



Bredestraat-Zuid 42 te Herveld



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.



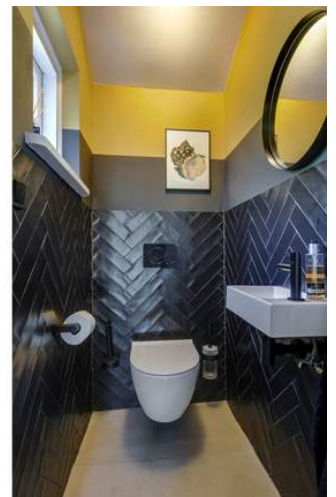


Algemeen

Verrassend grote en speels ingedeelde, **VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ** die met behoud van authentieke details bijzonder stijlvol is verbouwd. Naast de woning staat een groot, vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een **DUBBELE GARAGE**, een **SCHUUR** met zolder, een **CARPORT** en een **VERANDA** in de stijl van een kapschuur. Een heuse **OPRIJLAAN** brengt je naar de plek waar je meerdere auto's comfortabel kunt parkeren. Het perceel is volledig omsloten hetgeen voor veel privacy en vrijheid zorgt.

Deze idyllische woonboerderij is op vele vlakken onderscheidend te noemen. Niet alleen de woonsfeer maken deze woning uniek in het segment, maar het heeft ook fraaie elementen. De woning heeft veel luxe en comfort te bieden zoals vloerverwarming (deels met gietvloer) en airconditioning (4x). Wat isolatie betreft is er sprake van vloer-, gevel- en dakisolatie en is de gehele woning v.v. isolatieglas (deels HR++). Om het af te maken zijn er 14 zonnepanelen op het schuine dak van het bijgebouw geïnstalleerd.

Soort woonhuis:	Vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1860
Woonoppervlakte:	Ca. 237m ²
Externe bergruimte:	Ca. 60m ²
Perceeloppervlakte:	2.046m ²
Inhoud:	Ca. 775m ³
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	B
Ligging:	Aan een rustige weg, in een woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Veranda:	Ca. 21m ²





Authentieke t-boerderij

In de afgelopen jaren is de woning luxueus verbouwd naar moderne maatstaven zonder afbreuk te doen aan de authentieke en knusse sfeer. Met passie en met gevoel voor detail is elke ruimte 'aangekleed' waardoor elk vertrek weer zijn eigen karakter heeft. Ondanks alle verbeteringen en modernisering is het karakter van de woning niet verloren gegaan, waarbij onder meer raamluiken, Oud Hollandse pannen en de 2 witte schoorstenen, die statig boven het dak uitsteken, de uitstraling van het huis bepalen.





Voorkamer

De voorkamer heeft een geheel eigen beleving wat wordt gecreëerd door de bijzondere elementen die de kamer te bieden heeft. Een deel van de kamer is 3 treden hoger doordat deze opkamer boven de kelder is gelegen. Een schitterende Schotse, visgraat parketvloer siert de vloer en loopt door tot aan de gezellige houtkachel. Het karaktervolle balkenplafond in combinatie met de roedeverdeling in de charmante ramen maken het romantische plaatje af. De stijlvolle vaste ‘kastenwand op maat’ van de opkamer zorgt voor een extra dimensie.





Eilandkeuken

Eén van de eye-catchers in de woning is toch wel de keukenopstelling met een 4 meter lang kook/spoeleiland. De eilandopstelling is van alle gemakken voorzien en wordt gekenmerkt door zwartmatte, greeploze fronten met brede ladekorven. Denk daarbij aan een brede gootsteen die wordt vergezeld door een Quooker. De brede inductie kookplaat betreft een combi met een geïntegreerd afzuigstelsel. En uiteraard ontbreekt de vaatwasser niet. De keuken wordt compleet gemaakt door een hoge kastenwand voorzien van een koel/vriescombi en een grote heteluchtoven.





Living ‘oude deel’

De living biedt ruimte aan een grote hoekbank terwijl centraal in de ruimte een 2e houtkachel is ingebouwd. De binnentemperatuur is overigens uitstekend te regelen aangezien de gehele ruimte is voorzien van vloerverwarming en airconditioning. Sfeervolle ramen met roedeverdelingen bieden zicht op de tuin terwijl dubbele deuren direct toegang geven tot het buitenterras. Deze living heeft ook een bijzondere beleving wanneer het buiten donker is. Wanneer de binnenplaats met veranda sfeervol verlicht is, wordt het idyllische plaatje, waar je altijd van droomde, zichtbaar.





Oostvleugel

Wanneer je vanuit de hal doorloopt, komt er een ware masterbedroom tevoorschijn. Deze slaapkamer is verrassend groot waardoor je er met gemak een groot 2-persoons bed kwijt kunt. Een eikenhouten vloer (met vloerverwarming), het strakke stucplafond met inbouwspots, de dubbele toegdeuren naar het buitenterras en de stijlvolle, maatwerk kastenwanden zorgen voor de juiste balans, waardoor het knus en sfeervol aanvoelt. De walk-in-closet is dermate uitgebreid dat er meer dan voldoende kastruimte is voor een uitgebreide garderobe.





Badkamer-en-suite

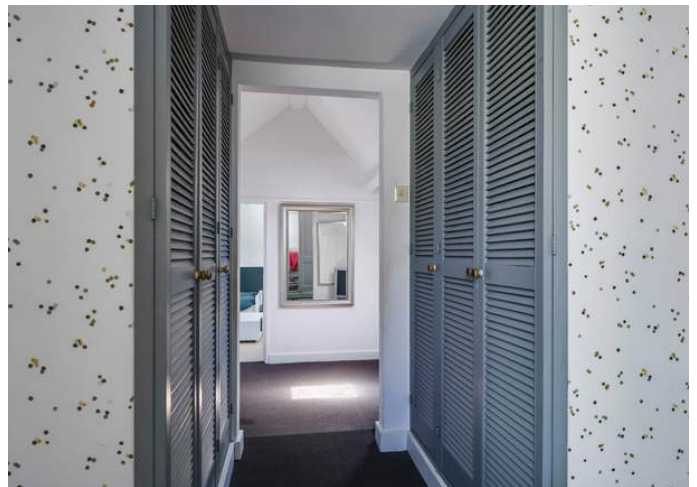
Een ander hoogtepunt is de aangrenzende badkamer-en-suite. Trendy sanitair zoals een half-vrijstaand ligbad, kranen uit de muur, een zeer comfortabele inloopdouche met rainshower en handdouche alsmede kleurrijk tegelwerk zijn haarfijn op elkaar afgestemd. Hetgeen direct in het oog zal springen is het wastafelmeubel. Een stevig houten frame draagt een brede granieten 'trog' die dienst doet als dubbele wastafel. Koude voeten hoeft je hier niet te krijgen want de vloerverwarming loopt hier 'gewoon' door.





Slaapverdieping

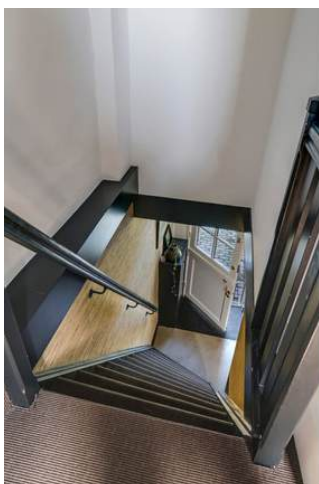
Deze woonlaag doet qua beleving niet onder aan de begane grond. We zitten hier wel onder de schuine kap, maar desondanks voelt het ruim aan en zijn de 3 aanwezige slaapkamers volwaardig te noemen. Dit geldt zeker voor de grootste slaapkamer waarbij 2 brede dakkapellen tegenover elkaar het ruimtelijke gevoel versterken. De andere 2 slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en zijn bijna identiek aan elkaar. In de overgang van de overloop naar deze 2 slaapkamers zijn vaste inbouwkasten te vinden. 2 van de 3 slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.





2e Badkamer

Tussen de 2 slaapkamers aan de voorzijde is nog een 2e badkamer te vinden, ideaal wanneer ouders beneden slapen en kinderen de verdieping ‘bewonen’. Die hebben dan immers hun eigen badkamer. Deze badkamer is neutraal en degelijk te noemen en ingedeeld met een douchecel en een wastafelmeubel. Voorheen zat hier ook nog en 3e toilet, maar die heeft ondertussen een eigen plekje op de overloop gekregen. Hiervoor is een inbouwkast opgeofferd en is er een mooi, 3e toilet gerealiseerd.





Buitenleven

Het verrassende perceel bestaat uit een fraai aangelegde tuin, een romantische en sfeervol te verlichten binnenplaats met stijlvolle veranda, diverse terrassen en een kleine boomgaard. De statige klinkeroprit en hoge beukenhagen zijn zo aangelegd, dat je volop privacy geniet. Het grasgazon zorgt voor een ruimtelijk effect, waarbij de woning en bijgebouwen één met de natuur zijn. De veranda is naadloos in het geheel verweven. De binnenplaats pakt veel zonuren, dan is het ook lekker dat je de koelte en beschutting van de veranda kunt opzoeken.





Garage & carport

De vrijstaande garage met naastgelegen carport is degelijk en geheel in stijl gebouwd. Het karaktervolle zadeldak is niet alleen met pannen gedekt, maar er zijn ook 14 zonnepanelen aangebracht. Vanuit de garage is er een doorloop naar een ruime berging die onderdeel uitmaakt van het geheel. Hier vinden we o.a. een puls om grondwater op te pompen en een vloering voor extra opbergruimte. Naast de garage is nog een carport gelegen, welke dezelfde daklijn heeft als de garage zelf.



Ligging

Je zou een dergelijke woning wellicht in het buitengebied verwachten. Niets is minder waar, want deze woning ligt aan de rand van de dorpskern, op loopafstand van het dorpsplein, een grote supermarkt en horecagelegenheden. De straat is doodlopend voor auto's en daardoor autoluw te noemen. Wanneer je niet goed oplet, rij je de woning maar zo voorbij, zonder dat je er erg in hebt. Dat maakt deze locatie juist zo bijzonder!



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 (vloei-)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

