



WOERDEN

# Talma-lanen 8

VRAAGPRIJS

**€ 450.000,- k.k.**

# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

WOERDEN

# Talma-lanen 8

Voormalige huurwoning gelegen in Staatsliedenkwartier. De woning heeft 5 slaapkamers en een tuin gelegen op het westen. De woning wordt middels een kijkdag verkocht.

Voorwaarden:

- Huurders van een sociale huurwoning hebben 28 dagen voorrang om tot koop over te gaan. Vanaf 19 november 2024 komt de woning in de vrije verkoop, indien niet verkocht is aan een huurder. Iedereen wordt nu al uitgenodigd om de woning te komen bekijken.

De **kijkdag is op 13 november van 9.00 tot 12.30**, je kan de woning komen bezichtigen zonder afspraak en wij zullen ter plaatse de vragen die er over de procedure zijn beantwoorden.

- Projectnotaris keuze verkoper: Westdam Notarissen Woerden.

- Let op: CAZAS wonen zet zich in voor goede woningen en wijken. De verkoop van deze woning zorgt voor een betere verdeling van koop- en huurwoningen in deze wijk. Als je deze woning koopt, dan bent je verplicht om er zelf te gaan wonen (termijn 4 jaar). Het is niet toegestaan dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in de akte van levering. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten (van de koper) is wel toegestaan.

- Doorverkoop voor datum transport is niet toegestaan.

OPPERVLAKTE

115 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKTE

176 m<sup>2</sup>

**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

De woning beschikt over een doorzon woonkamer met laminaatvloer en geschilderde wanden.

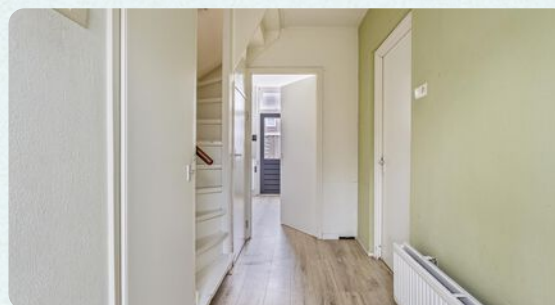
De afgesloten keuken is aan de achterzijde gelegen, heeft een aanrechtblok, maar is zonder apparatuur. Via de deur in de keuken is de achtertuin te bereiken.

Aan de voorzijde bevindt zich het toilet, dat staand is uitgevoerd en voorzien van een fontein. Het is tot ongeveer 1 meter hoog betegeld.

## Tuin

De achtertuin ligt op het westen en heeft een stenen berging.





# entree & toilet



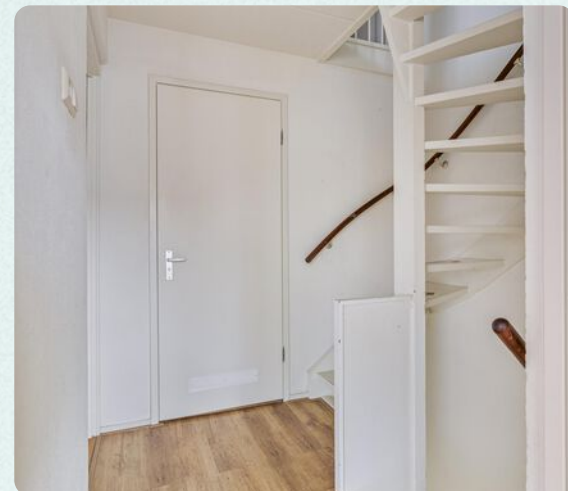
# Indeling

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers met laminaatvloeren en geschilderde wanden.

De badkamer, aan de voorzijde gelegen, is uitgerust met een douche, wastafel en een staand toilet, en is tot aan het plafond betegeld.

Daarnaast is er op de overloop een bergkast aanwezig.



FOTOS

## 3 slaapkamers & een eenvoudige badkamer





# Indeling

## Tweede verdieping

Hier bevinden zich nog 2 slaapkamers welke beiden voorzien zijn van een dakkapel en inbouwkasten. Op de vloer ligt een laminaatvloer en de wanden zijn geschilderd.

Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine en/of droger, en hier is ook de c.v.-combiketel geplaatst.



FOTOS

## 2 slaapkamers met dakkapellen



FOTOS

# achtertuin op het westen gelegen



TALMA-LANEN 8 • WOERDEN

## KENMERKEN

# Talma-lanen 8

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	tussenwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	6
<b>AANTAL</b>	5
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	1972
<b>INHOUD</b>	408 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	115 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>OPP. KEUKEN</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	in woonwijk

<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	dubbel glas
<b>ENERGIELABEL</b>	C
<b>VERWARMING</b>	c.v.-ketel
<b>TYPE</b>	Nefit Smartline Basic
<b>BOUWJAAR</b>	2007
<b>GAS/OLIE</b>	gas

<b>TUIN</b>	achtertuin, voortuin
<b>LIGGING</b>	west
<b>GARAGE</b>	geen garage
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand steen

<b>AANVAARDING</b>	in overleg
--------------------	------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 450.000 k.k.
-------------------	----------------

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Woerden

SECTIE PERCEEL  
8107 A

OPPERVLAKTE PERCEEL  
176 m<sup>2</sup>

SOORT  
Volle eigendom



PLATTEGROND

# begane grond



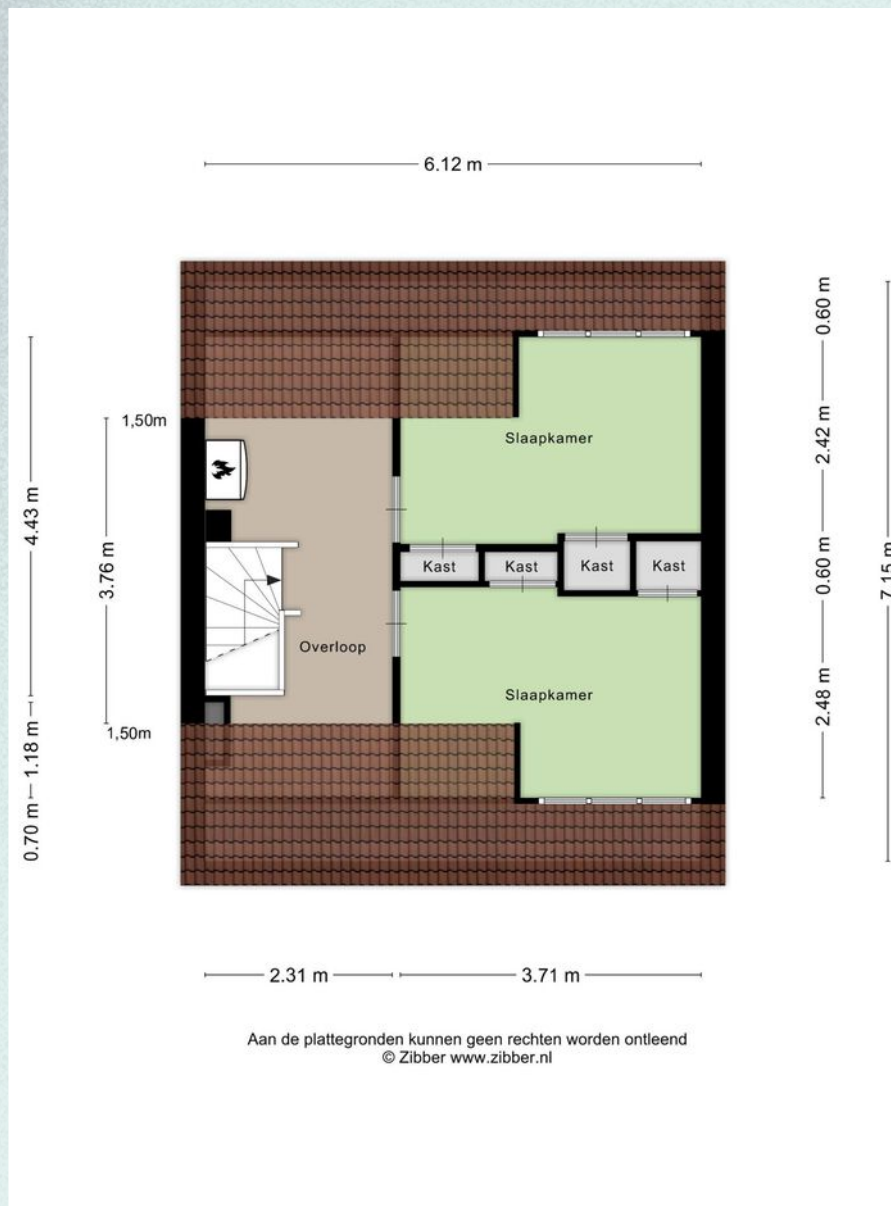
PLATTEGROND

# eerste verdieping



PLATTEGROND

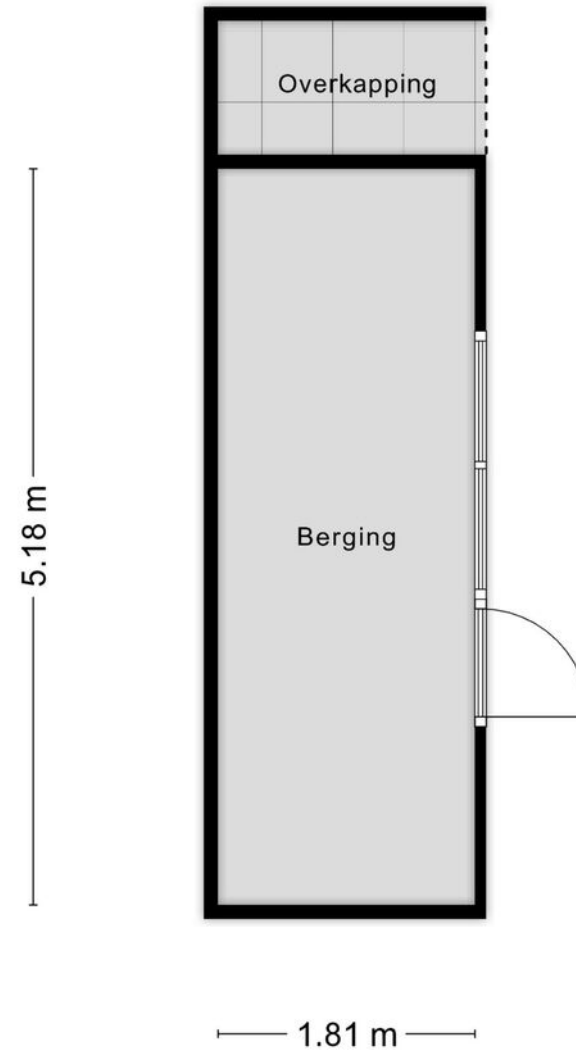
# tweede verdieping





PLATTEGROND

# berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>						
Radiatorafwerking	X					
Verlichting, te weten						
- losse (hang)lampen	X					
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten						
- gordijnrails	X					
- vitrages	X					
- lamellen	X					
Vloerdecoratie, te weten						
- laminaat	X					
<b>Woning - Keuken</b>						
Keukenblok (met bovenkasten)	X					
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>						
Toilet met de volgende toebehoren						
- toilet	X					
- fontein	X					
Badkamer met de volgende toebehoren						
- wastafel	X					
- toilet	X					
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>						
Brievenbus	X					
(Voordeur)bel	X					
<b>Tuin - Inrichting</b>						
Tuinaanleg/bestrating	X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>						
Tuinhuis/buitenberging	X					

# Hypotheeken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

# Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



DIENSTEN

# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

