

VANDEWIEL

MAKELAARS



Sint Walfriedstraat 28



Van de Wiel
MAKELAARS

**076
5412976**

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



VBO MAKELAAR



Kenmerken:

Bouwjaar : 1999
Perceel : 252 m²
Inhoud : 575 m³
Woonopp. : 143 m²

Prijs : € 469.000 k.k.

Is dit jouw droom woning?

Sint Walfriedstraat 28

Prijs €469.000 k.k.

RUIME 2-ONDER-1 KAPWONING GELEGEN
OP EEN RUSTIGE LOCATIE

Bijzonderheden

- Ruime en sfeervolle twee-onder-één-kapwoning;
- 4 slaapkamers;
- Het bouwjaar van de woning is 1999;
- De woning is volledig geïsoleerd en derhalve voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie;
- Op de begane grond tref je vloerverwarming als bijverwarming;

Bijzonderheden

- Alle vloeren zijn uitgevoerd in beton;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen;
- Energielabel B;
- Waterontharder aanwezig;
- Badkamer is geheel vernieuwd in 2019;
- Keuken is geheel vernieuwd in 2018;
- fijne tuin gelegen op het zuidwesten;
- Woning is gelegen in een rustige wijk;
- Veel parkeergelegenheid in de straat.

Welkom!



Hal/entree



Woonkamer



Woonkamer/open keuken (ca 43 m²)

De sfeervolle en speels ingedeelde woonkamer biedt laminaat, stucwanden en stucplafond. Door de vele raampartijen heb je veel lichtinval. Openslaande tuindeuren zorgen voor direct contact met de tuin.

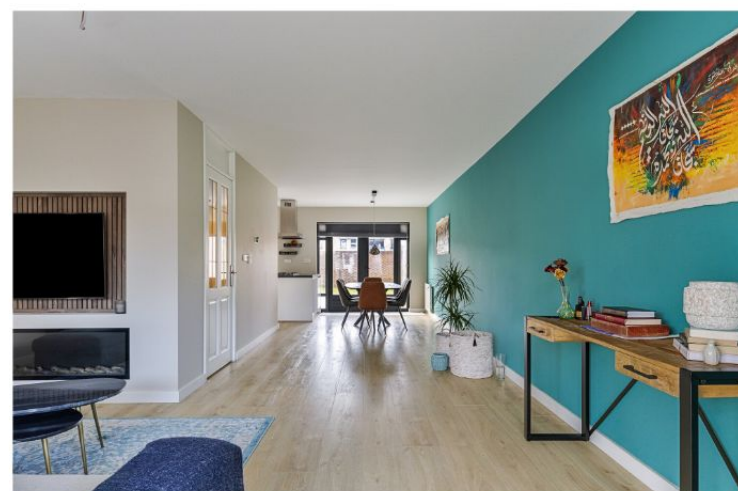


Hal/entree (circa 8 m²)

De hal is voorzien van laminaat, stucwanden en spuitwerkplafond en biedt toegang tot de meterkast, trapopgang, toilet en de woonkamer.

Toiletruimte (circa 1 m²)

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een hangcloset en fontein.



Begane grond

Begane grond

Open keuken

De keuken vind je aan de achterzijde van de woning. Je treft hier een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en diverse kasten. Door het open karakter van de keuken kun je heerlijk kokkerellen en toch in contact blijven met het gezin of de visite.



Begane grond

Slapen

Slaapkamer 1 (circa 15 m2)

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechtervoorzijde en biedt laminaat, stucwanden en spuitwerkplafond.



Eerste verdieping

Slapen



Slaapkamer 2 (circa 15 m2)

De slaapkamer aan de rechterachterzijde biedt laminaat, stuc- en behangenwanden en spuitwerkplafond.

Eerste verdieping



Slaapkamer 3 (circa 7 m2)

De slaapkamer linksvoor biedt laminaat, stucwanden en stucplafond.

Badkamer



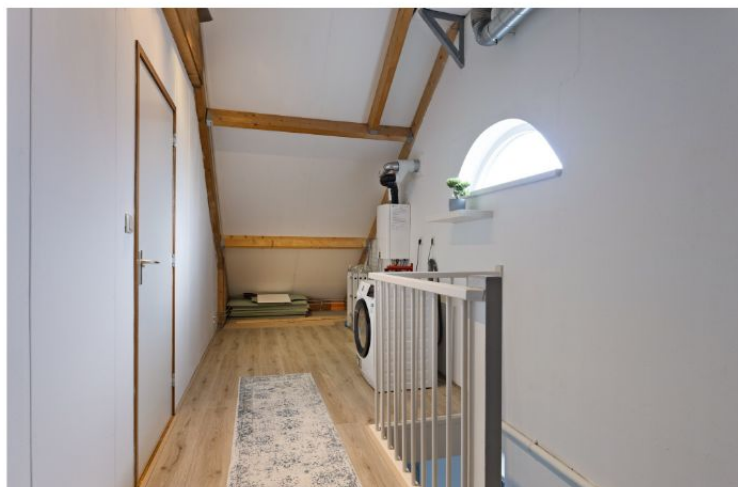
Badkamer (circa 6 m2)

De moderne badkamer biedt een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel met wastafel en een hangcloset.



Eerste verdieping

Slapen



Voorzolder (circa 13 m2)

Op de voorzolder vind je aansluiting van de wasapparatuur en de c.v. ketel (Remeha, 2014), de mechanische ventilatie en extra bergruimte.

Slaapkamer 4 (circa 22 m2)

De 4de slaapkamer is nog een verrassend ruime kamer. Deze is goed afgewerkt met een laminaatvloer, deels stucwanden en een platenplafond.

Tweede verdieping

Tuin



Achtertuint (circa 81 m2)

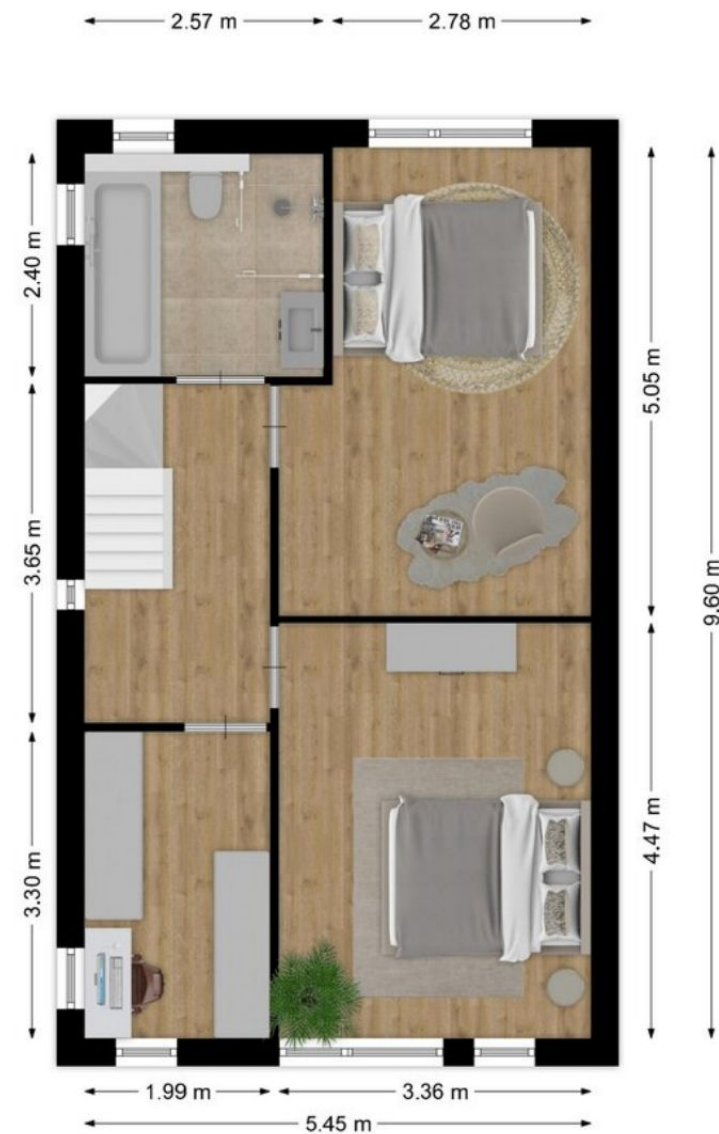
De tuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Hij is deels voorzien van bestrating en een gazon. Een overkapping biedt een fijne mogelijkheid voor een extra zithoek. Je kunt hier een goed je eigen plek creëren en volop genieten van het buitenleven.

Buiten

Berging (circa 6 m2)

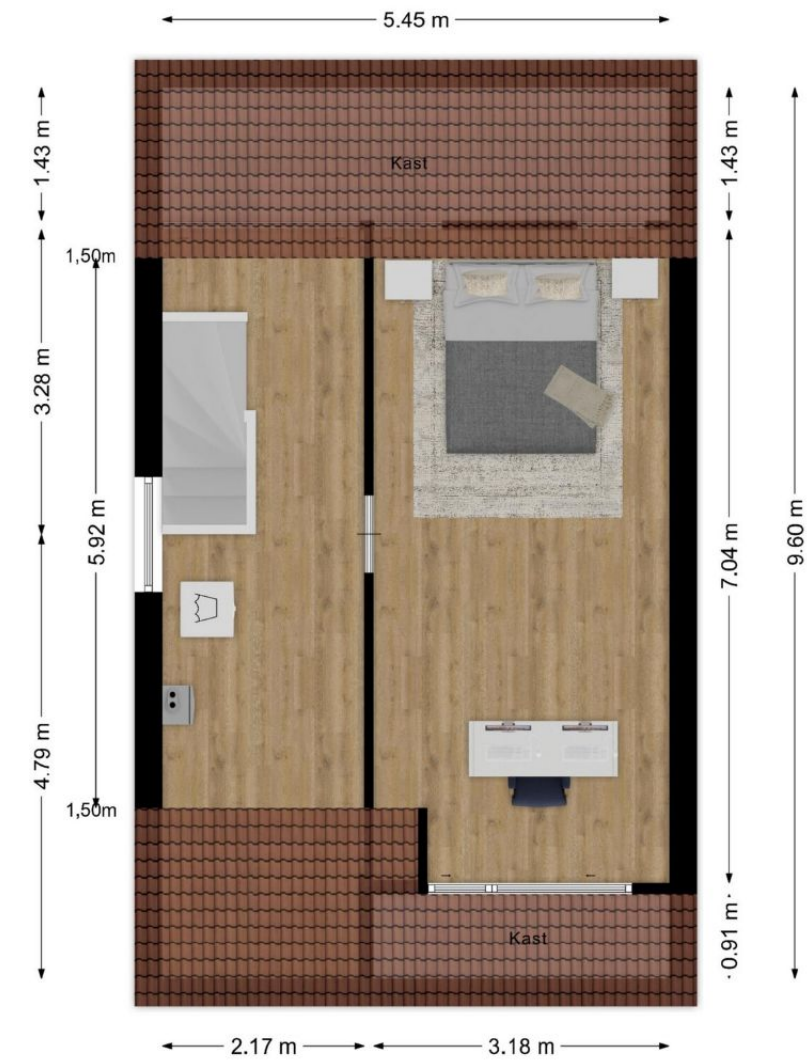
De houten berging, grenzend aan de loopdeur, is voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van tuinspullen.

Plattegrond



Plattegrond eerste verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

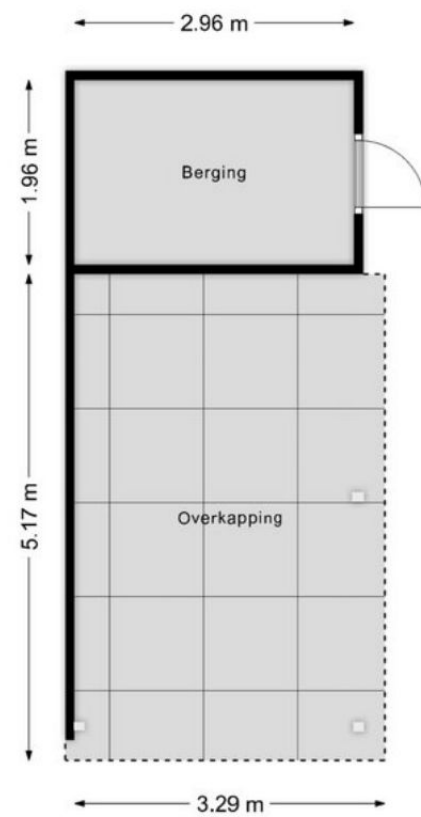


Plattegrond tweede verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

Tweede verdieping

Plattegrond



Plattegrond berging
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Plattegrond overzicht
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Energie

Warmteverlies in doorsnee woning



Ga je je huis verkopen?
Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.
Wij moeten de labelklasse (A++ t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V.(www.hv-advies.nl) adviseren.

Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op www.verbeterjehuis.nl. Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO₂-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Kadaster



DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:

B

Duurzaam wonen

Kadastrale kaart

ALGEMENE INFORMATIE

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn indicatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voorzover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Brancheorganisatie - certificering

Van de Wiel Makelaardij B.V. is een gecertificeerd en geregistreerd lid van de landelijke brancheorganisatie VBO Makelaar en tevens ingeschreven in het Register SCVM (Stichting Certificering VBO Makelaars). De Nederlandse overheid heeft dit opleidingstraject als enige makelaarsopleiding in Nederland geaccrediteerd, d.w.z. dat een SCVM makelaar de hoogste graad van opleiding heeft. Om in dit register ingeschreven te blijven worden de makelaars verplicht permanente educatie te volgen, zo zijn zij voortdurend op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt. Behoudens onze eigen Statuten, Voorwaarden en Tuchtcollege zijn wij als VBO Makelaar tevens aangesloten bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC). Dit is een onafhankelijke organisatie opgericht door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, welke bij een eventuele klacht ingeschakeld kan worden.

Beroepsaansprakelijkheid

Uiteraard heeft Van de Wiel Makelaardij B.V. een goede beroepsaansprakelijkheids- verzekering.

Koopovereenkomst

Bij een aan-/verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Vereniging VBO Makelaar. Hierin wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Financiële Dienstverlening

U bent op zoek naar uw droomhuis. Om die droom waar te maken moet er veel worden geregeld. Ook op financieel gebied. Het kopen van een huis heeft namelijk grote financiële gevolgen. Een hypotheek is maatwerk en moet aansluiten op uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Een goed advies is daarom van groot belang. Wij zijn een betrouwbare partner op het gebied van financiële planning.



Een goed uitgestippeld financieel plan biedt u enorme voordelen. Voor nu, maar zeker ook voor later. Vraag om een vrijblijvend gesprek.

Notaris

Van de Wiel Makelaardij wordt op juridisch terrein, indien door haar gewenst, geadviseerd door “Prinsenhof Notariaat” . In het belang van zowel koper als verkoper, o.a. op het gebied van waarborgsom, domiciliekeuze e.d. dient de keuze van de notaris bepaald te worden op het moment van overeenkomen. Het staat koper dan ook geheel vrij om bij het sluiten van de overeenkomst een notaris voor te dragen, die onderdeel van de overeenkomst zal worden. Indien koper geen notaris voordraagt bij het sluiten van de overeenkomst zal de notariële levering van dit aangeboden object geschieden ten overstaan van “Prinsenhof Notariaat” , Markt 9, 4841 AA Prinsenbeek, tel 076-5434444. U kunt geheel vrijblijvend een offerte opvragen.

Aankoopbegeleiding

U bent op zoek naar koopwoning? Meld u aan als woningzoekende met een zoekprofiel op onze website. U wordt opgenomen in ons zoekersbestand en u ontvangt per mail bericht wanneer wij een passende woning hebben gevonden.

Taxatie

Heeft u een taxatierapport nodig voor hypothecaire geldlening, bij aan- of verkoop, successie, boedelscheiding, fiscaal? Laat ons u een aanbieding doen.

UW VRAGEN OVER KOPEN EN VERKOPEN

Het kopen of verkopen van een huis doet u niet iedere dag. Wij kunnen ons voorstellen dat u hierover veel vragen heeft. Een aantal hiervan hebben wij hieronder al beantwoord.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen. Wij nemen graag de tijd voor u.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

Het is niet zo dat wanneer u een bod doet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als verkoper een tegenbod doet.

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

Dat mag. Een prijsonderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen gewoon door. Als er al een bod ligt en verkoper is in onderhandeling, dan zal de verkopende makelaar dat aan u meedelen, dit heet ‘onder bod’ zijn.

3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan 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.

4. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een 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 met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. Als koper een makelaar inschakelt om zijn belangen te behartigen, dan dient hij zelf ook deze diensten af te rekenen.

5. Onderzoeksplicht van de koper?

Alvorens koper een bod uitbrengt moet koper onderzoek hebben verricht naar alle aspecten van de woning die van belang zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing. U moet hierbij denken aan het inwinnen van informatie bij gemeente, kadaster, uw financiële mogelijkheden.

6. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat is de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, evt. overname roerende zaken), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte.

Na ondertekening door beide partijen, krijgt koper echter nog 3 dagen bedenktijd. Dit is bij wet geregeld. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

7. Bouwtechnische keuring?

Wij bieden u de mogelijkheid om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring van de woning te laten uitvoeren. Met deze APK Vastgoedkeuring krijgt de koper nog meer zekerheid en u een (nog) betere prijs.

8. Zelf verkopen?

U kunt natuurlijk zelf een klein bordje in de tuin zetten met ‘te koop’. Of een advertentie in de krant plaatsen. Maar .. er komt heel wat kijken bij de verkoop van uw woning : denk aan taxaties, rondleidingen, juridische aspecten, onderhandelingen, koopaktes, notarissen. En dat makelaarsbord in de tuin. Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop van woningen en nemen u niet alleen een heleboel rompslomp uit handen, maar we zorgen er ook voor dat u de beste prijs krijgt voor uw woning. Natuurlijk kost dat geld, maar een goede makelaar zal zijn eigen courtage kunnen terugverdienen. En dat scheelt u een hoop zorg. Kom eens praten, een goed advies kost u niets, een afspraak ook niet.

Van de Wiel Makelaardij B.V.
Wij leveren maatwerk omdat wij goed naar uw wensen luisteren.
Word ook een tevreden klant!

Informatie

Kopen en verkopen

**Hebben
wij
een
match?**



Van de Wiel
MAKELAARS