

Leuke hoekwoning met zonnige tuin!



OBDAM | Reigerlaan 48



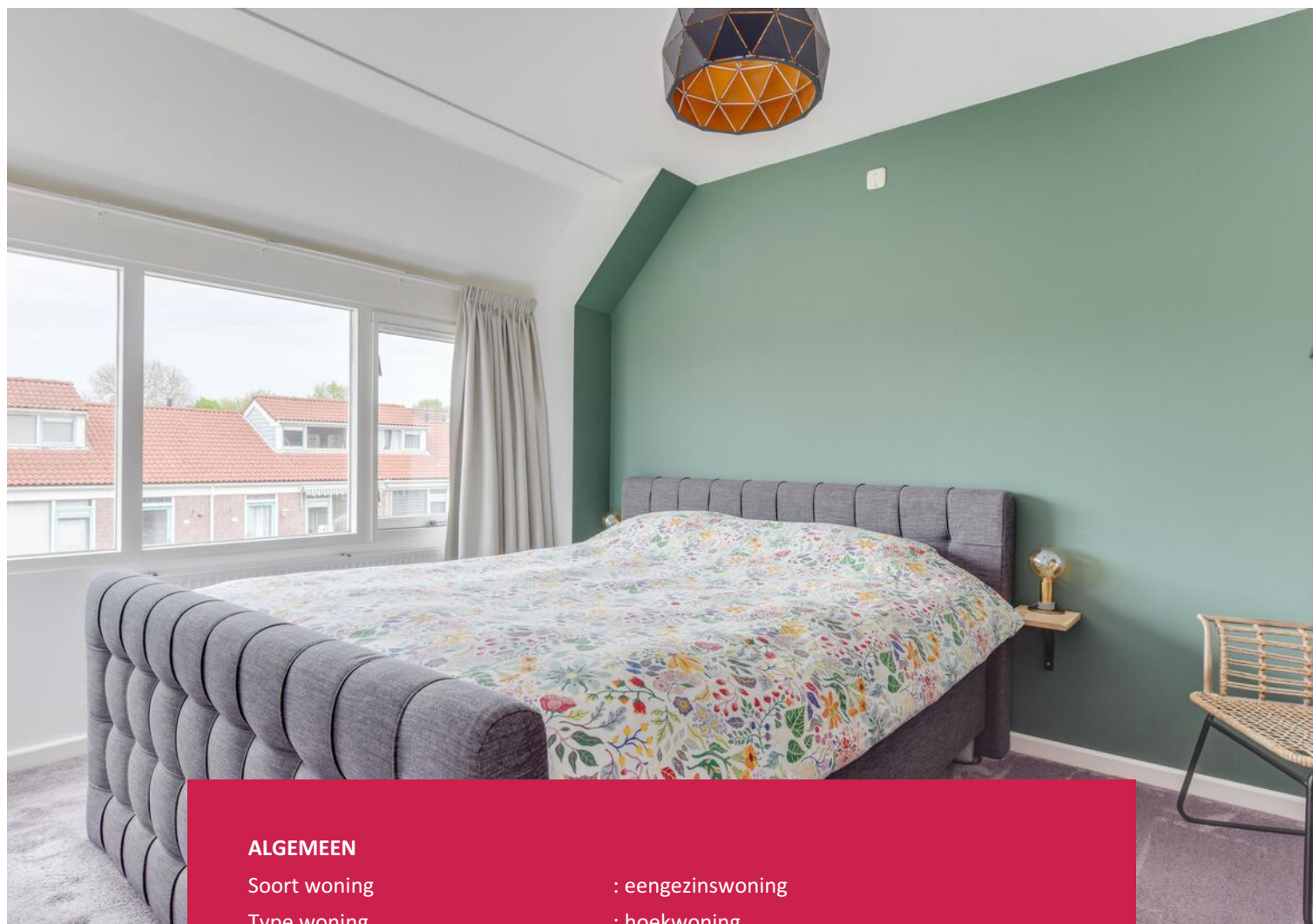
Van't Riet
De-Makelaar

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



funda

Kenmerken & specificaties



ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: hoekwoning
Bouwjaar	: 1991

WONING

Aantal kamers	: 5
Inhoud woning	: 345 m ³
Perceeloppervlakte	: 166 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 96 m ²

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obdam
Sectie : A
Nummer : 2928, 3314

INSTALLATIES & ISOLATIE

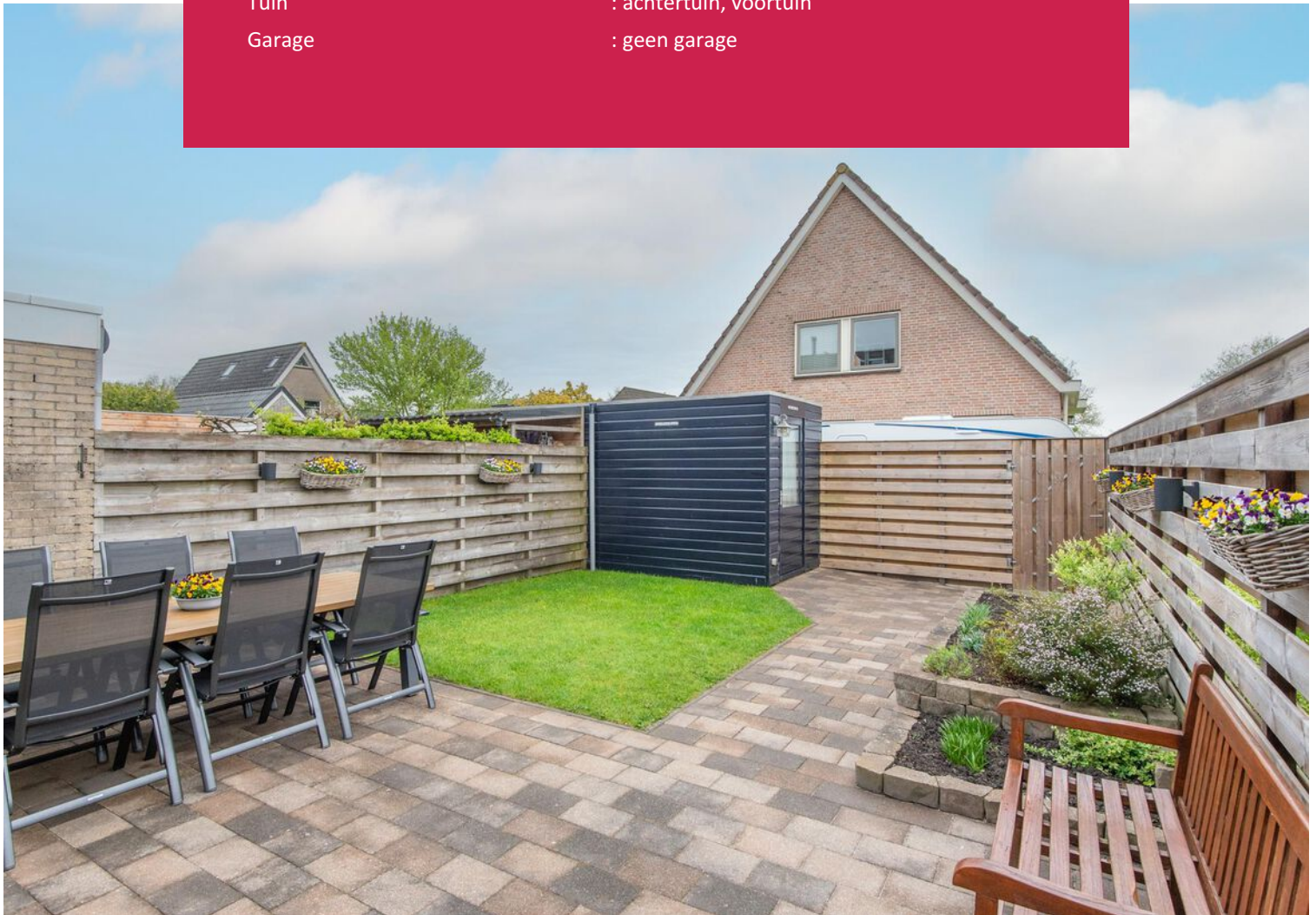
Verwarming : c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel : 2007
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label : C

EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin : achtertuin, voortuin
Garage : geen garage



Omschrijving

Reigerlaan 48, 1713 TS Obdam

Instapklaar wonen met volop ruimte en een zonnige tuin op het zuiden! In de geliefde en kindvriendelijke wijk "De Vogelbuurt" mogen wij deze goed onderhouden hoekwoning aanbieden. De woning is instapklaar, beschikt over een lichte en ruime woonkamer, stoere keuken, 4 slaapkamers, een nette badkamer mét vloerverwarming en een recent vernieuwde tuin op het zuiden. Dankzij de 8 zonnepanelen (2023) en kunststof dakkapel is de woning bovendien energiezuinig en onderhoudsvriendelijk. Een heerlijk (t)huis voor wie ruimte, comfort én een fijne ligging zoekt.

INDELING:

Begane grond: Je komt binnen in een nette hal met toegang tot het moderne toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang. De ruime en tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. De gestucte wanden en fraaie PVC vloer zorgen voor een strakke en warme uitstraling. Extra opbergruimte vind je in de trapkast. Aan de voorzijde ligt de stoere keuken, uitgevoerd in een L-opstelling met een stoer betonnen werkblad. Je beschikt hier over alle benodigde inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit het keukenraam heb je vrij uitzicht richting het park.

1e verdieping: Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van een kunststof dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met comfortabel vloerbedekking en net afgewerkte wanden. De badkamer is praktisch en compleet met een douche, wastafelmeubel, tweede toilet en comfortabele vloerverwarming (2018).

Zolderverdieping: Via een vaste trap bereik je de zolder. Hier bevindt zich de 4e slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam en nette laminaatvloer. Ook vind je hier de cv-installatie (Remeha Avanta, 2007), aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte: De zonnige achtertuin is in 2023 vernieuwd en fraai aangelegd met bestrating, een gazon, vaste beplanting en een nieuwe schutting. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de hele dag van zon. Achterin de tuin staat een houten berging, ideaal voor fietsen en tuinspullen. Ook is er een achterom aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare hoekwoning met moderne afwerking
- Tuin op het zuiden
- 4 slaapkamers, waaronder een open zolderkamer
- Badkamer met vloerverwarming (2018)
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde
- Energielabel C

Locatie:

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Obdam. In de directe omgeving zijn basisscholen, kinderopvang, supermarkten, een bibliotheek, sportverenigingen en een openluchtzwembad te vinden. Het NS-station Obdam ligt op korte fietsafstand, met directe verbindingen richting Alkmaar en Hoorn. Via de N194 ben je binnen enkele minuten op de A7 richting de Randstad.

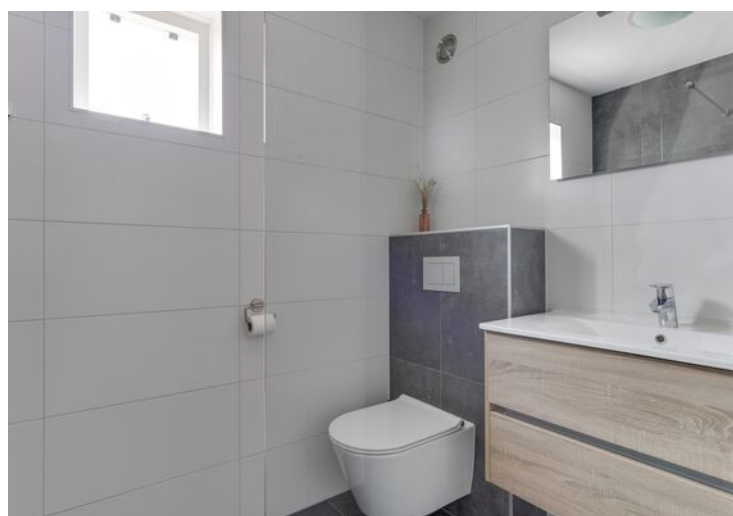
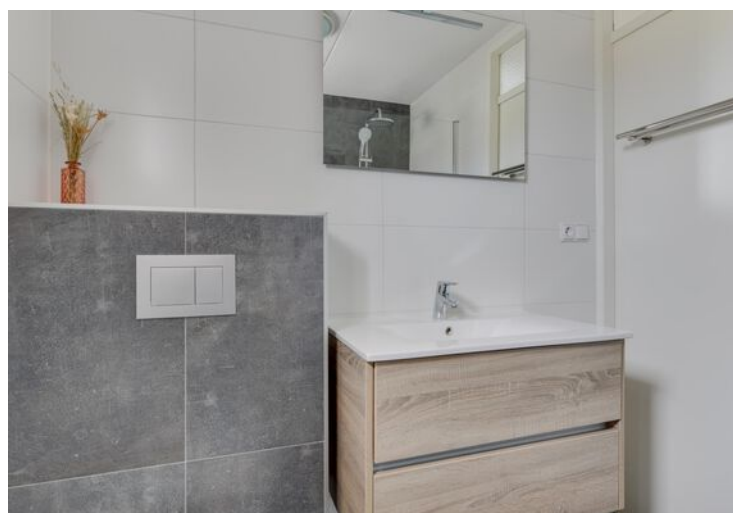
















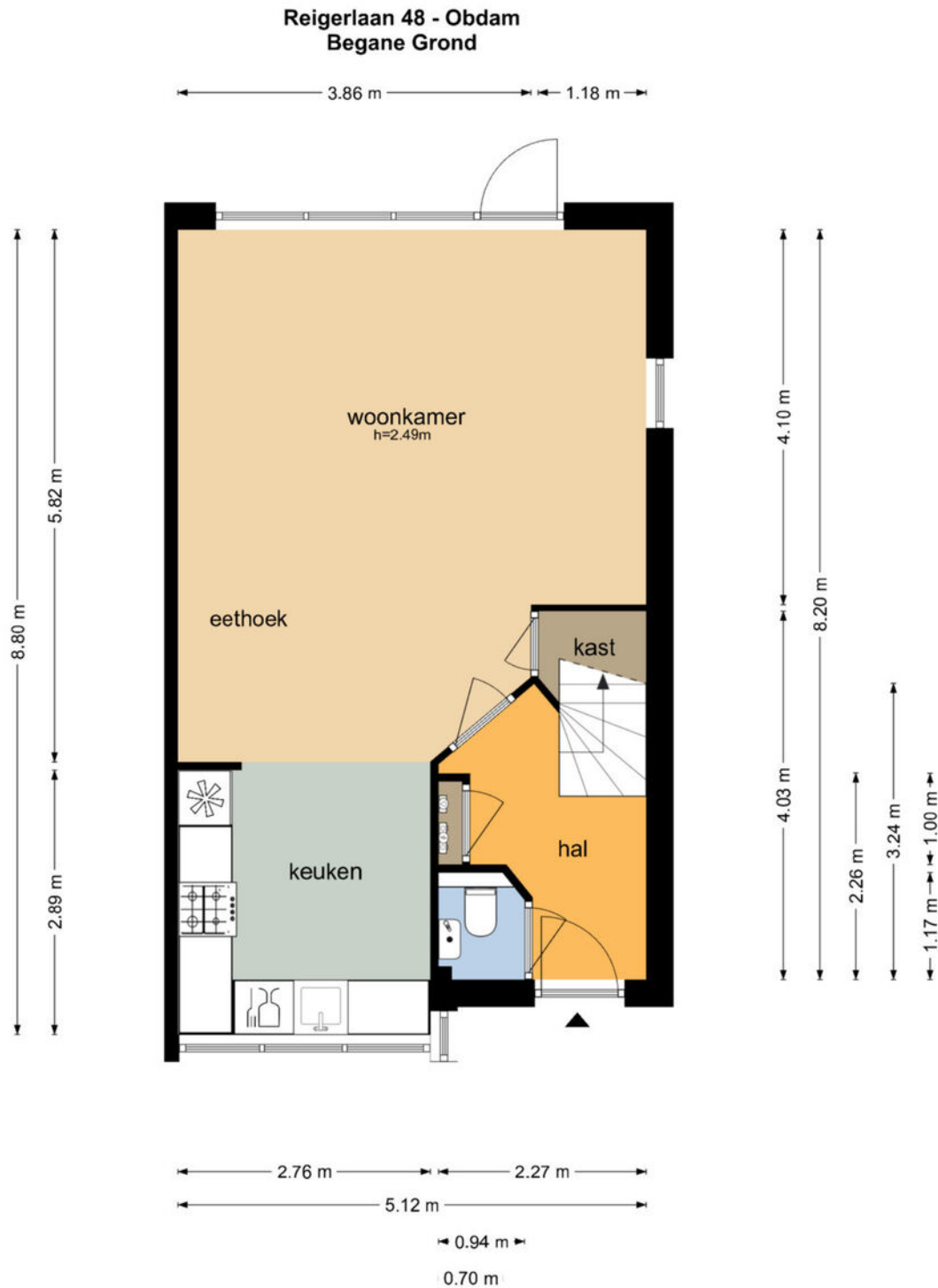






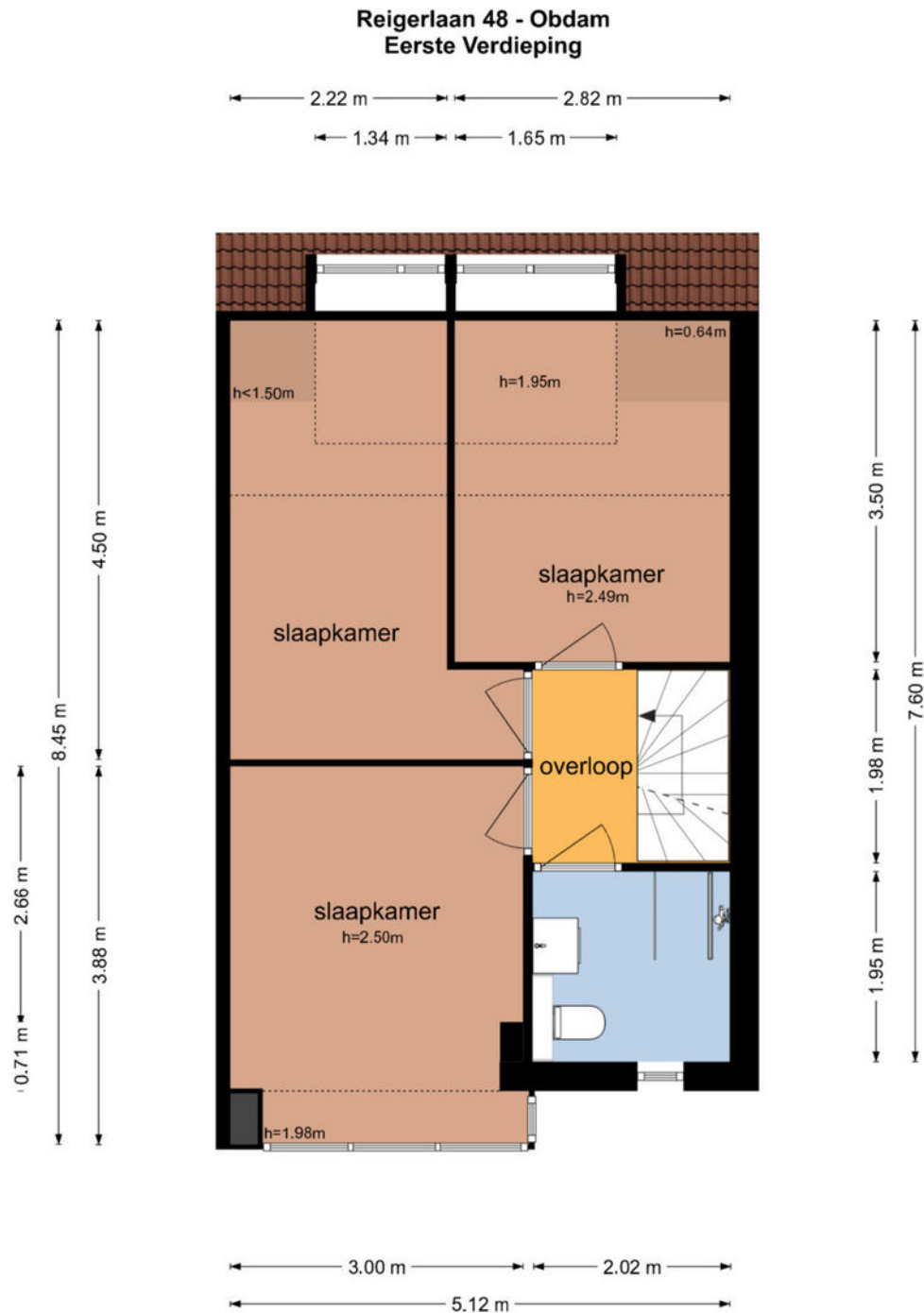


Plattegrond



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

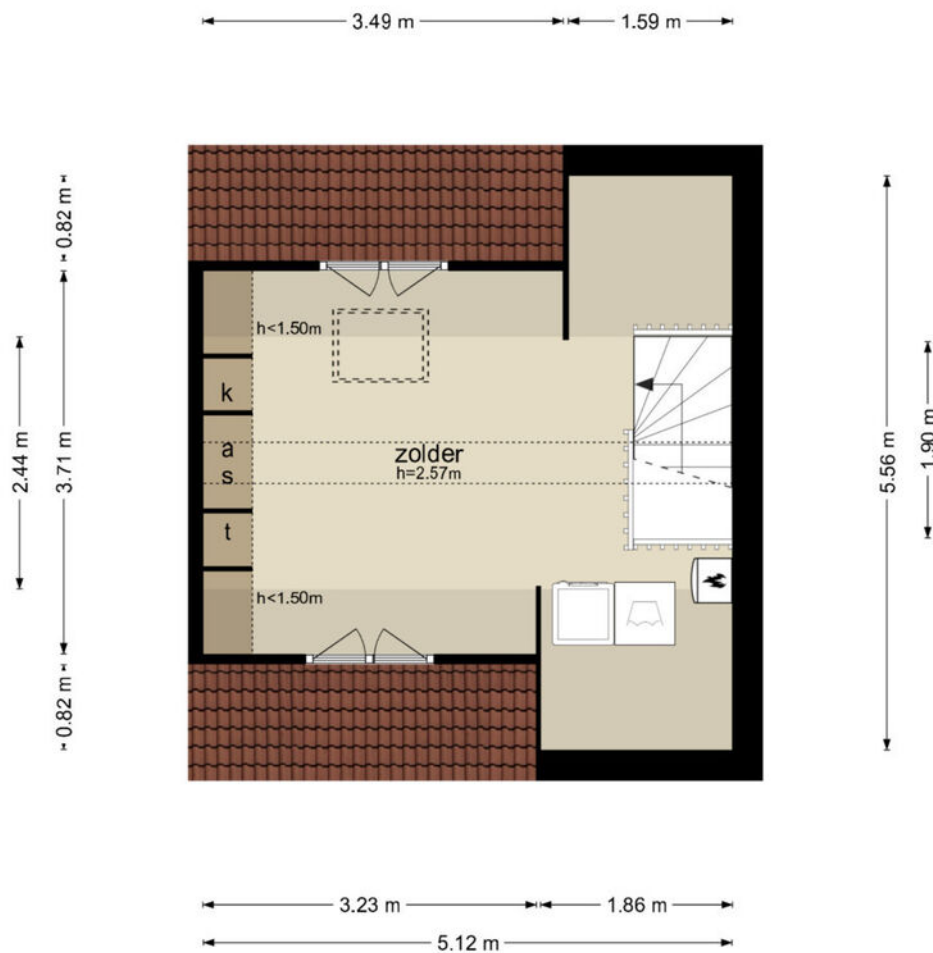
Plattegrond



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

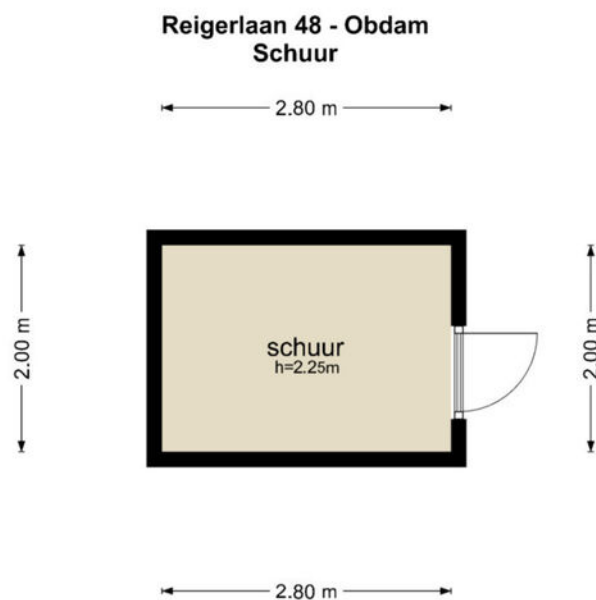
Plattegrond

Reigerlaan 48 - Obdam Tweede Verdieping



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

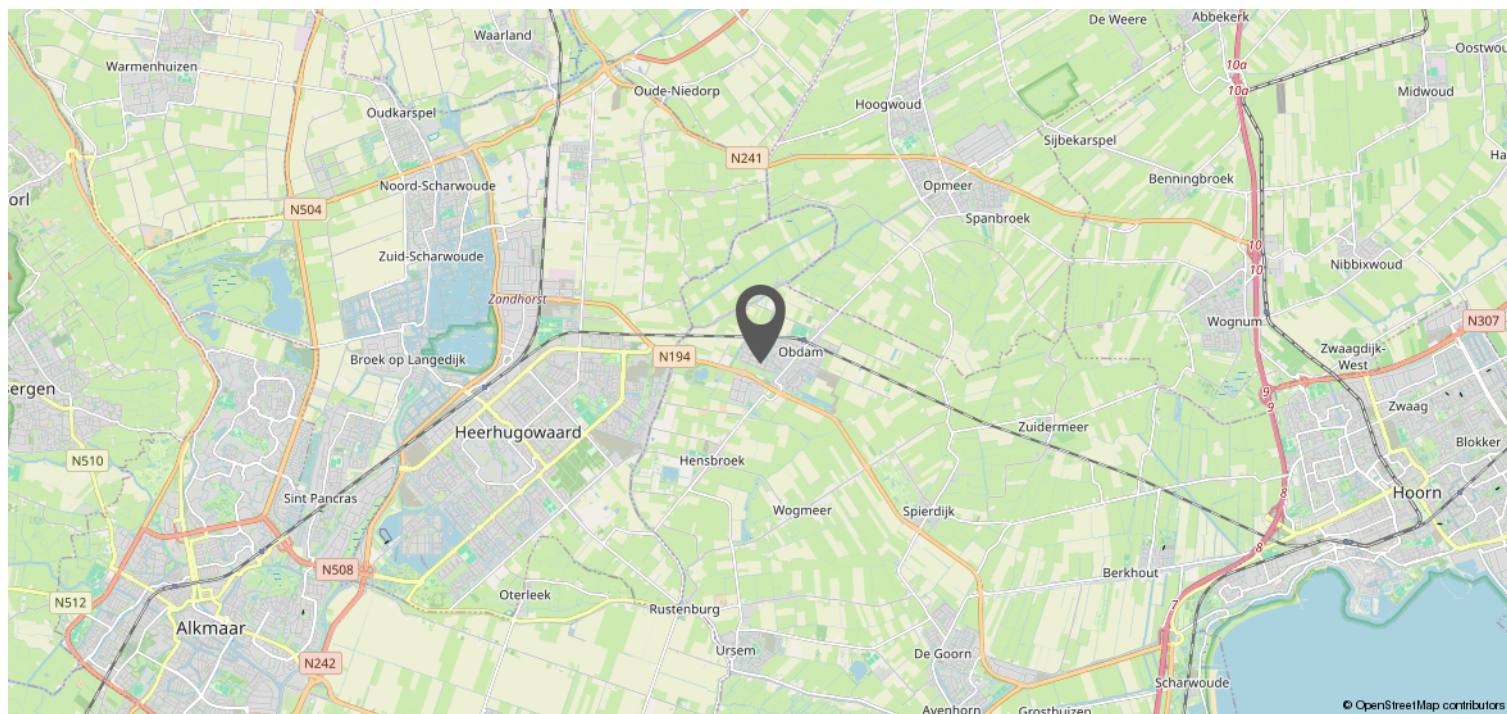
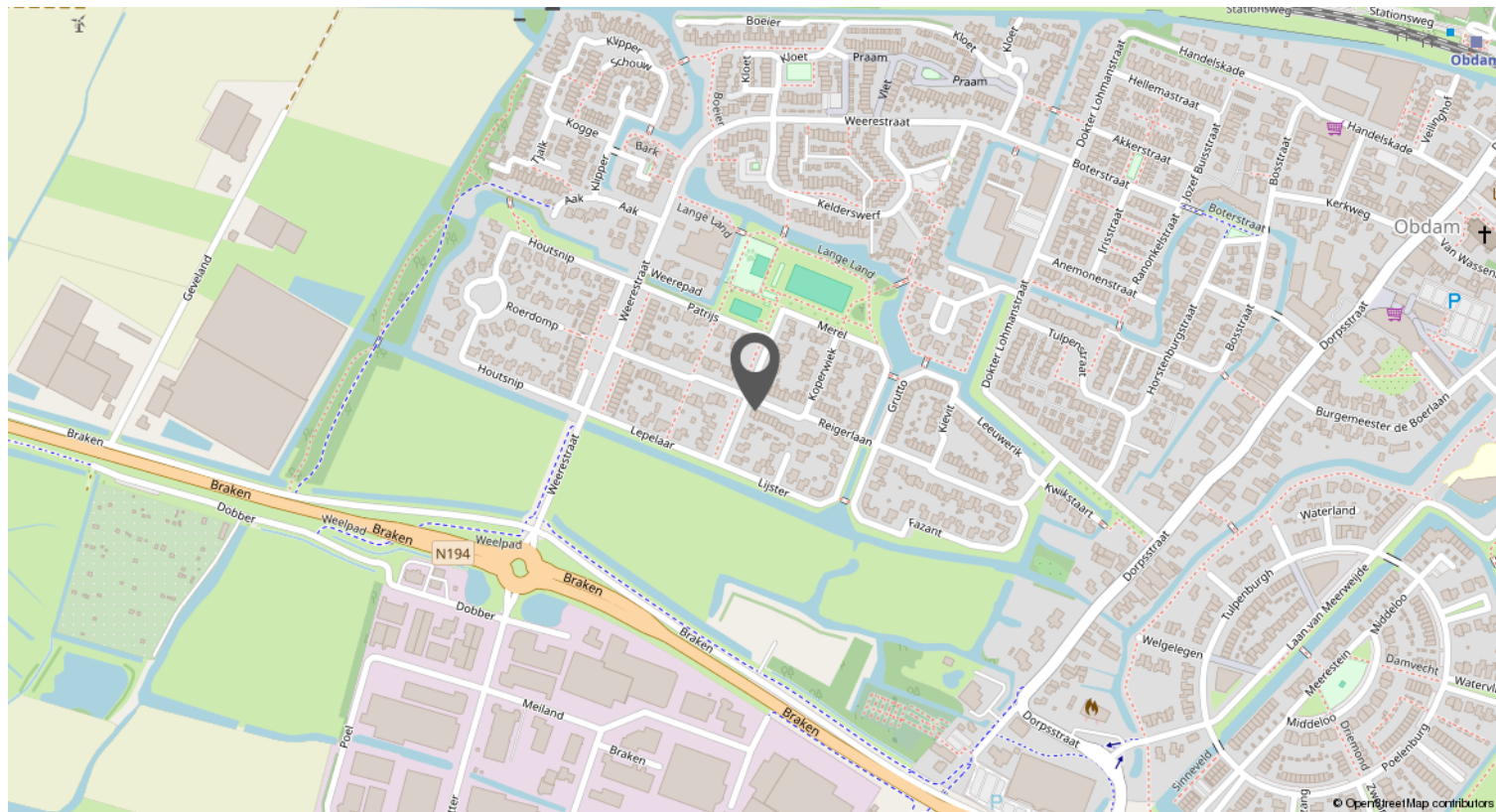
Plattegrond



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

Reigerlaan 48, 1713 TS Obdam



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 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, 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 Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

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

Floor Ottervanger, NVM Assistent Makelaar 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