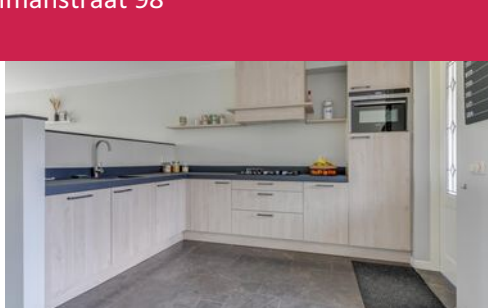
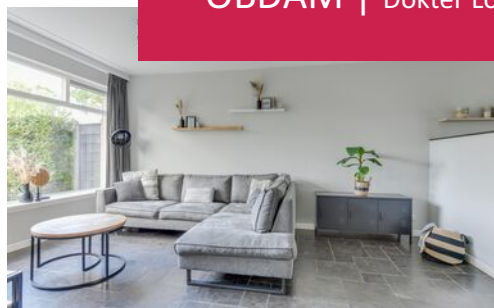


# Fraaie en royale eengezinswoning!



OBDAM | Dokter Lohmanstraat 98



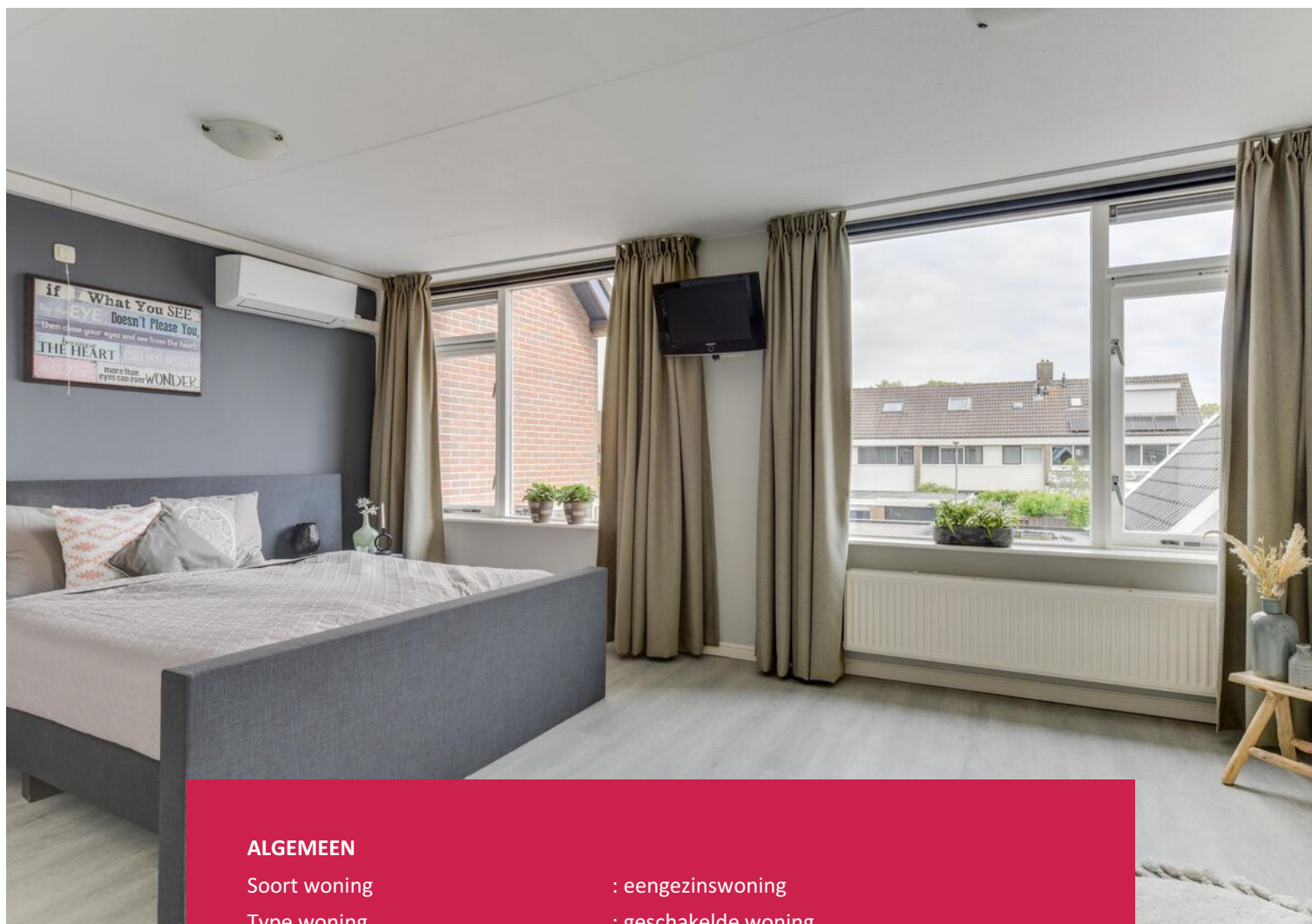
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

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



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: geschakelde woning
Bouwjaar	: 1972

## WONING

Aantal kamers	: 5
Inhoud woning	: 438 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 169 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 129 m <sup>2</sup>

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obdam  
Sectie : A  
Nummer : 2070

### INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : CV ketel , vloerverwarming gedeeltelijk  
Bouwjaar CV ketel : 2012  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas,  
Energie label : C

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk, vrij uitzicht  
Tuin : achtertuin, voortuin  
Garage : vrijstaand steen  
Parkeergelegenheden : openbaar parkeren



# Omschrijving

## Dokter Lohmanstraat 98, 1713 TP Obdam

In het altijd gezellige Obdam staat deze fraaie ééngezinswoning. Een royale, lichte woning met 4 slaapkamers, lichte woonkamer, uitgebouwde leefkeuken, praktische bijkeuken, bergingen en luxe tuinkamer op een goeie kavel met voortuin gelegen op het zuidwesten dus altijd zon en lange achtertuin op het zuidoosten met veel zon. Kortom, een woning die je gezien moet hebben om de mogelijkheden en ruimte te ervaren. Kom je kijken?!

### **INDELING:**

Begane grond:

Middels de fraaie, zonnige voortuin bereik je de entree met de meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is straatgericht en door het grote raam erg mooi licht. De keuken en de woonkamer zijn van elkaar gescheiden door een laag muurtje. Hierdoor kijk je niet op de keuken maar heb je wel verbinding met degene die vandaag mag koken! Onder de open trap is nog een speelhoek gemaakt voor de kids. De gehele begane grond is overigens voorzien van heerlijke vloerverwarming.

Vanuit het zitgedeelte kom je in de keuken en eetgedeelte. Het eetgedeelte is in 2015 uitgebouwd en heeft genoeg ruimte voor die grote eettafel die je zo graag wilt hebben. De dubbele tuindeuren zorgen voor de verbinding met de tuin.

De keuken is ook in 2015 geplaatst, heeft een hoekopstelling en is voorzien van alle wenselijk luxe. Samen met het betonnen blad, houtlookfrontjes en de mooie natuurstenen vloer heeft deze een stoere maar zeker luxe uitstraling.

De bijkeuken / 2e hal is te bereiken vanuit de keuken. Een praktische ruimte met veel bergruimte en toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde hebben we een redelijk besloten tuin pal op het zonnetje. Wil je vol in de zon dan ga je hier lekker zitten. Aan de achterzijde hebben we de onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het noordoosten waar door de lengte evengoed veel zon is te vinden. Daarom hebben de huidige eigenaren ook de garage kleiner gemaakt en er deels een afsluitbare tuinkamer van gemaakt. Naast de garage hebben ze wel een extra berging gemaakt. Dus aan bergruimte kom je niets te kort. Parkeren doen we hier achter de garage.

1e Verdieping:

Middels de ruime, afgesloten overloop heb je toegang tot 2 prachtige slaapkamers waarvan de grootste tevens is voorzien van 3 grote vaste kasten. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco's. Ook de verdieping is netjes afgewerkt met laminaat op de vloer en de wanden zijn voorzien van behang. De grootste slaapkamer op de verdieping waren er vroeger 2. Zijn de 4 slaapkamers in dit huis niet voldoende voor jou, dan is een 5de slaapkamer zo gemaakt.

De badkamer heeft een moderne uitstraling en heeft vloerverwarming, een inloopdouche, een 2e toilet met hangend closet plus een grote wastafel.

2de verdieping:

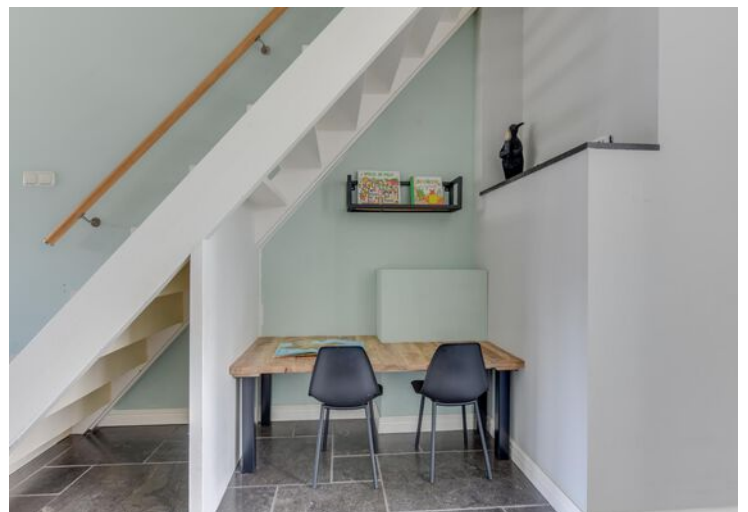
Middels een vaste trap bereik je de 2e verdieping waar nog eens 2 kamers zijn gecreëerd. De overloop is ingericht met een wasruimte en de c.v. hangt hier, netjes weggewerkt in een vaste kast met extra bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een groot dakraam en veel wegzet. Aan de achterzijde is de slaapkamer, en een deel van de overloop, voorzien van een grote, kunststof dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde is ook voorzien van een airco.

Obdam

Ligging op loopafstand van Albert Heijn supermarkt, bakker, fietsenzaak, drogisterij, slager etc. Verder vind je in Obdam voorzieningen zoals: een tweetal basisscholen, diverse kinderopvangcentra, bibliotheek en openluchtwembad. Daarbij kent Obdam een rijk verenigingsleven, met vele sporten zoals: voetbal, atletiek, handbal, tennis en een dorpsgebouw "de Brink" met vele activiteiten en cursussen. Kortom Obdam is sportief en actief. Obdam beschikt over een eigen treinstation. Elk ½ uur gaat er een trein naar Hoorn/Alkmaar. Van daaruit is het een half uur naar Amsterdam. Met de auto is er een snelle verbinding met de A7 bij de afslag Avenhorn (10 minuten);

**BIJZONDERHEDEN:**

- Ruime woning;
- Zeer licht door de grote ramen;
- Uitgebouwd op de begane grond;
- 4 ruime slaapkamers.
- Bergruimte en een zonnige tuinkamer;
- Energiezuinig, door o.a. de zonnepanelen (10 st). Energielabel C maar deze is niet juist.





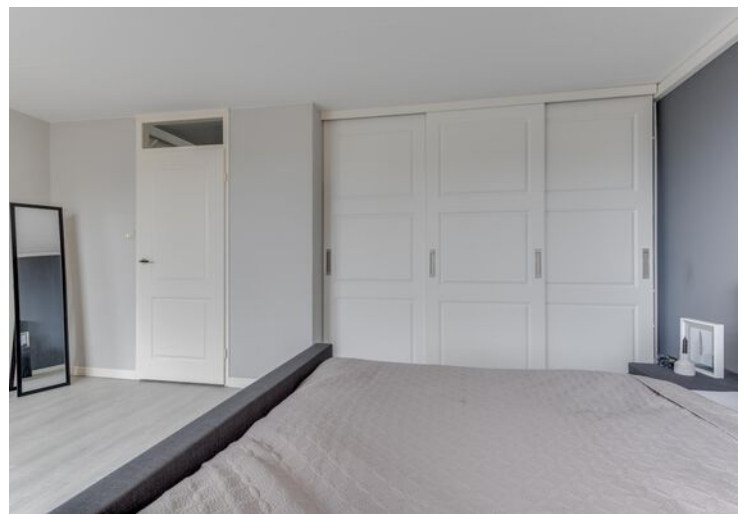
























# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Plattegrond

## Dokter Lohmanstraat 98 - Obdam Tweede Verdieping



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

# Plattegrond

Dokter Lohmanstraat 98 - Obdam  
Garage

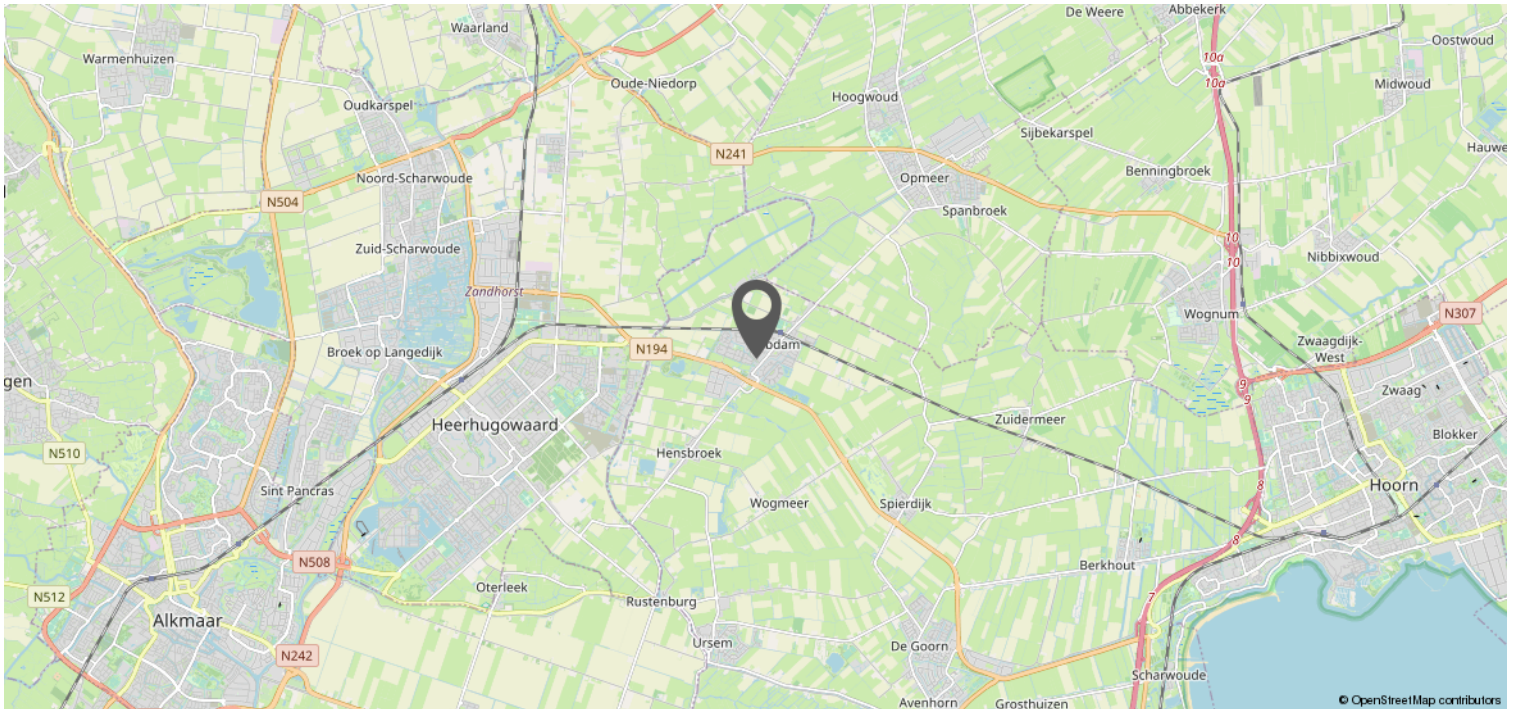
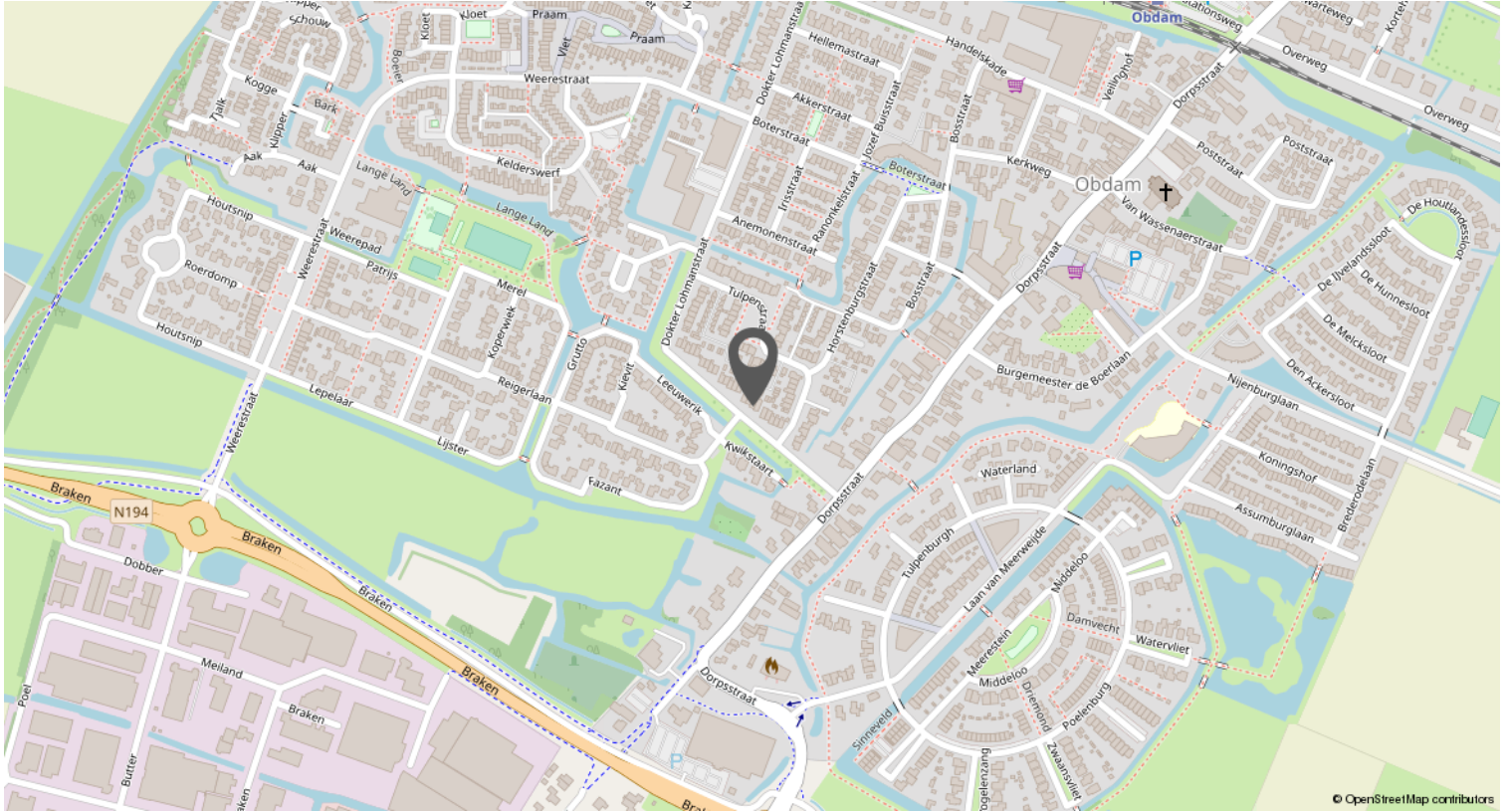


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Locatie op de kaart

Dokter Lohmanstraat 98, 1713 TP Obdam





Tuin ...

of dakterras

Oud huis ...

of nieuwbouw

Leuk huis gezien bij **Van 't Riet De-Makelaar**?  
Kom dan **gratis** jouw **financiële mogelijkheden**  
bespreken bij **De Hypotheker** in Hoorn of  
Heerhugowaard!



**Jazeker. De Hypotheker.**

Een gratis adviesgesprek voor klanten van **Van 't Riet De-Makelaar** is alleen mogelijk bij vestigingen van **De Hypotheker** in **Hoorn** en **Heerhugowaard**.



# Kom langs bij **De Hypotheker** in Hoorn of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

**De Hypotheker** vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



**Jazeker. De Hypotheker.**

## **De Hypotheker Hoorn**

Lepelaar 6  
1628 CZ Hoorn  
Tel.: **0229 230 001**

## **De Hypotheker Heerhugowaard**

Gildestraat 1  
1704 AG Heerhugowaard  
Tel.: **072 571 7222**

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

# 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 BIEDLOGBOEK**

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-Makelaars? Actief, betrokken en professioneel!**

Van 't Riet De-Makelaar is een regionaal georiënteerd makelaarskantoor met gediplomeerde en gecertificeerde makelaars/taxateurs. Wij zijn gespecialiseerd in verkopen, aankopen en taxeren van woningen. Wij kenmerken ons door onze actieve, professionele inzet. Met grote betrokkenheid doorlopen we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind. En we doen wat we zeggen. Want we snappen dat jouw woning een belangrijk deel is van je leven en je financiële huishouding. Jij moet prettig en zonder zorgen de stap kunnen maken; wij zorgen dat wij het totaalbeeld voor jou in de gaten blijven houden.

### **Jouw eigen woning?**

Wellicht ben je thans eigenaar van een woning en vraag je je af welke mogelijkheden of kansen deze woning op de woningmarkt maakt. Om een reële waarde en markt-potentie te kunnen geven komen wij graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen wij in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen.



## **Team Van 't Riet De-Makelaar**

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

**Marius Broedersz**, Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 53 58 58 13

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

**Michael van Mullum**, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

**Lois Riksten**, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Van't Riet  
De-Makelaar**

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