



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Tarwe 8 te Heusden



Samenvatting

Een heerlijke nieuwe woning die geheel luxe is afgewerkt. Deze woning is gasloos.
Begane grond en eerste verdieping met vloerverwarming die ook een paar graden kan koelen.
Deze woning biedt veel comfort en luxe en is in hoge kwaliteit afgewerkt.
Energie label A+++ en 14 zonnepanelen. Fijn gelegen in mooie nieuwbouwwijk 'Heusden Oost'.

Begane grond met een houtlook tegelvloer. Keuken aan de voorzijde met luxe en ruime keukenopstelling.
Woonkamer met trapkast en een mooie grote pui naar de tuin. De binnendeuren zijn uitgevoerd in luxe stompe deuren. De gehele woning is voorzien van strak stucwerk wanden en plafonds.
1^e Verdieping met een laminaatvloer. Twee ruime slaapkamers waarvan een met een inloopkast, gezien de afmeting en indeling kan dit ook worden aangepast naar een extra slaapkamer. De badkamer is extra ruim, luxe en sfeervol uitgevoerd. Complete badkamer met inloofdouche, ligbad, wastafel met meubel en toilet. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, deze is wederom goed afgewerkt. De tweede verdieping biedt veel ruimte en veel mogelijkheden. Berging met technische ruimte en open zolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger, dakraam en bergruimte. De tuin is zeer goed en mooi aangelegd, met een ruime overkapping aan de achtergevel, sierbestrating en diverse vaste beplanting. Houten berging en een vrije achterom.
De wijk is mooi ruim van opzet met meerdere speelvoorzieningen.

Praktisch overzicht

Adres	Tarwe 8 te Heusden
Postcode	5725 DC
Perceel	114 m ²
Woonoppervlakte	110 m ² , overkapping 13 m ² , berging 6 m ²
Inhoud woning	403 m ³
Bouwjaar	2021 – gasloos – energielabel A+++
Woningtype	Tussenwoning met overkapping en berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 400.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

0493 - 84 03 43 / 06 - 11121298
helma@beterwonenmakelaardij.nl

Begane grond met vloerverwarming en -koeling, woonkamer met grote pui



Ruime, luxe en zeer complete keuken aan de voorzijde



Keuken en woonkamer



Woonkamer



Grote pui met overkapping aan de achtergevel, toilet



Hal en ruime, luxe en complete badkamer



Complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel



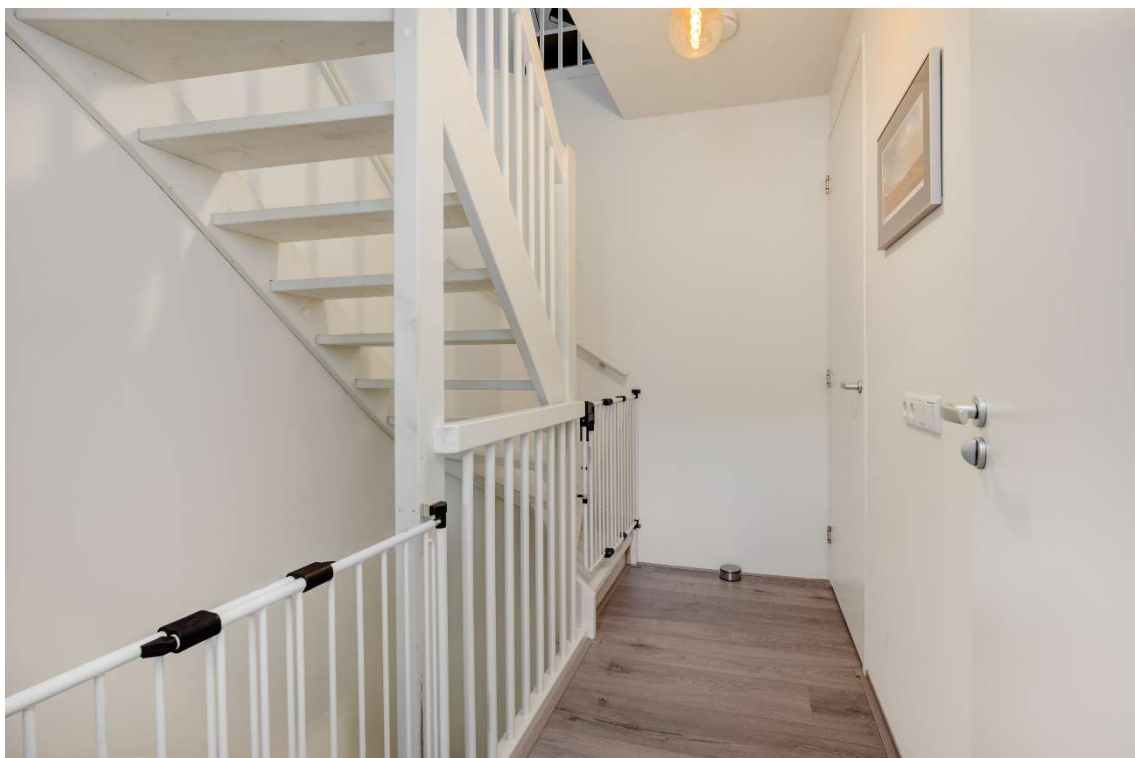
Slaapkamer 1 met inloopkast



Inloopkast slaapkamer 1, slaapkamer 2



Slaapkamer 2 en overloop met vaste trap naar de 2^e verdieping



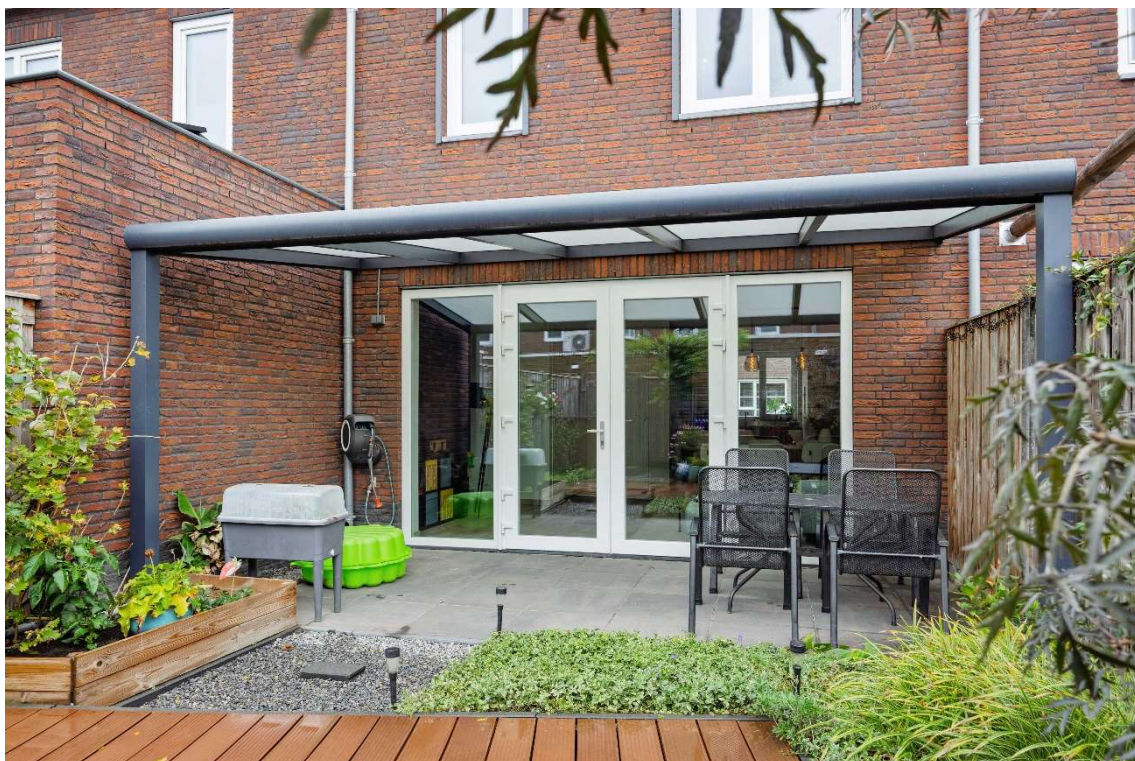
Tweede verdieping veel ruimte, mogelijkheden en berging



Tuin met overkapping, berging en achterom



Tuin en achtergevel met overkapping en 14 zonnepanelen (eigendom)



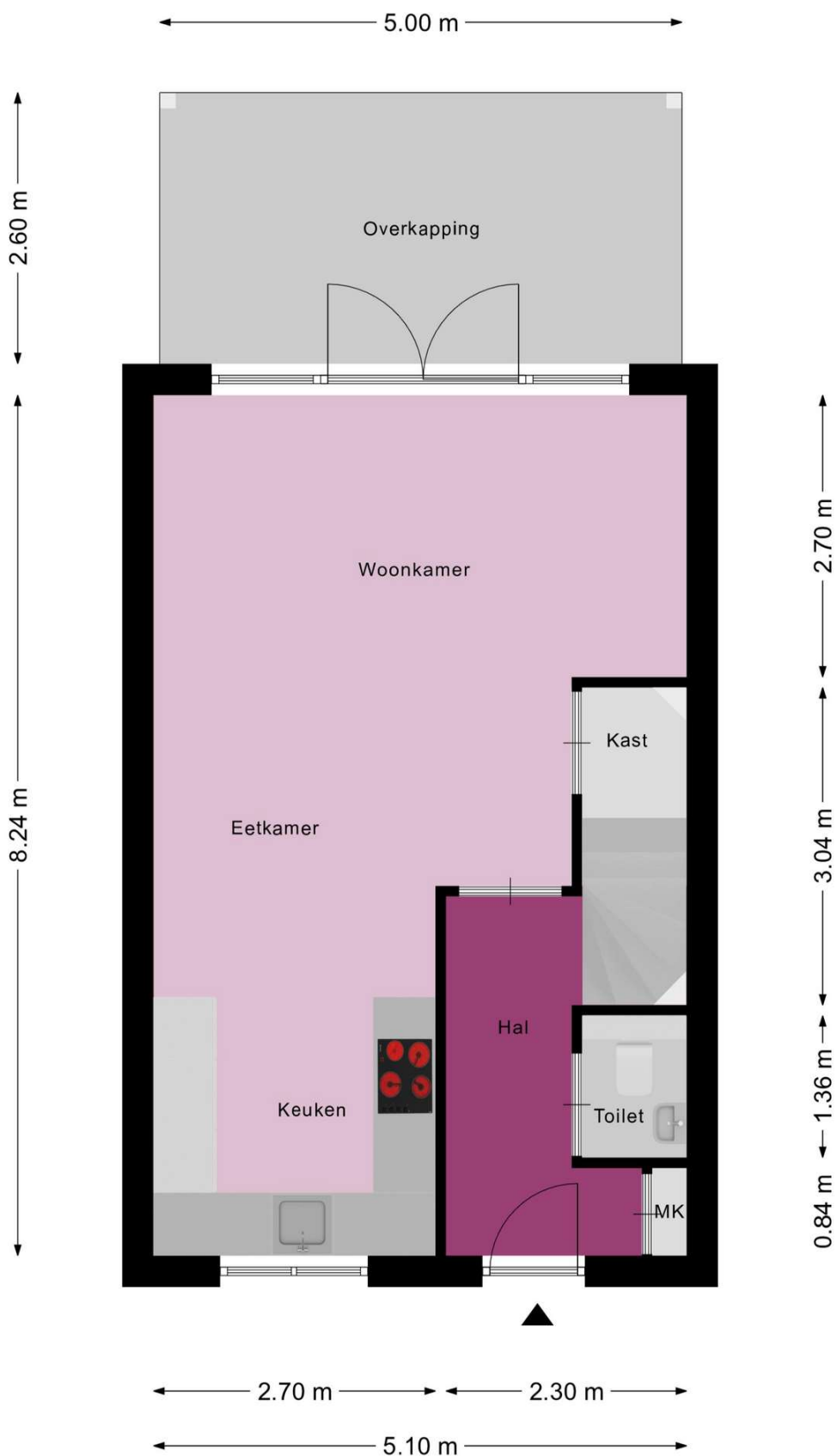
Berging en poort met vrije achterom, straatbeeld



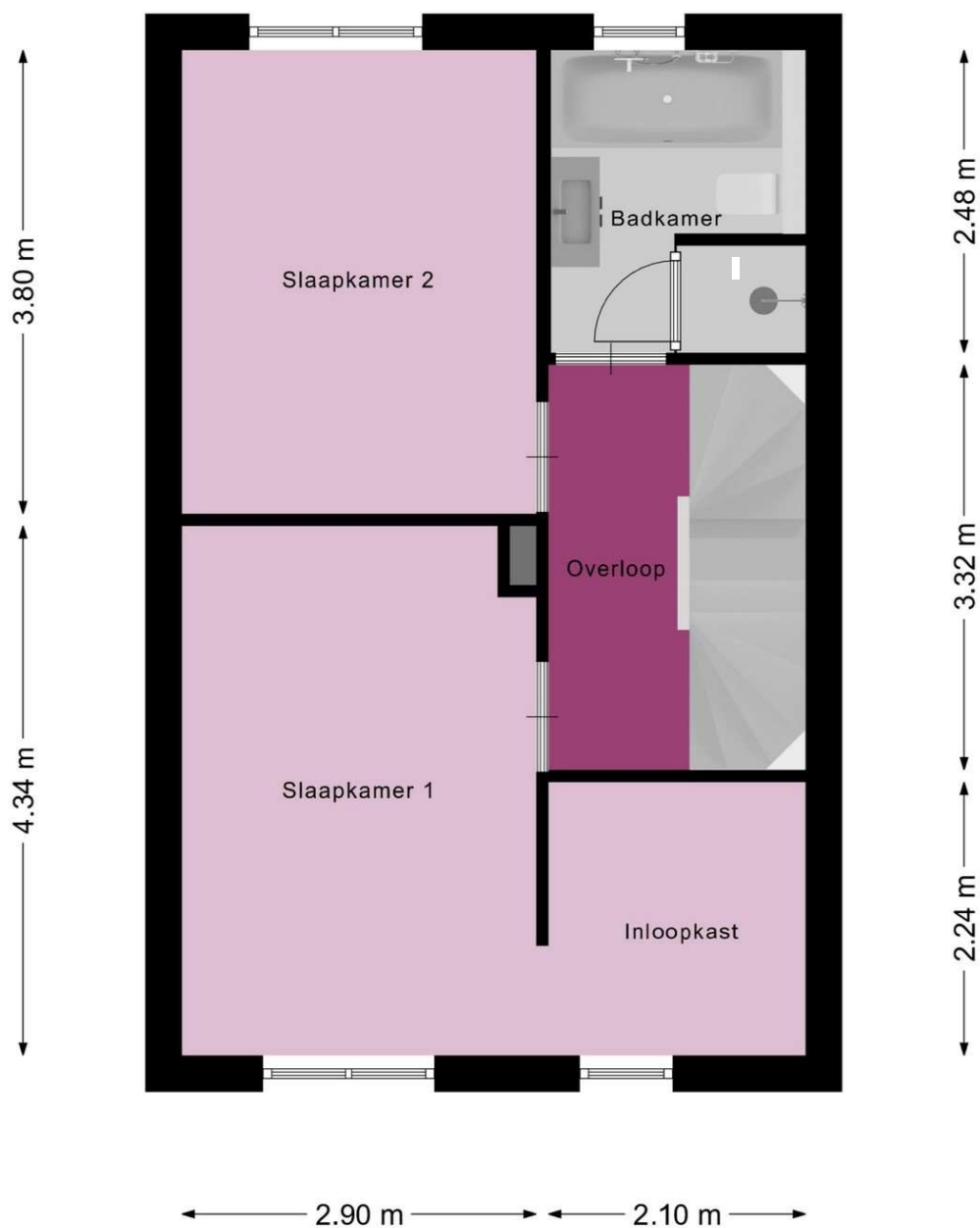
Straatbeeld en woonomgeving in een nieuwe wijk met speelvoorzieningen



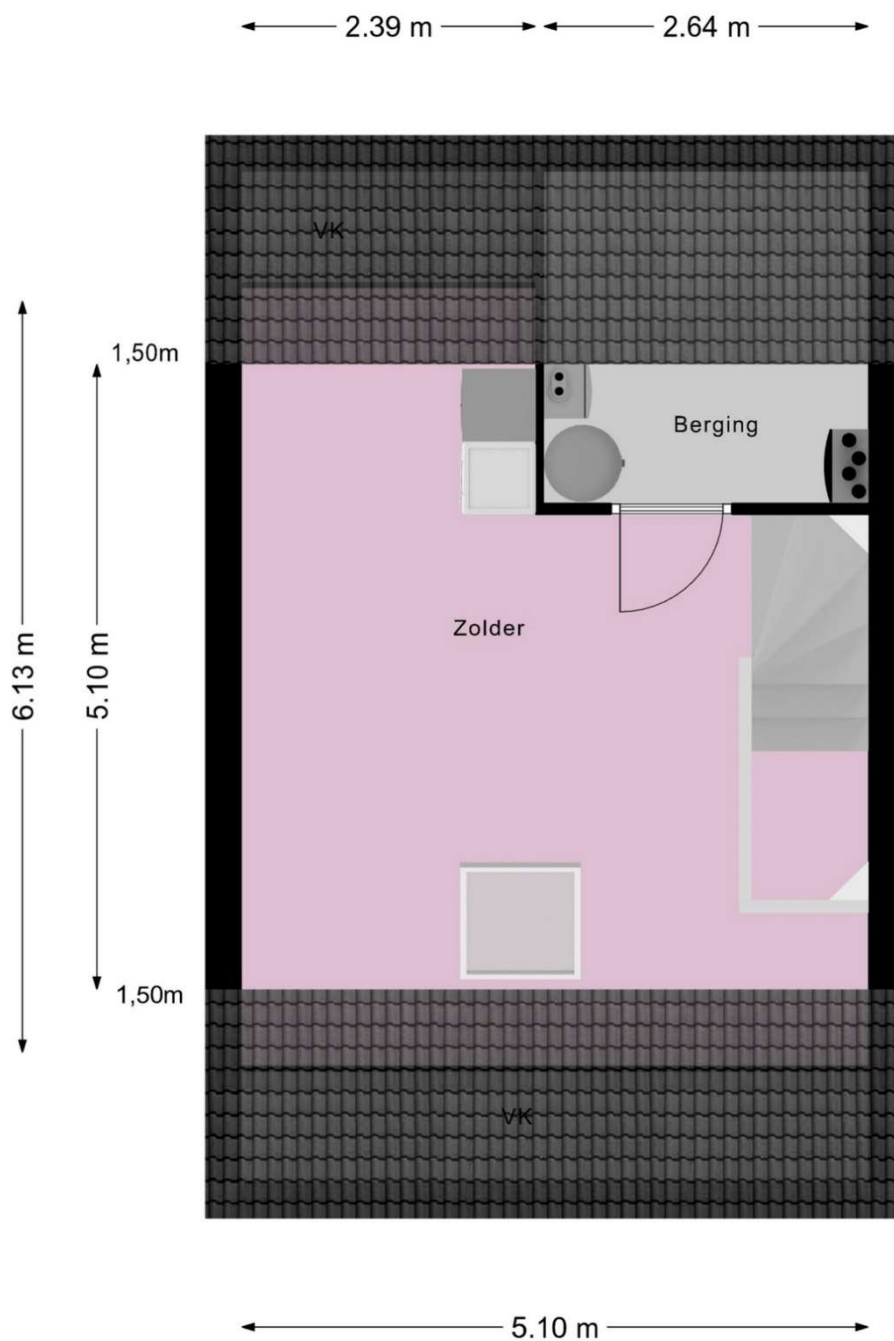
Plattegrond begane grond



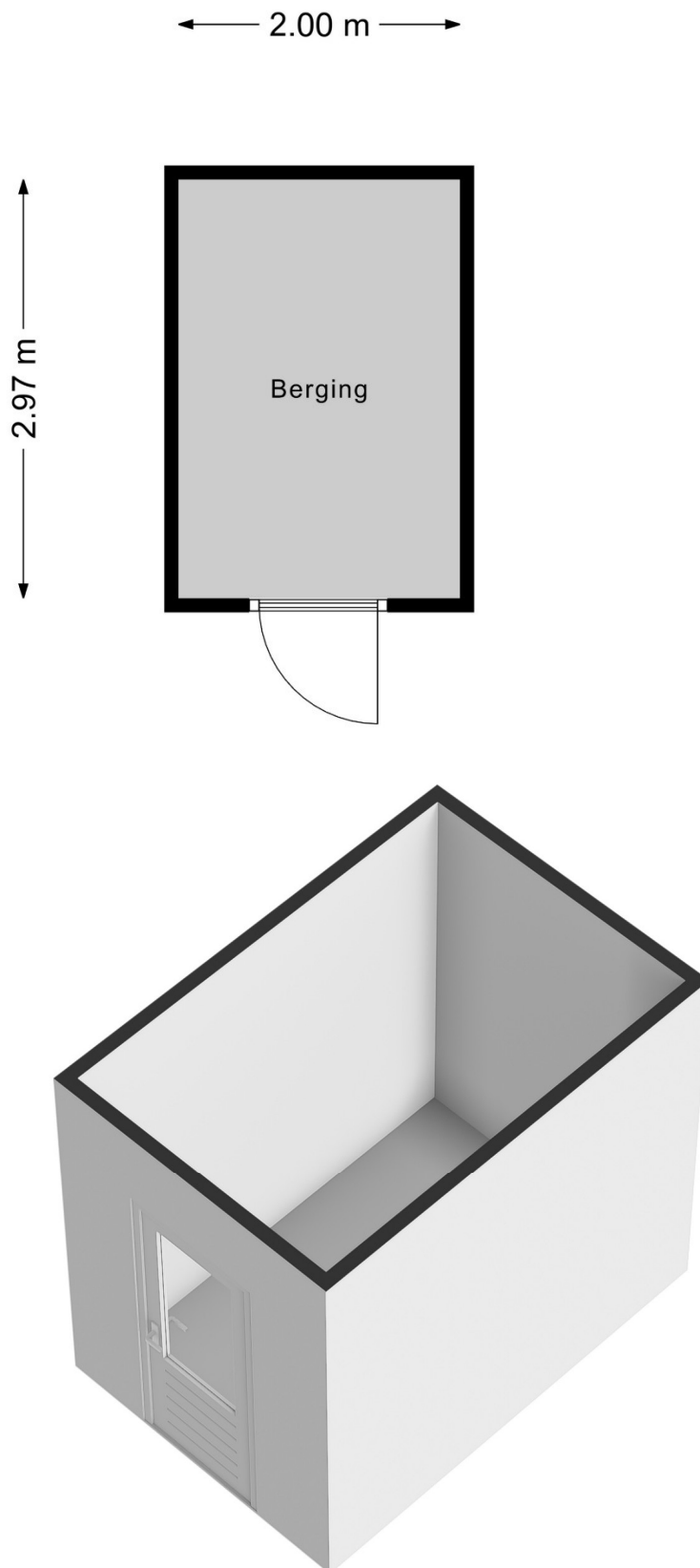
Plattegrond 1^e verdieping



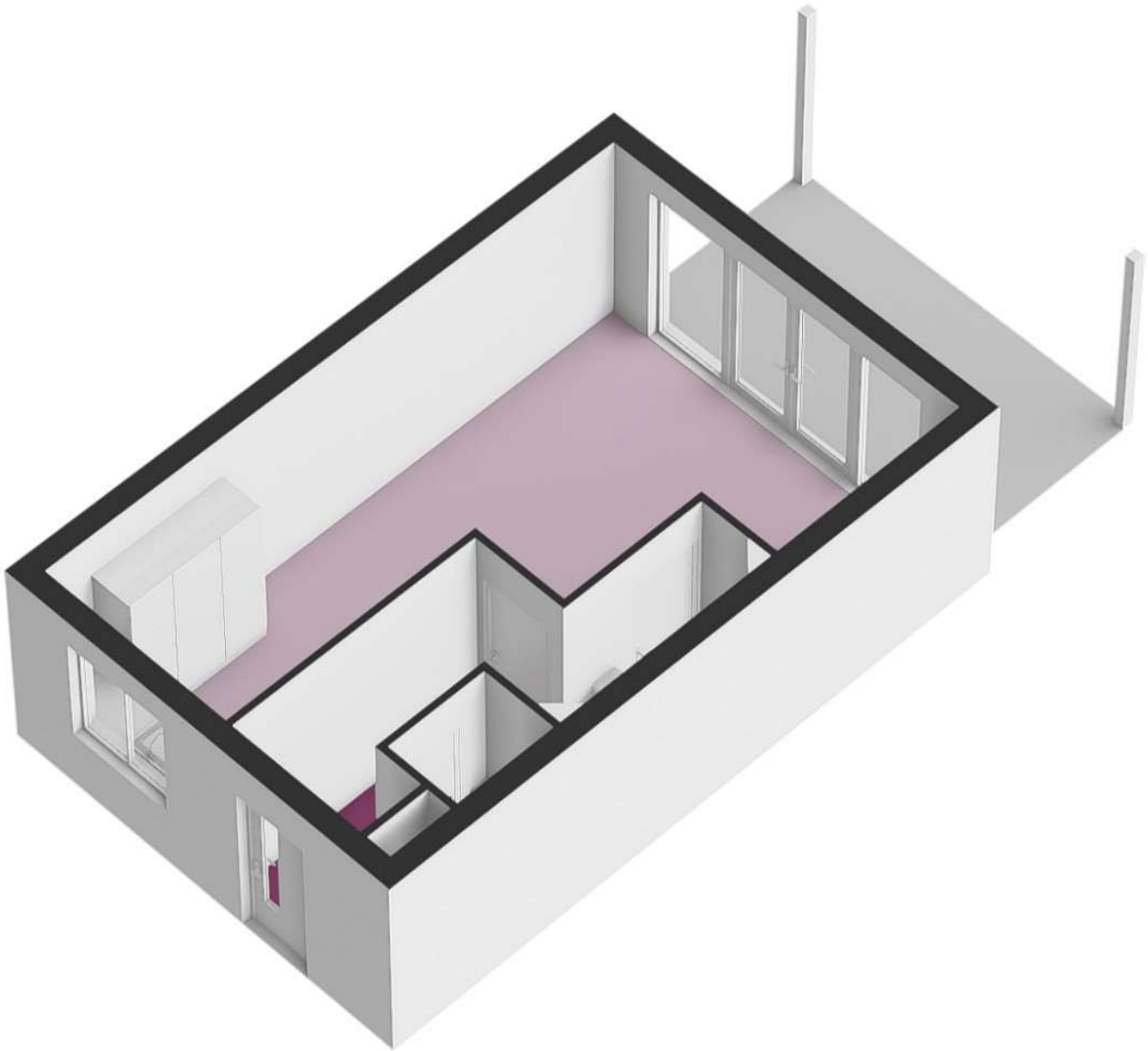
Plattegrond 2^e verdieping



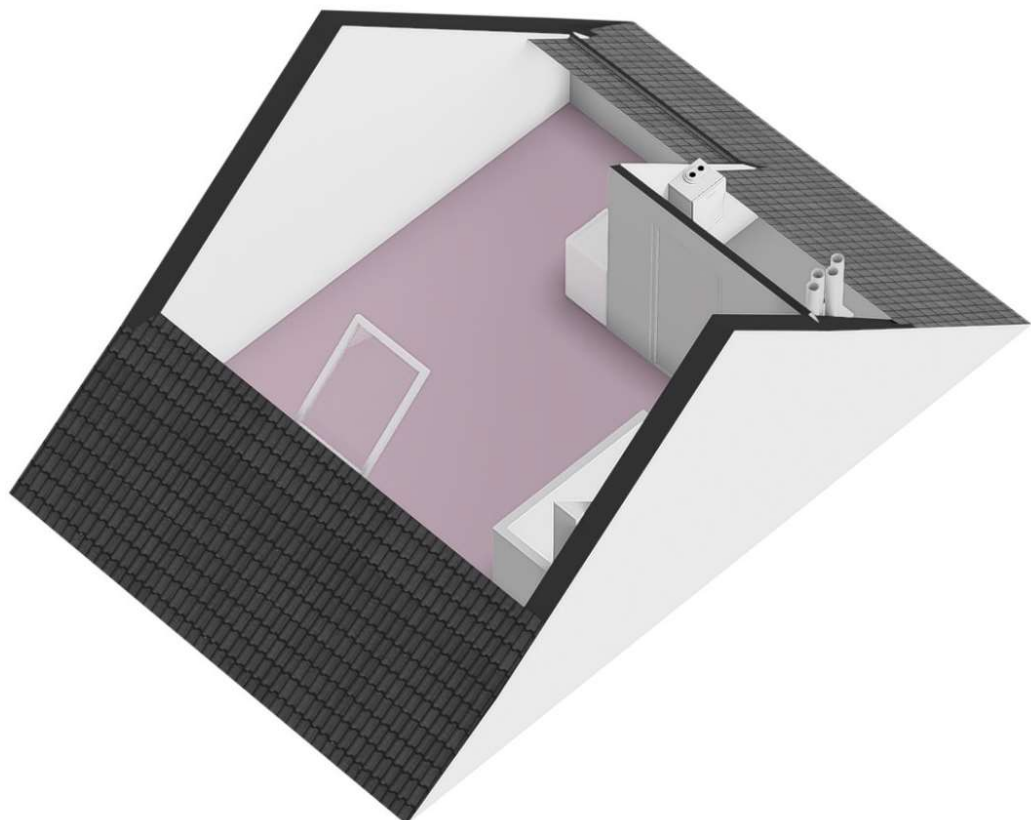
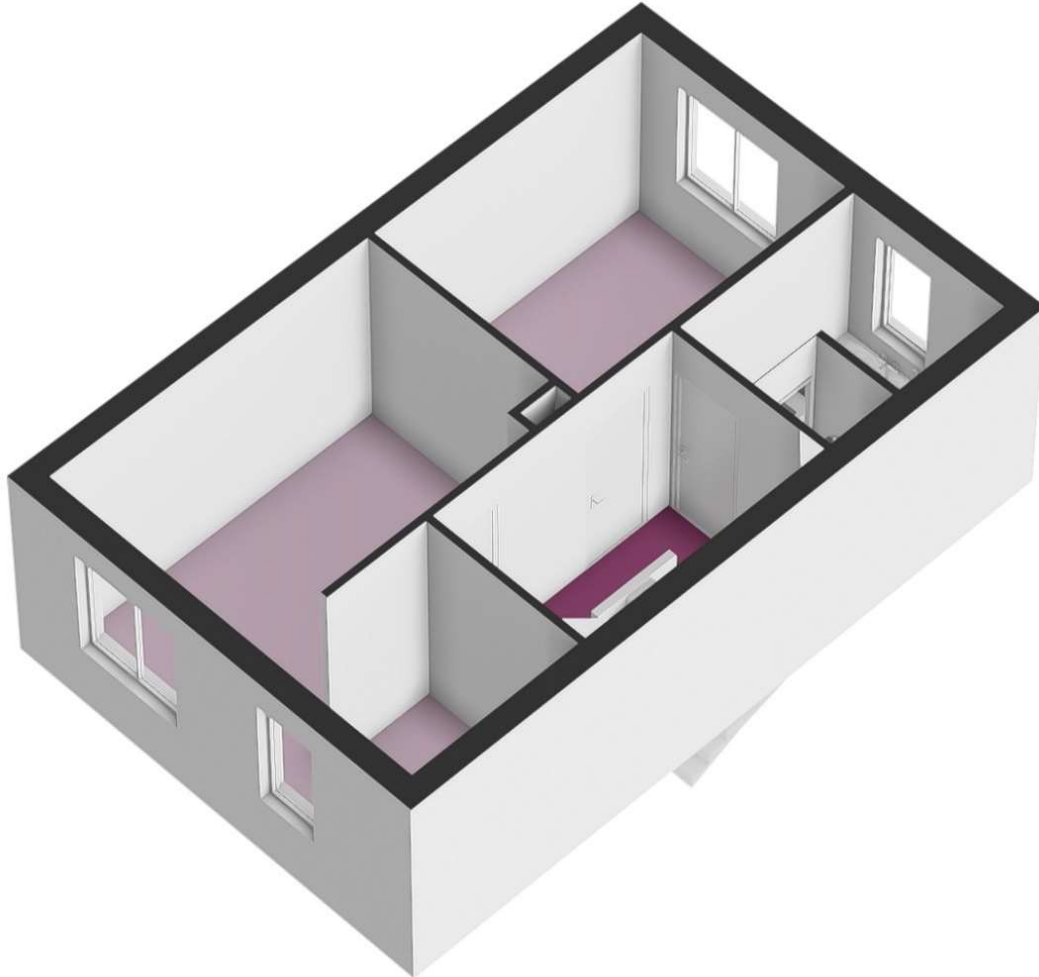
Plattegrond en 3D beeld berging



3D beelden begane grond



3D beelden 1^e en 2^e verdieping



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	Begane grond met mooie tegelvloer in houtlook, geheel voorzien van vloerverwarming welke ook een paar graden kan koelen. De woning is extra goed afgewerkt met strak stucwerk wanden, strak stucwerk plafonds zonder v-naden met inbouwspotjes en met luxe stompe binnendeuren. Gehele woning met kunststof raamkozijnen en puien met HR ++ beglazing. De woning is geheel goed geïsoleerd, gasloos, er is een warmtepompinstallatie en er zijn 14 zonnepanelen. Deze woning heeft energielabel A+++.
Entree	Voortuin met toegang tot de voordeur. De voortuin is als meerwerk voorzien van een fijn buitenkraantje aan de voorgevel. Aan de achterzijde is een achterpad met een vrije achterom middels een brede houten poort naar de tuin.
Hal	Hal met zeer uitgebreide meterkast, trapopgang en deur naar de woonkamer.
Toilet	Modern en sfeervol toilet, uitgerust met een wandcloset met een ingebouwd reservoir en een fontein. De wanden zijn geheel betegeld en de vloertegels lopen mooi door op de gehele begane grond.
Keuken	De voorzetwand van het toilet is bezet met sfeervolle tegels in visgraatmotief. Ruime open keuken aan de voorzijde van de woning. De fijne ramen boven het aanrecht zorgen voor uitzicht en voor fijn veel daglicht. Plafond met dimbare inbouwspots. De tegelvloer is onder de keukensoptelling doorgelegd.
Keukenopstelling	Luxe en ruime keukenopstelling in een U-vorm met een stenen werkblad en een hoge kastenwand. De keuken is zeer compleet uitgerust met een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (recirculatie), ingebouwde vaatwasser, koelkast, vriezer, oven-magnetron combinatie en zelfs een quooker voor direct kokend water.
Woonkamer	Woonkamer aan de achterzijde met zeer goede ruimte voor een mooie indeling. Er is een mooie grote pui aan de achterzijde met openslaande deuren. Zo is er zicht en goede toegang naar de tuin. In het plafond zijn dimbare inbouwspots aangebracht. Verder is er een ruime trapkast, de tegelvloer is hier in doorgelegd. In de woning is een ventilatiesysteem aanwezig die werkt met een automatische luchtmeting, tevens is deze handmatig in te stellen.

Eerste verdieping

Gehele verdieping	De eerste verdieping is eveneens goed afgewerkt. Geheel voorzien van een mooie een laminaatvloer, strak stucwerk wanden en plafonds zonder V-naden in het zicht. Geheel met kunststof raamkozijnen met HR++ beglazing en draaikiepramen. De eerste verdieping is geheel voorzien van rolluiken. Verdieping met vloerverwarming welke ook een paar graden kan koelen.
Overloop	De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en er is een vaste trap naar de tweede verdieping.
Slaapkamer 1	Ruime slaapkamer, aan de voorzijde gelegen en met een ruime inloopkast.

Slaapkamer 2
Badkamer

Gezien de afmeting kan de inloopkast ook als slaapkamer worden gebruikt door de indeling op de verdieping aan te passen met een deur naar de overloop. Eveneens een ruime slaapkamer, aan de achterzijde gelegen. De luxe afgewerkte badkamer is geheel betegeld. De achterwand van de douche is bezet met wandtegels in visgraatmotief. De kleurstelling met de wand- en vloertegels is zeer sfeervol en warm. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en er is natuurlijke ventilatie middels een raam aan de achterzijde, met een rolluik. Stucwerk plafond met inbouwspotjes. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche met een vloergootje, glazen douchedeur, thermostaatkraan, regendouche en een handdouche, een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir, een mooi breed wastafelmeubel met laden en een spiegelkastje, een ligbad met badkraan en een handdouche. De badkamer is heerlijk voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Open zolder

Via de vaste trap is de ruime open zolder te bereiken. Deze biedt veel ruimte, veel hoogte en veel mogelijkheden. De nokhoogte is circa 3,65 meter hoog en het betreft een betonnen constructievloer. Er is een dakraam aan de voorzijde met verduistering. Aan de achterzijde bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloer is goed afgewerkt met een laminaatvloer, de wanden zijn voorzien van strak stucwerk. Er is bergruimte onder de knieschotten onder de schuine kanten.

Berging

Berging met hier de technische ruimte, de opstelling voor de boiler, het binnen gedeelte van de lucht warmte pomp (Nefit, elektrisch), de omvormer voor de zonnepanelen en de ventilatie unit.

Tuin

Tuin

Fijne tuin met een ruim terras aan de achtergevel met sierbestrating en een heerlijke overkapping met verlichting. Er is een zonneterras in het midden, siergrind, veel sfeervolle beplanting en een halfhoge schutting voor het buiten gedeelte van de lucht warmte pomp en om de afvalbakken achter te kunnen zetten. Aan de achterzijde sierbestrating met toegang tot de berging en de extra brede poort met de vrije achterom. Er is een buitenkraantje aan de achtergevel.

Ligging

Berging

De achtertuin is op het zuidwesten gelegen. Er is een houten berging van circa 2 bij 3 meter groot. Deze is voorzien van elektra, betontegels en er is daglicht aanwezig.

Woonomgeving

Woonstraat	Deze woning is gelegen in nieuwbouwwijk 'Heusden Oost', een zeer nieuwe en mooie wijk die ruim van opzet is met veel groen en om de hoek is een fijn speelplein gelegen.
Ligging	Heusden is voorzien van goede voorzieningen. Zo is er onder andere een Spar supermarkt, een basisschool met brede voorzieningen, diverse sportvoorzieningen, een actief verenigingsleven, een bouwmarkt, horeca en een friettent.

Bijzonderheden

- ✧ Zeer luxe afgewerkte woning.
- ✧ Geheel goed geïsoleerd volgens de allernieuwst normen en energielabel A+++.
- ✧ Deze nagenoeg nieuwe woning is in 2020/2021 gebouwd en biedt daardoor veel comfort.
- ✧ Deze woning is geheel gasloos en voorzien van een warmtepomp.
- ✧ De gehele woning is afgewerkt met strak stucwerk wanden en strak stucwerk plafonds zonder V-naden in het zicht.
- ✧ Begane grond en eerste verdieping met vloerverwarming die kan verwarmen en een paar graden kan koelen.
- ✧ Huidige bewoners betalen € 70 per maand voor elektra, en er zijn dus géén kosten voor gas.
- ✧ De 14 zonnepanelen zijn volledig eigendom.
- ✧ Luxe en zeer complete keuken met een mooie en ruime indeling.
- ✧ Quooker kraan in de keuken met boiler, voor direct kokend water.
- ✧ De tegelvloer loopt door onder de keukenopstelling.
- ✧ Begane grond met een houtlook tegelvloer.
- ✧ De binnendeuren zijn uitgevoerd in luxe stompe binnendeuren.
- ✧ Kunststof raamkozijnen met HR++ beglazing en draai-kiepramen.
- ✧ De eerste verdieping is geheel voorzien van rolluiken.
- ✧ Luxe en ruime badkamer met inloopdouche, toilet, wastafel met meubel, ligbad en fijn een raam.
- ✧ Er is een ventilatiesysteem in de woning aanwezig die automatisch werkt met een luchtmeting systeem, deze is ook handmatig te bedienen.
- ✧ Een woning die met recht instapklaar en nieuw te noemen is.
- ✧ Fijne tuin met overkapping, berging en een achterom aan de achterzijde.
- ✧ De muur van de uitbouw van de burens staat op de scheiding.
- ✧ Goed gelegen in een mooie nieuwe woonwijk.
- ✧ Verkoper verlangt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Uw Beter Wonen woning?

Indien u interesse heeft in deze woning kunnen we altijd een bezichtiging inplannen om te kijken of dit uw ideale woning is. U kunt daarvoor bellen op nummer 0493-840343 of mailen naar helma@beterwonenmakelaardij.nl.

Een woning kopen is een emotionele beslissing die u niet zomaar neemt. U kunt daarom altijd bellen of mailen als u vragen heeft. Ook wanneer u niet zeker weet bij wie u terecht kunt met uw vraag. Het belangrijkste is dat u niet met vragen blijft zitten.

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 Beter Wonen makelaardij 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 en de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering.

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 6 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 7 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. Ik heb als eerste gebeld voor een bezichtiging. Ben ik dan nummer 1?

Nee. Aan een bezichtigingsafspraken kunt u geen rechten ontlenen. 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.

2. 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 en hoe de verkoopprocedure verloopt. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is.

3. 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.

4. 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.

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

Ja, dat mag. Verkoper kan 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.

6. Wanneer ik de vraagprijs of meer 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 of meer biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet.

7. 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.

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

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als partijen het eens zijn geworden over de prijs en de bijkomende voorwaarden (zoals de opleveringsdatum en eventueel ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de mondelinge afspraken vast in een NVM koopakte, die door beide partijen ondertekend wordt. Een koopovereenkomst voor de aanschaf van een woning door een particuliere koper moet altijd schriftelijk worden aangegaan (schriftelijkheidsvereiste). Bij een mondelinge overeenstemming is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst wanneer zowel de particuliere verkoper en de particuliere koper deze hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Alle hierbij vermelde gegevens en maten zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.