

Leuke 2/1 kap aan het water!



URSEM | Walingsdijk 85



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	: 1920

WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 299 m ³
Perceeloppervlakte	: 165 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Wester-Koggenland
Sectie : Q
Nummer : 59

INSTALLATIES & ISOLATIE

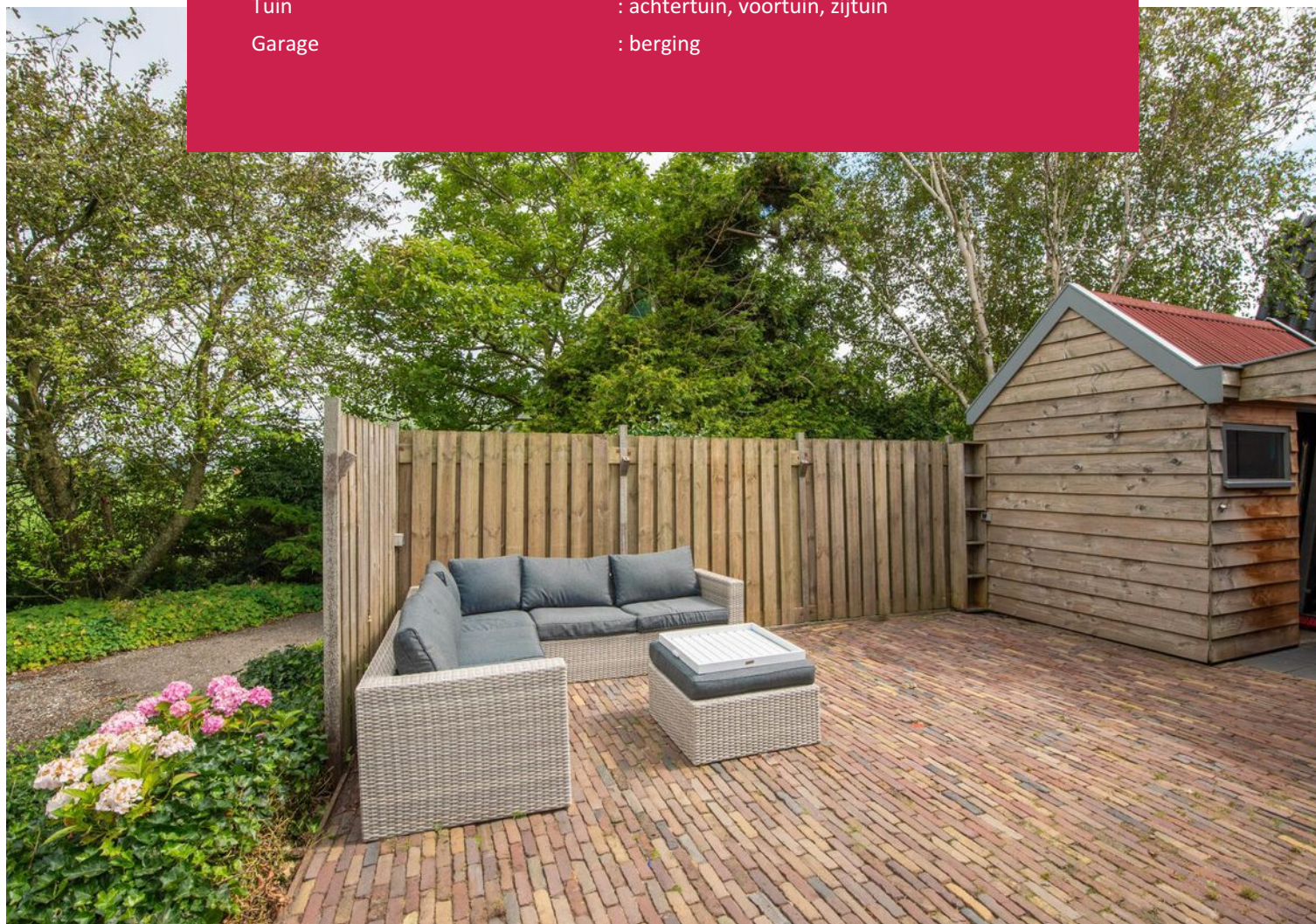
Verwarming : c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel : 2010
Isolatie : volledig geïsoleerd
Energie label : C

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten
bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin : achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage : berging



Omschrijving

Walingsdijk 85, 1645 RM Ursem

Aan de Walingsdijk, tussen Ursem en Avenhorn staat deze leuke 2/1 kapwoning. Prachtig onderhouden, afgewerkt en keurig bewoond. Een ruime woning met veel leefruimte, twee ruime slaapkamers, luxe badkamer, toiletruimte en keuken. Een prachtige buitenplaats met berging en als kers op de taart .. vóór de woning, aan de ringvaart, een aanlegsteiger voor jouw boot! 365 dagen per jaar vakantie, genieten van alle seizoenen .. wat wil je nog meer? Kom je kijken?

Parkeren kunnen we op de dijk, op de speciaal voor de woning gemaakte parkeerplaatsen. Dit is in eigen beheer gedaan.

INDELING:

Begane grond: middels de entree is er toegang tot de hal. In de hal treffen we de meterkast, een ruime waskast en de fraaie toiletruimte. Vanuit de hal is er toegang tot het woongedeelte. Het woongedeelte bestaat uit een prachtige keukenruimte, eetgedeelte met dubbele tuindeuren en de ruime woonkamer. De luxe keuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van alle wenselijke luxe met o.a. een prachtig fornuis, vaatwasser, koelkast en vriezer en een aanrechtblad van natuursteen.

Aan de voorzijde van de woning vinden we de ruime woonkamer. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval. Omdat de woning onderaan de dijk ligt blijft het over het algemeen lekker koel in de woning. Het eetgedeelte is gelegen aan de achterzijde bij de dubbele tuindeuren. Een grote tafel en servieskast passen hier met gemak.

Hier vind je tevens de trapopgang naar de verdieping met daaronder de praktische trapkast.

De gehele begane grond is prachtig, met een landelijke uitstraling, afgewerkt. Denk aan een balken plafond, houten afwerkvloer met vloerverwarming en deels houten wandafwerking.

De achtertuin bereiken we vanuit het eetgedeelte. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, voorzien van schaduw- en zonneplekken en een ruime houten berging. Het deel tussen de woning en de berging is overkapt, dus droog zitten bij een regenachtige dag behoort tot de mogelijkheden.

Aan de ringvaart is in eigen beheer een steiger aangelegd. Een prachtige plek om even te genieten van het zonnetje om daarna in je bootje te stappen en nog een stukje te varen. Heerlijk!

1e Verdieping: middels de overloop is er toegang tot 2 prachtige slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers hebben een prima formaat, mede door de dakkapellen en zijn net als de gehele woning, keurig afgewerkt. Vooral de slaapkamer aan de voorzijde is uniek door het prachtige uitzicht over de ringvaart.

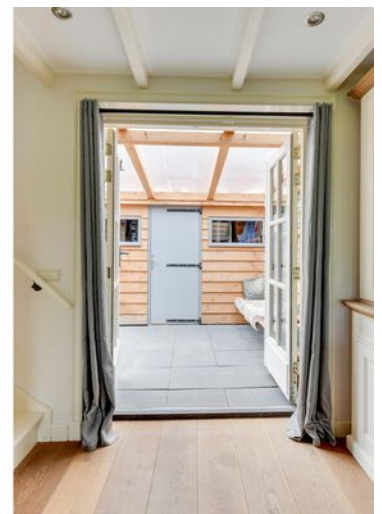
De badkamer is fraai betegeld en afgewerkt, heeft een ruime inloopdouche en dubbele wastafel. Op de vloer ligt vloerverwarming en er is een designradiator aanwezig.

Vliering: middels een luik is er toegang tot bergruimte in de nok. Hier kan je met gemak wat rommeltjes, je kunstkerstboom en met wat proppen, ook je ski's kwijt!

BIJZONDERHEDEN:

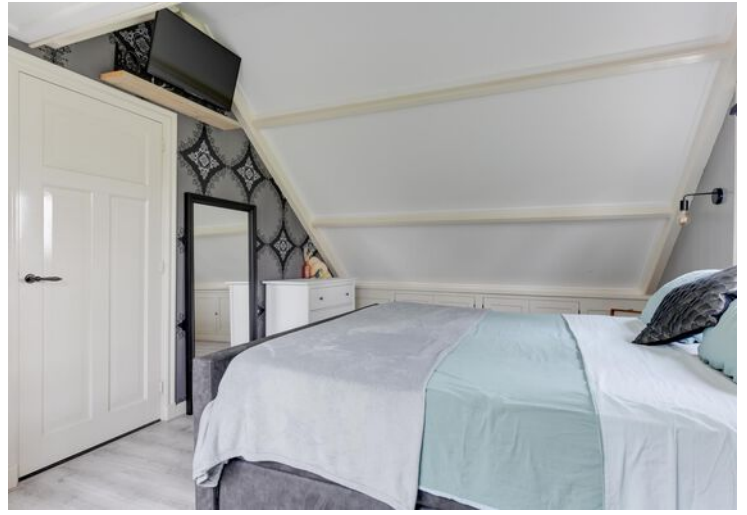
- Inpakken, verhuizen en wonen!
- Woning is volledige gerenoveerd, tot 2016;
- Opnieuw gefundeerd;
- Unieke woning op een prachtige locatie;
- Parkeren kunnen we voor de woning;
- Energiezuinig mede door de 10 zonnepanelen;

















Plattegrond

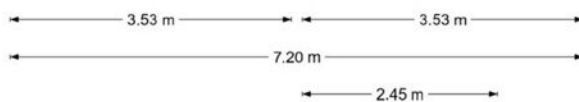
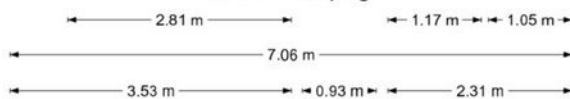
Walingsdijk 85 - Ursem
Begane Grond



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

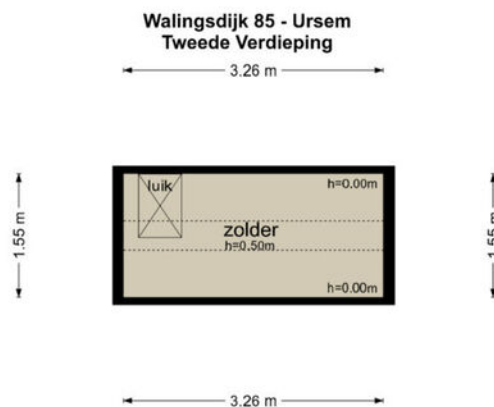
Plattegrond

Walingsdijk 85 - Ursem Eerste Verdieping



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

Plattegrond

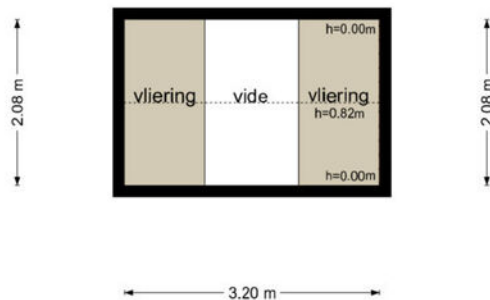


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Walingsdijk 85 - Ursem Schuur Vliering

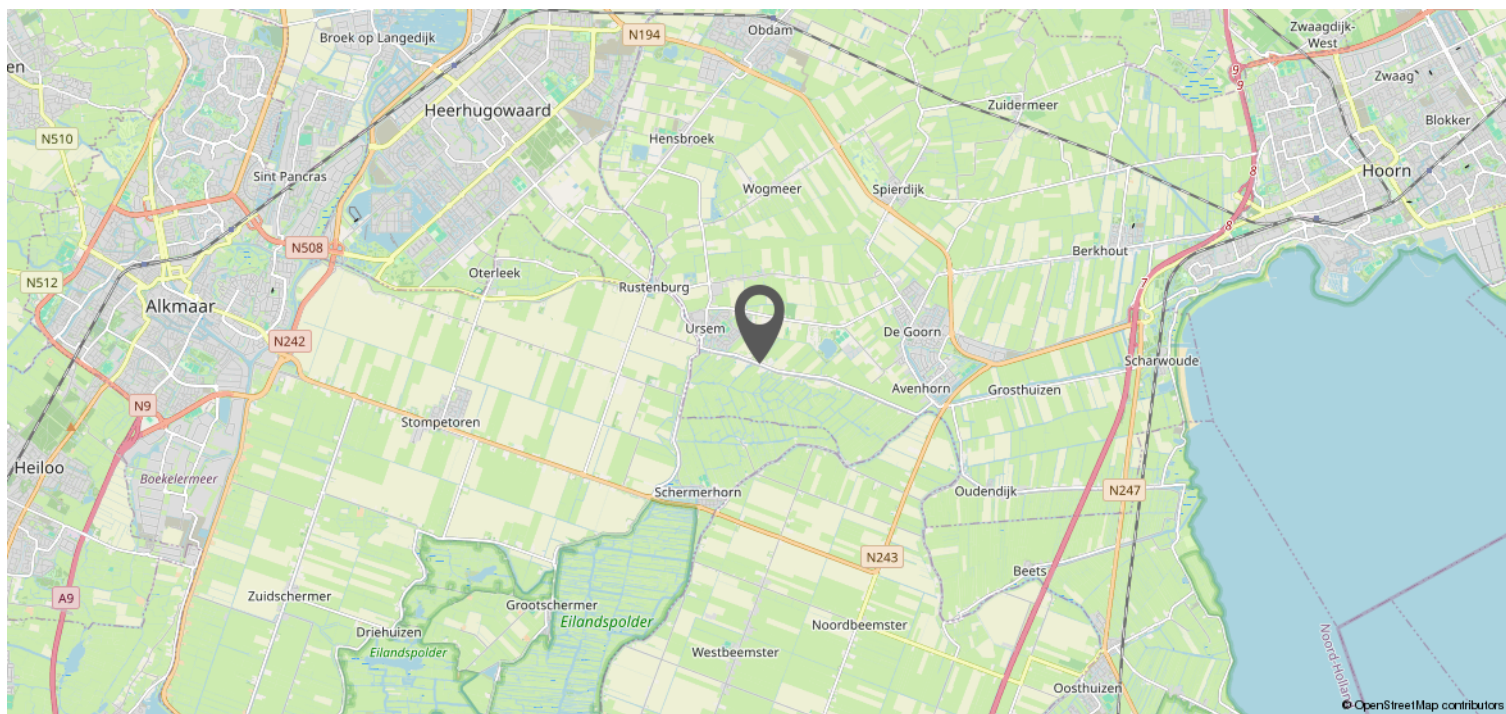
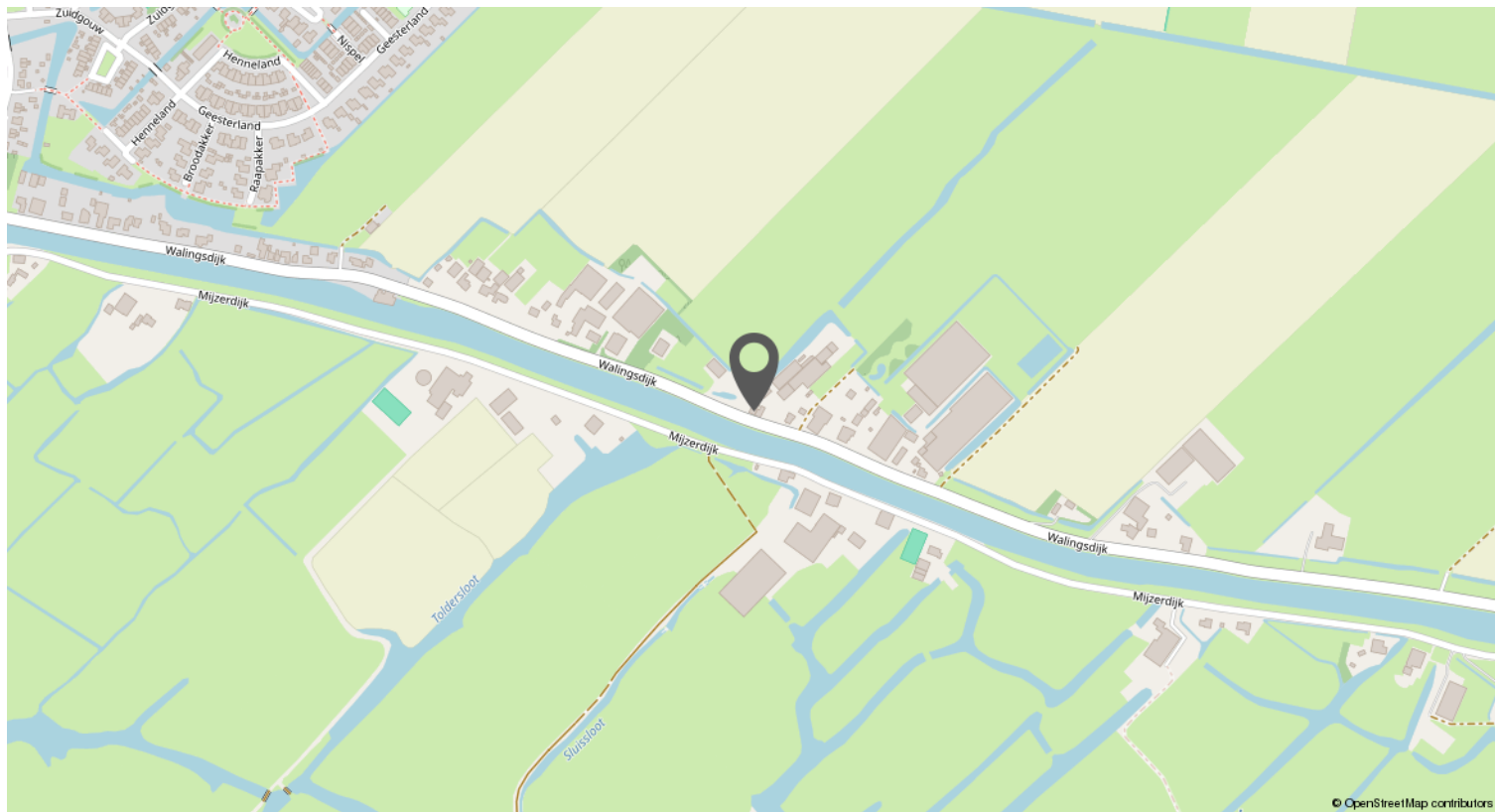
← 1.01 m → ← 1.18 m → ← 1.01 m →



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

Walingsdijk 85, 1645 RM Ursem



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.

ONDERZOEKSP LICHT

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