

Karakteristieke tussenwoning!



HOORN | Venenlaan 89



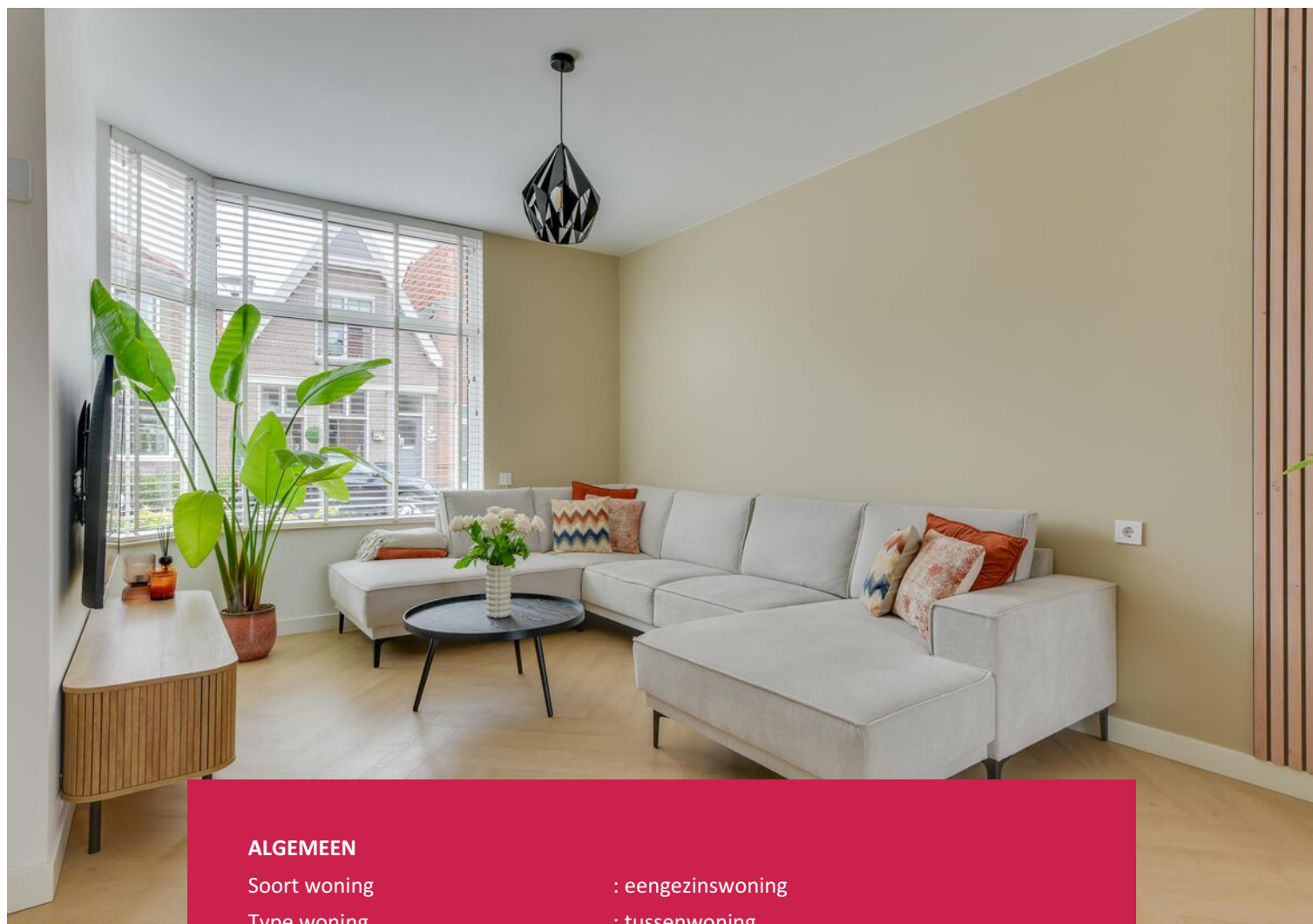
Van't Riet
De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 1920

WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 296 m ³
Perceeloppervlakte	: 84 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 76 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Hoorn
Sectie	: D
Nummer	: 2557

INSTALLATIES & ISOLATIE

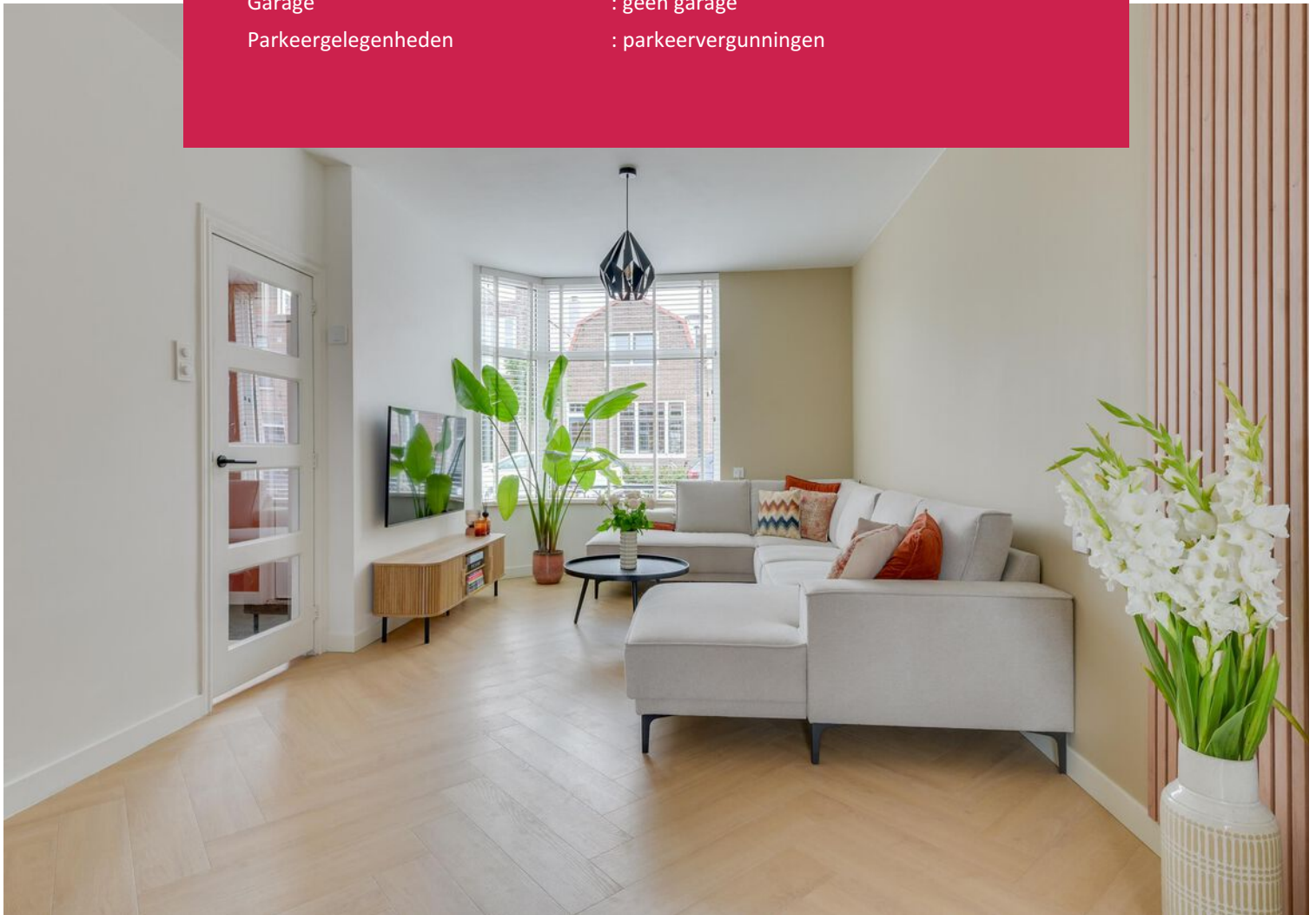
Verwarming	: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	: 2020
Isolatie	: muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	: C

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding	: in overleg
-------------	--------------

TUIN & GARAGE

Ligging	: in woonwijk
Tuin	: achtertuin, voortuin
Garage	: geen garage
Parkeergelegenheden	: parkeervergunningen



Omschrijving

Venenlaan 89, 1623 RB Hoorn

Wij mogen weer een pareltje aanbieden aan de Venenlaan 89. Deze karakteristieke woning op loopafstand van de binnenstad, is de afgelopen jaren grondig aangepakt en op veel belangrijke onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is het huis onder andere voorzien van een moderne keuken en badkamer (2023) en beschikt de woning grotendeels over kunststof kozijnen met HR++-beglazing en vloerverwarming. Ook zijn onder andere de riolering, een deel van de elektra en diverse leidingen vernieuwd. Dankzij de praktische indeling, de nette afwerking en de onderhoudsvriendelijke tuin is dit een woning waar je zonder zorgen kunt intrekken.

INDELING:

Begane grond: Via de entree kom je in de hal. Hier vindt je de vernieuwde elektrische installatie met een 3-fase aansluiting en een extra kookgroep. Daarnaast is er een KPN-glasvezelaansluiting aanwezig. Via de glazen paneeldeur kom je in de heerlijk lichte en modern afgewerkte woonkamer. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en op de begane grond ligt een fraaie PVC-vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken welke in 2023 is geplaatst. Deze is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, zelfreinigende oven en kokend waterkraan. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een modern toilet, voorzien van vloerverwarming en tegelwerk. Tevens zit hier de bijkeuken welke is voorzien van kasten met een vast werkblad voor extra keukenapparatuur en is er middels de wandplanken genoeg opbergruimte voor bijvoorbeeld de tuinkussens. Via de kunststof openslaande deuren verleng je de kamer naar de fraai aangelegde tuin.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop. Hier ligt een laminaatvloer die over de gehele verdieping is doorgelegd en kunnen via de karakteristieke paneeldeuren de twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte bereikt worden. De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een dakopbouw welke in 2024 is voorzien van Keralit en kunststof kozijnen met HR++-beglazing. De kamer is afgewerkt met behang en is voorzien van een kastenwand. De tweede slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing en geïsoleerde wanden. Ook deze kamer is praktisch in te delen en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. De moderne badkamer is in 2023 vernieuwd en beschikt over een dubbele douche, een wastafelmeubel en comfortabele elektrische vloerverwarming. De separate toiletruimte is eveneens in 2023 vernieuwd. Op de verdieping bevindt zich tevens de cv-ketel (Remeha 2020, eigendom) en de opstelling voor de wasmachine en droger.

Vliering: Via een vlizotrap bereik je de praktische sta-hoge bergzolder. De vliering beschikt over een dakraam en biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

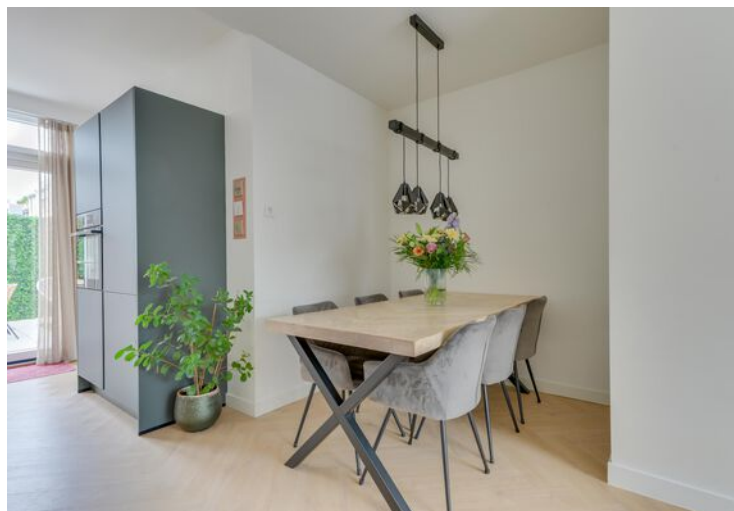
Tuin en onderhoud: Zowel de voor- als achtertuin zijn opnieuw aangelegd. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en beschikt over een achterom. Dankzij de aangelegde drainagegoot is ook de afwatering goed geregeld. In 2024 is het dak nagelopen, zijn de kapotte dakpannen en het loodwerk vervangen en is de dakopbouw voorzien van nieuwe bitumen dakbedekking. Ten slotte is de voorgevel in 2025 gezandstraald en geïmpregneerd en is de onderzijde van de gevel opnieuw gevoegd.

BIJZONDERHEDEN:

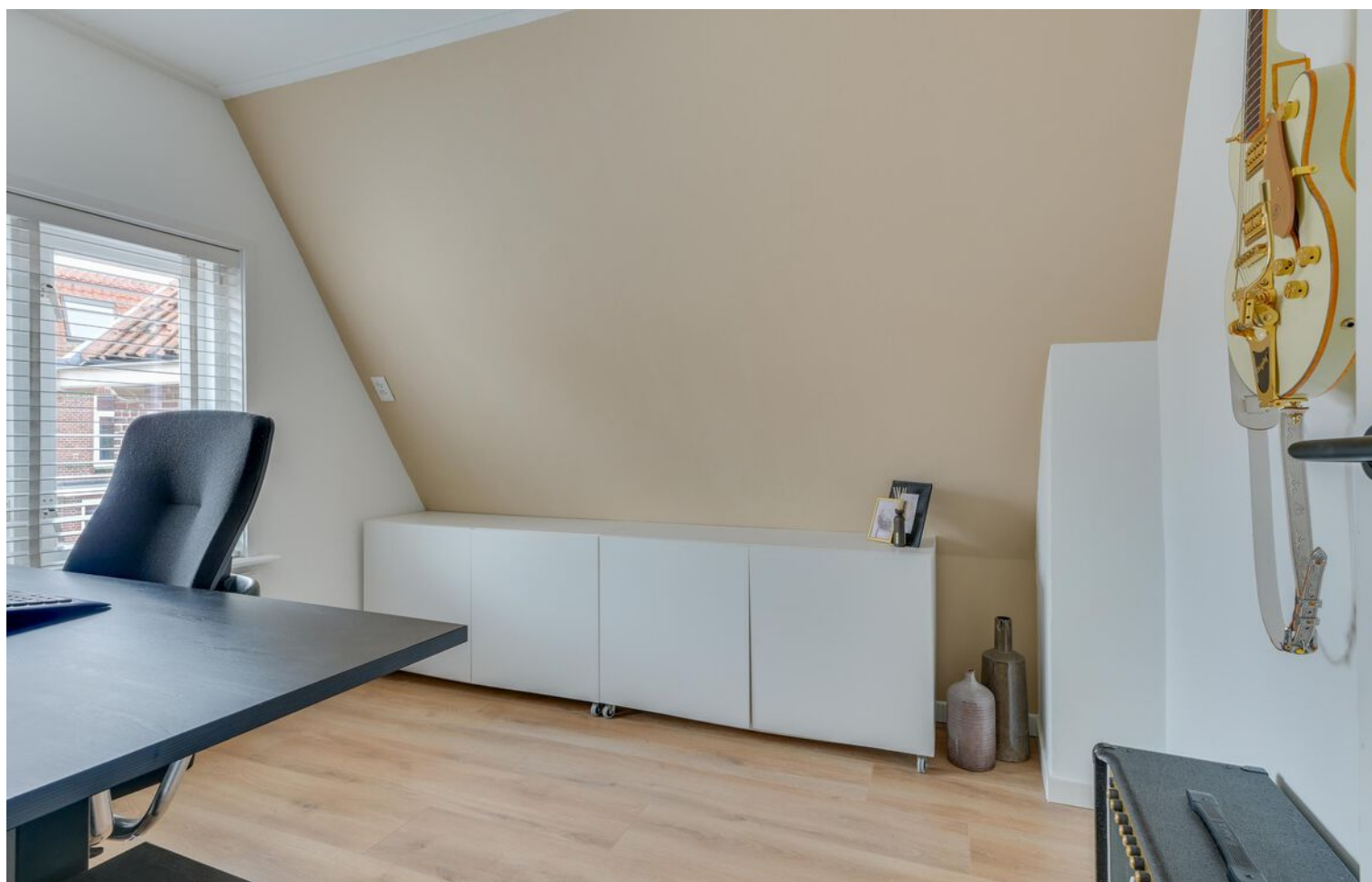
- De woning is op bijna alle punten gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur in 2023 vernieuwd;
- Sanitair in 2023 vernieuwd;
- Separate toiletruimte op de eerste verdieping;
- Riolering vernieuwd en water-, afvoer- en cv-leidingen vernieuwd;
- Muurisolatie en grotendeels HR++ glas.

De woning is gelegen aan de Venenlaan in de wijk Venenlaankwartier, een populaire en kindvriendelijke woonwijk in Hoorn. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook het Markermeer, recreatiegebieden en het stadsstrand zijn eenvoudig bereikbaar. Het historische centrum van Hoorn ligt op korte fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A7 goed bereikbaar, waardoor steden als Amsterdam en Alkmaar snel te bereiken zijn. De combinatie van rust, voorzieningen en een centrale ligging maakt dit een aantrekkelijke woonomgeving voor zowel starters als doorstromers.

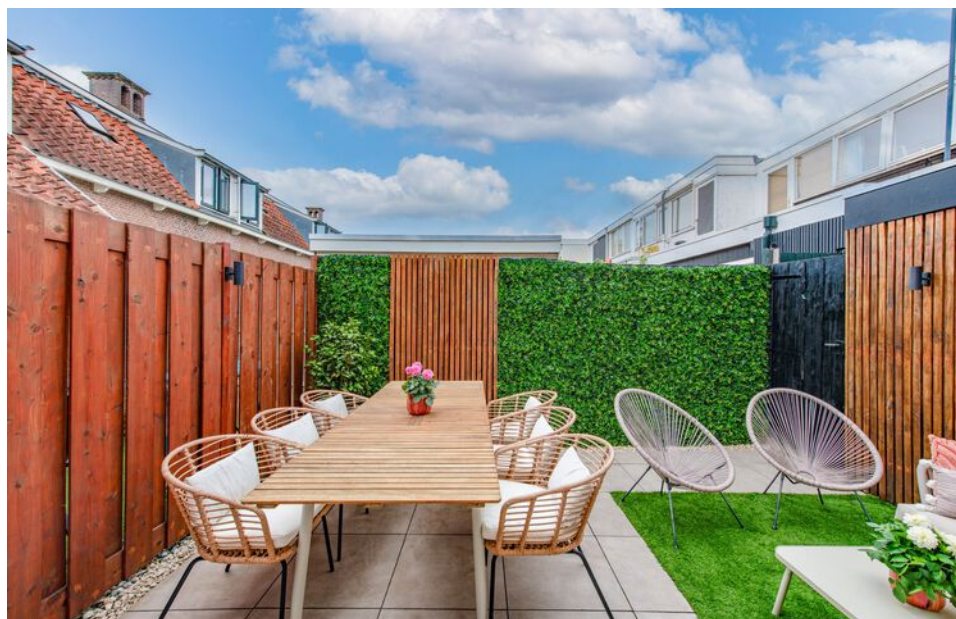
Ben je op zoek naar een woning waarbij veel grote werkzaamheden al zijn uitgevoerd en waar je direct comfortabel kunt wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van de Venenlaan 89 in Hoorn!















Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



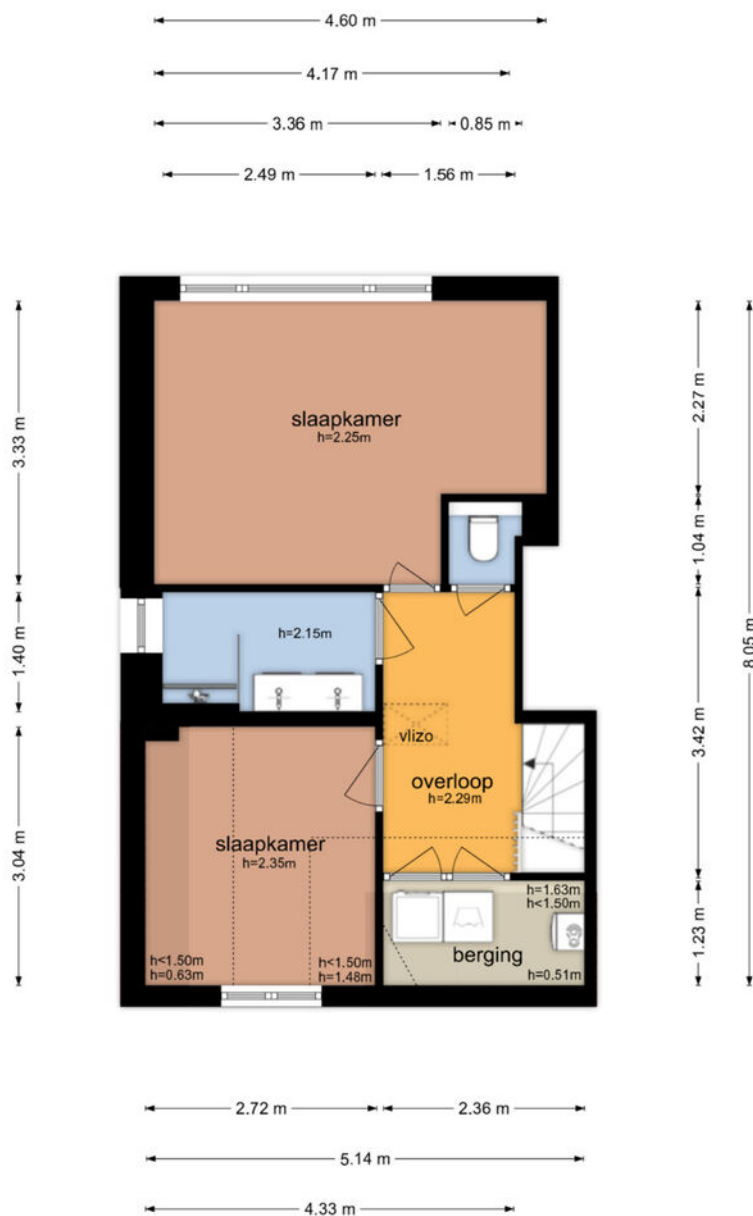
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

Plattegrond

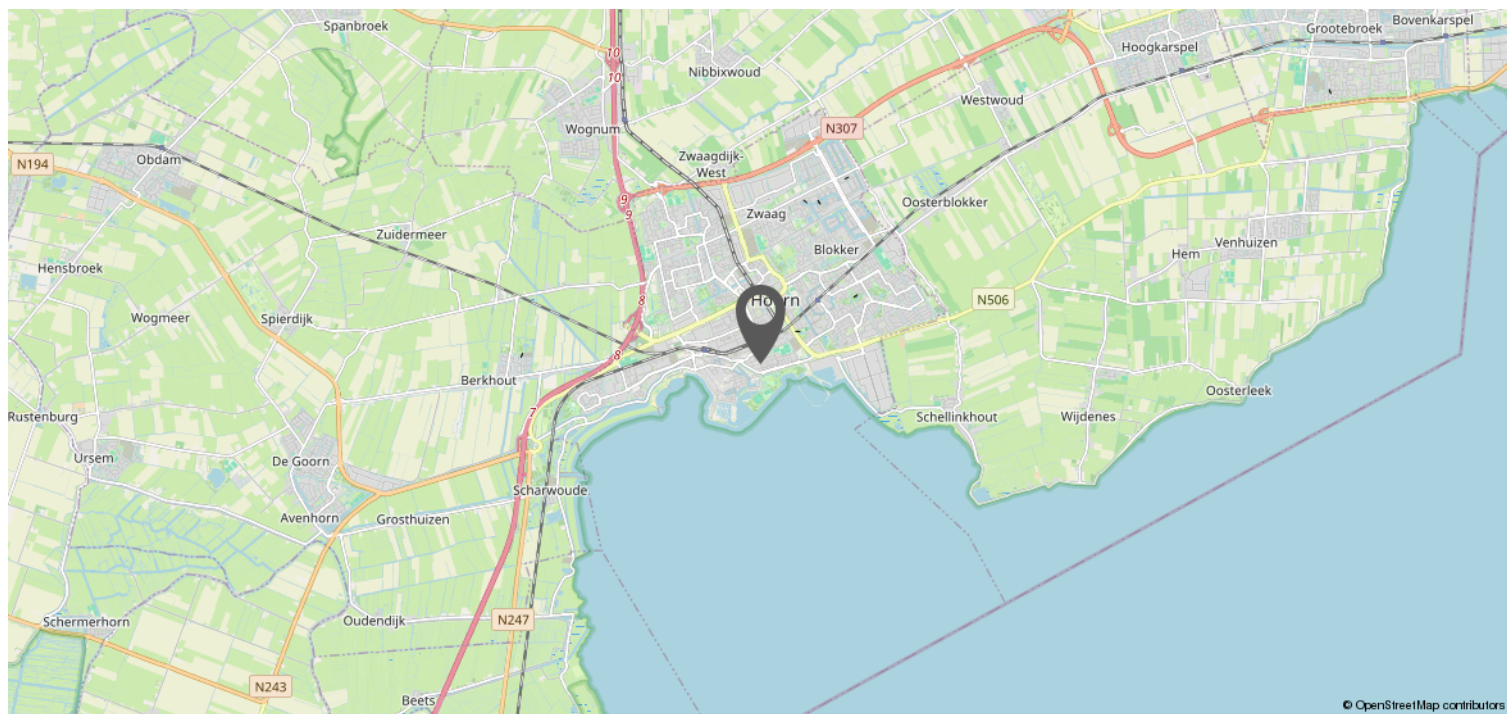
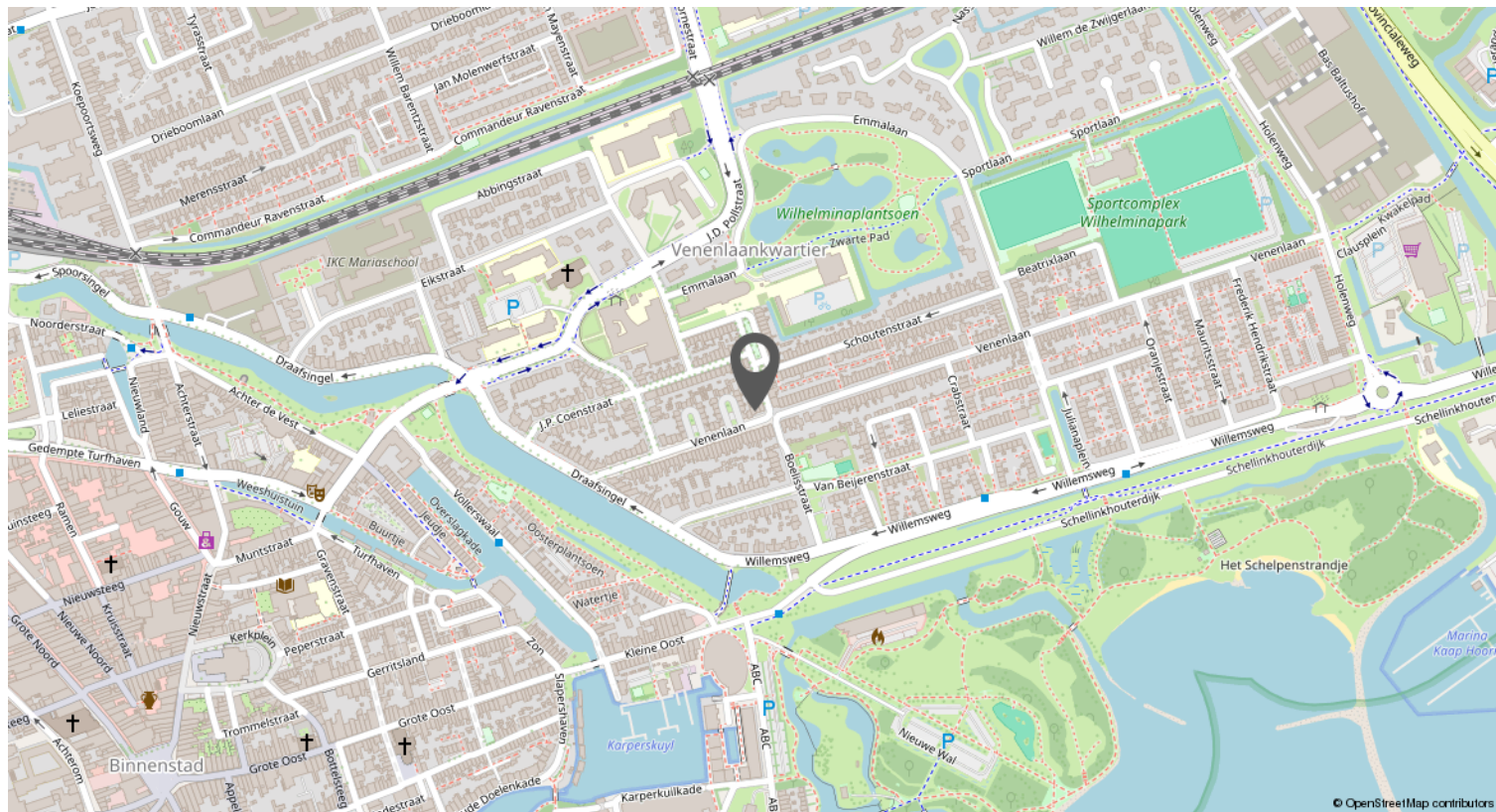
Venenlaan 89 - Hoorn Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Locatie op de kaart

Venenlaan 89, 1623 RB Hoorn



Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

UITBRENGEN VAN EEN BOD

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

OVEREENSTEMMING

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

HYPOTHEEK

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

KOOPOVEREENKOMST

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

ASBEST

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

BODEMONDERZOEK

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

MEDEDELINGSPLicht VERKOPER

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

HET BIDLOGBOEK

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

TOCH EEN ANDERE WONING?

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

Heb je interesse?

Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



Team Van 't Riet De-Makelaar

Ashley Hoebe, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

Vincent Vermeulen, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

Michael van Mullum, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

Steyn Klaver, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

Lois Riksten, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

Floor Ottervanger, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

Randy Wiesell, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356
info@vanhetrietmakelaars.nl