



Broekdijk 24 te Kesteren




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

Royaal ingedeeld en hoogwaardig afgewerkt, **VRIJSTAAND WOONHUIS** met veel luxe en wooncomfort. Schuin achter de woning staat een grote, vrijstaande **GARAGE/SCHUUR** die volledig is geïsoleerd, verwarmd en is voorzien van een hoge nok met 2 zoldervlieringen. In de achtertuin staat een prachtige en zeer degelijk gebouwde **VERANDA**. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met beregeningsinstallatie en een **OPRIT** met plaats voor meerdere (werk)auto's.

Dit is de ideale woning voor een groot gezin. De begane grond is bijzonder ruim opgezet met o.a. een living met gashaard, dubbele terrasdeuren, een werkkamertje, een riante en-suite leefkeuken, een praktische bijkeuken en een multifunctionele ruimte die je voor meerdere doeleinden kunt gebruiken. Op de verdieping vindt je maar liefst 6 volwaardige slaapkamers en 2 moderne, luxe badkamers. Een vlizotrap op de riante overloop geeft toegang tot een zoldervliering.

Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1998
Woonoppervlakte:	Ca. 253m ²
Externe bergruimte:	Ca. 50m ²
Perceeloppervlakte:	1.054m ²
Inhoud:	Ca. 910m ³
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	7
Energie label:	B
Ligging:	Bedrijventerrein
Achtertuin:	Ca. 200m ² (20m diep x 10m breed)
Tuin:	Gelegen op het noordwesten





Landelijke woonsfeer

Deze gezinswoning is in 1998 gebouwd waarbij de landelijke stilelementen direct opvallen. Denk daarbij aan de erker aan de voorzijde en de kapconstructie met grote overstekken en wolfseinden. Eénmaal binnen zullen elementen als en-suite schuifdeuren met maatwerk kasten tussen woonkamer en leefkeuken direct opvallen. De binnendeuren betreffen stijlvolle paneeldeuren. En de bovenlichten in de ramen zijn kleurrijk voorzien van glas-in-lood hetgeen in het isolatieglas is geplaatst. Hierdoor heb je wel de klassieke uitstraling maar lever je niet in op duurzaamheid.





Royale leefkeuken

De keukenopstelling is qua formaat mooi afgestemd op de ruimte aangezien er een uitgebreide U-opstelling is geplaatst. Het aanrechtblad van natuursteen (terrazzo) biedt veel werkruimte en ook aan kastruimte is er geen gebrek. Zo heeft de keuken onder meer 120cm brede ladekorven waaronder ‘blinde’ besteklades. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, een 4+2 pits inductie kookplaat en een design afzuigschouw. In de hoge kastenwand vind je nog een combi-oven/magnetron, een separate (2e) magnetron en een maximaal hoge koelkast.





Living

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en grenst daarmee direct aan het buitenterras in de achtertuin. Een echte eye-catcher is de zandstenen schouw met ingebouwde gashaard die voor gezellige winteravonden zorgt. En ook de getrommelde eikenhouten vloer (met vloerverwarming) draagt bij aan een warme woonsfeer. Je zult het niet direct verwachten, maar achter de louverdeurtjes is een werkkamer gecreëerd. Het voelt aan als een inloopkast, maar je zult verrast worden door de werkhoeek met maatwerk bureau en ombouw kastenwand.





Multifunct. kantoorruimte

In de zijvleugel van de woning was oorspronkelijk een dubbele, inpandige garage bedacht, maar in de huidige setting is hier een royale, multifunctionele (leef)ruimte gemaakt. De ruimte is maar liefst 33m² groot en biedt volop mogelijkheden voor een kantoor of praktijkruimte aan huis. Het is namelijk volledig geïsoleerd, er is verwarming en water aanwezig en meerdere ramen zorgen voor het nodige daglicht. Aan de achterzijde heeft het een eigen deur, maar je zou ook aan de voorzijde een raam kunnen opofferen voor een nieuwe entree.





Slaapkamers

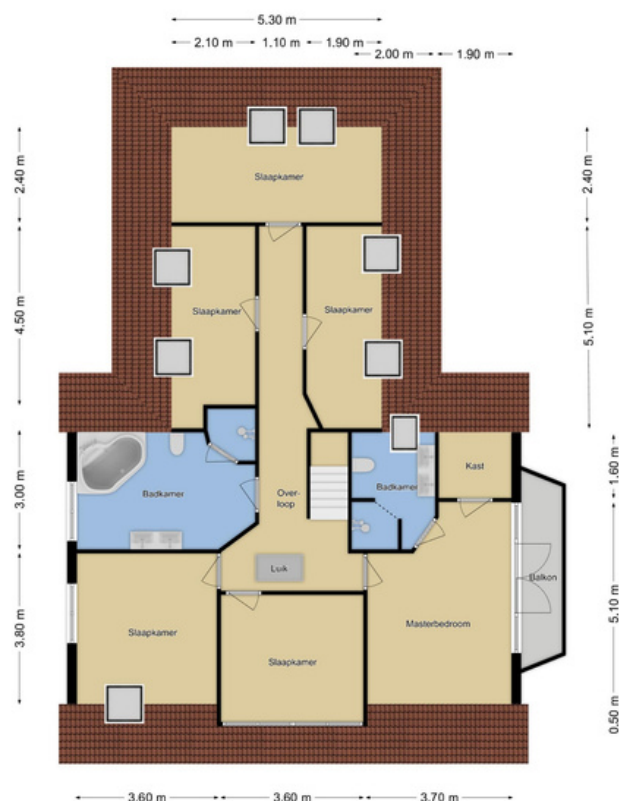
Via een hardhouten trapopgang in de hal, bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot maar liefst 6 volwaardige slaapkamers van respectievelijk 17m², 15m², 14m², 13m², 10m² en 10m² groot. Er zit dus geen kleine kamer tussen. De grootste kamer betreft de masterbedroom met een eigen badkamer, een airco, een walk-in-closet en een balkon. De 2e slaapkamer heeft een brede dakkapel terwijl de andere slaapkamers allen voorzien zijn van grote Velux dakvensters met rolhorren. Kortom, een gezin met 5 tieners zou hier prima uit de voeten kunnen.





2 Badkamers

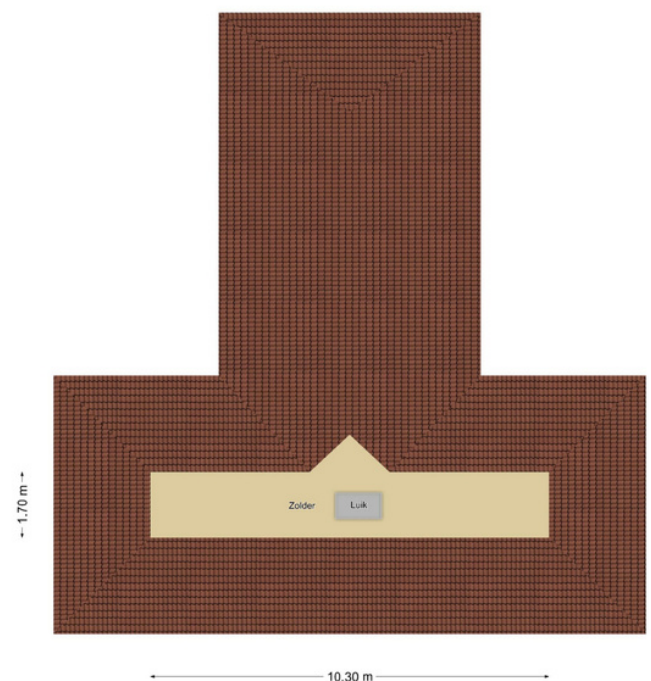
De eerste badkamer grenst aan de masterbedroom (en-suite) en is modern en fris afgewerkt met onder meer een comfortabele inloophdouche, een wastafelmeubel met granieten waskommen en een 2e zwevend wandcloset. In de 2e badkamer is er voor een rond 2-persoons hoek/ligbad en een royale inloophdouche gekozen. Opvallend zijn de 2 grote waskommen die beiden op een designkast staan. En uiteraard ontbreekt het 3e wandcloset niet. Op beide badkamers hoef je overigens geen koude voeten te krijgen aangezien er vloerverwarming in de tegelvloer is aangebracht.





Zoldervliering

Je zult verbaasd zijn hoeveel ruimte er nog op zolder te vinden is. Het is dan ook jammer dat er geen vaste trap naar de zolder gaat, maar alleen een vlizotrap. Overigens zou dit wel goed te realiseren zijn. De zolder van de hoofdwoning heeft een nokhoogte van 2,3 meter waardoor je hier goed kunt staan. Je vindt hier dan ook veel opbergmogelijkheden voor (seizoen)spullen. De nokhoogte van de zijvleugel ligt iets lager, namelijk op 1,5 meter hoogte. Deze zolder is middels een 2e vlizotrap te bereiken en biedt nog extra opbergmogelijkheden.





Garage & schuur

Het bijgebouw van ca. 50m² groot is nog relatief nieuw en is op zeer degelijke wijze gebouwd. Er is gekozen voor een geïsoleerde spouwmuur, stalen spanten en een kapconstructie met geïsoleerde sandwichpanelen en dakpannen. Zelfs de betonvloer is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Deze garage/loods is erg interessant voor de uitoefening van een bedrijf zoals een aannemersbedrijf, een schildersbedrijf of een meubelmaker. De hoge/brede sectionaaldeur is elektrisch te bedienen. En niet onbelangrijk: Er is elektriciteit met krachtstroom aanwezig.





Tuin

Deze woning staat midden op de kavel waardoor je aan zowel voor- als achterzijde veel tuin hebt. Rondom de woning is er veel aandacht besteedt aan een verzorgde uitstraling met een strak gazon, klinkerbestrating, kleurrijke borders, sierlijke hagen en diverse bomen. Dit zorgt voor een groen karakter, hetgeen tijdens een warme zomer ook groen te houden is middels pop-up besproeiingssysteem dat door de tuin is aangelegd. Aan de achterzijde zijn op de erfgrans steenkorven geplaatst die ook voor de nodige privacy zorgen.



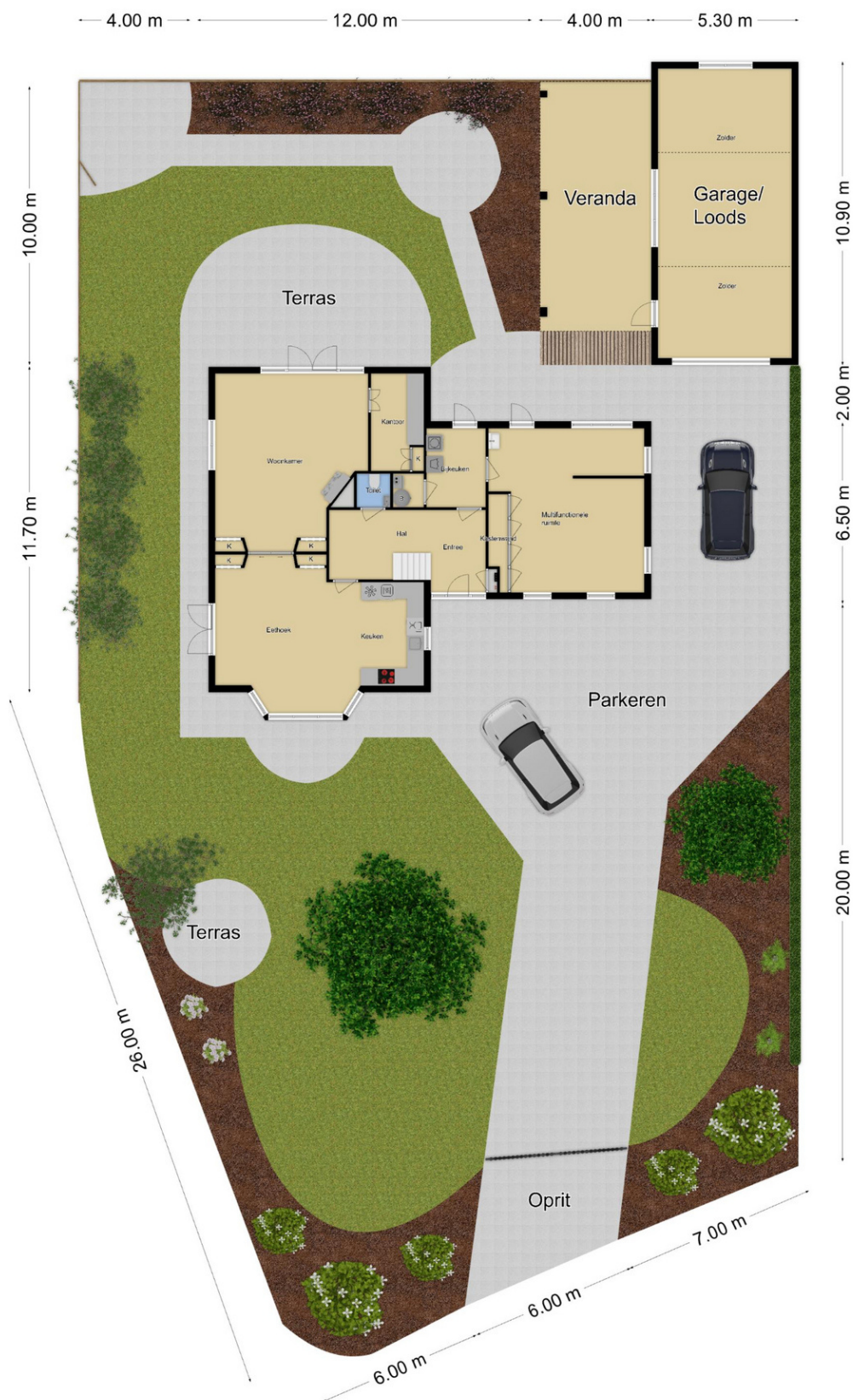


Veranda

Ben je een tuinliefhebber en ben je graag buiten, dan zal je de veranda zeker aanspreken. Het is niet zomaar een veranda. Er is gekozen voor een robuuste, houten constructie met dikke draagbalken en ‘boomstammen’ als pijlers die op gemetselde poeren zijn geplaatst. Met 9m bij 4m kun je hier prima een tuinset en een loungebank kwijt. En goed om te weten: Na een drukke werkdag kun je hier heerlijk beschut van de avondzon genieten.



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 bezichting 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

