

VANDEWIEL

MAKELAARS

Bijzonderheden:

- instapklaar
- energielabel A
- tuin op het zuiden
- ruime oprit



Vianendreef 39



076
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



VBO MAKELAAR



Kenmerken:

Bouwjaar : 1971
Perceel : 140 m²
Inhoud : 388 m³
Woonopp. : 112 m²

Prijs : €469.000,- k.k.



Is dit jouw droom woning?

Vianendreef 39

Prijs €469.000,- k.k.

INSTAPKLARE, TRENDY EN
SFEERVOLLE TUSSENWONING
NABIJ HET CENTRUM

Welkom!

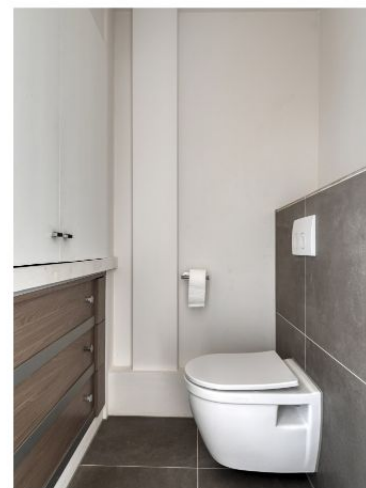
Bijzonderheden

- gelegen nabij het centrum;
- achtertuin op het zuiden;
- platte daken zijn vervangen in 2021;
- er liggen 22 zonnepanelen die geplaatst zijn in 2022;
- de keuken dateert van 2023;

Bijzonderheden

- gevels zijn nageïsoleerd in 2023;
- schilderwerk binnen dateert van 2024 en buiten van 2025;
- de badkamer is opgepimpt in 2024 en daar tref je elektrische vloerverwarming;
- fijne lichte woonkamer met open keuken;
- sfeervol, instapklaar en veel m2 woonplezier.

Hal/entree



Begane grond

Woonkamer



Woonkamer/keuken (ca 41m²)

De woonkamer is voorzien van een pvc-vloer, stucwanden en stucplafond.

Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Een loopdeur leid je naar de zonnige tuin.



Begane grond

Hal/entree (circa 3 m²)

De hal is voorzien van een pvc-vloer, stucwanden en stucplafond en biedt toegang tot de meterkast, toilet, bijkeuken en de woonkamer met open keuken.

Toilet (circa 1 m²)

Het toilet is deels betegeld en biedt een closet en fontein.

Keuken



Open Keuken

De moderne en toffe open keuken biedt een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser, plint-boiler en tal van handige kastruimte.

Bijkeuken (circa 7 m²)

Vanuit de hal bereik je deze praktische ruimte met volop bergruimte en de je treft hier ook de aansluiting voor de wasapparatuur.

Begane grond

Slapen

Slaapkamer 1 (circa 13 m²)

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaat, stucwanden, stucplafond en een vaste kast.



Eerste verdieping

Slapen



Eerste verdieping

Badkamer

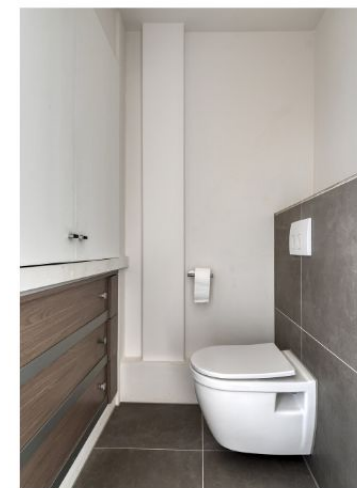


Badkamer (circa 9 m²)

De toffe badkamervind je in een voormalige slaapkamer. De badkamer is geheel betegeld en biedt een ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel.

Toilet (circa 3 m²)

Het separaat toilet biedt een hangcloset en toegang tot een bergkast.



Slaapkamer 2 (circa 8 m²)

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechtachterzijde en biedt laminaat, stucwanden en stucplafond.

Via de overloop bereik je 2 slaapkamers, badkamer, toilet en een vaste trap naar de 2e verdieping.

Eerste verdieping

Slapen



Slaapkamer 3/zolderkamer (circa 19 m²)

De verrassend ruime zolderkamer is mooi afgewerkt met laminaat, stucwanden, balkenplafond en een dakraam



Een fijne slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

Netjes weggewerkt in inbouwkasten tref je de opstelling van de cv (Remeha, bouwjaar 2020) en de omvormer van de zonnepanelen.

Tweede verdieping

Tuin



Achtertuin (circa 45 m²)

De trendy aangelegde en zomerse tuin is gunstig gelegen op het zuiden.



Buiten

Tuin

De tuin is bestraat en tezamen met de fijne overkapping een heerlijke tuin om te genieten van het buitenleven.



Buiten

Voortuin



Voortuin (circa 36 m2)

De voortuin is mooi aangelegd met goede bestrating en biedt plaats aan 2 auto's.

Buiten



Bieden

Ben je enthousiast en wil je een bod uitbrengen op deze woning? In jouw eigen Move account, welke vrijgegeven wordt op het moment dat we een bezichtigingsafspraken inplannen, heb je de mogelijkheid een bod te doen.

Op deze manier wordt het bod direct toegevoegd aan het biedlogboek *zodat we aan de verplichting van het biedlogboek voldoen.*

Biedlogboek

Het biedlogboek geeft inzicht in alle biedingen die op een woning zijn gedaan. Hierdoor wordt het verkoopproces transparanter. Zodra een woning definitief verkocht is (en er geen voorbehouden meer gelden) heb je als bieder inzage in alle gedane biedingen.

In het biedlogboek is het gedane bod inzichtelijk met daarbij aangegeven of dit bod met of zonder voorbehoud financiering en-/of bouwkundige keuring is.

Andere eventuele voorbehouden en voorwaarden zijn niet zichtbaar.

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Tweede verdieping

Overzicht

Energie

Warmteverlies in doorsnee woning



Ga je je huis verkopen?

Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.

Wij moeten de labelklasse (A+++/t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V.(www.hv-advies.nl) adviseren.

Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op www.verbeterjehuis.nl. Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO₂-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Kadaster



DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:

A

Duurzaam wonen

Kadastrale kaart

ALGEMENE INFORMATIE

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn indicatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voorzover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Brancheorganisatie - certificering

Van de Wiel Makelaardij B.V. is een gecertificeerd en geregistreerd lid van de landelijke brancheorganisatie VBO Makelaar en tevens ingeschreven in het Register SCVM (Stichting Certificering VBO Makelaars). De Nederlandse overheid heeft dit opleidingstraject als enige makelaarsopleiding in Nederland geaccrediteerd, d.w.z. dat een SCVM makelaar de hoogste graad van opleiding heeft. Om in dit register ingeschreven te blijven worden de makelaars verplicht permanente educatie te volgen, zo zijn zij voortdurend op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt. Behoudens onze eigen Statuten, Voorwaarden en Tuchtcollege zijn wij als VBO Makelaar tevens aangesloten bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC). Dit is een onafhankelijke organisatie opgericht door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, welke bij een eventuele klacht ingeschakeld kan worden.

Beroepsaansprakelijkheid

Uiteraard heeft Van de Wiel Makelaardij B.V. een goede beroepsaansprakelijkheids- verzekering.

Koopovereenkomst

Bij een aan-/verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Vereniging VBO Makelaar. Hierin wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Financiële Dienstverlening

U bent op zoek naar uw droomhuis. Om die droom waar te maken moet er veel worden geregeld. Ook op financieel gebied. Het kopen van een huis heeft namelijk grote financiële gevolgen. Een hypotheek is maatwerk en moet aansluiten op uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Een goed advies is daarom van groot belang. Wij zijn een betrouwbare partner op het gebied van financiële planning.



Een goed uitgestippeld financieel plan biedt u enorme voordelen. Voor nu, maar zeker ook voor later. Vraag om een vrijblijvend gesprek.

Notaris

Van de Wiel Makelaardij wordt op juridisch terrein, indien door haar gewenst, geadviseerd door “Prinsenhof Notariaat” . In het belang van zowel koper als verkoper, o.a. op het gebied van waarborgsom, domiciliekeuze e.d. dient de keuze van de notaris bepaald te worden op het moment van overeenkomen. Het staat koper dan ook geheel vrij om bij het sluiten van de overeenkomst een notaris voor te dragen, die onderdeel van de overeenkomst zal worden. Indien koper geen notaris voordraagt bij het sluiten van de overeenkomst zal de notariële levering van dit aangeboden object geschieden ten overstaan van “Prinsenhof Notariaat” , Markt 9, 4841 AA Prinsenbeek, tel 076-5434444. U kunt geheel vrijblijvend een offerte opvragen.

Aankoopbegeleiding

U bent op zoek naar koopwoning? Meld u aan als woningzoekende met een zoekprofiel op onze website. U wordt opgenomen in ons zoekersbestand en u ontvangt per mail bericht wanneer wij een passende woning hebben gevonden.

Taxatie

Heeft u een taxatierapport nodig voor hypothecaire geldlening, bij aan- of verkoop, successie, boedelscheiding, fiscaal? Laat ons u een aanbieding doen.

UW VRAGEN OVER KOPEN EN VERKOPEN

Het kopen of verkopen van een huis doet u niet iedere dag. Wij kunnen ons voorstellen dat u hierover veel vragen heeft. Een aantal hiervan hebben wij hieronder al beantwoord.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen. Wij nemen graag de tijd voor u.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

Het is niet zo dat wanneer u een bod doet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als verkoper een tegenbod doet.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen ook als er al over een bod wordt onderhandeld?

Dat mag. Een prijsonderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen gewoon door. Als er al een bod ligt en verkoper is in onderhandeling, dan zal de verkopende makelaar dat aan u meedelen, dit heet ‘onder bod’ zijn.

3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u 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.

4. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. 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 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 (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. Als koper een makelaar inschakelt om zijn belangen te behartigen, dan dient hij zelf ook deze diensten af te rekenen.

5. Onderzoeksplicht van de koper?

Alvorens koper een bod uitbrengt moet koper onderzoek hebben verricht naar alle aspecten van de woning die van belang zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing. U moet hierbij denken aan het inwinnen van informatie bij gemeente, kadaster, uw financiële mogelijkheden.

6. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat is de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, evt. overname roerende zaken), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte.

Na ondertekening door beide partijen, krijgt koper echter nog 3 dagen bedenktijd. Dit is bij wet geregeld. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

7. Bouwtechnische keuring?

Wij bieden u de mogelijkheid om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring van de woning te laten uitvoeren. Met deze APK Vastgoedkeuring krijgt de koper nog meer zekerheid en u een (nog) betere prijs.

8. Zelf verkopen?

U kunt natuurlijk zelf een klein bordje in de tuin zetten met ‘te koop’. Of een advertentie in de krant plaatsen. Maar .. er komt heel wat kijken bij de verkoop van uw woning : denk aan taxaties, rondleidingen, juridische aspecten, onderhandelingen, koopaktes, notarissen. En dat makelaarsbord in de tuin. Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop van woningen en nemen u niet alleen een heleboel rompslomp uit handen, maar we zorgen er ook voor dat u de beste prijs krijgt voor uw woning. Natuurlijk kost dat geld, maar een goede makelaar zal zijn eigen courtage kunnen terugverdienen. En dat scheelt u een hoop zorg. Kom eens praten, een goed advies kost u niets, een afspraak ook niet.

Van de Wiel Makelaardij B.V.
Wij leveren maatwerk omdat wij goed naar uw wensen luisteren.
Word ook een tevreden klant!

Informatie

Kopen en verkopen

**Hebben
wij
een
match?**



Van de Wiel
MAKELAARS