

Titanialaan 46 Krommenie

**RUIM WONEN**



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**

**Vraagprijs € 695.000,- k.k.**

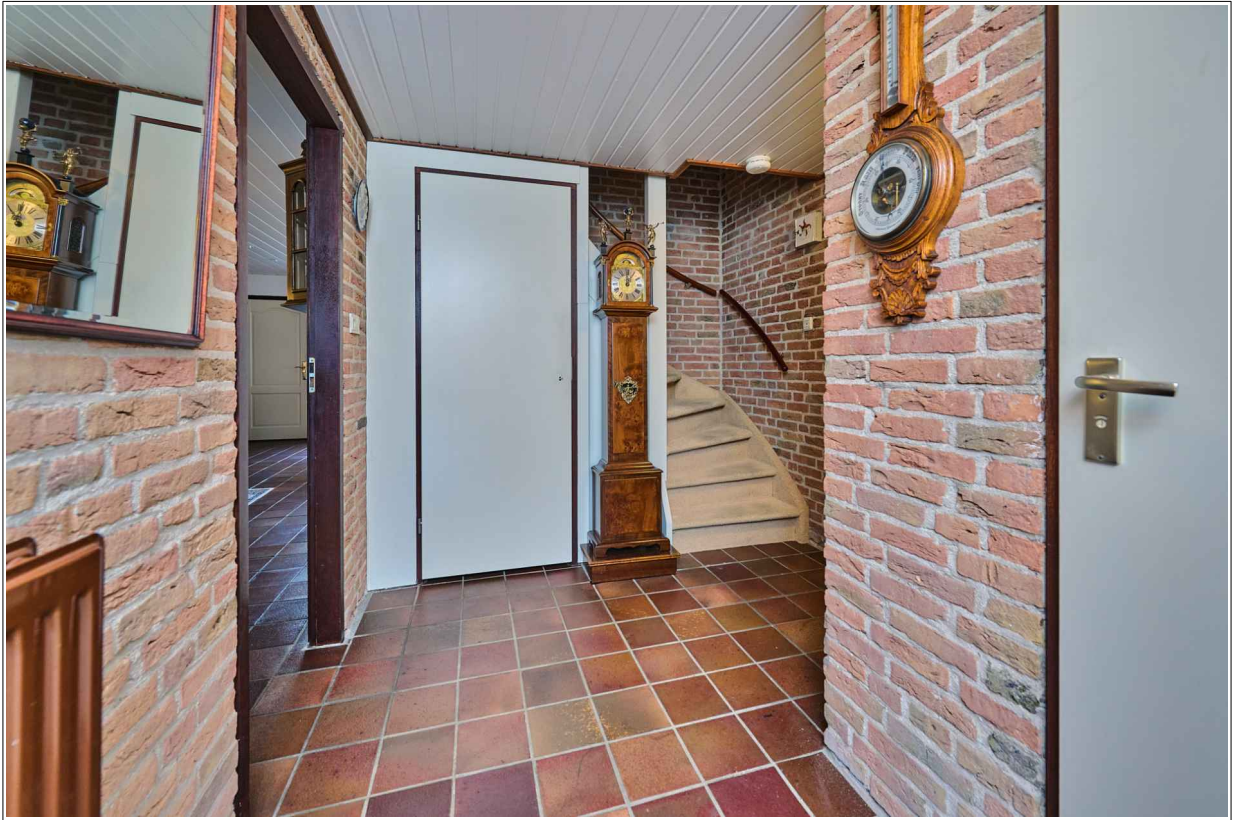
## **Bijzonderheden:**

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1977
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 764m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 192m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 349m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer/keuken</b>	: Circa 58m <sup>2</sup> (incl. bijkeuken)
<b>badkamer</b>	: Circa 6,7m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 12,4m <sup>2</sup> , 16,2m, 38m <sup>2</sup> incl. badkamer, 13m <sup>2</sup> , 13,4m <sup>2</sup>
<b>garage</b>	: Circa 3,2 meter x 7,75 meter
<b>Tuinligging</b>	: Zuidwest, 9 meter breed en 15 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: <b>C, geldig 2-12-2032</b>
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed, echter gedateerd
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Onbekend
<b>Apparatuur</b>	: Oven, 4 pitsgaskookplaat, koelkast, close-in-boiler
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Nefit</b> combiketel <b>bouwjaar: 2018</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Krommenie, sectie B, nummer 7648, groot 349ca eigen grond**

## Een kijkje in en om de woning:







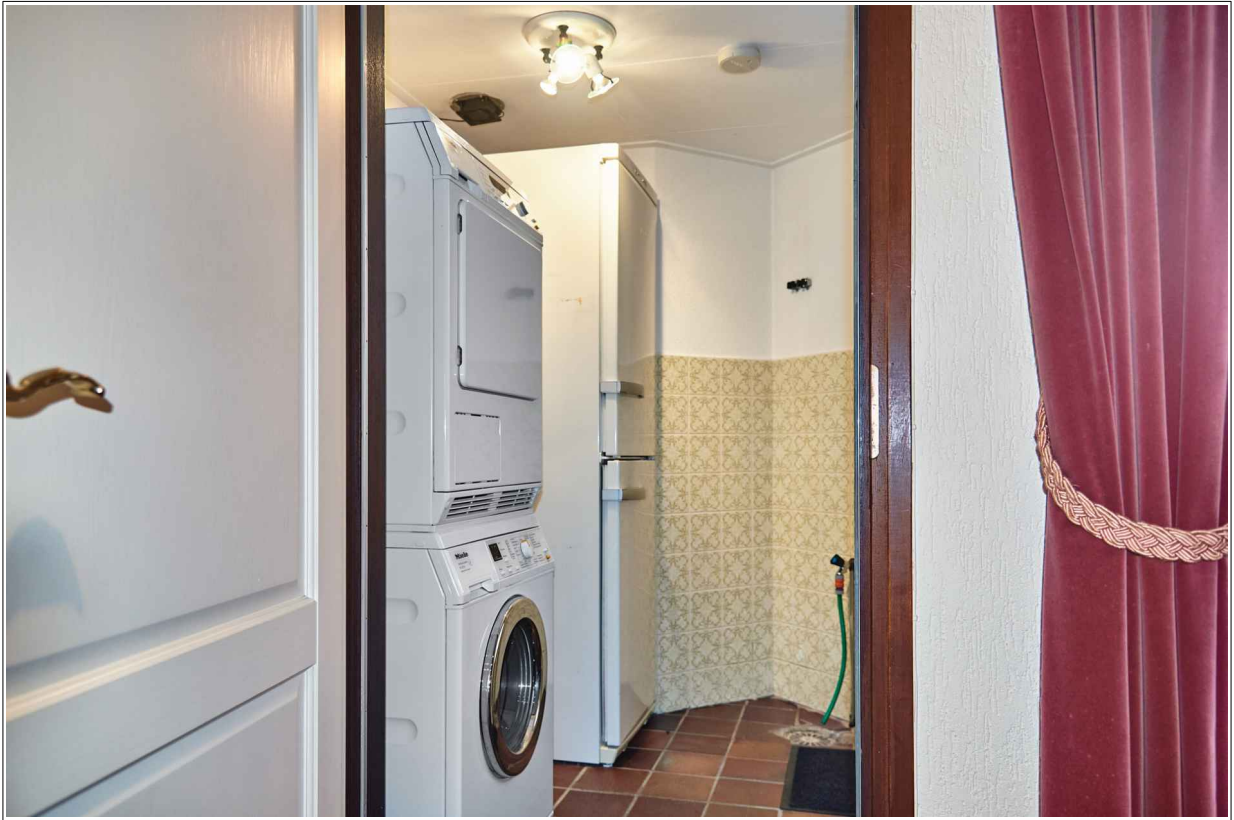




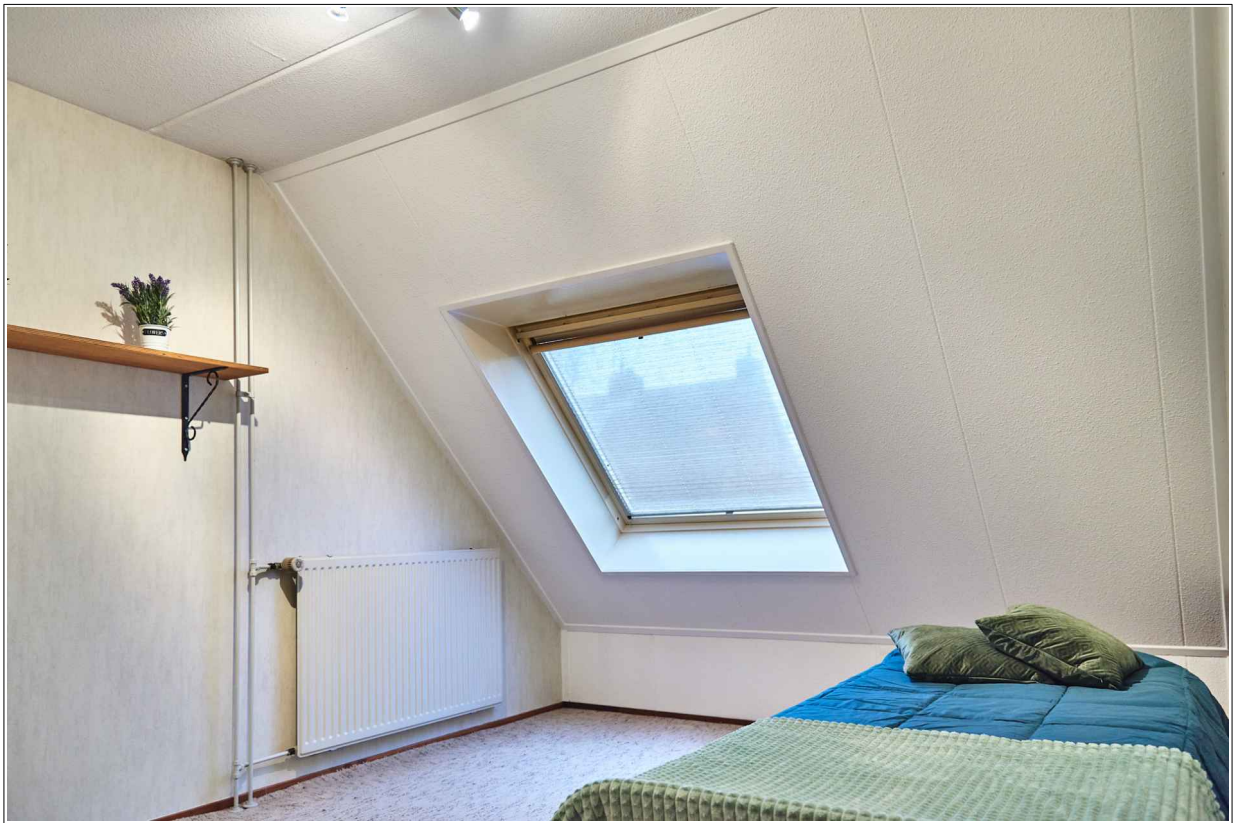






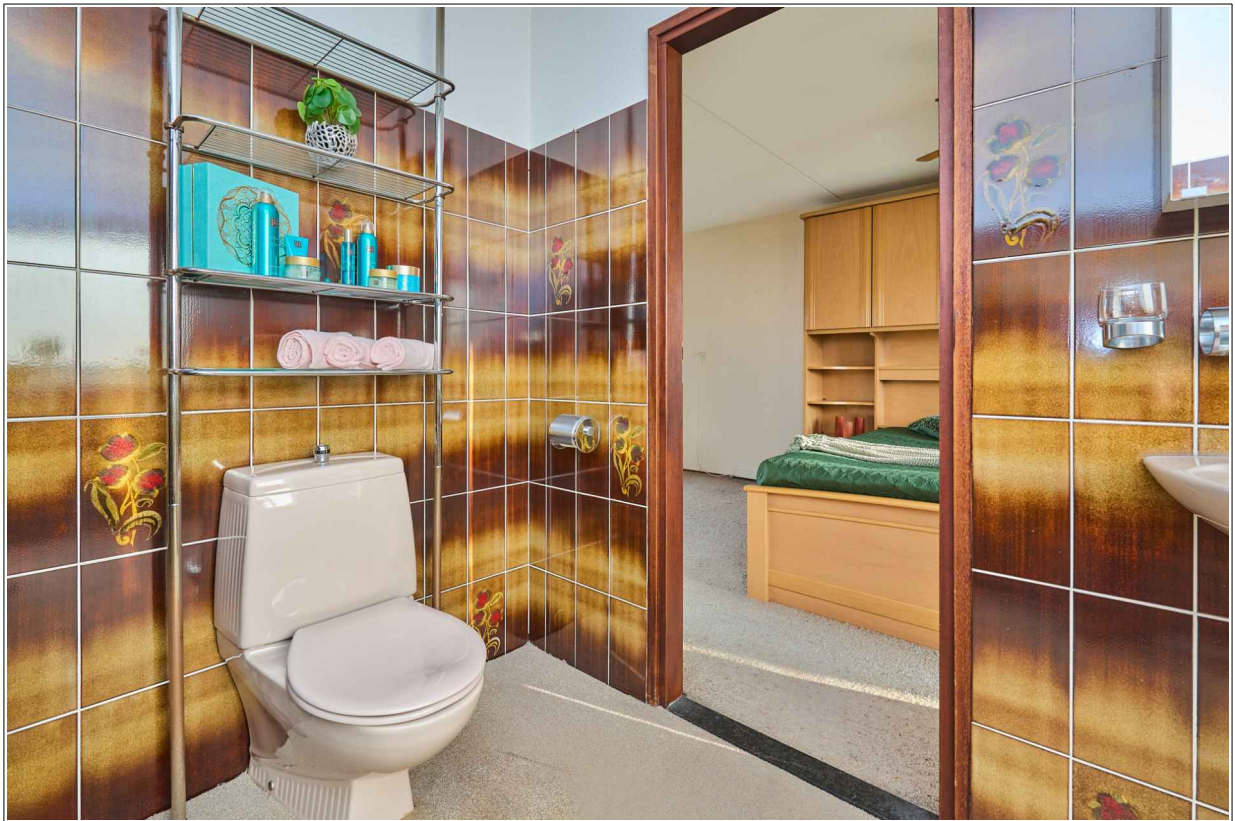


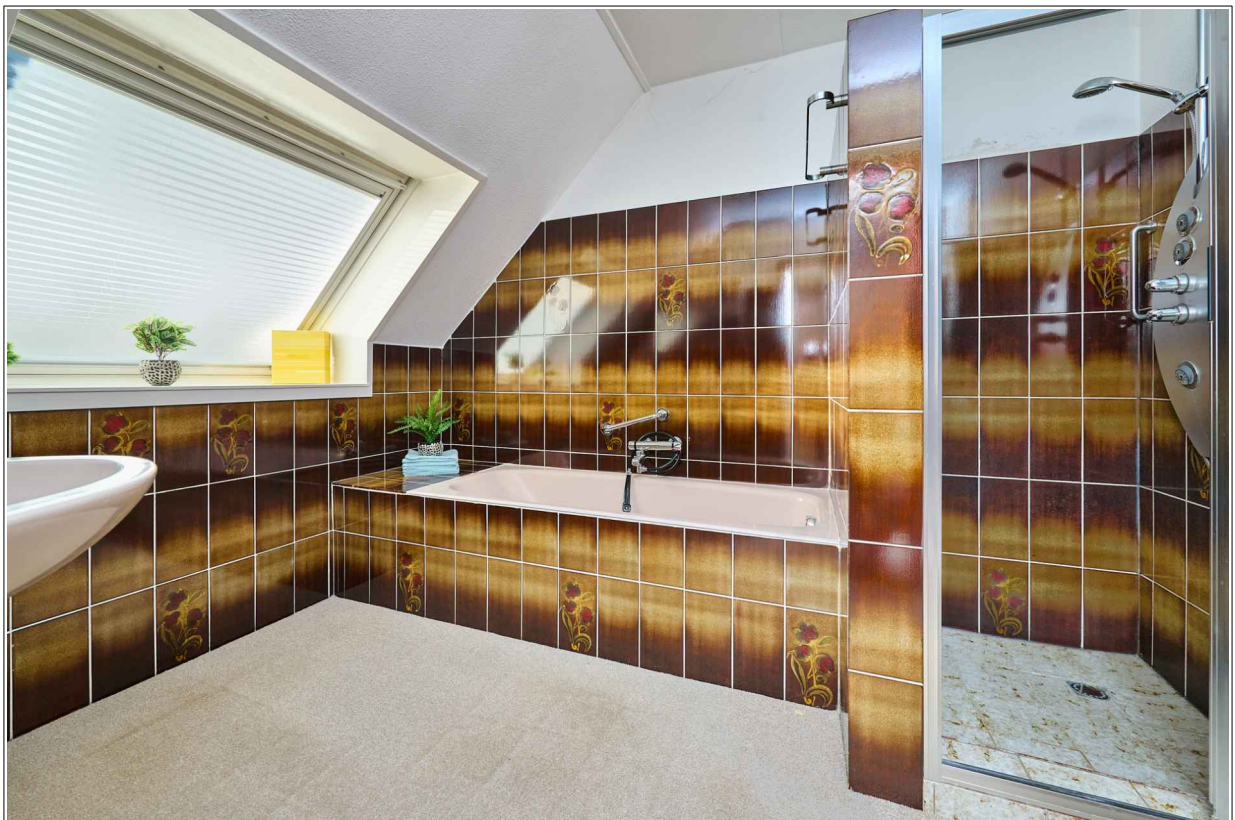
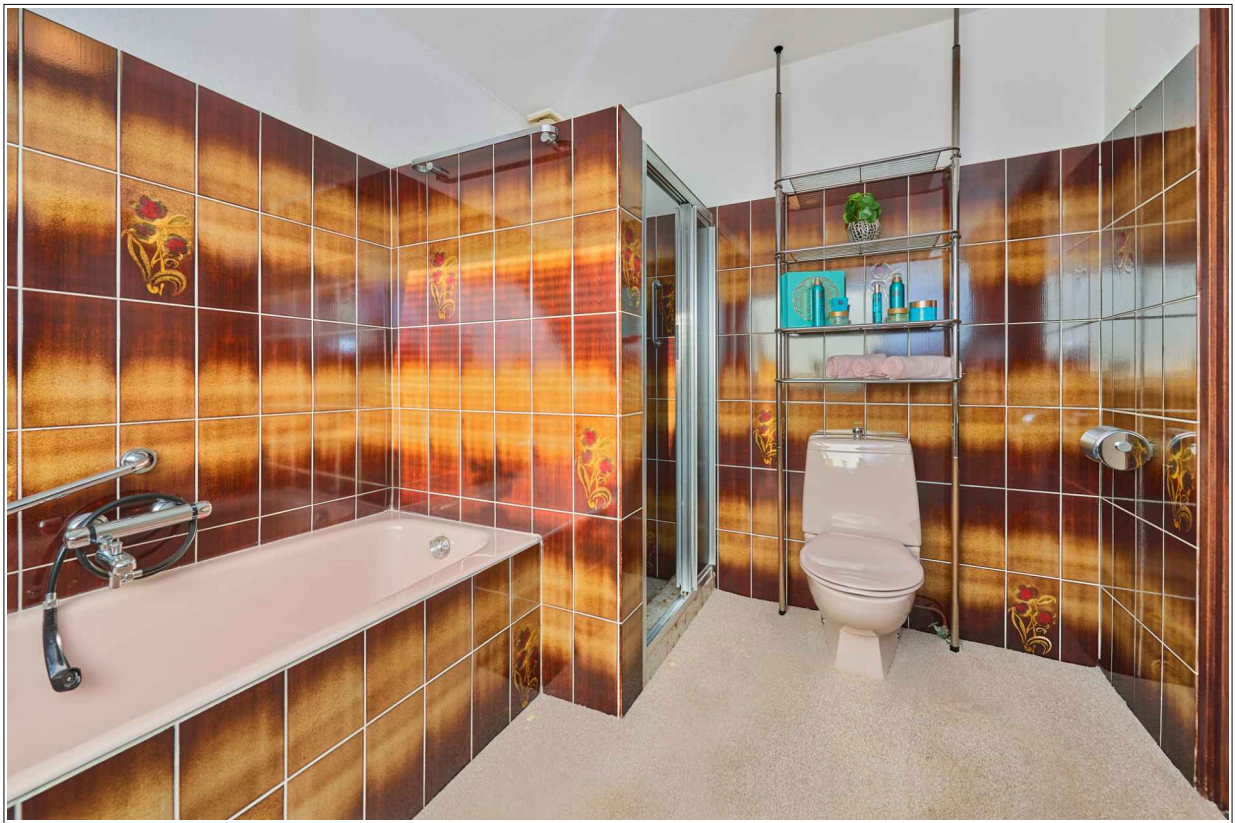




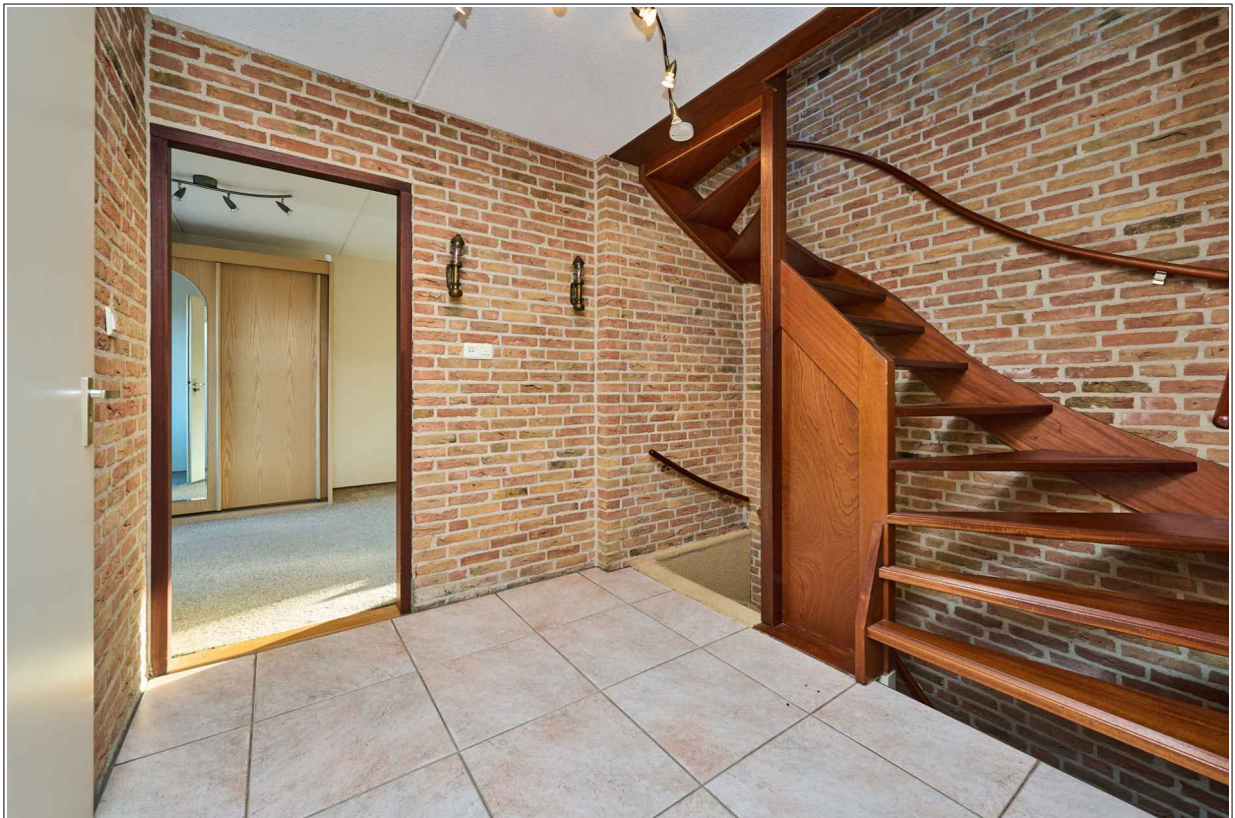
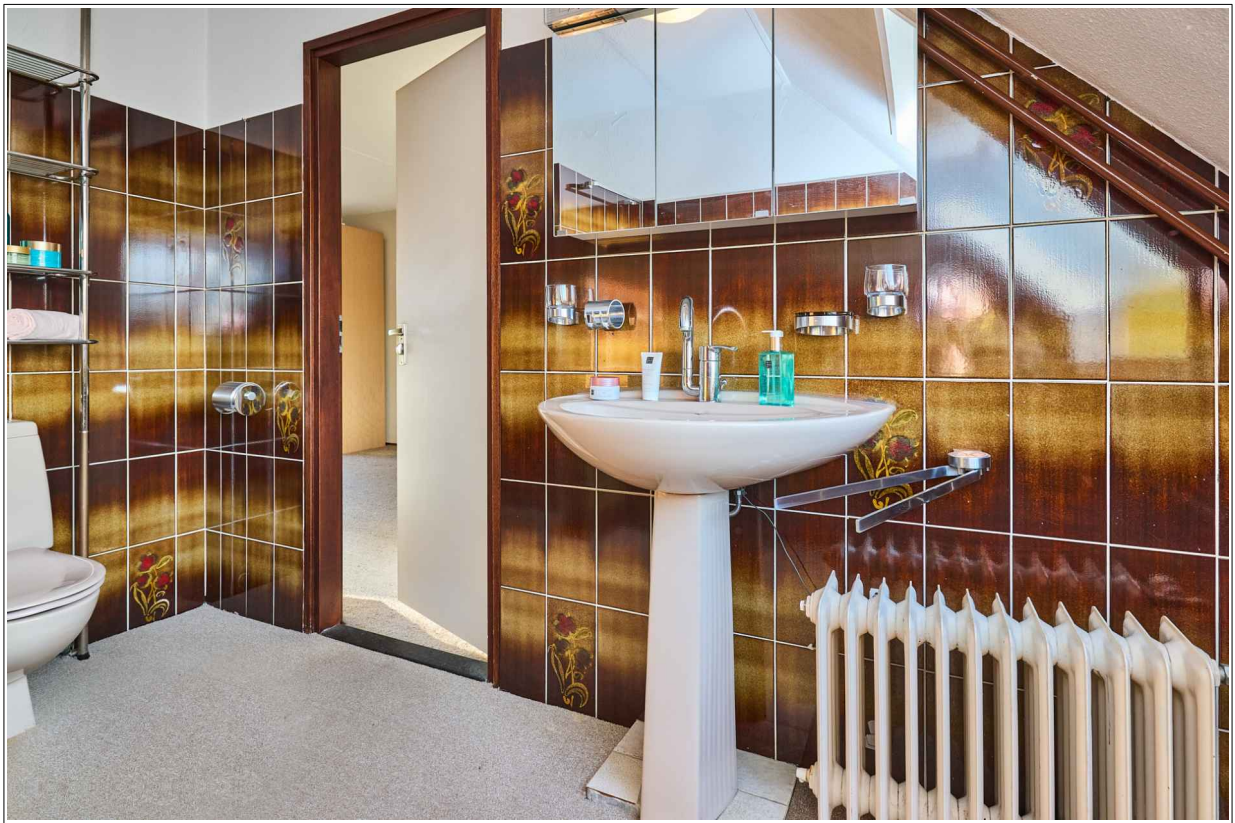






















## Indeling:

**Begane grond** : Overdekte entree met meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), welke voorzien is van moderne automaten en 2 aardlekschakelaars. In de hal treffen we het toilet met fontein aan. Hier is ook de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping, trapkast en de toegang tot de garage, welke beschikt over een elektrische garagedeur. De garage is voorzien van een radiator en water. De woonkamer met open keuken en bijkeuken is maar liefst ruim 50m<sup>2</sup>. De keuken is in hoekopstelling met een eetbar. De woonkamer is L-vormig en voorzien van een gashaard. Aan de achterkant is nog een bijkeuken met wasmachine/drogeraansluiting.

**1e Verdieping** : Overloop, badkamer voorzien van wastafel, douchecabine en toilet. Er zijn 2 goed bemeten slaapkamers en een gigantische ouderslaapkamer circa 40m<sup>2</sup> (voorheen 2) met balkon en ruime badkamer voorzien van toilet, douchecabine, ligbad en vaste wastafel.

**2e Verdieping** : Overloop met ruime CV/bergruimte en unit voor de mechanische ventilatie. Op deze verdieping zijn 2 evengrote ruime slaapkamers.

## Bijzonderheden:

- \* Riant perceel van maar liefst 349m<sup>2</sup> eigen grond
- \* Maar liefst 5 slaapkamers (voorheen 6), ideaal voor groot gezin of werken vanuit huis
- \* Royale living met zicht op de zonnige achtertuin
- \* Garage met elektrische deur, zowel van buitenaf als binnenuit bereikbaar
- \* Twee badkamers
- \* Parkeren meerdere auto's op eigen terrein of 1 in de garagedeur
- \* Woning is gedateerd, maar netjes onderhouden
- \* Gelegen aan de rand van de woonwijk
- \* Scholen, winkels en goede ontsluitingswegen in de nabijheid
- \* Strand, zee en duinen binnen 30 autominuten te bereiken

# Algemeen:

## Wonen aan de rand van Krommenie in statige verspringende villa met royale zonnige tuin!

Deze verspringende villa is gelegen in het gezellige dorp Krommenie. Het is een hele goede gezinswoning of een woning met werken vanuit huis. De woning heeft, maar liefst 5 slaapkamers (voorheen 6). Daarnaast heeft u ook nog een ruime garage welke u kunt gebruiken als berging, hobbyruimte etc. Mogelijkheden ten over.

De woning is netjes onderhouden doch gedateerd. De bewoners waren de 1<sup>e</sup> eigenaars en hebben hier altijd met veel plezier gewoond.

Aan de voorkant hebben we de ruime voortuin met mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en ook in de garage kunt u uw bolide kwijt. De garage kunt u betreden via de elektrische garagedeur of via de hal van de entree. Bij de entree zit ook de meterkast voorzien van moderne automaten en aardlekschakelaars. In de hal is het toilet, trapkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.

De woonkamer is riant met aan de voorkant de keuken, L-vormig zitgedeelte met gashaard en nog een bijkeuken met wasmachine/drogeropstelling en van hieruit kunt u de zonnige tuin op het Zuidwesten betreden.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn 2 gelijkwaardige slaapkamers en een riante slaapkamer met badkamer van maar liefst 40m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, 2<sup>e</sup> toilet en vaste wastafel. Ook beschikt deze slaapkamer over een dakterras. De centrale badkamer op de overloop is ook weer groot en voorzien van vaste wastafel, douchecabine en 3<sup>e</sup> toilet.

Via de vaste trap bereiken we de 2<sup>e</sup> verdieping. Op de overloop treffen we de CV ruimte aan en ook deze is weer lekker ruim, waardoor u veel spullen kwijt kunt. Aan beide kanten zijn hier ook weer 2 gelijkwaardige slaapkamers en knieschot voor extra bergruimte.

Zoals gezegd is de woning netjes onderhouden, maar wel gedateerd. Voordeel hiervan is dat u meteen uw eigen smaak in de woning kunt aanbrengen.

Krommenie is een gezellig dorp met een goed winkelaanbod, restaurantjes, sportverenigingen, buitenbad, goede uitlaatmogelijkheden voor de hond, basisonderwijs en voortgezet onderwijs, alsmede kinderopvang. Houdt u van het strand en de duinen dan bent u snel in Castricum of u rijdt door naar Egmond.

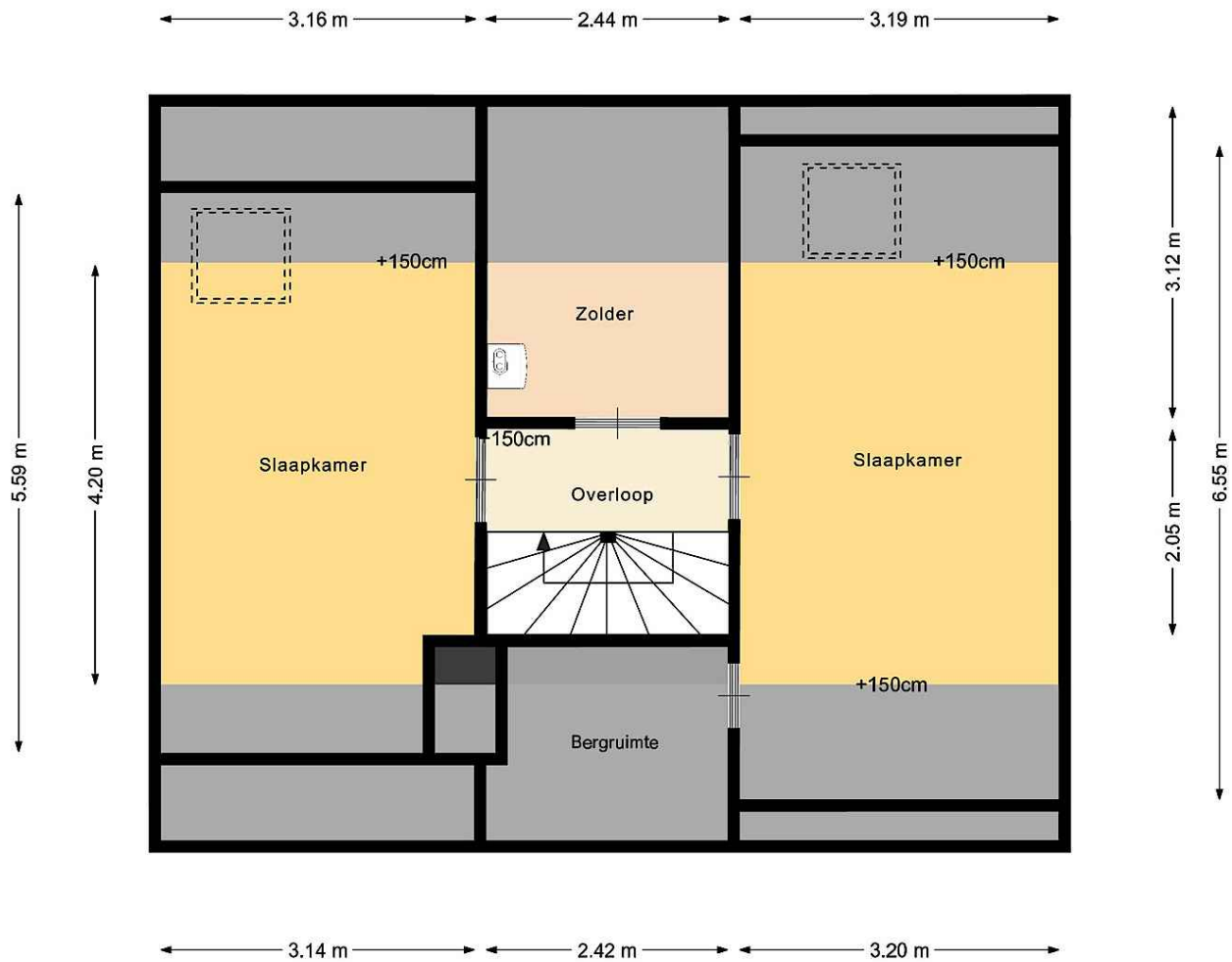
Bushaltes zijn in de wijk aanwezig en het NS station is op fietsafstand. De oprit naar de snelweg is ook dichtbij en Krommenie beschikt ook over een goede bibliotheek voor veel leesplezier.

Kortom een hele goede, degelijke woning op een uitstekende plek. Misschien iets voor u? Wij laten de woning graag aan u zien.

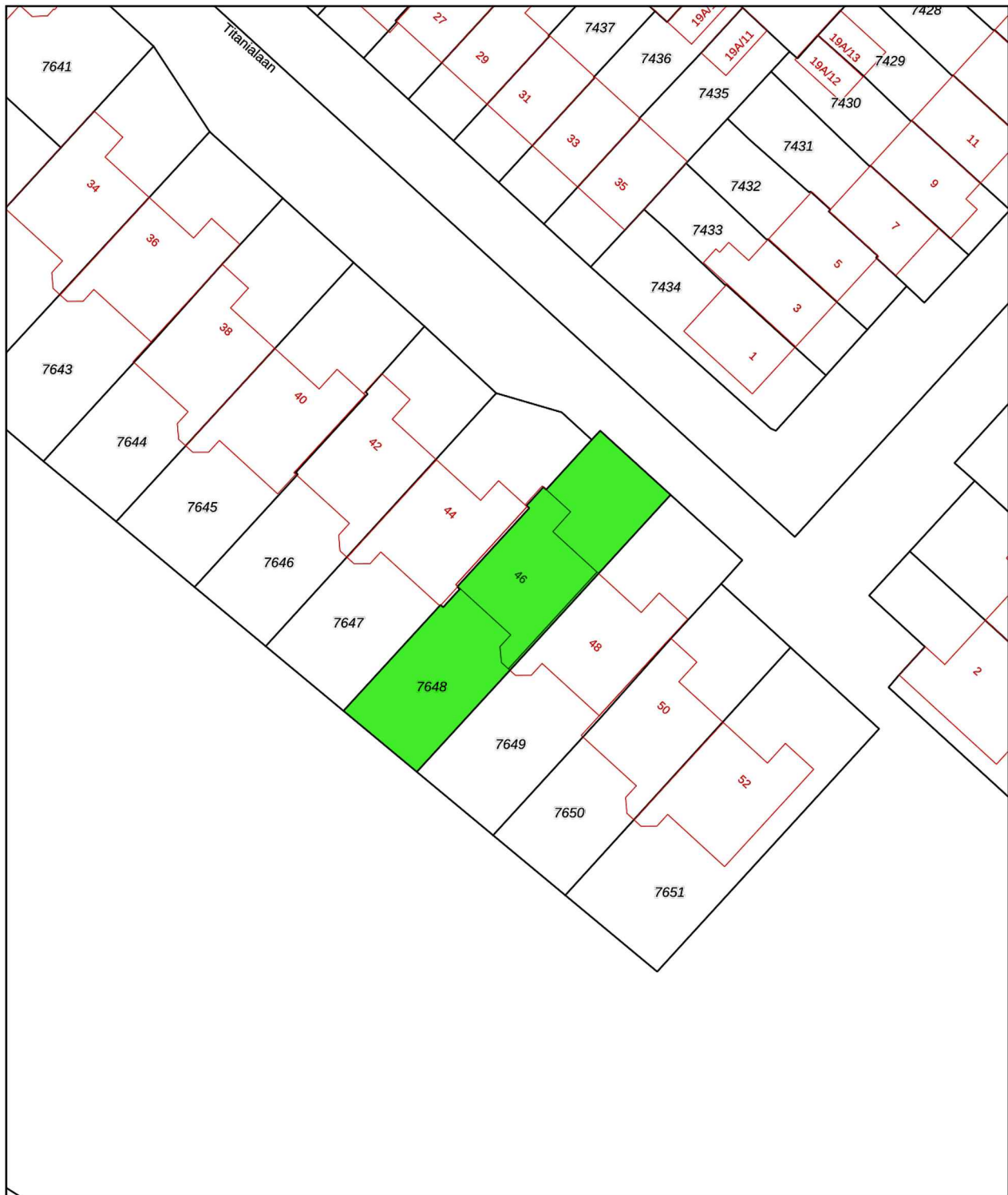









Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Krommenie</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7648</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

### Asbestclausule:

Tot 1 juli 1993 mocht men asbesthoudende materialen verwerken. Hoewel verkoper niet bekend is met het feit dat er asbest in de woning verwerkt is bestaat er gezien het bouwjaar dus wel een mogelijkheid van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Met name kan men deze stoffen aantreffen in vloerzeilen, afvoerbuizen, brandwerend materiaal in rookkanalen en golfplaten op schuren of bergingen. Mocht er asbest aanwezig zijn dan dient men bij verwijdering hiervan speciale maatregelen te treffen. Koper(s) vrijwaart verkoper(s) en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid.

### Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1977 gebouwd 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.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

### Meetinstructie:

**De meetinstructie is volgens de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden en 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 in deze.**

### Notaris buiten Zaanstad:

De kosten van de notaris zijn inbegrepen in de kosten koper en komen voor rekening van koper. De koper heeft dan ook het recht om de notaris te kiezen zowel qua prijs als qua locatie.

### Echter:

Indien de kosten die door de notaris aan verkoper in rekening worden gebracht voor:

het aflossen en/of doorhalen van de hypotheek die op het verkochte rust en de kadastrale inschrijving van de doorhaling van de hypotheek in totaal meer dan € 250,- (incl.BTW) en incl. kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20, incl. BTW bedraagt, zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere kosten aan verkoper doorberekent – tenzij die kosten betrekking hebben op de persoonlijke of financiële situatie van verkoper zoals het nodig hebben van een tolk door verkoper of bij een overdracht bij een nalatenschap – komen deze kosten ook voor rekening van de koper.

Indien koper een notaris buiten de regio Zaanstreek kiest en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmachtkosten in rekening te brengen bij koper.

### Koopovereenkomst:

De koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

### Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier, bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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