

VERKOOPBROCHURE

**Roggestraat 69,
7683 AG Den Ham**

€ 550.000,-- k.k.

perceel 1.069m²

woonoppervlak 132m²



Omschrijving:

Op een royale kavel van 1.069m² gelegen aan een groene long met uitzicht op de Hammer toren bieden wij u deze door de bekende Twentse architect Jan Jans ontworpen ruime levensbestendige woning en schuur aan.

Het perceel is gelegen tussen de Roggestraat en het historische Tikspad en is maar liefst 90m diep. Achter de schuur is een douglas overkapping opgetrokken waar volop genoten kan worden van de natuur met uitzicht op de groene long en de Hammer toren.

De woning uit 1953 is verassend goed geïsoleerd, de gevels op de begane grond zijn voorzien van een houten voorzetwand gevuld met vlasisolatie. De vloer in de woon- en eetkamer is voorzien van een Tonzon vloerisolatie en de vloer in de keuken, bijkeuken en badkamer van eps isolatie. Het schuine dak is voorzien van steenwolisolatie. Deze maatregelen resulteren in een energielabel C (29-01-2025), gezien de leeftijd van deze woning een gunstig resultaat.

De oprit leidt naar een grote schuur van ca. 6x12m² die gebruikt kan worden voor hobby of het parkeren van voertuigen. De zolder van deze schuur is volledig beloopbaar en geschikt voor het opslaan van allerlei zaken. De schuur zou mooi verfraaid kunnen worden door de gevel te bekleden met landelijk zwarte gevelbekleding met een gemetseld trasraam.

Den Ham is een brinkdorp gelegen nabij het natura 2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied met o.a. de landgoederen Eerde, Junne, Beerze en de Sallandse Heuvelrug. Totaal meer dan 4.000m² natuur, voor wie van natuur en fietsen houdt een echte aanrader.

Het winkelbestand is relatief ruim en bestaat o.a. uit Jumbo, Coop, Regio Bank, Waanders Rijwielen, Heima Scooters, Read Shop, reisburo TravelXperts, schoenenhuis Jan Pas, Prima Fashion damesmode, kringloopwinkel Tweede Hams, van 't Ende huishoudwinkel, Wolboutique, CAV winkel diervoeding/ doe het zelf, Wijha IJzerwarenwinkel, Iboxz beddenwinkel, Bull bouwmaterialen.

De installatie van de woning is voorzien van een Intergas hr cv ketel op gas (2018) en mechanische afzuiging in de keuken, toilet en badkamer. De afzuiging in toilet en badkamer zijn CO₂ en vochtgehalte gestuurd. Vloerverwarming op de begane grond is voorzien in de keuken, bijkeuken, toilet, badkamer en sauna. De huidige bewoners maken in de winterperiode gebruik van een houtkachel. De keuken is vernieuwd in 2012 en de badkamer in 2023 waarbij een sauna is toegevoegd.

Aan de voorzijde van de woning is een ruime voortuin met een hoge heg voor voldoende privacy. Achter de woning ligt een terras voor een dagelijks kopje koffie verder naar achteren, achter de grote schuur is een royale overkapping opgetrokken waar genoten kan worden van een kop koffie en het schitterende uitzicht. De tuin is voorzien van een bomenrij met berken, een boomgaard en een moestuin en grenst aan het Tikspad.

Indeling kelder:

Kelder voor opslag etenswaren.

Indeling begane grond:

De begane grond is voorzien van een hal, woonkamer, eetkamer, slaapkamer, tuinkamer, badkamer, sauna, bijkeuken, inloopkast, toilet, keuken en buitenberging

Indeling eerste verdieping:

De verdieping die vanuit de hal bereikbaar is, is voorzien van 4 slaapkamers.

Met de slaapkamer beneden zijn er maar liefst 5 slaapkamers!

Enkele wetenswaardigheden:

- woonoppervlak 132 m²;
- Groot perceel 1.069m²;
- Grote schuur van 6x12m² met grote zolder;
- Liefst 5 slaapkamers;
- Eigen moestuin en boomgaard;
- Fraaie veranda met uitzicht.
- In het centrum van Den Ham;
- Verrassend energielabel C;
- Gelegen midden in Overijssel;
- Onder architectuur ontworpen door Jan Jans;
- Vloerverwarming t.p.v. de betegelde vloeren begane grond;

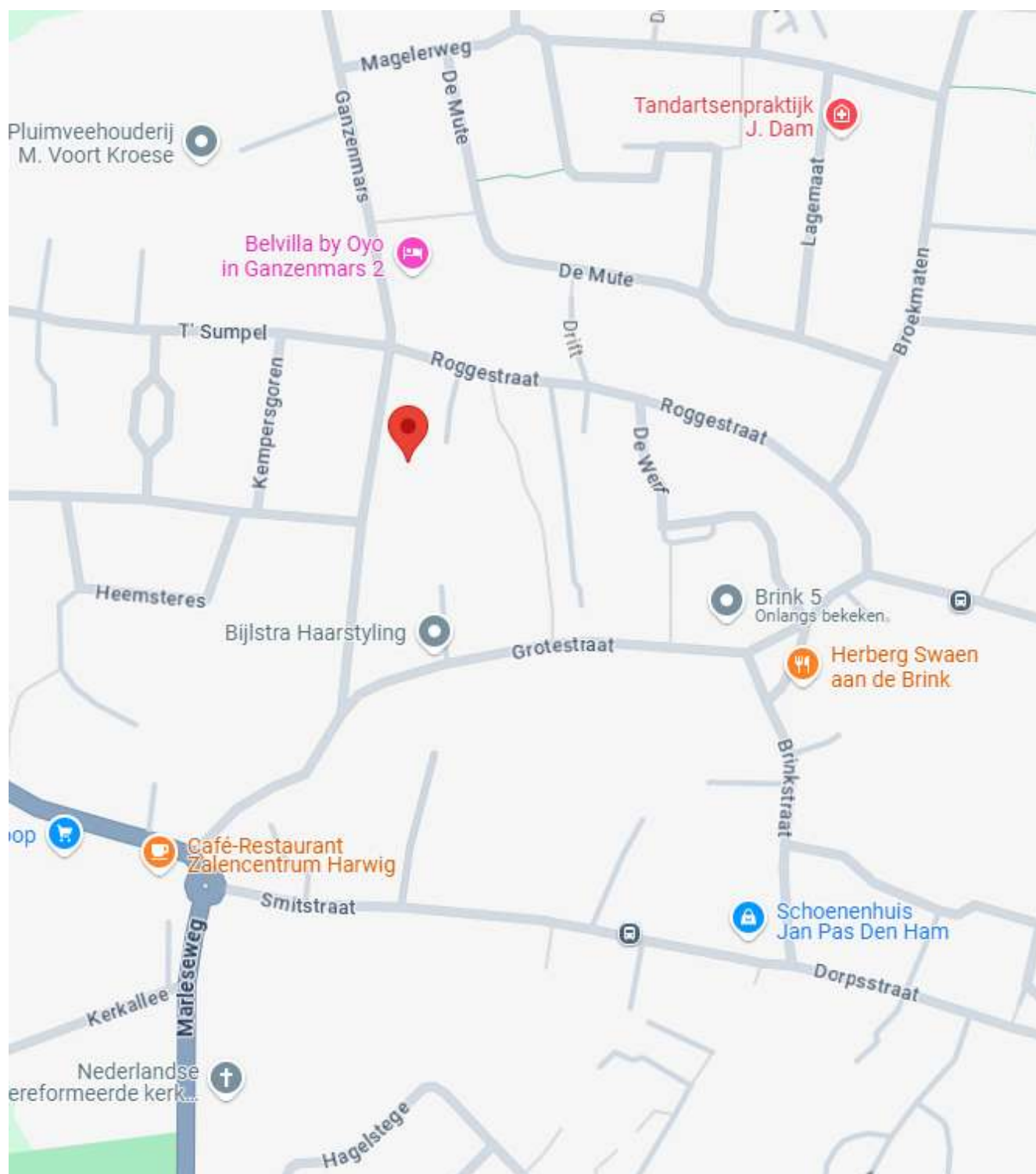
Is uw interesse gewekt ?

Neem dan contact met ons op, om deze verrassende woning te komen bezichtigen.

Kenmerken:

Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1953
Aantal slaapkamers:	5
Woonoppervlak:	132 m2
Kadastraal:	Den Ham, sectie D nummer 777, 2316, 2425, 2417, 2419
Perceeloppervlak:	1.069 m2
Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed
CV ketel:	2018

Locatie:



Foto's:











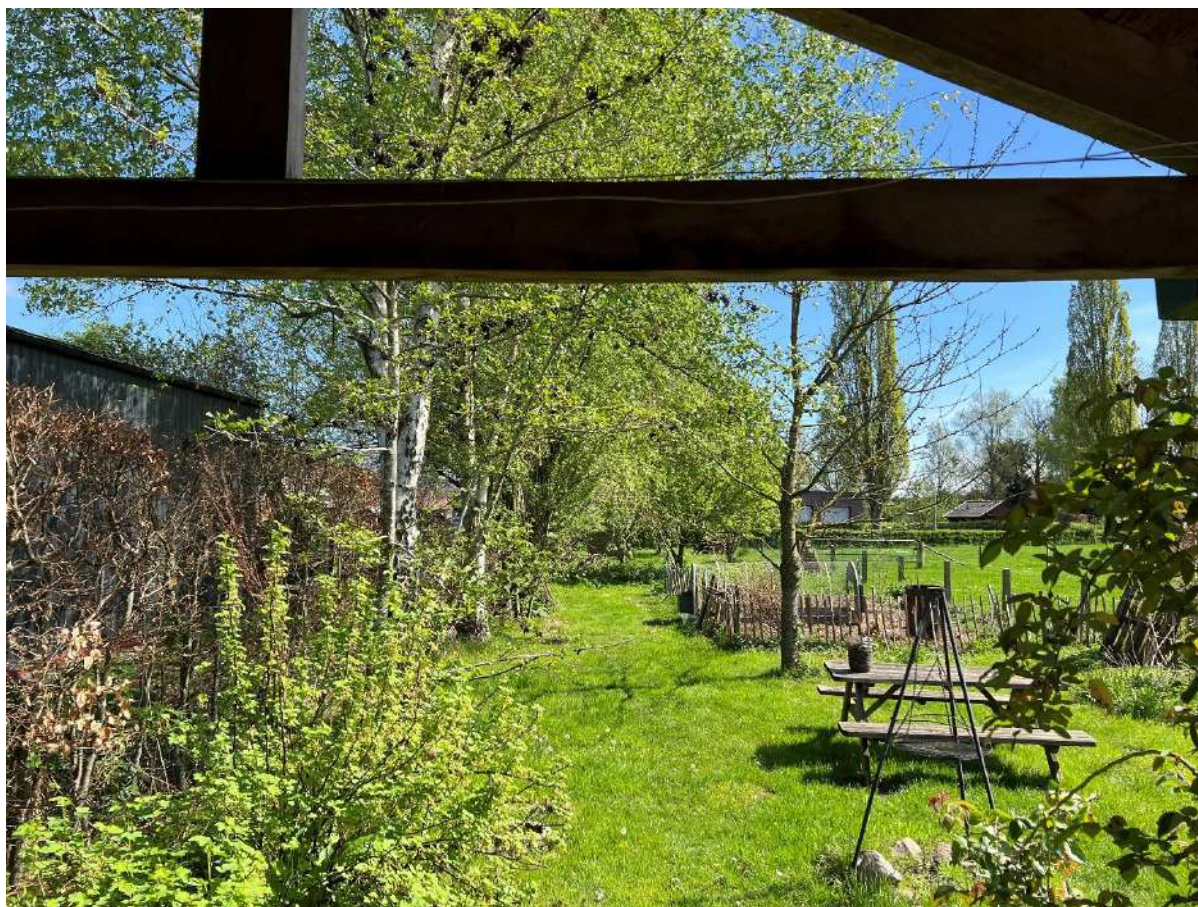




























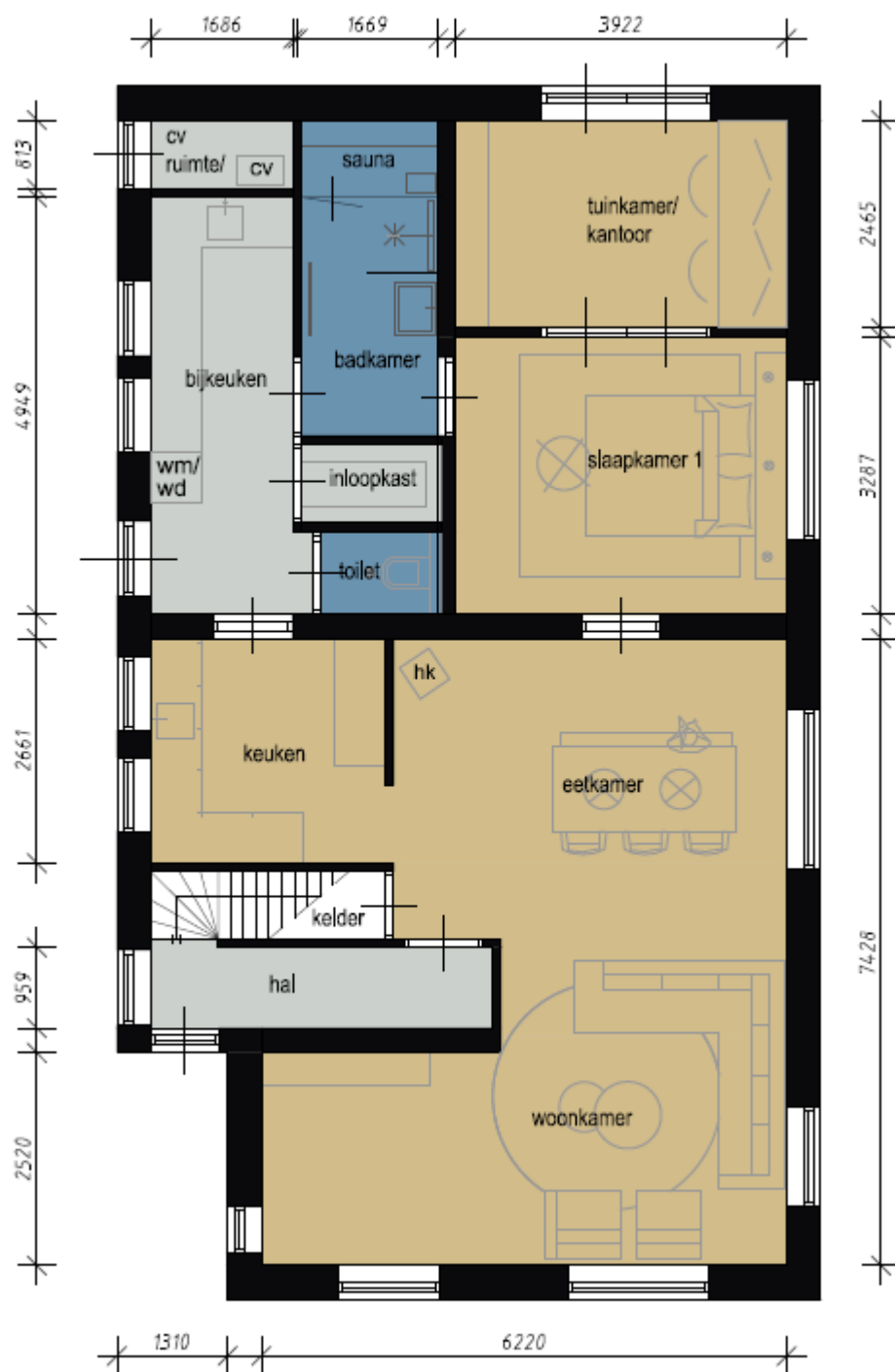




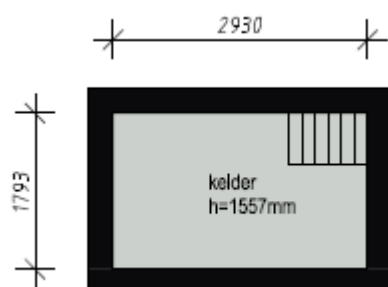


Plattegrond/ indeling

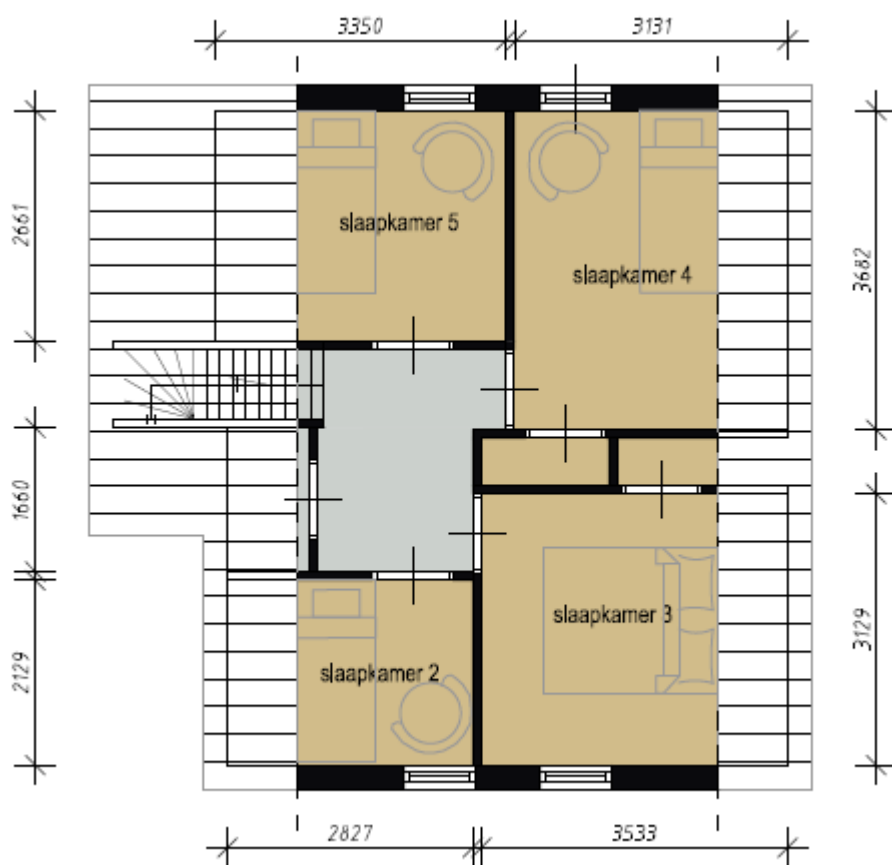
begane grond:



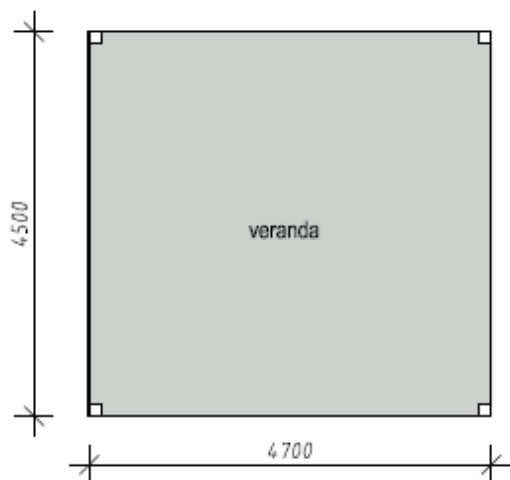
Kelder:



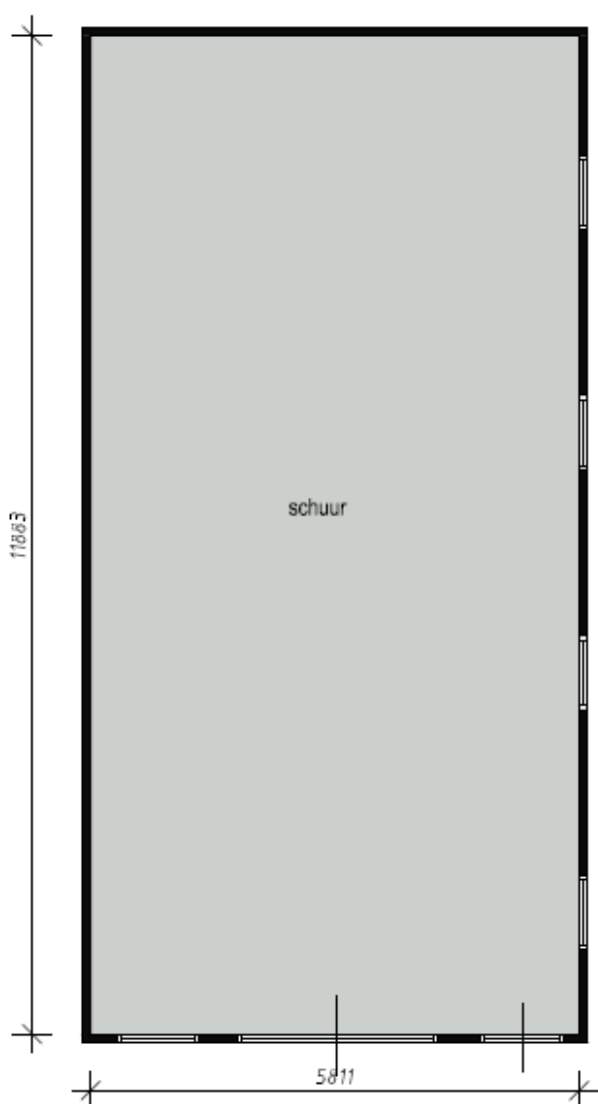
Verdieping:



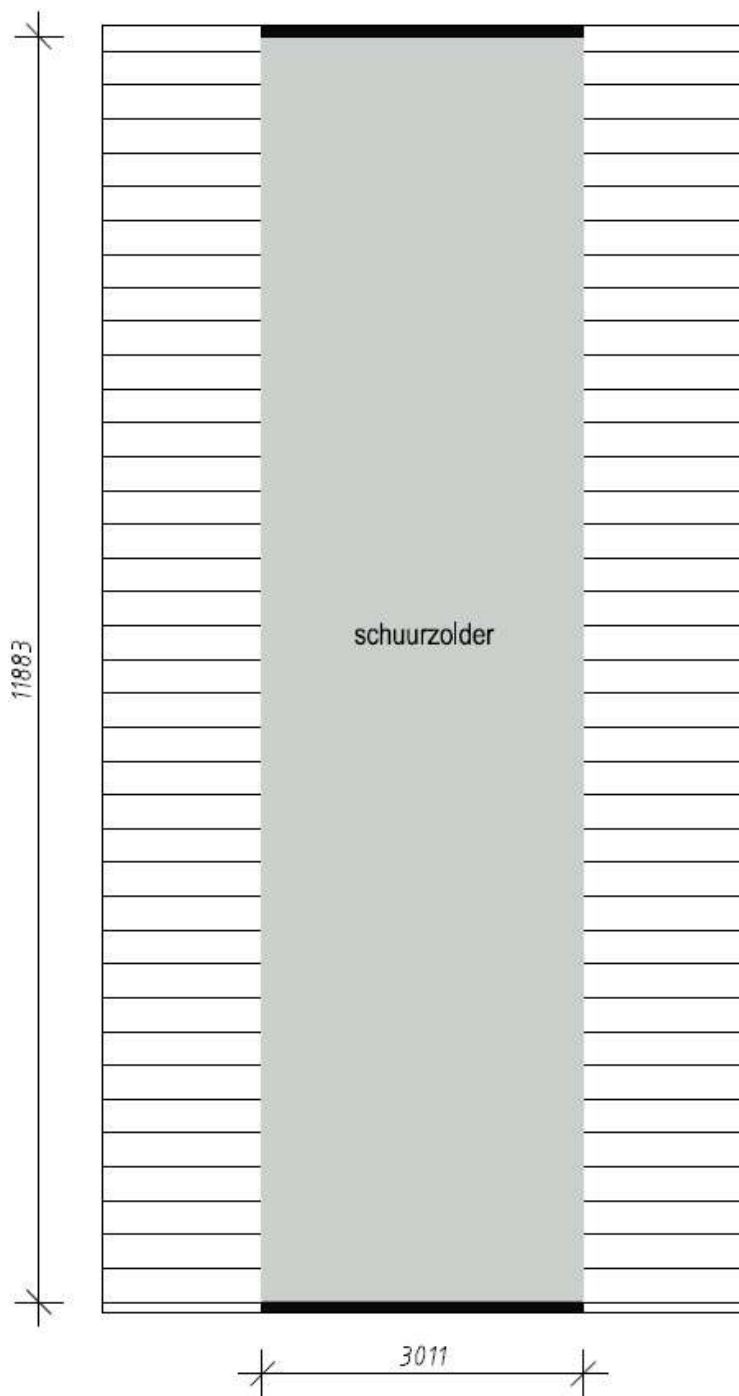
Veranda:



Schuur begane grond:



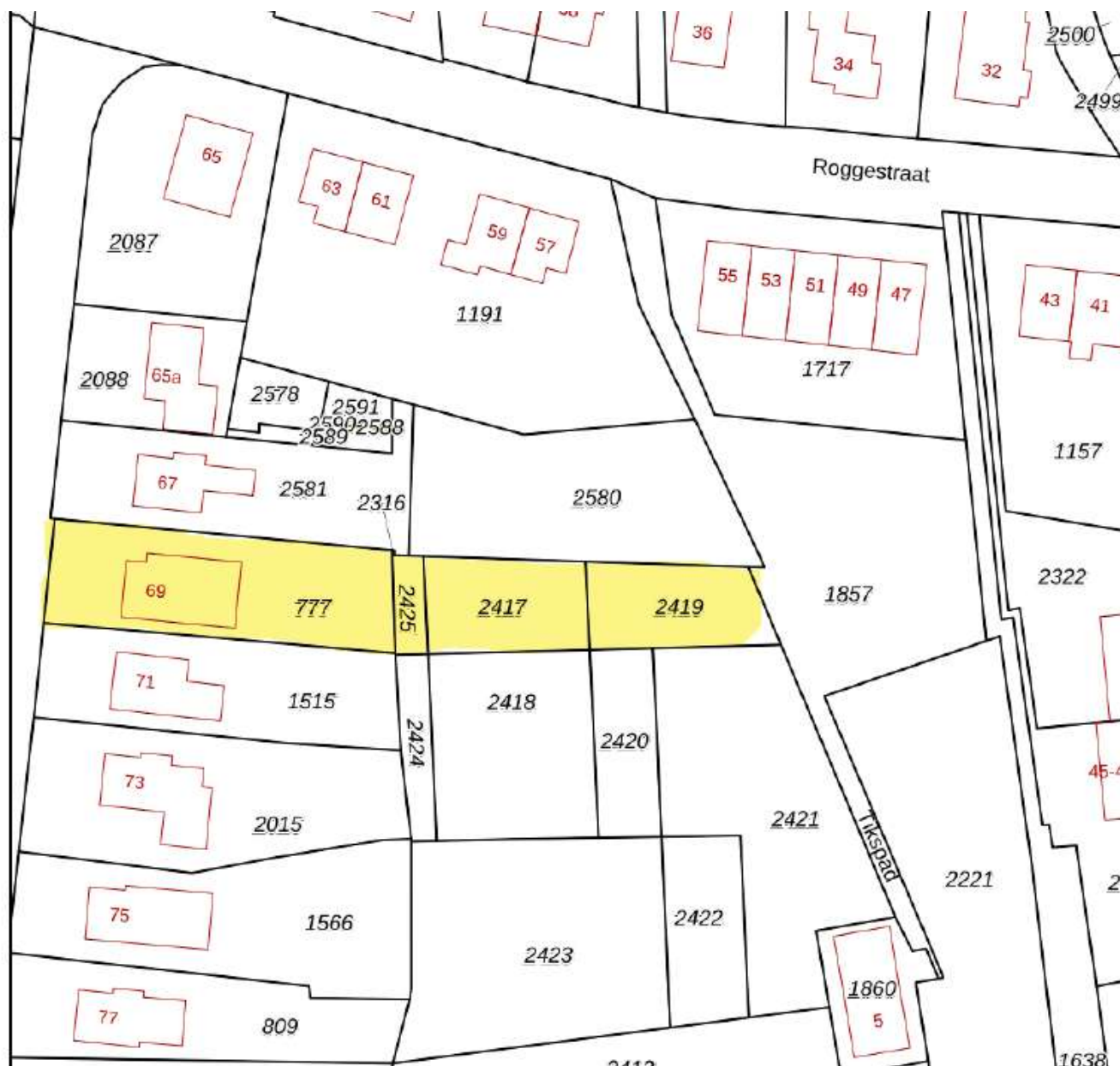
Schuur zolder:



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

Een eventuele koper wordt in de gelegenheid gesteld de ruimtes na te meten. Verschil van afmeting op de tekening en de werkelijkheid is voor rekening van koper. Alle stukken die in het bezit zijn van de eigenaar m.b.t. de vergunningaanvraag kunnen op aanvraag beschikbaar worden gesteld aan koper.

KADASTRALE TEKENING:



Belangrijke verkoop/aankoop informatie:

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen.

Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

Informatieplicht:

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken en de eerder genoemde vragenlijst worden verstrekt op aanvraag bij serieuze belangstelling.

Onderzoeksplicht:

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie. Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich bij te laten bijstaan door een eigen aankoop makelaar'. Dit is een makelaar die de belangen van u als aspirant-koper behartigt.

De aspirant-koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de aspirant-koper.

Waarborgsom:

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken gebruik van het laatste

model koopovereenkomst van de branchevereniging NVM-, Vastgoepro-, VBO-Makelaars, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

3-dagen bedenktijd:

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgaaf van redenen van de koop af te zien.

Financiering/hypotheek/ontbinding:

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

Inschrijving koopakte bij het Kadaster:

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster.

Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
- Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;
- Dubbele verkoop door verkoper;
- Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
- Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de

Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.

Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

Reactie na bezichtiging:

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

Eventueel kunnen wij samen met u, uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:
Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschot, afvoerpijpen, golfplaten etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoop:

Met ruim 30 jaar ervaring in het onroerend goed is Makelaardij Jos Bloemendal een vertrouwde partner in Wierden en omgeving. Met onze bouwtechnische en economische achtergrond verzorgen wij als makelaar het verkooptraject in overleg met u als opdrachtgever. Unieke fraai vormgegeven brochures en internet presentatie met duidelijke plattegronden, teksten, foto's en films. Door onze kennis van de markt, vraag en aanbod, zijn wij in staat een goed verkoopresultaat te realiseren.

Aankoop:

Door onze bouwkundige kennis en kennis van de markt met haar prijzen kunnen wij u hier goed begeleiden. Indien gewenst kunnen wij een bouwtechnische rapportage voor u maken. Hierin worden alle zichtbare gebreken geregistreerd inclusief een calculatie om deze te verhelpen. Dit document verschaft u de zekerheid van een juiste keuze voor uw onroerend goed. Verder kunt u gebruik maken van onze ervaring in het onderhandelen in het onroerend goed.

Taxaties:

Wij kunnen taxaties verzorgen voor al het onroerend goed. De fraai vormgegeven rapporten zijn voorzien van een uitgebreide omschrijving,

toelichting, plattegrond, kadastrale informatie en foto's. Deze taxaties kunnen worden uitgevoerd voor hypotheekverstrekking, successie, fiscale aard, WOZ en voor het verkrijgen van waarde-inzicht.

Deze brochure is met zorg samengesteld door Makelaardij Jos Bloemendal. Op al onze werkzaamheden en diensten zijn de algemene voorwaarden van Makelaardij Jos Bloemendal van toepassing en kunnen gedownload worden van onze website www.makelaardijjosbloemendal.nl