

ROGGESTRAAT
DEN HAM

30



TE KOOP



Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl

KENMERKEN



Soort woning:
Vrijstaande woning

Energie label:
C (geldig tot 30-09-2036)

Bouwjaar:
1968

Aantal slaapkamers:
3

Woonoppervlakte:
121 m²

Perceeloppervlakte:
718 m²

Inhoud woning:
521 m³

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Wil jij wonen aan de rand van het karakteristieke centrum van brinkdorp Den Ham? Dit vrijstaande woonhuis is gelegen op een kavel van ruim 700 vierkante meter, geniet van bijna 50 m2 aan bijgebouwen (inclusief garage) én is op zoek naar een nieuwe eigenaar!

Het woonhuis is ergens eind jaren-'60 gebouwd, destijds nog aan de rand van het dorp, maar door de grote ontwikkeling die het dorp de decennia daarna heeft doorgemaakt, ligt het nu op de rand van het centrum. Via 'De Werf' loop je namelijk zo naar de plaatselijke supermarkt, de historische brink of de andere voorzieningen die het centrum te bieden heeft.

Binnen vind je daarnaast ook veel ruimte. Met ruim 120 vierkante meter aan woonoppervlakte, verdeeld over de begane grond- en eerste verdieping, is het een échte gezinswoning. Wel is er nog modernisering vereist, we zoeken hier dus wat handige handen die jeuken om aan het werk te gaan! Qua indeling zit je hier gelukkig al wel aardig goed, met een grote bijkeuken, kelder, 3 ruime slaapkamers én een forse bergzolder (met stahoogte) kun jij hier al je woondromen waarmaken.

Zoek je dan ook nog ruimte om te klussen? De vrijstaande stenen garage is voorzien van een elektrische deur, vliering én is gelegen in het verlengde van de oprit. Dit is dus de perfecte basis voor een echt hobbyschuur, terwijl je de fiets gemakkelijk parkeert in de achtergelegen stenen berging.

Ben jij klaar voor een nieuw avontuur? Welkom aan de Roggestraat.

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de keuken. De keuken vinden grenzend aan de oprit, is al een keer gerenoveerd en voldoende ruim voor een compacte eethoek. Vanuit de keuken loop je overigens ook zo de bijkeuken in. Deze is lekker ruim en via twee verschillende loopdeuren toegang tot de oprit/achtertuin. Ook de cv-installatie (ca. 2022) is hier aanwezig. De bijkeuken is dusdanig groot, dat je hier gemakkelijk nog een extra woonruimte van maakt. Bij uitstek geschikt voor een thuiswerkplek, hobbykamer of speelruimte. De woonkamer is aan de voor-zijkant gelegen en voldoende ruim voor een goede zit- en eethoek.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het luik naar de zolder. Alle slaapkamers zijn goed van formaat, ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en allemaal voorzien van eigen vaste kasten. De badkamer is voorzien van een wastafel, wasmachineaansluiting, 2e toilet én douche.

Zolder: Zeer ruime zolderverdieping (ca. 17 vierkante meter), voorzien van twee ramen in de kopgevels. Bereikbaar via vlizotrap.

Bijgebouw

Vrijstaand stenen garage met aangebouwde berging. De garage is voorzien van elektriciteit, een elektrisch bedienbare deur én een vliering voor extra opbergruimte. De stenen berging is aan de achterzijde aan de garage gebouwd en via verschillende loopdeuren ontsloten. Ideaal voor het parkeren van (motor)fiets of het opslaan van tuingereedschap.

Exterieur

Lange oprit, groot genoeg voor meerdere voertuigen. Aan de achterzijde een gigantische achtertuin met veel gebruiksmogelijkheden. Door de grote hoeveelheid groen genoeg ruimte om te spelen, terwijl het terras (op het westen gesitueerd) een heerlijke plek is om lekker te genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden

- De woning is nu al voorzien van energielabel C, maar biedt veel potentie om verder te verduurzamen;
- In het object zijn asbesthoudende materialen aanwezig, koper dient rekening te houden met de aanwezigheid hiervan;
- Aangezien de woning vanuit een nalatenschap verkocht wordt, wordt er op verzoek van de erven een 'niet-zelfbewoningsclausule' in de koopovereenkomst opgenomen. Het object is derhalve ook al snel op te leveren;
- In de voorgevel is enige schade aanwezig, vermoedelijk voortkomend uit zetting. Verkopers hebben volledigheidshalve een constructeur onderzoek laten doen naar de aard- en omvang. Op aanvraag is hiervan een afschrift aanwezig. Op dit moment is er geen funderingsproblematiek bekend. FunderMaps risico-indicator is: 'C – Matig risico'.

OMSCHRIJVING



Bereikbaarheid en omgeving

Den Ham is een gezellig en gemoedelijk dorp waar rust, ruimte en noaberschap samenkomen. Je vindt er diverse voorzieningen, winkels, sportverenigingen en basisscholen. Ook voor gezinnen is het een fijne plek om te wonen. Bovendien is Den Ham dankzij de goede verbindingen met omliggende plaatsen en de bereikbaarheid van Zwolle een prettige uitvalsbasis voor werk en vrije tijd. Kortom: landelijk wonen, met de voorzieningen en steden binnen handbereik!

Verkoop en inlichtingen

De verkoop wordt verzorgd door Gewoon Nino. De brochure en overige informatie zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Vrijstaand wonen op riante kavel

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Veel opties met 3 ruime slaapkamers

FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Loopdeur met toegang tot plat dak



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



FOTO'S & MEDIA



Benieuwd wat jouw woning waard is?

Heb je interesse in deze woning, maar weet je nog niet precies wat jouw eigen woning waard is? Dan is een gratis waardebepaling een slimme eerste stap. Door inzicht te krijgen in de verwachte verkoopopbrengst van jouw huidige woning, weet je beter wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Dat geeft rust én helpt je om sneller te handelen wanneer je jouw droomwoning hebt gevonden.

Bij Gewoon Nino ontvang je geen geautomatiseerde online schatting, maar een persoonlijke waardebepaling. Ik kom vrijblijvend bij je langs, bekijk jouw woning en geef een realistische inschatting op basis van de actuele woningmarkt, recente verkopen in de omgeving en de kenmerken van jouw woning. Na mijn bezoek heb je een duidelijk beeld van:

- de verwachte marktwaarde van jouw woning;
- een realistische verkoopopbrengst;
- de kansen en aandachtspunten bij een eventuele verkoop;
- jouw mogelijkheden om de volgende stap op de woningmarkt te zetten.

Een waardebepaling is bij mij geen verkapt verkoopgesprek. Of je nu binnenkort wilt verkopen, nog rustig wilt oriënteren of eerst wilt weten waar je staat: je krijgt eerlijk en transparant advies, zodat je een weloverwogen keuze kunt maken.

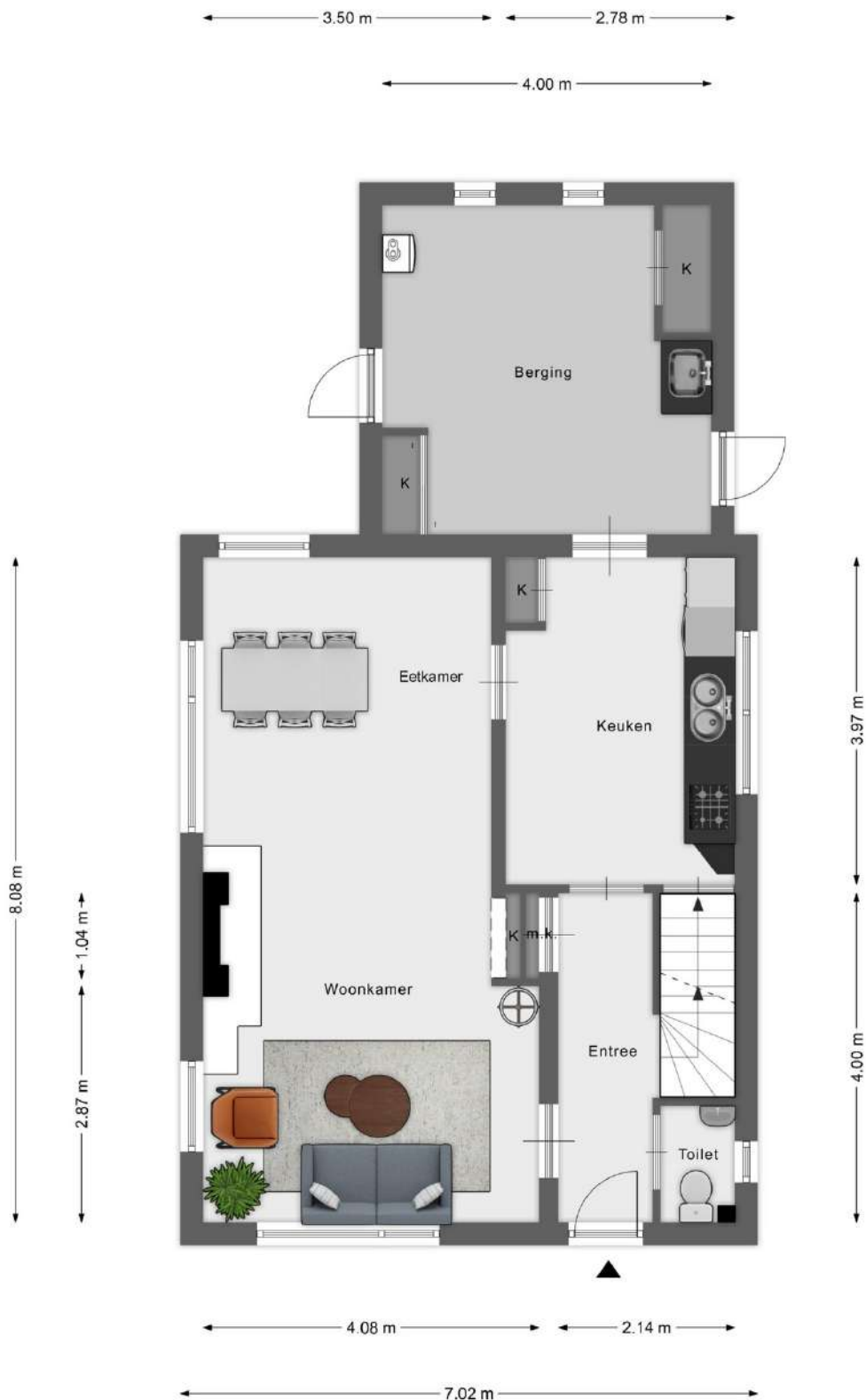
Benieuwd wat jouw woning waard is? Neem vrijblijvend contact op of vraag direct een gratis waardebepaling aan. Ik denk graag met je mee.

De gratis waardebepaling is een vrijblijvende inschatting van de marktwaarde en verwachte verkoopopbrengst van een woning. Deze waardebepaling is geen officiële taxatie en kan niet worden gebruikt voor onder andere hypotheekaanvragen, financieringen of juridische doeleinden.

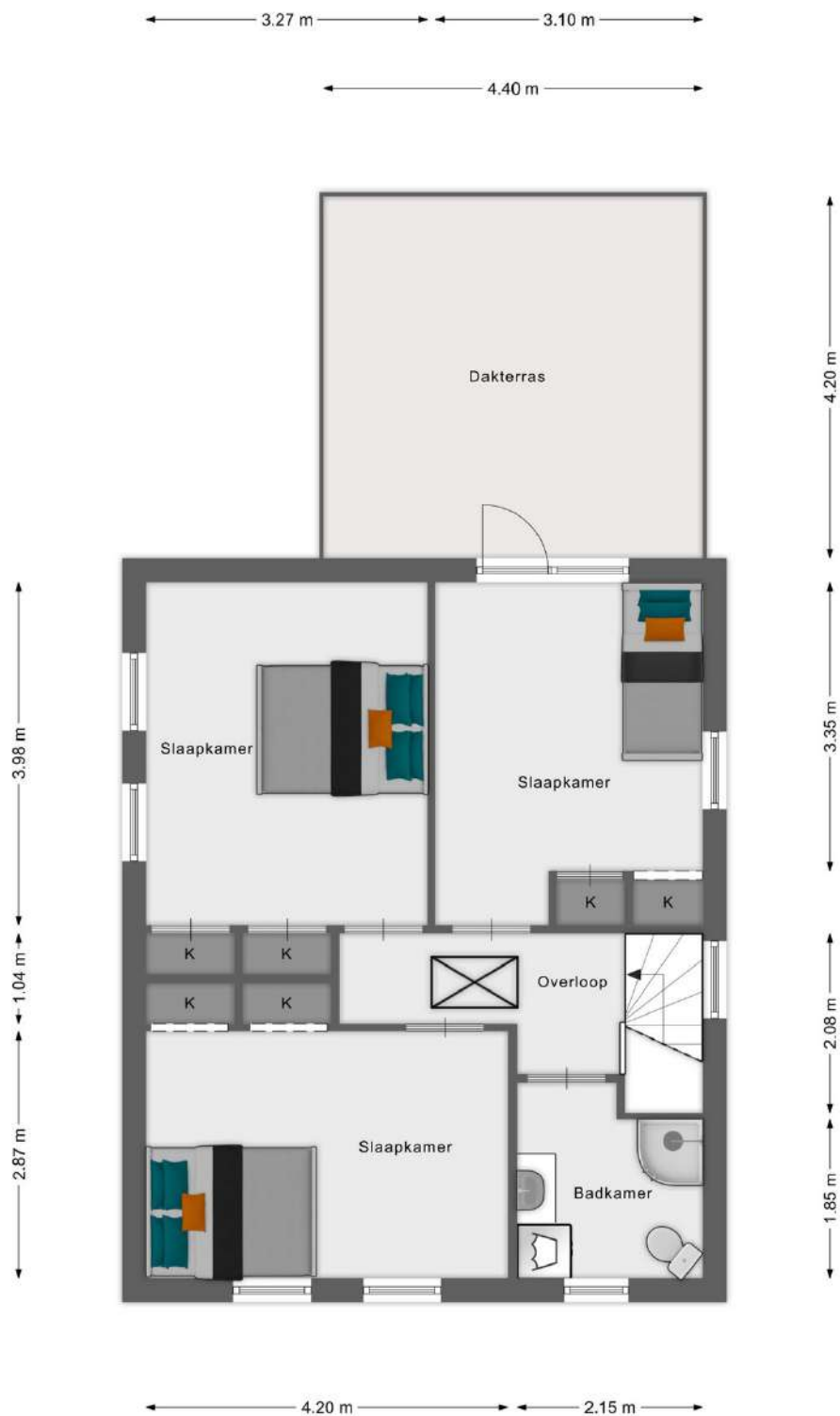
GRATIS WAARDEBEPALING

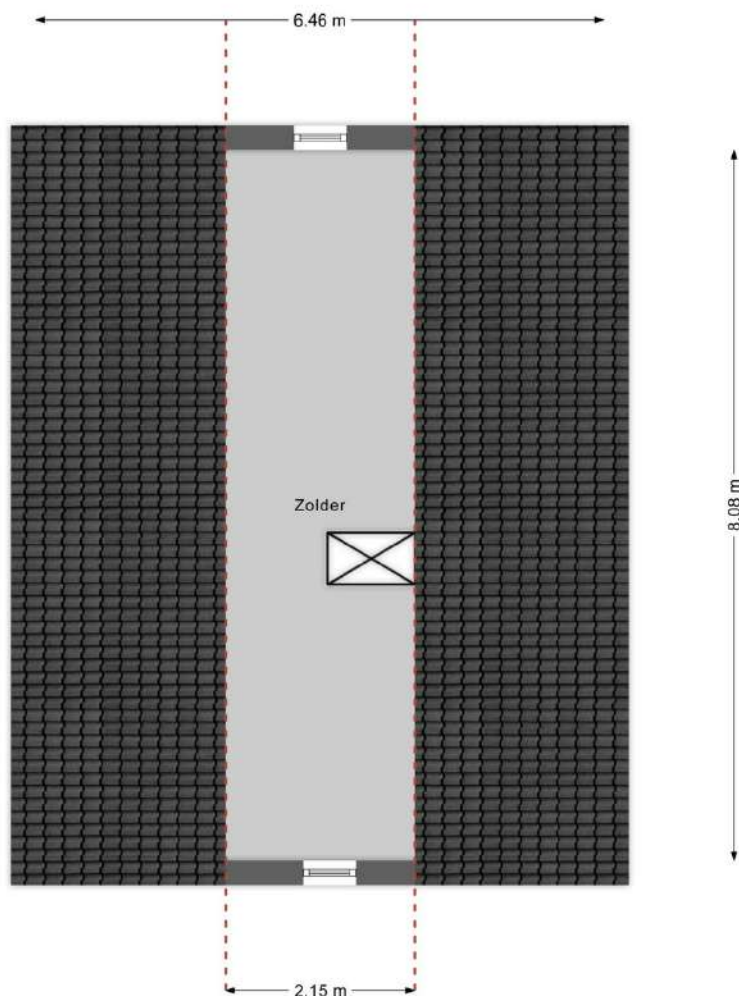


FOTO'S & MEDIA



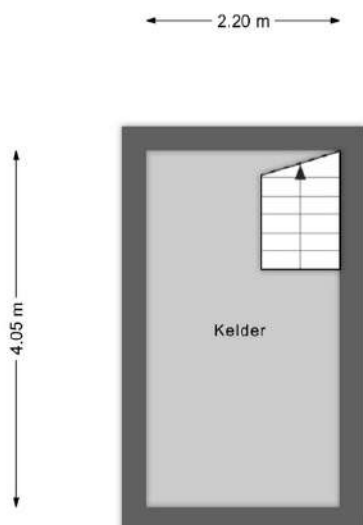
FOTO'S & MEDIA





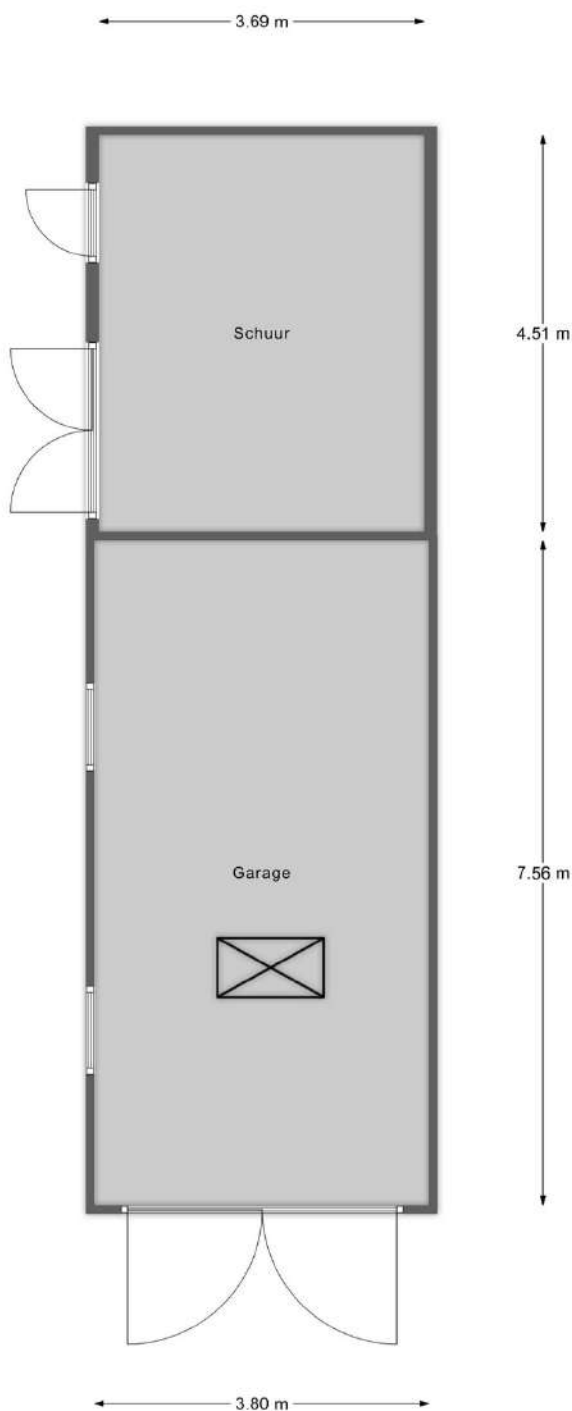
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA



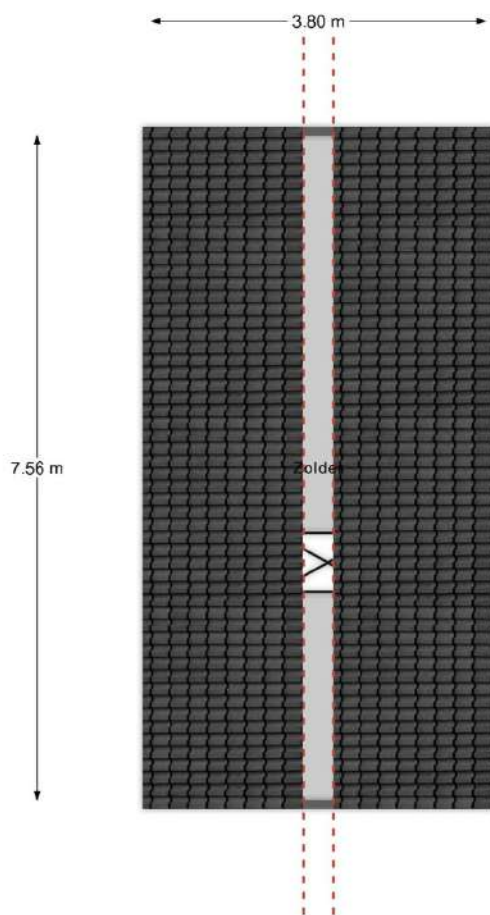
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

KADASTER



Let op: bovenstaande Kadastertekening kan voor indicatieve doeleinden worden gebruikt. De definitieve Kadastertekening wordt ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bijgevoegd.



OVER GEWOON NINO

Bij de verkoop, aankoop of verhuur van jouw woning wil je iemand naast je hebben die écht de tijd neemt. Iemand bij wie je geen nummer bent, want een woning kopen, -verkopen of -(ver)huren doe je meestal niet iedere dag. Gewoon iemand die met je meedenkt, eerlijk advies geeft en alles goed regelt. Dát is Gewoon Nino.

Mijn naam is Nino Bartelds. Voordat ik mijn eigen kantoor startte, was ik al bijna tien jaar actief in de makelaardij. Ik begon als stagiair en groeide via functies in de binnen- en buitendienst door tot kantoordirecteur en diverse managementfuncties bij verschillende toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Een periode waarin ik enorm veel ervaring heb opgedaan en de makelaardij van alle kanten heb leren kennen.

Juist daar ontdekte ik ook waar het vaak misgaat. De focus ligt al snel op targets, omzet en snelheid, waardoor het belangrijkste naar de achtergrond verdwijnt: tijd en aandacht voor mijn opdrachtgevers.

Dat moet anders kunnen, vind ik. Daarom ben ik 'Gewoon Nino' gestart. Geen groot kantoor met hoge kosten en veel haastwerk, maar een persoonlijke aanpak waarbij jouw belang altijd voorop staat. Door bewust klein te blijven, heb ik de tijd om te doen wat nodig is: de beste deal vinden, jou volledig ontzorgen en gewoon bereikbaar zijn wanneer je mij nodig hebt.

ROGGESTRAAT
DEN HAM

30



KOM JIJ HIER WONEN?



GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl