



# TE KOOP

## Heuvelstraat 2G Deurne



### € 935.000,- K.K.

Assurantie- & Makelaarskantoor Swinkels

Kerkstraat 17

5751 BG Deurne

T: 0493-312468

E: [info@makelaardijswinkels.nl](mailto:info@makelaardijswinkels.nl)

***UNIEK PENTHOUSE VAN CA. 211 M2 MET DRIE RUIME SLAAPKAMERS EN  
EEN PANORAMISCH UITZICHT IN HET CENTRUM VAN DEURNE!***

**Algemene Informatie**

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Objectadres</b> | <b>: Heuvelstraat 2G, 5751 HN Deurne</b>         |
| <b>Bouwjaar</b>    | <b>: ca. 2008</b>                                |
| <b>Oppervlakte</b> | <b>: ca. 211 m<sup>2</sup>, exclusief balkon</b> |
| <b>Aanvaarding</b> | <b>: in overleg</b>                              |
| <b>Prijs</b>       | <b>: € 935.000,- k.k.</b>                        |

**Indeling**

Welkom in dit indrukwekkende penthouse aan de Heuvelstraat 2G in Deurne. Met een woonoppervlak van maar liefst 211 m<sup>2</sup> behoort dit appartement tot de absolute uitzonderingen in Deurne – een zeldzame kans voor wie royaal en stijlvol wil wonen in het centrum met alle voorzieningen op loopafstand.

Bij binnenkomst ervaart u meteen de ruimte en het licht. De grote woonkamer met sfeervolle gashaard en airconditioning vormt het hart van de woning. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier de hele dag van een prachtig weids uitzicht.

De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt alle comfort om uitgebreid te koken en te genieten met familie en vrienden.

Het penthouse beschikt over drie ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet, en bovendien is er een tweede toilet voor extra gemak.

Praktische details zijn niet vergeten: zo heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats en een berging in de kelder.





### Algemeen:

- Het betreft een mooi uniek appartement van ca. 211 m<sup>2</sup> met lift gelegen op de bovenste etage in het centrum van Deurne in een kleinschalig complex
- Het appartement beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats en berging in de kelder
- Zeer royale woonkamer met open keuken
- Veel lichtinval en een panoramisch uitzicht
- Het appartement beschikt over een ruim dakterras en gezamenlijk dakterras aan de achterzijde van het complex
- Uitstekend onderhouden appartement op toplocatie
- Cv-ketel bouwjaar 2024
- De servicekosten bedragen ca. € 293,56 per maand



***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 ontleend.*



## 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.

Verkoper attendeert koper hierbij nadrukkelijk het hij de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper staat niet in voor de staat van de woning, in het bijzonder voor wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken komen voor risico en rekening van koper.

### **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.