



De Snit 18

8255 HD Swifterbant

WOLTJER makelaardij
Lancasterdreef 69
8251 TJ, DRONTEN
Tel: 0321-317540
E-mail: info@woltjer.nl
www.woltjer.nl

Omschrijving

Let op, het betreft een bieden vanaf prijs.

In een groene en kindvriendelijke wijk staat deze fijne TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING met energielabel B, royale oprit en een zonnige, diepe tuin op het zuiden. Aan de achterzijde geniet je van volop privacy, direct grenzend aan openbaar groen. Binnen beschik je over drie slaapkamers en een zolder met volop mogelijkheden. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en een gezondheidscentrum zijn op loopafstand.

INDELING:

BEGANE GROND:

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet met fonteintje en de trap naar de verdieping. Aan de voorzijde ligt de lichte woonkamer, voorzien van een praktische trapkast, aansluitend vind je de eethoek en de keuken in hoekopstelling, die is uitgerust met een inductiekookplaat, koelkast, combi-oven en vaatwasser. De lichte plavuizenvloer loopt door over de gehele begane grond. Via de keuken stap je zo de achtertuin in: een verrassend diepe tuin op het zuiden, met een gazon, plantenborder, berging en een achterom langs de woning naar de royale oprit met plek voor meerdere auto's. Dankzij de ligging aan openbaar groen heb je aan de achterzijde volop privacy en vrij uitzicht.

1e VERDIEPING:

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en kledingkast. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een hangend closet, een wastafel in meubel met extra kastruimte en een geventileerd raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e VERDIEPING:

De open zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een dakvenster. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-ketel (huur). Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Dankzij de vaste trap kan met een relatief kleine aanpassing, zoals het plaatsen van een groter dakvenster of een dakkapel, eenvoudig extra daglicht worden gecreëerd. Hiermee kan circa 17 m² aan woonoppervlakte worden toegevoegd, waardoor de verdieping geschikt te maken is voor een volwaardige extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

BIJZONDERHEDEN & STERKE PUNTEN:

- Goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met royale oprit.
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met achterom.
- Gelegen aan openbaar groen, veel privacy aan de achterzijde.
- Cv-ketel huur € 33,66 per maand.
- Energielabel B.
- Schilderwerk van 2025.
- Scholen, winkels, sportvelden en gezondheidscentrum op loopafstand.
- Nabij uitvalswegen richting omliggende plaatsen.
- Verkopend makelaar: WOLTJER makelaardij.
- Voor een bezichtiging bel 0321-317540, e-mail: info@woltjer.nl, of neem uw eigen NVM makelaar mee!
- Meer informatie vindt u in de digitale brochure op www.woltjer.nl of www.funda.nl!
- Al deze informatie is geheel vrijblijvend; wijzigingen en afwijkingen voorbehouden.

Kenmerken

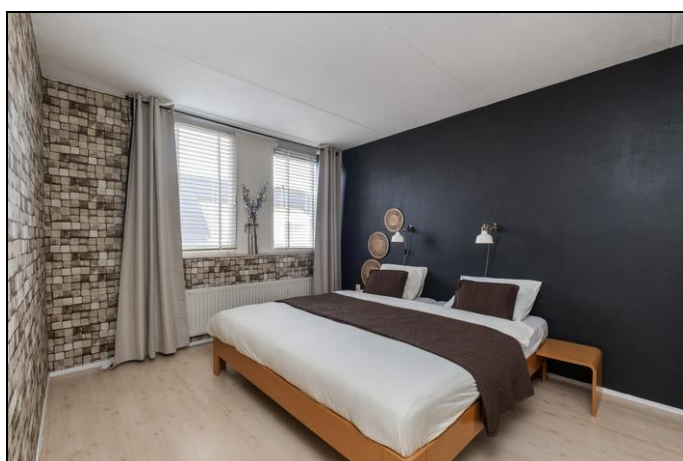
Bieden vanaf prijs	€ 329.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	320 m ³
Perceel oppervlakte	277 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	76 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 120 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, huur)

Locatie

De Snit 18
8255 HD SWIFTERBANT



Foto's



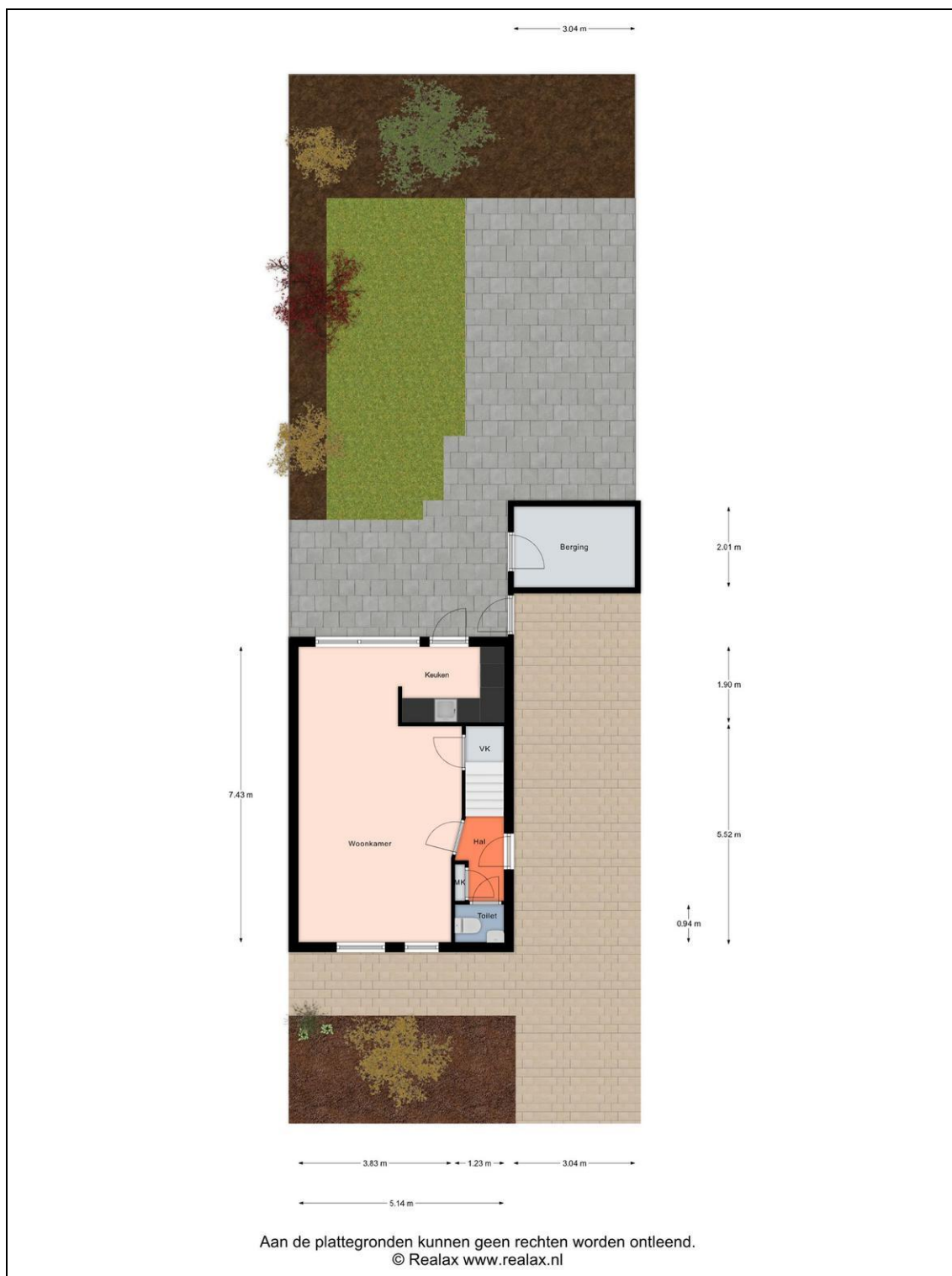
Foto's



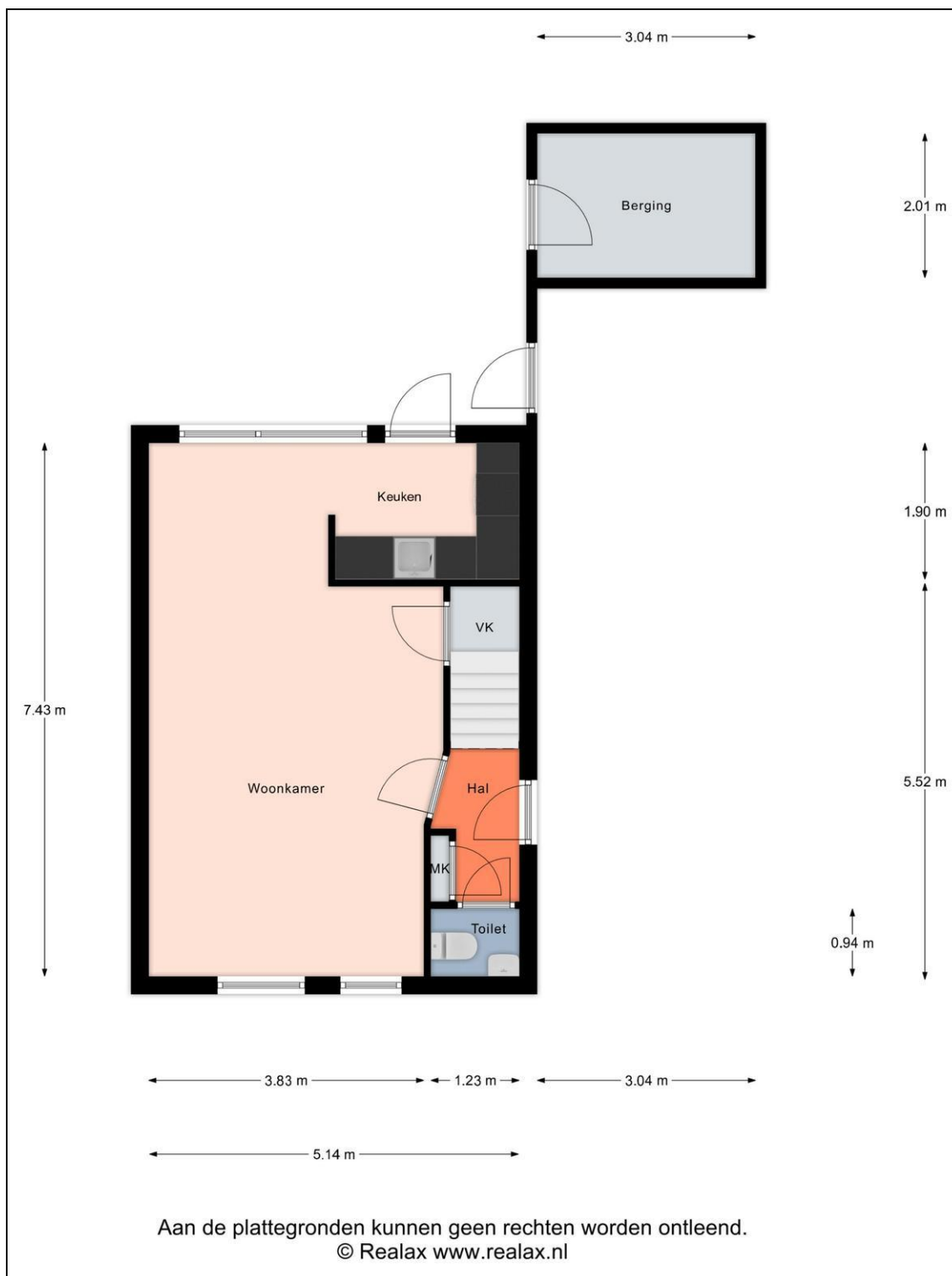
Foto's



Plattegrond – Begane grond & tuin



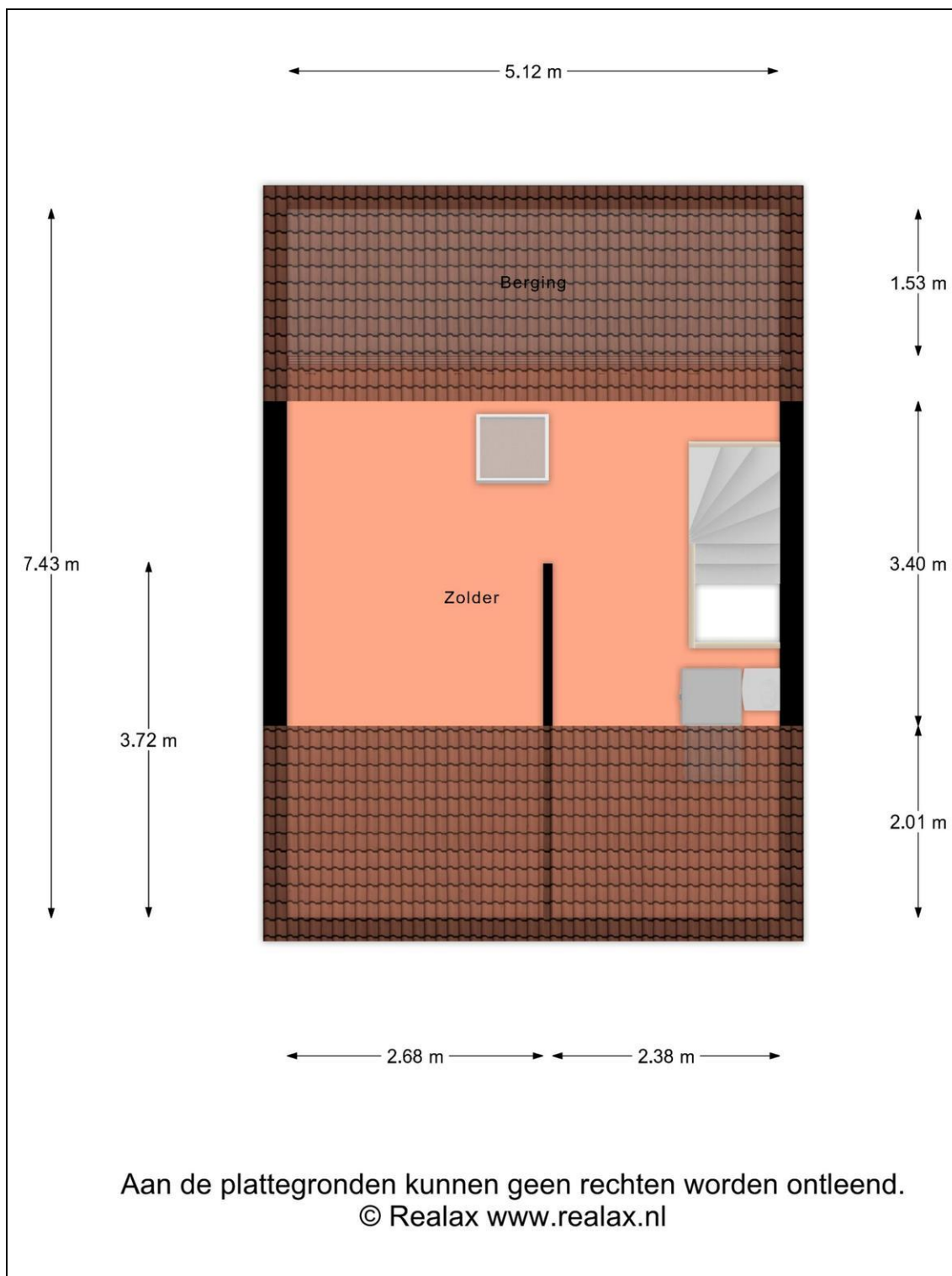
Plattegrond – Begane grond



Plattegrond – 1e verdieping



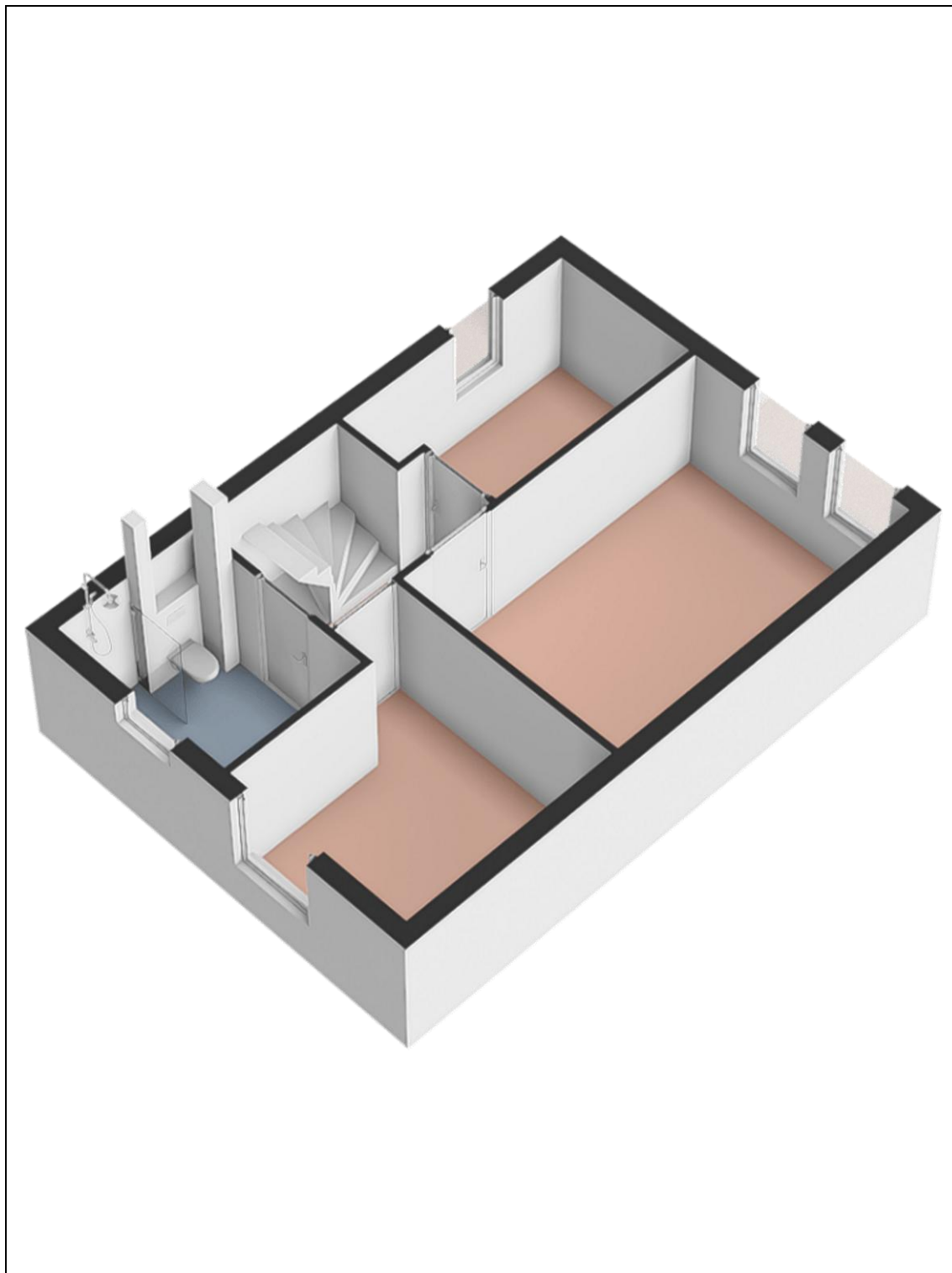
Plattegrond – 2e verdieping



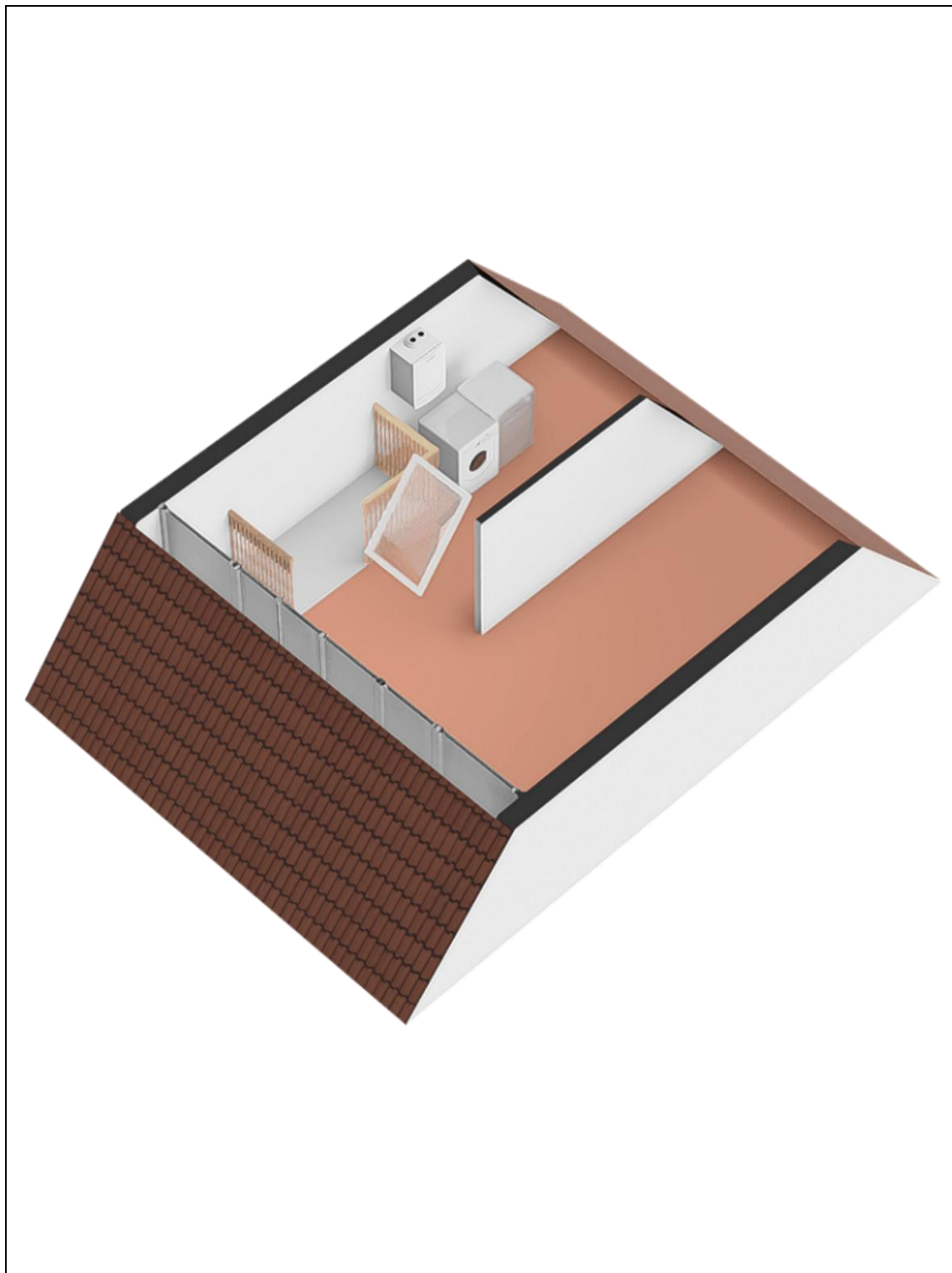
3D Plattegrond – Begane grond & tuin



3D Plattegrond – 1e verdieping



3D Plattegrond – 2e verdieping



EXTRA INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper.

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op gronde 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 voldoende aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Daarnaast rust er op de verkoper een mededelingsplicht. De verkoper heeft hiervoor gebruik gemaakt van de vragenlijst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze vragenlijst is in het bezit van Woltjer Makelaardij.

Model koopovereenkomst en tot stand komen van de overeenkomst

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Woltjer 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. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra de koopakte door zowel koper als verkopers is ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt er door koper een waarborgsom gestort. De waarborgsom wordt ten alle tijden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborgsom bevat 10% van de koopsom en dient ongeveer een week na het aflopen van het financieringsvoorbehoud gestort te zijn. Dit wordt op een derdengeldenrekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (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.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal de onderstaande ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst; "Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

Asbest

Indien de woning gebouwd/gerenoveerd is in de periode voor 1993 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Wij zullen daarom onderstaande asbest clausule opnemen in de koopovereenkomst; "In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

Maatvoering

De maten van dit object zijn opgenomen volgens de 'Meetinstructie' welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikstoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten en niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zicht ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n), de datum van aanvaarding en de eventuele overname van roerende zaken. Bij voorkeur dienen biedingen via MOVE te worden ingediend. U ontvangt inloggegevens voor een MOVE account, wanneer u bij ons een bezichtigingsafpraak heeft gemaakt. Via dat account kunt u alle benodigde informatie en documenten inzien en, indien gewenst, een bod uitbrengen.

Notariskeuze

De keuze voor de notaris is aan de koper wanneer de woning onder de voorwaarden kosten koper is verkocht. Indien de gekozen notaris ongebruikelijk kosten aan de verkoper doorberekend (administratiekosten, dossierkosten enz.), of meer dan €150,- (incl. BTW en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte) dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper. Bij een notariskeuze buiten Dronten zal Woltjer Makelaardij de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Voorbehoud van financiering

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden zal in de koopovereenkomst, mocht er sprake zijn van financieringsvoorbehoud, een bedrag van '100% van de waarde van de woning' worden opgenomen. Dit betekend dat de koper het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde uit eigen middelen zal moeten betalen.

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling wanneer de verkopend makelaar zegt dat het bod besproken zal worden.

2. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

3. Bieden vanaf prijs? De bieden vanaf prijs dient het minimale openingsbod te zijn om in onderhandeling te treden voor de woning. Via bieden en onderhandelen komt vervolgens de verkoopprijs tot stand. Als er meerdere gegadigden zijn kan de makelaar aan een ieder vragen een eindvoorstel te doen. De verkoper heeft dan de keuze aan wie hij de woning gunt. De makelaar mag deze gegadigden niet tegen elkaar uitspelen en moet laten weten dat er meerdere partijen zijn. De makelaar mag dus potentiële kopers motiveren, om zo meerdere bidders op een woning te krijgen. Een koper heeft net zoals bij de traditionele vraagprijs na het ondertekenen van de koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

4. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar mag meerdere biedingen aannemen en zal dit duidelijk aan alle partijen melden. De makelaar doet geen uitspraken over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of het bod wel of niet aanvaard wordt.

6. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper ook tijdens de onderhandelingen het bod verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt het eerdere bod.

7. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een eindbod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

8. Wanneer komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud (eventueel met NHG)
- NVM No-Risk clause / 48 uren clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog, zonder opgaaf van redenen, afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in? De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Wat is de NVM No-Risk clause/ 48 uren clause? Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je

met de NVM No-Risk clause/48 uren clause, dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause/48 uren clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt of niet doorgaat. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van deze clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn optiek een betere partij is, dan krijgt de eerste koper 48 uur bedenktijd om de koop definitief (zonder enig voorbehoud) te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald? NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
 - Overige inpandige ruimte, zoals bijvoorbeeld aangebouwde garage, zolder met vlizotrap en de ruimten onder 1,50 meter, kelder, zolder zonder daglicht.
 - Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
 - Externe bergruimte, zoals vrijstaande schuur en vrijstaande garage.
- Aandachtspunt bij het bepalen van de woonoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,50 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

12. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten? De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen. Heeft u een woning gezien bij een collega makelaar? Wij zijn u graag van dienst als aankoopmakelaar!

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'? Nee, de makelaarscourtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in

het Kadaster.

Naast bovengenoemde Kadaster kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte en kosten voor de hypotheekadviseur. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs.

15. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Dit is bij nieuwbouw woningen wel gebruikelijk. Wij werken in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

16. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt er door koper een waarborgsom gestort. De waarborgsom wordt ten alle tijden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborgsom bevat 10% van de koopsom en dient ongeveer een week na het aflopen van het financieringsvoorbehoud gestort te zijn. Je betaalt de waarborgsom niet rechtstreeks aan de verkoper, dit wordt op een derdengeldenrekening van de notaris gestort. De notaris houdt het bedrag in depot. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. De bank verklaart dat hij garant staat voor betaling van de afgesproken waarborgsom als jij als koper je verplichtingen niet nakomt. Voor deze garantie rekenen de meeste banken ongeveer 1% aan kosten. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de site van NVM, www.nvm.nl. Maar uiteraard beantwoorden wij uw vragen graag! Telefoonnummer: 0321-317540.

WOLTJER makelaardij - Al meer dan 35 jaar uw sleutel in wonen!

Woltjer makelaardij is al sinds 1986 actief in Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen. Als NVM-makelaar zorgen wij dat je kan rekenen op kwaliteit, betrouwbaarheid en deskundigheid. Ons team bestaat uit betrokken professionals die je helpen bij de verkoop, aankoop of taxatie van je (nieuwe) woning.

Verkopen?

Het verkopen van je woning is een spannende gebeurtenis waarbij je altijd een stukje van jezelf verkoopt. Of het nu de plek is die je bent ontgroeit door de komst van een kleine, of dat het de plek is waar je bent opgegroeid, een woning verkopen is tot op zekere hoogte altijd emotioneel. Logisch dat je dan kiest voor een **verkoopmakelaar** die dat begrijpt. Wij gaan vanaf het eerste gesprek actief aan de slag om de beste koper voor je woning te vinden. Samen bepalen we de verkoopstrategie en zorgen we voor een realistische (vraag)prijs, we zetten de woning actief in de markt en gebruiken hiervoor diverse kanalen zoals Funda, onze website maar ook onze socials. Nieuwsgierig? Maak een afspraak met ons, wij komen graag vrijblijvend langs!

Aankopen?

Ben je op zoek naar je droomhuis? Vis je steeds achter het net? In deze tijd met een overspannen woningmarkt kan het lastig zijn om er tussen te komen. Wij willen je daarbij graag helpen. Als **aankoopmakelaar** kunnen we het gehele traject voor je verzorgen: van bezichtiging tot het moment dat je naar de notaris gaat. Met onze kennis en ervaring van de markt, weten we wat een reële prijs is voor de woning en welke voorwaarden je een voorsprong geven bij het aankopen van je droomhuis. Mogen wij je begeleiden? Bel ons, we nemen graag de mogelijkheden door!

Taxatie?

Heb je een woning gekocht, ga je verbouwen of ga je een hypotheek oversluiten? Zomaar wat redenen waarvoor je een **taxateur** nodig hebt, die een reëel taxatierapport uitbrengt over de waarde van je woning. Onze rapporten zijn NWWI gecertificeerd, in deze rapporten wordt rekening gehouden met de algehele onderhoudssituatie, de kwaliteit van de gebruikte materialen, de mate van isolatie, de ligging, grootte van het perceel en nog vele andere zaken die van belang zijn voor het taxeren van de waarde van je woning. Wij maken die rapporten op een deskundige en gefundeerde wijze. Informeer naar onze tarieven of maak een afspraak

Met vriendelijke groet,
WOLTJER makelaardij

Jurgen, Ines-Mirjam, Marieke,
Sigrid en Saskia

Lancasterdreef 69 Dronten

☎ 0321 - 317540

✉ info@woltjer.nl

💻 www.woltjer.nl

