



Deen
Makelaars



Vraagprijs
€595.000 k.k.

21E

OOSTEINDE
HARDENBERG

0523 263 520
info@deenmakelaars.nl
www.deenmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:

Appartement

WOONOPPERVLAKTE:

137 m²

BIJZONDERHEDEN:

- Gasloos
- Voorzieningen dichtbij
- Gezamenlijke fietsenberging
- Voorzien van royaal dakterras
- Beschikt over privé parkeerplaats





**'Duurzaam
wonen op 137 m²
in het centrum
van Hardenberg'**

OMSCHRIJVING

In het centrum van Hardenberg ligt dit verrassend ruime nieuw gebouwde en duurzame appartement gelegen op de eerste verdieping met twee verdiepingen, 3 slaapkamers en een royaal dakterras welke is gelegen op het zuiden, hier kun je volop genieten van de zon.

HET COMPLEX

Het bestaande kantoorpand aan het Oosteinde 21 in Hardenberg wordt getransformeerd tot een kleinschalig appartementencomplex met acht moderne appartementen. Het oorspronkelijke gebouw, daterend uit 1996, ondergaat een complete herinrichting.

Op de begane grond en de eerste verdieping worden ieder vier appartementen gerealiseerd. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de straatzijde (Oosteinde). Het gebouw wordt uitgerust met een lift, wat het complex geschikt maakt voor een brede doelgroep.

LOCATIE

Het appartementencomplex bevindt zich in het centrum van Stad-Hardenberg. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, het gemeentehuis, bakkerijen, slagerijen, restaurants, een bioscoop en het theater. Liever genieten van rust en natuur? Op korte afstand ligt het prachtige Vechtpark: een uniek rivierenlandschap met natuur, uiterwaarden en aantrekkelijke loop- en fietsroutes.

INDELING

Begane grond: via de entree kom je in de hal met wasruimte, toilet en badkamer. Daarnaast zijn vanuit hier twee slaapkamers toegankelijk.

Deze slaapkamers hebben grote ramen waardoor ze beschikken over veel natuurlijk lichtinval. Vanuit de hal betreedt je de woonkamer met open keuken. De woonkamer is erg ruim en biedt toegang tot het balkon. In het midden van de woonkamer bevindt zich de trap die toegang biedt tot de eerste verdieping.

Eerste verdieping: via de trap kom je in derde slaapkamer, met badkamer en suite en inloopkast. Vanuit deze slaapkamer is het dakterras toegankelijk. Dit dakterras (circa 30 m²) biedt voldoende ruimte om met vrienden/familie te genieten van de zomerse avonden.

DUURZAAM EN GASLOOS WONEN

Kiest u voor dit appartement, dan kiest u voor duurzaamheid. Het appartement volledig geïsoleerd en uitgerust met een eigen warmtepomp, HR-triplebeglazing, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

BIJZONDERHEDEN

- Badkamer en keuken kunnen naar smaak en wens geplaatst worden, alle aansluitingen zijn er;
- Privé parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw;
- Het appartement beschikt over een gezamenlijke fietsenberging;
- Voorzien van lift;
- Voorzien van dakterras (circa 30 m²) en balkon (circa 6,5 m²);
- Duurzaam en gasloos wonen;
- Voorlopig energielabel A++.

Disclaimer

Deze online presentatie en eventuele bijlagen zijn samengesteld op basis van de op dit moment bekende gegevens en afbeeldingen. Samen met de artist impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Eventueel genoemde of getoonde afmetingen zijn indicatief.













ID
STUDIO
IDDESIGN
© ANDREA GERRITS
INTERIEURARCHITECT







Plattegrond appartement Verdieping 1



Woonoppervlakte: **circa 137 m²**

Gebouw gebonden buitenruimte: **circa 6,5 m²**

Plattegrond appartement Verdieping 2



Gebouw gebonden buitenruimte: circa 30 m²

Overzicht eerste verdieping





***Wonen in het centrum van Hardenberg!
Duurzaam en comfortabel wonen***



Voorzieningen Stad-Hardenberg

- Een schitterend natuurgebied
- Theater, bioscoop en medische voorzieningen
- Divers aanbod aan winkels, supermarkten ambachtelijke zaken
- Meerdere restaurant en horecagelegenheden

Algemene informatie over appartementen

Een appartement kopen is anders dan het kopen van een vrijstaande woning of eengezinswoning. U koopt namelijk niet alleen een woonruimte, maar wordt ook mede-eigenaar van het hele gebouw, waarin uw appartement zich bevindt. Dit brengt extra verantwoordelijkheden en verplichtingen met zich mee. Hieronder leggen wij uit wat u moet weten over de Vereniging van Eigenaren (VvE), de splitsingsakte, appartementsrechten en het huishoudelijk reglement.

Wat is een appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw, waarbij u het exclusieve gebruiksrecht krijgt op een specifiek deel (uw appartement), en gedeeld eigendom hebt in het geheel (zoals het dak, trappenhuis en gevels). U koopt dus geen zelfstandig gebouw, maar het gebruiksrecht van een deel van het gebouw. Het volledige gebouw is juridisch eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Wat is een VvE?

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is verplicht bij elk gebouw dat is opgedeeld in meerdere appartementsrechten. Bij aankoop van een appartement wordt u automatisch lid van de VvE. De vereniging beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals:

- Gevels
- Het dak
- Gemeenschappelijke installaties
- Trappenhuisen en gangen
- Liften

De VvE regelt ook de opstalverzekering en houdt een reservefonds aan voor groot onderhoud. Alle leden betalen maandelijks een bijdrage (de VvE-bijdrage) om deze kosten te dekken.

Wat is een splitsingsakte?

De splitsingsakte verdeelt het gebouw juridisch in meerdere appartementsrechten.

Hierin staan onder andere:

- De verdeling van het gebouw in privé- en gemeenschappelijke delen;
- Het aandeel van elk appartement in de gemeenschap (breukdelen);
- De rechten en plichten van elke eigenaar.

De splitsingsakte wordt opgesteld door een notaris en ingeschreven in het Kadaster. Een splitsingstekening visualiseert de indeling van het gebouw.

Wat is het huishoudelijk reglement?

Het huishoudelijk reglement bevat praktische regels voor het gebruik van het gebouw. Denk aan:

- Geluidsnormen
- Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes
- Toegestane verbouwingen
- Huisdierenbeleid
- Veiligheidsvoorschriften

De voordelen op een rij:



- Gasloos wonen doormiddel van een warmtepomp;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Een gezamenlijke fietsenberging;
- Wonen in het centrum van Hardenberg;
- Dicht bij het prachtige Vechtpark gelegen;
- Volledig geïsoleerd;
- Het appartement beschikt over twee buitenruimtes;
- Voorzien van drie slaapkamers;
- Voorzieningen op loopafstand gelegen;
- Comfortabel en ruim wonen.

IK BEN ENTHOUSIAST!

Bezichtiging:

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houdt u er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar ook dat u hieraan geen rechten kunt ontfleuen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

Een bod uitbrengen:

Een bod kunt u mondeling, dan wel schriftelijk doorgeven aan ons kantoor. Houdt hierbij rekening dat we hierbij vragen naar uw persoonsgegevens en eventuele voorbehouden. Wij gaan er van uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn.

Hierbij gaan wij er van uit dat u deze informatie heeft geraadpleegd, zonnodig informatie heeft ingewonnen bij de gemeente en zonnodig heeft onderzocht wat uw financiële mogelijkheden zijn. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons teksten uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijke overeenstemming bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde voorbehouden, roerende zaken e.d.

Over deze verkooppresentatie:

Deze verkooppresentatie is met veel zorg samengesteld, echter voor de informatie zijn wij in sterkemate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dan ook enige aansprakelijkheid. Als potentiële koper heeft u een eigen onderzoeksplicht, dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten.

VRAAG EN ANTWOORD

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken wordt de koopakte opgemaakt door Deen Makelaars, conform demodelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Ontbindende voorwaarden:

Als u een voorbehoud nodig heeft, voor wat betreft bijvoorbeeld het rondkomen van de financiering en het eventueel verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, dan dient u dit ons nadrukkelijk meete delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken periode een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning ouder dan 10 jaar, een ouderdomsclausule opnemen. Deze clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Niet zelf-bewoningsclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning waarbij de verkoper niet zelf in de woning woonachtig is geweest, een niet zelf-bewoningsclausule opnemen. Deze clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Erfdienstbaarheden:

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage en wordt ook als bijlage bij de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken middels een vragenformulier die in deze brochure is verwerkt. Indien deze niet aanwezig is kunt u ons hiernaarvragen voordat u een bod uitbrengt.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Deze lijst van zaken is in deze brochure teraadgelegd en is onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Asbestclausule:

Wij zullen standaard, bij iedere woning waar asbesthoudende materialen aanwezig zijn of waar deze gezien de leeftijd van de woning aanwezig kunnen zijn, een asbestclausule in de koopovereenkomst opnemen, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

NEGEN VRAGEN

1) Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag, want een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de bestete zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij al 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3) Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandeling doen de partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper, door dit te aanvaarden, de koop tot stand brengen. Andersom kan dit ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet, dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als der partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge 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 financiering' is.

5) 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 uit een advertentie 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.

6) Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7) 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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 zal in de tussentijd proberen niet met een andere in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruikersmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsprocedure bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8) Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

9) 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 inschrijvendaarvan 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 verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Voor de koper kan het van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



Stad-Hardenberg

Geniet van de prachtige natuur en alle voorzieningen die de stad te bieden heeft!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Vragen? Neem vooral
contact met ons op!

Deen Makelaars
Admiraal Helfrichstraat 7
7772 BV, Hardenberg
0523 263 520
info@deenmakelaars.nl
www.deenmakelaars.nl



Deen
Makelaars