



Hoogeweg 21
8377 EM Kalenberg

Vraagprijs € 599.500,00 k.k.

UNICUS Makelaardij & Taxaties
Koningin Julianaweg 2
8375 AC OLDEMARKT
0561-450 606
info@unicusmakelaardij.nl
www.unicusmakelaardij.nl

Op een mooie en zeer unieke locatie gelegen in Nationaal Park "Weerribben-Wieden", staat deze geheel gerenoveerde rietgedekte vervenerswoning! De woning beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers. De tuin is voorzien van diverse terrassen o.a. aan het water en een ruime rietgedekte berging met zolder. De woning is gelegen op een kavel van 1.950m², heeft een woonoppervlak van ca.78m² en een inhoud van ca.353m³.

Indeling

Begane grond: Entree/hal met toilet en meterkast. De ruime woonkamer beschikt over een houten vloer, houtkachel, tweemaal openslaande tuindeuren, een prachtig uitzicht op het natuurgebied en de U-vormige keukenopstelling met een koelkast, vaatwasmachine en een gasfornuis met oven. Via de woonkamer bereikt u slaapkamer I met een wastafel in meubel en openslaande tuindeuren. Slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde is voorzien van een kast. De badkamer is bereikbaar via de beide slaapkamers en beschikt over een douche, wastafel in meubel en een aansluiting voor een wasmachine.

Tuin: De tuin gelegen rondom de woning, is voorzien van diverse terrassen, o.a. aan het water en een ruime berging met openslaande deuren en een trap naar de ruime zolder.

Bijzonderheden/resumé:

- Geheel verbouwde vervenerswoning op een unieke locatie;
- De woning staat in het gebied van het Kerspel IJsselham;
- De woning beschikt over een woonkamer met vrij uitzicht over de rietvelden;
- De woning beschikt over 2 slaapkamers en een badkamer;
- De woning beschikt over een ruime berging met zolder;
- De omgeving biedt veel mogelijkheden voor o.a. varen, vissen, fietsen en wandelen.

Het Kerspel IJsselham

Voordat zowel gemeente en provincie aanwezig waren is het kerspel IJsselham al ontstaan.

Dit is ongeveer 850 jaar geleden. Een kleine overheid in het gebied, die de krachten bundelden en opkwamen voor de ingezetenen. Die bv. fietspaden aanlegden, sluizen beheerde en de veldwachter betaalde in het gebied. En in tijden van tegenspoed elkaar hielpen en steunden.

Zuiver ter dienste voor de bevolking.

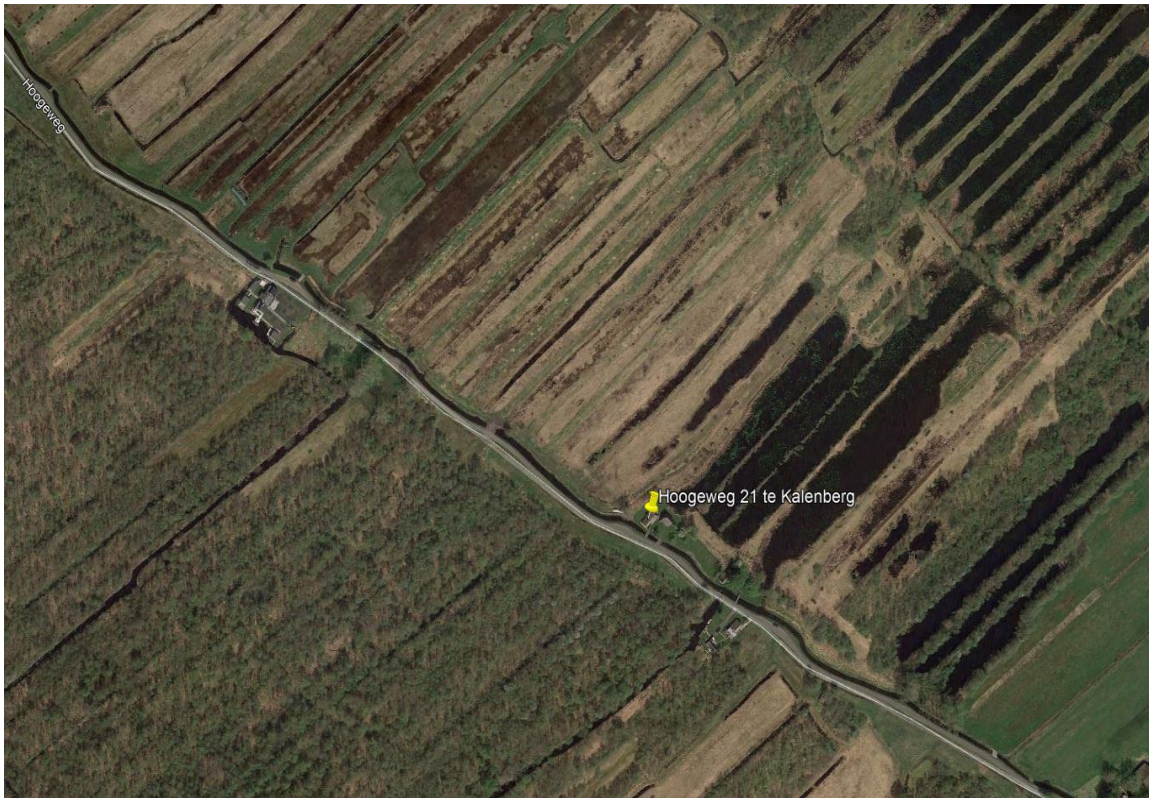
Als ingezetenen kunt u tussen Kerst en Nieuwjaar de jaarlijkse vergadering bezoeken. Tegenwoordig ondersteunt het Kerspel o.a. verenigingen en culturele zaken in het gebied.

Kalenberg

Kalenberg is een dorpje in Nationaal Park "Weerribben-Wieden" in Noord West Overijssel. Rust, riet en water staan hier centraal. Kalenberg telt ongeveer 550 inwoners en behoort tot de gemeente Steenwijkerland.

Het dorpje werd gesticht in 1313 als Calumburg. Er wordt gezegd dat de naam van het dorp is bedacht door vluchtelingen en horigen uit een gelijknamige buurtschap bij Hoogeveen die in dit ontoegankelijke gebied hun vrijheid zochten. Later veranderde de naam in Kaleberghe (1323), Callenburgh (1702), Calenburg (1717) en Calenberg (1815) waaruit de naam Kalenberg kwam. Na de turfgraverij gingen de Kalenbergers zich richten op de visserij, veehouderij en de rietteelt. Kalenberger riet is nog steeds een gewild bouw materiaal voor het dekken van daken

De oostelijke kant van het dorp is bereikbaar via een smalle doodlopende weg. De westelijke kant uitsluitend via een fietspad met een groot aantal bruggetjes. Door het dorp loopt De Kalenberger Gracht, de doorgaande vaarroute van het gebied rond Giethoorn met de Friese meren.



Basis gegevens:

Adres	: Hoogeweg 21, 8377 EM Kalenberg
Type woonhuis	: woonboerderij
Bouwjaar	: 1920
Perceeloppervlakte	: 1.950m ²
Inhoud woning	: ca.353m ³
Woonoppervlakte	: ca.78m ²
Aantal kamers	: 3
Aantal slaapkamers	: 2
Ligging tuin	: rondom
Isolatie	: vloer-, muur- en dakisolatie, isolerende beglazing
Type vloeren	: hout
Verwarming & warmwatervoorziening	: CV combi Remeha CR Tzerra ACE
Energie label	: A , geldig tot 05-11-2029



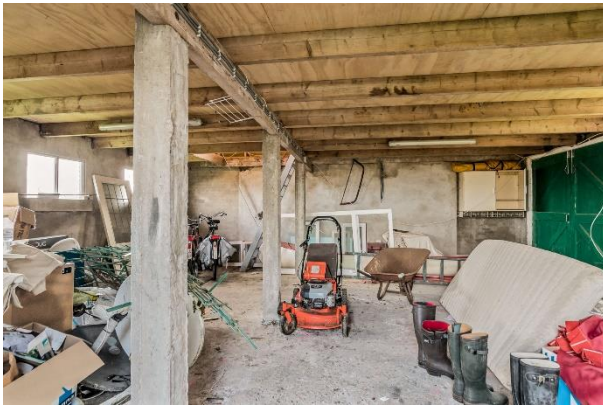
Hoogeweg 21 te Kalenberg



Hoogeweg 21 te Kalenberg



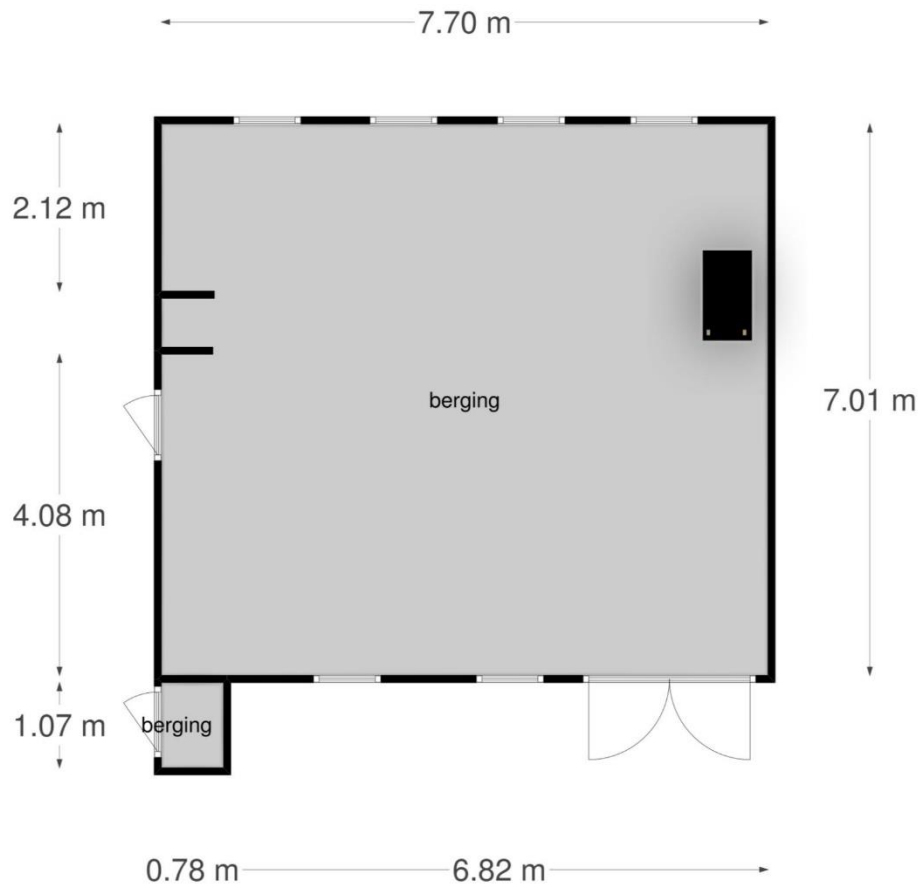
Hoogeweg 21 te Kalenberg





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Begane grond

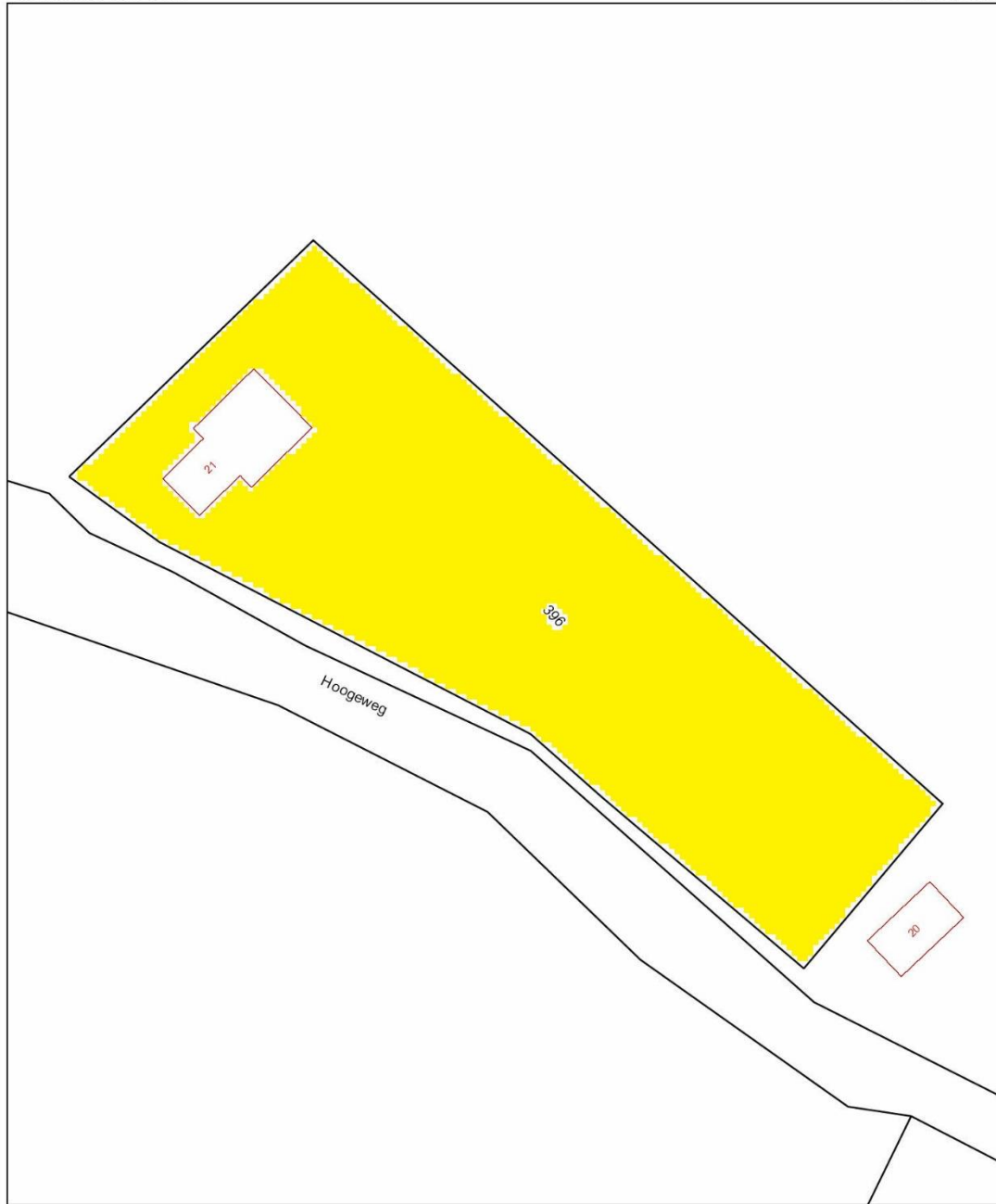


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Berging – begane grond

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: hmu



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselham	
25 Huisnummer	Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 396	
Voorlopige kadastrale grens	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.	
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Overige topografie		
Geleverd op 9 juni 2019		

Hartelijk bedankt voor uw interesse in deze woning. Alhoewel er bij de verkopers als bij UNICUS Makelaardij zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de brochure, kunnen partijen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u ons tijdens kantooruren van 9.00 uur tot 17.30 uur bereiken op telefoonnummer 0561 – 450 606.

Is deze woning toch niet precies wat u zoekt?

Wellicht kunnen wij iets voor u betekenen als aankopend makelaar. Wij zijn regionaal zeer goed bekend met de prijzen en omstandigheden.

Graag maken wij u erop attent dat u zich vrijblijvend als woningzoekende op onze website kunt aanmelden. Door deze gratis service wordt u geheel automatisch middels een e-mail op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Op deze manier blijft u altijd up-to-date en bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwe aanbod.

Uw makelaar



Hans Mertens

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal vaak aan eventuele andere belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is, maar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de koop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Algemene voorwaarden

Documentatie

Deze documentatie wordt met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door UNICUS Makelaardij.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. En deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te geschieden zo snel mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoek plicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Overige voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroom niet om de verkopend makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken □
eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de (mondelijke) koop.

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte die zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord dient te worden ondertekend.

Disclaimer

De brochure is door ons zeer zorgvuldig samengesteld. Hoewel de informatie in deze brochure permanent zo accuraat en actueel mogelijk wordt gehouden, zijn wijzigingen in de brochure altijd voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunt u dan ook op geen enkele wijze rechten ontleen