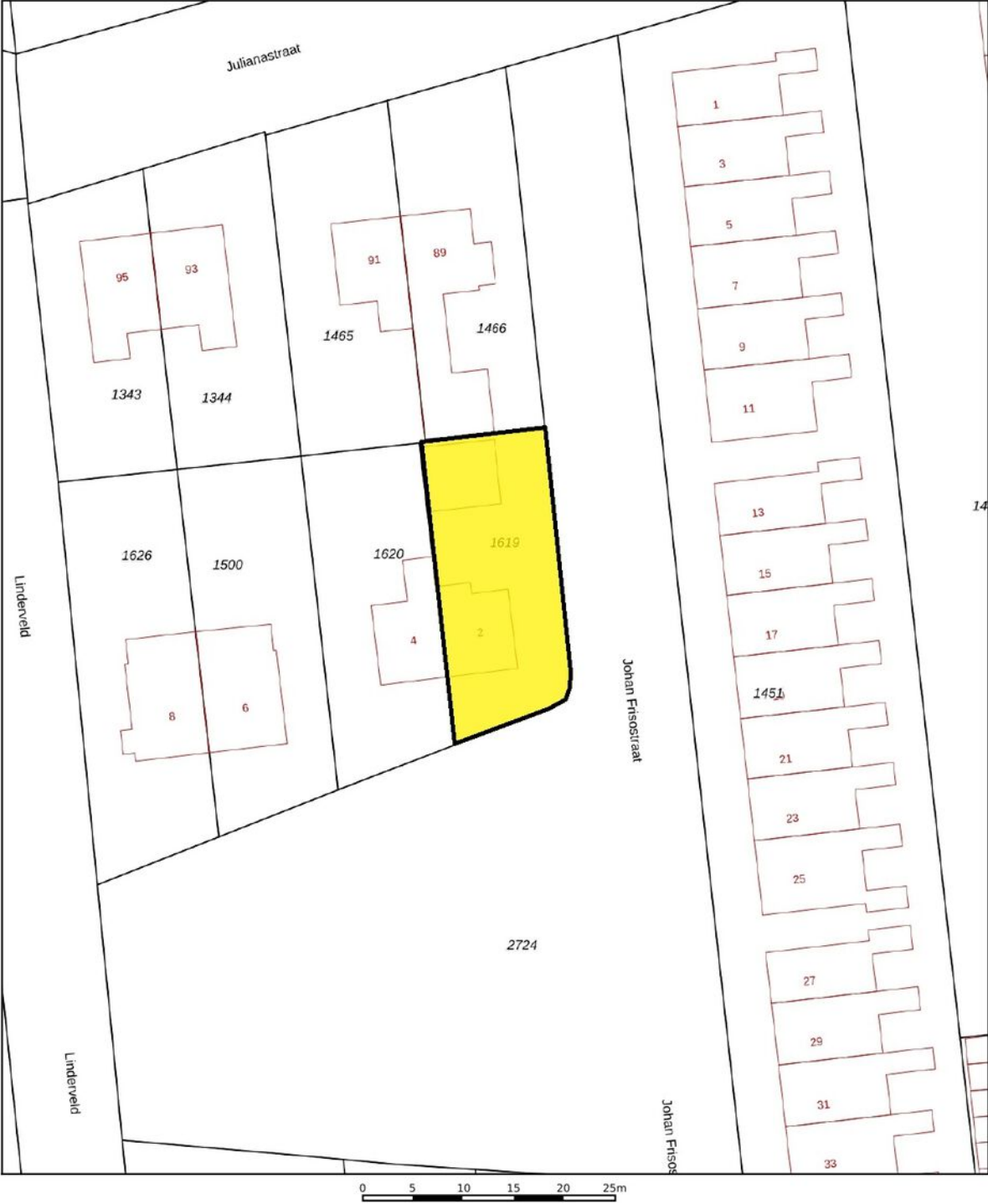
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



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 G

Perceel 1619

kadaster

Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 21 mei 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.

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
Linderflie 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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