



Brederode 38 te Dodewaard



Remko Stevens
makelaardij



Remko Stevens Makelaardij...

een makelaar met passie voor het vak.

Wij weten wat ú belangrijk vindt!



Ons kantoor is gevestigd in Zetten, het hart van de Betuwe. Wij zijn dé specialist voor de Betuwe en omgeving wanneer het gaat om het verkopen, het aankopen of het taxeren van woningen. Ook kunt u bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek met een erkend en onafhankelijk hypotheekadviseur.

Persoonlijk contact met onze klanten staat bij ons voorop. Het verkopen en/of aankopen van een woning is vaak een emotionele beslissing. Juist daarom is het belangrijk dat u te maken heeft met een betrouwbare en vakkundige makelaar waar u van op aan kunt. Het verhuizen naar een nieuwe droomwoning moet leuk zijn en daar willen wij u graag bij helpen. Kortom, onze expertise is uw gemak!

In combinatie met ons frisse en innovatie aanpak leveren wij een full-service dienstverlening. Dit bespaart u niet alleen veel tijd en werk, maar weet u ook zeker dat u zich kunt focussen op de leuke aspecten van het verhuizen. Remko Stevens Makelaardij... Wij werken voor u!

Waarom kiezen voor ons kantoor...

NVM

Wij zijn aangesloten bij de NVM. Het label garandeert u niet alleen kwaliteit en kennis, maar ook de zekerheid dat wij alleen de belangen van onze klanten behartigen..

FUNDA

Wij adverteren volop op Funda.nl waardoor ons aanbod altijd zeer uitgebreid en goed vindbaar op Funda verschijnt. Hier vindt u o.a. plattegronden, 360 graden foto's en een video terug.

PARTNERS

Wij werken samen met betrouwbare partners waaronder een professionele fotograaf, verkoopstyliste, erkend hypotheekadviseur en bouwkundige. Bij ons bent u altijd aan het juiste adres.





Algemeen

Aan een rustig hofje en aan de rand van het dorp gelegen, luxe en modern afgewerkt **GESCHAKELD VRIJSTAAND WOONHUIS** met **TUIN OP HET ZUIDEN** en een **OPRIT** met plaats voor 2-3 auto's. Deze instapklare gezinswoning is verrassend ruim opgezet met onder meer een gezellige woonkamer met veel lichtinval, een PVC-vloer met vloerverwarming én koeling, een eethoek met dubbele terrasdeuren, een vergrootte en moderne inbouwkeuken en een praktische bijkeuken/-in pandige berging met witgoedaansluitingen.

Op de verdieping zijn 4 zeer volwaardige slaapkamers te vinden waarvan 1 met walk-in-closet, evenals een complete badkamer. Een vlizotrap geeft toegang tot een verrassend grote opbergzolder met mogelijkheid tot een 5e slaapkamer. De woning heeft diverse extra's zoals elektrisch (solar) bedienbare rolluiken en zonwering, een moderne hybride warmtepomp en 18 zonnepanelen. In het energierapport plust het hierdoor vrijwel tot aan het naastgelegen A++ label.

Soort woonhuis:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1999
Woonoppervlakte:	Ca. 168m ²
Berging:	Ca. 10m ²
Perceeloppervlakte:	386m ²
Inhoud:	Ca. 650m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	A+
Ligging:	Aan een rustige weg en in een woonwijk
Achtertuin:	Ca. 161m ² (11,4m diep x 14,1m breed)
Ligging:	Gelegen op het zuidoosten





Woonkamer

De ruime en speelse indeling zorgt ervoor dat je hier niet vast zit aan een standaard opstelling. Aan 3 zijden zijn grote raampartijen te vinden die zorgen voor veel lichtinval in de kamer. Erg prettig is de PVC-vloer welke is voorzien van vloerverwarming. Een pluspunt: in de zomer kan de vloerverwarming ook koelen. Dit comfort wordt verder doorgetrokken door hoogwaardige elektrisch (solar) bedienbare zonwering op diverse plaatsen rondom de woning. Het grote terrasscherm beschikt hierbij bovendien ook over een windsensor.





Luxe inbouwkeuken

Door de royale ruimte is er ook gekozen om 2 keukenblokken te plaatsen: een grote hoek-opstelling én een schiereiland met ontzettend veel geïntegreerde kastruimte. Wanneer je van koken houdt is deze keuken dan ook zeker ideaal. Zo heb je hier een stoomoven, een combi-oven/magnetron en zelfs een warmhoud-lade. Het koken zelf doe je op een inductiekookplaat. Uiteraard is er ook een vaatwasser, koelkast en vriezer aanwezig. Een Quooker complementeert het luxe comfort en zorgt ervoor dat er altijd direct kokend water uit te kraan beschikbaar is.





1e Verdieping

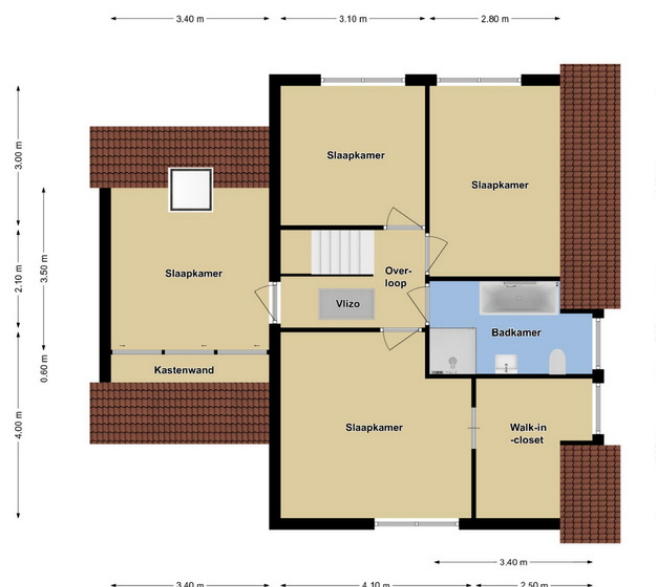
Vanaf de centrale overloop zijn maar liefst 4 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn eveneens ruim opgezet en zijn respectievelijk 15m², 14m², 11m² en 9m² groot. Noemenswaardig is dat elke kamer voorzien is van een UTP-kabel. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een riante walk-in-closet. De slaapkamer boven de 'garage' heeft een brede kastenwand. De kinderkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch (solar) bedienbare rolluiken, waardoor de kamers prettig qua klimaat blijven en geheel te verduisteren zijn.





Badkamer

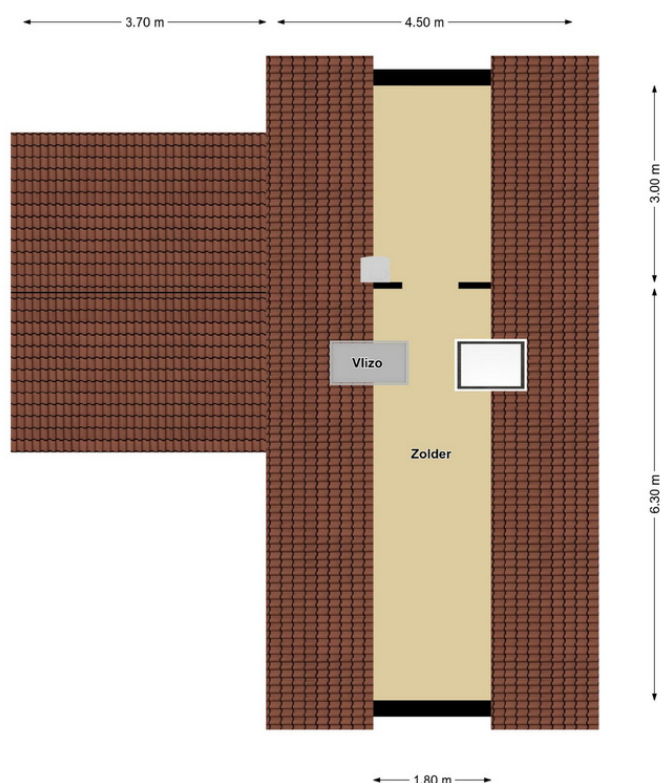
Tussen de slaapkamers in, is de badkamer gelegen. Deze ruimte is in lijn met de rest van de woning ruim opgezet. Door de dakkapel is de ruimte zelfs nog iets groter geworden. Het zal dan ook niet verbazen dat alle wenselijke sanitair aanwezig is, zijnde een ligbad, een douche, een 2e toilet en een wastafelmeubel. Ondanks al het sanitair is er ook nog voldoende bewegingsruimte over. Het tegelwerk is in een neutrale en tijdloze zwart/wit kleurstelling uitgevoerd.





Zolder

In de huidige situatie is deze ruimte bereikbaar via een vlizotrap. Echter is de verdieping verrassend ruim en hoog waardoor er veel potentie in zit. Je zou bijvoorbeeld boven de trap naar de 1e verdieping nog een trapopgang kunnen maken. Op de 2e verdieping is hier in 2023 al rekening mee gehouden doordat de aansluitingen van de hybride warmtepomp/cv-ketel zijn verplaatst zodat die niet in de weg hangen. Met een vaste trap is de ruimte eenvoudig op te delen in een overloop met vide, een bergzolder én een riante 5e slaapkamer.





Achtertuint

Net als de woning zelf, ligt de tuin er keurig verzorgd bij. De tuin is groen aangelegd met een beukenhaag, een grasveld, volwassen beplanting en enkele (lei)bomen. Zowel bij de woning als achterin de tuin is een terras aangelegd waardoor je diverse zithoeken kwijt kunt en op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. In de tuin zijn meerdere elektrische aansluitingen. De schuur zorgt voor een fijne opbergruimte en heeft met het zadeldak en de ramen ook een moderne uitstraling.



Ligging

Dit stuk van de Brederode betreft een kleinschalig hofje met slechts enkele woningen. Er is alleen sprake van bestemmingsverkeer waardoor kinderen hier vrij op straat kunnen spelen. Vanuit dit hofje loopt er een pad naar een speeltuin. Vanaf de zijkant van de woning loop je via een wandelroute vrij vlot tegen een tweede speeltuin aan. Deze diagonale wandelroute leidt je binnen enkele minuten naar 2 basisscholen verderop in de wijk en dit maakt deze woonlocatie daardoor ook erg kindvriendelijk.



Tuin indeling



Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in en aan de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Remko Stevens Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van mondelinge overeenkomst, binnen 6 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Jouw Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de strekte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965 – 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen, dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als er een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldende redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 5 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de beschrijving en/of plattegronden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Noch ons kantoor, noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Dat betekent niet dat bij een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs automatisch een koopovereenkomst tot stand komt. Van toepassing zijn de NVM Voorwaarden.

Vragen over deze woning?

Heeft u nog vragen over deze woning en/of heeft u verdere interesse? Dan vernemen wij dat graag van u. Wij kunnen u aanvullend de NVM-vragenlijst toesturen met extra informatie over de woning. U kunt ons bereiken op onderstaande contactgegevens.

Komt u een slaapkamer tekort of is de keuken niet geheel uw smaak? Of heeft u andere argumenten waardoor de interesse getemperd wordt? Laat het ons dan weten, want vaak is er meer mogelijk dan u denkt. Wij denken graag met u mee om te kijken naar een passende oplossing.

Gaat uw voorkeur uiteindelijk toch uit naar een andere woning? Denk dan ook eens aan een koopcoach. Wij adviseren en coachen u graag bij het aankoopproces waardoor u zeker weet dat u niet teveel betaalt voor de woning.

Wij geven u onder andere inzicht in de waarde van de woning en begeleiden u bij de onderhandelingen. De eerste bezichtiging is altijd vrijblijvend! Op basis van no cure no pay weet u zeker dat wij in úw voordeel werken.

Koopt u liever zelf een andere woning aan maar heeft u nog een gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de hypotheekaanvraag? Ook dan houden wij ons aanbevolen. Wij hanteren scherpe tarieven.

Heeft u nog een woning te verkopen? Een verkoopadvies is bij ons altijd gratis en vrijblijvend! Wij komen graag bij u thuis voor een reëel en onderbouwd verkoopadvies wat recht doet aan de waarde van uw woning. De juiste strategie kiezen is daarbij erg belangrijk. We denken graag met u mee en weten precies wat er op de woningmarkt speelt! Laat maar weten wanneer het u gelegen komt, dan passen wij onze agenda daar op aan.

Bezoek ook eens onze website www.remkostevens.nl voor meer informatie omtrent verkoop, aankoopbegeleiding en het taxeren van een woning.

Met vriendelijke groet,
Team Remko Stevens Makelaardij

(v.l.n.r. Marlou Lancaster, Dennis Versteegen, Remko Stevens, Lieke Hijmans)



Hoofdstraat 68
6671 CG Zetten

T 0488-750721
T 06-12503388 (Remko)
T 06-12112312 (Dennis)
T 06-57160799 (Lieke)

E info@remkostevens.nl
I www.remkostevens.nl

