

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Zuidgouw 39, Ursem







## Algemeen

Instapklare tussenwoning in het hart van Ursem – klaar voor jouw nieuwe start!

Bouwjaar:	1982
Inhoud:	355 m3
Woonoppervlakte:	89 m2
Overige inpandige ruimte:	11 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m2
Externe bergruimte:	8 m2
Kavelgrootte	171 m2
Energielabel:	B





#### **Omgeving/wijk:**

De woning is rustig gelegen in een kindvriendelijke wijk nabij allerlei voorzieningen. Er is voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

#### **Hal:**

Bij binnenkomst in de hal vind je de garderobe, meterkast en toegang naar de woonkamer.

#### **Woonkamer:**

Bij binnenkomst in de woonkamer voel je sfeer en warmte. Vanaf de bank kijk je uit op het groen in de straat.







#### **Keuken:**

De open keuken zorgt voor gezelligheid tijdens het koken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder ook een quooker.

#### **Bijkeuken:**

Vanuit de keuken bereik je de ruime bijkeuken, die dankzij de aanwezige vliering ideaal is voor extra bergruimte. Daarnaast is hier plek voor zowel de wasmachine als de droger.

#### **Tuin:**

De tuin is extra diep, waardoor je veel ruimte ervaart. Aan de achterzijde bevindt zich een overkapping met een berging voor fietsen en tuingeredschap. Ideaal is dat je de woning achterom kunt bereiken, zodat je de fiets direct in de berging kunt plaatsen.





Interesse? Bel 0229-28 40 90





### 1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de badkamer en drie slaapkamers. Beide slaapkamers aan de voorzijde hebben toegang tot het recent volledig gerenoveerde balkon.

Ook zijn deze slaapkamers volledig te verduisteren met elektrische rolluiken. De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen.

### Badkamer:

De badkamer is modern ingericht met een wastafel + meubel, inloofdouche en toilet.

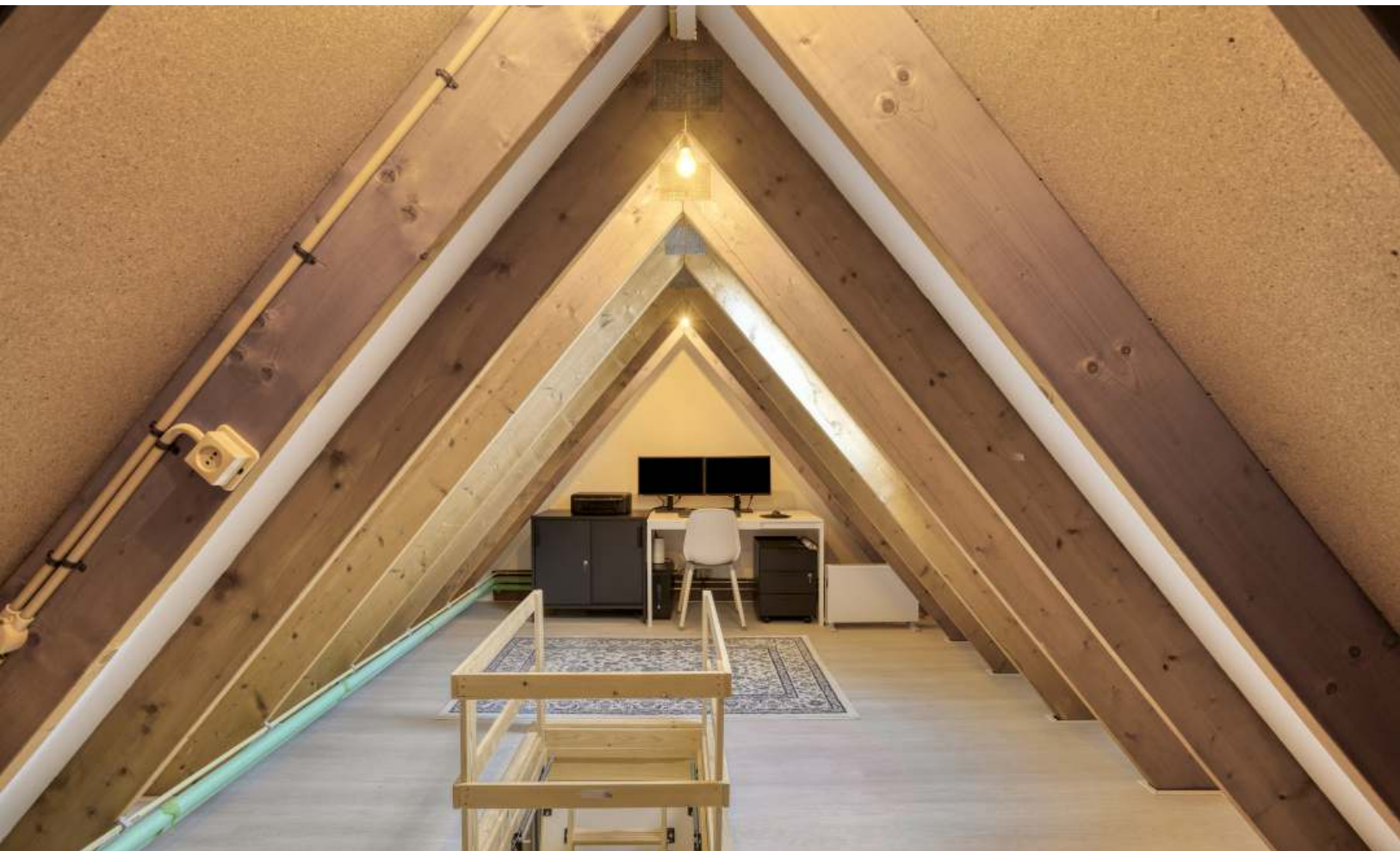


### 2e verdieping:

Via 1 van de slaapkamers bereik je met een vlizotrap de tweede verdieping. Ook hier zijn kunststof kozijnen aanwezig. Deze verdieping leent zich uitstekend voor gebruik als kantoor en biedt volop opbergruimte.

### Pluspunten:

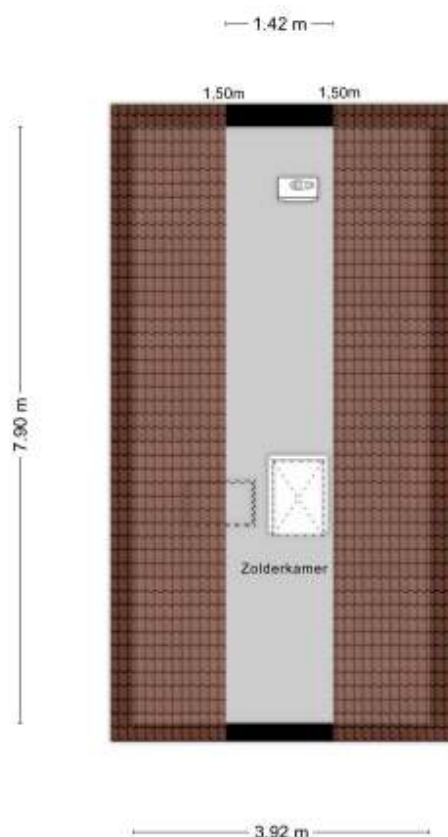
- Instapklare woning
- Goed onderhouden
- 3 slaapkamers
- Moderne badkamer















**Interesse? Bel 0229-28 40 90**



**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Zuidgouw 39, Ursem**

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b><i>Interieur:</i></b>			
Inbouwspots, dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/losse (hang)lampen		X	
Gordijnrails	X		
Gordijnen,		X	
Rolgordijnen	X		
Horren/ verduisterende plissé in frame kinderkamer	X		
Laminaat/plavuizen	X		
Radiatorafwerking	X		
<b><i>Keuken en sanitair:</i></b>			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Koelkast			
- Combi-oven/magnetron	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- (Gas)fornuis	X		
- Quooker	X		
Toilet- en badkameraccessoires	X		
Toiletborstel(houder)		X	
<b><i>Exterieur, installaties, energiebesparing:</i></b>			
Voordeurbel en brievenbus	X		
Rookmelders	X		
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Boiler	X		
Telefoon/internetaansluiting	X		
<b><i>Tuin:</i></b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of bewegingsschakelaar	X		
Tuinhuis en/of buitenberging	X		
Werkbank	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Containerbehuizing	X		
Rolluiken	X		



## Beste lezer,

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit object en door WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs BV. Wij hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mocht u er desondanks vragen over hebben neem dan gerust contact met ons op. De inhoud van de brochure kan afwijken van de werkelijkheid en aan de inhoud kunnen geen rechten ontleend worden.

### Verhinderig bij bezichtiging

De verkoper doet veel moeite om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Afzeggen van een bezichtiging is dan natuurlijk niet prettig. Komt een afspraak u achteraf toch ongelegen, geef dat dan zo snel mogelijk aan ons door.

### Na een bezichtiging

Als u de woning bezichtigd heeft, wilt u waarschijnlijk een aantal zaken overdenken. Wij stellen het bijzonder op prijs een terugkoppeling van u te krijgen. Ook als uw indruk van de woning minder goed is.

### Uw eigen woning verkopen

Wel of niet kopen hangt vaak af van de waarde van uw eigen woning. Wij komen graag bij u langs voor een uitgebreide vrijblijvende waardebeoordeling.

### Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypotheeklening. WESTFRIES GOED heeft een onafhankelijke hypotheekadviseur in huis, die u vrijblijvend inzicht geeft in alle producten op dit gebied.

### Kosten koper

Kosten koper omvatten de wettelijk verplichte overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

### Een bod uitbrengen

Een vraagprijs nodigt uit tot een bieding. Wij informeren u bij bieding direct waar u rekening mee dient te houden en op welke wijze de onderhandeling eventueel gaat verlopen. U kunt uw bod ook telefonisch uitbrengen.

### Overeenstemming

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt totdat over hoofdzaken (prijs object) én over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op! Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als particuliere partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekend koopovereenkomst'.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal WESTFRIES GOED de koopakte naar NVM-model opstellen. **Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.**

Alle door WESTFRIES GOED en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient aan de notaris te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn (maximaal zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekvoorwaarden) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan twintig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als woning verhinderen. De kandidaat-koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### BBMI Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart volgendende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de betreffende onroerende zaak weer. Echter, het zou kunnen voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht.

Door WESTFRIES GOED wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.



## Huis Kopen of Verkopen? Wij ontzorgen u!

Scan de QR code voor onze WhatsApp  
Of bel ons op 0229-284090



Meer info? Kijk op [www.westfriesgoed.nl](http://www.westfriesgoed.nl)