



IEPENLAAN 145, SCHAGEN

€ 325.000 k.k.

www.iepenlaan145.nl

Iepenlaan 145, Schagen

Heeft u behoefte aan ruimte in en om het huis, dan is dit uw kans. In de groene en kindvriendelijke woonwijk 'Groeneweg' staat deze hoekwoning op een kavel van maar liefst 316 m². Achter de gevel van deze woning gaat een zee van ruimte schuil. Daarbij heeft u nog vele mogelijkheden om deze woning verder uit te bouwen en in zijn geheel naar uw eigen hand te zetten. Verder treft u 4 royale slaapkamers, een badkamer en rondom het woonhuis een heerlijke tuin met achterom en stenen berging.

Bij binnenkomst in deze royale hoekwoning valt direct het uitzicht en het lichtinval op. De woning heeft aan drie zijden raampartijen met uitzicht op de tuin. De keuken is apart aan de achterzijde van de woning en heeft een loopdeur naar de achtertuin. Daarbij treft u op de eerste verdieping 3 ruime slaapkamers waarvan 2 met inbouwkasten en een badkamer. Op de 2e verdieping de 4e slaapkamer en bergruimte. Alles bij elkaar is deze woning echt een heerlijke plek met veel ruimte om te wonen. De woning is keurig onderhouden en netjes bewoond, echter is het geheel wel gedateerd en verdient een update naar de tijd van nu, maar dat geeft u de mogelijkheid om de woning helemaal naar uw wens in te richten.

De centrale ligging is ideaal. Groeneweg is altijd erg in trek en dat is niet voor niets. De woonwijk Groeneweg is ruim opgezet en kindvriendelijk ingericht. De woning heeft een goede ligging: schuin tegenover de woning ligt een basisschool met kinderopvang en om de hoek ligt de supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Het gezellige centrum van Schagen is op 5 minuten fietsafstand. Op deze stek kunt u optimaal genieten!

Bent u op zoek naar een fijne plek met veel ruimte in en om het huis. Kom dan eens deze woning bezichtigen. Bel voor een afspraak met makelaar Kim Boontjes 06 11 79 99 61.
Voor een eerste impressie kijkt u alvast op Iepenlaan145.nl.

Indeling begane grond

U komt binnen in de ruime entree/hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte, trap naar de 1e verdieping en toegang tot de living. De toiletruimte is voorzien van een staand closet, fonteintje, raam en deels betegeld. Vanuit de hal komt u in de living. Direct valt de enorme lichtinval en de ruimte op. De woonkamer aan de voorzijde kijkt met meerdere raampartijen uit op de groene voortuin en zijtuin.

Aan de achterzijde is de eetkamer en de keuken. De eetkamer heeft een raampartij met uitzicht op de achtertuin. De keuken bestaat uit 2 delen in rechte opstelling tegenover elkaar en is onder andere voorzien van een koelkast, vrieskast, combi-oven en gaskooktoestel. In de keuken is op dit moment de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken is de provisieruimte onder de trap bereikbaar en middels een loopdeur stapt u het terras op in de achtertuin.

1e Verdieping

Vanuit de hal komt u met de trap op de overloop van de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer, bergruimte en een vaste trap naar de 2e verdieping. De badkamer is deels betegeld en voorzien van een wastafel, 2e toilet en douche. In de badkamer is een raampartij voor natuurlijke ventilatie en prettig lichtinval. Aan de voorzijde ligt de eerste slaapkamer met flinke inbouwkast. Aan de achterzijde liggen de tweede en derde slaapkamer waarvan 1 er ook een flinke inbouwkast heeft.

2e Verdieping

Middels een vaste trap komt u op de overloop van de 2e verdieping. Hier een dakraam voor lichtinval en bergruimte. De overloop geeft toegang tot de ruime 4e slaapkamer welke een dakraam heeft voor lichtinval.

Tuin

De tuin ligt aan de voor-, zij-, en achterkant. Hij heeft deels een groene erfafscheiding en biedt veel privacy. Aan de voorzijde een ruim pad naar de voordeur. Aan de achterzijde een achterom. De achtertuin is voorzien van een ruim terras. Aan het terras ligt de houten veranda met aan 2 zijden openslaande deuren.

Bijzonderheden

Royale woning met 4 slaapkamers en 1 badkamer en veel mogelijkheden voor uitbouw
Rondom de woning een grote tuin met veel privacy
De woning is gedateerd en heeft een update nodig

Bouwjaar omstreeks 1972

Inhoud woning 414 m³

Woonoppervlakte 117 m²

Perceeloppervlakte 316 m²



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	117 m ²
Externe Bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	316 m ²
Inhoud	415 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam en kabel TV

Energie

Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt , eigendom

Kadastrale gegevens

Schagen A 3753	
Oppervlakte	168 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Schagen A 3754	
Oppervlakte	148 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In woonwijk en open ligging

Tuin

Achtertuint, voortuint en zijtuin

Achtertuint

120 m² (10m diep en 12m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

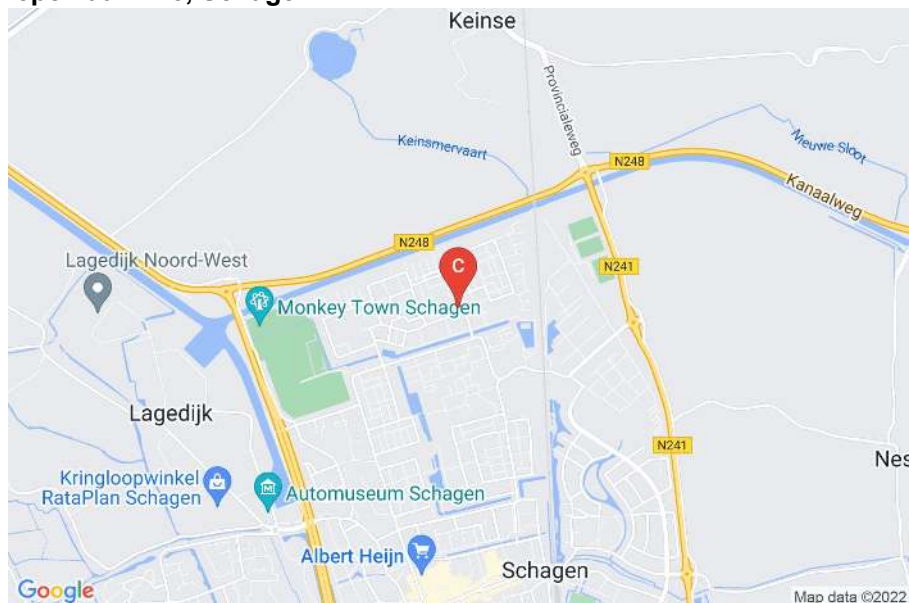
Openbaar parkeren

Garage

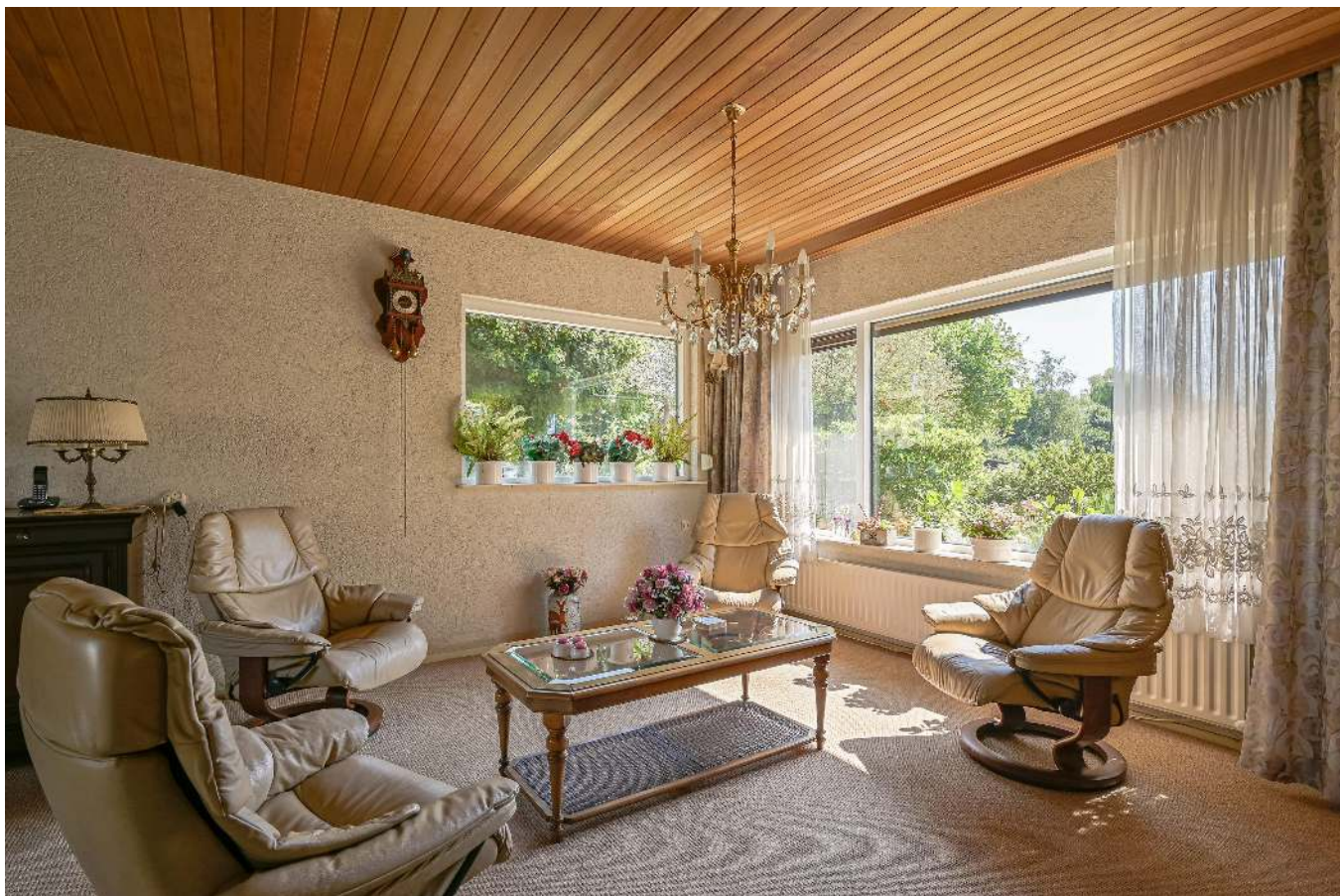
Soort garage

Garage mogelijk

Iepenlaan 145, Schagen









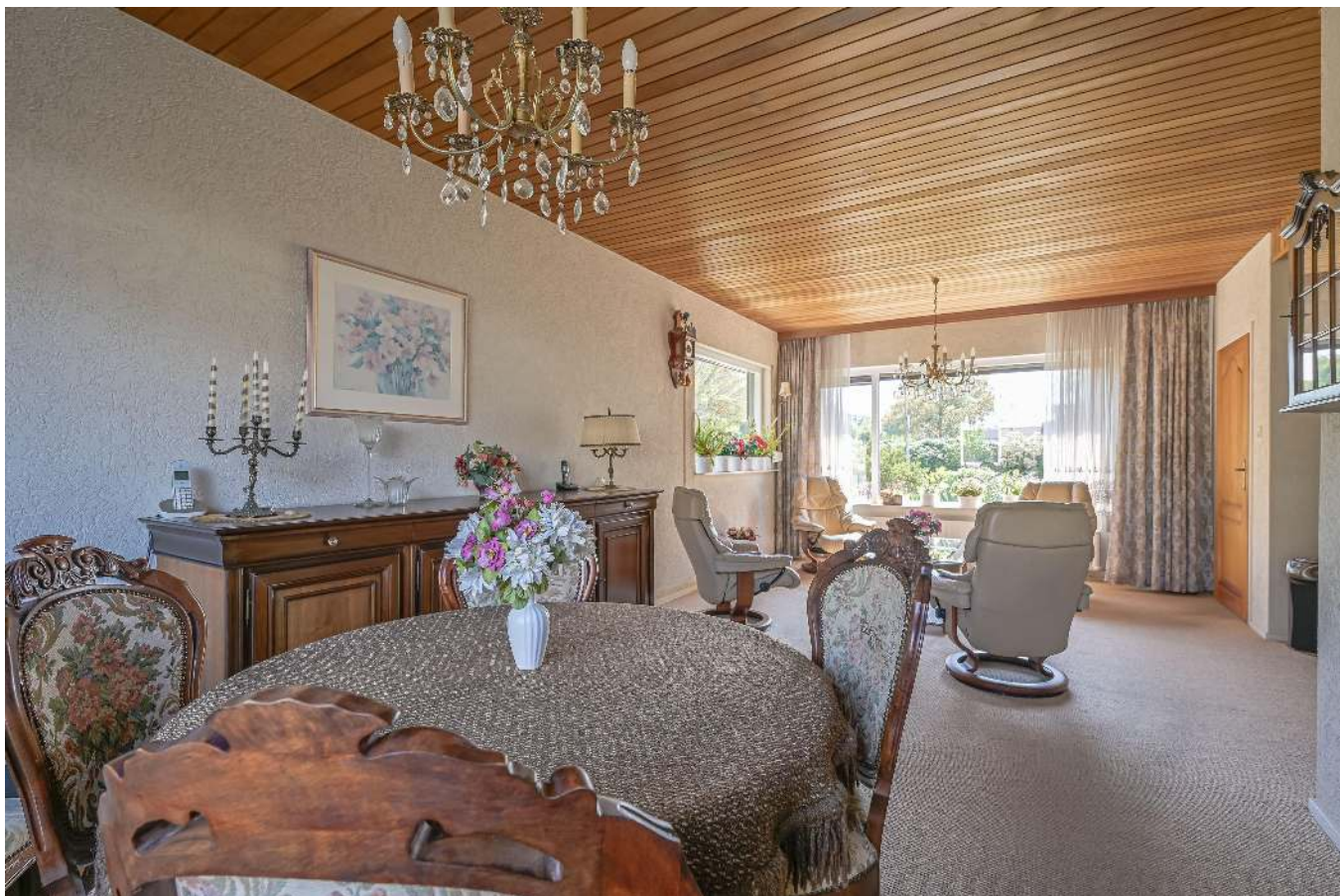


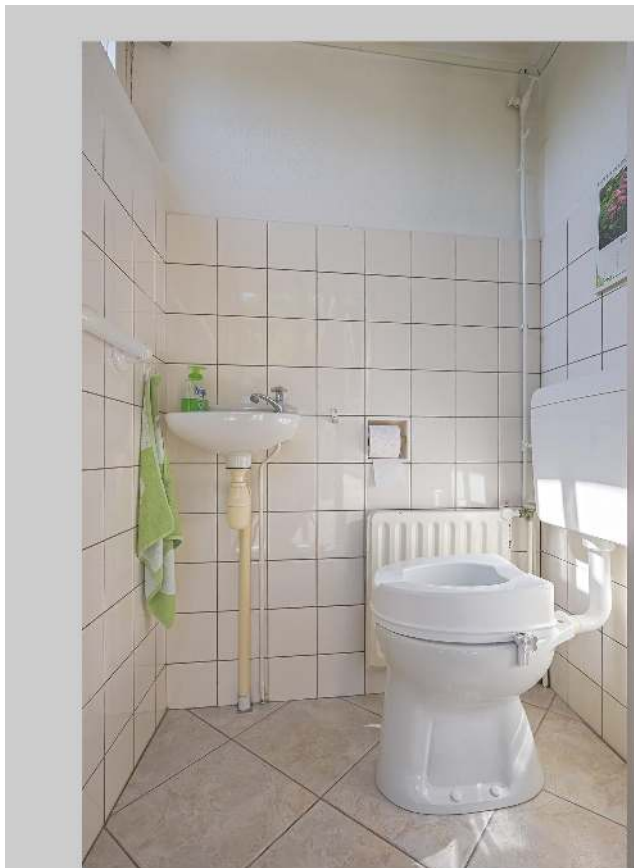










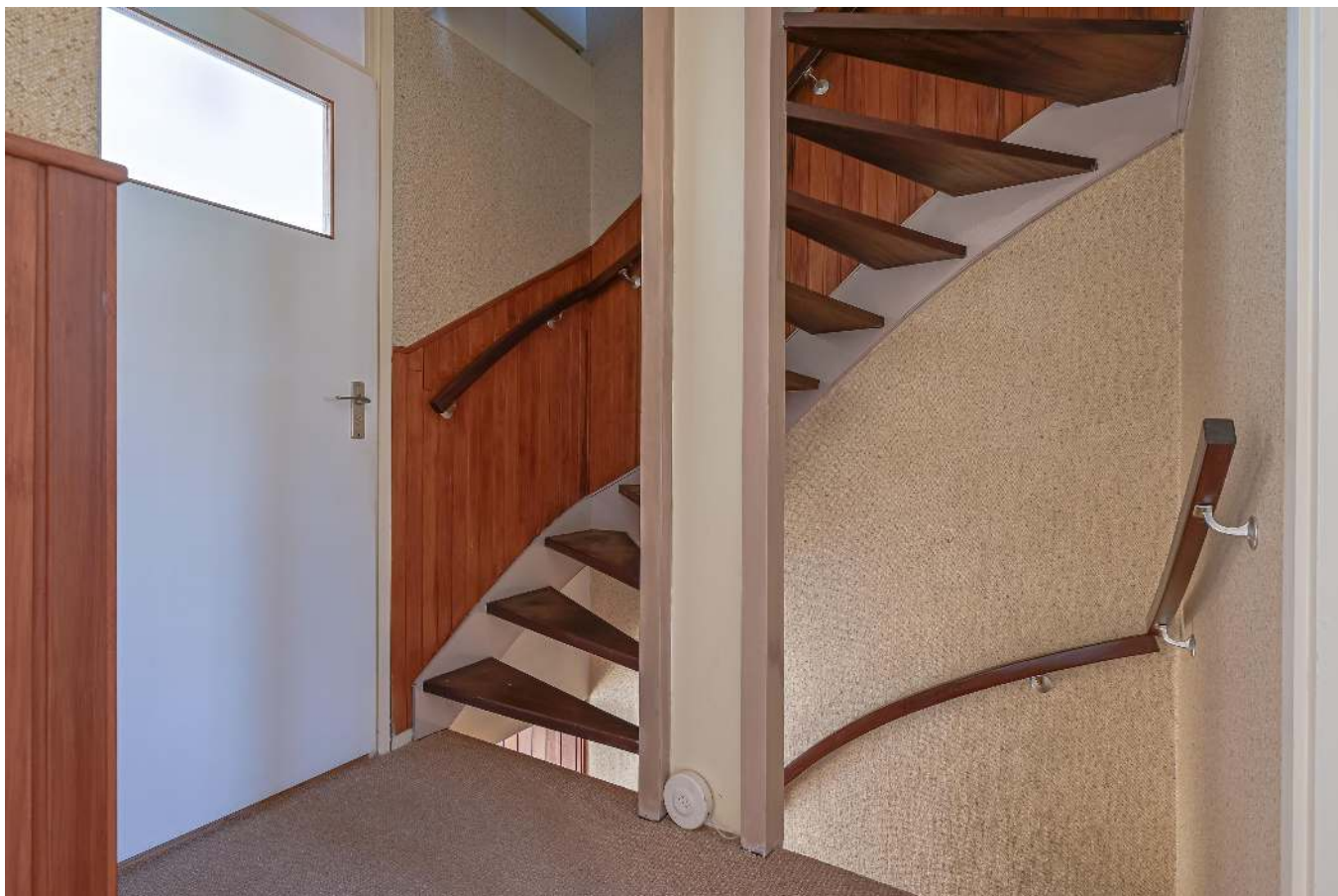














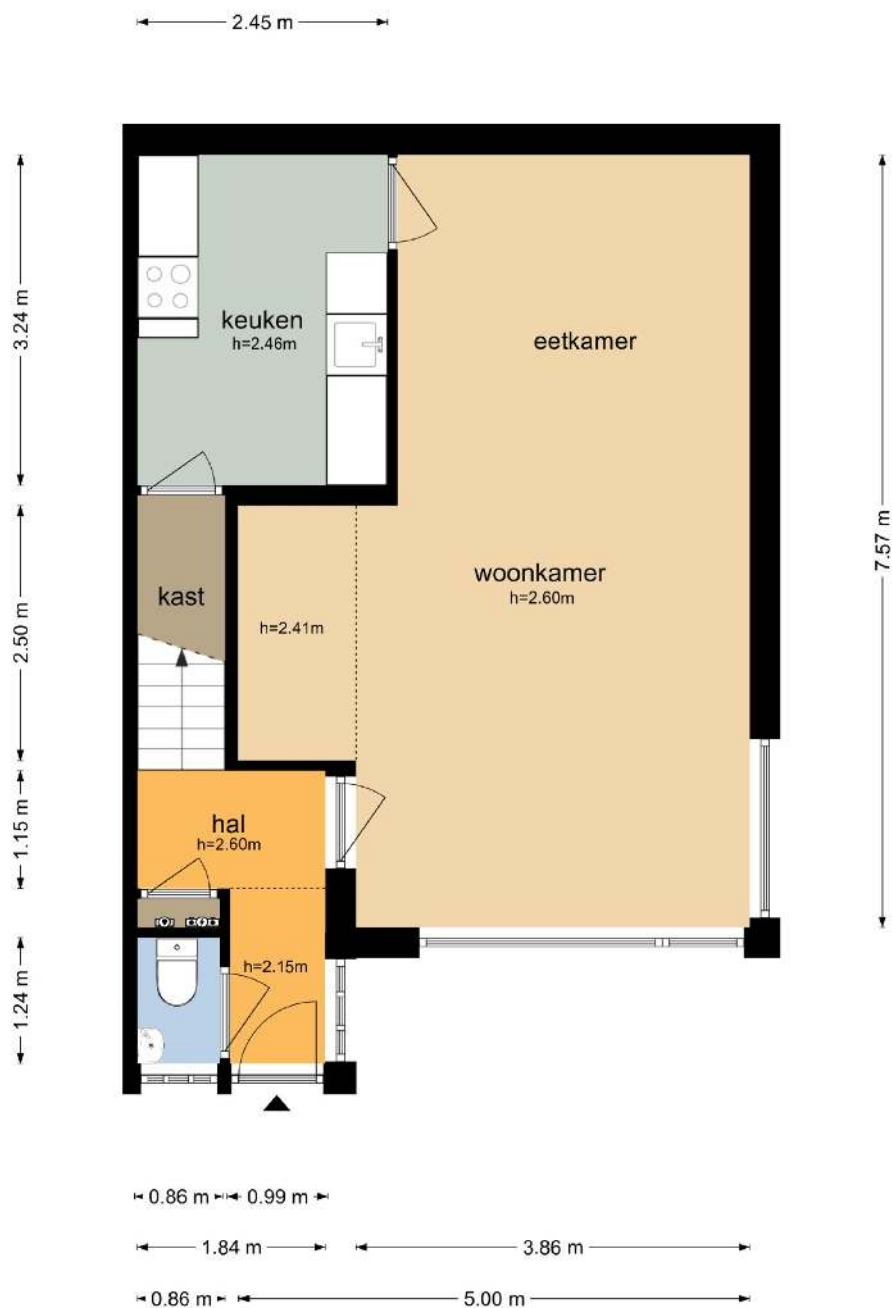






Plattegrond

Lepenlaan 145 - Schagen
Begane Grond



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

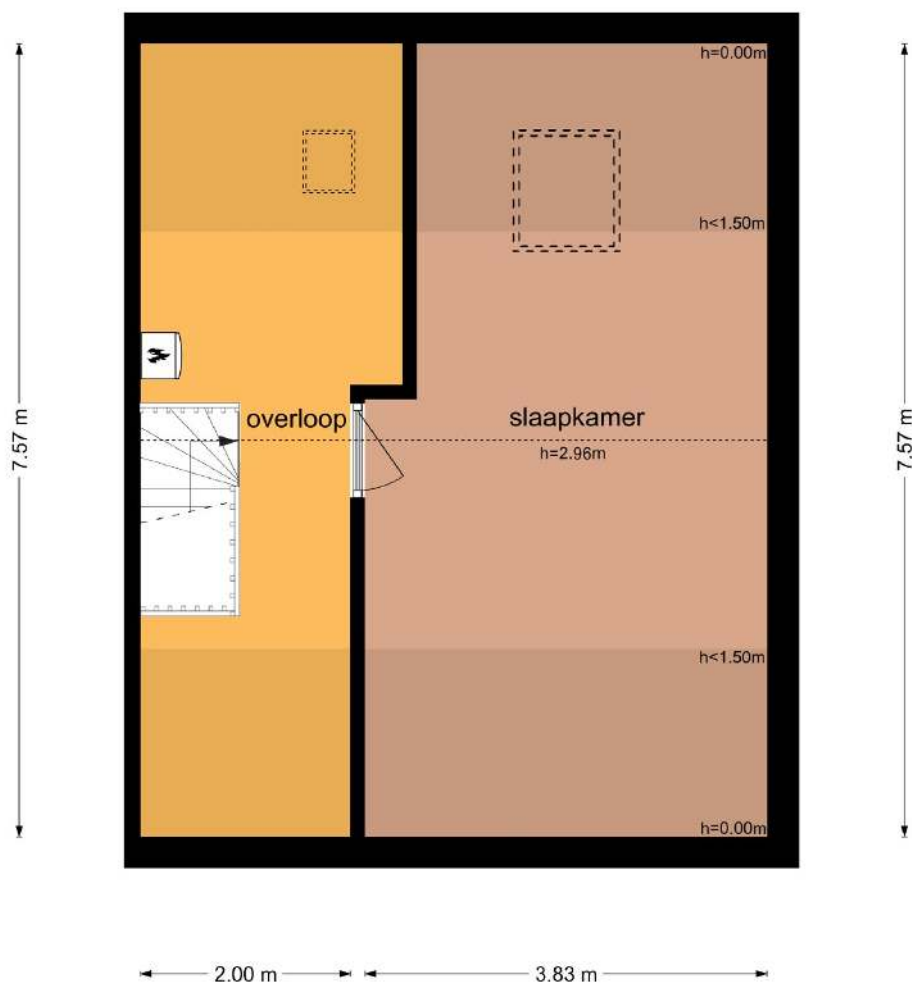
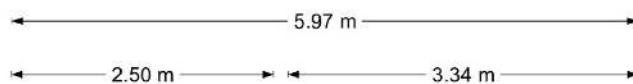
Lepenlaan 145 - Schagen
Eerste Verdieping



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

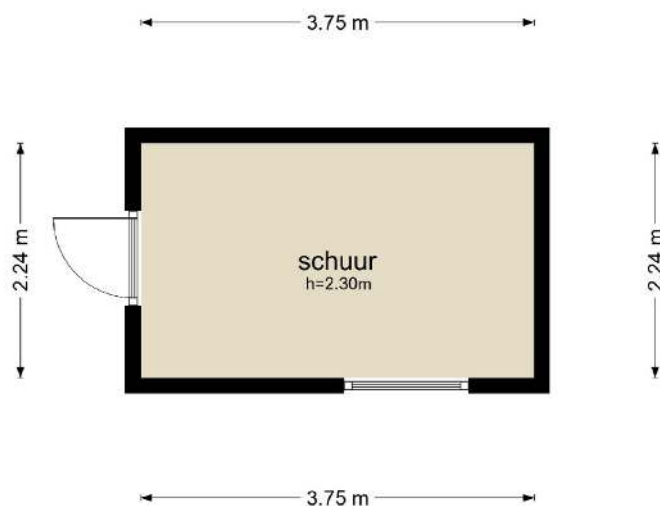


**Lepenlaan 145 - Schagen
Tweede Verdiepning**



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

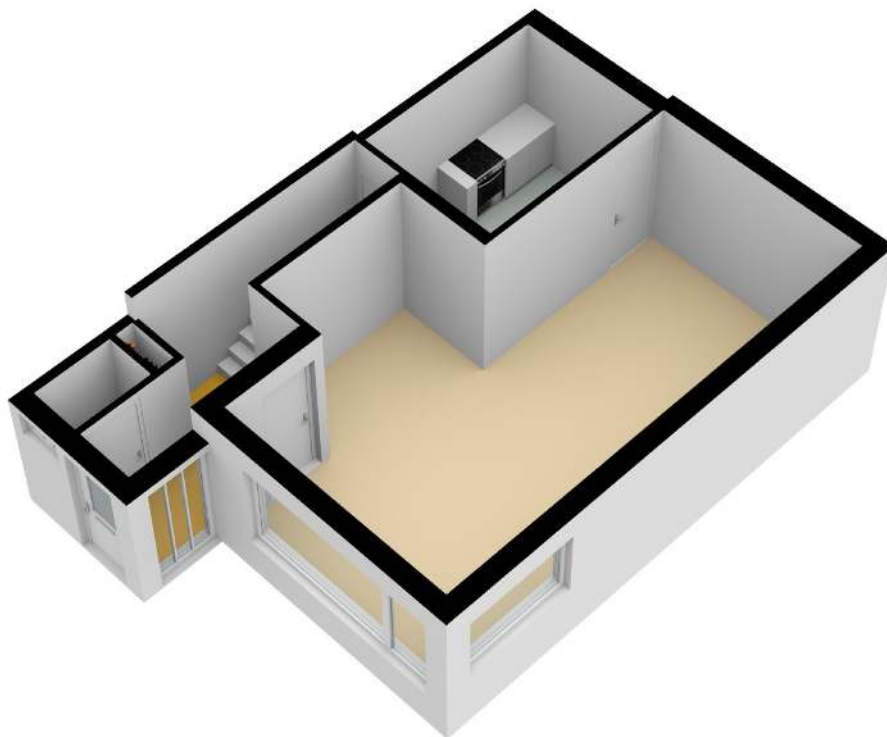
**Lepenlaan 145 - Schagen
Schoor**

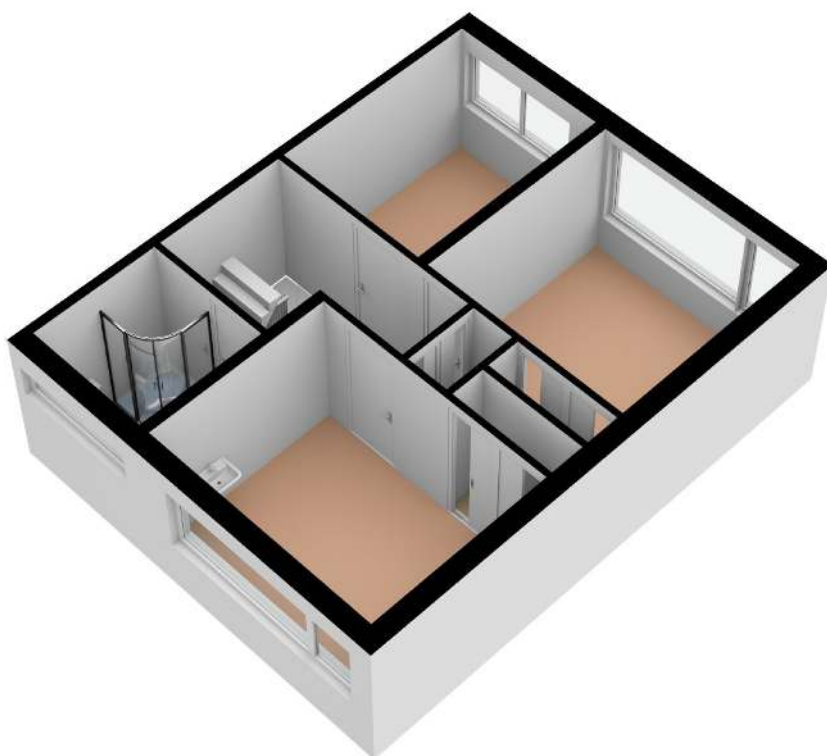


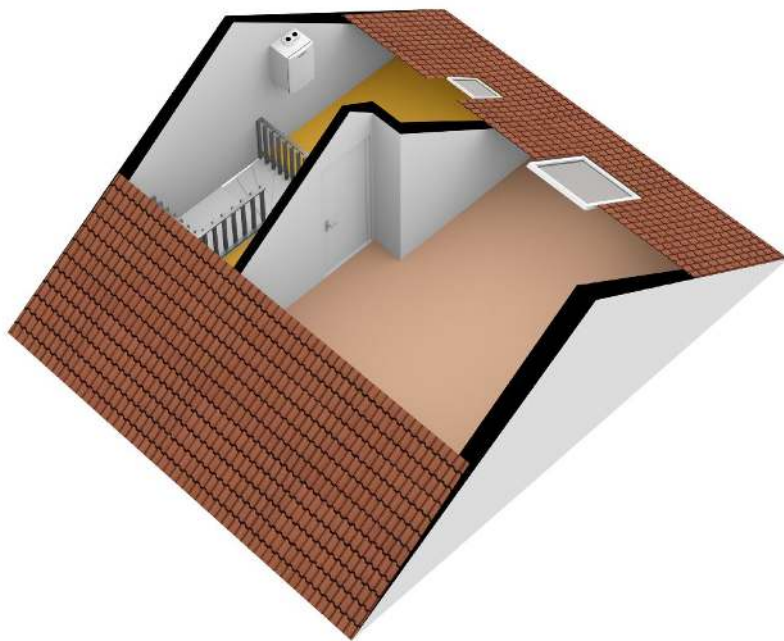
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

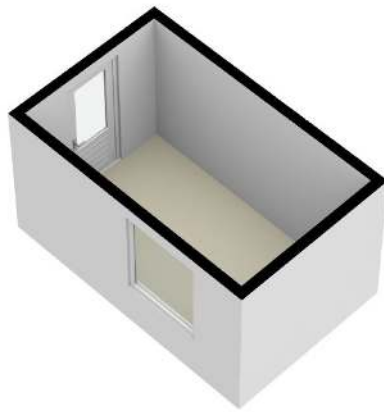


Plattegrond 3D









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Schagen Sectie A Perceel 3753 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 
--	---	--



Object&co



vestgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever	Kim Boontjes Makelaar
Adres	Iepenlaan 145, 1741TD Schagen
Document	OC-2022-97595
Datum	26 augustus 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 26 augustus 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	161,10 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	171,10 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	117,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	8,40 m²
Bruto inhoud - Woning	414,52 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	444,52 m ³

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

Op locatie ingemeten door Roel Ovinge op 26 augustus 2022.

Hilversum, 26 augustus 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.

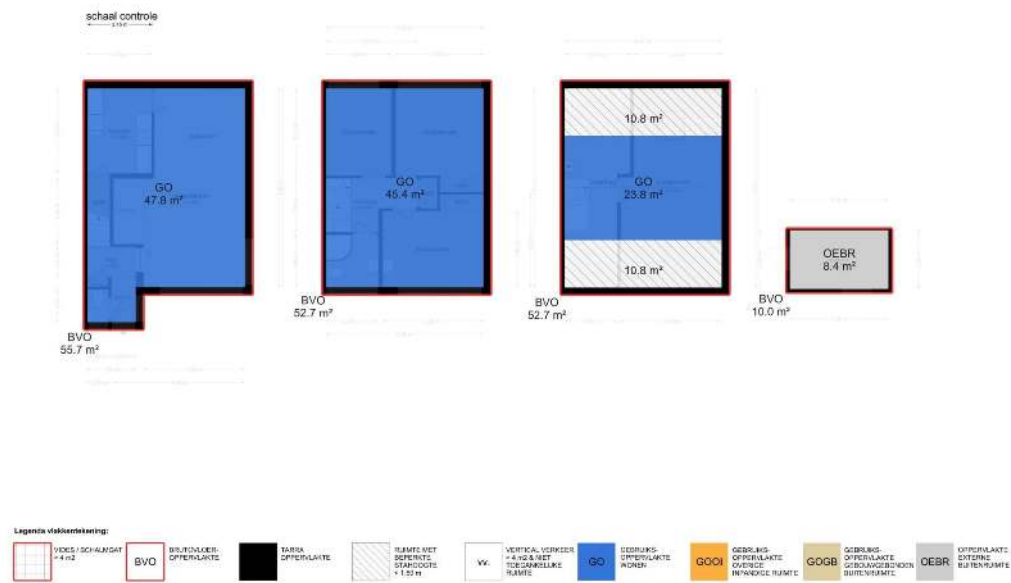
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

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]

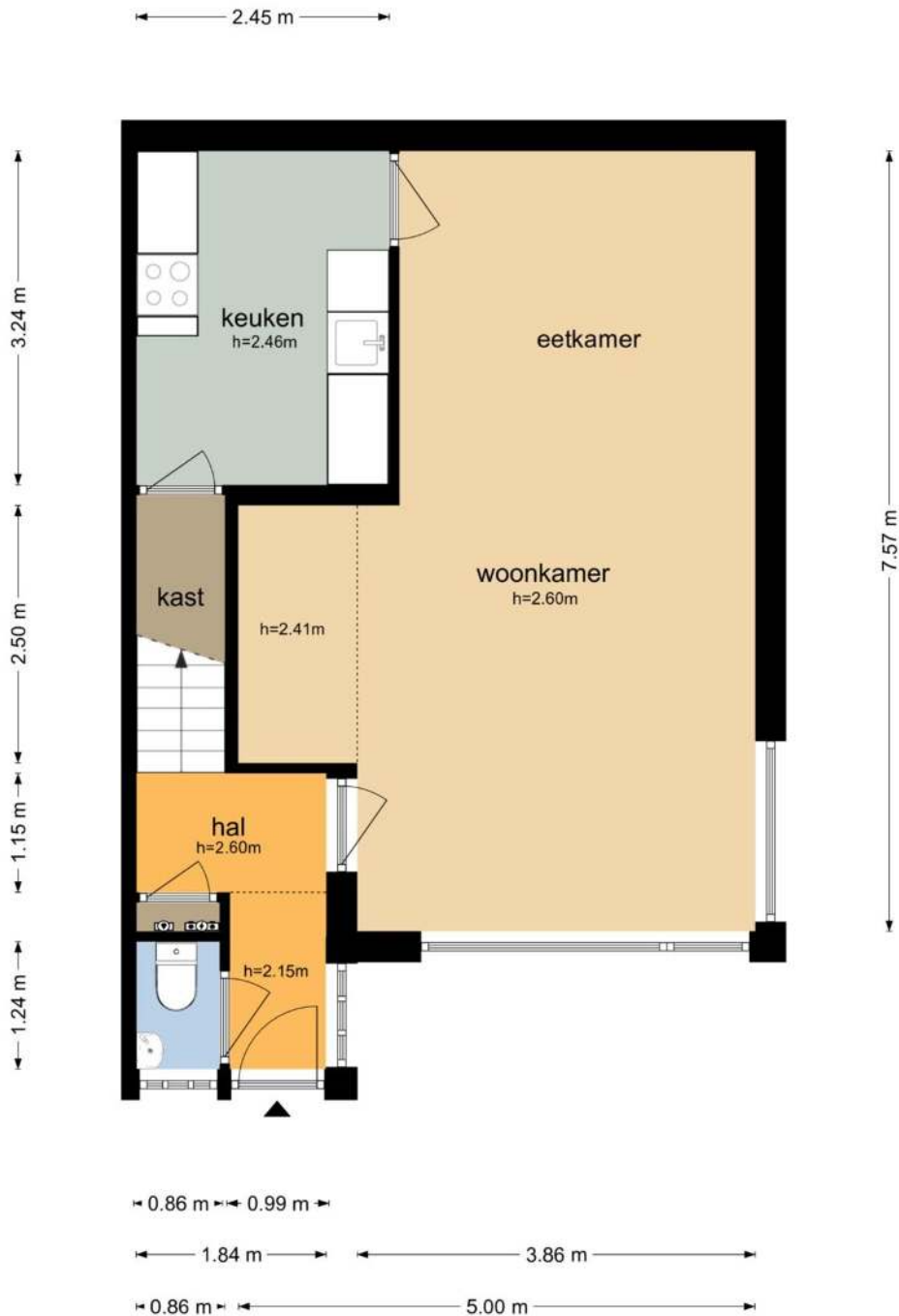


BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Plattegronden

Lepenlaan 145 - Schagen
Begane Grond



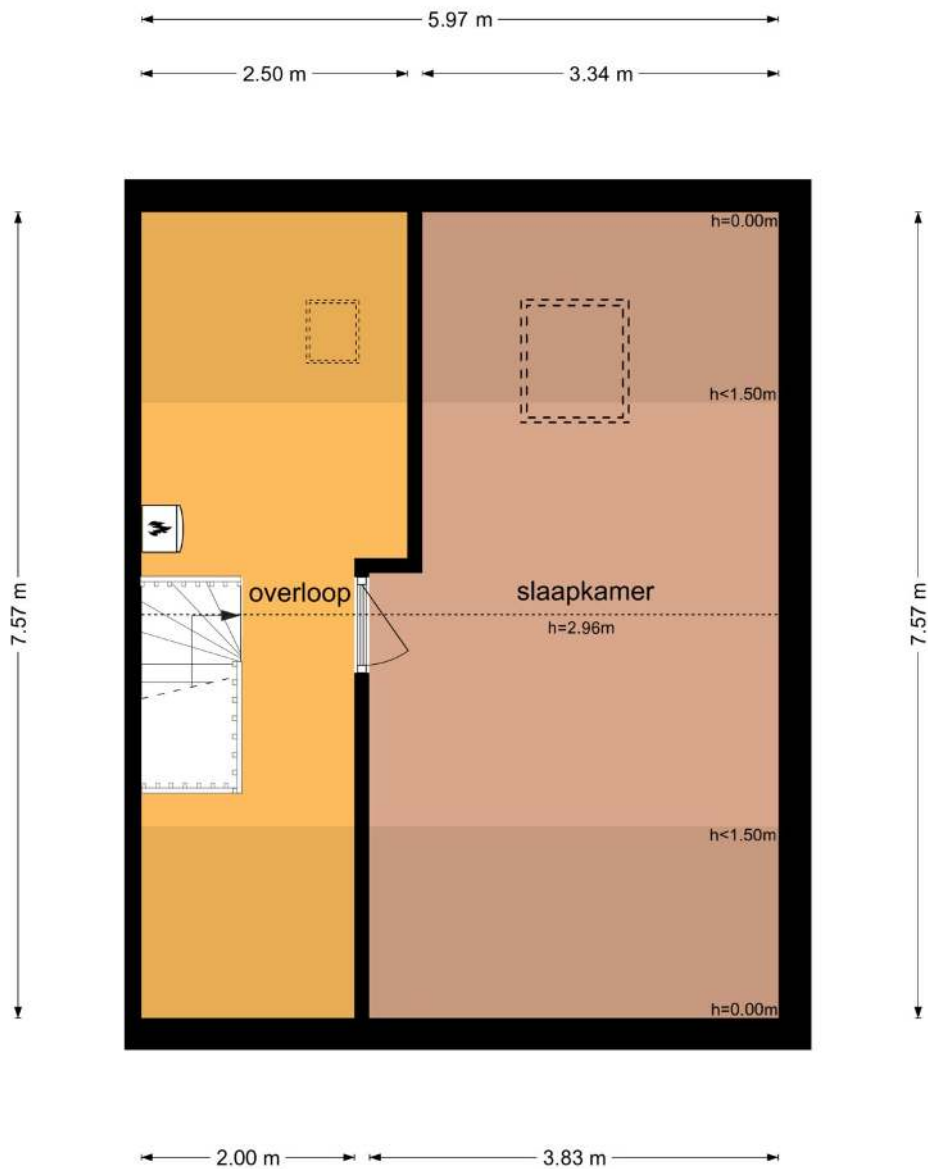
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Lepenlaan 145 - Schagen
Eerste Verdieping**



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

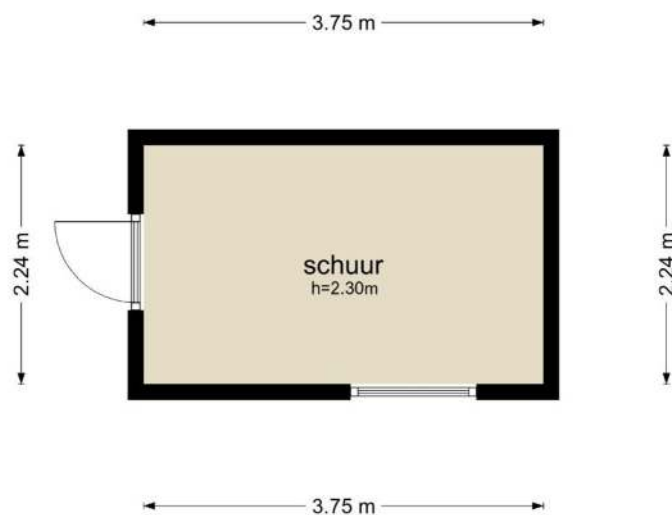
**Lepenlaan 145 - Schagen
Tweede Verdiepnig**



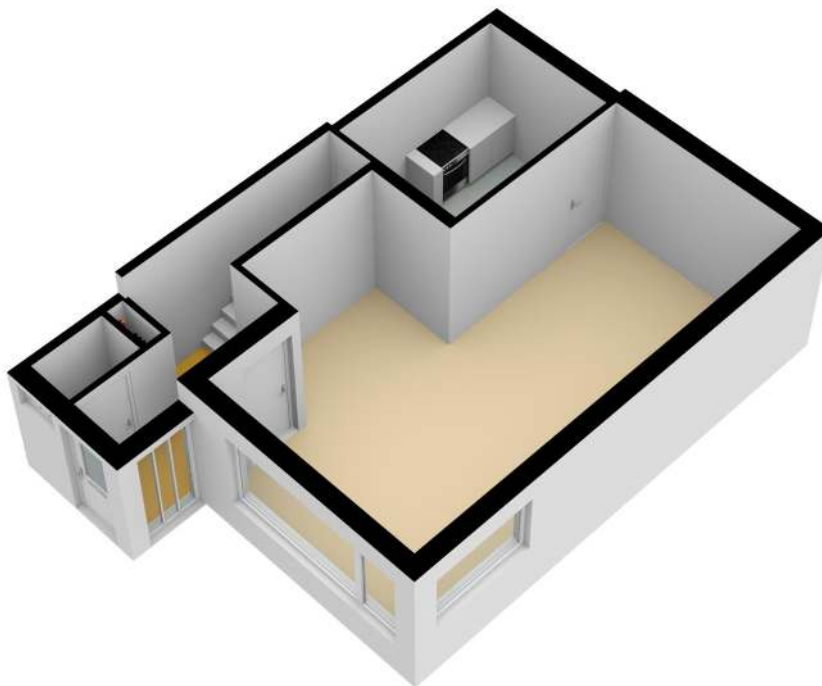
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Lepenlaan 145 - Schagen
Schuur**



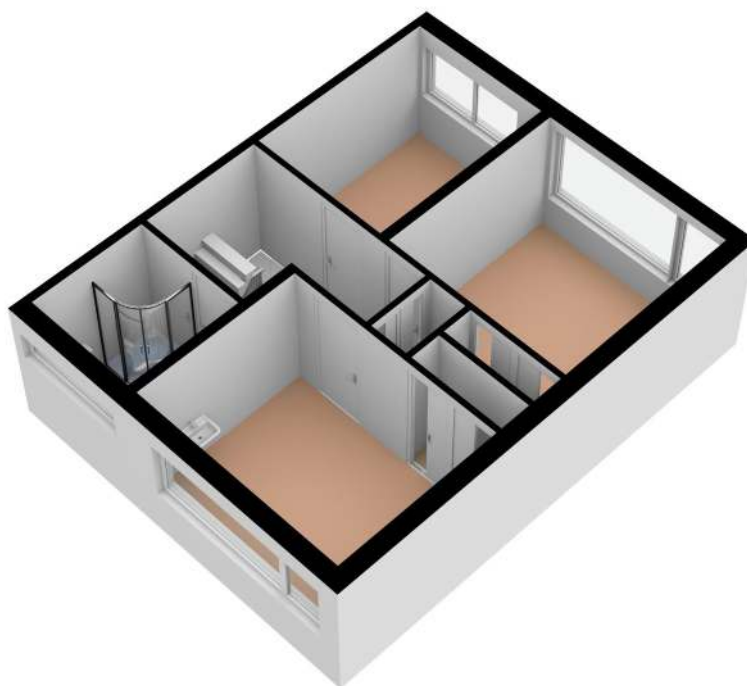
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



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

12

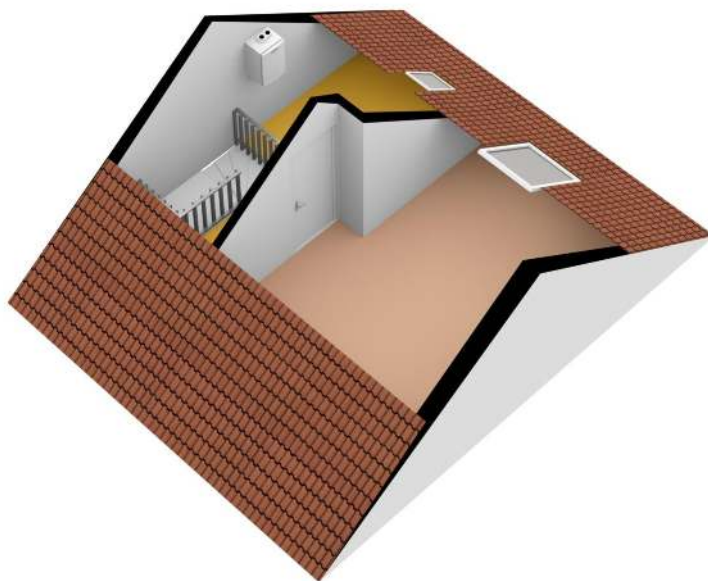




BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

13

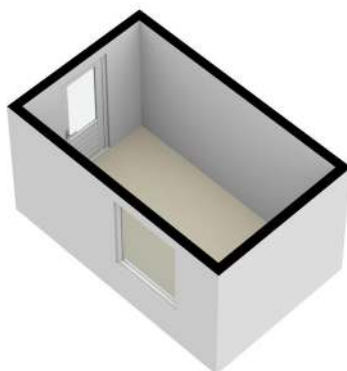




BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

14





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

15



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 waardepaling

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.



