

Plezierig wonen



Alblasterdam | Noordsterstraat 10

vraagprijs € 359.500,-- k.k.

**veldhoen
& romeijn**
makelaardij

078 6912266 | www.veldhoenromeijn.nl
alblasterdam@veldhoen-romeijn.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1948

Soort: riante eengezinswoning met
aanbouw

Kamers: 4

Inhoud: 400 m³

Woonoppervlakte: 109 m²

Perceeloppervlakte: 156 m²

Externe bergruimte: 9 m²

CV-ketel: Nefit Excellent Ecomline HR, 2004

Isolatie: dubbel glas

Energie label: D

Omschrijving

Deze gunstig gelegen eengezinswoning is zowel UITGEBOUWD als uiterst sfeervolle uitgevoerd.

Het betreft een karakteristieke met smalle brede gevelsteen gebouwde 40-er-jaren-woning in een dito karakteristieke woonwijk.

De aanbouw aan de achterzijde heeft geresulteerd in een heerlijke riante woon-L-living met grote open woonkeuken.

Gezien deze woning van het bredere inwendig 5.80 meter breedtype is, is niet alleen beneden maar vooral ook boven veel ruimte, waardoor onder andere grote slaapkamers (drie stuks) en een vergrote badkamer.

INDELING:

Entree in de nagenoeg 4½ meter lange gang waarnaast toilet, grote kelder en riante living. Het toilet is luxe betegeld en voorzien van een vrijhangend wandcloset. De kelder heeft een totaal vloeroppervlak van 3.30 x 1.95.

De eveneens vanuit de gang bereikbare living is totaal maar liefst 45 M2 GROOT (!). Deze living is opgedeeld in een zithoek van 4.47 x 3.82 met sfeervolle aardgaskachel in schouw, en in een volledig open riante woonkeuken van 5.72 x 4,83. Evenals de gang is deze gehele living voorzien van een sfeervolle donker eiken laminaatvloer met brede structuur en granol stucwerk. De keuken omvat een riante hoekopstelling met veel kastruimten, een anderhalve spoelbak, een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel/vries-combinatie en een slechts 2 jaar jonge vaatwasmachine.

1e VERDIEPING: Bestaat uit een royale overloop met kast, 3 ruime slaapkamer en een

vergrote badkamer. De slaapkamers zijn (evenals de overloop) voorzien van een sfeervolle laminaatvloer en respectievelijk groot 3.82/3.31 x 3.20 met kast, 3.99 x 2.84 + toegang naar kast, en de derde slaapkamer is 2.35 x 2.01 groot.

De vergrote badkamer is 3.24 x 1.85/1.65 groot en voorzien van een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, een wastafel in badmeubel en een badkamerdesignradiator.

Zowel op deze 1e verdieping als op de begane grond zijn kunststof ramen, deuren en kozijnen aanwezig WAARIN HR+ dubbele beglazing. Qua sfeer is gekozen voor hierin een ruitjes indeling. Ook zijn de originele karakteristieke paneeldeuren nog aanwezig met deurklinken in die stijl.

2e VERDIEPING: eveneens met VASTE COMFORTABELE TRAP te bereiken zolderverdieping met een nokhoogte van 1.98 meter, een breedte van 5.73 en een lengte van 1.90 (op 1.50 meter hoogte gemeten/d.w.z. op de vloer 6.20 meter lang). Op deze verdieping is zowel de Nefit Excellent Ecomline HR CV-combiketel uit 2004 aanwezig als de wasmachine aansluitingen nabij het dakraam.

RONDOM DE WONING

De woning is zowel rustig als centraal gelegen op een ruim perceel grond van 156 m². Mede door die grootte zijn zowel de voor- als achtertuin maar liefst 6.10 meter breed. De voortuin is mooi aangelegd. De achtertuin is keurig bestraat en betegeld en daarmee onderhoudsarm aangelegd en ligt op het zonnige overwegend Westen. Een heerlijke bezonning waarbij er tot in de late zomeruren genoten kan worden van de zon. En voor als het wat minder weer is, is er zowel een grote

Omschrijving

overkapping van 6.05 x 2.93 aan de achtergevel als een Veranda van 3.44 x 3.03 naast de stenen schuur. Deze stenen schuur heeft een nokhoote van 3 meter en is 3.30 x 2.90 M groot. Achter de schuur is weliswaar op grond van de gemeente voorzien in een oprit van 4.48 meter lang.

Deze presentatie is met zorg samengesteld en is bedoeld om u een impressie te geven van het onderhavige object. Aan eventuele afwijking(en) in afmeting(en), metrage(s) of uitvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk gesteld worden voor de over het object verstrekte informatie.

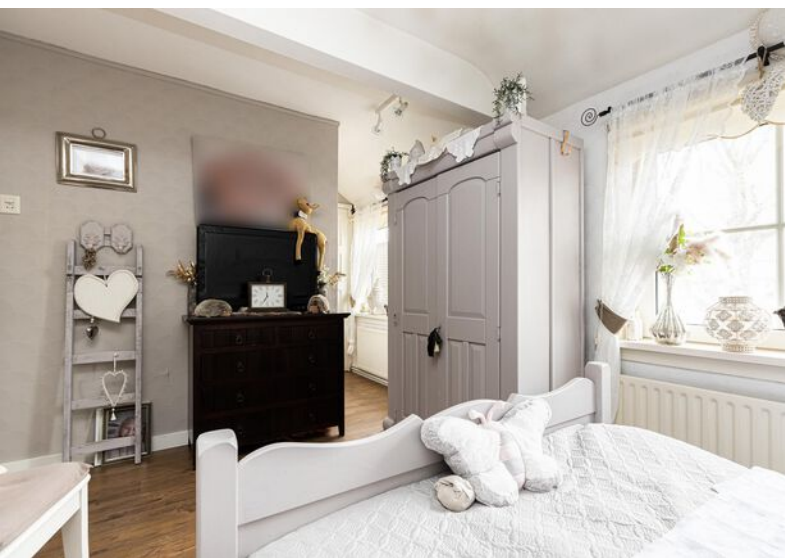


De begane grond beschikt over een ruime living van 45 m2 groot. De keuken heeft veel kastruimte en verschillende inbouwapparaten.





De eerste verdieping geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer. Deze is evenals de begane grond voorzien van een mooie laminaatvloer.





**De vergrote
badkamer is 7 m2
groot en is
voorzien van een
ligbad,
douchecabine,
wastafelmeubel en
designradiator.**



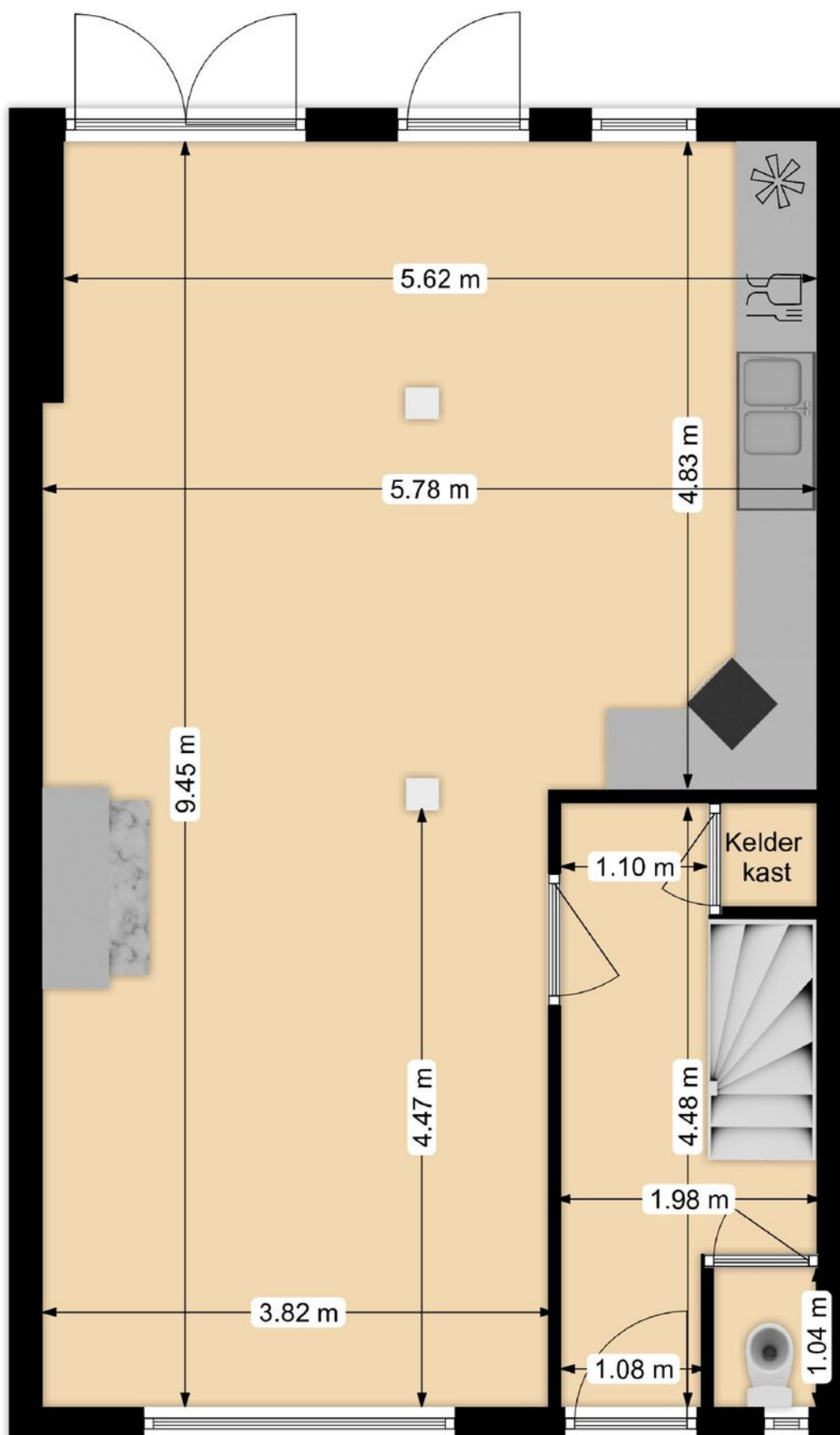


**Op de tweede verdieping
beslaat een ruime
zolderruimte. De achtertuin
is gelegen op het zonnige
westen, ook is er een
veranda en overkapping
gerealiseerd in de tuin.**



Plattegronden

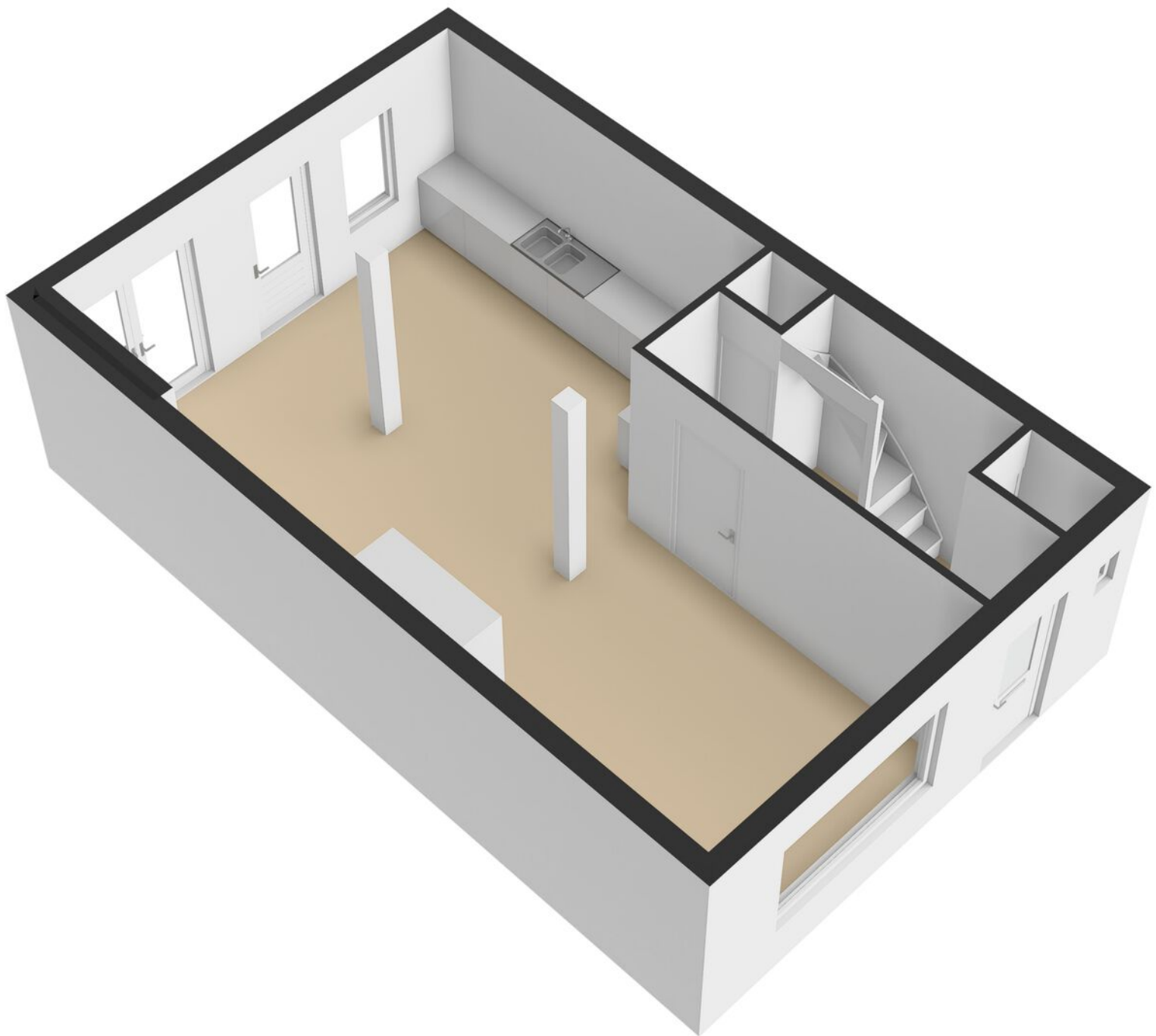
Begane grond 2D



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

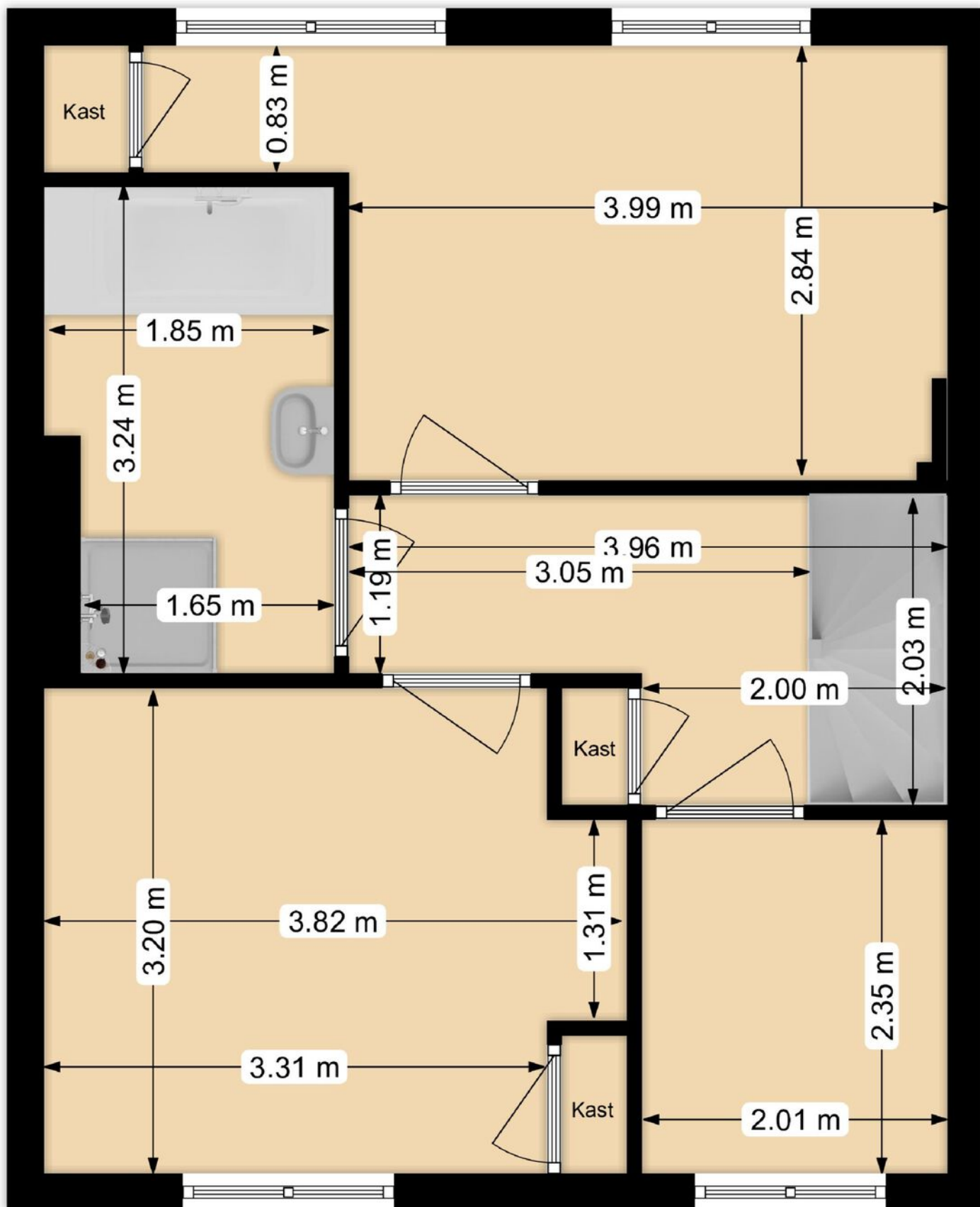
Plattegronden

Begane grond 3D



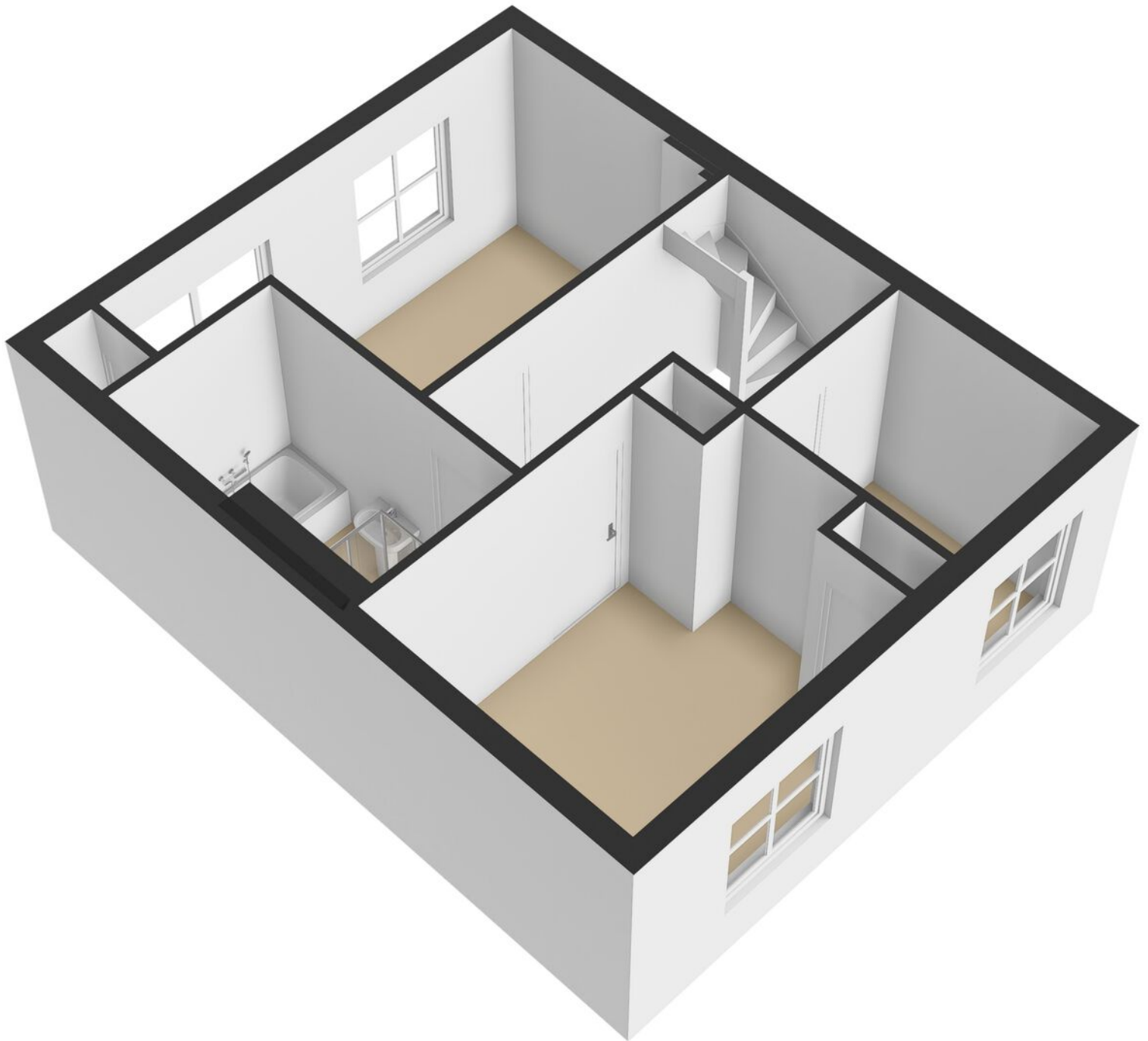
Plattegronden

Eerste verdieping 2D



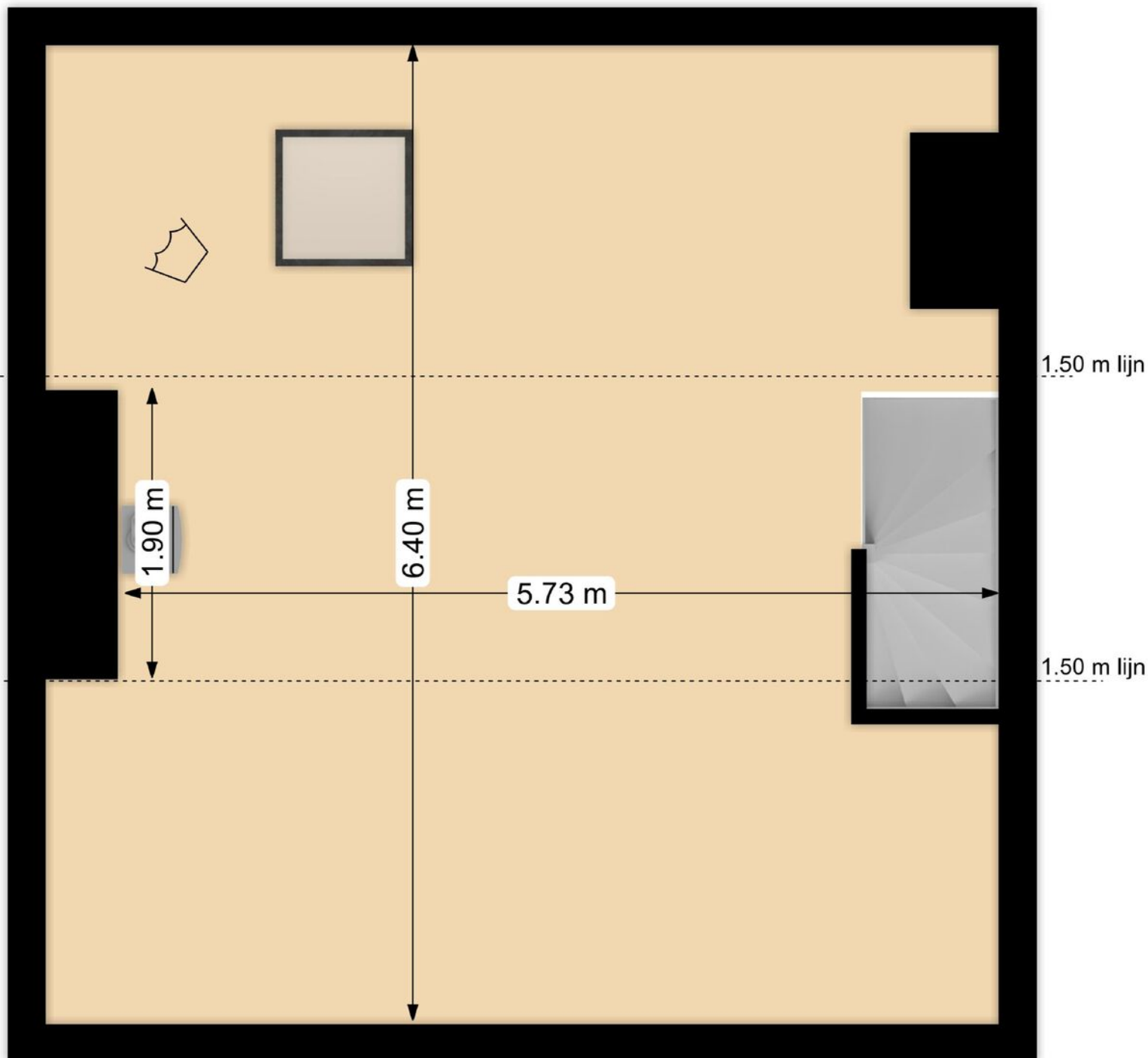
Plattegronden

Eerste verdieping 3D



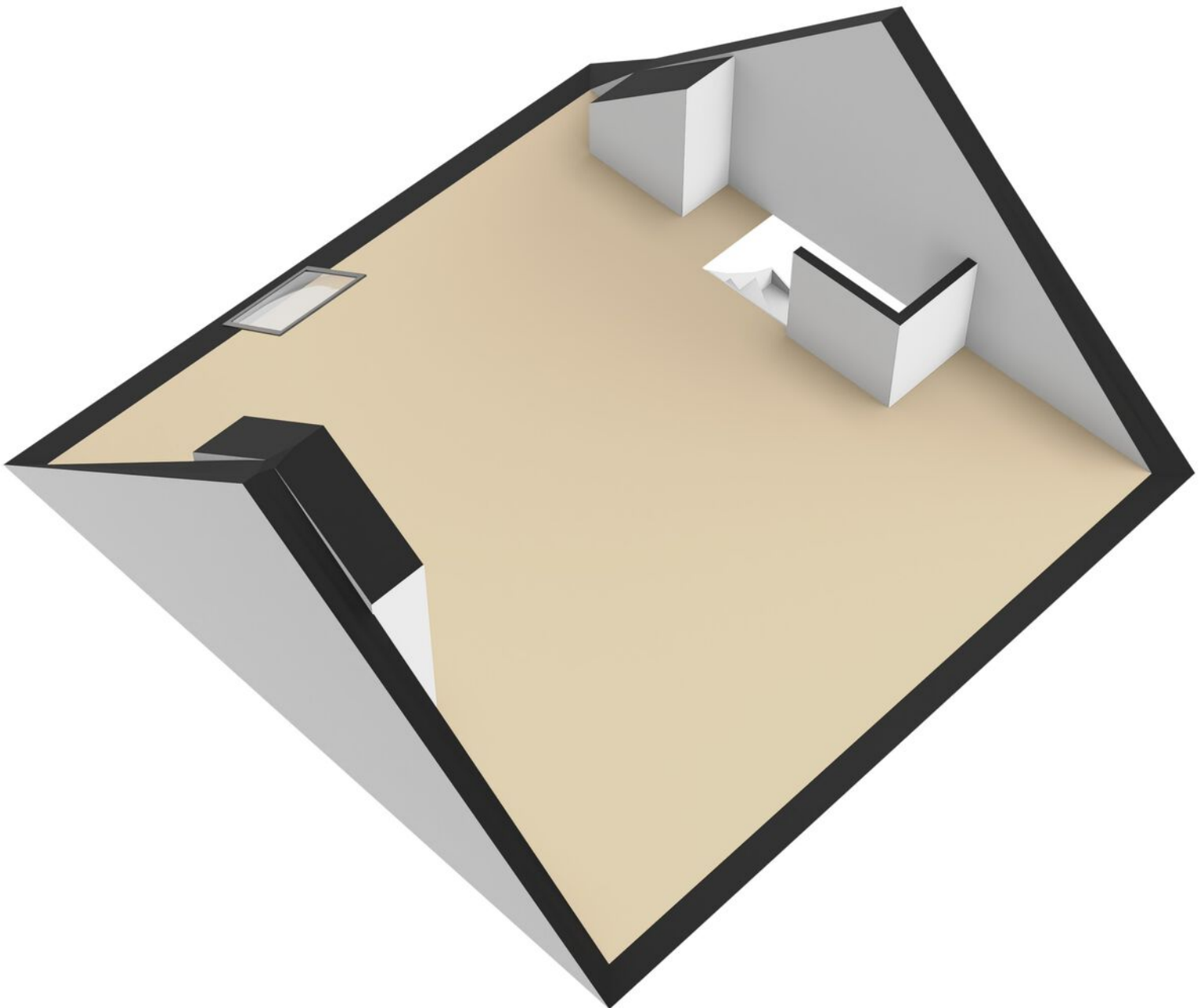
Plattegronden

Tweede verdieping 2D



Plattegronden

Tweede verdieping 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordsterstraat 10

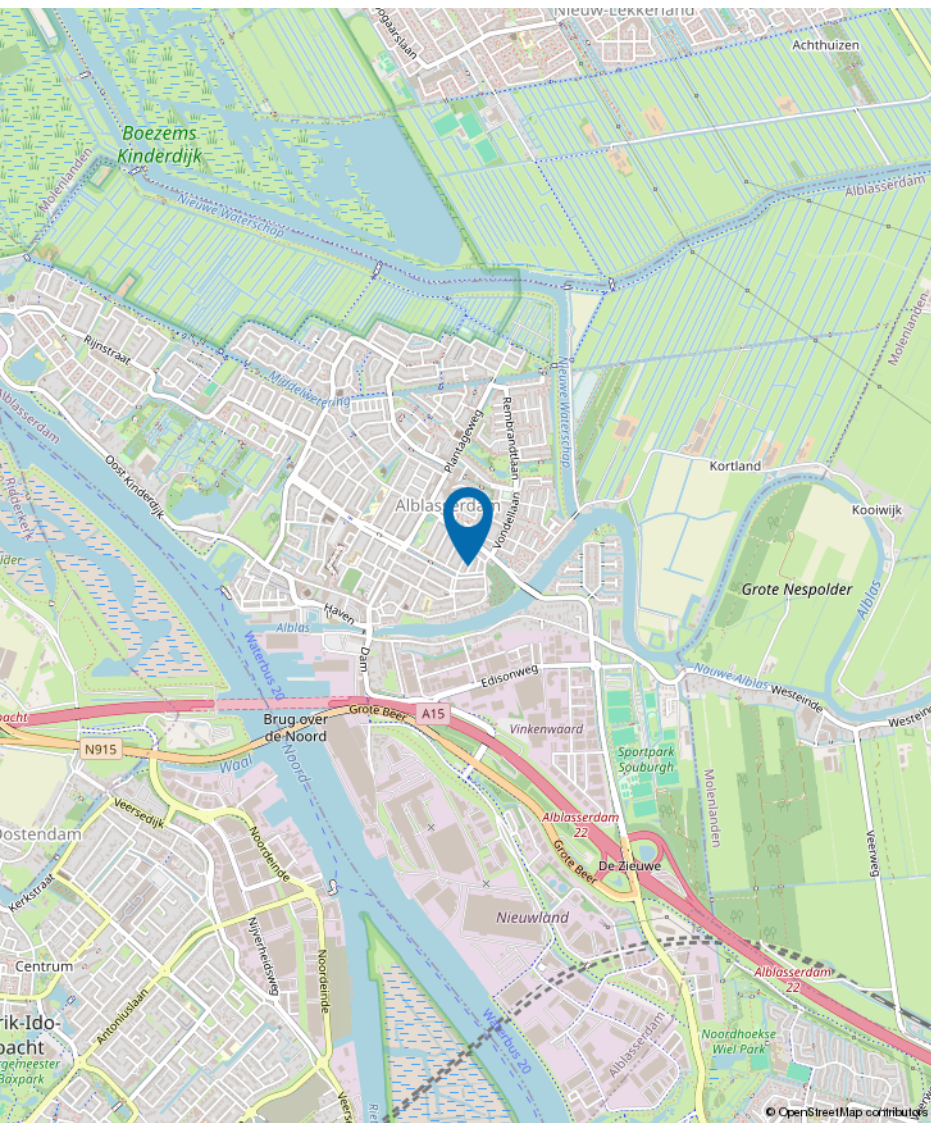
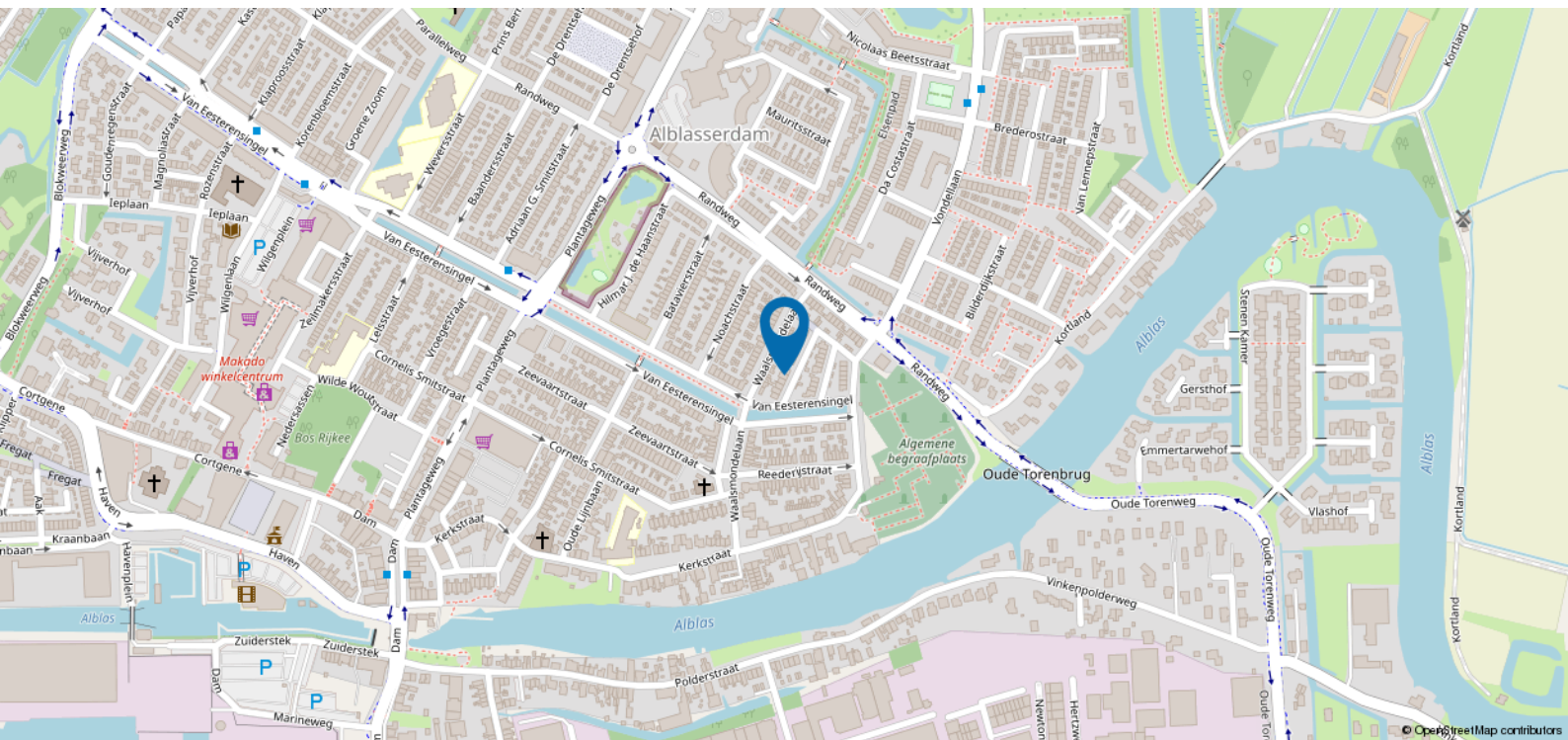


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7587</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



**WOON JIJ
STRAKS
IN DEZE
OMGEVING**

**NEEM CONTACT OP
VOOR MEER INFORMATIE
078 6912266**

Interesse? Wat nu?

Bezichtigen

Wij bezichtigen onze woningen doorgaans niet middels “open huizen”, maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor u én uw vragen. Tevens proberen wij u tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Bezichtigingen vinden plaats uitsluitend na het maken van een afspraak via ons kantoor. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Is deze negatief; geen probleem, maar dan weet de verkoper waar die aan toe is. Is deze positief; dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen.

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de meldingsplicht heeft om eventuele gebreken te melden. De verkoper maakt hiervoor gebruik van een Vragenlijst, deze kunt u samen met de Lijst van Zaken opvragen bij de makelaar. Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken, daartoe hoort ook het inwinnen van informatie van de gemeente bij. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of fundering. Mocht er asbesthoudend materiaal in het object aanwezig zijn, dan verwijzen wij u naar

de daarvoor geldende regelgeving.

Procedure bij biedingen – voorbehouden

Wij vinden het belangrijk het proces van het bieden duidelijk te maken. Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding uit een opleverdatum en eventuele voorwaarden. Het kan zijn dat wij meerdere biedingen ontvangen. De verkoper bepaalt dan met wie verder onderhandeld wordt of wie de koper wordt. Het kan zijn dat de verkoper niet ingaat op uw bieding. Vraag naar de specifieke procedure! Het doen van een bod kan mondeling (telefonisch), schriftelijk (bijvoorbeeld per e-mail) of via uw Move-account plaatsvinden. Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u mogelijk een afwijzing van de verkoper.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. U (of uw bank) kiest zelf de taxateur. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt, zullen wij u vragen schriftelijk te bevestigen waarom u geen voorbehoud financiering opneemt. Daarnaast dienen wij u in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme)

te vragen naar de herkomst van uw financiële middelen. Bedenk zelf goed of u dit voorbehoud laat vallen. Veldhoen & Romeijn NVM Makelaars heeft veel ervaringen met hypotheekadviseurs en is u graag ter wille om u in contact te brengen met een betrouwbaar, breedst georiënteerd hypotheekkantoor. Zij kunnen u van dienst zijn met een persoonlijke begeleiding die hand-in-hand gaat met de meest scherpe en reële offerte specifiek afgestemd op uw situatie.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we uiteraard mee aan de keuring. In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag u hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning.

Overeenkomst

U bent koper zodra de koopovereenkomst ook door de verkoper is ondertekend. Toezeggingen danwel mondelinge overeenkomsten door of namens verkoper zijn totdat moment niet bindend. De basis van de overeenkomst is de koopakte van de NVM, welke is opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Zodoende een eerlijke en duidelijke koopakte dus waarin ook uw belangen als koper beschreven worden. De koper heeft na

ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd. Dit is wettelijk zo geregeld. Conform de koopakte dient de koper een waarborgsom of bankgarantie gelijk aan 10% van de koopsom bij de notaris te stellen. Uw hypotheekadviseur regelt dit meestal voor u. Daarnaast wordt standaard het voordeel van eventueel terug te vorderen overdrachtsbelasting, de zgn. vermindering van de heffingsgrondslag, ten gunste van verkoper gesteld. Bij de koopakte wordt onder andere een lijst van bijbehorende zaken, het inlichtingenformulier (welke door de verkoper is ingevuld) en een kopie van het bewijs van eigendom van de verkoper gevoegd.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuw-bouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Maak kennis met onze medewerkers



Wouter Romeijn

NVM Makelaar, Registermakelaar-Taxateur (RMT)

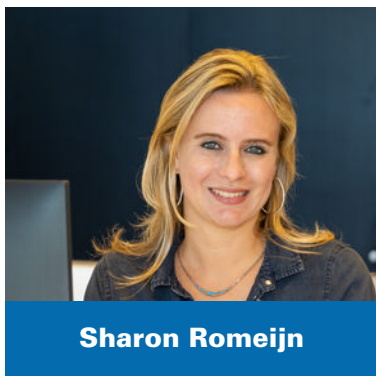
Ruim 30 jaar geleden beëdigd als makelaar/taxateur en nadien de nodige extra certificeringen tot en met Bedrijfsmatig Vastgoed behaald. Hierdoor een door de wol geveerde expert op het gebied van inmiddels alle sectoren van onroerend goed



Christel Breedijk

Commercieel medewerkster

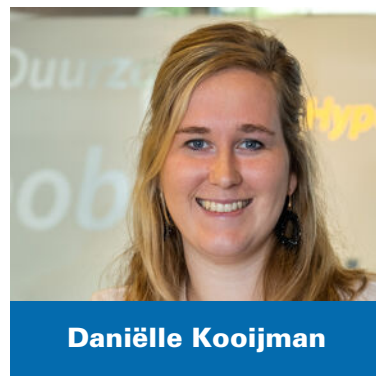
Sinds 2023 is Christel werkzaam binnen kantoor Alblaserdam en zodoende een jonge, enthousiaste kracht in ons bedrijf. Zij staat u graag te woord en helpt u dan graag verder.



Sharon Romeijn

Commercieel medewerkster

Sinds 2005 is Sharon werkzaam binnen ons kantoor Alblaserdam en zodoende al jaren een bekend aanspreekpunt. Sharon weet alles van bestaande bouw, nieuwbouw en ondersteunt de makelaars waar ze kan.



Daniëlle Kooijman

Commercieel medewerkster

Daniëlle is na het behalen van haar diploma sinds 2015 met veel plezier werkzaam in de binnendienst van ons kantoor Alblaserdam. Zij is in veel gevallen het eerste aanspreekpunt voor onze klanten en is zeer vriendelijk en klantgericht.

Heeft u interesse?

**veldhoen
&romeijn**
makelaardij

Haven 25
2950 AA Alblaserdam

078 6912266
www.veldhoenromeijn.nl
alblaserdam@veldhoen-romeijn.nl

