

# Karakteristieke 2/1 kapwoning



OBDAM | Dorpsstraat 185



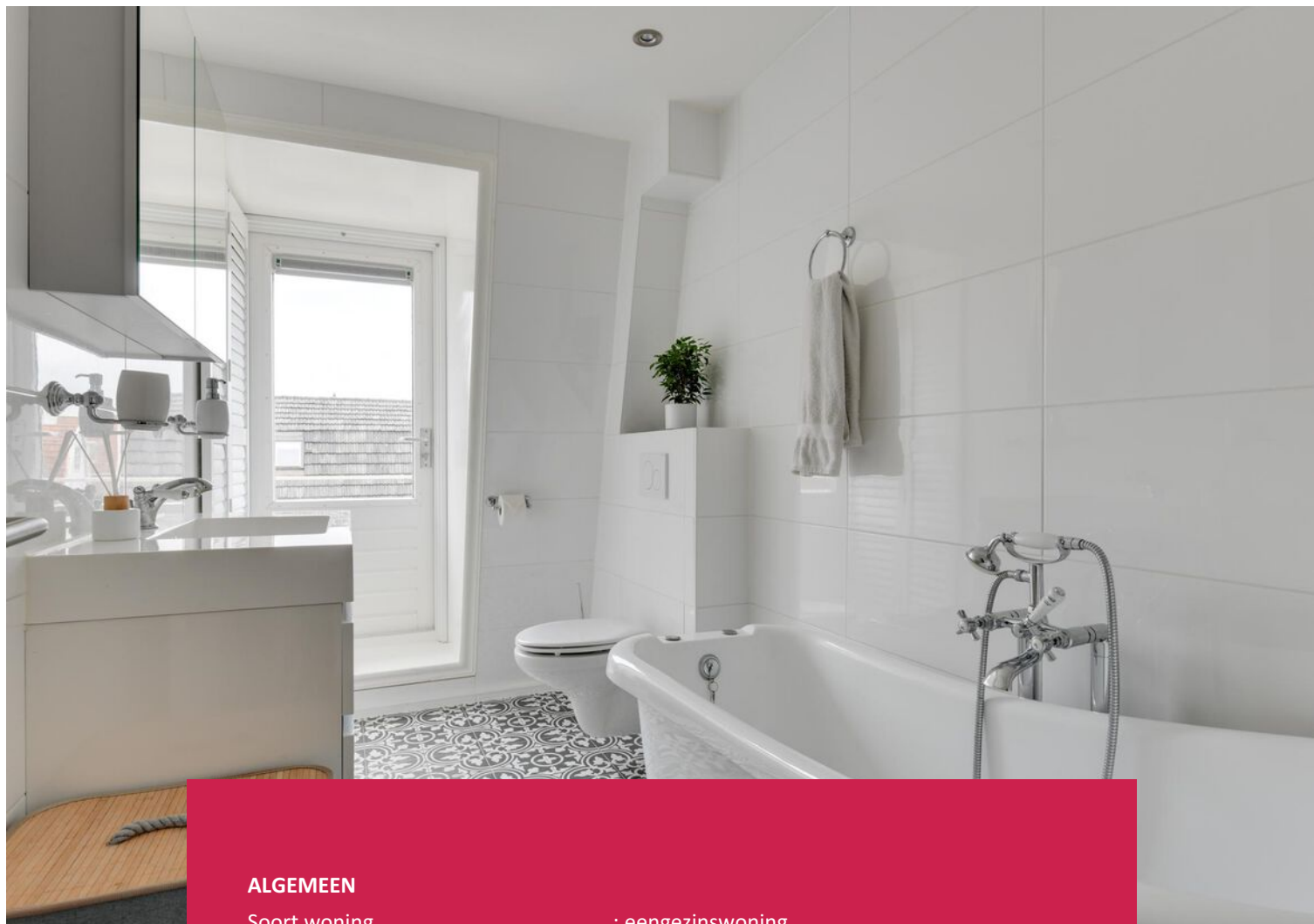
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

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



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 1924

## WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 256 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 146 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 74 m <sup>2</sup>

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obdam  
Sectie : E  
Nummer : 2432

### INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel  
Bouwjaar CV ketel : 2017  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
Energie label : C

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Tuin : achtertuin  
Garage : vrijstaand hout  
Parkeergelegenheden : op eigen terrein



# Omschrijving

**Dorpsstraat 185, 1713 HG Obdam**

Dit is gaaf. Wij mogen deze unieke en karakteristieke 2-onder-1 kapwoning met vrijstaande garage gaan verkopen en daar kijken wij naar uit. Deze woning is zo leuk om te zien en vooral om te ervaren. De sfeer, het licht en de ruimte geven echt een thuis gevoel. Enkele jaren geleden is de woning volledig aangepakt en volledig geïsoleerd. De woonkamer is ruim, de keuken erg luxe, de 2 slaapkamers zijn van een prima formaat, de badkamer op de verdieping is echt prachtig, de badkamer op de begane grond is praktisch, de tuin is zonnig en de garage .. ja de garage maakt hem helemaal compleet! Kom jij kijken?!

## **INDELING:**

Begane grond:

Middels de entree bereik je de hal met trapopgang naar de verdieping, de meterkast en toegang tot het woongedeelte.

Het woongedeelte bestaat uit een eetgedeelte aan de voorzijde en een zitgedeelte aan de achterzijde. Deze prachtige ruimte is keurig afgewerkt met een mooie laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds. De ramen, allen voorzien van shutters zorgen voor een goede sfeer en veel lichtinval.

Aan de achterzijde van de woning vind je de gesloten keuken. De keuken met een landelijke uitstraling is uitgevoerd in een hoekopstelling en is voorzien van alle wenselijke luxe met o.a. een vaatwasser, 4 pits gascomfort, koelkast en vriezer en een natuurstenen werkblad. Het raam maakt het een mooie lichte ruimte.

De tweede hal aan de achterzijde van de woning is te bereiken vanuit de keuken en is voorzien van de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de wasmachineopstelling direct naast de achterdeur en een 2e badkamer. In deze badkamer vind je een wastafel en inloopdouche met raampje.

Achter de woning ligt een knusse, fraaie achtertuin. In de achtertuin zijn verschillende plantenborders, een stukje gras en meerdere zitplekken. In de zon zitten kan hier bijna de hele dag.

Vanuit de tuin bereiken we de grote, houten garage. Nu verdeeld in een berging en tuinkamer. De garage van 25m<sup>2</sup> is voorzien van elektra en openslaande deuren.

1e Verdieping:

Middels de overloop heb je toegang tot twee prachtige slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een fraaie dakkapel wat weer extra ruimte geeft. De voorste slaapkamer is tevens voorzien van een grote, vaste kast en een kast waar de C.V. ketel hangt.

Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een mooie laminaatvloer met brede planken en strakke wanden.

De ruime badkamer is luxe ingericht met een vrijstaand ligbad, een 2e toilet met wandcloset, een wastafelmeubel en een deur welke toegang geeft tot een klein gezellig terrasje. Een ruimte waar je echt tot rust kunt komen.

## Obdam

Ligging op loopafstand van het station, een Albert Heijn supermarkt, een echte bakker, fietsenzaak, drogisterij en 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:**

- Unieke woning;
- volledig geïsoleerd;
- gehele begane grond en badkamer 1e verdieping voorzien van vloerverwarming;
- 2e badkamer op de begane grond;
- garage op eigen terrein;
- aanvaarding in overleg.





















# Plattegrond

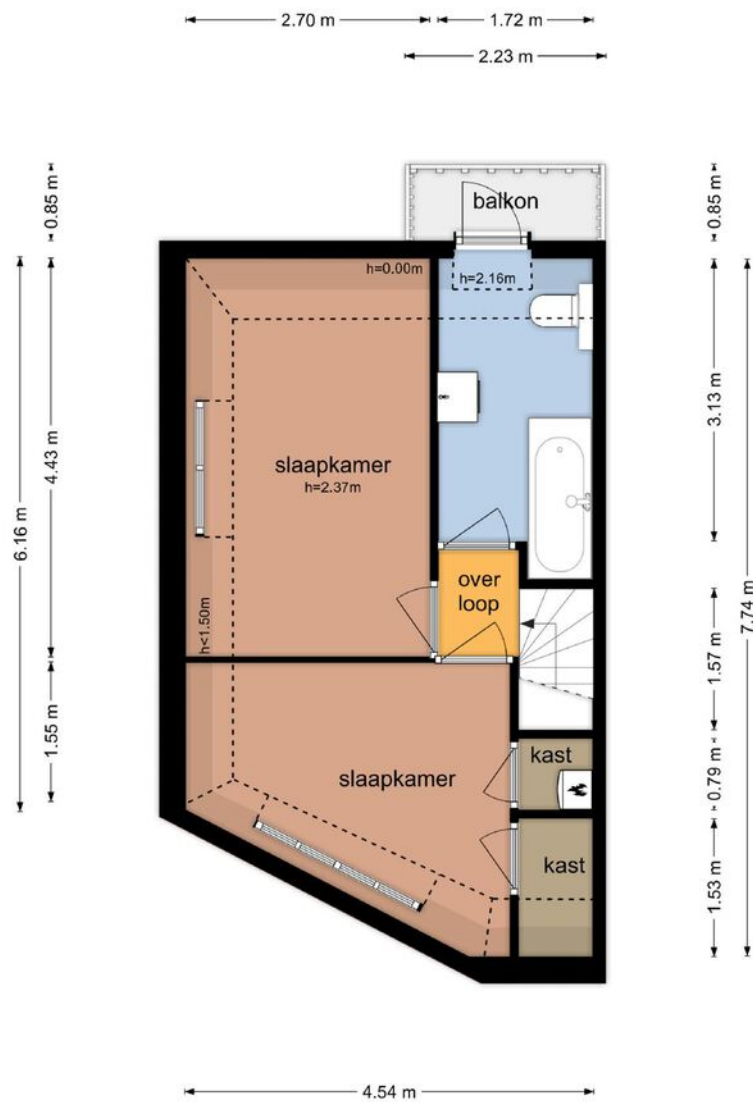
Dorpsstraat 185 - Obdam  
Begane Grond



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

# Plattegrond

## Dorpsstraat 185 - Obdam Eerste Verdieping

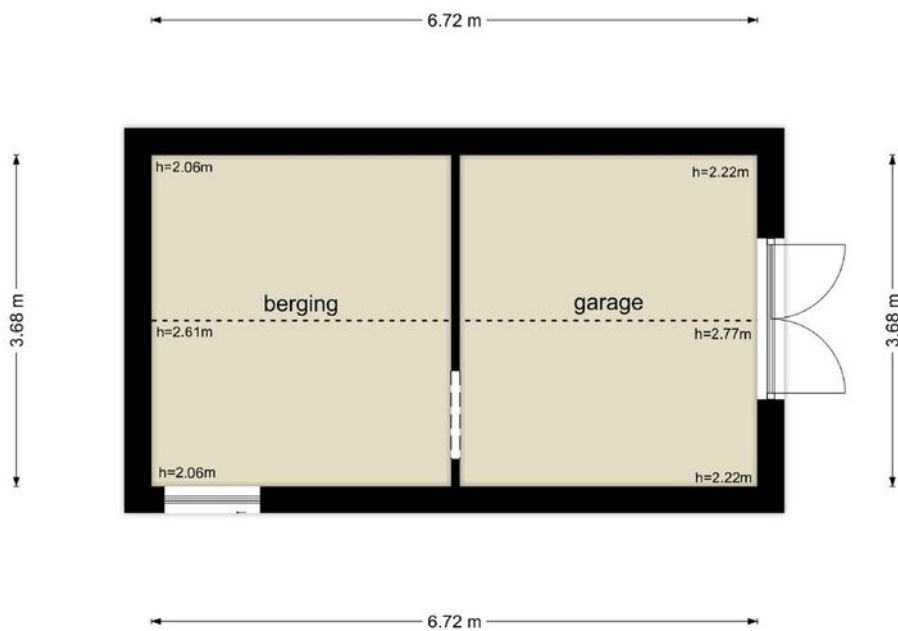


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

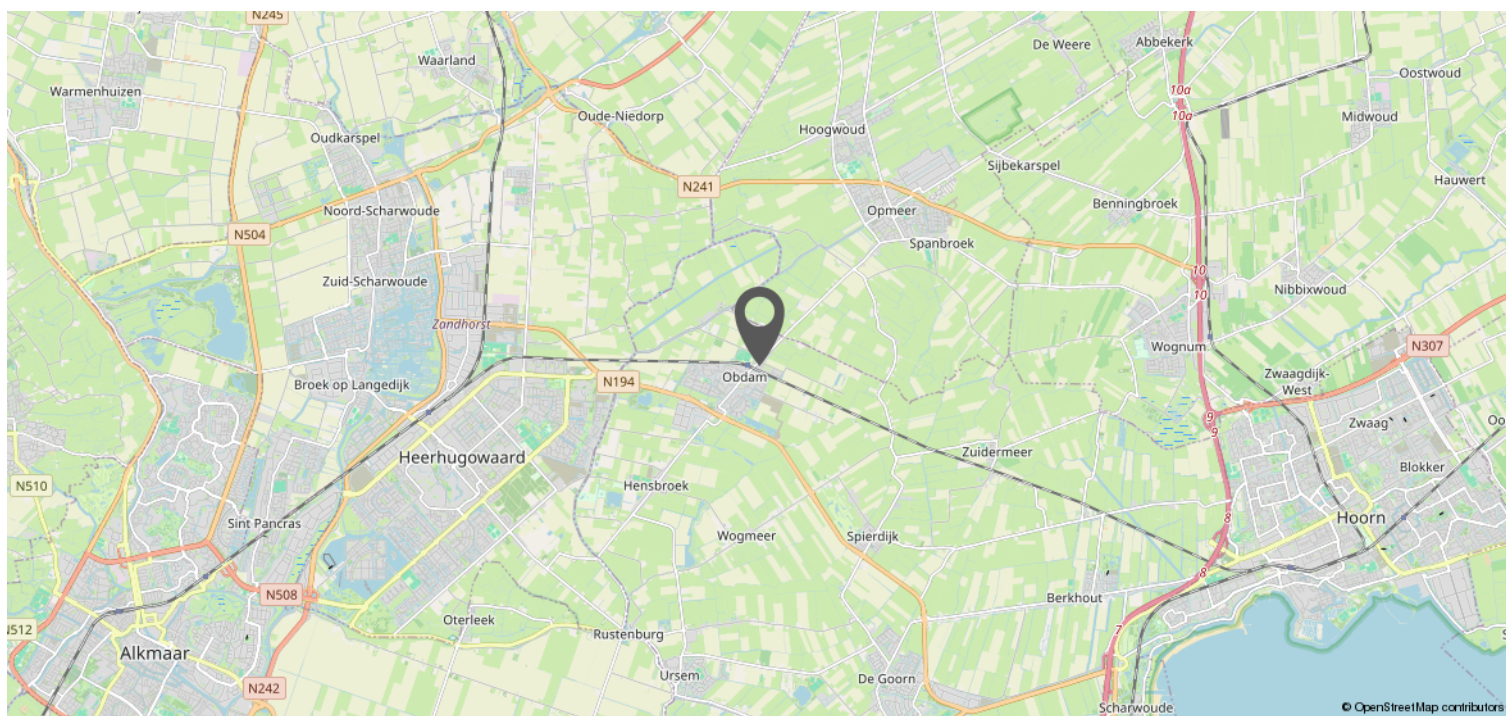
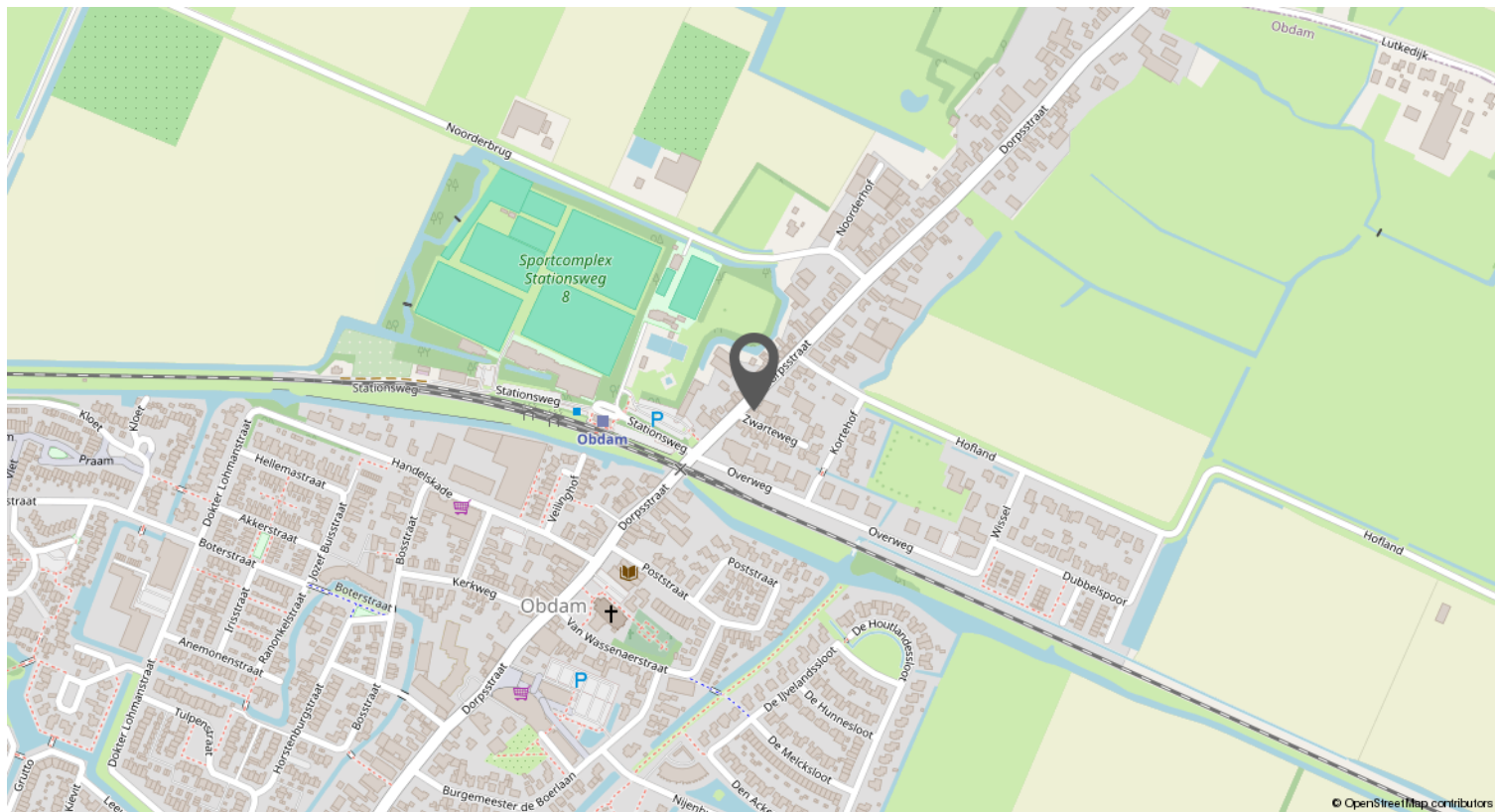
## Dorpsstraat 185 - Obdam Garage



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

Dorpsstraat 185, 1713 HG Obdam







Oud huis ...

of nieuwbouw

Tuin ...

of dakterras

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



**Jazeker. De Hypotheker.**

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

# Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar 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

## De Hypotheker Alkmaar

Geestersingel 27-28

1815 BA Alkmaar

Tel: 072 515 1415

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 (mondelijke) 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

**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

**Floor Ottervanger**, Assistent Makelaar en Taxateur o.z.: 06 - 53 58 58 13

**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