



QUALIS

EXCLUSIEF WONEN

ACHTHOVEN 31 | LEXMOND




MAKELAARSGROEP

wvo.nl

Over ons

QUALIS MAKELAAR

Woningen in het hogere segment vragen om een specifieke aanpak. Daarom is WVO, naast NVM makelaar, ook onderdeel van Qualis, het netwerk voor exclusief wonen.

Makelaars voor het hogere segment

Qualis is het landelijke netwerk van zo'n 50 NVM-makelaarskantoren dat zich toelegt op de aan- en verkoop van huizen en appartementen in het hogere segment. Stuk voor stuk makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Sterk netwerk, regionale marktkennis

Door de bundeling van krachten weten we als Qualis-makelaar wat er in het hogere segment te koop is en komt. De woningen met een bord in de tuin én juist ook de objecten die in de 'stille verkoop' staan. Iets dat steeds gebruikelijker wordt in deze markt. Wij vertellen je graag over de mogelijkheden.

De kracht van de combinatie

- Uitgebreid landelijk netwerk
- Regionale marktkennis
- Expertise in het hogere segment
- Zicht op potentiële kopers
- Inzet van slimme marketingstrategieën
- Kwaliteit gegarandeerd door NVM-label
- (Wereld)wijde aandacht voor de woning
- Stille verkoop als mogelijke verkooptactiek



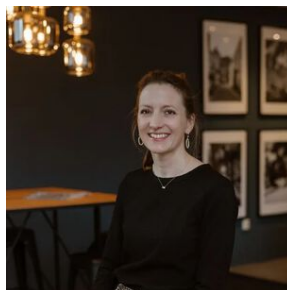
Björn Gerritsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 22 40 88 76
bjorn@wvo.nl



Bernard Muijsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 53 77 55 87
bernard@wvo.nl



Sanne Hoffmans

Beëdigd register makelaar
(RM) / Jurist
06 - 21 10 30 64
sanne@wvo.nl



Laura van Kranenburg

Commercieel binnendienst
medewerker
030 - 25 42 209
laura@wvo.nl



Robert Jan Hartman

Bedrijfsmakelaar
06 - 11 45 91 11
hartman@wvo.nl



Christy Collins

Commercieel medewerker
Bedrijfshuisvesting
06 - 15 89 81 58



Omschrijving

Op een fenomenale plek aan de Lek mogen wij deze prachtige vrijstaande villa op een ruim perceel, mét eigen privé-strand aanbieden. Deze woning welke van alle gemakken en luxe is voorzien, is vrij gelegen midden in de natuur; heeft veel privacy en heeft een uitzicht wat nooit verveeld.

De huidige bewoners hebben de woning in 2015 gekocht en hebben deze in 2015, 2016 en 2017 geheel verbouwd en gemoderniseerd.

Wanneer je vanuit de woonkamer naar buiten kijkt waan je je in een levend schilderij van een oude Hollandse meester; door de wolkenluchten, de schepen die voorbijvaren, en de koeien en schapen die 's zomers naast het huis grazen. Aan de overkant van de rivier zijn vaak lepelaars te zien en een grote groep zwanen. Maar ook de tuin zelf wordt goed bezocht door allerlei soorten vogels en spelende konijnen.

De woning wordt omringt door natuur, fruitboomgaarden en weilanden. De Achthovense uiterwaarden zijn enkele jaren geleden omgevormd tot een fraai natuurgebied. Bloemrijke graslanden, wilgenbosjes en meidoornhagen strekken zich uit tot aan de rivier.

Dit nieuwe natuurgebied trekt veel dieren aan. Roerdompen verstoppen zich in de rietkragen en speciaal voor zaad etende vogels als vinken, kepen en kneuen zijn er tarweakkers ingezaaid die niet worden geoogst.

Er lopen dan ook een aantal prachtige wandel -en fietsroutes die je zo vanuit het huis kunt maken.

Verkopers aan het woord:

In 2014 zijn wij gevallen voor een wat gedateerd jaren tachtig huis aan de Achthoven 31 te Lexmond; wát een plek, wát een uitzicht en wát een natuur! We hebben er in de jaren daarna samen met onder andere architect Arend Groenewegen© en tuinarchitect Dick Beijer© een heerlijke woonplek van gemaakt; midden in de natuur, eigen strand, meerdere terrassen en alle luxe. Vanuit alle ruimtes in het huis heb je zicht op de omliggende natuur en op de Lek die altijd anders is en zo is er altijd wel iets te zien en te beleven... Dat paartje torenvalken die al jaren om ons huis vliegt, de oeverlopers die elk jaar terugkomen in onze tuin, de meeuwen die zich tegen zonsondergang verzamelen op de rivier, een schip met een bijzondere lading, bij mooi weer zonnen aan eigen strand en vanaf het avondterras de zon achter de horizon zien zakken. We kunnen nog wel even door gaan.... Ook voor onze honden is het nog elke dag een feestje; de tuin, wandelen langs de Lek of in de polder. Ondanks dat we hier elke dag nog steeds genieten is het voor ons tijd voor een nieuwe stap en kijken we met dankbaarheid terug dat we op deze bijzondere plek mochten wonen.

Indeling woonhuis

Begane grond

Aan de achterzijde, tevens straatzijde, bevindt zich de entree van de woning. Als eerste kom je binnen in de ruime hal met toilet, wasruimte/berging, meterkast, toegang tot het souterrain alsmede een tap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is ook het kantoor te bereiken, een heerlijk lichte werkkamer met uitzicht op de Lek. Aan de andere kant van de hal is de deur naar de woonkamer. Een grote en lichte woonkamer met aansluitend de open luxe keuken met kookeiland. De ruimte heeft veel glaspartijen, dubbele openslaande deuren naar het terras en een gashaard. Of je nu in de woonkamer of keuken bent, van het prachtige uitzicht kun je overal genieten.

De luxe keuken is voorzien van alle inbouwapparatuur, waaronder; een grote koelkast, aparte vriezer, combi oven magnetron, oven, wijnklimaatkast, vaatwasser, afzuigstelsel, Quooker kraan, 5-pits gasfornuis, daarnaast heeft het ook veel opbergruimte.

Vanuit de woonkamer loop je zo het terras op met de verschillende zitjes. Genieten van de prachtige natuur en (ondergaande) zon kan hier volop.

Omschrijving

Eerste verdieping

Overloop met direct aan het begin een goede slaapkamer met eigen badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet. Vaste kast en trapopgang naar zolder. Aan het einde van de gang bevindt zich de masterbedroom met klein balkon, fraaie vaste kasten en aansluitend een ruime, luxe badkamer voorzien van een vrijstaand bad, inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet. Ook op deze verdieping is rekening gehouden met de prachtige ligging van de woning, de overloop is aan de straatzijde en de kamers aan de voorzijde, zodat men ook vanuit de slaapkamers en badkamer kan genieten van het uitzicht op de Lek en de natuur.

Tweede verdieping

Ruime en lichte overloop met toegang tot 2 slaapkamers waarvan er 1 is voorzien van vaste kastruimte.

Souterrain

Vanuit de centrale hal op de begane grond is er een trap naar het souterrain. Dit is niet alleen een luxe parkeergarage en berging. Hier is gedacht aan het buiten vertoeven in de tuin en in en aan het water in de zomer. Het souterrain is namelijk voorzien van een fraaie keuken, separaat toilet en een aparte doucheruimte. Bij mooi weer hoeft je niet eerst naar boven, maar is het souterrain van alle gemakken voorzien om het buitenleven nog aantrekkelijker te maken. Ook is deze ruimte aan de voorzijde voorzien van glas, zodat het een grote en lichte ruimte is en je ook vanuit hier de tuin en omgeving in kijkt.

Aan de zijkant van de woning kan men met de auto het souterrain/parkeergarage in rijden. Deze grote ruimte biedt zeker plek voor 4 auto's, fietsen en is voorzien van een laadpaal voor elektrische auto's.

Tuin

De tuin bestaat uit een groot terras, beukenhaagjes, gras, bomen en een eigen privé strand en terras aan het water. Hier is het heerlijk vertoeven en het uitzicht verveeld nooit.

Met recht kunnen we zeggen dat dit het beste is van twee werelden: enerzijds omringd door de prachtige natuur en anderzijds nabij het dorp voor alle dagelijkse voorzieningen en op 5 minuten afstand van de snelweg! Ook het openbaar vervoer ligt binnen handbereik.

Kenmerken

- Woonoppervlak: 286 m², perceel: 4330 m².
- Energielabel A+.
- Alle vloeren die zijn voorzien van een betonvloerafwerking hebben vloerverwarming.
- Gelegen aan de Lek in natuurgebied Achthovense Uiterwaarden.
- Villa met eigen privé strand.
- Voorzien van 2 keukens en 3 badkamers.
- Parkeergarage met laadpaal voor elektrische auto's.
- De woning is voorzien van zonnepanelen.
- Er is een waterontharder aanwezig.
- Vernieuwde elektrische installatie.
- Aan de voorzijde zijn 3 gastenparkeerplaatsen.
- Aanvaarding in overleg.

































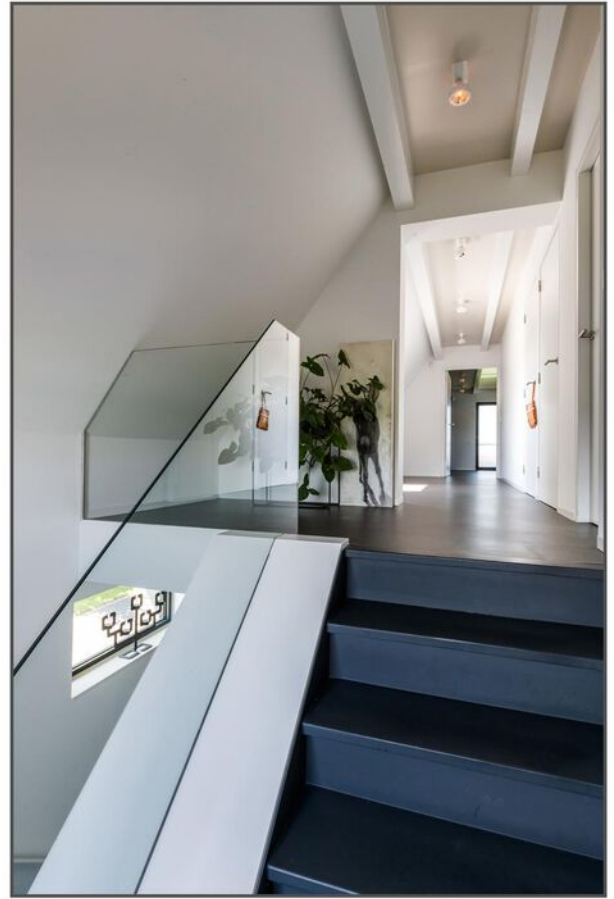
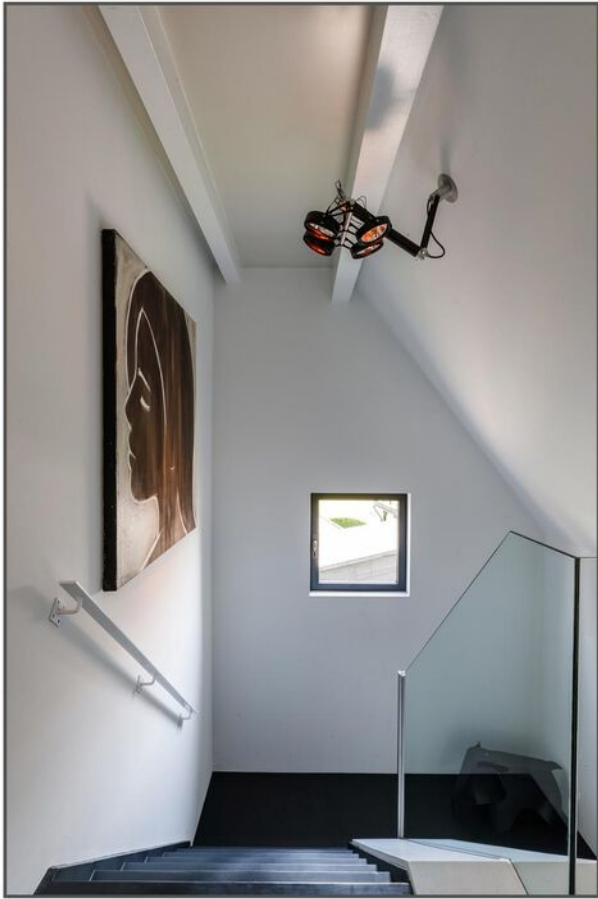












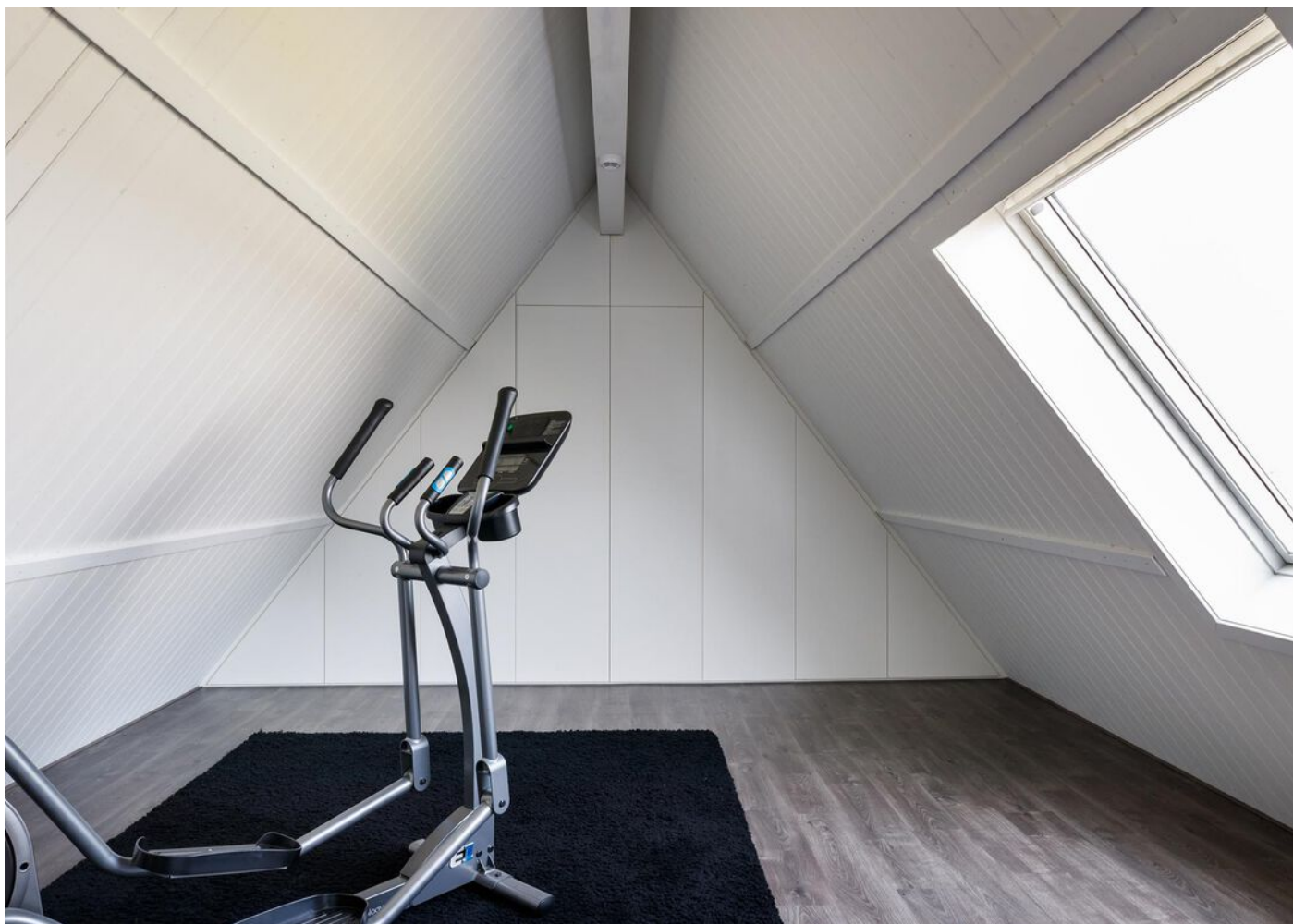
























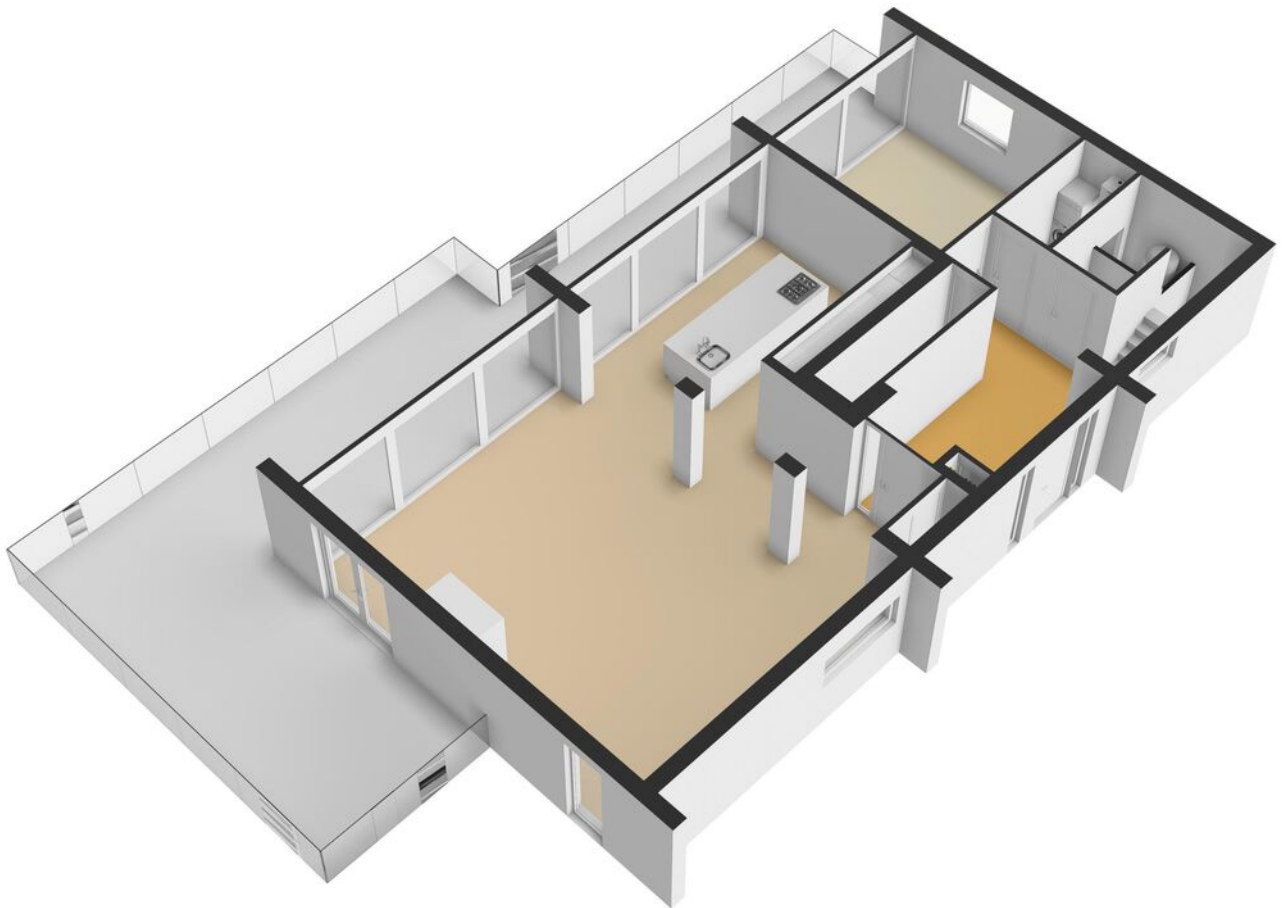




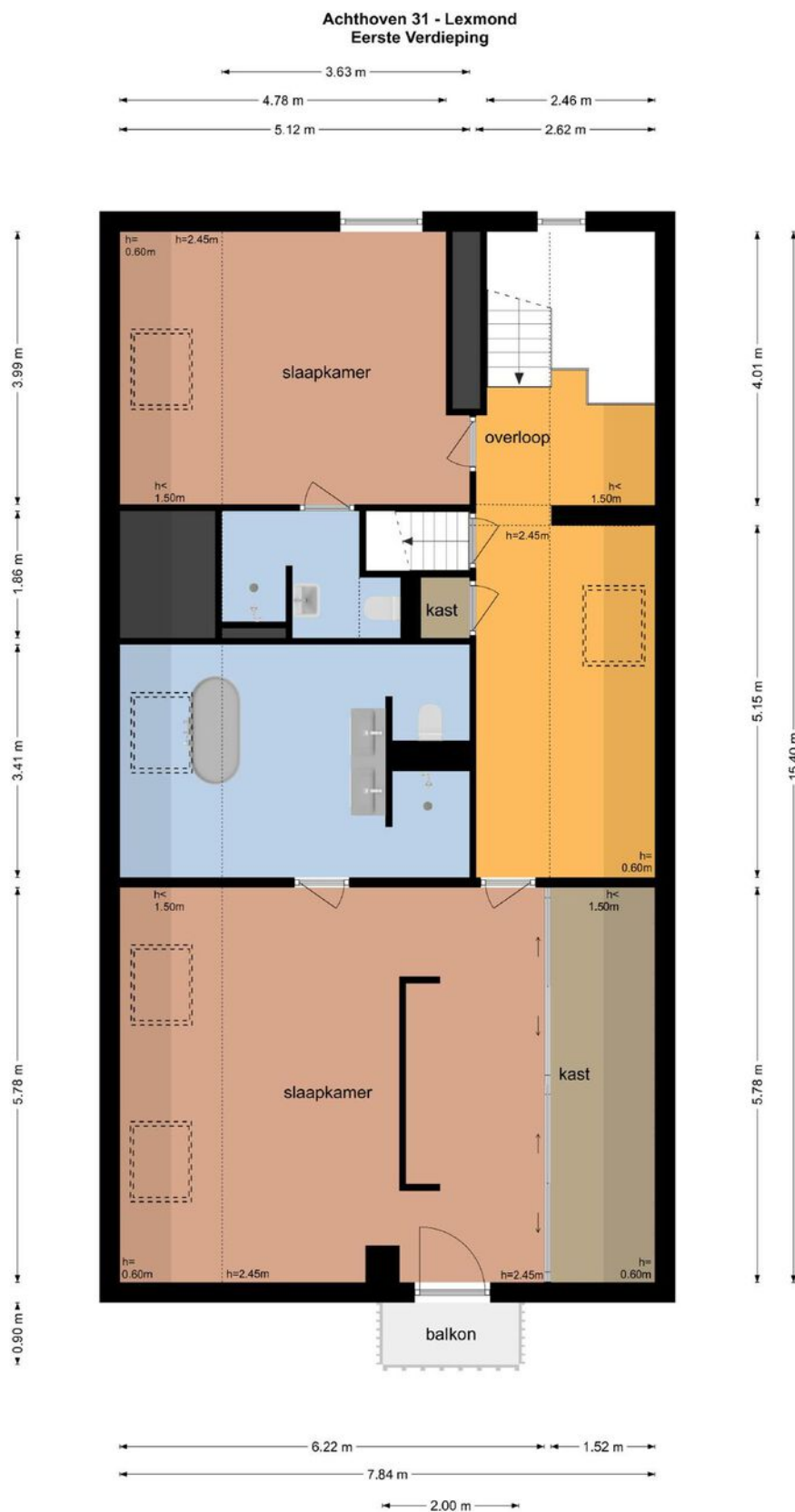
Plattegrond



Plattegrond

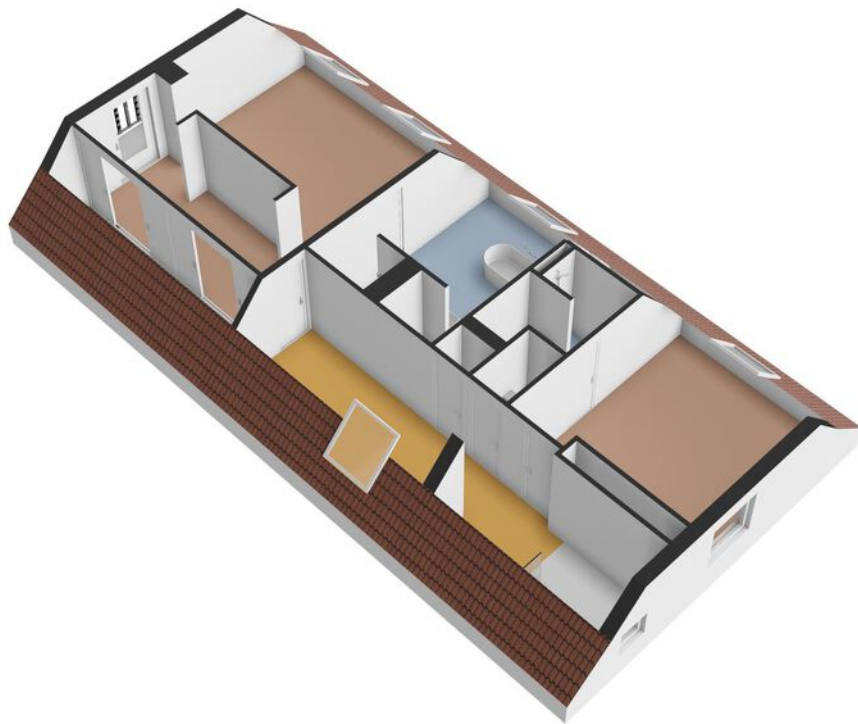


Plattegrond

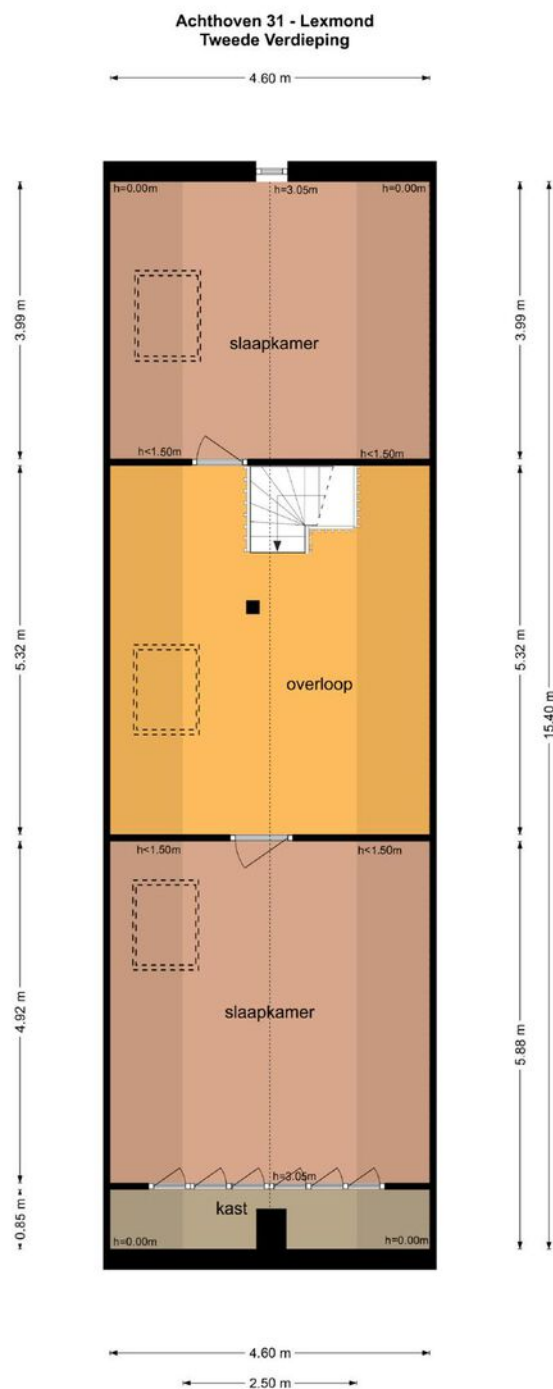


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

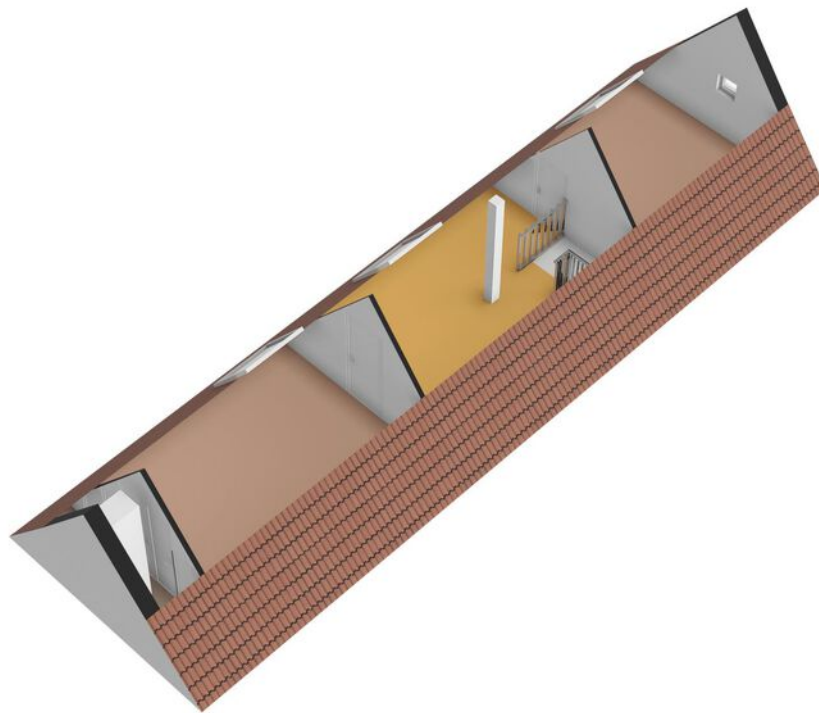


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

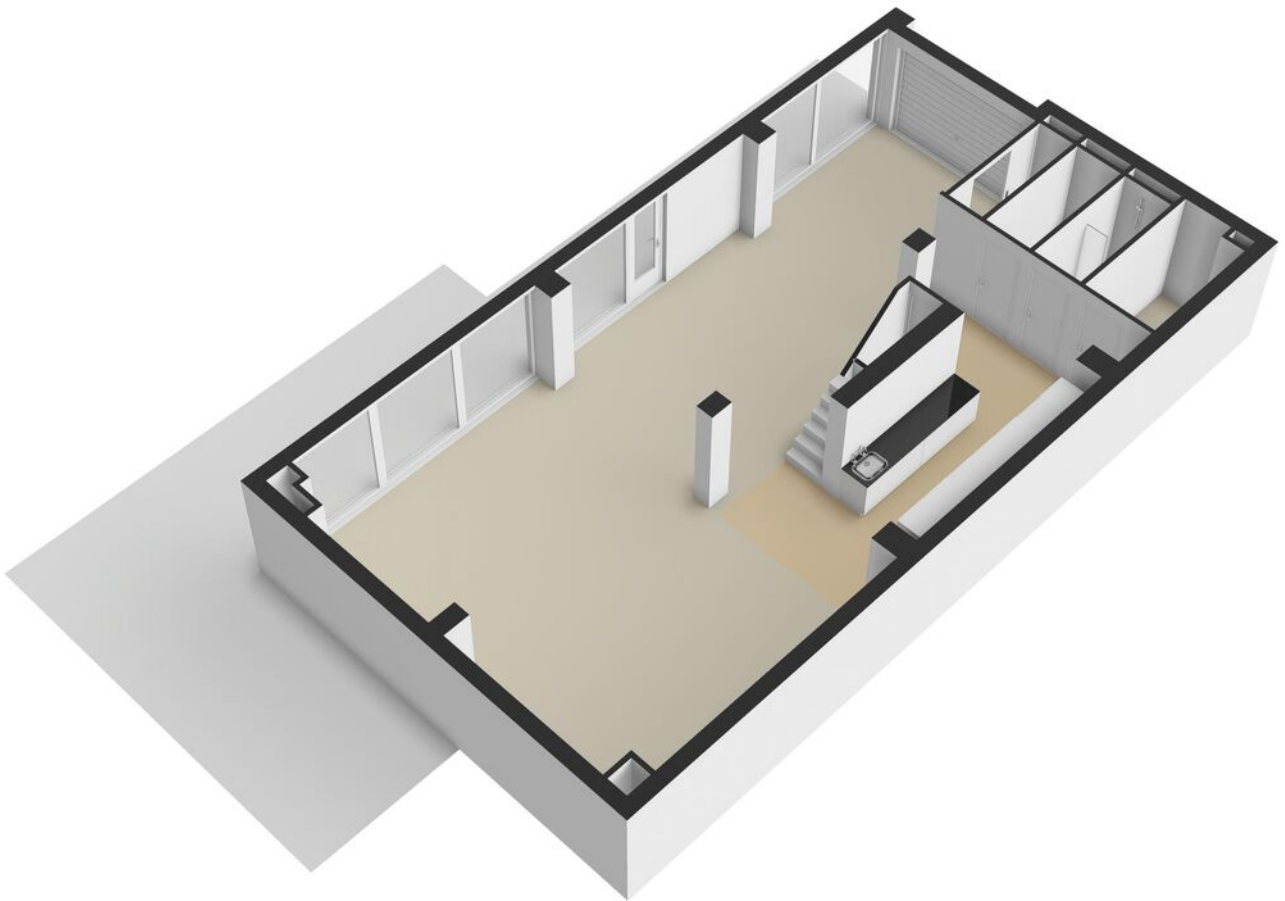
Plattegrond



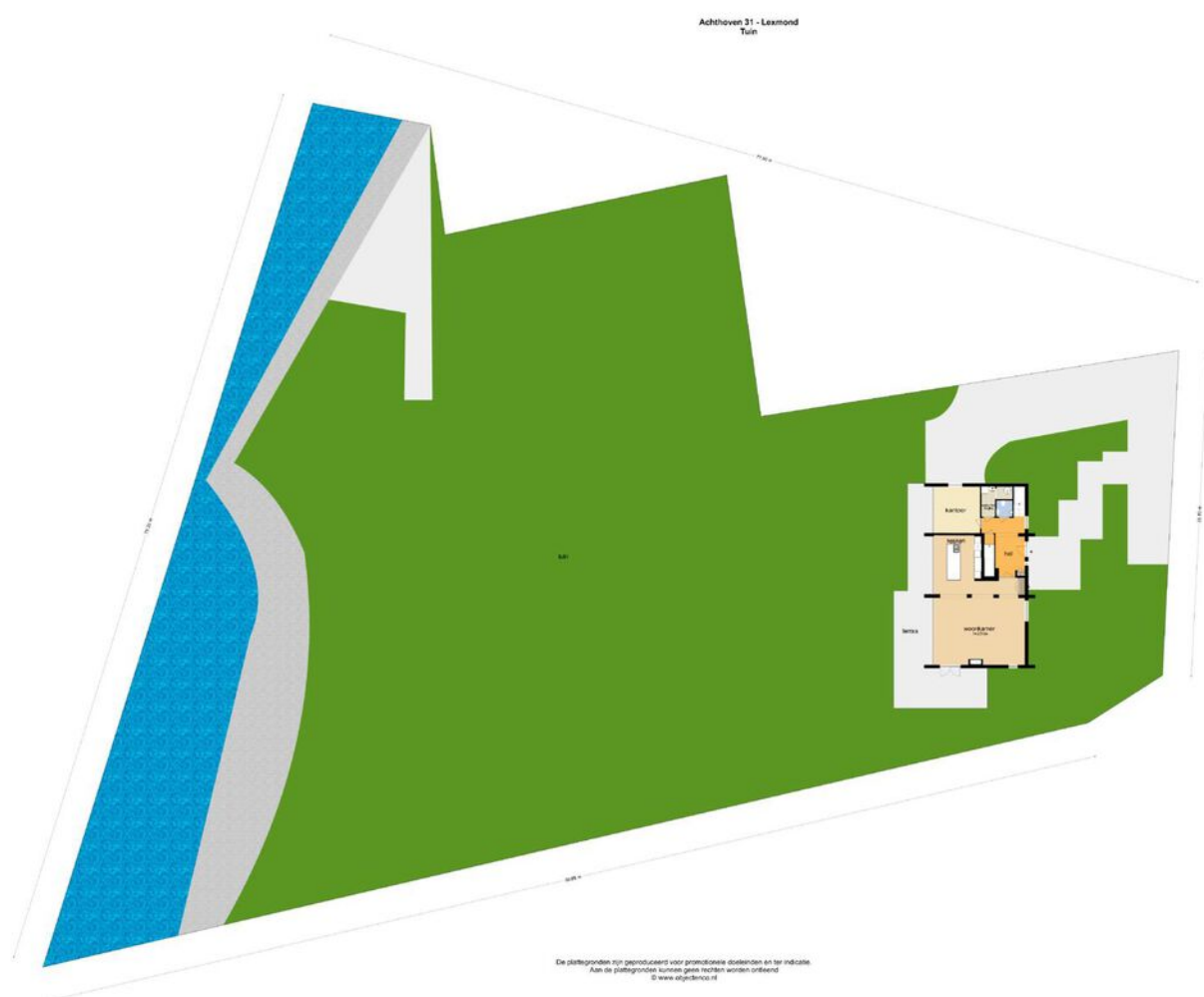
Plattegrond



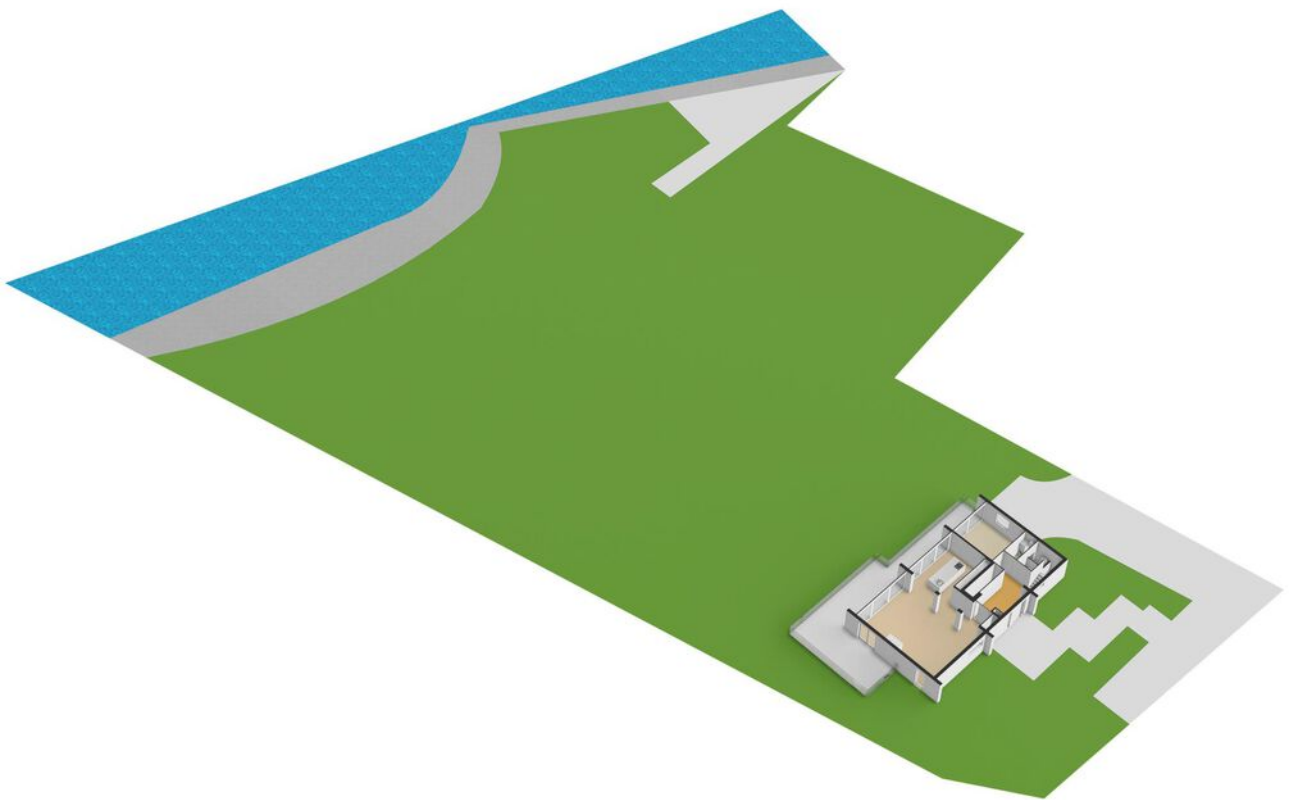
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achthoven 31



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Lexmond

Sectie A

Perceel 1843

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Extra informatie

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Extra informatie

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan u ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Heeft u ergens anders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of Zeist of loop gewoon even binnen!

Meetinstructie

De eventuele vermelde meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat 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 minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



VESTIGINGEN

Utrecht

Jan van Scorelstraat 30
3583 CP Utrecht
030 - 25 42 209
utrecht@wvo.nl

Zeist

2e Hogeweg 12
3701 AZ Zeist
030 - 69 20 304
zeist@wvo.nl

Bilthoven

Maartensdijkseweg 12
3723 MC Bilthoven
030 - 72 10 974
bilthoven@wvo.nl