



Oliemolenwal 19 02, 4001 AV Tiel

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper

Omschrijving

Luxeus, licht, modern en duurzaam!

Aan de Oliemolenwal in het centrum van Tiel biedt Dolron Rivierenland Makelaars drie hoogwaardige stadsappartementen en een maisonnette aan in een recentelijk geheel gerenoveerd pand waarin comfort, luxe, stijl en functionaliteit op een schitterende wijze samen komen.

Met recht kan gesproken worden van instapklare appartementen waar bij binnenkomst de achterliggende gedachte naar voren komt. Binnen het plan is gekozen voor luxe materialen en hoogwaardige installaties en een kant en klaar top afwerking waar u na plaatsing van uw meubels meteen kan genieten.

Het complex is volledig ontdaan van de oorspronkelijke invulling en opnieuw opgebouwd waarin met betrekking tot toekomstbestendigheid schitterende stappen zijn gezet middels onder andere hoogwaardig kozijnwerk met HR++ beglazing, volledige isolatie, vloerverwarming en eigen zonnepanelen. Dit alles resulteert in een energielabel A++!

Luxe vindt u terug in een zeer complete afwerkingsniveau waarin keuzes zijn gemaakt die allemaal terug zijn te leiden naar de bewuste keuze om in dit project alle comfort te verwerken wat het jaar 2026 vraagt. De keukenopstelling is compleet voorzien van A-merk apparatuur, sanitair is zeer compleet afgewerkt inclusief strak tegelwerk wat in een groot formaat is gelegd. De appartementen zijn volledig voorzien van vloerverwarming met een eikenlook vloer in visgraatmotief aangebracht. Tevens treft u hier strak stucwerk aan op zowel wanden alsook plafonds en houten binnenkozijnen met stompe deuren. Het geheel wordt gecompleteerd door een lichtplan door de gehele woning.

Elke appartement beschikt over een eigen buitenruimte belegd met hardhouten vlonders.

De ligging aan de Oliemolenwal in het hart van het centrum zorgt ervoor dat u alle voorzieningen van de binnenstad zoals winkels, horeca en theater direct om de hoek aantreft.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkasten en trapopgang

Eerste verdieping:

Entree tot de ruime hal met doorgang naar de living. Deze ruimte valt op meteen op door de ruime opzet die meerdere indelingsmogelijkheden biedt. Hoge ramen aan de zijde van de Waterstraat zorgen mede voor het ruimtelijke gevoel.

De keukenopstelling is compleet voorzien van een kookeiland met BORA-kookplaat. Uiteraard ontbreken een combi-oven, vaatwasser en koelkast niet.

De slaapkamer is ruim van opzet en geeft evenals de hal rechtstreeks toegang tot het dakterras van circa 15 vierkante meter.

De badkamer is fraai afgewerkt met een riant formaat tegel in een moderne warme kleurstelling. Deze ruimte is afgewerkt met een inloopdouche, vrijstaand ligbad en breed wastafelmeubel met verlichte spiegel.

Uiteraard ontbreekt een separate toiletruimte in dezelfde sfeer niet. In een separate ruimte treft u de c.v. opstelplaats en witgoed aansluitingen aan.

Dit appartement beschikt tevens over een ruime bergkast te betreden vanuit de hal.

Bijzonderheden:

- Schitterend stadsappartement met zeer luxe feel en uitstraling;
- Toplocatie in de binnenstad;
- Instapklaar en geheel gerenoveerd;
- Woonoppervlakte circa 80 vierkante meter;
- Hoogwaardige materialen;
- Strakke wand- en plafondafwerkingen compleet met lichtplan;
- Ruim dakterras;
- Luxe keuken en sanitair;
- Energielabel A++ met eigen zonnepanelen;
- Oplevering in overleg;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper.



Kenmerken

| | |
|--|--|
| Vraagprijs | : € 389.000,00 kosten koper |
| Soort | : Appartement |
| Open portiek | : Nee |
| Aantal kamers | : 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 252 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 80 m ² |
| Soort appartement | : Portiekflat |
| Bouwjaar | : 2026 |
| Ligging | : In centrum |
| Tuin | : Zonneterras |
| Hoofdtuin | : Zonneterras 15 m2 |
| Garage | : Geen garage |
| Energie label | : A++ |
| Verwarming | : C.V.-Ketel, vloerverwarming geheel |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas, HR++ glas |
| Voorzieningen | : Frans balkon, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren |

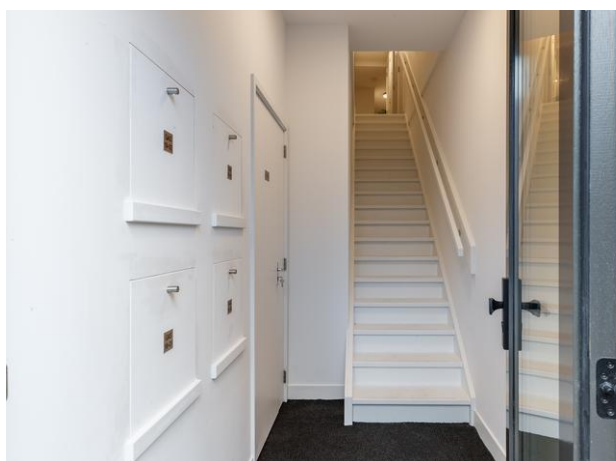
Locatie

Oliemolenwal 19 02
4001 AV TIEL



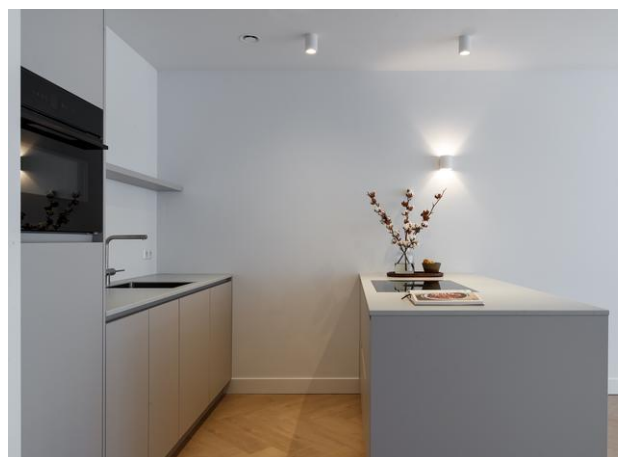
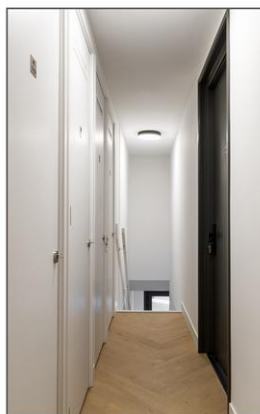


Foto's





Foto's



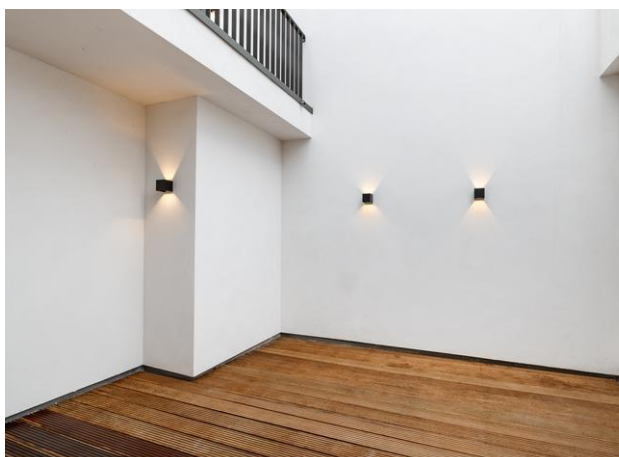
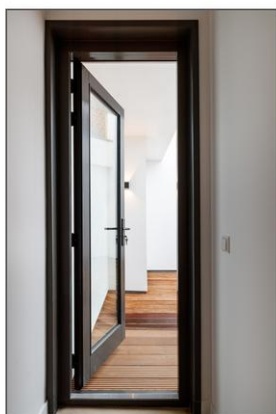


Foto's





Foto's





Foto's



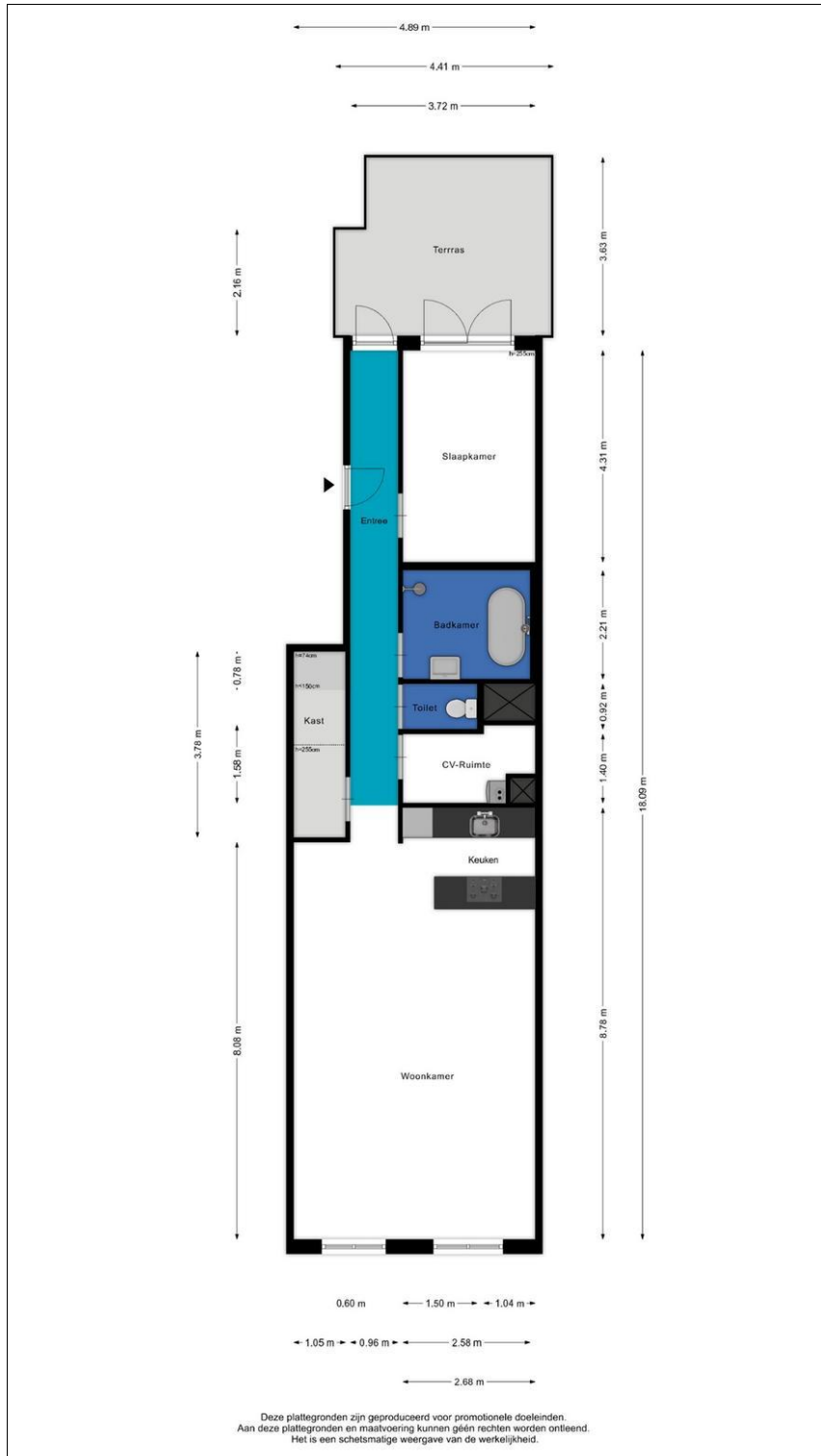


Kadastrale kaart





Eerste verdieping



10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende 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 tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk 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 de 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 alsnog 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 van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

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

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf 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 verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling 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 verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Nawoord

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van het betreffende pand. Mocht u nog een eigen woning moeten verkopen, ook hiervoor kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wellicht is de oplevering bij verkoop van uw woning goed af te stemmen op de aanvaarding van dit object. Indien gewenst, kunnen wij vrijblijvend een afspraak bij u thuis maken om de voordelen van een NVM makelaar en van ons kantoor met u te bespreken.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet meteen een koopovereenkomst tot stand komen. De vermelde maten, welke zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kunnen afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze informatiebrochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken en/of tekorten in de woning. De informatie die is opgenomen is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond 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 voldoen aan de verwachting die hij van het object heeft. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor rekening van de koper.

**Dolron Rivierenland Makelaars
Prinses Beatrixlaan 21
4001 AG, TIEL
Tel: 0344-62 22 20**

E-mail: info@dolronrivierenland.nl