



TE KOOP

Wilhelminahof 11 Deurne



€ 975.000,- K.K.

Assurantie- & Makelaarskantoor Swinkels
Kerkstraat 17
5751 BG Deurne
T: 0493-312468
E: info@makelaardijswinkels.nl

Aan een rustige, kindvriendelijke straat in Deurne ligt deze prachtige woning die luxe, ruimte en een gevoel van thuiskomen perfect weet te combineren. Wilhelminahof 11 is niet zomaar een huis, maar een plek waar alles klopt: van de lichte leefruimtes tot de prachtig aangelegde tuin, van het doordachte ontwerp tot de hoogwaardige afwerking. Hier geniet u elke dag van comfort, privacy en een stijlvolle woonomgeving.

Algemene Informatie

Objectadres	: Wilhelminahof 11, 5751 GJ Deurne
Bouwjaar	: 2005
Inhoud	: ca. 940 m³
Woonoppervlak	: 246 m²
Perceel	: 990 m²
Aanvaarding	: in overleg
Prijs	: € 975.000,- k.k.

Een warm welkom

Bij aankomst valt direct de uitstraling van de woning op. De combinatie van de garage, carport en de moderne architectuur geeft het huis een luxe en tegelijk uitnodigend karakter. Zodra u binnenstapt, ervaart u de ruime entree en de lichte sfeer die het hele huis kenmerkt.

Woonkamer – licht, ruimte en sfeer

De royale woonkamer is een heerlijke plek om samen te zijn. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een prachtig zicht op de tuin. Op koudere dagen brengt de sfeervolle gashaard extra warmte en gezelligheid. Het is een ruimte die uitnodigt tot ontspannen, borrelen met vrienden of een fijne filmavond met het gezin.



Leefkeuken – het hart van het huis

De moderne leefkeuken vormt het kloppende hart van deze woning. Hier komt u samen om te koken, te eten en te genieten. Dankzij de ruime opzet is er plek voor een royale eettafel, perfect voor lange avonden tafelen met vrienden of gezellige familiemomenten. De verbinding met de tuin versterkt het gevoel van binnen-buiten leven.



Thuiswerken of praktijk aan huis

Een uniek pluspunt is de kantoorruimte met eigen entree. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor wie thuiswerkt of een praktijk aan huis wil voeren. Privacy en professionaliteit zijn hier perfect gecombineerd.



Slaapkamers & badkamers – luxe en comfort

De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers.

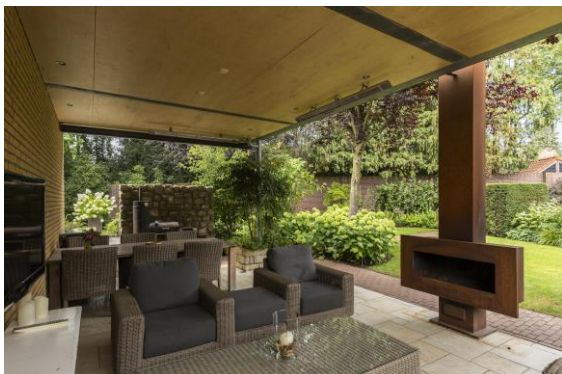
- **Eerste verdieping:** twee ruime slaapkamers en twee badkamers, waaronder een luxe masterbedroom met eigen badkamer voorzien van o.a. een infraroodcabine en walk-in closet. Hier geniet u van rust, comfort en een gevoel van hotelkwaliteit in uw eigen huis.
- **Tweede verdieping:** nog eens twee volwaardige slaapkamers, ideaal als kinderkamers, logeerkamers of hobbyruimtes.

Dit maakt de woning bijzonder geschikt voor grotere gezinnen of voor wie graag ruimte en flexibiliteit heeft.



De tuin – een oase van rust

De onder architectuur aangelegde tuin is een waar pareltje. Volledige privacy, een prachtige vijver, een jacuzzi, buitendouche en een royale overkapping maken dit een plek waar u het hele jaar door kunt genieten. Of u nu ontspant in de jacuzzi, dineert onder de overkapping of gewoon geniet van de rust en het groen: hier komt het buitenleven tot zijn recht.



Duurzaam & comfortabel

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een moderne Nefit cv-ketel (2019). Dankzij de slimme indeling en grote raampartijen is er altijd veel licht en voelt iedere ruimte ruim en prettig aan. Hier woont u zorgeloos en toekomstbestendig.

Samengevat

- Luxe woning met garage en carport
- Onder architectuur aangelegde tuin met vijver, jacuzzi, buitendouche en overkapping
- Lichte woonkamer met gashaard en prachtig tuinzicht
- Ruime leefkeuken, het hart van het huis
- Kantoor/praktijkruimte met eigen entree
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Volledig geïsoleerd en energiezuinig (Nefit 2019)
- Een unieke combinatie van luxe, comfort en sfeer
- De bestemming van het object is gemengd, dus de mogelijkheid heeft voor een bedrijf aan huis.

Wilhelminahof 11 in Deurne is een woning die u niet alleen ziet, maar vooral ook voelt. Een huis waar elke dag vakantie lijkt, en waar u samen met uw gezin of gasten eindelijk kunt genieten.



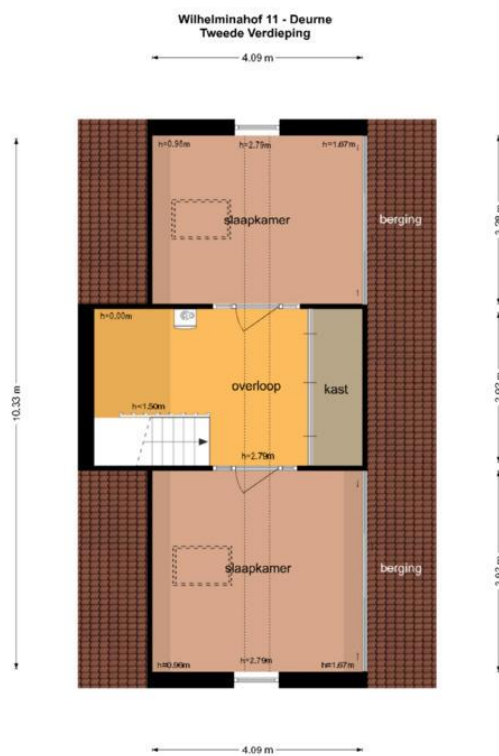
Ook voor de diverse mogelijkheden voor een hypotheek, verzekeringen en de voorwaarden voor bemiddeling bij de eventuele verkoop van Uw eigen woning willen wij U graag geheel vrijblijvend adviseren!

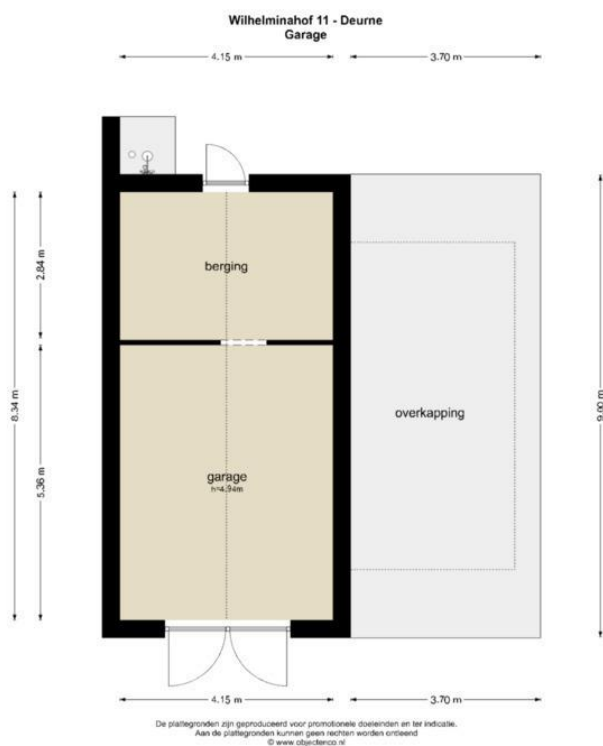
Met deze brochure willen wij u een indruk geven van het aangeboden object. Wij hebben de gegevens met de grootst mogelijke zorgvuldigheid weergegeven, maar het is mogelijk dat tekeningen en gegevens afwijken van de werkelijkheid. Mocht nadien blijken dat er verschillen zijn, dan kunnen hieraan geen rechten worden on

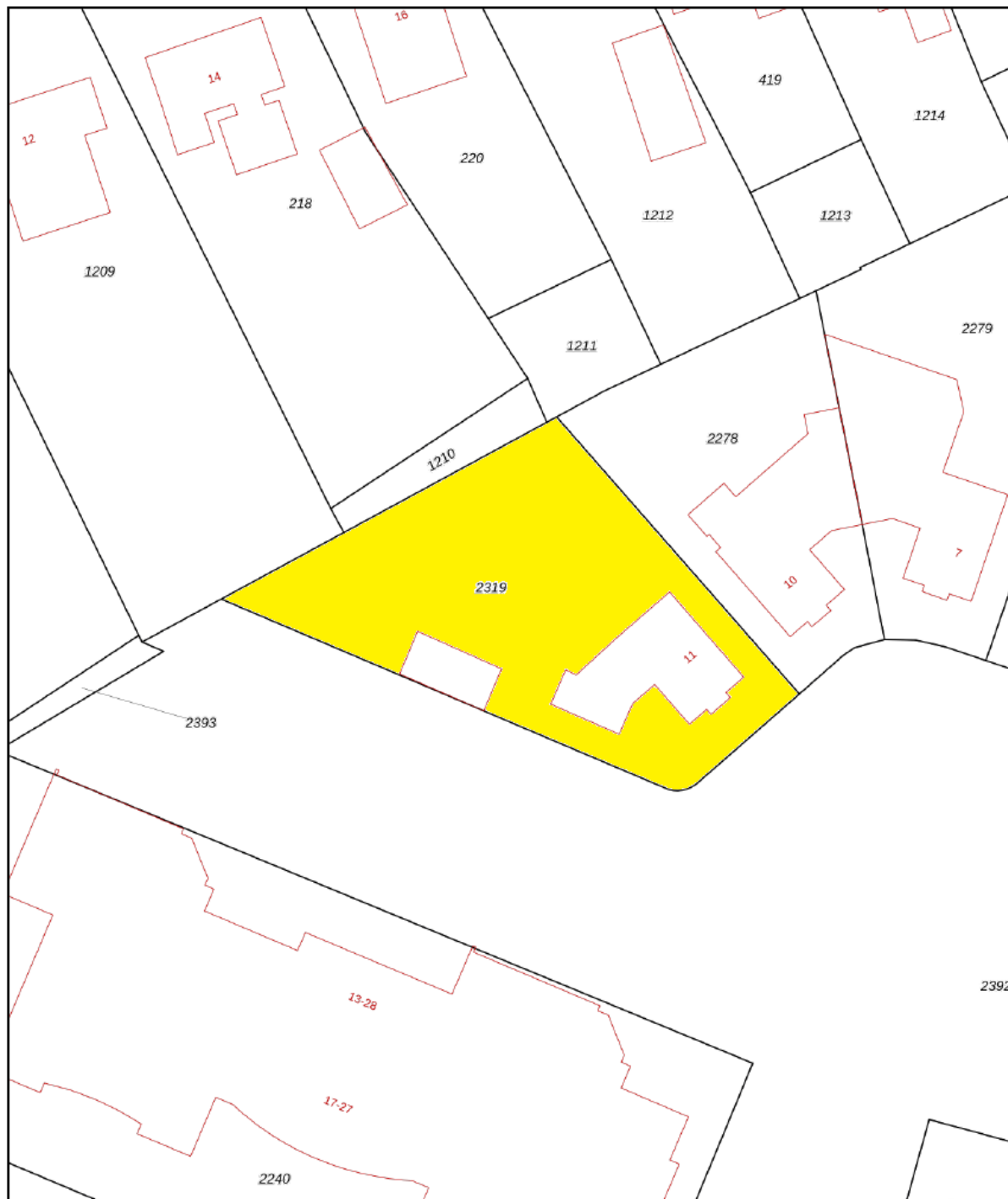


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl









Aankoopinformatie

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Assurantie- & Makelaarskantoor Swinkels conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper

Deze woning wordt 'kosten koper' (k.k.) aangeboden. Dit betekent dat alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van de woning voor rekening van de koper zijn. De kosten koper bestaan in de regel uit overdrachtsbelasting, de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering en indien er een nieuw kadastraal perceel ontstaat, de kosten voor het inmeten en splitsen van het perceel met definitieve grenzen en perceelnummers.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Veelal wordt een termijn van vijf weken aangehouden voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt. U dient dit verzoek zelf aan te geven tijdens de onderhandelingen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben. Een koper doet er verstandig aan relevante vragen te stellen. De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. De verkopende makelaar beschikt over deze lijst. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Veel gestelde vragen rondom de aankoop van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Door een bod te doen bent u nog niet automatisch in onderhandeling. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. Een verkoper is niet verplicht om een tegenbod te doen.

2. Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

3. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die heeft bezichtigd of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure en met wie als eerste in onderhandeling wordt gegaan. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is.

4. Ik heb als eerste gebeld voor een bezichtiging. Ben ik dan nummer 1?

Nee. Aan een bezichtigingsafspraken kunt u geen rechten ontleen. Deze is geheel vrijblijvend voor zowel u als de verkoper. Mogelijk heeft een ander na u gebeld die eerder tijd kon vrijmaken voor een bezichtiging.

5. Ik wil een optie of een toezegging dat ik nummer 1 ben voor de woning. Kan dat?

Ja, dat kan, maar gebeurt niet vaak. Meestal zal de verkoper zich niet willen binden aan een toezegging. Een optie of toezegging kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen hierover.

6. Iemand heeft een bod gedaan. Mag ik dan ook nog een bod doen?

Als een woning 'onder bod' is mag u wel een bod uitbrengen, maar de verkoper zal dan normaal gesproken (behoudens uitzonderingen, zie vraag 7) pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper samen met de verkopende makelaar besluiten om een lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld door een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans.

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

Nee. De rechter heeft bepaald dat de vraagprijs wordt gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet.

9. Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, zolang de woning nog niet is verkocht, is de verkoper vrij om zijn prijs aan te passen.

10. Wanneer vervalt een bod?

De rechter heeft bepaald dat als de wederpartij een bod niet accepteert maar een nieuw tegenbod uitbrengt, dat dan het oude bod is vervallen. Er is geen verplichting om door te onderhandelen.

11. Heb ik automatisch recht op een ontbindende voorwaarde voor financiering?

Nee, ontbindende voorwaarden en de precieze inhoud ervan moeten tijdens de onderhandeling zijn overeengekomen, anders worden deze niet opgenomen in de koopovereenkomst.

12. Hoe komt de koop tot stand?

Als partijen het eens zijn geworden over de prijs en de bijkomende voorwaarden (zoals de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de mondelinge koop vast in een NVM koopakte, die door beide partijen ondertekend wordt in bijzijn van de makelaar.