



# TE KOOP

## Welkom bij deze woning

*Namens de verkopers van deze woning van harte welkom!*

*Als bemiddelende partij informeren wij u graag zo goed mogelijk over de woning en haar omgeving. Deze brochure is hiervan een onderdeel. Wellicht zijn er vragen, wilt u nader worden geïnformeerd of komt u de woning graag eens van dichtbij bekijken. Wij zijn u daarbij graag van dienst.*

*Uiteraard is de door ons verstrekte informatie geheel vrijblijvend en hebben wij dit met de grootst mogelijke zorg voor u samengesteld. Desondanks aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid indien deze informatie onvolledig is, onjuistheden bevat of anderszins en aanvaarden wij eveneens geen aansprakelijkheid voor de gevolgen daarvan. De maatvoering is indicatief en zou iets kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Daarnaast wijzen wij kopers op de onderzoeksplicht. Indien u graag professionele ondersteuning wilt, adviseren wij onafhankelijke deskundigen in te schakelen. Als u dat wenst, kunnen wij u doorverwijzen.*

*Vervolgens maakt u een eigen afweging om tot koop over te gaan. Ziet u daarvan af dan is het prettig om dat te vernemen voor onze bedrijfsvoering. Als u besluit tot koop over te gaan dan kunnen wij als bemiddelaar hiervoor alles voor u regelen.*

*Veel plezier bij deze woning!*

*Morsink Bouwadvies & Makelaardij*



Ramon

06-46044758

ramon@morsink.nl

Robby

06-52461326

robby@morsink.nl

Rick

06-52611228

rick@morsink.nl



### **Instapklaar, modern en verrassend compleet!**

Aan een rustig, doodlopend en autoluw straatje in Diepenheim ligt deze goed onderhouden helft van een dubbel woonhuis (2007) met oprit, carport en multifunctionele schuur.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer of kantoor. Dankzij de goede isolatie en het hoge afwerkingsniveau is het hier direct comfortabel wonen.

De onderhoudsarme tuin is gelegen op het zuiden en biedt volop privacy. De hoogwaardige schuur is ideaal voor hobby, werk of ontspanning.

Door het hoge afwerkingsniveau, de fijne en rustige ligging en de praktische extra's zoals de ruime schuur en onderhoudsvriendelijke tuin, is deze woning absoluut het bezichtigen waard!



De sfeervolle woonkamer



De moderne keuken is volledig uitgerust en geeft zicht op de achtertuin



### Indeling begane grond

hal/entree, meterkast, toilet, keuken, woonkamer.





De Master bedroom



### **Indeling begane grond**

overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, 2e toilet, inloopdouche en dubbele wastafel

### **Indeling 2e verdieping**

via vaste trap te bereiken riante zolderberging met mogelijkheid 4e slaapkamer

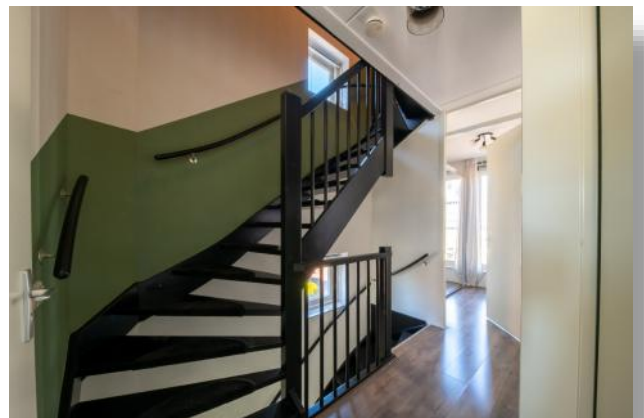




Tweede ruime slaapkamer



3e slaapkamer en overloop





Zolderruimte



## Tuin

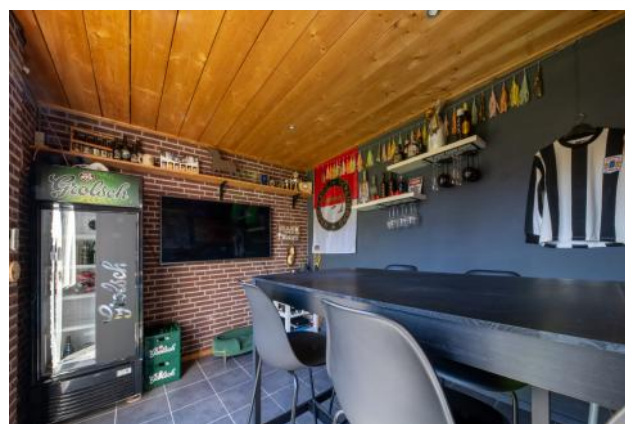
Aan de achterzijde van de woning ligt een zonnige tuin op het zuiden. De tuin is via een achterom toegankelijk en onderhoudsarm aangelegd met bestrating en kunstgras, waardoor deze weinig onderhoud vraagt.

Daarnaast is de tuin voorzien van elektra en rondom omgeven door een schutting. Door de ligging is er aan de achterzijde geen inblik van achterliggende bebouwing, wat zorgt voor volop privacy.



## Multifunctionele schuur

De schuur is momenteel ingedeeld in een praktische opslagruimte en een sfeervolle mancave, die tevens uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een vloering, bereikbaar via een vlizotrap, wat zorgt voor extra bergruimte.





De besloten achtertuin



### **Oprit met carport**

De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's, waarvan één onder de carport.





Straatbeeld



**Bijzonderheden:**

- Rustige en kindvriendelijke ligging aan doodlopend straatje
- Instapklaar woonhuis (bouwjaar 2007)
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- 3 slaapkamers + ruime zolderverdieping met extra gebruiksmogelijkheden
- Multifunctionele schuur (garage/mancave/thuiswerkplek)
- Carport en oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's
- Onderhoudsarme tuin met veel privacy
- Zonnige tuin op het zuiden
- Goede isolatie en comfortabel woonklimaat
- Energielabel A
- Praktische en complete gezinswoning

**Kenmerken & specificaties:**

Vraagprijs	<b>€ 450.000 kosten koper</b>
Aanvaarding	<b>In overleg</b>

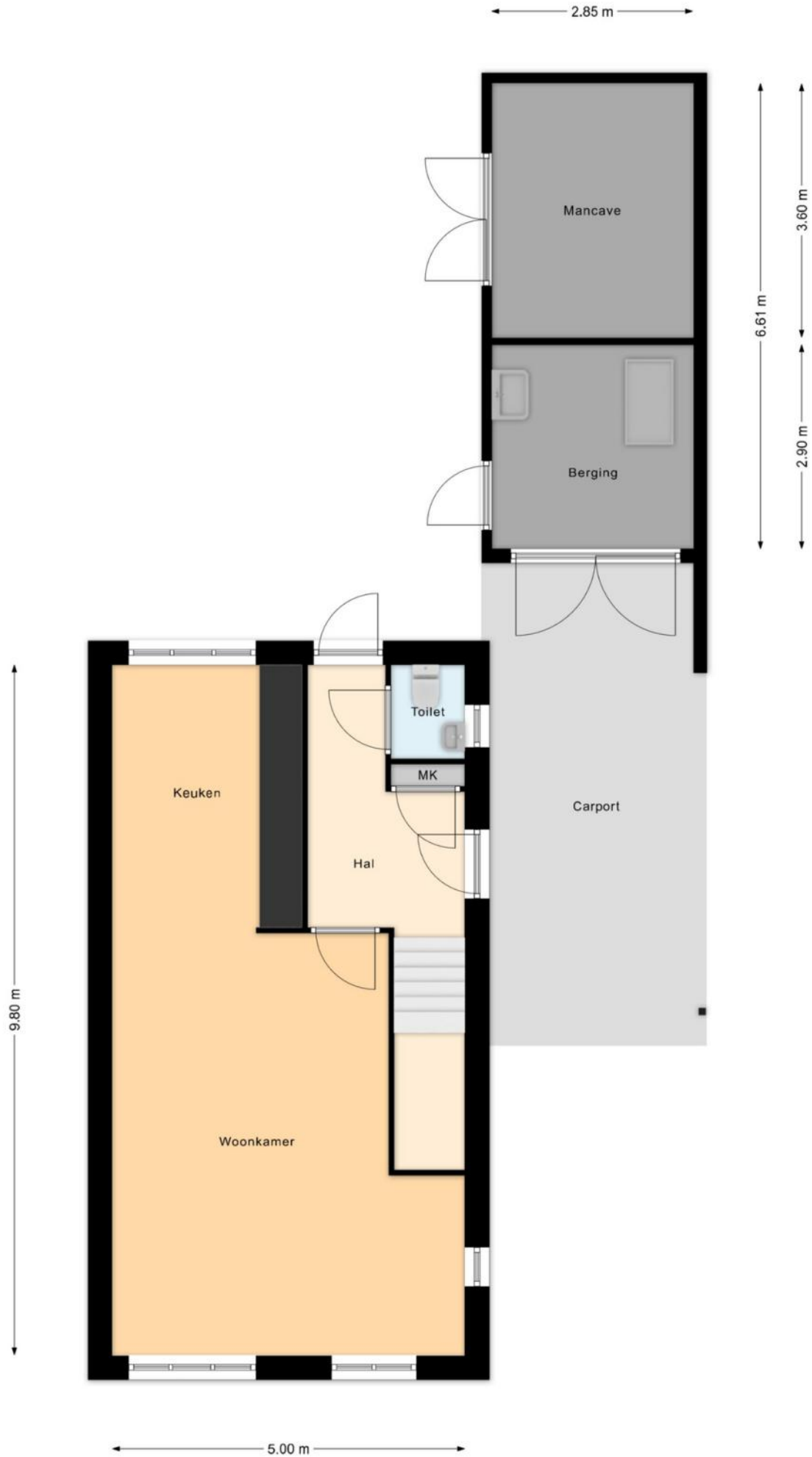
Soort woning	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
Bouwjaar	<b>2007</b>

Woonoppervlakte	<b>110 m<sup>2</sup></b>
Overige inpandig	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>176 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>363 m<sup>3</sup></b>

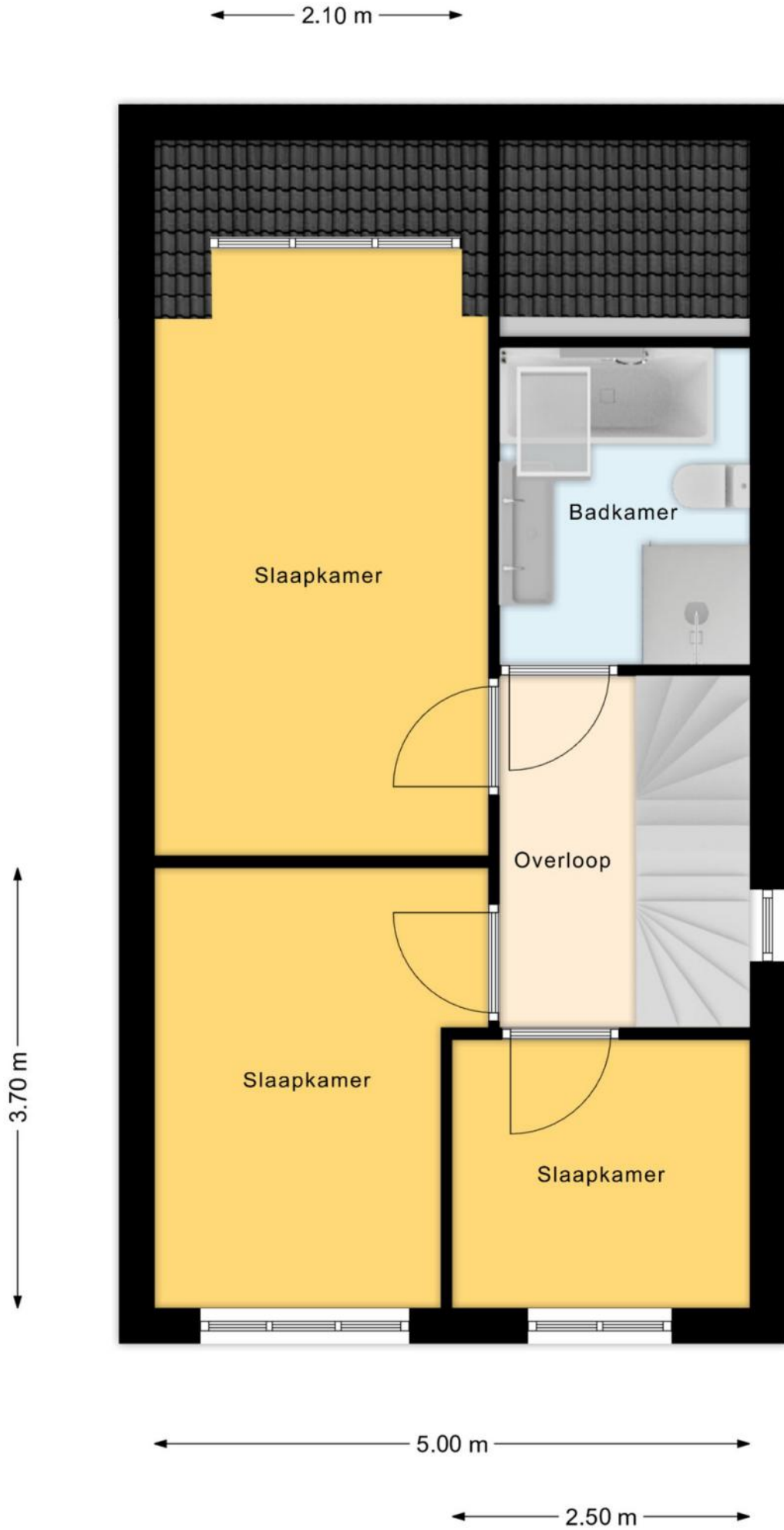
Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>

Energie label	<b>A</b>
Verwarming	<b>CV</b>
Warm water	<b>CV-installatie</b>
CV	<b>HR CV (BJ 2008)</b>

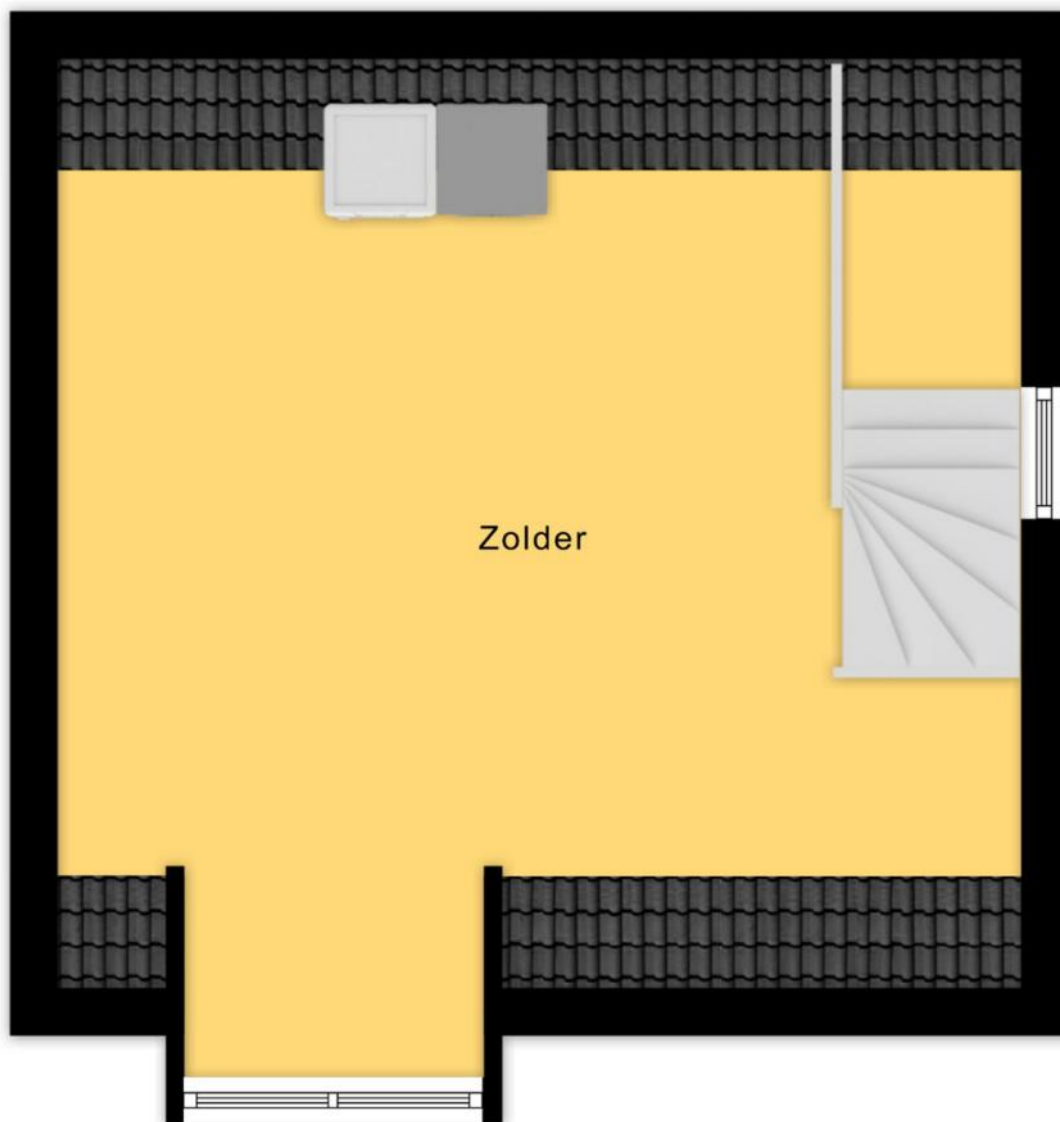
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping





# Wat de koper moet weten

## Voorwaarden bij de aankoop van de woning

### *Notaris*

De koper bepaalt de keuze van de notaris. Geef uw keuze aan ons door

### *Waarborgsom*

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen wordt door de kopende partij binnen de gestelde termijn, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort ten hoogte van 10 % van de koopsom.

### *Koopovereenkomst*

Indien een mondelinge overeenstemming tot stand is gekomen zal de koop schriftelijk door ons worden vastgelegd middels een koopovereenkomst conform een model vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis

### *Oplevering*

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bij verkoper bekend), erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### *Baten en lasten*

Alle baten en lasten komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notariële overdracht. De lopende baten, lasten e.d. met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### *Onderhoudstoestand*

Koper is ermee bekend dat de woning van een oudere datum is en gebouwd is met de toen gebruikelijke materialen en is bekend met de huidige staat van de woning. Koper aanvaardt en vrijwaart verkoper alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft leidingen, daken, vloeren en eventuele installaties alsmede gebruikte materialen, ook voor zover die een belemmering kunnen zijn voor het normaal gebruik.

### *Asbest*

Koper is ermee bekend dat het bij woningen voor 1994 toegestane praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw (o.a. in ventilatie- en rookkanalen, dakbeschot, gevelpannen, verwarmings- en warmwatertoestellen) te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van

asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



### *Aanvullend bouwkundig advies*

Morsink Bouwadvies & Makelaardij is de makelaar met de bouwkundige insteek en veel ervaring op dit gebied. Wij voorzien u graag van extra informatie met betrekking tot de planologische mogelijkheden of de bouwkundige staat van de woning.

## Veelgestelde vragen

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

Ja, onderhandelingen hoeven namelijk niet automatische te leiden tot een verkoop. Indien u een bezichtiging aanvraagt, dient de verkopende makelaar u wel te informeren als de woning "onder bod" is.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van 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. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

### Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

### Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

### Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

### Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zonedig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend	Laatste dag bedenktijd(*)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

(\*) behoudens algemeen erkende feestdagen

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

### Wanneer ik de vraagprijs bied, ben ik dan officieel de koper?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van 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.