



Vraagprijs
€ 489.000 K.K.

23

GROTESTRAAT

DEN HAM

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1941
Perceeloppervlakte	310 m ²
Woonoppervlakte	186 m ²
Inhoud	653 m ³
Energie label	C

Enkele wetenswaardigheden:

- Voormalig postkantoor met authentieke uitstraling en karakteristieke details;
- Centraal gelegen op steenworp afstand van de historische en gezellige Brink;
- 4 slaapkamers aanwezig op de eerste verdieping;
- Eenvoudig extra (slaap)kamer te realiseren op de tweede verdieping;
- Luxe moderne badkamer uit 2016;
- Achtertuin gelegen op het zuiden met sfeervolle terrasoverkapping;
- Aangebouwde garage met zolderruimte;
- Voorzien van 22 zonnepanelen;
- Kortom: een karakteristieke en veelzijdige woning met veel ruimte en mogelijkheden, op een centrale plek in Den Ham.

Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met uitstraling, comfort én volop ruimte voor werk, hobby of gezinsleven? Dan is deze vrijstaande woning in het voormalige postkantoor van Den Ham precies wat je zoekt. Met zijn royale opzet, fijne leefruimtes en praktische bijgebouwen biedt dit huis alle mogelijkheden om prettig te wonen én te werken.

Binnen voelt de woning direct warm en licht aan. De gehele begane grond is voorzien van een eiken parketvloer, wat bijdraagt aan de luxe en sfeervolle uitstraling. De woonkamer met gashaard en de open keuken vormen een fijne plek om samen te komen. De woonkeuken is bovendien voorzien van een airco uit 2018, terwijl de ruime kelder extra praktische opbergruimte biedt. Op de verdiepingen vind je meerdere slaapkamers, een moderne badkamer en een zeer royale zolderverdieping die zich uitstekend leent voor een extra kamer, werkplek of hobbyruimte.

Ook buiten valt er veel te genieten. De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, beschikt over een sfeervolle terrasoverkapping, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zit. De grote aangebouwde garage met zolder maakt het geheel compleet en biedt volop ruimte voor hobby's, opslag of werk aan huis. De meterkast is vernieuwd in 2017, wat moderne technische voorzieningen garandeert.

Kortom: een karakteristieke en veelzijdige woning met veel ruimte en mogelijkheden, op een centrale plek in Den Ham.

Begane grond

Royale entree, meterkast, trapopgang, modern wandcloset met fontein, woonkamer met gashaard, open woonkeuken met vaste kast, tuindeuren naar zongericht terras, toegang tot ruime kelderruimte (ca. 1.98 x 2.89 x 1.82 hoogte), open keuken voorzien van L-vormige inbouwkeuken voorzien van enige inbouwapparatuur, achteringang.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste kast, royale badkamer (2016) met ligbad met bubbel, inloopdouche met drain, 2e wandcloset en dubbele wastafelmeubel, 4 slaapkamers waarvan 2 met een vaste kast (de eerste verdiepingvloer is grotendeels voorzien van een massief eiken parketvloer).

Tweede verdieping

Zeer royale hobbyruimte welke bereikbaar is met een vaste trap met bergruimte achter de knieschotten aan 1 zijde, inloopkast aan de andere zijde, ruimte voor opstelplaats cv-ketel, diverse mogelijkheden om hier extra ruimtes te realiseren.

Bijgebouwen

- Aangebouwde garage met een inwendige afmeting van ca. 3.33 x 10.26 meter + zolder;
- Vrijstaande overkapping in achtertuin met een afmeting van ca. 6.50 x 4.20 meter.





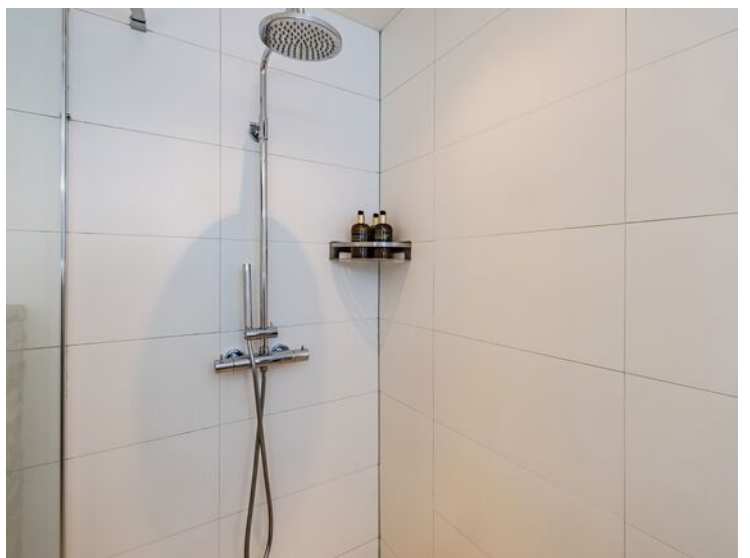
















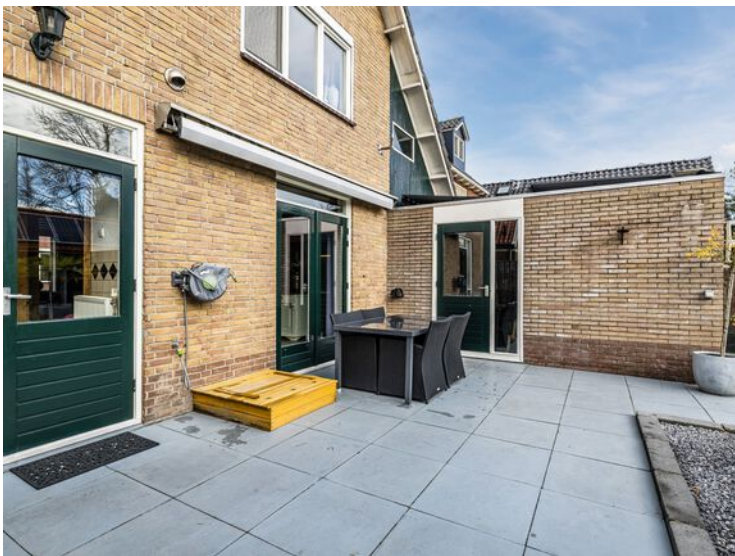
Wonen met historie en karakter

De woning is gesitueerd in het voormalige postkantoor van Den Ham. Dit mag daarom met recht een woning met historie worden genoemd! Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd maar gelukkig zijn veel karakteristieke details behouden gebleven. Denk hierbij aan de herkenbare entree, het boograampje in de kopgevel en de gedenkplaat in de hal van de eerste steenlegging in 1941. En dat op steenworp afstand van de ook al zo historische én gezellige Brink.

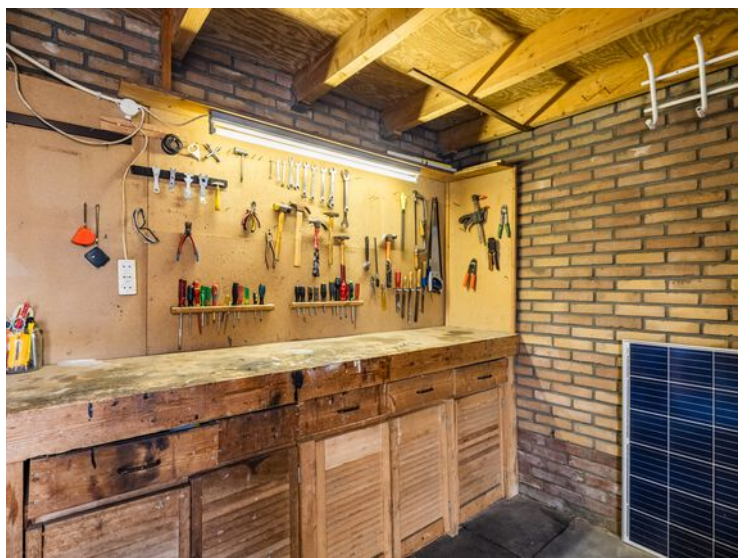










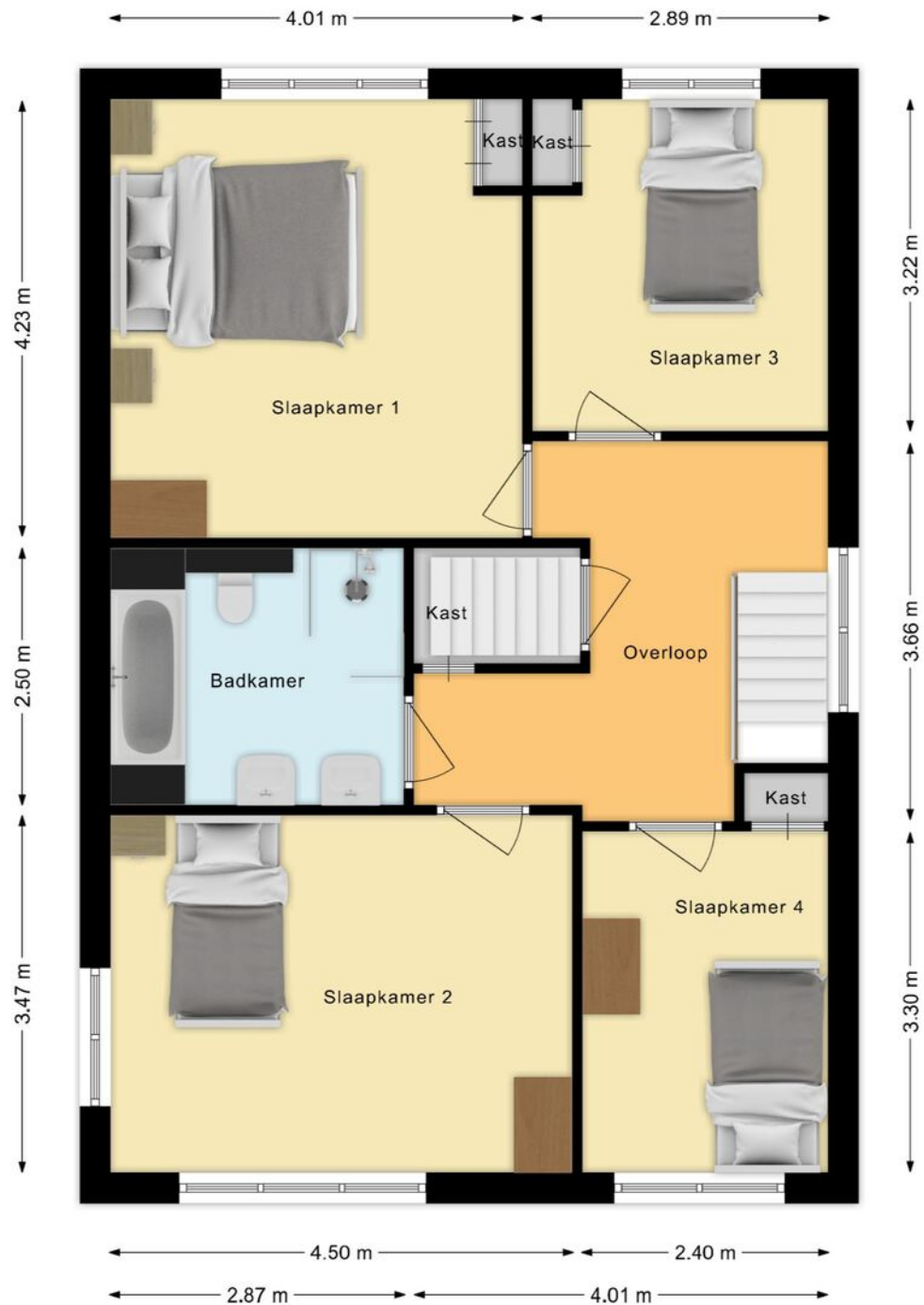




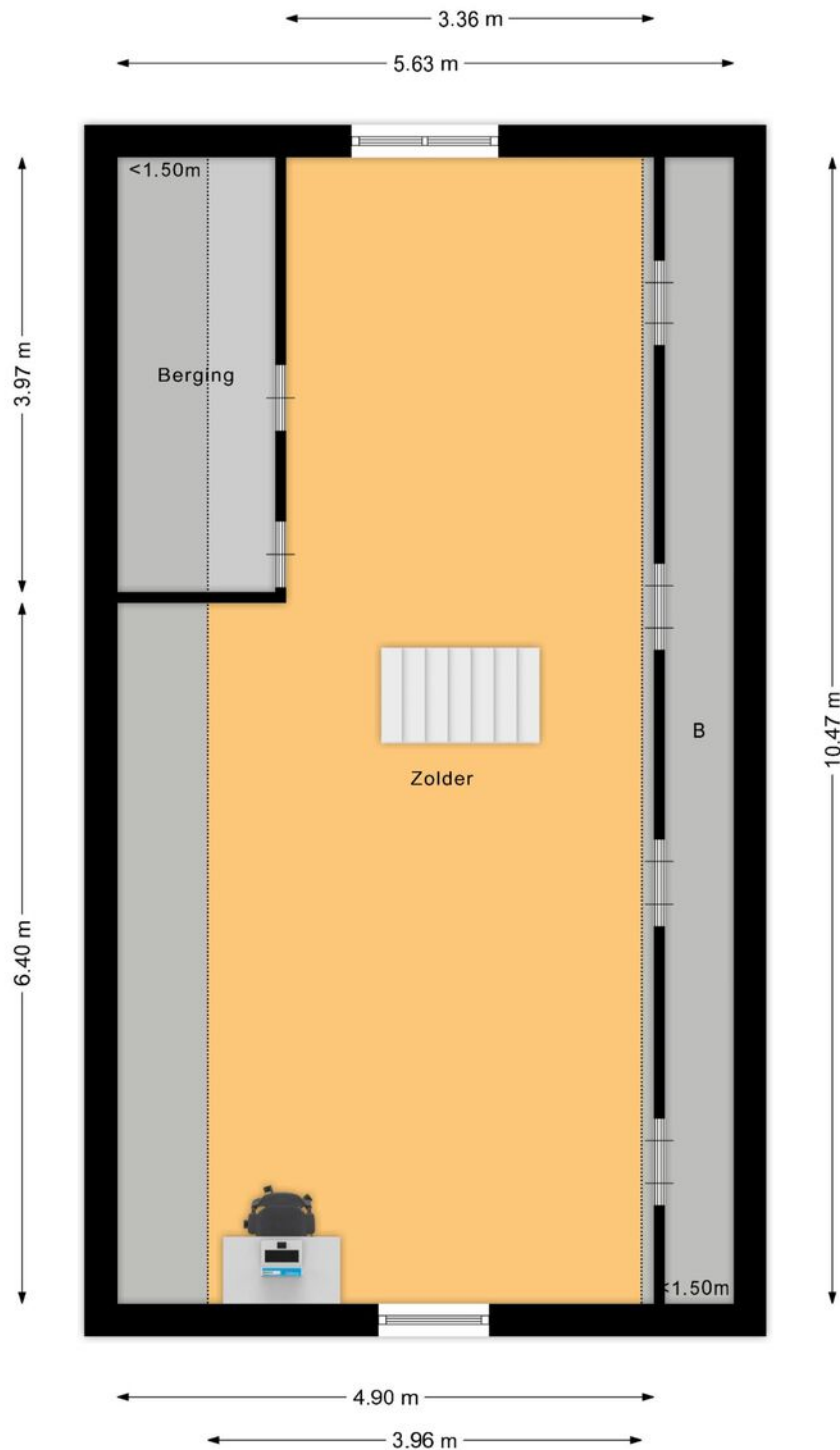
Plattegronden

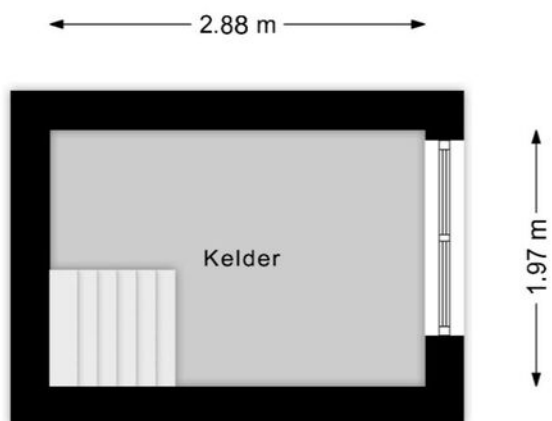
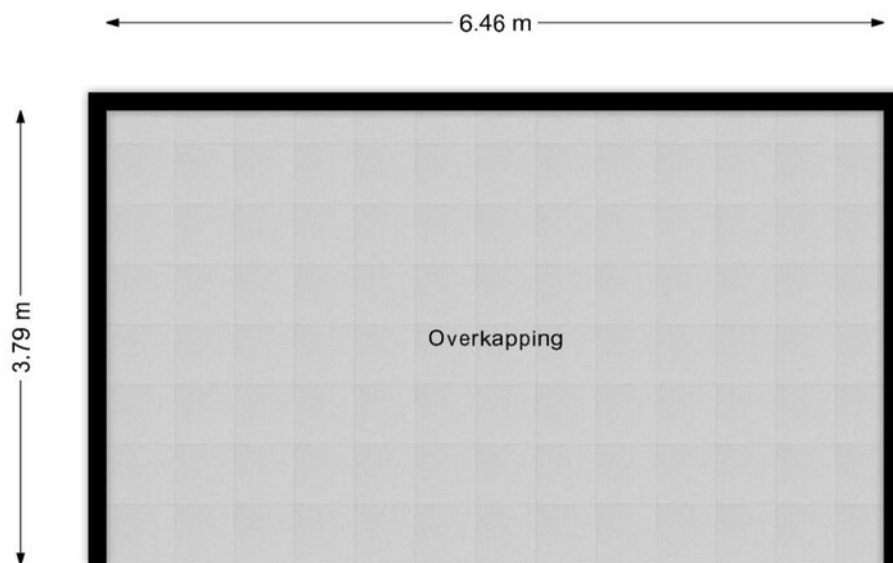


Plattegronden



Plattegronden

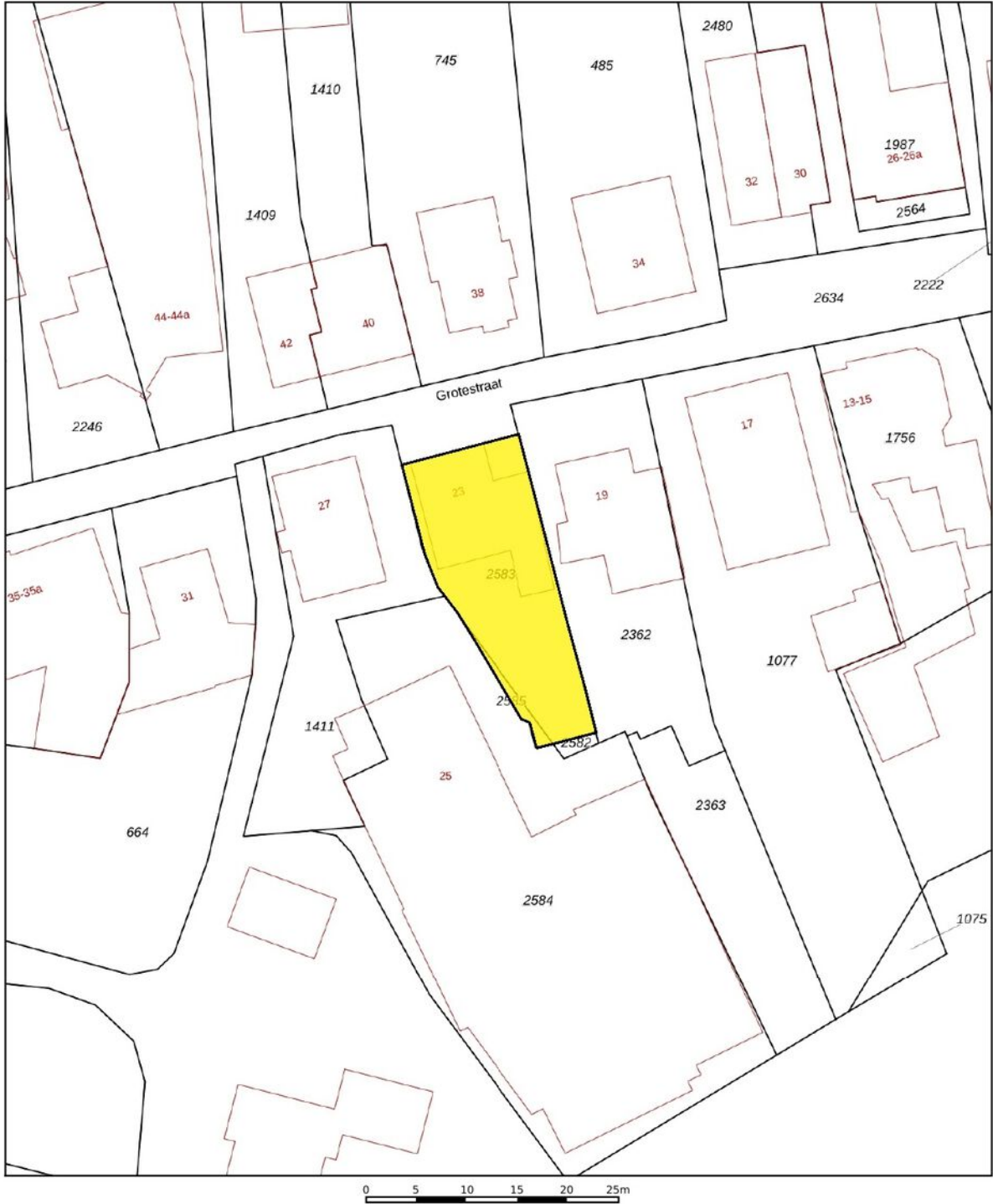




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Ham

Sectie

Perceel	2583
---------	------

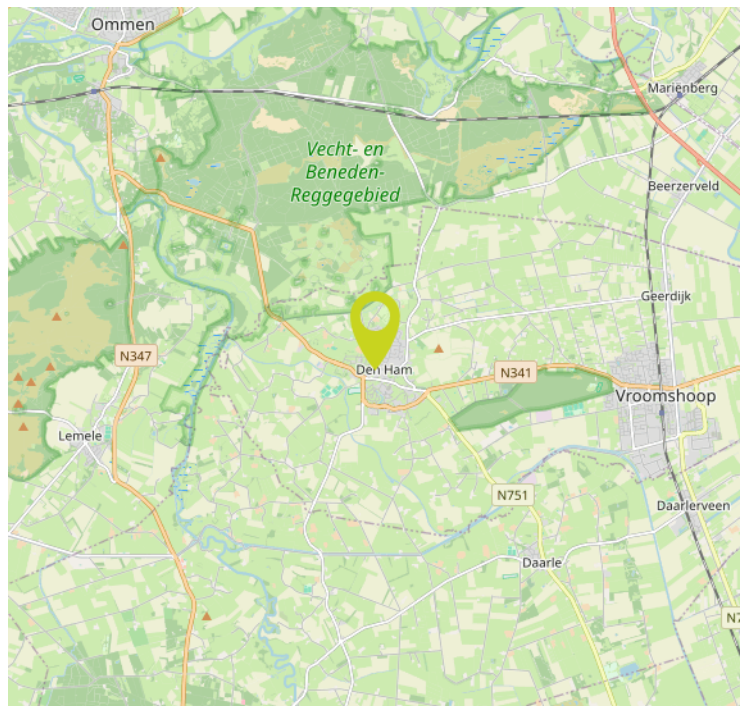
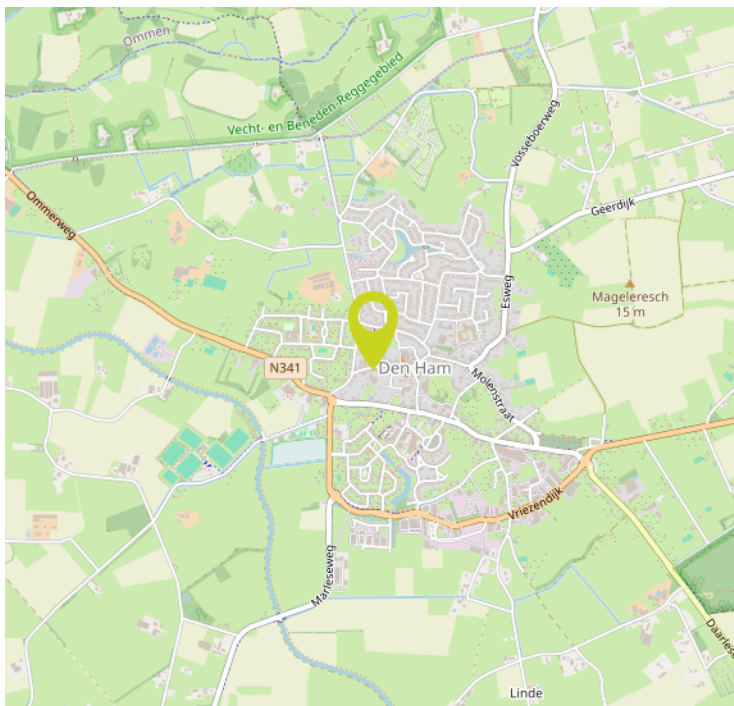
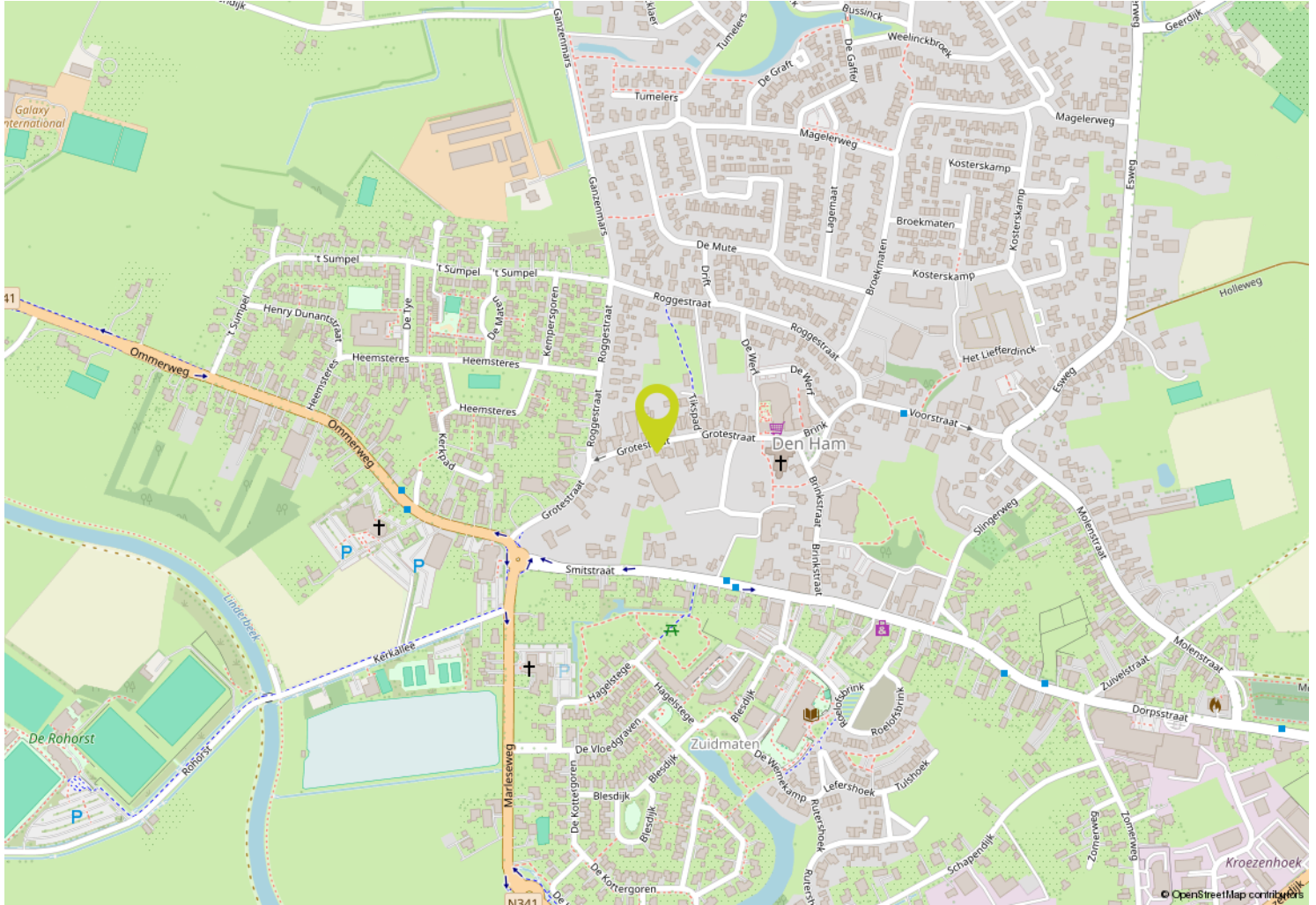
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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
Linderflie 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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