



Willibrorduslaan 63 A - Valkenswaard

Vraagprijs € 520.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royaal opgeknapt gezinshuis op een perceel van maar liefst 261m2 grond met aan zowel in de ochtend aan de voor als in de middag aan de achterzijde een zonnig tuin. Zo kunt u ten volste van de zon genieten. Deze 2 onder een kapwoning met eigen oprit is gelegen in de buurt "Geenhoven", gesitueerd in het rustige gedeelte van het dorp.

De ligging is ideaal, zo heb je in de straat restaurants en een supermarkt. Om de hoek heb je basisscholen en sportaccommodaties. Je bent zo op de hoofdwegen en het dorp en alle denkbare voorzieningen zijn op loopafstand.

Indeling woonhuis

Voortuin met doorgang naar de voordeur, ruime entree met hal, de meterkast en toiletruimte. De riante en zeer lichte woonkamer, met aangrenzend de zonnige tuin, is op het westen gelegen, hier is het vanaf het begin van de middag tot de laatste avondzon heerlijk toeven. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten. De benedenverdieping is ook rolstoel vriendelijk.

Eerste verdieping

Met 2 ruime slaapkamers, een walk in closet en een badkamer die is voorzien van een ruime douche met 2 douchekoppen zodat je samen kunt douchen, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Overloop met 2 bergingen, de een is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine/droger en opstelling van de Cv-ketel de ander is voorzien van een omvormer met batterijen voor energieopslag. Ruime derde slaap/sportkamer voorzien van dakkapel met rolluik. En daarop nog een berging.

Buitenruimte/tuin

Vanuit de woonkamer en keuken heeft u toegang tot de achtertuin.

Berging/Garage

De woning beschikt over een eigen berging/garage aan de zijkant van het huis en die is voorzien met aan de voorzijde een elektrische roldeur.

Parkeergelegenheid

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur en op de eigen oprit.

Servicekosten

Er is een onderhoudscontract voor de CV.

Energie label

De woning heeft een energielabel B

Eigen grond

De woning is gelegen op eigen grond.

Meetrapport

De woning is ingemeten conform NEN 2580 en heeft een woonoppervlakte van 138 m2. Een meetrapport is uiteraard beschikbaar.

Kortom

Een heerlijke woning met eigen parkeerplaats, drie ruime slaapkamers, met veel licht, ruimte, op een prachtige rustige plek en voorbereid op de toekomst.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1962
- Goede kwaliteit bouw materialen.
- Volledig geïsoleerd (energielabel B)
- Alarmsysteem en camera's
- Coax en glasvezelaansluiting
- Berging en parkeerplaats inbegrepen
- Geheimpje (alleen voor de koper)

Kort interview met de bewoners

Waarom heb je dit huis ooit gekocht?

Voorbeeld: Toen ik dit huis 17 jaar geleden kocht zag ik de mogelijkheden om er een fijne plek van te maken waar ik de rest van me leven wel kon verblijven. Het is goed gebouwd en de mogelijkheid om het nog meer eigen te maken.

Toen ik hier voor het eerst kwamen kijken, waren wij direct verkocht, de ruimte het licht etc.

Wat zijn volgens jou de belangrijkste elementen aan de woning die het bewonen ervan fijn maakt?

Voorbeeld: Het huis is van alle gemakken voorzien. Het ligt perfect qua zon. Veel licht van 's morgens vroeg tot in de avond. Een eigen voor én achterdeur, de tuin, ideaal om lekker buiten te lunchen of te dineren, te barbecueën, feestje geven. Daarnaast een prima plek om de kinderen zelfstandig buiten te laten spelen. Ze kunnen er steppen, fietsen en zelfs ruimte voor een konijn. De garage van 20,6 m2 is de perfecte opbergruimte voor de racefiets, de koffers, tent en andere kampeerspullen en noem maar op.

Wat zijn volgens jullie de meest aansprekende elementen van de woonomgeving?

Voorbeeld: De locatie geeft het beste van twee werelden, je woont in een rustige omgeving, maar bent (op de fiets) binnen 5 minuten in het hart van het dorp, verder ben je in 15 minuten (met de auto) in de stad. Daarnaast zijn alle voorzieningen in de buurt; school op aan de andere zijde van het plein, winkelcentrum op loopafstand en iedere donderdag een markt in het dorp.

Wat is de reden van jullie vertrek?

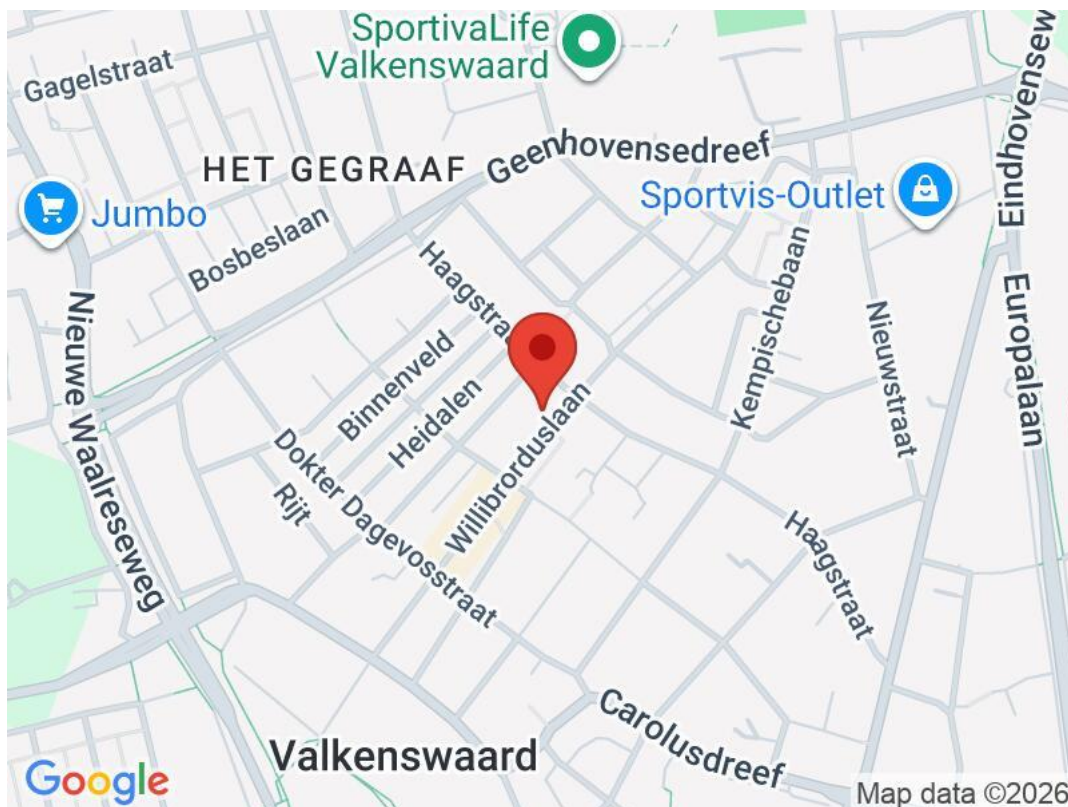
Voorbeeld: Eigenlijk willen we niet weg uit de woning, het is helemaal perfect naar onze eigen wens gemaakt. Maar ik ben toe aan een nieuw avontuur en zo is een aanstaande koop van een huis in het buitenland is de aanleiding.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 520.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 555 m ³
Perceel oppervlakte	: 261 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1962
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 102 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Parkeerplaats
Verwarming	: C.V.-Ketel, Mogelijkheid voor open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Infrarood verwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Willibrorduslaan 63 A
5552 HB VALKENSWAARD













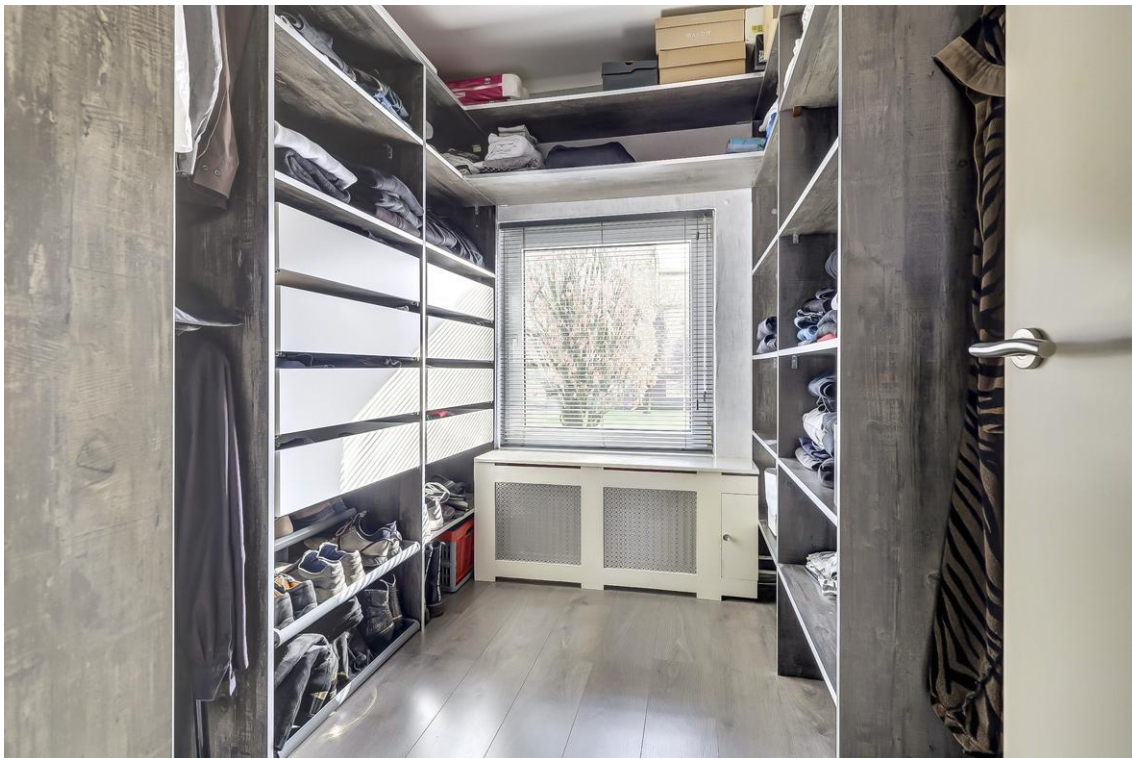






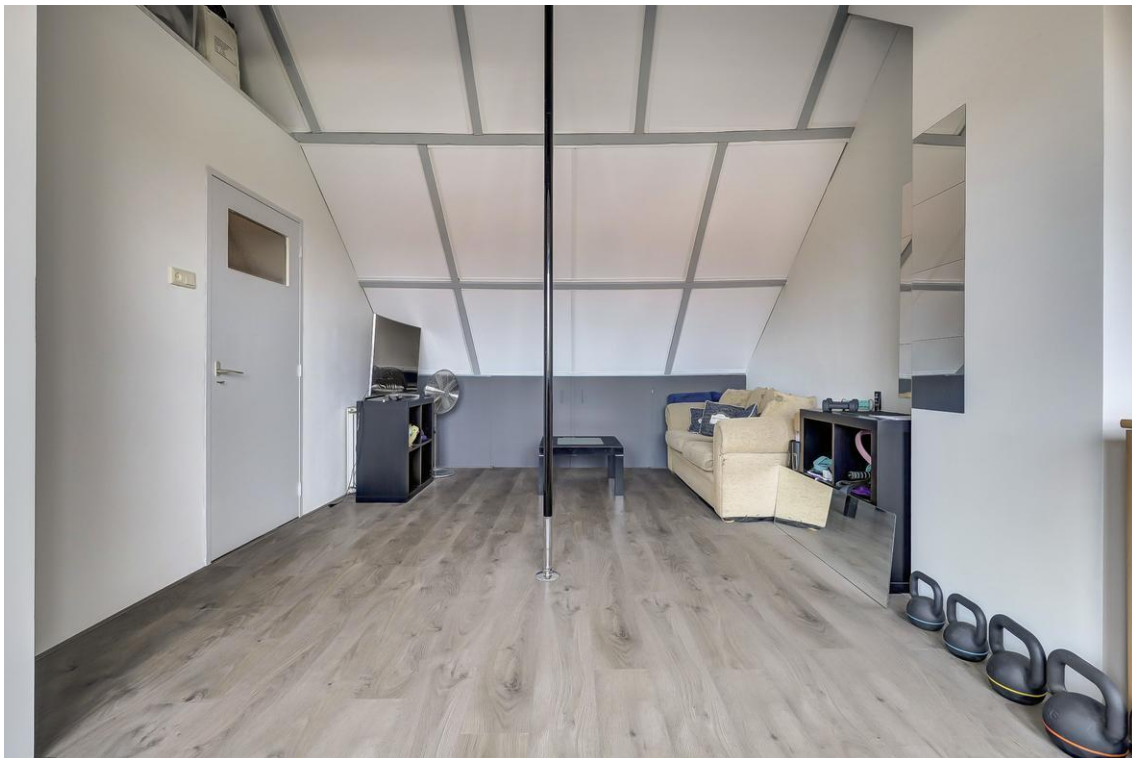




















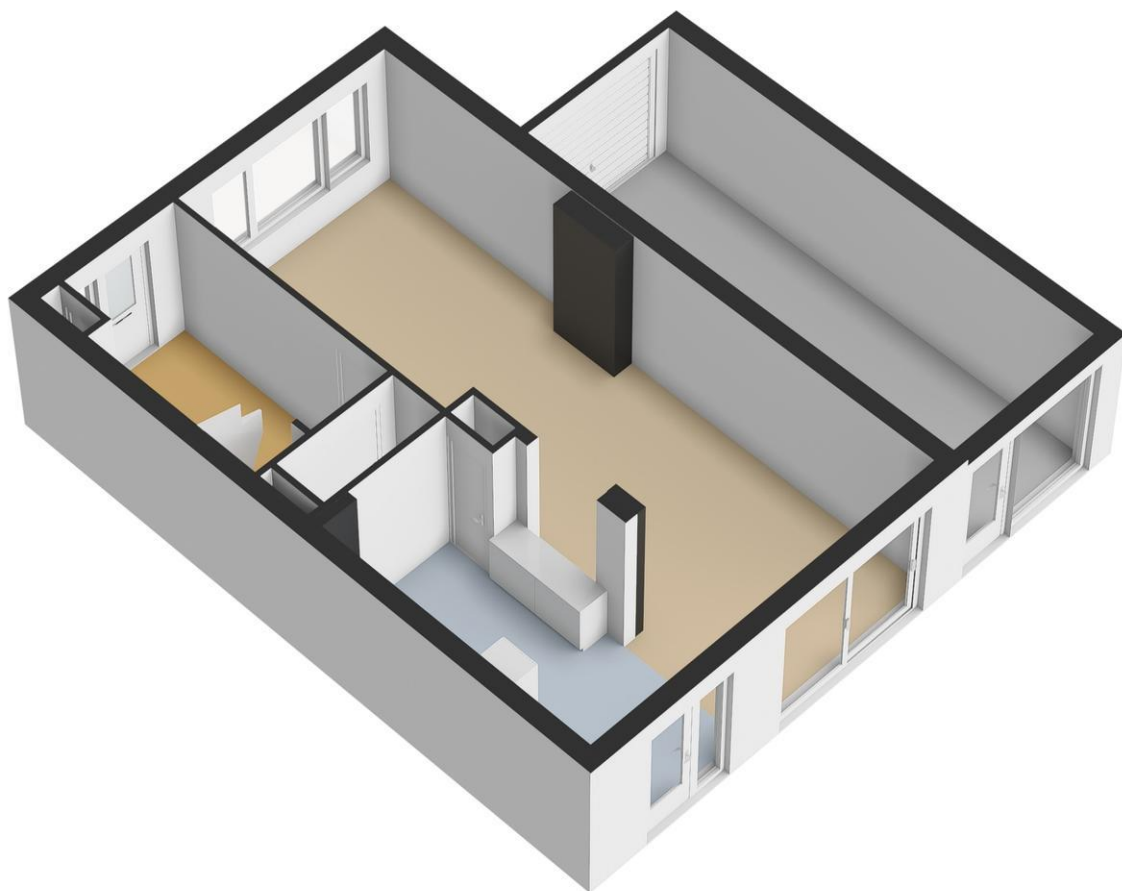
Begane Grond

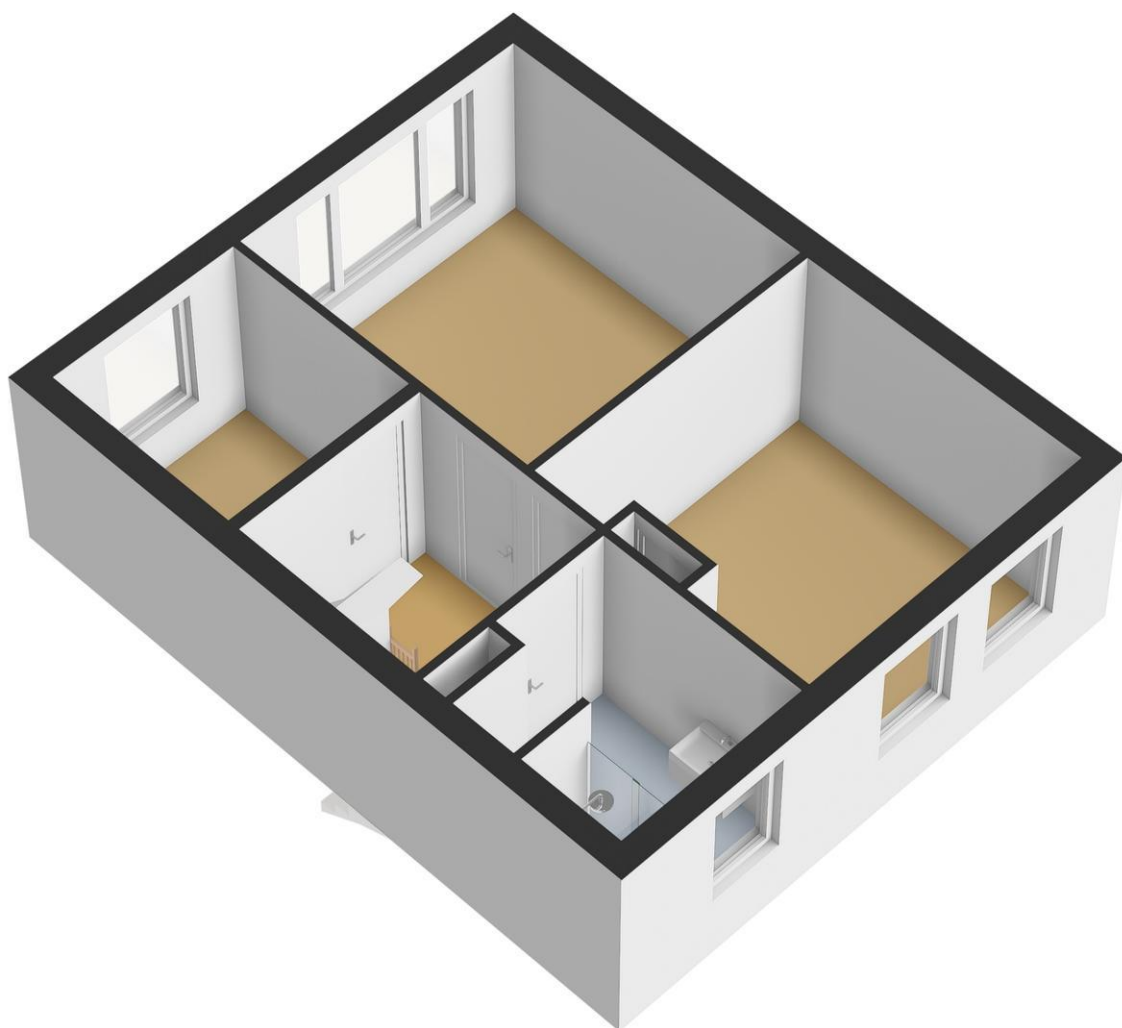


1e Verdieping

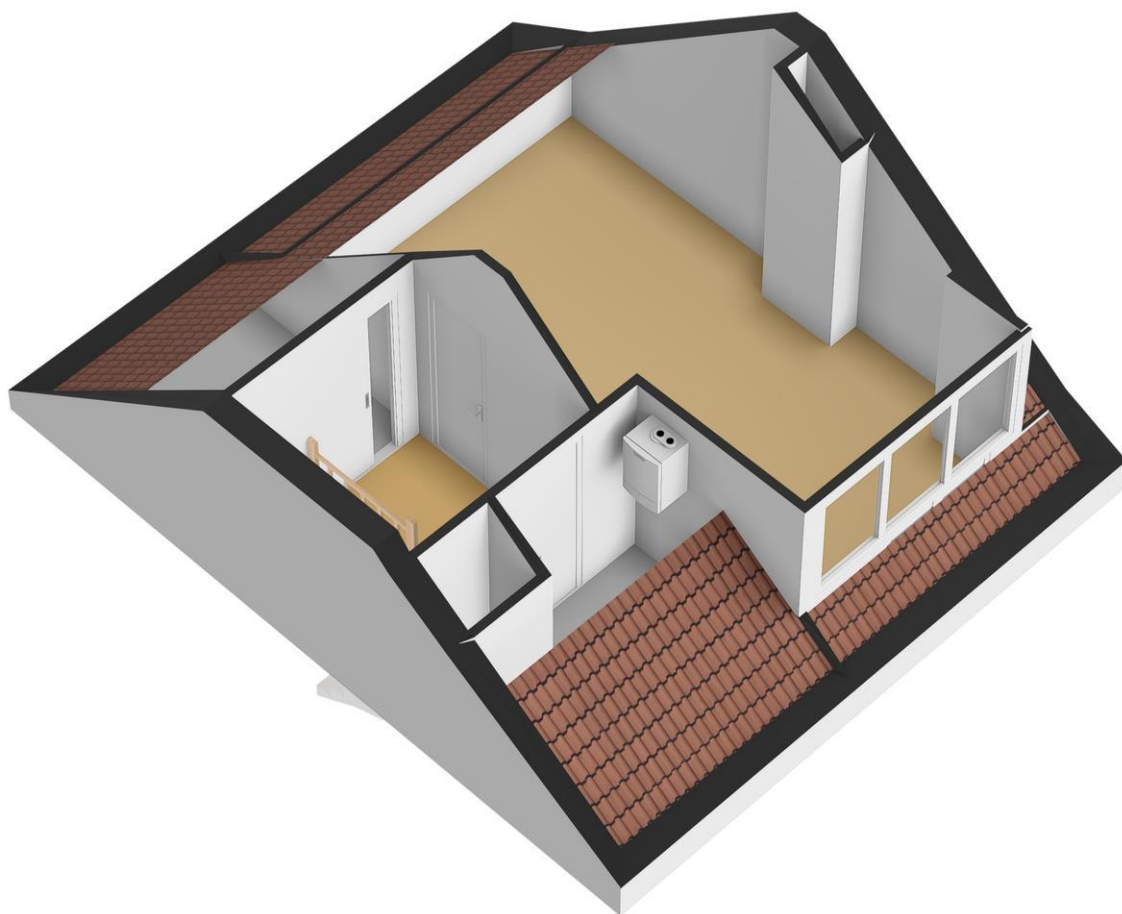


2e Verdieping





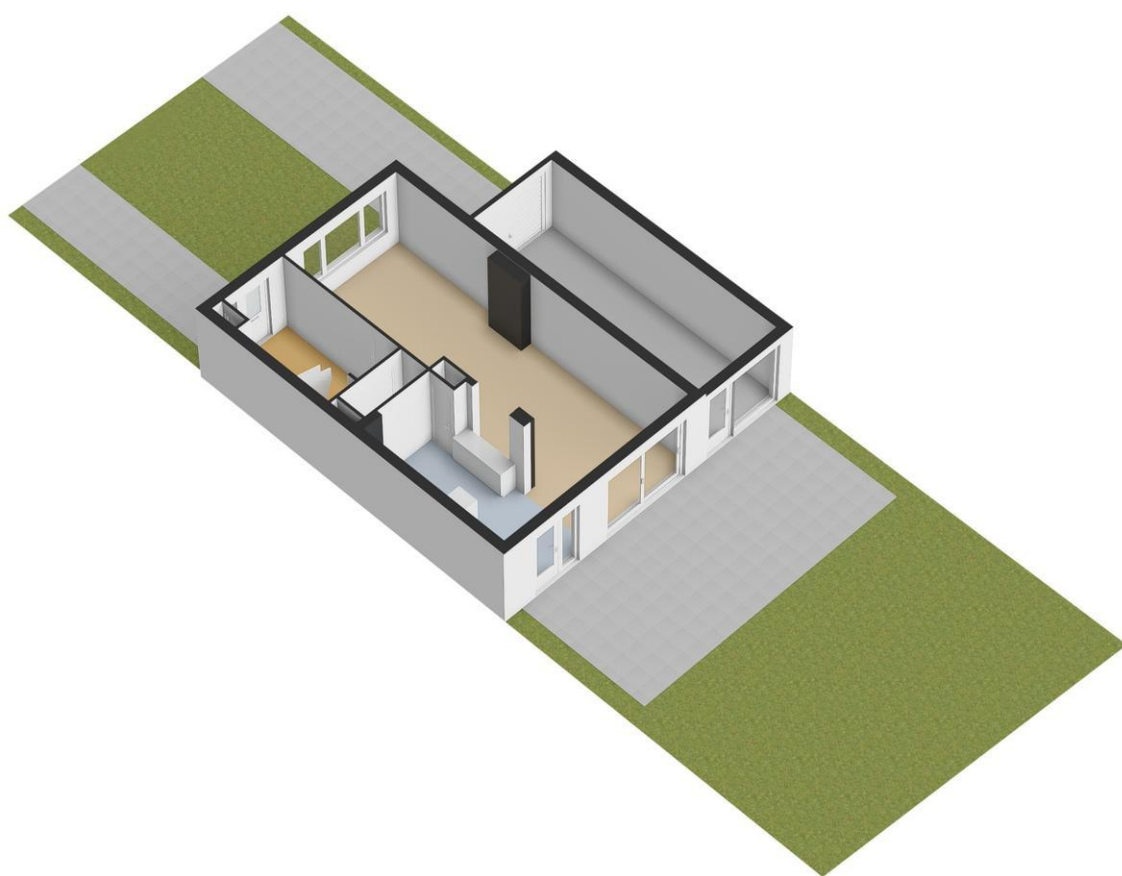
zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)







Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standplaats van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl