

TE KOOP



Den Alst 11, 's-Heerenberg

Vraagprijs € 250.000,= k.k.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL
makelaars.nl
sinds 2007



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Soort
Eengezinswoning

Type
Tussenwoning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1968

Aantal kamers	4
Inhoud	338 m³
Perceeloppervlakte	141 m²
Woonoppervlakte	84 m²
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Kabel	Glasvezel
Zonwering	Rolluiken
Tuin	Achtertuint
Kwaliteit	Normaal





> Omschrijving

Welkom aan de Den Alst 11, een eengezinswoning gelegen in een rustige wijk in het charmante stadje 's-Heerenberg. Deze woning is de ideale starterswoning.

Wanneer we de woning binnenstappen, komen we in de entree en hal, waar zich het toilet en een praktische provisiekast met de meterkast bevinden. Vanuit de hal lopen we door naar de halfopen keuken, die bovendien beschikt over een eigen achteringang. Aansluitend betreden we de lichte woonkamer.

Via de trap bereiken we de eerste verdieping. Hier vinden we een ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

Met de vlizotrap gaan we verder naar de zolder, die zich uitstekend leent als bergruimte.

Buiten de woning is er nog een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1968;
Inhoud woonhuis $\pm 338 \text{ m}^3$, woonoppervlak $\pm 84 \text{ m}^2$, overige inpandige ruimte $\pm 11 \text{ m}^2$;
externe bergruimte $\pm 10 \text{ m}^2$;
Perceeloppervlakte 141 m^2 ;
Ideale starterswoning;
Kindvriendelijke wijk nabij de lagere school;
Meetrapport conform NEN-voorwaarden aanwezig;
Aanvaarding in overleg.

LET OP:

Volgens de richtlijnen van de overheid wordt het pand gedurende de 1e maand van verkoop uitsluitend aangeboden aan huurders die in een sociale huurwoning van een woningcorporatie in de gemeente Montferland wonen.

Mogelijkheden voor niet-huurders:

Hoewel sociale huurders gedurende de eerste maand voorrang hebben bij de aankoop, kunnen ook geïnteresseerden die geen huurder zijn zich in deze periode melden als belangstellende. Mocht er na de eerste maand geen huurder van een sociale huurwoning in aanmerking komen voor de woning, dan kunnen niet-huurders eveneens bezichtigen, een bod uitbrengen en in aanmerking komen voor de aankoop.

Voorrangregeling voor sociale huurders:

Den Alst 11 te 's-Heerenberg, een voormalige huurwoning van woningcorporatie Plavei, biedt een unieke kans voor sociale huurders in de gemeente Montferland om eigenaar te worden van een eigen woning. Deze woning is speciaal beschikbaar voor huurders van sociale huurwoningen met een maximale huurprijs van € 900,07. Huurders van Plavei of een andere woningcorporatie binnen de gemeente Montferland kunnen onder bepaalde voorwaarden voorrang krijgen bij de aankoop. Als u momenteel in een sociale huurwoning in Montferland woont en interesse heeft in deze woning, dan nodigen wij u uit om contact met ons op te nemen. We voorzien u graag van meer informatie over de procedure en de voorwaarden. Indien u geen huurder bent bij een woningcorporatie, komt u niet in aanmerking voor deze voorrangregeling.

> Extra informatie

Bijzondere Verkoopvoorwaarden:

Bij de verkoop van deze woning zijn enkele bijzondere voorwaarden van toepassing die u als koper in overweging moet nemen;

Projectnotaris: De verkoop van de woning verloopt via een door Plavei aangewezen projectnotaris. Dit houdt in dat u de koopakte niet via een eigen notaris kunt laten passeren.

Zelfbewoningsplicht: Als koper van deze woning bent u verplicht om de woning gedurende een minimale periode van drie jaar zelf te bewonen. Dit betekent dat de woning niet verhuurd mag worden in deze periode. Indien u besluit de woning binnen deze termijn te verkopen, wordt een boeteclausule van kracht.

Kosten voor Inmeten Perceel: De kosten die gepaard gaan met het inmeten van het perceel zijn voor rekening van de koper.

Gunning: De gunning van de woning geschiedt op basis van het beste bod. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de hoogte van het bod, maar ook met de gestelde voorwaarden en de aanvaardingsdatum. Sociale huurders die voldoen aan de voorrangregeling hebben een streepje voor. Plavei behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

Voorwaarden Voorrangregeling

Om in aanmerking te komen voor de voorrangregeling bij de aankoop van deze woning, dient u aan specifieke voorwaarden te voldoen:

U dient momenteel een sociale huurwoning te huren van een woningcorporatie binnen de gemeente Montferland.

U moet zelf op het huurcontract staan vermeld en bereid zijn om uw huidige huurovereenkomst op te zeggen, waarbij u de woning leeg en in goede staat achterlaat.

Er mag geen sprake zijn van een tijdelijk huurcontract.

Het is verplicht dat u persoonlijk aanwezig bent tijdens de bezichtiging van de woning.

Indien er vermoedens zijn van onderhuur, overlastklachten of een openstaande huurschuld bij uw huidige huurwoning, kan dit een reden zijn om u uit te sluiten van de voorrangregeling. Plavei zal dit beoordelen op basis van informatie van uw huidige woningcorporatie.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL.0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

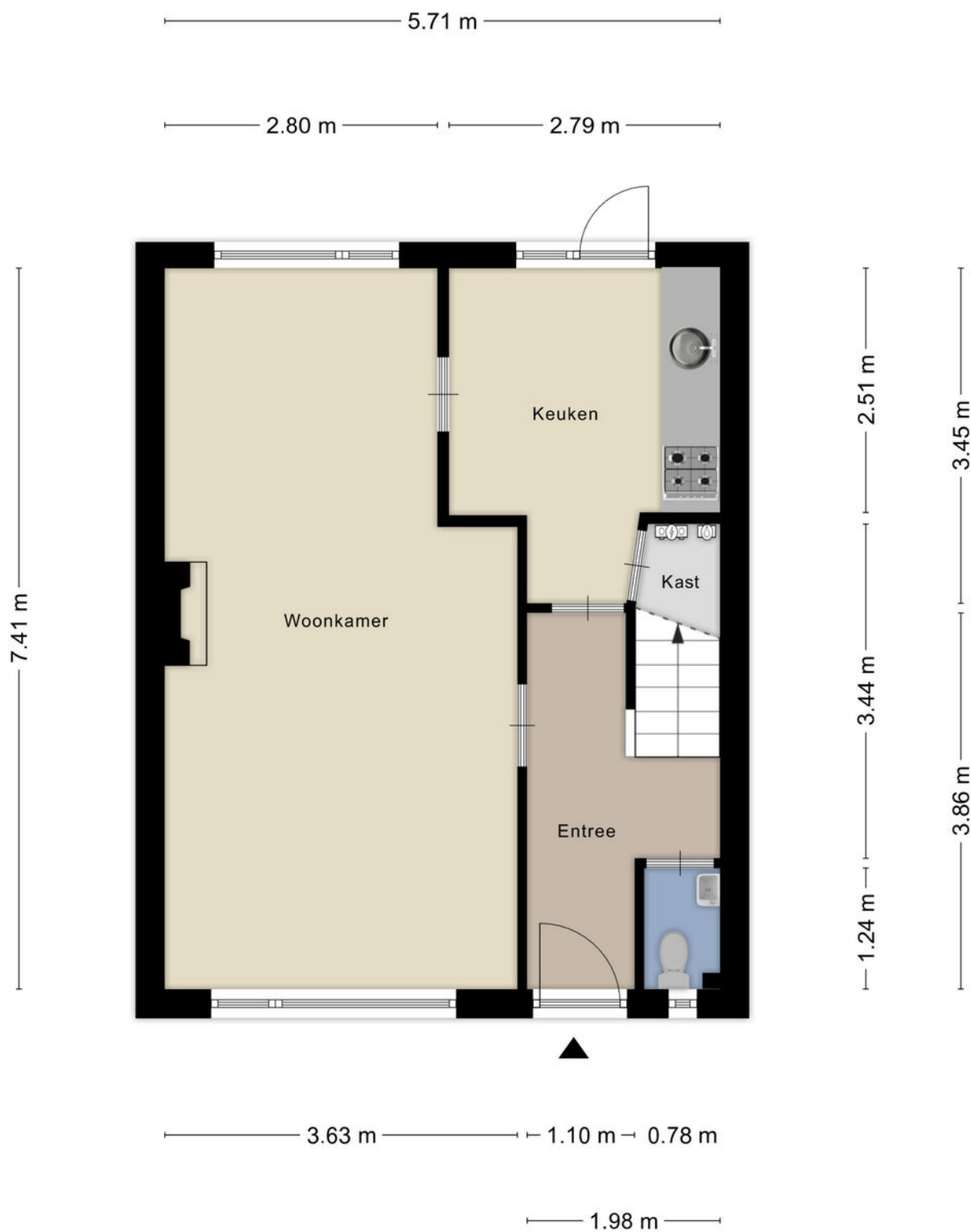






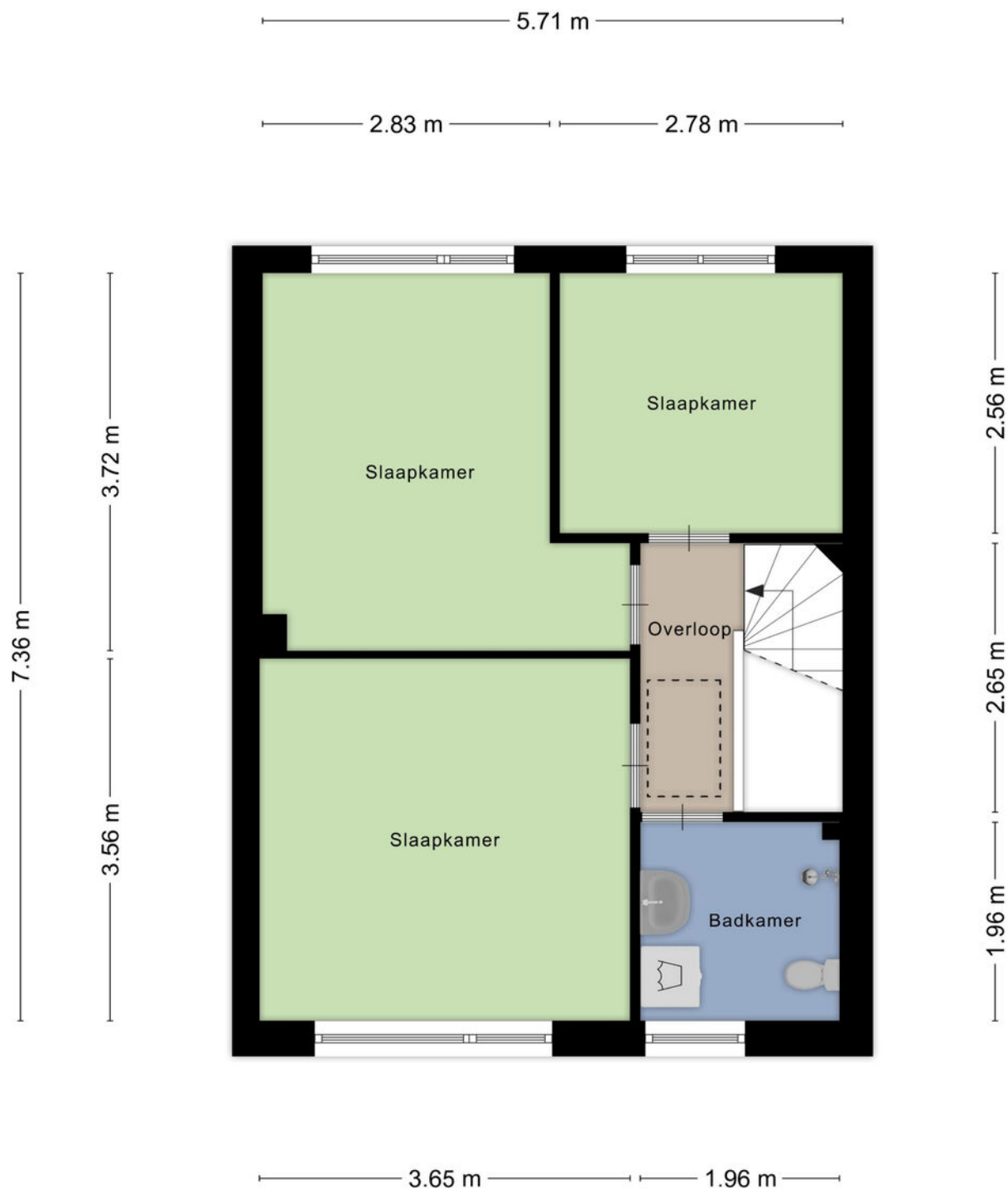


> Plattegrond



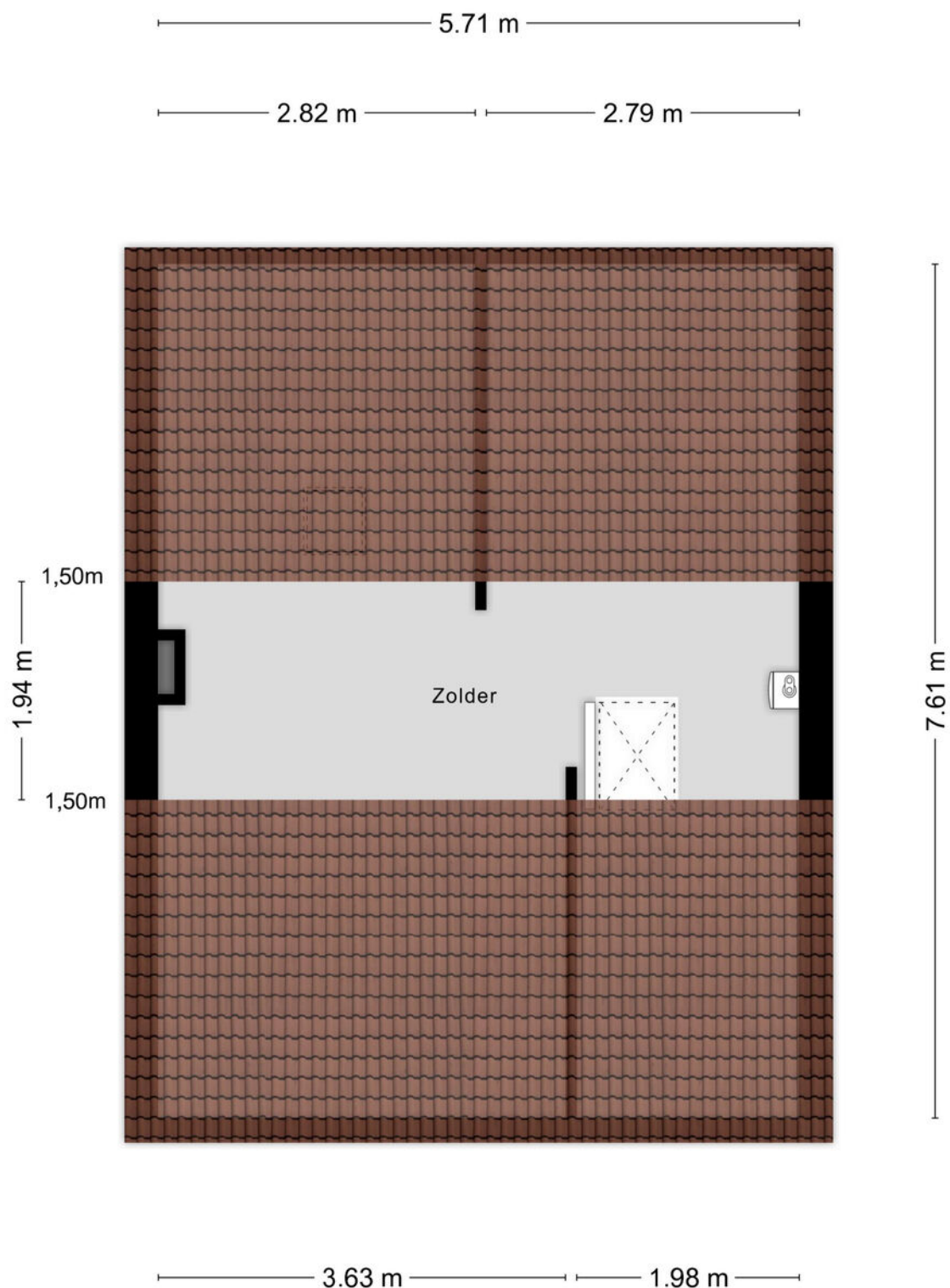
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



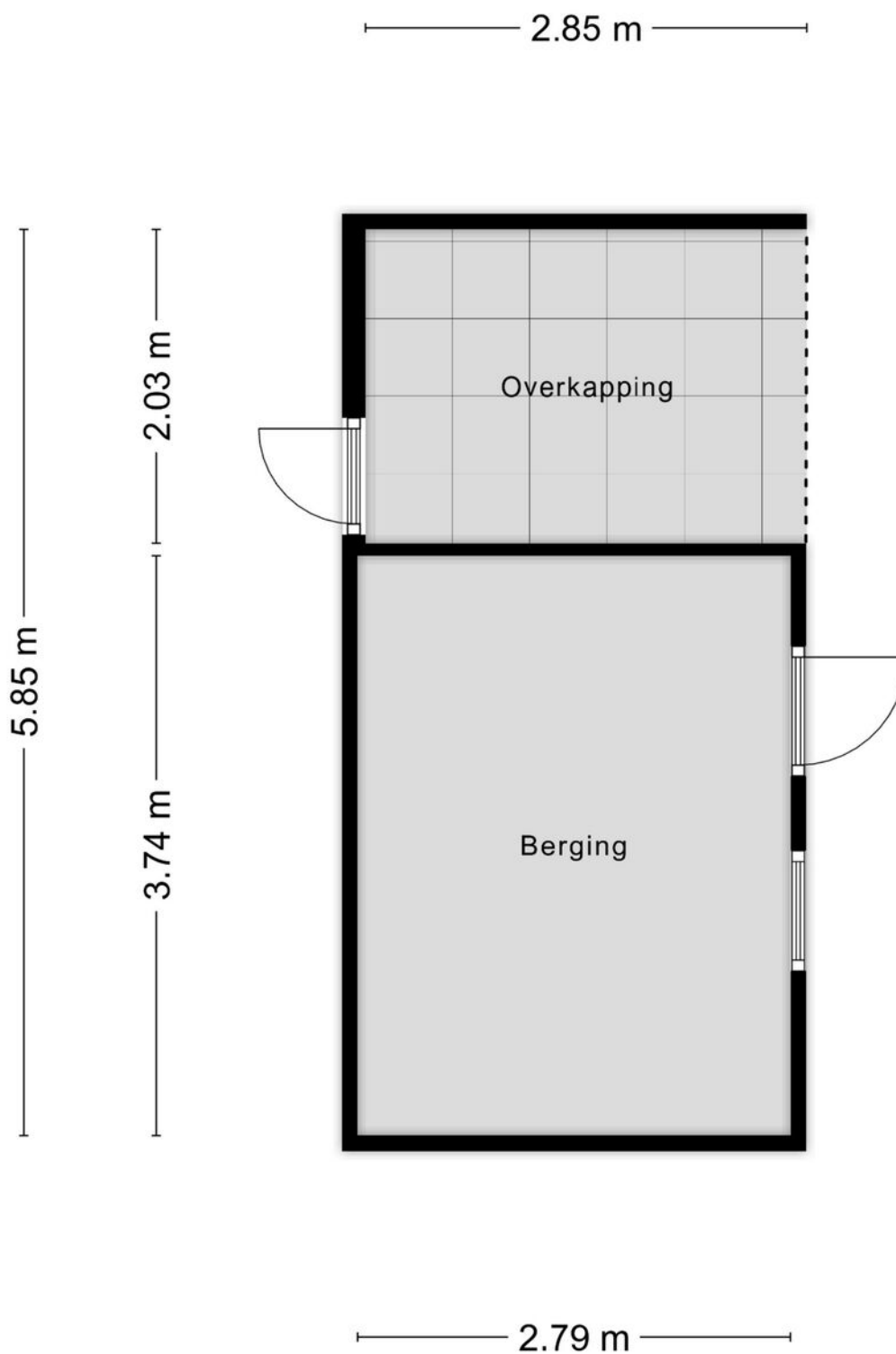
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

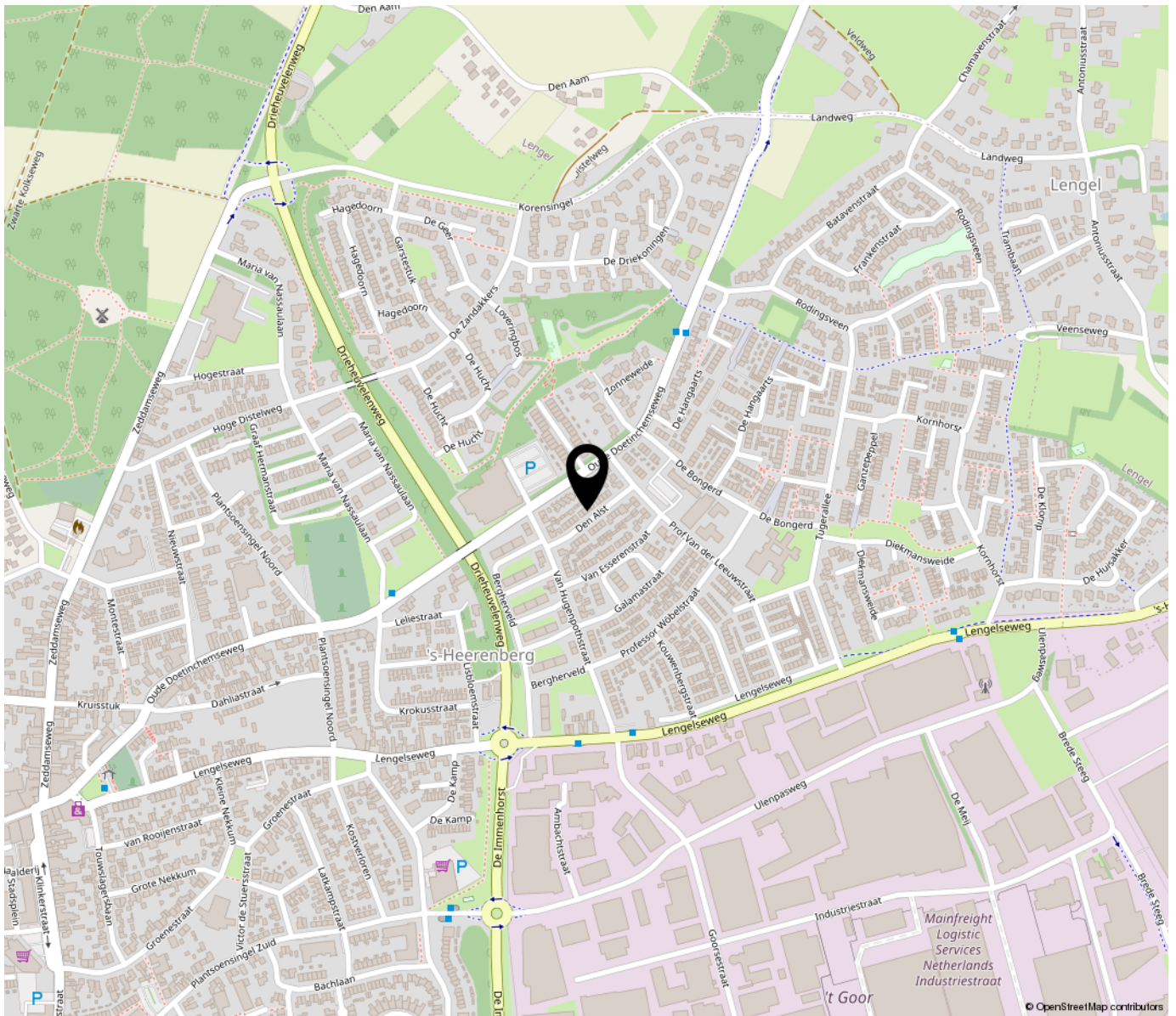


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

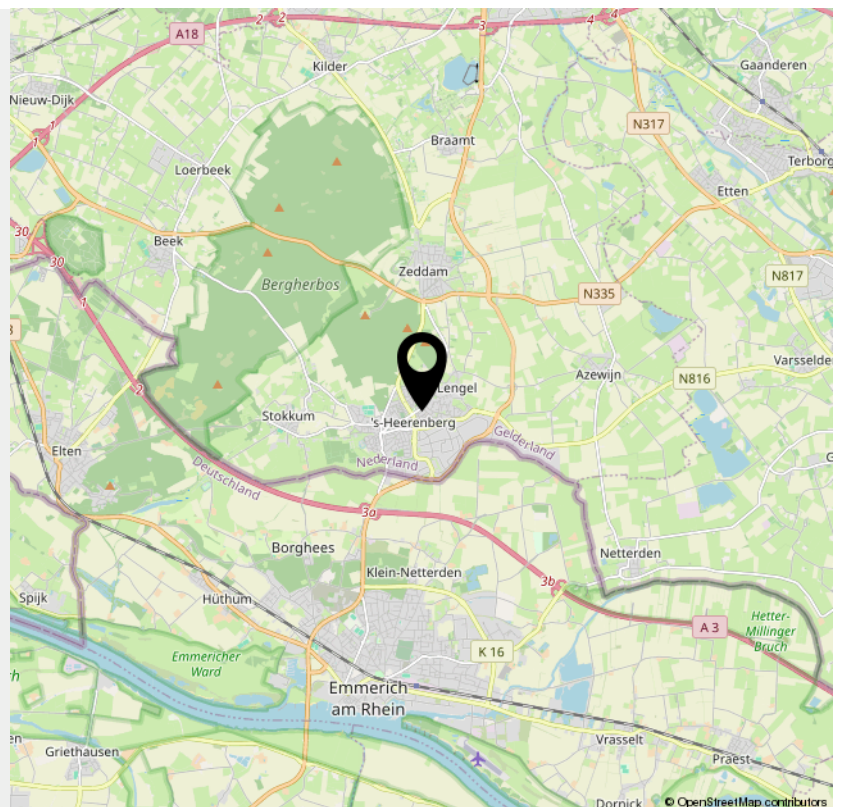
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Den Alst 11





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Algemene verkoopinformatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc.

Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus 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.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod).

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent "kosten koper"?

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 inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en 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, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl



Financieel Fit
| Montferland

- ✓ Hypotheken
- ✓ Verzekeringen
- ✓ Kredieten
- ✓ Pensioenen



Financieel Fit[®]
Montferland

Benieuwd wat jij kunt lenen?
Stel ons al je hypotheekvragen!
0314-745152



Erik Rosendaal
NVM Register Makelaar Taxateur
06-53693152



Sjoerd Rosendaal
NVM Makelaar Wonen
06-12509272



Miranda Tiemessen-Smithuysen
NVM Makelaar Wonen
06-82395306.



Ton Velthausz
Buitendienst Medewerker



Marga Hendriksen-Te Booij
Binnendienst Medewerkster



Wendy Duinkerken-Medze
Binnendienst Medewerkster



Marie-José Mijnen-Dellemann
Binnendienst Medewerkster

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje