

TE KOOP



Westmaas
Kartuizerveld 19

Welkom bij Kartuizerveld 19



Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 447.500 k.k.	Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1969	Energielabel	B
Bruto inhoud	433 m ³	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	128 m ²	Cv-ketel	Intergas 2007
Perceeloppervlakte	181 m ²	Aantal kamers	5
Oplevering	in overleg	Aantal slaapkamers	4

Omschrijving

Deze ZEER RUIME en goed onderhouden tussenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 128m² is instapklaar, heeft een geweldige woonkeuken met royale opstelling en grote bartafel (2025), een moderne haard met strakke schouw en recent geplaatste inzethaard, kunststof kozijnen op de begane grond aan de voorzijde en de gehele 1e verdieping, een serre met glazenschuifwand direct aan de woning en een dakkapel op de 2e verdieping. Het geheel is gesitueerd op een perceel van 181 m² eigen grond met diepe achtertuin voorzien van een grote Douglas houten tuinberging met pergola.

--- INDELING ---

BEGANE GROND

De ruime hal beschikt over een vernieuwde meterkast (2025), garderobe, moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier zijn zowel de keuken als de woonkamer toegankelijk. De wanden en het plafond in de woonkamer, keuken en het toilet zijn recent strak gestuukt.

De woonkamer is licht en sfeervol, is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming en beschikt over een moderne schouw met haard welke recent is voorzien van een strakke inzethaard en nieuwe dubbelwandige buis.

De zeer recent geplaatste keuken (2025) is uitgevoerd in een lichte taupe kleur en biedt zeer veel kastruimte dankzij de aanbouw aan de achterzijde waarin de opstelling doorloopt en de extra lades onder de bartafel. De royale bartafel nodigt direct uit om aan te schuiven. De keuken is voorzien van inbouwverlichting en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met 5 kookzones, een zwarte strakke afzuigkap, een Quooker kraan, een combi-oven, een vaatwasser, een grote koelkast en een vrieskast met vier laden. Zowel het aanrechtblad en de bartafel zijn voorzien van een hoogwaardig kunststof blad in een licht gemêleerde taupe kleur.

De keuken loopt door in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de serre: een veelzijdige extra leefruimte met een moderne grijze plavuizenvloer. Dankzij de glazen schuifwand geniet je hier het hele jaar door van de tuin, die bij mooi weer vrijwel volledig te openen is.

De gehele begane grond is voorzien van een moderne PVC-vloer.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de drie slaapkamers zijn zeer ruim en zijn voorzien van vaste inbouwkasten. Op deze verdieping zijn alle kozijnen van kunststof voorzien van draai/kiepramen en HR++ glas. De badkamer is ook voorzien van een kunststof kozijn met HR++ glas wat zorgt voor natuurlijk lichtinval en heeft een wastafel met meubel, voorzien van een ronde spiegel met verlichting, groot bubbelbad met douchehoek, voorzien van een douchescherm en een regen-/ en handdouche, een hangend toilet en een grote handdoekradiator. De badkamer is volledig betegeld met lichte wandtegels en antraciet kleurige vloertegels.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een brede planken laminaatvloer.

TWEEDE VERDIEPING

Ruime overloop met veel daglicht toetreding vanwege een groot Velux dakraam (met verduisteringsgordijn) en bergruimte onder de schuine kap. Ook bevindt zich hier de

Vervolg omschrijving

opstelplaats van de CV ketel, de wasmachine en de droger en geeft toegang tot een ruime vierde slaapkamer.

Deze slaapkamer is in gebruik als hoofdslaapkamer en beschikt over een dakkapel, airconditioning en veel bergruimte onder de schuine kap.

Deze verdieping is voorzien van dezelfde brede planken laminaatvloer als op de 1e verdieping.

Vanaf de overloop is via een luik een kleine bergzolder bereikbaar.

TUIN

Zowel de voor- als achtertuin zijn ruim bemeten. De onderhoudsvriendelijke en zonnige achtertuin heeft een mooi terras gesitueerd onder de pergola (met zonnedoek) tegen de houten schuur. De houten berging is ruim en robuust en heeft een stenen vloer welke is voorzien van een waterdichte coating en biedt veel bergruimte. Er zijn diverse borders en de erfafscheidingen zijn hoofdzakelijk voorzien van houten schuttingdelen. De voortuin is voorzien van borders, een lekker terras en een gazon.

KENMERKEN

- energielabel B
- bouwjaar 1969
- v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas en houten kozijnen met dubbel glas
- alle kunststof kozijnen zijn voorzien van klikhorren
- voorzien van dertien zonnepanelen (vier van 2023 en negen van 2014)
- de meterkast is recent vernieuwd (2025)
- de eerste verdiepingvloer betreft een betonnen vloer
- de gevels en de schoorsteen zijn een aantal jaar geleden gestraald en geïmpregneerd
- de woning is gelegen in een rustige straat, nabij de kern van Westmaas en met diverse voorzieningen op loopafstand
- in de koopovereenkomst zal een asbest- en oudersdomsclausule worden opgenomen

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

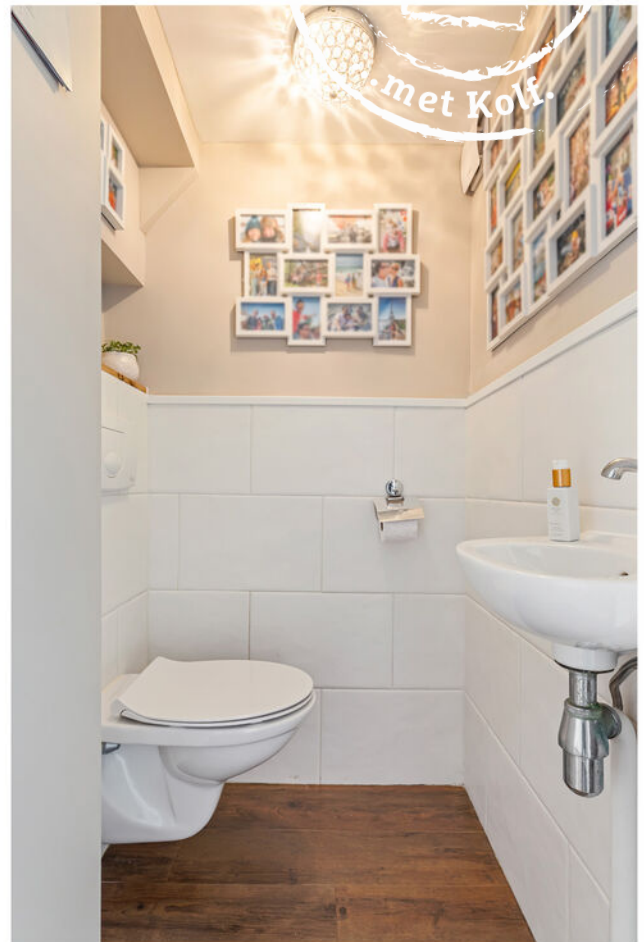
Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging van deze heerlijke instapklare woning! Mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Er wordt gebruik gemaakt van een NVM model koopovereenkomst, waarbij in het kader van zekerheidstelling er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% wordt opgenomen.

Kadastrale kaart





















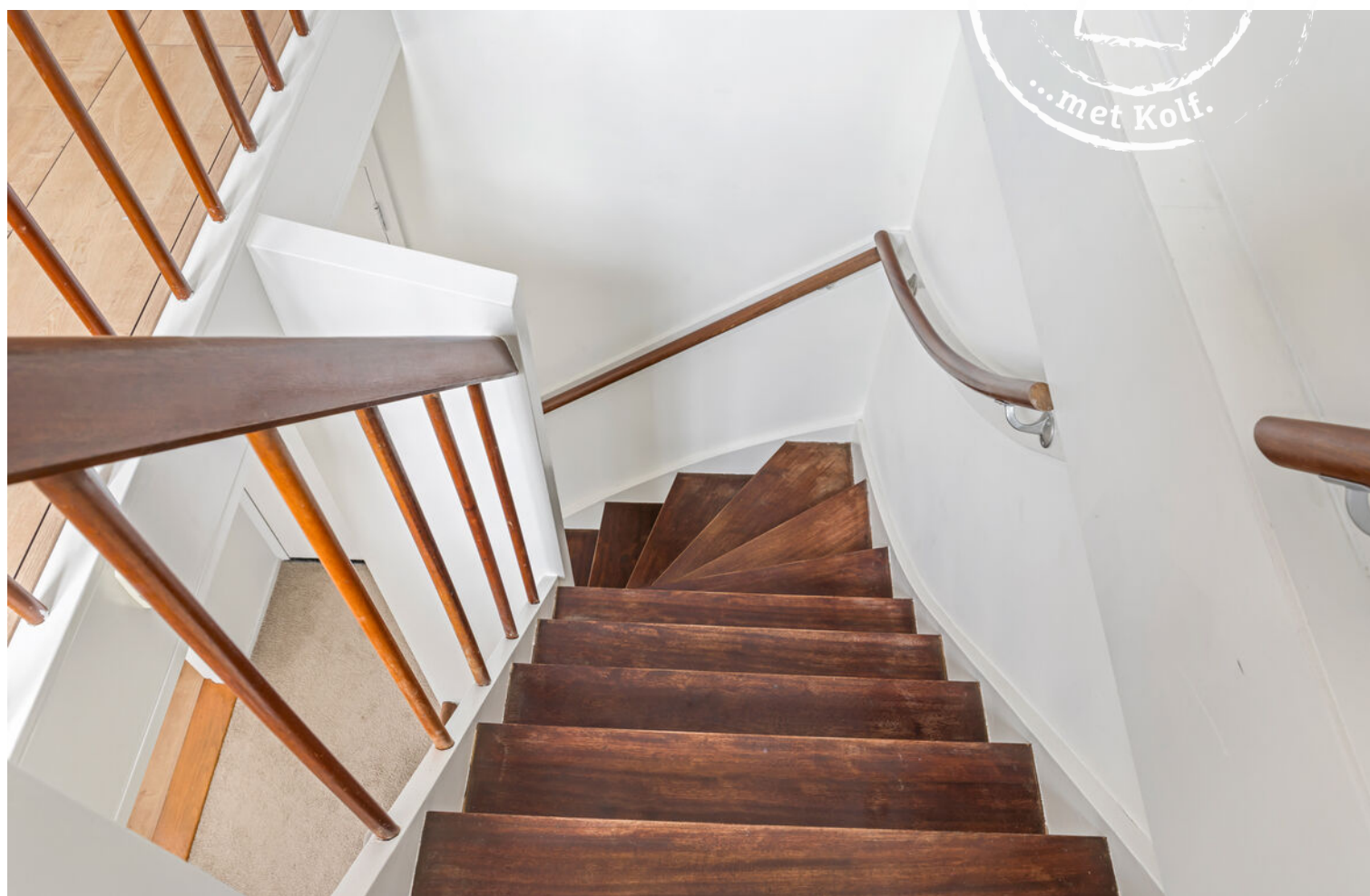
















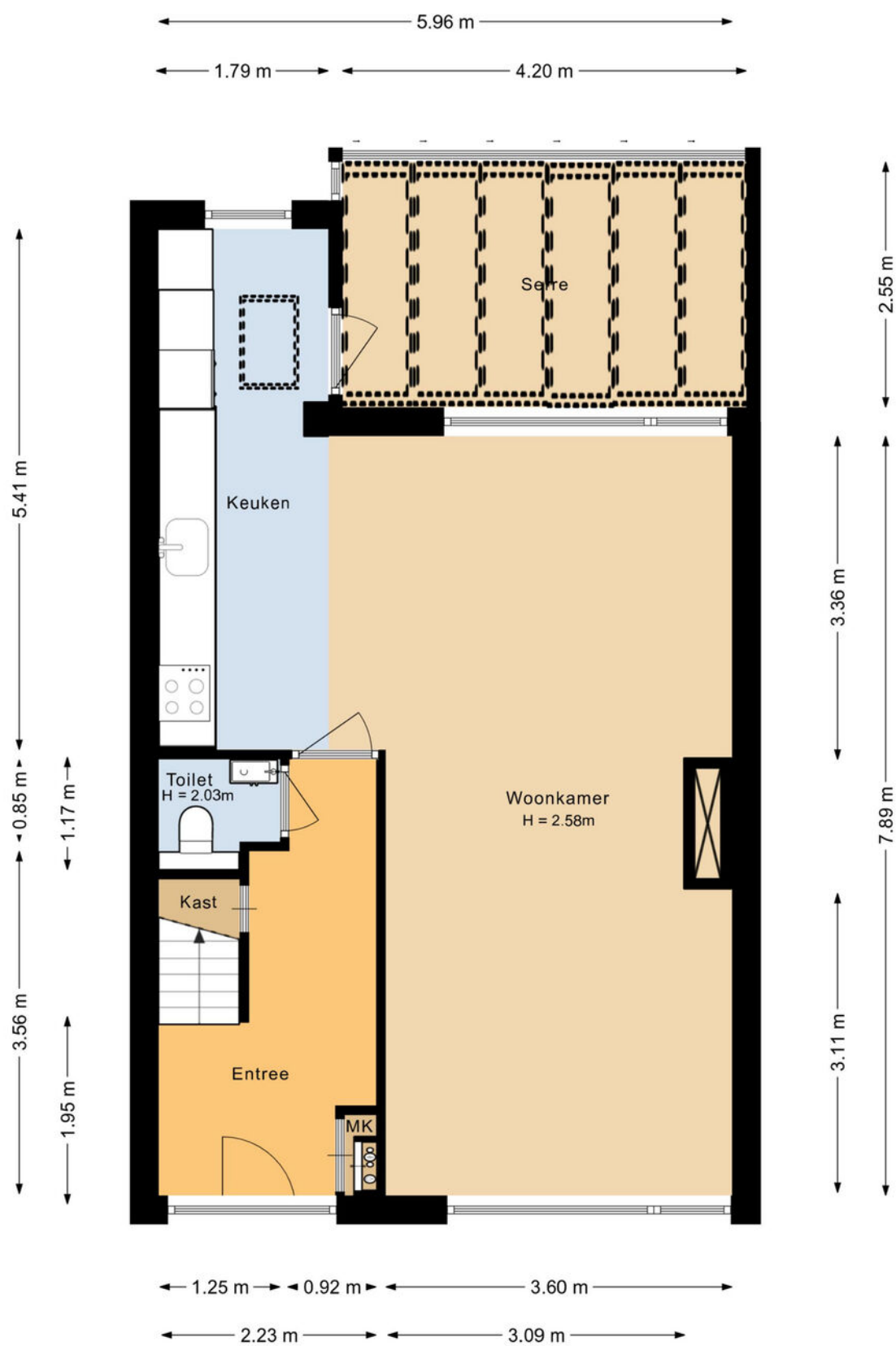


Kartuizerveld 19, Westmaas

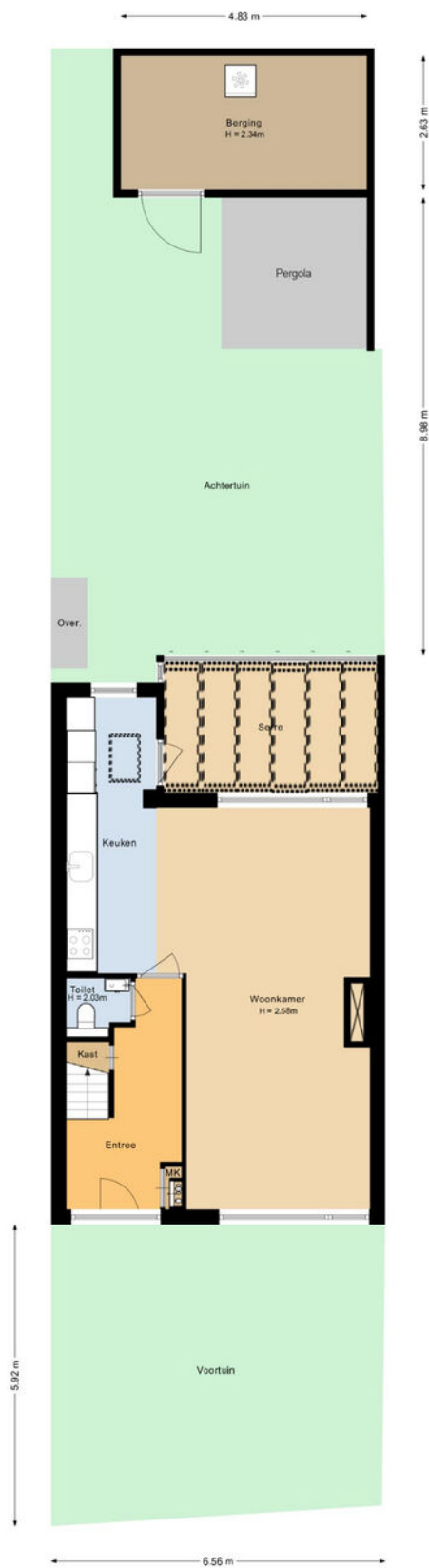




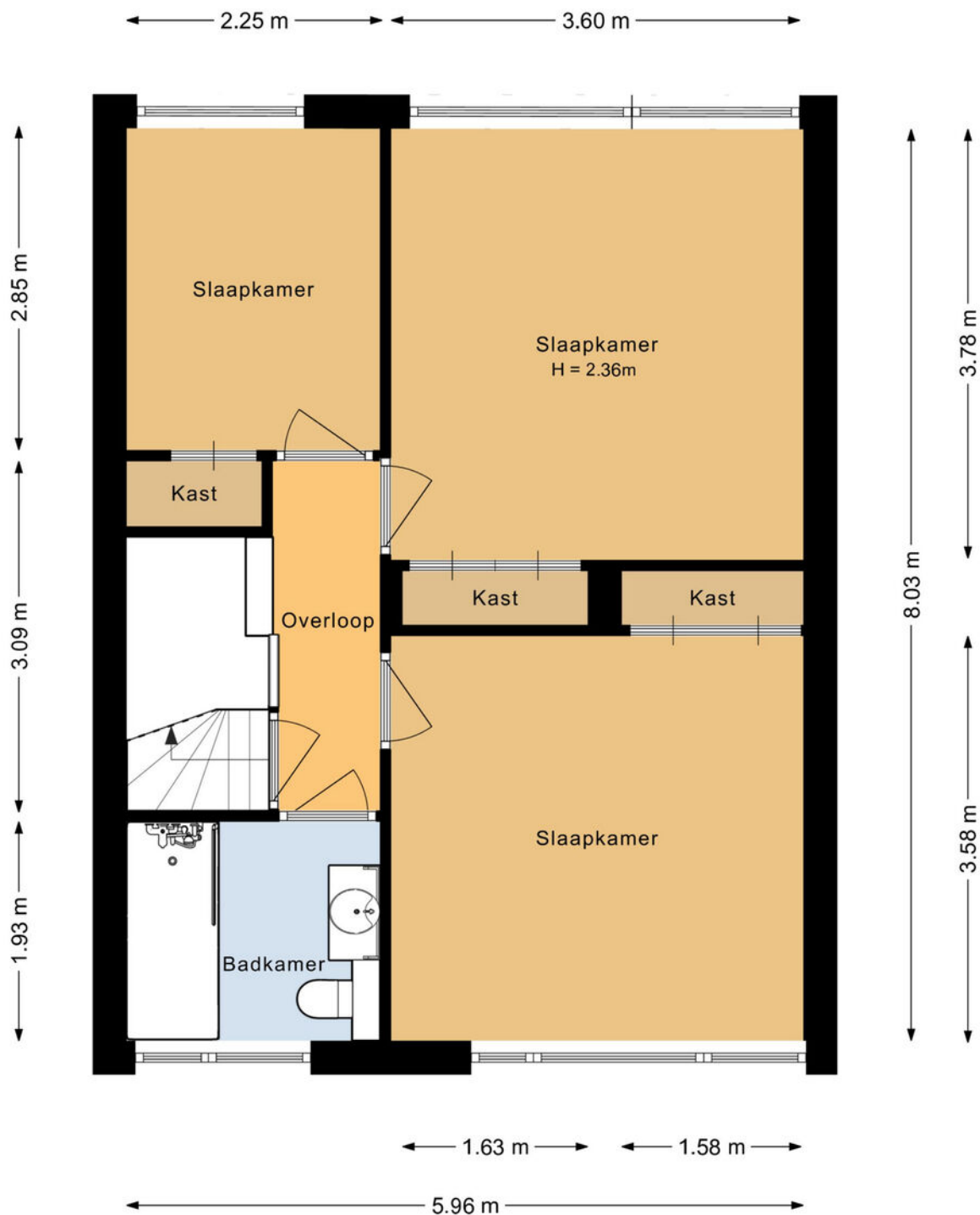
Plattegrond begane grond



Plattegrond begne grond met tuin



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden 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, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt verkopend makelaar de afspraken vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel 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 - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

10 meest gestelde vragen

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. 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 beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het

inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Tot ziens...

Overweeg je je huis te verkopen,
heb je een taxatierapport nodig of
wil je geholpen worden bij je zoektocht
naar een nieuwe woning? Wij zijn
je graag van dienst!

bij Kolf.

verkopen
met Adrienne.

