Bouwhuis

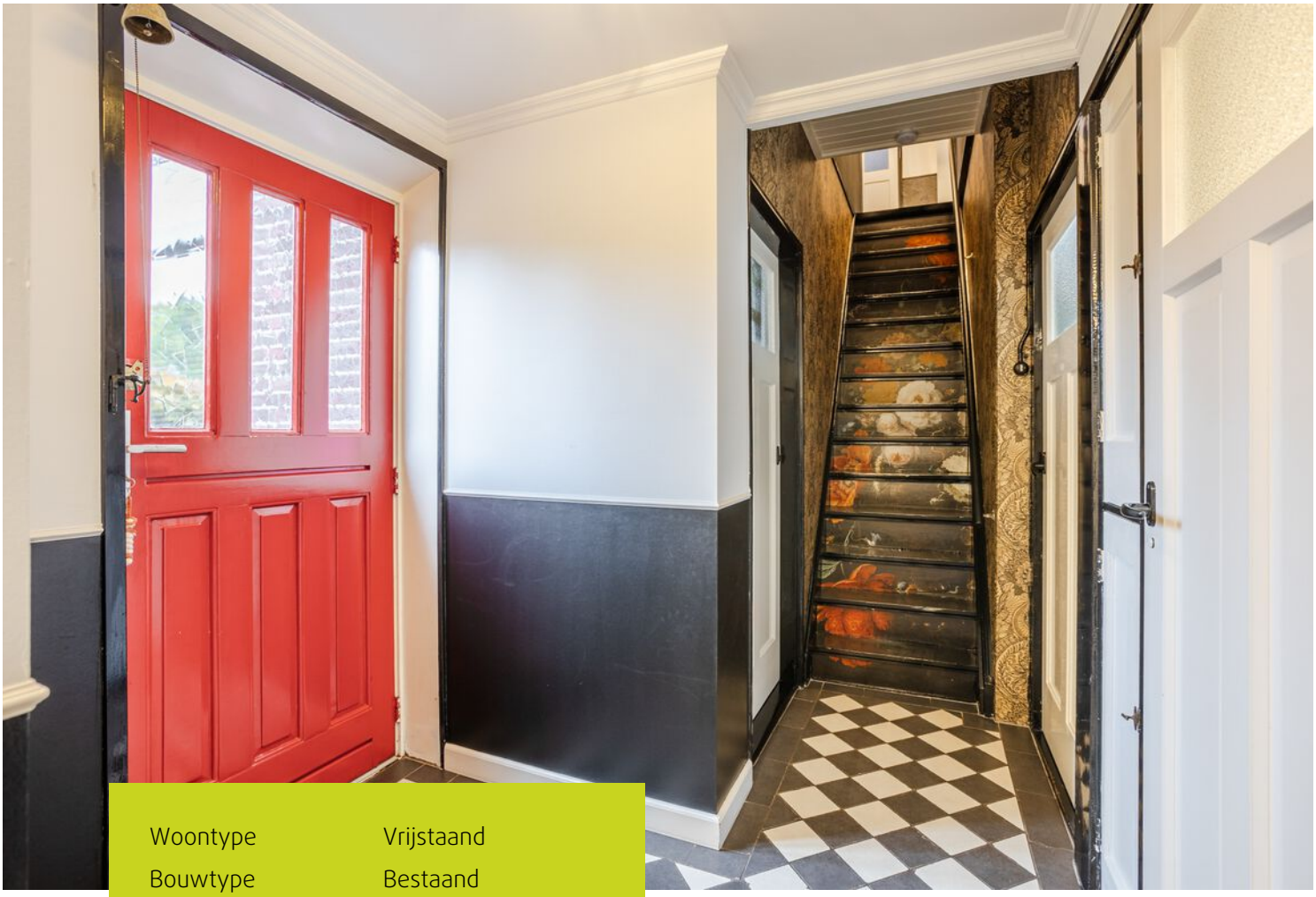
Makelaardij | Hypotheken



DEN HAM
Molenstraat 46

Vraagprijs € 519.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4/5
Bouwjaar	1926
Perceeloppervlakte	542 m^2
Woonoppervlakte	151 m^2
Inhoud	645 m^3
Energielabel	Label C

Enkele wetenswaardigheden:
- Karakteristieke en ruime woning op een mooie locatie in Den Ham;
- Levensloopbestendig wonen dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Royale, moderne woonkeuken (2024) met diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming;
- Sfeervolle woonkamer van circa 37 m^2 met erker en pelletkachel (2017);
- In totaal vier slaapkamers en een extra kantoorruimte/ slaapkamer;
- Meerdere ruimtes voorzien van airconditioning;
- 20 zonnepanelen (installatiejaar: 2019).
- Overkapping geplaatst in 2025;
- Veel praktische bergruimte, waaronder een kelder en zolderruimte.

Omschrijving

Op zoek naar een ruime, karakteristieke woning met volop mogelijkheden én het comfort van gelijkvloers wonen? Dan is deze woning in Den Ham zeker een bezichtiging waard!

De woning combineert karakteristieke elementen met diverse moderne voorzieningen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is levensloopbestendig wonen hier uitstekend mogelijk.

De royale woonkeuken, vernieuwd in 2024, vormt samen met de sfeervolle woonkamer van circa m² een heerlijke leefruimte. De erker zorgt voor een prettige lichtinval en de pelletkachel voor extra sfeer. Daarnaast beschikt de woning over meerdere slaapkamers, een kantoorruimte en diverse praktische bergruimtes.

Ook buiten is er volop ruimte! De tuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over diverse terrassen. Vanuit de woning kijk je bovendien uit op het nabijgelegen wandelpad richting de Mageleresch, waardoor je zo de natuur in wandelt. Verder zijn er een ruime aangebouwde garage/ hobbyruimte met zolder, een vrijstaande houten schuur en een in 2025 geplaatste overkapping aanwezig.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. De woning beschikt over airconditioning, vloerverwarming in de woonkeuken en 20 zonnepanelen. De afgelopen jaren zijn bovendien het dak, de vloer en de gevel nageïsoleerd.

Begane grond

Vernieuwde entree/hal met technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine, bijkeuken met opstelplaats voor cv-ketel, badkamer met wastafelmeubel en douche-inrichting, afzonderlijke modern wandcloset (2020), royale woonkeuken (2024) met moderne inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, airco, pvc-vloer met off. vloerverwarming, meterkast, toegangsdeur naar kelder ca. 2 x 3 meter, ruime slaapkamer (gerenoveerd in 2021) met airco (2021), riante woonkamer (ca. 37 m²) met erker en pelletkachel, vanuit vernieuwde entree/hal is er een doorgang naar de garage/hobbyruimte met elektrische garagedeur en vaste trap naar ruime zolderruimte.

Eerste verdieping

Overloop met 2 vaste kasten, 3 ruime slaapkamers (waarvan 2 met airco uit 2020) met vaste kasten waarvan 1 slaapkamer met airco en kantoorruimte c.q. extra slaapkamer (gerenoveerd in 2021).

Bijgebouwen

- Aangebouwde garage/schuur met een inwendige afmeting van ca. 4.17 x 9.90 meter met zolderruimte;
- Vrijstaande houten schuur met een inwendige afmeting van ca. 2.57 x 5.92 meter met nieuwe dakplaten;
- Overkapping met een afmeting van 2.87 x 5.65, geplaatst in 2025.

















































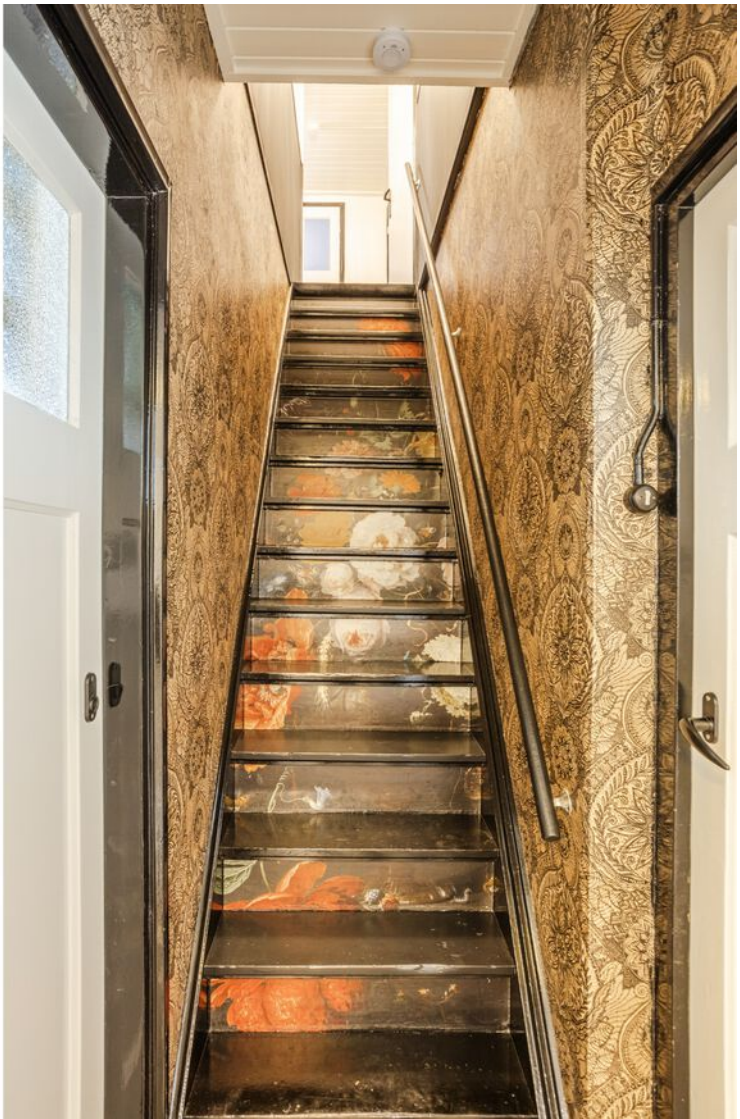




































































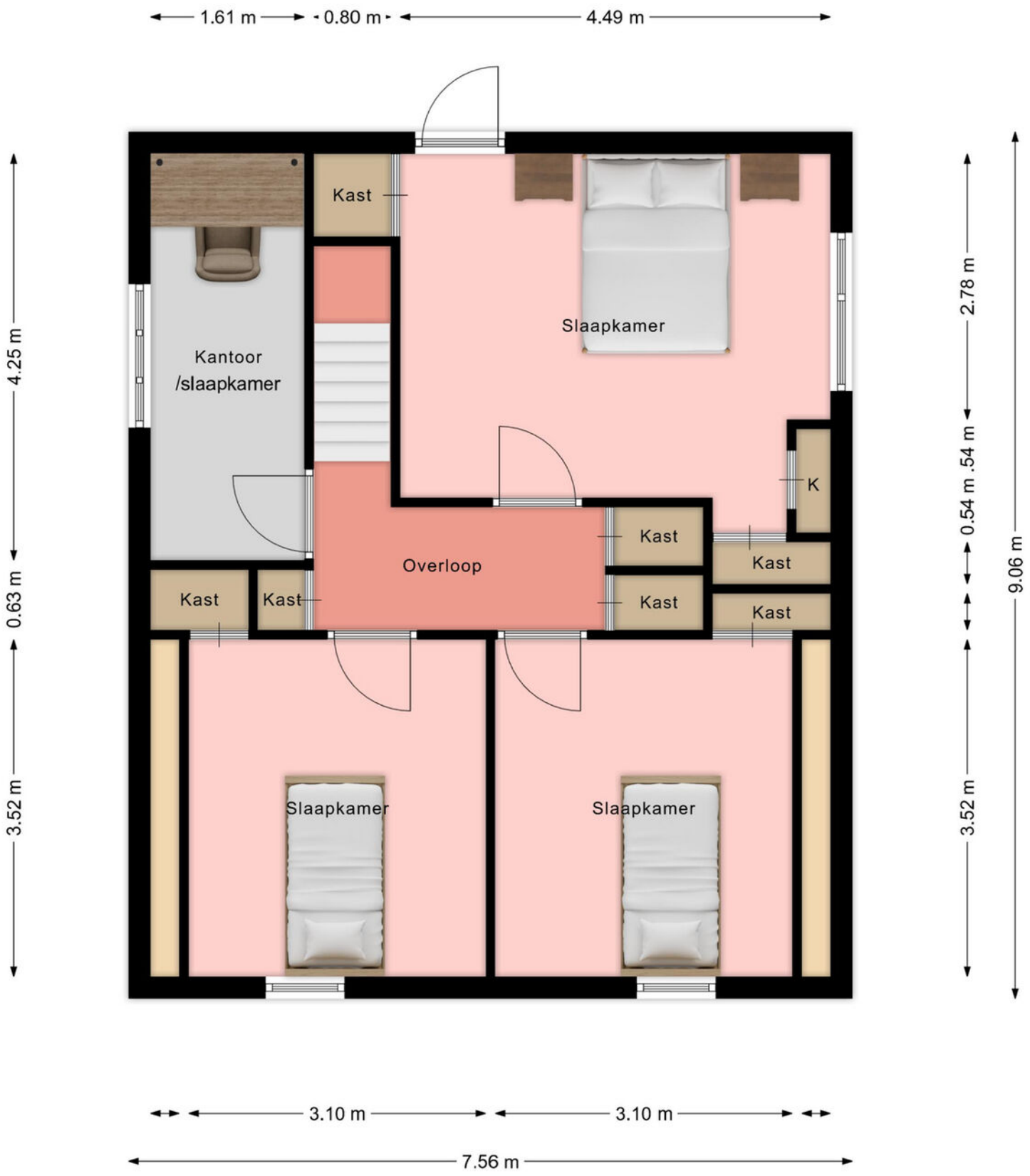




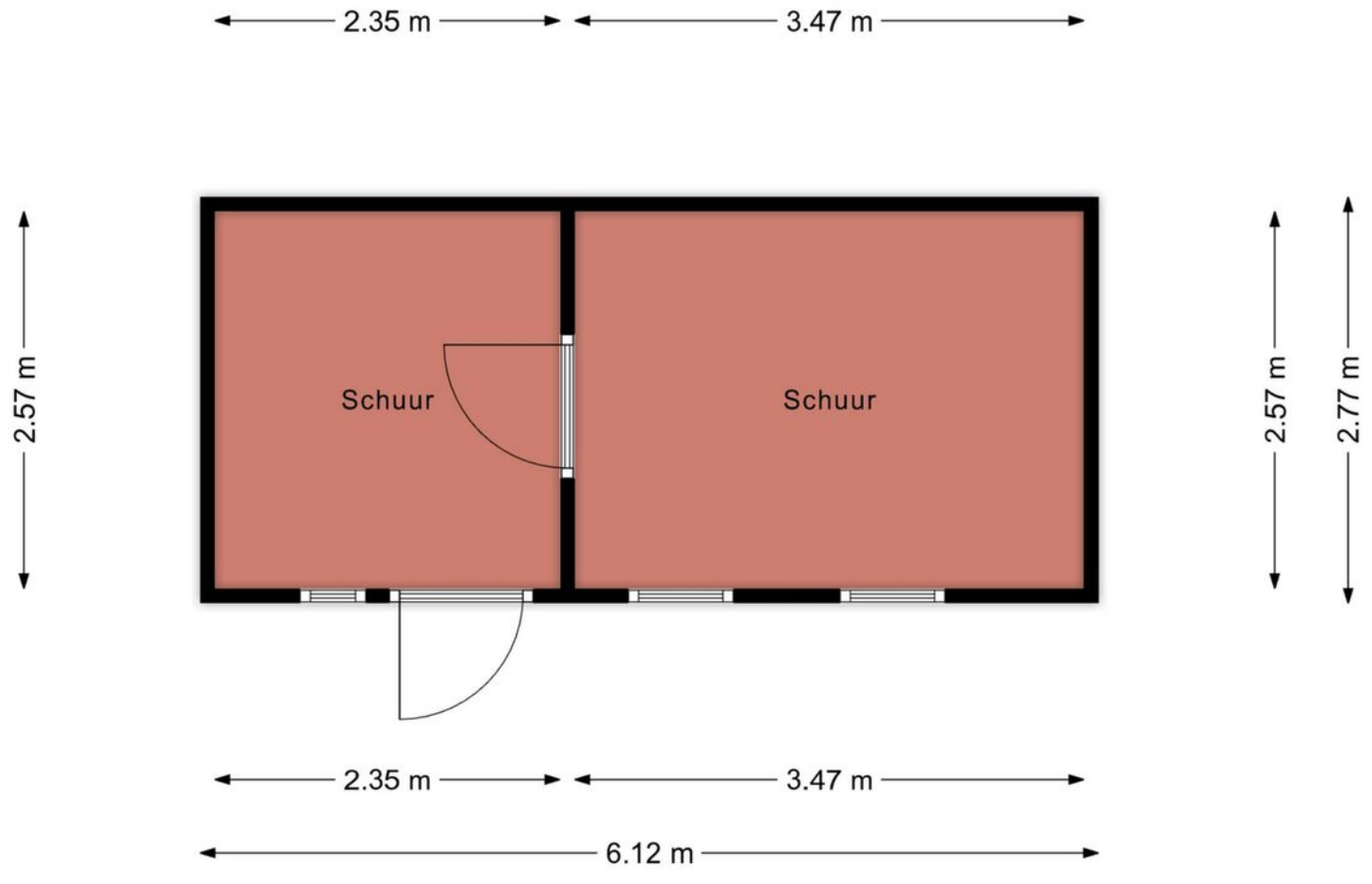
Plattegronden



Plattegronden



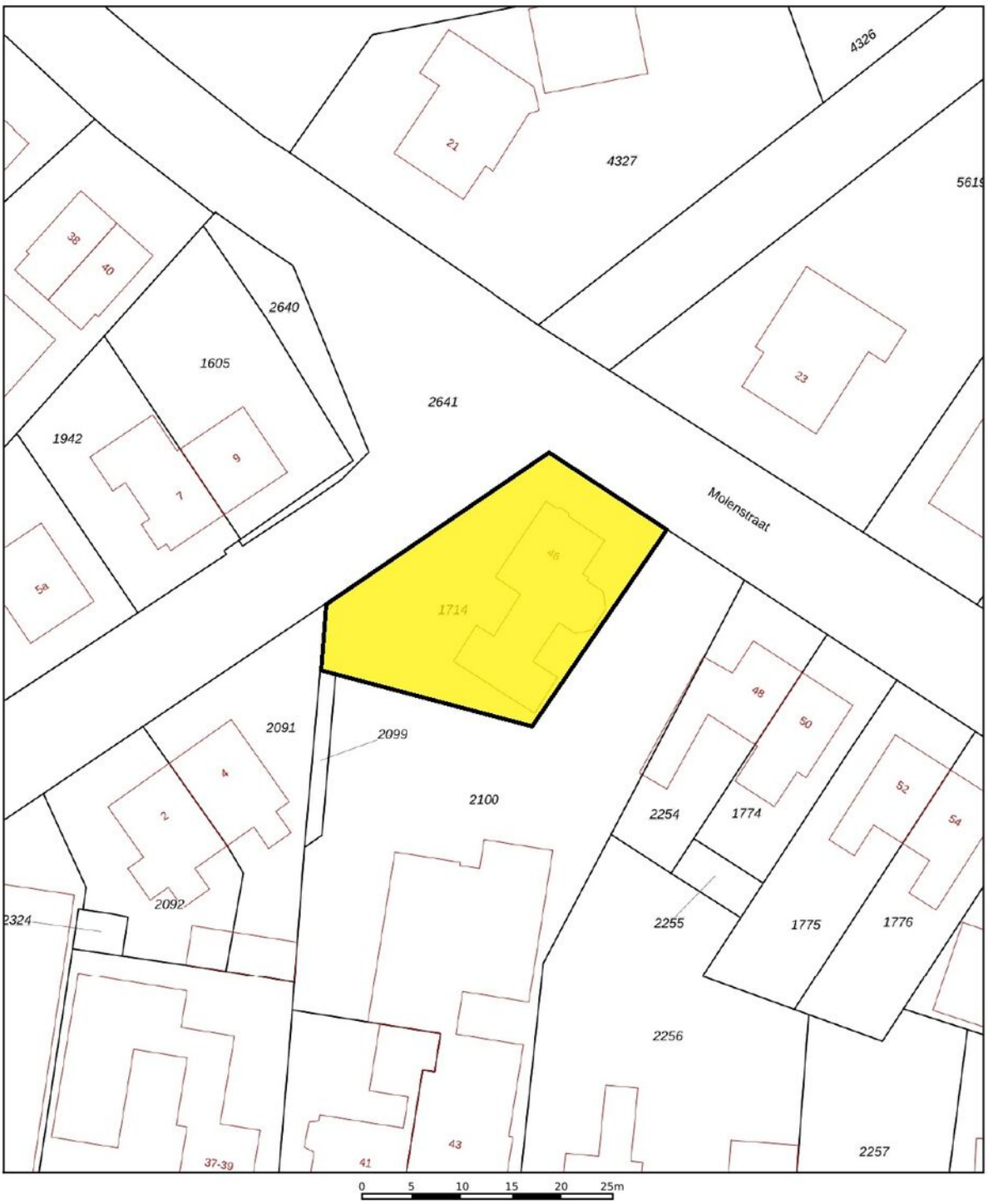
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

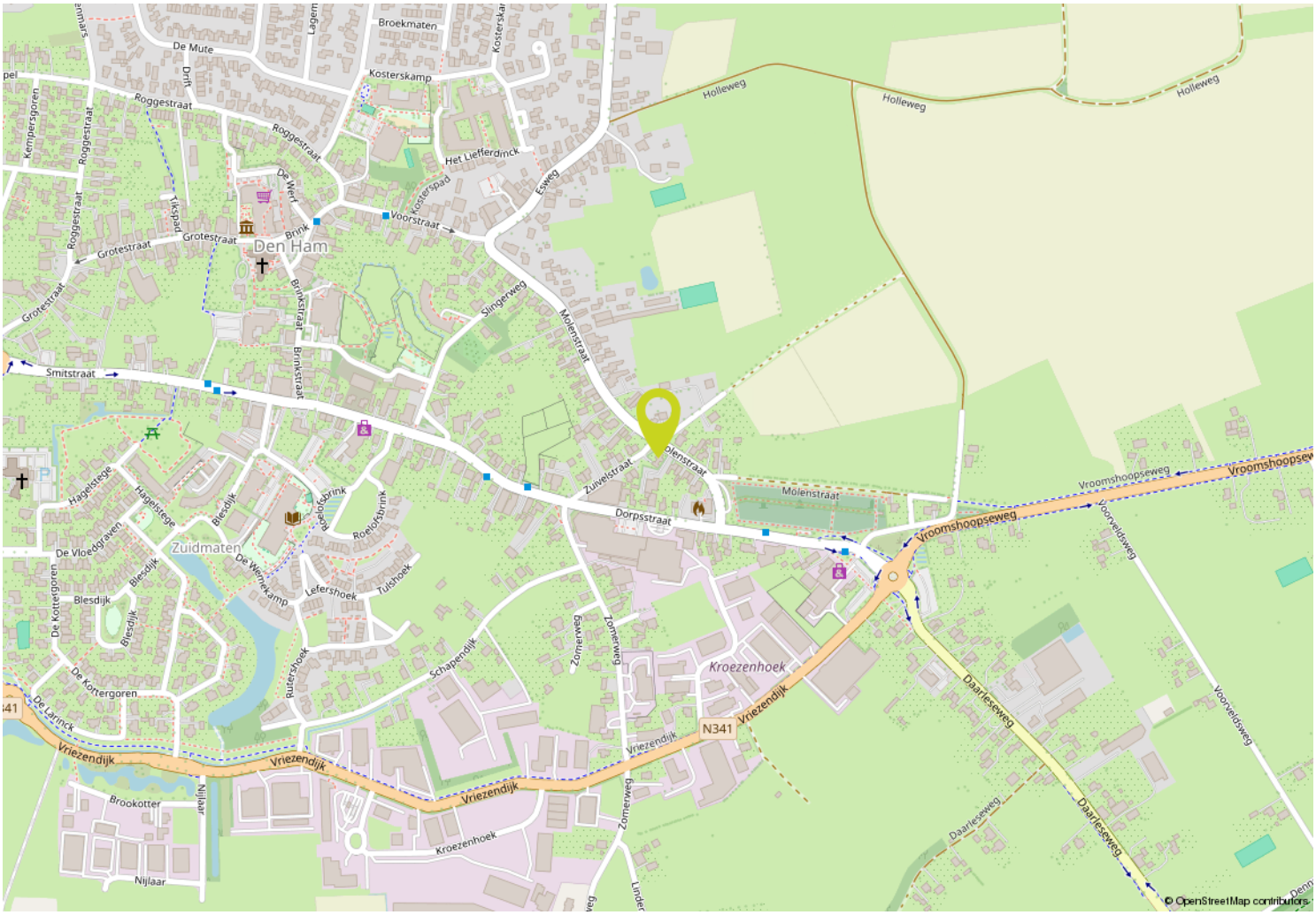
Kadastrale gemeente	Den Ham
Sectie	D
Perceel	1714

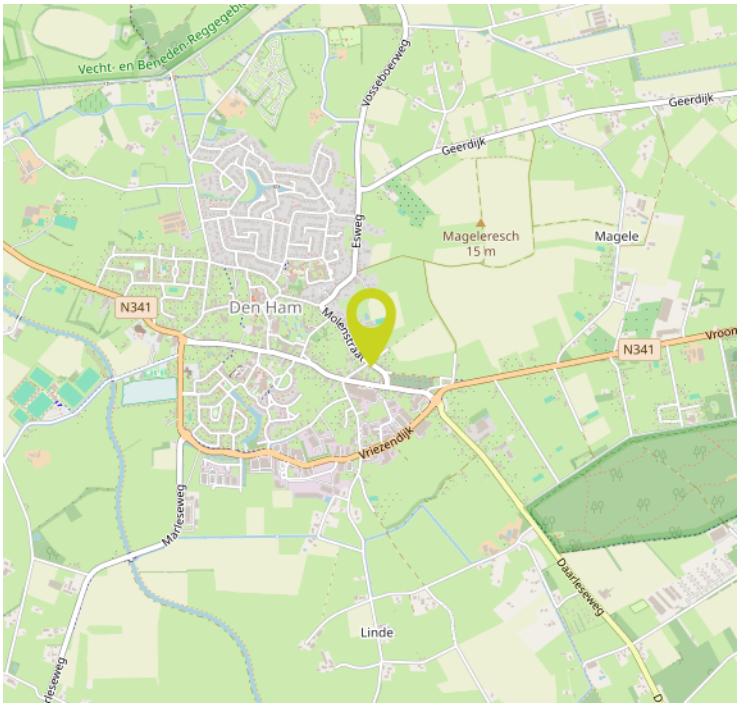
kadaster

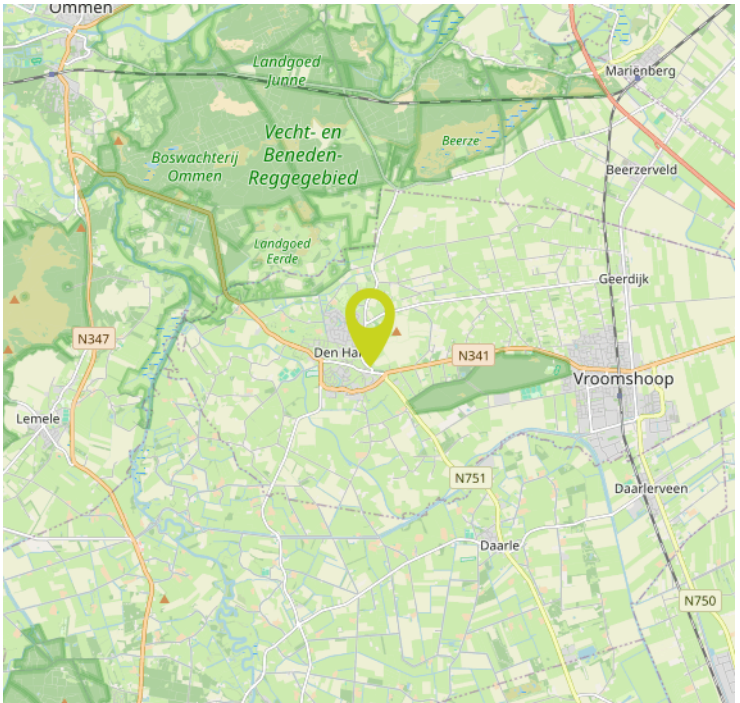
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 erfdienstbaarheden, 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 publiekrechterlijke 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 brancheverenigingVBO 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 verzorgt 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
Linderflier 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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