

VANDEWIEL

MAKELAARS

Bijzonderheden:

- instapklaar
- fraaie uitbouw
- 4 slaapkamers
- energielabel A

Weefraam 3


Van de Wiel
MAKELAARS

076
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



VBO MAKELAAR



Kenmerken:

Bouwjaar : 2016
Perceel : 147 m2
Inhoud : 461 m3
Woonopp. : 120 m2

Prijs : € 575.000,- k.k.



Is dit jouw droom woning?

Weefraam 3

Prijs € 575.000,- k.k.

Deze stoere en verrassend ruime woning combineert comfort, stijl en een fijne ligging. Je geniet hier van een lichte woonkamer met luxe open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een royale stenen berging én een trendy aangelegde tuin.

Bijzonderheden

- bouwjaar 2016;
- energielabel A;
- geheel geïsoleerd;
- vloerverwarming begane grond;
- aan beide zijden woonkamer TV aansluiting aanwezig;
- extra groepen in meterkast ten behoeve van tuinverlichting;
- elektrische sunscreens aanwezig;
- vloeren zijn uitgevoerd in beton;

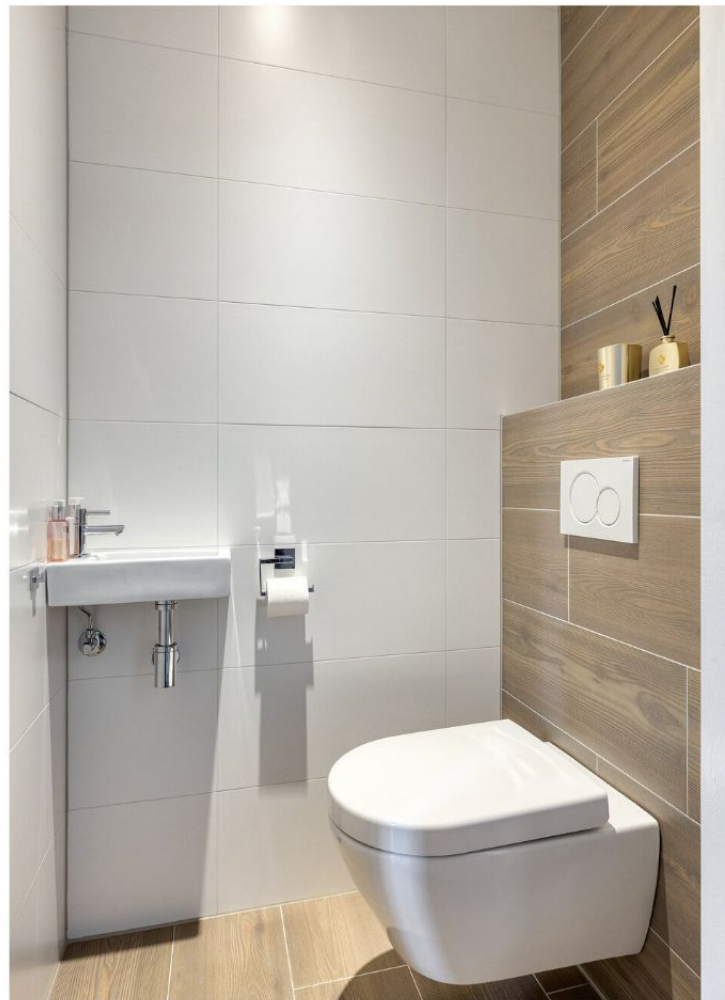
Bijzonderheden

- kunststof kozijnen met HR ++ beglazing
- ruim opgezette straat;
- veel parkeergelegenheid;
- lage energielasten!
- ruime stenen berging;
- instapklaar en sfeervol.

Welkom!

Hal/entree

Woonkamer



Woonkamer en open keuken (circa 48 m²)

De sfeervolle en lichte woonkamer is afgewerkt met dezelfde prachtige pvc-visgraatvloer, strak gestucte wanden, een spuitwerkplafond en een praktische trapkast. Dankzij de openslaande tuindeuren én een extra loopdeur staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer.



Entree/hal (circa 5 m²)

De verzorgde hal verwelkomt je direct in stijl. Afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief, strak gestucte wanden en een stucplafond. Vanuit hier heb je toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer. Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een modern hangcloset en fonteintje.



Begane grond

Begane grond

Keuken



Open keuken

De ruime, moderne open keuken is van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser en volop bergruimte.

Een fijne plek om uitgebreid te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met je gezin of gasten.

Begane grond

Overloop



Via de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet (circa 1,5 m2)

Het separate toilet is volledig betegeld en voorzien van een modern hangcloset en een fonteintje – netjes en functioneel uitgevoerd.



Eerste verdieping

Slapen

Slaapkamer 1 (circa 14 m2)

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de rechter achterzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en een spuitwerkplafond. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval, wat deze kamer heerlijk comfortabel maakt.



Slaapkamer 2 (circa 10 m2)

Deze slaapkamer aan de rechter voorzijde is eveneens netjes afgewerkt met een laminaatvloer, stucwanden en een spuitwerkplafond. Een fijne en lichte kamer die zich uitstekend leent als kinder-, logeer- of werkkamer.

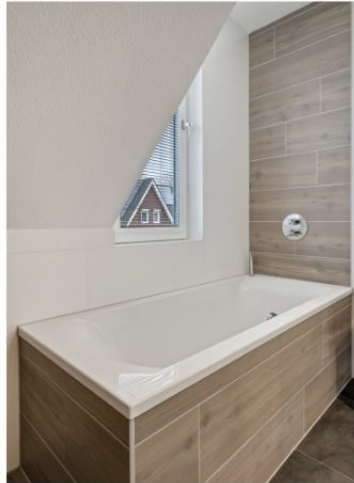
Slaapkamer 3 (circa 6 m2)

Gelegen aan de linker voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook hier zorgen de laminaatvloer en de strakke wand- en plafondafwerking voor een verzorgde uitstraling. Ideaal als babykamer, thuiswerkplek of inloopkast.

Eerste verdieping

Eerste verdieping

Badkamer



Badkamer (circa 7 m2)

De badkamer is deels betegeld en praktisch ingedeeld. Je beschikt hier over een comfortabel ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel met bergruimte. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.



Eerste verdieping

Slapen



Zolderkamer 4 / slaapkamer 4 (circa 18 m2)

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping – een volwaardige extra woonlaag met volop mogelijkheden.



De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en een verzorgd platen plafond. Dankzij de twee dakramen geniet je hier van prettig daglicht, wat zorgt voor een lichte en aangename sfeer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met de opstelling van de cv-ketel, de WTW-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.

Tweede verdieping

Tuin



Achtere tuin (circa 64 m²)

De trendy aangelegde achtertuin ligt op het noorden, maar dankzij de vrije ligging op het oosten én westen kun je hier de hele dag van de zon genieten. De combinatie van mooie bestrating, kunstgras en sfeervolle houten vlonders zorgt voor een zomerse en onderhoudsvriendelijke uitstraling.



Extra pluspunt: de tuin is dieper dan die van de directe burens, doordat de brandgang niet achter deze woning doorloopt. Dat betekent net wat meer ruimte en privacy.



Stenen berging (circa 9 m²)

De royale stenen berging is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra – ideaal voor fietsen, opslag of als hobbyruimte.

Buiten

Voortuin



Voortuin (circa 6 m²)

Ook de voortuin is netjes en verzorgd aangelegd. Dit zorgt niet alleen voor een mooie eerste indruk, maar ook voor extra rust en privacy in de woning.



Buiten

Plattegrond



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.



Plattegrond begane grond
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond

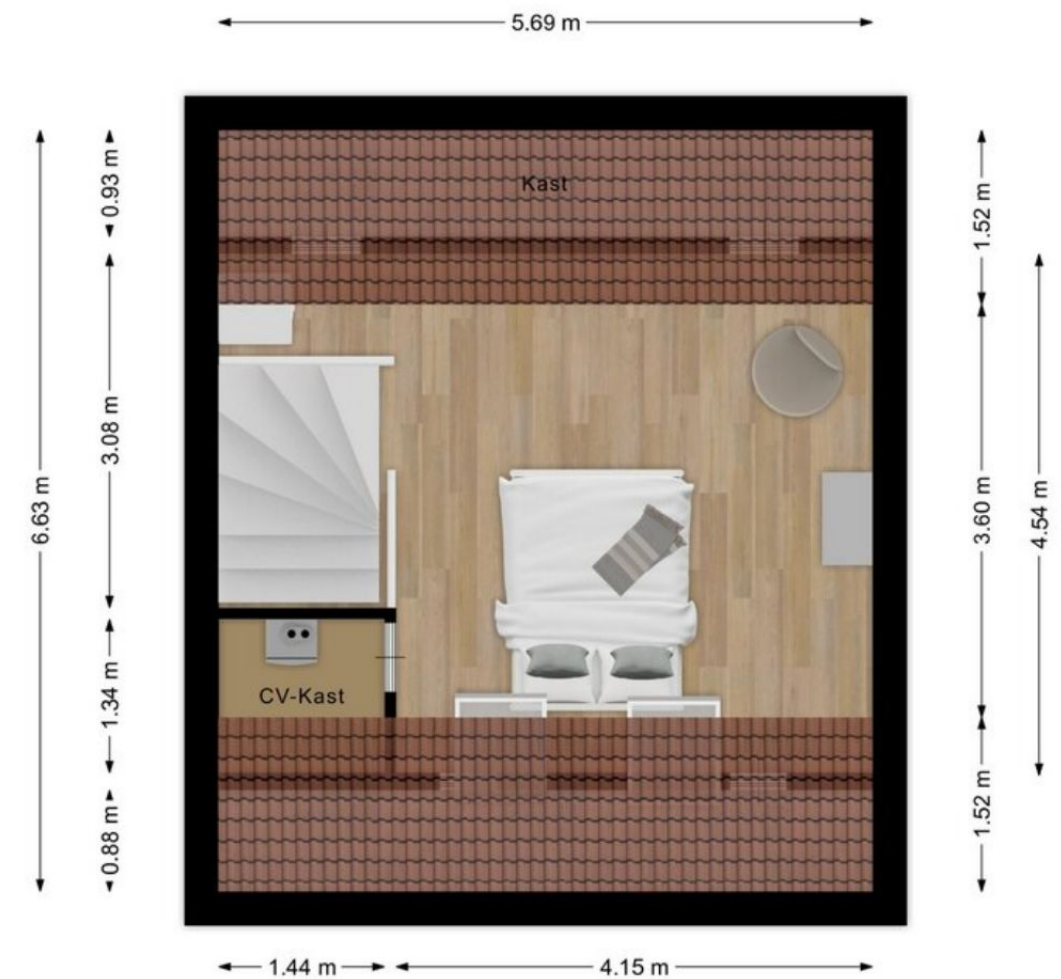
Plattegrond



Plattegrond eerste verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

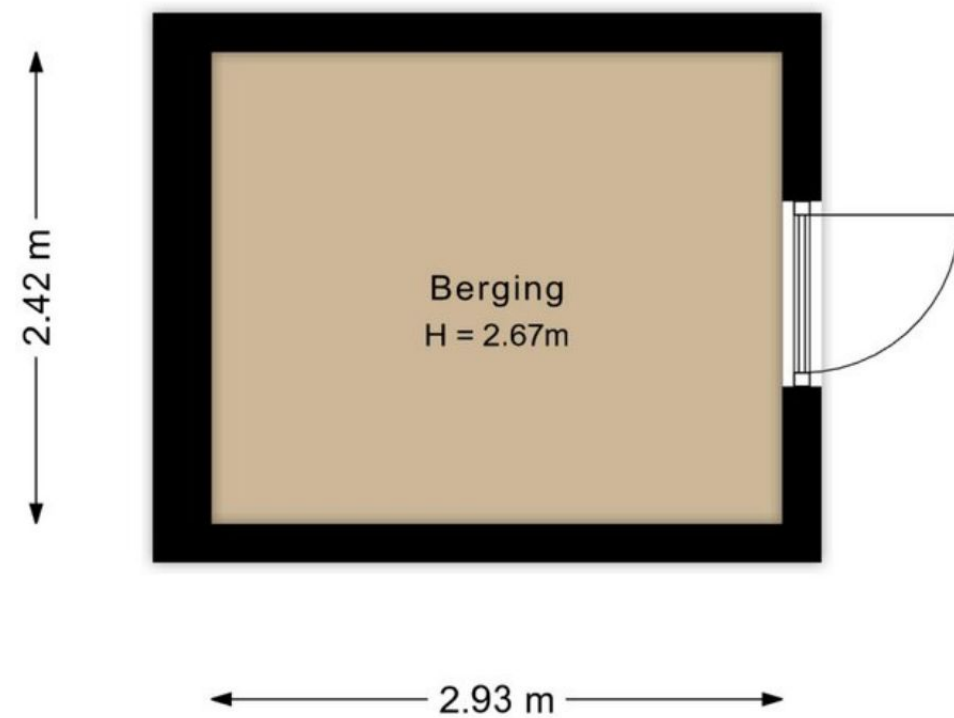
Plattegrond



Plattegrond tweede verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

Plattegrond



Plattegrond berging
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



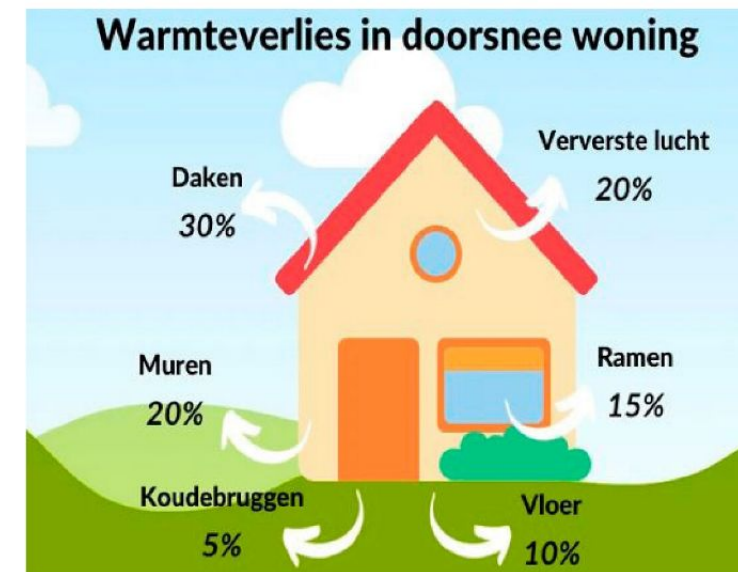
Plattegrond overzicht
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadaster



Kadastrale kaart

Energie



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.

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.

DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:



Duurzaam wonen

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