



www.duintotdam.nl



Van 't Hoffstraat 143



Vraagprijs € 650.000,- K.K.



www.duintotdam.nl



Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 117 m²

Inhoud: 404 m³

Perceel: 151 m²

Indeling

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Badkamervoorz.: ligbad, 2e toilet en dubbele wastafel.

Energie label B

Isolatie: Dubbel glas, dakisolatie

Zonnepanelen: 10 stuks

Verwarming: C.V.-Ketel / vloerverwarming

Warm water: C.V.-Ketel

Cv-ketel: Atag, bouwjaar 2013

Buitenruimte

Voor- en achtertuin

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: openbaar

Pluspunten:

- +De woning is in 2005 opgebouwd en de tuin biedt voldoende ruimte voor een uitbouw.
- +Gevel is hersteld, gereinigd en geïmpregneerd.
- +De woonkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming.
- +Goede zonligging waardoor het huis erg licht is.
- +Volgens de tekeningen uit het Noord-Hollands archief is de fundering gemetseld'
- +De ramen in de gehele woning zijn vervangen en voorzien van Thermobel Top glas.
- +Via de berging bereik je de achterom, ideaal voor de fiets.
- +10 zonnepanelen en geheel voorzien van dubbel glas, waardoor laag verbruik van energie.
- +Diepe voortuin voor veel privacy en ruimte voor een extra fietsenschuurtje.
- +Kindvriendelijke woonomgeving met vele faciliteiten op loopafstand.
- +Vrij parkeren in de straat.



Begane grond

Riante voortuin met fietsenberging en toegang naar de woning. Hal met zeer ruim toilet voorzien van fontein.

De lichte en sfeervolle woonkamer beschikt over een open trap naar boven met daaronder een knus speelhoekje voor de kinderen en een fraaie erker met origineel glas-in-lood dat in dubbel glas is gezet.

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd (2017) met diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de achtertuin.

De zonnige achtertuin is ca. 12 meter diep en gelegen op het westen, waardoor de avondzon nog heerlijk lang op de achtergevel schijnt.

Achterin de tuin staat nog een praktische blokhut met veel bergruimte en deur naar de achterom. Het sedum dak van de blokhut is in 2020 vervangen en staat jaarlijks prachtig in bloei.





Eerste verdieping:

Twee ruime slaapkamers, waarvan een met toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Daarnaast de technische ruimte met de opstelling voor de wasmachine en droger. Ook de CV-ketel (Atag bj 2013) hangt hier en de omvormer voor de zonnepanelen.

De Badkamer is in 2017 voorzien van ligbad met douche gedeelte en beschikt over een tweede toilet en twee waskommen.





Tweede verdieping:

In 2005 is de opbouw geplaatst, die ruimte biedt aan twee goede slaapkamers.

De ouderslaapkamer is voorzien van inloopkast en de andere werk-/slaapkamer van inbandige berging.



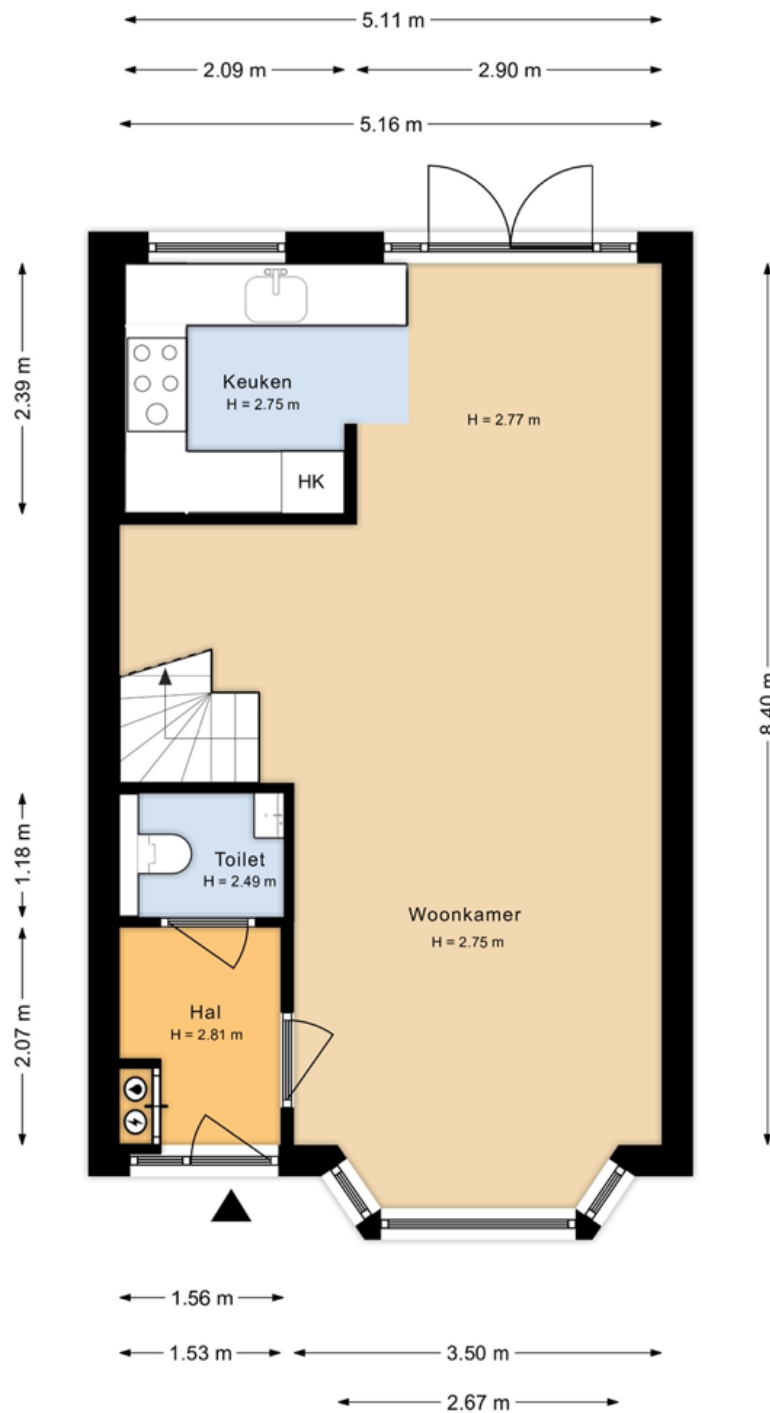
Op deze verdieping hangt een airconditioning die de verdieping in zijn geheel verkoelt op warme zomerdagen.





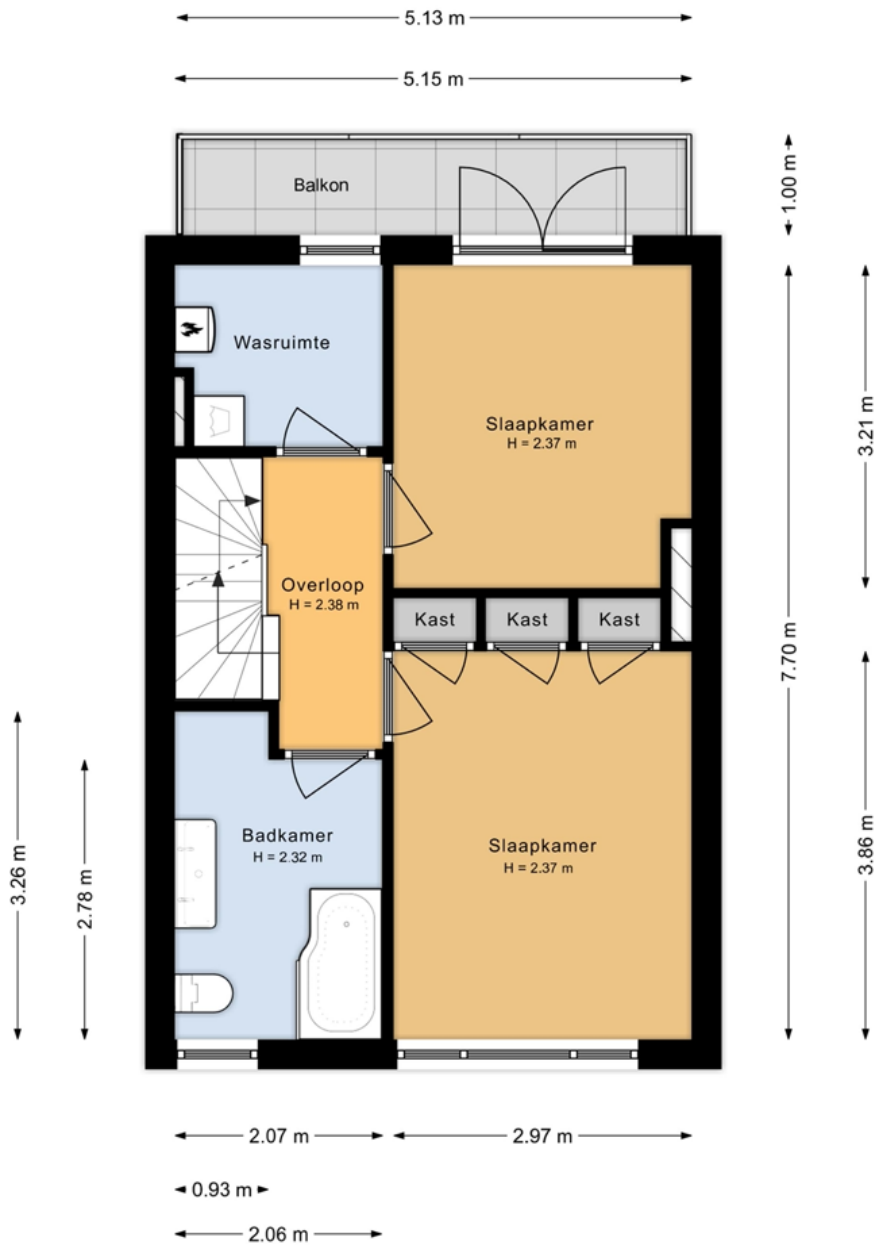
www.duintotdam.nl





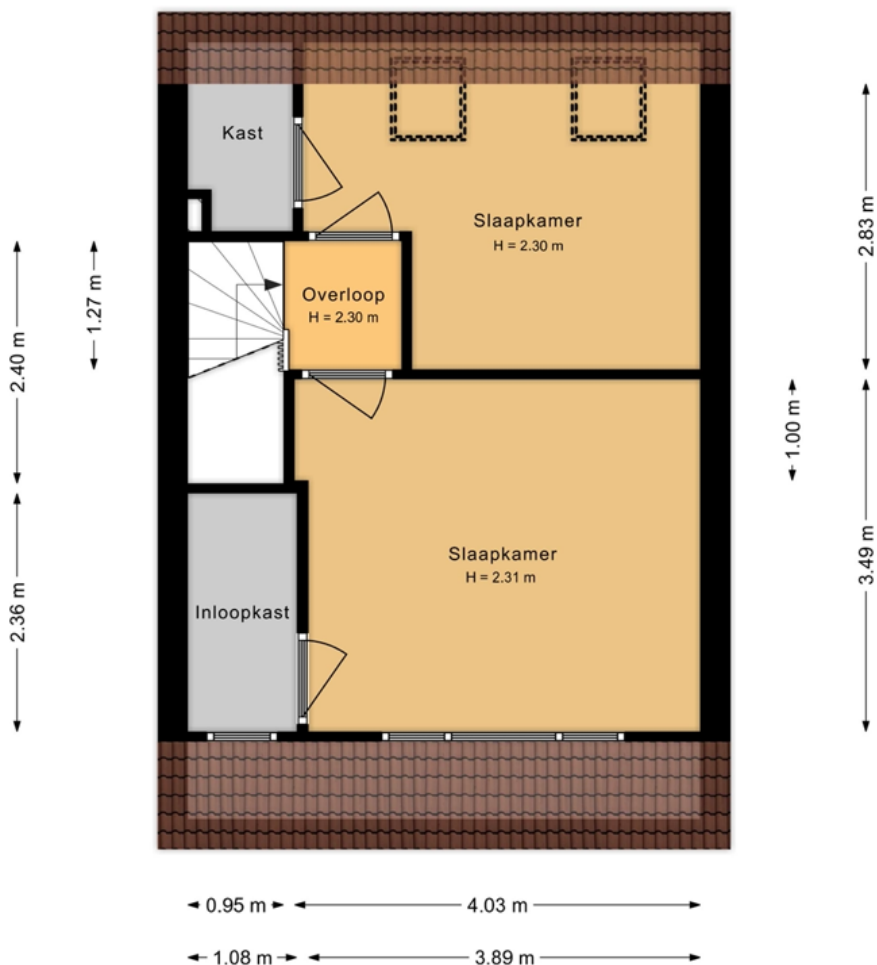
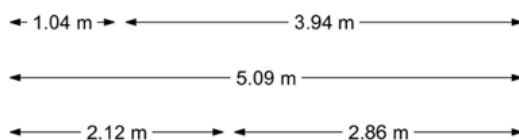


www.duintotdam.nl





www.duintotdam.nl





www.duintotdam.nl



Biedsysteem

Tenzij anders overeengekomen, geldt het Amsterdamse” biedsysteem: Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bieder kunnen bezichtigingen met andere geïnteresseerde voor de woning gewoon doorgaan. Geïnteresseerden worden bij de bezichtiging geïnformeerd dat er inmiddels een openingsbod door de eerste bieder op de woning is uitgebracht (bedrag, condities en naam van eerste bieder worden niet gemeld).

Geïnteresseerde die ook willen bieden hebben de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel uit te brengen.

Indien dit uiterste bod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bieder vragen om ook een uiterst voorstel uit te brengen.

Verkoper zal uit deze uiterste biedingen een keuze maken en besluiten aan wie de woning wordt verkocht. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.



www.duintotdam.nl



Artikelen die worden toegevoegd aan de NVM koopakte:

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie aangehechte milieurapportage, welke onverbrekkelijk verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule

Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. Koper is bekend met de inhoud van de bouwtekeningen. Het is verkoper niet bekend of er op deze bouwtekeningen nog wijzigingen zijn doorgevoerd.



www.duintotdam.nl



Meetinstructie

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de NVM Meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

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 om 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak ongeveer 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc).

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van ieder aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.



www.duintotdam.nl



Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk- tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een (overbrugging-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van de verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris bij wie deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of een andere oorzaak ieder beland rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Documentatie versturen aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Corona-virus / "lock down"

Partijen zijn bewust van de huidige situatie aangaande het Corona-virus en de onzekerheden die dit met zich meebrengt.

Partijen komen daaromtrent het navolgende overeen:

Mocht zich ten tijde van de levering een situatie voordoen van een "lock down" en een van partijen en/of de notaris niet meer geoorloofd is zich te verplaatsen of zich in het gezelschap van elkaar te bevinden (alles in de meest ruime zin), dan zal de levering worden uitgesteld tot het tijdstip dat de "lock down" van overheidswege is beëindigd.



www.duintotdam.nl



Algemene Disclaimer:

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.