



VAN LIEROP
ADVIESGROEP
VERZEKERINGEN | HYPOTHEKEN
MAKELAARDIJ | PENSIOENEN

TITEL

MOLENBUURT 1 WIERINGERWAARD

Vraagprijs € 549.000 k.k.

KENMERKEN

ADRES

Molenbuurt 1
1766 GM
Wieringerwaard

WOONOPPERVLAKTE

153 m²

PERCELOPPERVLAKTE

760 m²

INHOUD WONING

460 m³

BOUWJAAR WONING

1991-2000





OMSCHRIJVING

Deze prachtige woning aan de Molenbuurt 1 in Wieringerwaard biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en karakter. De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één is gelegen op de begane grond samen met de badkamer. Hierdoor is de woning levensloopbestendig te noemen.

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 760 m² aan de rand van Wieringerwaard, op steenworp afstand van Oudesluis. Het winkelcentrum van Anna Paulowna ligt op circa 5 kilometer afstand. Hier vindt u diverse voorzieningen waaronder winkels, horecagelegenheden en twee basisscholen.

Begane grond:

Entree in een royale hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming en een houtkachel. De open keuken is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur. Denk hierbij aan een inductiekookplaat, combi-oven, magnetron, vaatwasser, afzuigkap en een koelkast. In de bijkeuken is plek voor de witgoed opstelling. Het toilet beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De badkamer is modern betegeld en is voorzien van een whirlpool, inloopdouche en een dubbele wastafel. Ook is er een slaapkamer aanwezig op de begane grond. De slaapkamer wordt verwarmd door een radiator en er is een wastafel aanwezig.

Eerste verdieping:

Middels een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een toilet en een royale extra woonkamer. De woonkamer is voorzien van een dakkapel en kan eenvoudig tot slaapkamer worden omgebouwd. Door de vele ramen en de vide komt er veel licht binnen. Echt een heerlijke ruimte om te vertoeven.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de vierde slaapkamer van de woning te bereiken. De slaapkamer beschikt over een dakraam en een recent geplaatste dakkapel met kunststofkozijnen.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuiden en biedt voldoende ruimte en veel privacy. Door de ligging van de tuin is er vrijwel de gehele dag zon aanwezig. Het terras is modern bestraat en voorzien van een zonnescherm. In de achtertuin is nog een ruime berging aanwezig voor de tuinspullen, eventueel de fietsen en kussens voor de tuinstoelen.

Kenmerken:

- professioneel schilderwerk 2022
- zonnepanelen 2018 (12 stuks 3600 KWH)
- energielabel A
- keuken 2015
- tuinhuis 2019/2020
- vernieuwde voordeur 2022
- dakkapel 2e verdieping 2021
- begane grond vloer(bij)-verwarming

Wilt u de mogelijkheden graag eens in het echt ervaren? Maak dan snel een afspraak met ons kantoor voor een bezichtiging.



































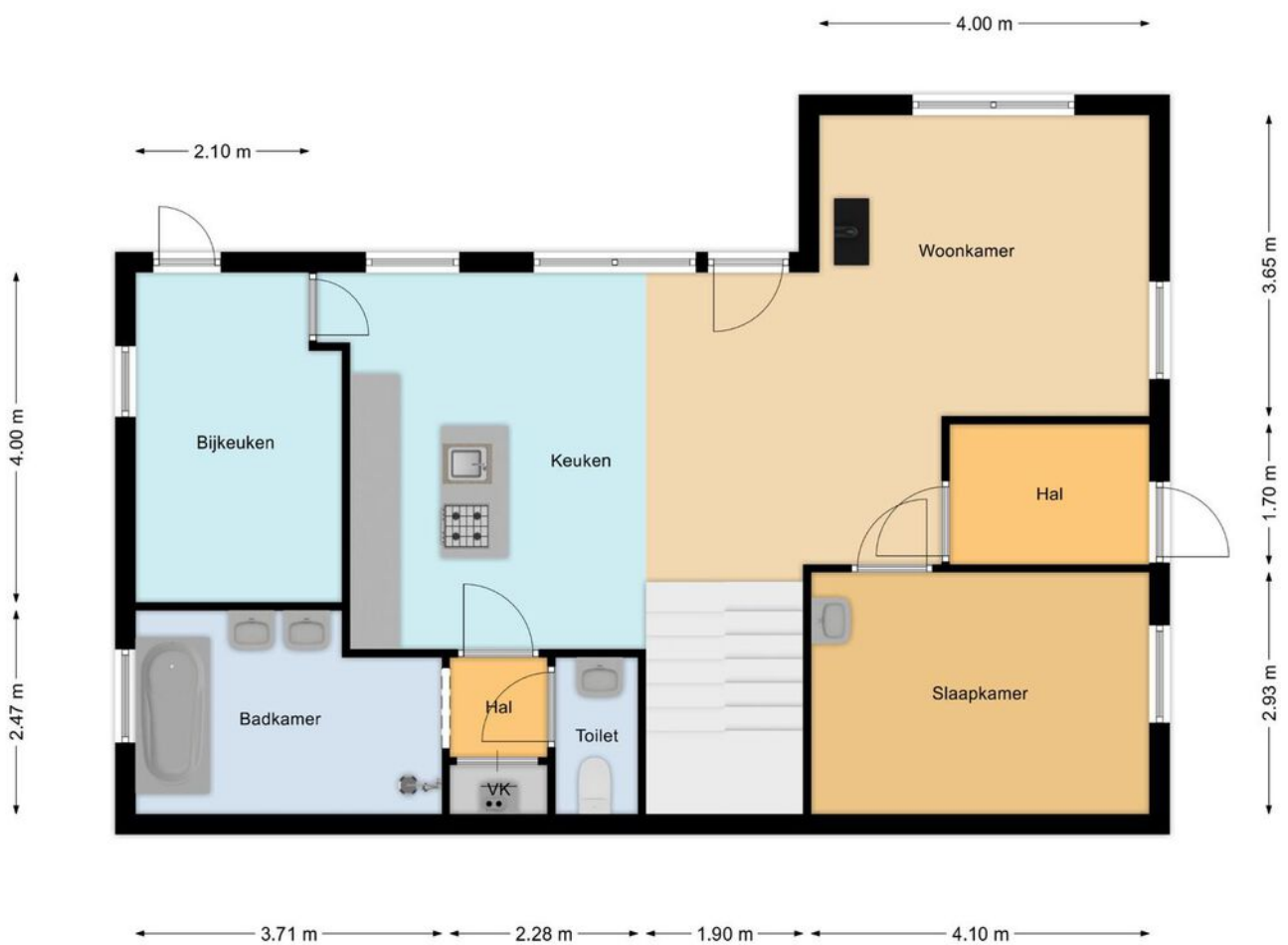








PLATTEGROND



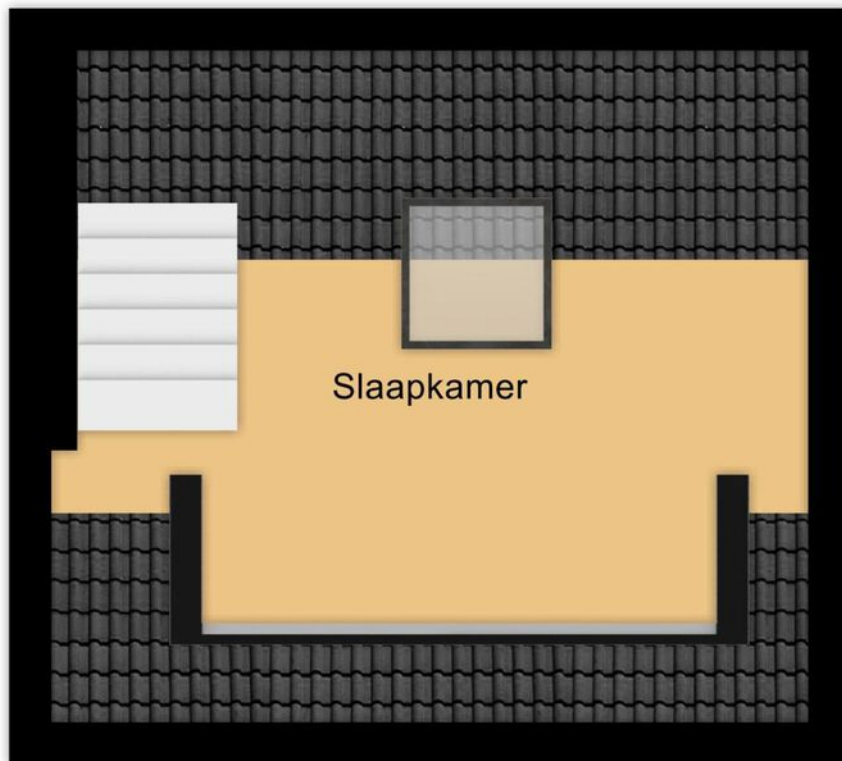
PLATTEGROND



PLATTEGROND

4.50 m

4.00 m



1.50 m

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp in vide	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse legplanken	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Wasbak in toilet beneden	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Molenbuurt 1, Wieringerwaard



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



molenbuurt1.nl

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



VAN LIEROP ADVIESGROEP
WIJDENES SPAANSWEG 55
1764 GK BREEZAND

0223-521234
WWW.VANLIEROPADVIESGROEP.NL
EP.NL MAKELAARDIJ@VANLIE


VAN LIEROP
ADVIESGROEP
VERZEKERINGEN | HYPOTHEKEN
MAKELAARDIJ | PENSIOENEN

Welkom, bij **Van Lierop Adviesgroep**

Geachte geïnteresseerde,

Langs deze weg willen wij u, vooral ook namens de verkoper, bedanken voor uw belangstelling. U zult begrijpen dat het verkopen van een woning net zo spannend is als het zoeken naar een woning. Wij stellen het dan ook op prijs dat u ons laat weten wat u van de woning vond, ook als u besluit niet verder te gaan met aankoop.

INFORMATIE

De door **Van Lierop Adviesgroep** en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Een overeenkomst zal pas tot stand komen indien en nadat over alle hoofd- en bijzaken overeenstemming is bereikt.

EIGEN HUIS

Bent u momenteel eigenaar van een woning en wilt u een nieuwe woning aankopen? Dan is het wellicht verstandig om een waardebeoordeling te laten maken van uw huidige woning. Wij kunnen deze gratis en vrijblijvend voor u verzorgen. Dan weet u gelijk waar u aan toe bent.

TAXATIE

Van Lierop Adviesgroep is een specialist in taxaties: het bepalen van de waarde van een woning of bedrijfspand. Wij bepalen dan zowel de vrije onderhandse verkoopwaarde (beter bekend als de marktwaarde) als de waarde bij een gedwongen verkoop. Voor de aanvraag van een hypotheek is ook een taxatierapport benodigd. Deze dient opgesteld te worden door een onafhankelijk taxateur. Dit mag dus niet gemaakt worden door de betrokken ver- of aankoopmakelaar. Wij adviseren u graag over de taxateurs in onze regio. Na het afronden wordt het rapport nog nagekeken en goedgekeurd door het NWWI.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, wordt noch door de eigenaar noch door **Van Lierop Adviesgroep** enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. Naast de meldplicht van de verkopers, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht. Wij adviseren u dan ook een VBO Aankoopmakelaar in te schakelen die u hier bij kan ondersteunen.



Verdere procedure

Een bieding uitbrengen

Wanneer u geïnteresseerd bent in de woning, kunt u een bieding uitbrengen via ons kantoor. De makelaar zal deze bieding dan voorleggen aan de verkoper. Let op: pas wanneer de verkoper een tegenvoorstel doet, bent u pas officieel in onderhandeling met elkaar! Tijdens de onderhandeling is het toegestaan dat de makelaar doorgaat met het bezichtigen van de woning met nieuwe geïnteresseerden. De makelaar zal u bij de bezichtiging op de hoogte stellen welke verkoopprocedure bij het te verkopen object zal worden gehanteerd zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering en/of NHG) dienen expliciet bij de bieding te worden vermeld.

Hypotheek

Het is verstandig zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden bij uw bieding, uw hypothecaire mogelijkheden door een erkende hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden kunt u een gesprek aanvragen met een van onze hypotheekadviseurs bij **Van Lierop Adviesgroep**. Zij zijn onafhankelijk en kunnen bij alle banken terecht voor het uitbrengen van een passende hypotheekofferte. Zo komt u goed voorbereid voor de dag.

Koopovereenkomst

Nadat koper en verkoper het mondeling eens zijn geworden over de koopprijs, de transportdatum, eventuele roerende zaken en de ontbindende voorwaarden stellen wij de koopovereenkomst op, op basis van de modelakte van het VBO. Na het controleren van de conceptakte zullen koper en verkoper uitgenodigd worden om de koopovereenkomst te ondertekenen. Dat kan bij ons op kantoor, maar het is ook mogelijk om digitaal te ondertekenen vanaf een computer, smartphone of tablet.

In deze koopovereenkomst wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen, welke aan de notaris dient te worden voldaan.

Bouwkundige keuring

Als koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken wij uiteraard mee aan deze keuring. In principe begeleiden wij het bezoek van de

inspecteur en mag u hierbij zelf aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van het bureau wat het bouwkundig rapport zal opmaken. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bieding door de verkoper.

Kosten koper

Voor rekening van de koper komen de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. De notariskeuze wordt daarom ook bepaald door de koper.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd binnen een straal van 25 kilometer hemelsbreed rondom het aangekochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een eindinspectie met de meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht voor alle woningen. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Het energielabel is per 1-1-2022 ook verplicht te vermelden bij de advertenties. Een kopie van het energielabel hechten wij altijd aan de koopovereenkomst.

Verzekeringen en Hypotheken

Verzekeringen en Hypotheken

De juiste hypotheek is persoonsgebonden. **Van Lierop Adviesgroep** is al decennia lang een specialist in hypotheken en is daarmee de juiste partij om het ondoorzichtige web van hypotheken voor u inzichtelijk te maken. De meeste mensen moeten voor de aankoop van een woning geld lenen en sluiten daarvoor een hypotheek af. Omdat, naast de voortdurend veranderende wet- en regelgeving, het aanbod aan hypotheekvormen en hypotheekverstrekkers in de loop der jaren sterk is toegenomen, kunnen wij ons voorstellen dat u bij de keuze voor uw hypotheek begeleid wenst te worden door specialisten op dit gebied.

Volkomen onafhankelijk advies

Wij hebben ons gespecialiseerd in deze complexe markt en nodigen u graag uit voor een persoonlijk gesprek met één van onze adviseurs. **Van Lierop Adviesgroep** heeft maar één belang: een hypotheek op maat voor u. Doordat wij zaken doen met de meeste geldverstrekkers kunnen wij dit voor u realiseren. De keuze voor een passende hypotheek hangt af van uw persoonlijke situatie en wensen. Bel voor een afspraak naar onze hypotheekafdeling (0223-521234) en laat u informeren over de maatvoering van uw hypotheek.

Verzekeringen

Een huis is een kostbaar bezit en dient goed te worden verzekerd. **Van Lierop Adviesgroep** geeft u vrijblijvend advies over welke opstalverzekering het meest geschikt is voor uw situatie. Vanzelfsprekend kunt u zich ook laten informeren over uw andere verzekeringen. Hoe staat het bijvoorbeeld met het verzekerde bedrag van uw inboedelverzekering als u gaat verhuizen? Indien gewenst wordt in een persoonlijk gesprek uw pensioen-, spaar-, beleggings- of schadeverzekeringen op uw situatie toegesneden in een onafhankelijk advies!

