



PATER DE WITSTRAAT 22, 'T ZAND

€ 165.000 k.k.

www.paterdewitstraat22.nl

Pater de Witstraat 22, 't zand

Starters en senioren opgelet! Dit leuke huis is gelegen in een autoluwe straat aan de Pater de Witstraat 22 in 't Zand. Gelegen in een rustige omgeving op loopstand van het centrum met diverse winkels, de brede school en een diversiteit aan sportvoorzieningen. De duinen, strand en zee liggen op fietsafstand en in de directe omgeving zijn de uitgestrekte bollenvelden te bewonderen. Een heerlijke plek om te wonen!

Een woning die er klaar voor is om opnieuw met liefde bewoond te worden na eerst goed de handen uit de mouwen te steken en te moderniseren. Dit geeft je als koper de uitgelezen kans het geheel naar eigen wens en smaak te verbouwen. Deze woning is in de jaren '70 als levensloopbestendige woning gebouwd en heeft hierdoor een badkamer op de begane grond. Thans is de slaapkamer niet meer in gebruik, deze is bij de woonkamer betrokken. Hierdoor is er een prima leefruimte aan de achterzijde gerealiseerd met aansluitend de keuken. De verdieping is vergroot door middel van 2 dakkapellen waardoor de verdieping nu is ingericht met 2 goed bemeeten slaapkamers en een royale overloop. Hier is ruimte voor het realiseren van de badkamer.

De woning is door de huidige eigenaar altijd netjes onderhouden en het schilderwerk altijd bijgehouden. De woning heeft wel een update nodig naar de tijd van nu, maar dat geeft u de ruimte om deze woning helemaal naar uw smaak in te richten en uw eigen droomhuis te creëren op deze heerlijke plek. De woning is gelegen op een perceel 131 m². Kortom, een prachtige locatie om heerlijk te kunnen wonen. De woning met eigen ogen bekijken? Makelaar Kim Boontjes nodigt u uit voor een vrijblijvende bezichtiging. Bel voor een afspraak 06 11 79 99 61.

Voor een eerste impressie kijkt u alvast op paterdewitstraat22.nl.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal welke toegang geeft aan de bijkeuken, toilet en badkamer en de living.

In de bijkeuken treft u de trap naar de eerste verdieping en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De toilet/badkamer is deels betegeld en voorzien van staand closet, douche en wastafel.

De living is een lichte ruimte door de grote schuifpui met uitzicht op de achtertuin. Vanuit de living heeft u toegang tot de dichte keuken en een provisiekast.

De keuken is in hoekopstelling en voorzien van onder andere een gaskookplaat, oven en vaatwasser. Er is een raampartij welke zorgt voor prettig daglicht op het werkblad.

1e verdieping

Vanuit de bijkeuken komt u met de vaste trap op de overloop van de eerste verdieping. De overloop is royaal door de geplaatste dakkapel en is op dit moment in gericht als kantoor en bergruimte.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 2 slaapkamers welke beide ruim zijn door de dakkapel aan de andere zijde.

Zolder

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de bergvloering.

Tuin

Voor de woning is een extra stuk grond aangekocht, zodat er een flinke voortuin is ontstaan. Hier kunt u aan het einde van de dag nog heerlijk van de zon genieten.

De achtertuin is gericht op het zuidoosten. Hier staat een houten berging en er is een achterom.

Zowel de voortuin, als de achtertuin zijn volledig voorzien van bestrating.

Bijzonderheden

Nette woning welke gedateerd is

Gunstige ligging op loopafstand van voorzieningen

Cv ketel Intergas bouwjaar 2010

Inhoud woning circa 259 m³

Woonoppervlakte circa 74 m²

Perceeloppervlakte 131 m²

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 165.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	74 m ²
Externe Bergruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	259 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Buitenzonwering, schuifpui en kabel TV

Energie

Isolatie	Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas Kombi Kompakt HRE gas gestookt uit 2010, eigendom

Kadastrale gegevens

Zijpe C 1287	
Oppervlakte	110 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Zijpe C 1885	
Oppervlakte	21 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Beschutte ligging en in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

70 m² (10m diep en 7m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging

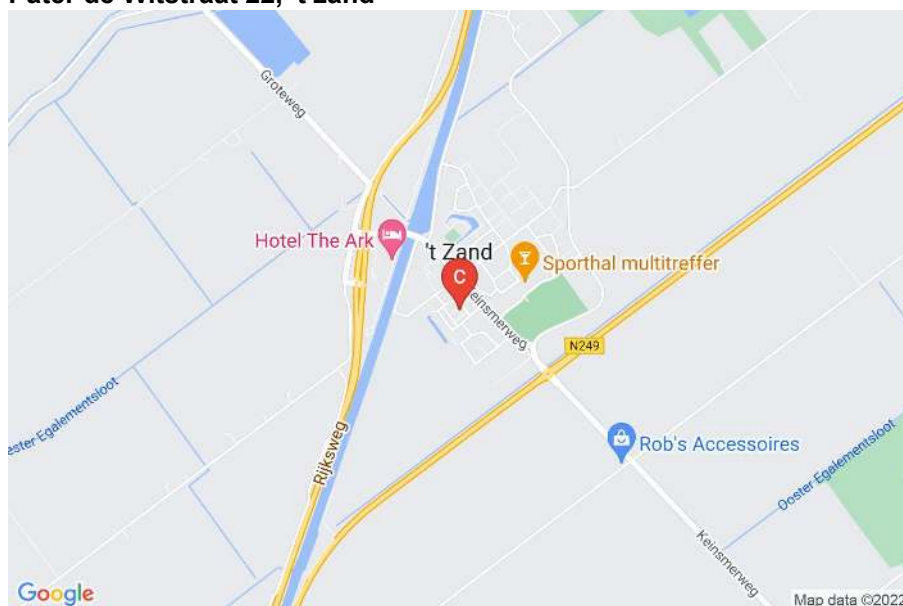
Vrijstaande houten berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Pater de Witstraat 22, 't zand



























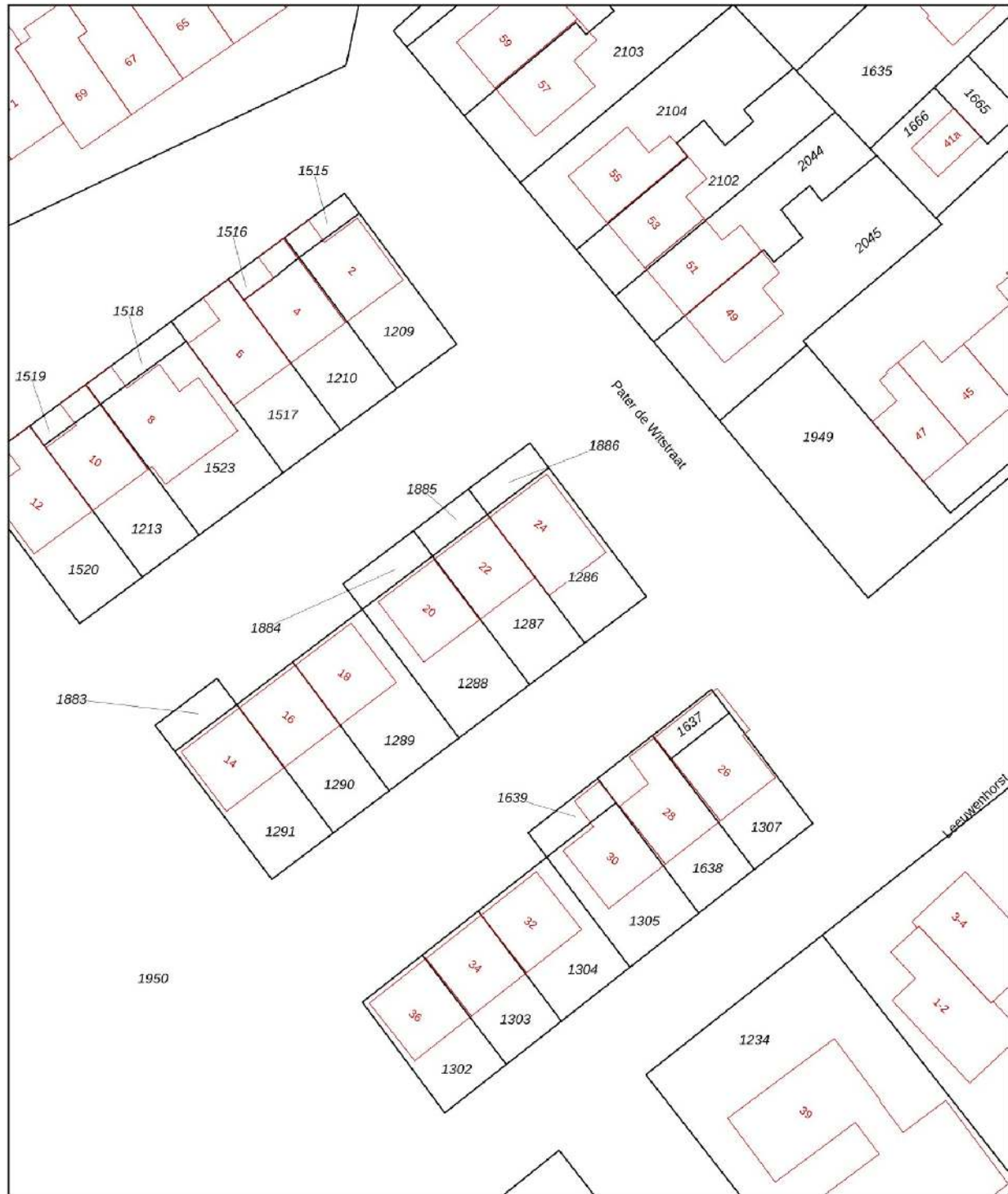




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadasterdata



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zijpe Sectie C Perceel 1287 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.	kadaster 
--	---	--



Plattegrond



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

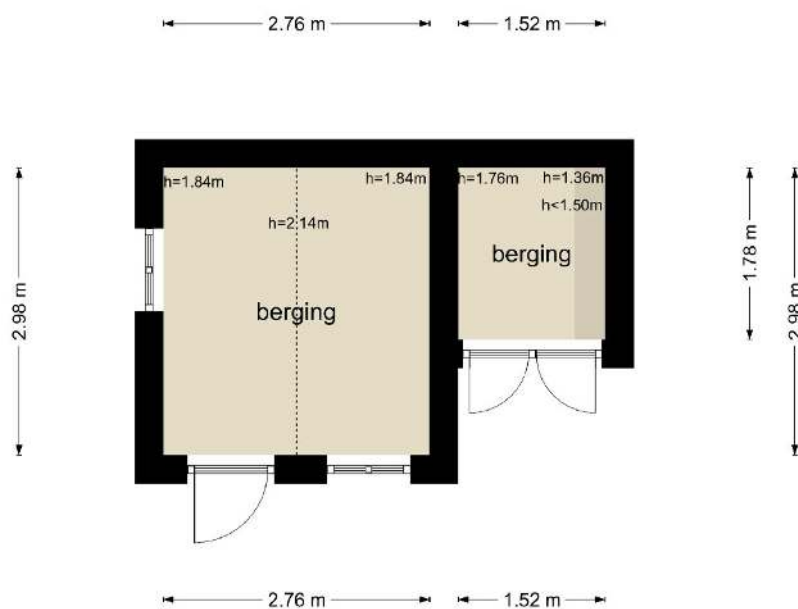
Pater de witstraat 22 - 't Zand
Eerste Verdieping



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

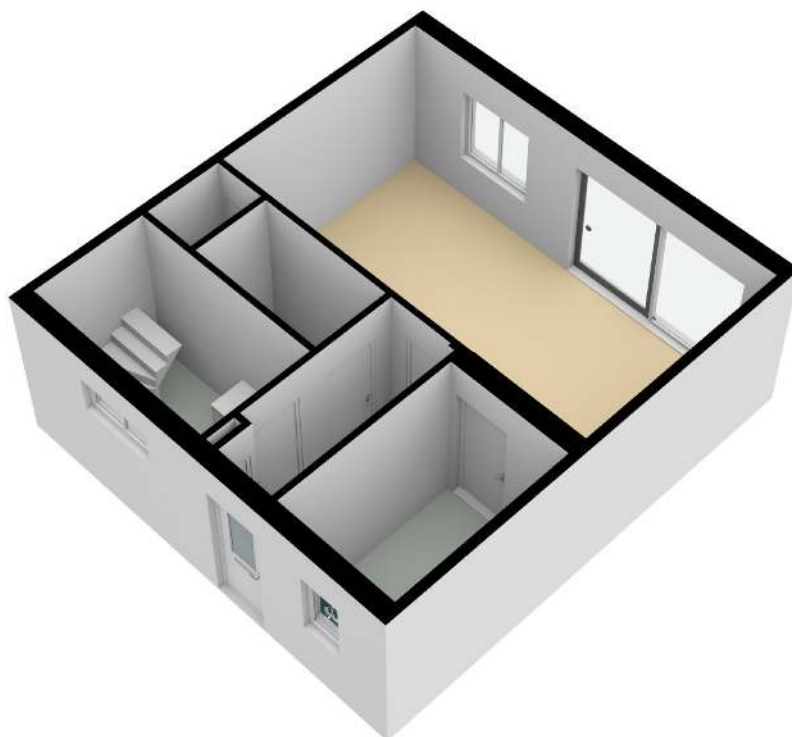


**Pater de witstraat 22 - 't Zand
Berging**

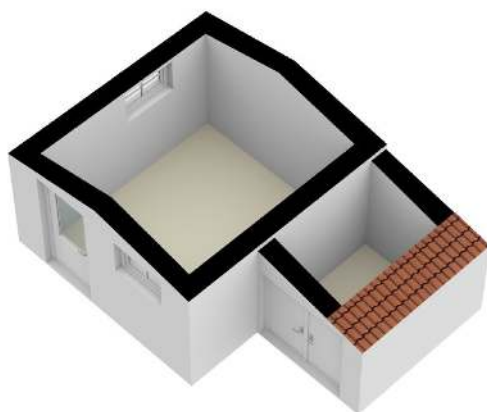


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond 3D







Object&co



BAG BAO
P.A. BUREAU GEGEENSCHAP



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vestgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Kim Boontjes Makelaar
Adres Pater de witstraat 22, 1756AN 't Zand
Document OC-2022-97889
Datum 5 september 2022



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 1 september 2022 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	105,00 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	121,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	73,80 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	10,90 m²
Bruto inhoud - Woning	259,37 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	301,59 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie ingemeten door Roel Ovinge op 1 september 2022.

Hilversum, 5 september 2022



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvast trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

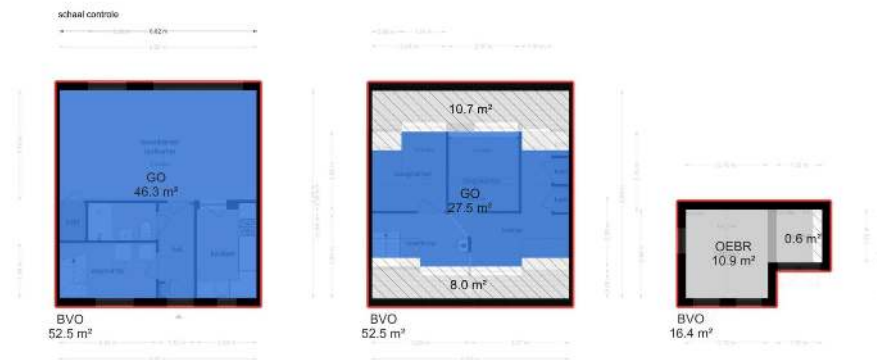
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



Meetcertificaat

[illegible]



Legenda vloeroppervlakte:

	VERDE / SCHILMGAT + 4 m²		BVO		TERRA		RUMTE MET OPENING STAPGOED + 1.0 m²		VERTICAL VERKIEP + 4 m² (MET TOEGANGELIJKE RUMTE)		GO		GOOI	GOOI		GOGG		GOEBR

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Plattegronden

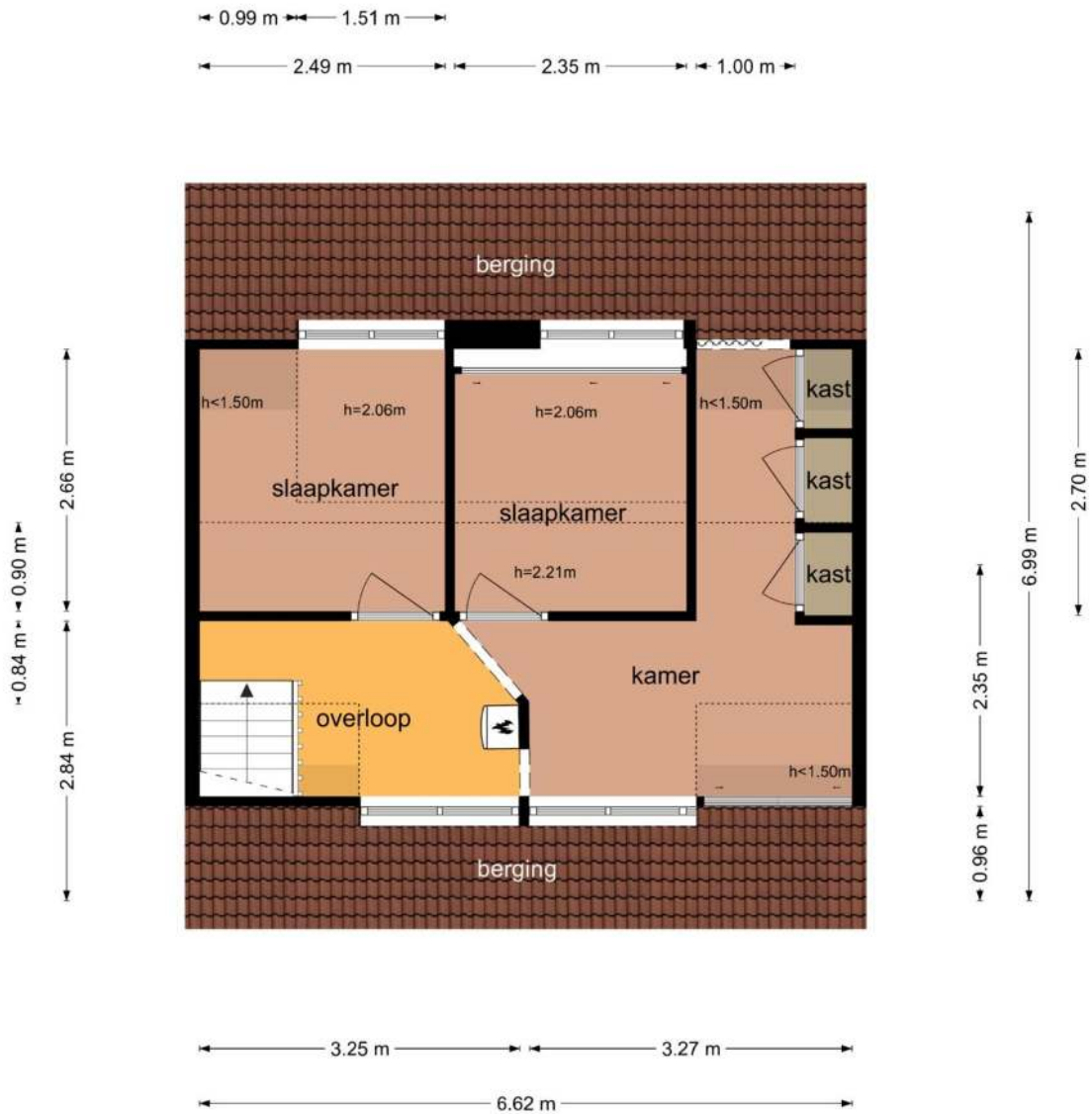
**Pater de witstraat 22 - 't Zand
Begane Grond**



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

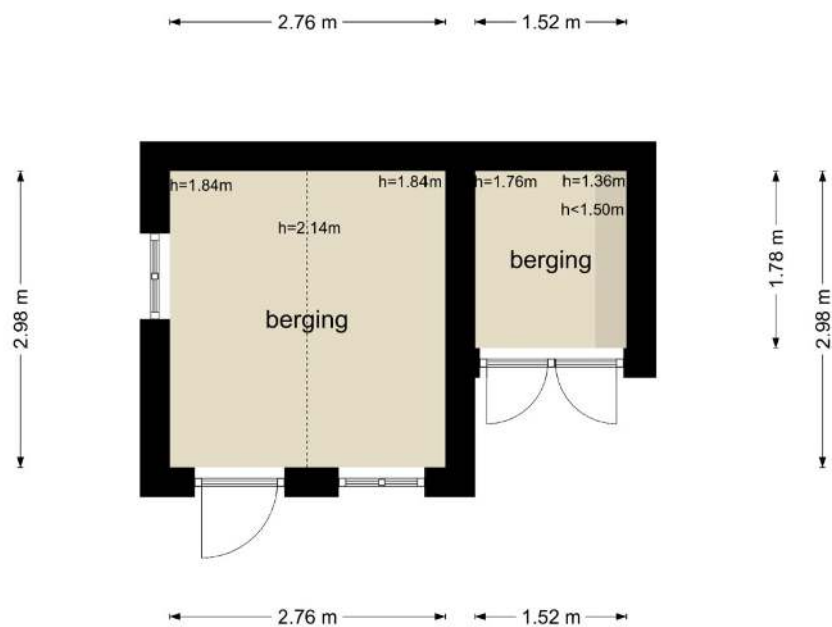


**Pater de witstraat 22 - 't Zand
Eerste Verdieping**

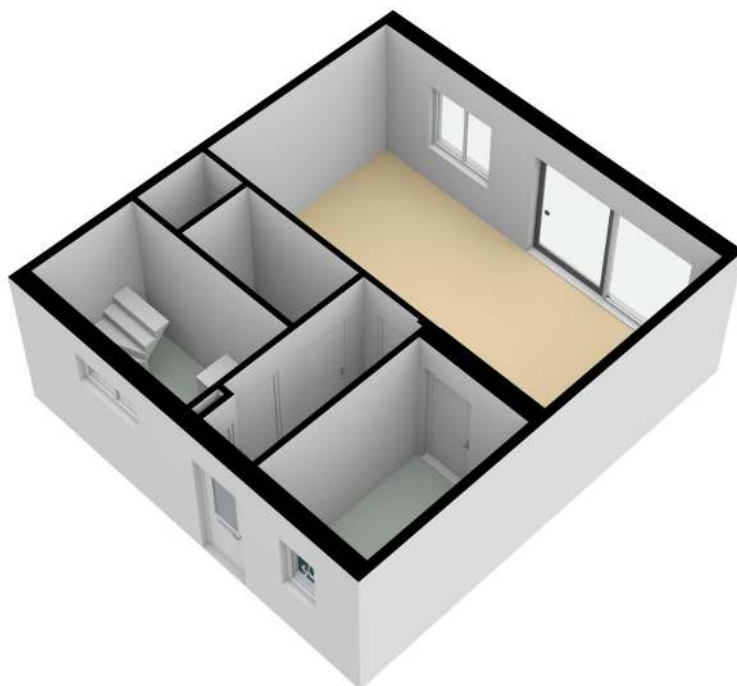


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Pater de witstraat 22 - 't Zand
Berging**



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



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

11

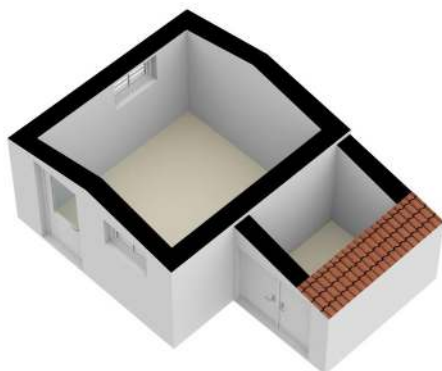




BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

12





BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

13



BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR U

Geachte geïnteresseerde,

Deze brochure wordt u aangeboden door Kim Boontjes Makelaar en de verkoper(s) van het pand. Langs deze weg wil ik u namens de verkoper(s) bedanken voor uw belangstelling.

De gegevens zoals ze aan u zijn verstrekt zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Ondanks deze zorgvuldigheid vraag ik u ook uit eigen beweging bepaalde zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen aanspraken worden ontleend.

Verder stelt de verkoper(s) dat het te koop aanbieden van zijn pand vrijblijvend is en een uitnodiging tot het doen van een bieding en dat verkoop/koop niet eerder tot stand komt, dan nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt.

Ook is voor de verkoper deze periode zeer spannend. Daarom vraag ik u namens de verkoper(s) om na de bezichtiging uw reactie aan mij door te geven.

Zoekopdracht

Is dit niet de woning die u zoekt? Dan kan ik u helpen bij het vinden van een geschikte woning door het plaatsen van een gratis zoekopdracht. Uw persoonlijke profiel wordt dagelijks getoetst aan nieuw aanbod dat op de markt komt. Ik check niet alleen het aanbod op funda, echter doe ik ook onderzoek naar particulier aanbod en andere aanbieders. Uniek aan deze zoekopdracht is dat deze gratis is en op basis van no cure no pay.

Gratis waardepeiling

Bent u zelf eigenaar van een koopwoning en wilt u graag de verkoopwaarde van uw woning weten? Ik kom graag vrijblijvend en gratis bij u langs om deze waarde met u te bespreken. Juist deze waarde kan voor u van belang zijn bij het nemen van een eventuele aankoopbeslissing.

Hypotheken

Informeer bij mij naar de mogelijkheden voor een passend hypotheekadvies.



BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR U

Uitbrengen van een bieding

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen in onderhandeling te gaan. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële koper(s) in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding, voor wat betreft prijs en voorwaarden, te doen. Verkoper(s) stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken maar ook over de details overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, wordt door Kim Boontjes makelaar de koopakte opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De overeenkomst komt alleen dan tot stand als beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Extra clausules

In de koopakte kunnen onder ander de volgende extra clausules worden opgenomen:

- algemene ouderdomsclausule (bij woningen van 25 jaar of ouder)
- asbest en bodemverontreiniging
- financieringsclausule

Voorbehouden

Hoewel bij het samenstellen van deze brochure gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegeven informatie slechts een indicatie is. De aangegeven maten zijn altijd circa maten. Ook kunnen tekeningen afwijken van de huidige situatie. Noch de verkoper(s), nog Kim Boontjes kan aansprakelijk worden gesteld voor de onjuistheid van de vermelde gegevens.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met Kim Boontjes maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met haar opnemen.



