



Landelijk gelegen wonen in Zuidermeer

Zuidermeerweg 45 te Zuidermeer



RE/MAX

RE/MAX Direct

0229-291313 | direct@remax.nl | remax.nl/kantoor/direct

Kom binnen!

Kijk snel verder naar de rest
van de woning



Welkom

bij RE/MAX Direct

Ik ben Mariska en ik ben werkzaam als zelfstandig RE/MAX makelaar. Mijn werk is zó persoonlijk, ik ben er immers om jullie te helpen met een van de belangrijkste (ver)kopen van jullie leven. We houden daarom altijd goed contact.

Via Social Media deel ik regelmatig handige tips en sneak peaks van woningen die binnenkort in de verkoop komen te staan. Volg je mij al? Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact met mij op.



Mariska Kramer

RE/MAX Makelaar

06-42514078

mariskakramer@remax.nl

www.remax.nl

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact met mij op.



RE/MAX Direct

Breed 36

1621 KC Hoorn

mariskakramer@remax.nl

www.remax.nl

OMSCHRIJVING & INDELING

Wat een heerlijke plek is dit! Gelegen in het landelijke Zuidermeer, maar toch genoeg voorzieningen dichtbij. Deze goed onderhouden geschakelde woning heeft een zonnige tuin, lekkere veranda, 2 ruime slaapkamers, een nieuwe badkamer en een mooi kantoor. De woning is na geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen. Ben jij op zoek naar een plek waar je nog jaren zou kunnen wonen? Kom dan eens een kijkje nemen.

Deze leuke woning staat in het dorp Zuidermeer. Het ligt in de gemeente Koggenland en zit precies tussen Obdam en Wognum in. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer, een basisschool, sportvereniging en voor de boodschappen kan je naar Obdam, Wognum, De Goorn of Hoorn gaan. Tevens diverse middelbare scholen/station & centrum Hoorn op fietsafstand. Ook ben je binnen 10 minuten op de A7. De omgeving is verder mooi groen en omgeven door weilanden.

Indeling:

Via de ingang aan de Zuidermeerweg kom je via de zijtuin aan bij de voordeur. De jassen hangen we op in de garderobe in het oudere gedeelte van de woning. Hier bevindt zich de voormalige badkamer die momenteel als opslag wordt gebruikt, het tweede toilet voor beneden en deuren naar kantoor en woongedeelte. We gaan we eerst een kijkje nemen in de keuken en de woonkamer. De keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van inbouwapparatuur. Onder andere een koelkast, een gaskookplaat, oven en een vaatwasser. Je hebt hier alles in huis voor een overheerlijke zelf bereide maaltijd. Die maaltijd kun je vervolgens opdienen op de grote eettafel, waar je genoeg ruimte voor hebt in de lichte eetkamer. De woonkamer is lekker licht door de openslaande tuindeuren en vele ramen. Er ligt een PVC-vloer en er is gebruik gemaakt van lichte kleurstellingen in combinatie met rustieke onderdelen. Zo is er ook een fijne pelletkachel aanwezig wat aanzienlijk scheelt in de stookkosten.

Op de begane grond is tevens een fijne kantooruimte gemaakt met vloerverwarming. Deze bevindt zich over een groot gedeelte van de breedte van de woning en heeft twee lichtkoepels voor extra daglicht. Werk je vanuit huis? Dan is dit een goede ruimte hiervoor, maar je kan deze ruimte natuurlijk ook gebruiken als speelkamer of extra opbergruimte.

De badkamer van de woning zit ook op de begane grond en is in 2020 volledig vernieuwd. De tegels hebben een houtlook die zeer mooi bij deze woning past. De badkamer is voorzien van een toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, ligbad, luxe inloopdouche en mechanische ventilatie. Heb je snel last van koude voeten na het douchen? Daar zal je hier geen last van hebben, de badkamer is namelijk zelfs voorzien van vloerverwarming. Wat wens je nog meer?

Eerste verdieping:

Via de hal gaan we naar de eerste verdieping. Er zijn twee ruime slaapkamers aanwezig op deze verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde is groot genoeg voor een tweepersoonsbed met ingebouwde grote kast. Ook is er extra opbergruimte in de knieschotten.

De tweede slaapkamer is prachtig ingedeeld en heeft door het grote dakkapel ook nog eens een hele hoop daglicht. Ook in deze kamer zijn alle kasten ingebouwd waardoor je optimaal gebruik maakt van de beschikbare ruimte. Heb je een derde slaapkamer nodig? Dan is het mogelijk om de grootste slaapkamer boven op te splitsen of een slaapkamer beneden te creëren.

Buiten:

Wat een heerlijke tuin! Recent is deze nog voorzien van een mooie veranda met opbergruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast. Onder de veranda waan je jezelf in Ibiza-vibes op je heerlijke loungebank met een lekker drankje erbij. Er is ook nog een vrijstaande houten berging waar je de fietsen in kan stallen en je tuingereedschap in kwijt kunt.

Waar droom jij van? Is het dat leuke huis? Die zonnige tuin? Mooie veranda? Laat jouw dromen tot werkelijkheid te maken en dat zou op de Zuidermeerweg 45 weleens makkelijker kunnen zijn dan jij denkt!

KENMERKEN

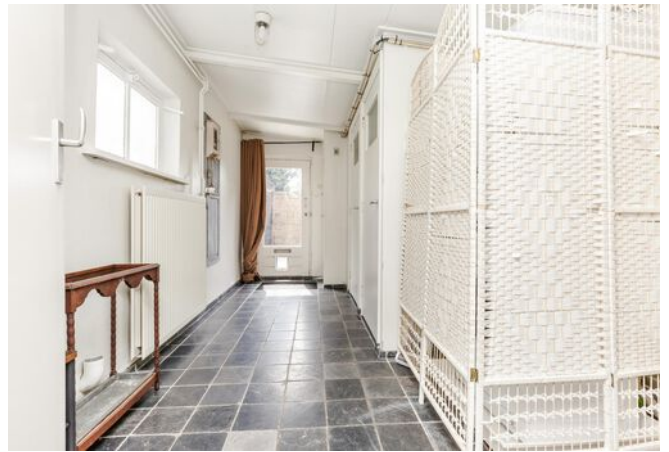
ALGEMENE INFORMATIE

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Type woning | Halfvrijstaande woning |
| Straatnaam en huisnummer | Zuidermeerweg 45 |
| Postcode en woonplaats | 1652 CT Zuidermeer |
| Bouwjaar | 1947 |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Ligging tuin | Zuidoost |
| Woonoppervlakte | 126 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 0 m ² |
| Inhoud | 450 m ³ |
| Externe bergruimte | 12 m ² |
| Perceeloppervlakte | 310 m ² |
| Warmwater/verwarming | C.V.-ketel 2018 |
| Isolatie | Dakisolatie en muurisolatie |
| Energie label | C |

KADASTRALE GEGEVENS

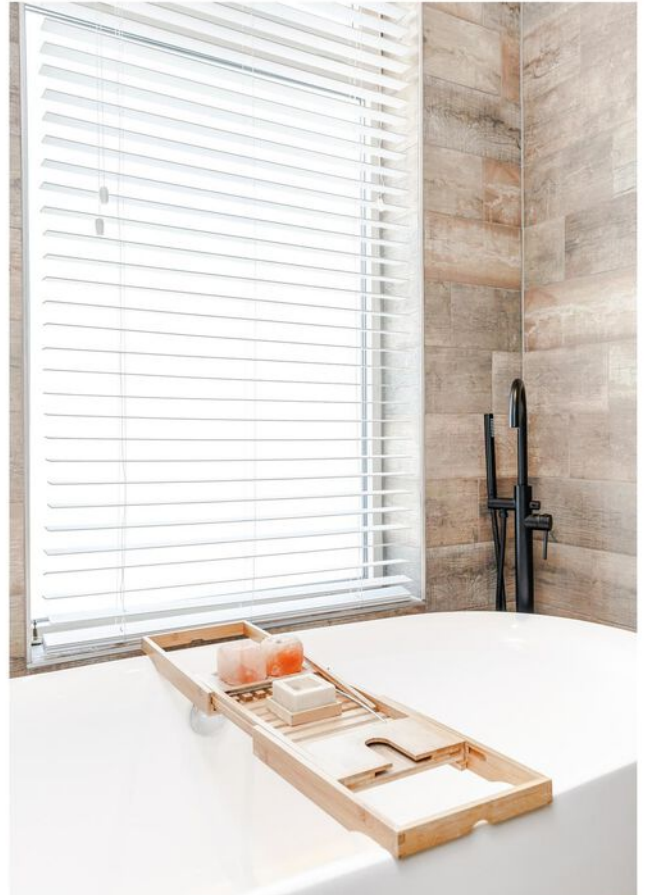
| | |
|----------|-------------------|
| Gemeente | Wester-Koggenland |
| Sectie | K |
| Nummer | 627, 978 |

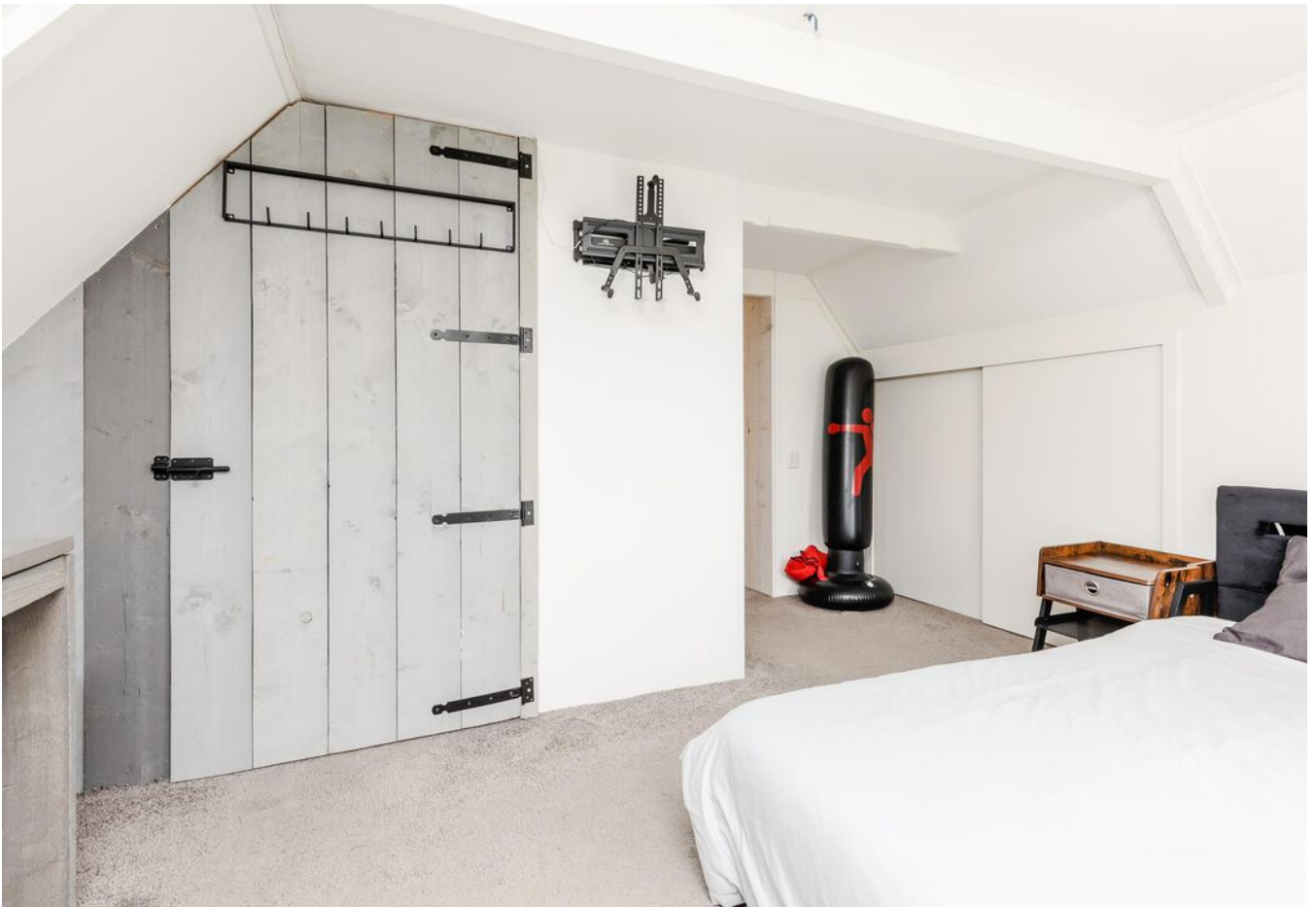


















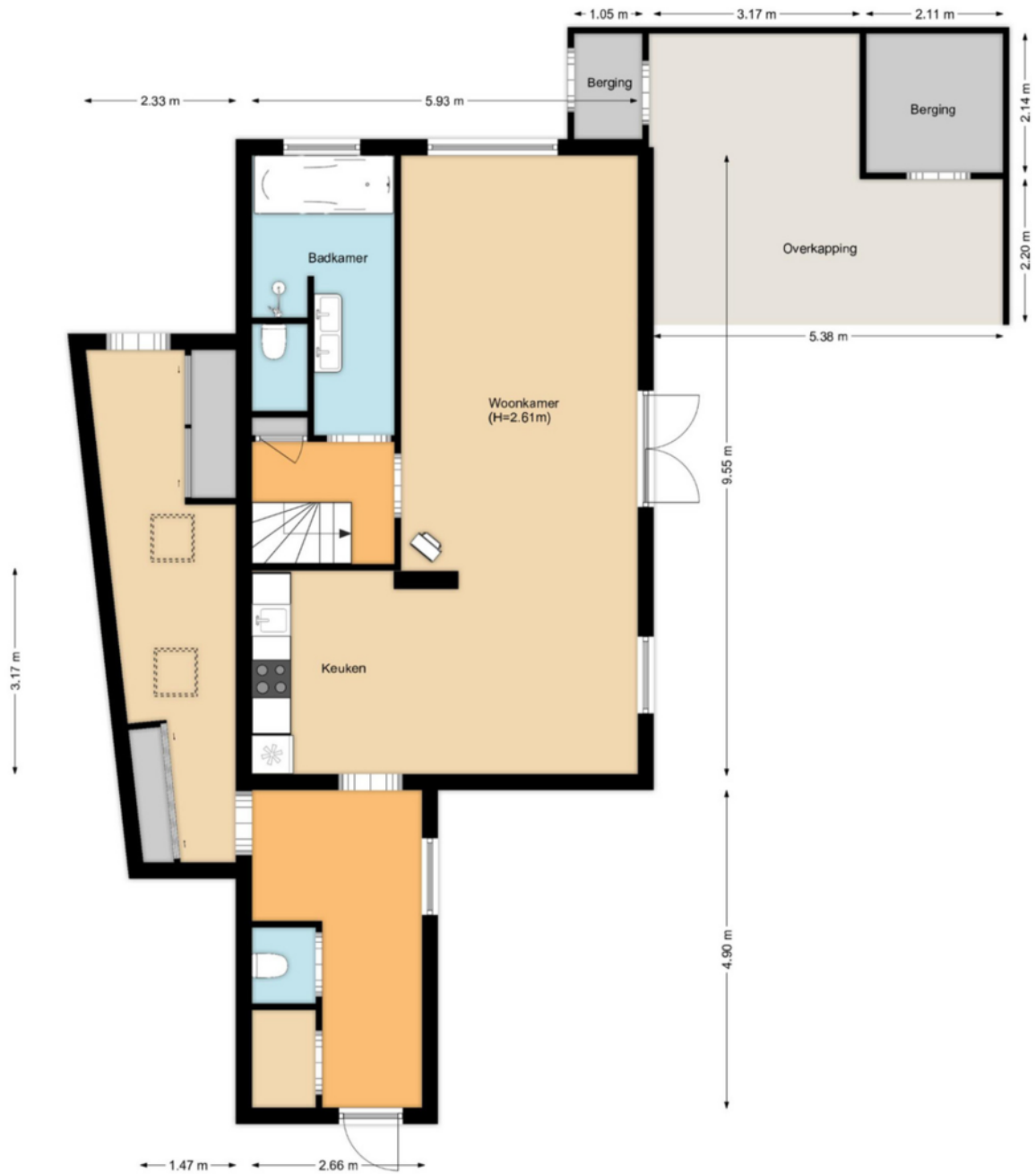




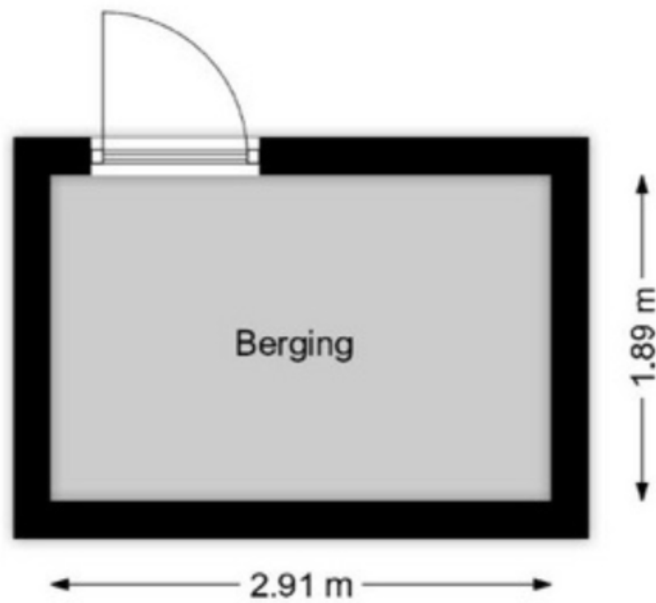
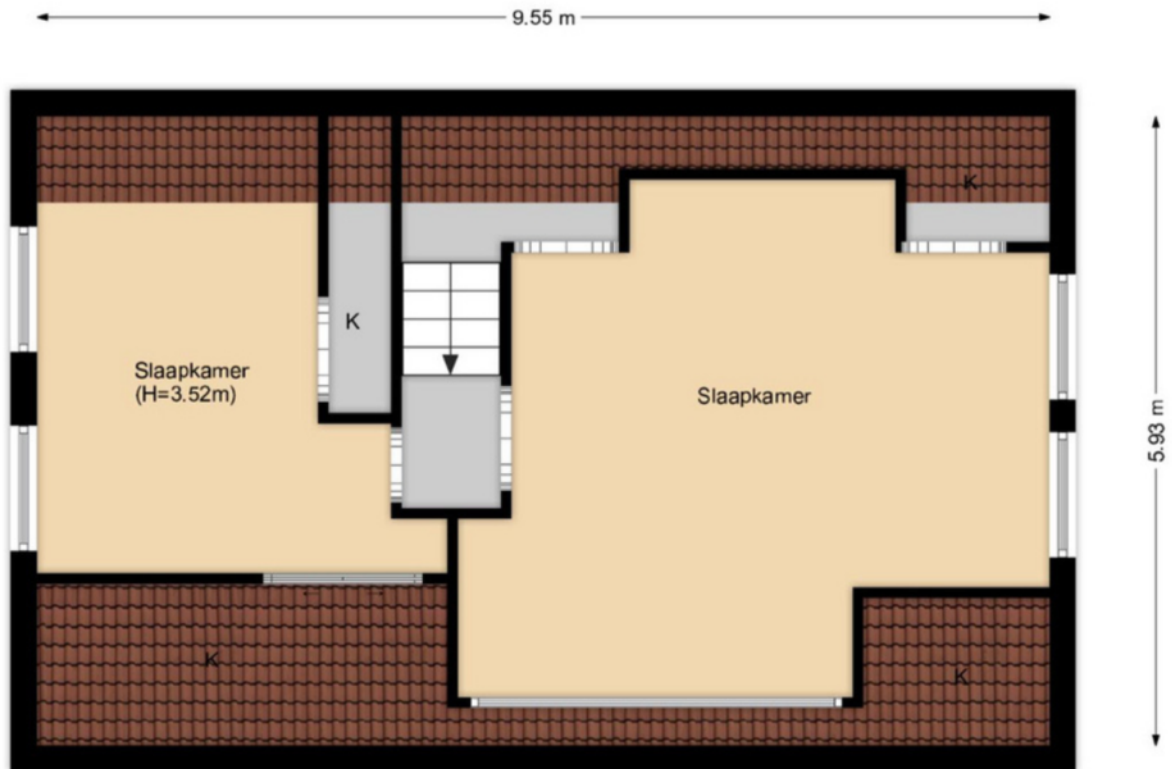




PLATTEGROND BEGANE GROND



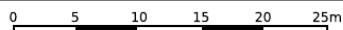
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING & BERGING




KADASTRALE KAART

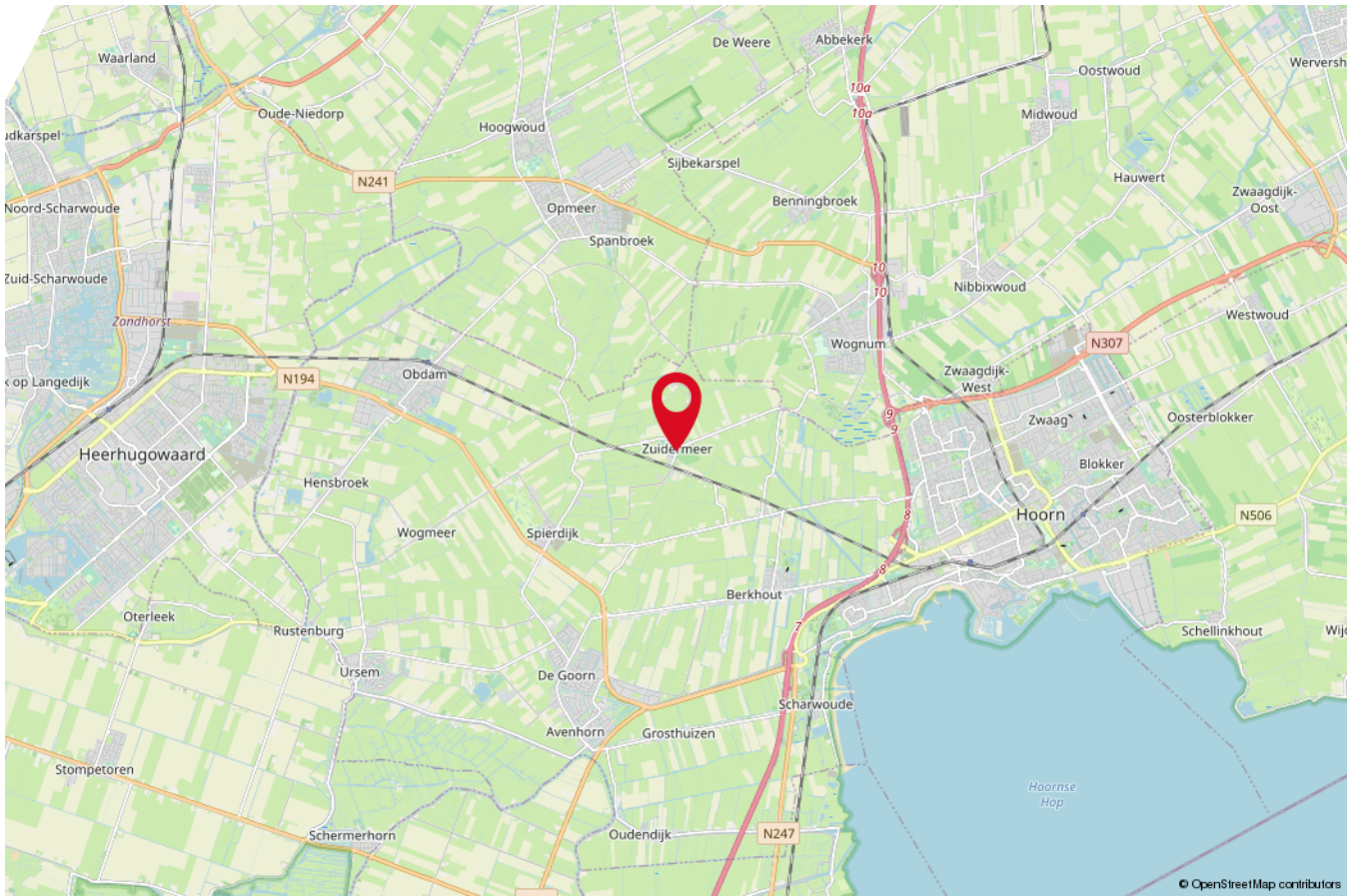
Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidermeerweg 45



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wester-Koggenland</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 627</p> <p><small>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.</small></p> |  |
|--|---|---|

LOCATIE OP DE KAART



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe verkopen wij uw woning?

U heeft het besluit genomen om uw woning te verkopen. En nu? Om uw huis succesvol te verkopen is het zinvol om een RE/MAX makelaar in te schakelen. RE/MAX heeft een verkooptraject voor u klaar liggen. Deze is ingedeeld in stappen die stuk voor stuk met u worden doorlopen. Het hele verkooptraject doorloopt u met één makelaar.

Stap 1: Kennismaking makelaar

Tijdens het eerste gesprek legt uw persoonlijke RE/MAX makelaar uit waar RE/MAX voor staat en wat wij voor u kunnen betekenen. We inventariseren in welke situatie u zich bevindt en bespreken de kansen en mogelijkheden ten aanzien van de verkoop. Uw verwachtingen zijn net zo belangrijk. We nemen door of deze haalbaar en reëel zijn.

Stap 2: Huizenmarkt analyse

Uw huis dient verkocht te worden voor de beste verkoopprijs onder meest gunstige condities. Uw RE/MAX makelaar neemt hiervoor de woning op en neemt diverse factoren mee in het bepalen van de waarde van uw huis. Locatie, de staat van onderhoud, grootte, eventuele verbouwingen en de buurt spelen een rol. De woning wordt vergeleken met reeds verkochte woningen en gepositioneerd ten opzichte van vergelijkbare te koop staande woningen in de wijk. In de huidige woningmarkt met blijvend stijgende prijzen is het juiste advies erg belangrijk om up-to-date te zijn over de meest recente ontwikkelingen om u zelf nooit te kort te doen. U ontvangt een vraagprijs advies en hiermee bepaalt u gezamenlijk welke verkoopstrategie het beste bij uw wensen past.

Met RE/MAX bespaart u duizenden euro's, door aantoonbare hogere verkoopprijzen (opbrengstwaarden). Bij uw RE/MAX makelaar zijn de verkoopprijzen gemiddeld 3,12% hoger ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Dit komt door de beste commerciële verkoopstrategie als het grootste bereik van kandidaten.

Stap 3: Verkoopstrategie

Om uw huis optimaal in de markt te zetten, verrijken we uw woningpresentatie met professionele fotografie van een vakfotograaf. De woning, de omgeving en de sfeer worden met gemiddeld 30 foto's perfect in beeld gebracht. Deze foto's plaatsen we met een vakkundige en doelgroepgerichte verkooptekst op Funda.nl, in de verkoopbrochure en andere verkoopkanalen.

Het is mogelijk om een interieurstylist in de arm te nemen. RE/MAX makelaars werken hiermee samen. Het is verrassend om te zien wat kleine aanpassingen met uw woning doen. De praktijk bewijst dat een interieurstylist bijdraagt aan een succesvolle verkoop.

Stap 4: Bezichtigingen plannen

Nadat uw woning perfect in de markt is gezet, plant uw RE/MAX makelaar bezichtigingen in met geïnteresseerden. De makelaar coördineert en begeleidt deze ook. RE/MAX kent verschillende bezichtigingen: een persoonlijke bezichting, een centrale bezichting waarbij de makelaar meerdere bezichtigingen achter elkaar plant en de 'Kom en Kijk'. De Kom en Kijk is een vrij inloopmoment waarbij potentiële kopers zonder specifieke afspraak uw woning kunnen bezichtigen.

Uw makelaar stemt met u af wanneer de bezichtigingen plaatsvinden. Het is niet de bedoeling dat u als opdrachtgever aanwezig bent bij de huisbezoeken. Kijkers zijn eerlijker en kritischer over de woning bij een makelaar. Zij hebben minder het gevoel op visite te zijn en leven zich beter in hoe het is om in de woning te wonen. Een bezichting is voor de makelaar ook het moment om feedback te vragen. Deze informatie is van waarde om uw woning in het vervolg nog beter te presenteren en komt van pas bij latere onderhandelingen.

Stap 5: Onderhandelingen

Iedere onderhandeling is uniek en dus anders. De makelaar kiest samen met u voor een strategie om de woning te verkopen. Hierin is niet alleen de prijs belangrijk, de voorwaarden zijn even essentieel. Uw RE/MAX makelaar is 100% transparant en geeft IEDERE bieding aan u door. Iedere RE/MAX makelaar tekent voor onze code of ethics en behandelt alleen uw belangen en niet die van de kopers. U bepaalt op basis van de bieding en voorwaarden aan welke koper u uw woning gunt. Uw RE/MAX makelaar staat u bij met het juiste (objectieve) advies in deze.

Stap 6: Naar de notaris

RE/MAX verzorgt u van de juiste afspraken en bereidt u voor op de afspraak met de notaris. Hier zijn afhankelijk van de omstandigheden verschillende documenten voor nodig. Een uittreksel uit het kadaster, een verklaring van erfrecht, een kadastrale kaart, het register van openbare erfdienstbaarheden, een verklaring van afsplitsing en de annulering van vorige grondkosten. Door goed voor te bereiden op de afspraak bent u beschermd tegen aansprakelijkheidsrisico.

50 YEARS OF RE/MAX!



2023 is voor ons een bijzonder jaar:
het is het jaar dat RE/MAX 50 jaar bestaat!

Wij zijn er trots op dit lustrum te mogen vieren.
Deze mijlpaal in ons bestaan was echter niet mogelijk geweest
zonder het vertrouwen van onze Broker/Owners, makelaars en
opdrachtgevers. Hier zijn wij zeer dankbaar voor!

Er is niemand in de makelaardij met zo'n groot netwerk als RE/
MAX,
maar ook weinig die met gepaste trots kunnen zeggen al 50 jaar
actief te zijn.

Wij hopen nog vele jaren met onze opdrachtgevers te mogen
samenwerken en kijken er naar uit om dit 50-jarig jubileum
dit jaar te vieren!



**AL 5 DECENNIA
DE MEEST
ERVAREN
MAKELAAR!**



Wilt u een waardebeoordeling van uw eigen woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



RE/MAX

RE/MAX Direct

Breed 36, 1621 KC Hoorn

06-42514078 | mariskakramer@remax.nl | remax.nl/kantoor/direct