



## **Kotter 65, 1276 CD Huizen**

**Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Kotter 65, 1276 CD Huizen

Op een centrale plek in Huizen is deze goed onderhouden, uitgebouwde MIDDENWONING met zonnige tuin en houten BERGING gelegen. De woning is circa 10 jaar geleden nieuw gebouwd, is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas en heeft een energielabel A. Dit is gunstig met het oog op duurzaamheid.

Er zijn o.a. 4 goede slaapkamers en het woonoppervlakte bedraagt 122m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde heeft de woning een prettige ligging; grenzend aan en met uitzicht over het plantsoen.

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een behoorlijk vrije ligging omdat de achterliggende woningen verder af gelegen zijn. De achtertuin is op het Westen gesitueerd en er kan vanaf einde ochtend tot in de avond van de zon genoten worden. De tuin is bereikbaar via een achterom met poort en direct grenzend aan de achtertuin bevindt zich een parkeerplaats.

De centrale ligging in een ruim opgezette groene woonomgeving direct nabij scholen, Stadspark met kinderboerderij en het winkelcentrum maken het een fijne (gezins-)woning.

Uitvalswegen zoals de A1 en A27 richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort zijn goed te bereiken.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, garderobekast, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de 1e verdieping, lichte en uitgebouwde woonkamer met grote schuifpui naar de achtertuin, bergkast. De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, zoals: inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en oven. De gehele begane grondvloer is voorzien van een laminaat vloerafwerking.

1e Verdieping:

Overloop, vaste trapopgang naar de 2e verdieping, 3 in grootte variërende slaapkamers, badkamer met ligbad, ruime douche, vaste wastafel, zwevend toilet en designradiator. De 1e verdieping is voorzien van een laminaat vloerafwerking.

2e verdieping:

Ruime voorzolder met mogelijkheid voor een extra werkhoek en verder met opstelplaats voor wasmachine, droger en cv ketel, ruime 4e slaapkamer. Middels het plaatsen van dakkapellen kunnen hier 2 slaapkamers gerealiseerd worden. De 2e verdieping is voorzien van een laminaat vloerafwerking.

Kenmerken:

- Perceeloppervlakte: 120m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte: 122m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar eind 2015;
- Goed geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing, energielabel A;
- Comfortabele (gezins-)woning met 4 goede slaapkamers;
- Heerlijk achtertuin gesitueerd op het zonnige Westen;
- Parkeermogelijkheid direct grenzend aan de achtertuin (openbare parkeerplaats);
- Ideale ligging in groene woonwijk met speeltuintjes, en direct nabij de winkels, scholen, uitvalswegen en overige voorzieningen.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 550.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 435 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 120 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 122 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2015
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 44 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

## Locatie

Kotter 65  
1276 CD HUIZEN



## Foto's



## Foto's



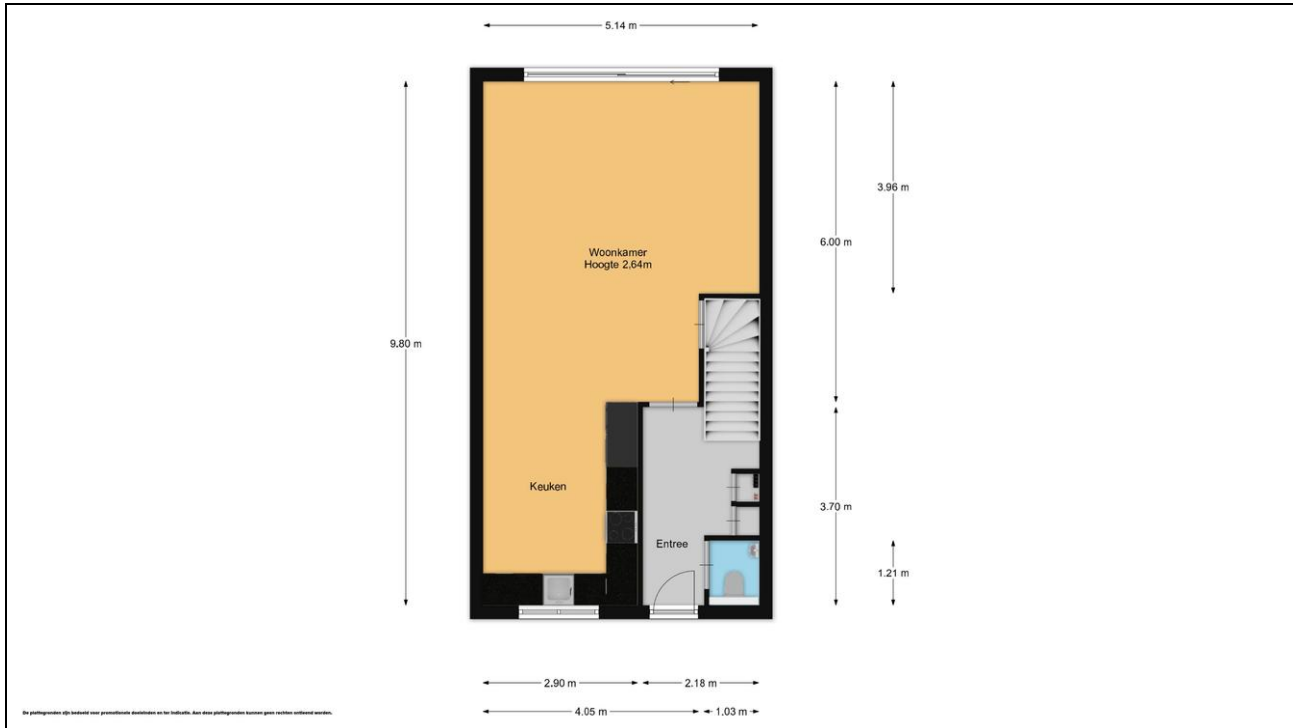
## Foto's



## Foto's



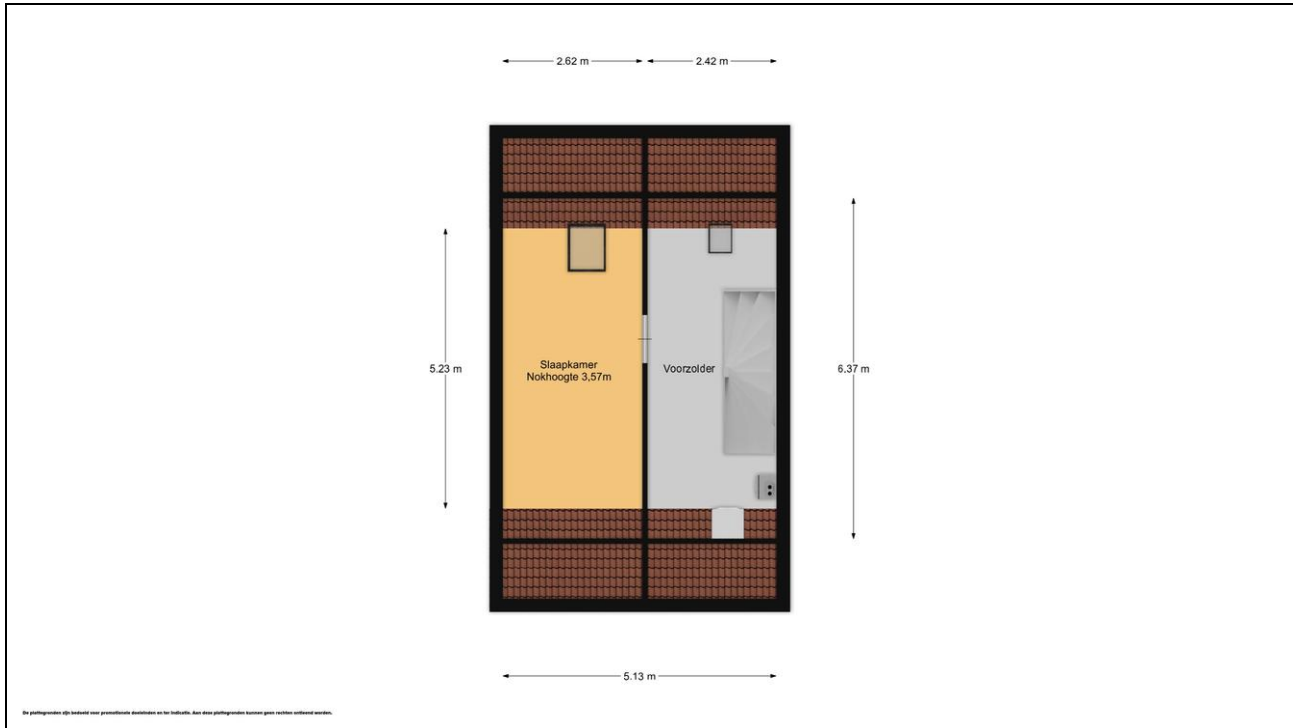
## Plattegrond



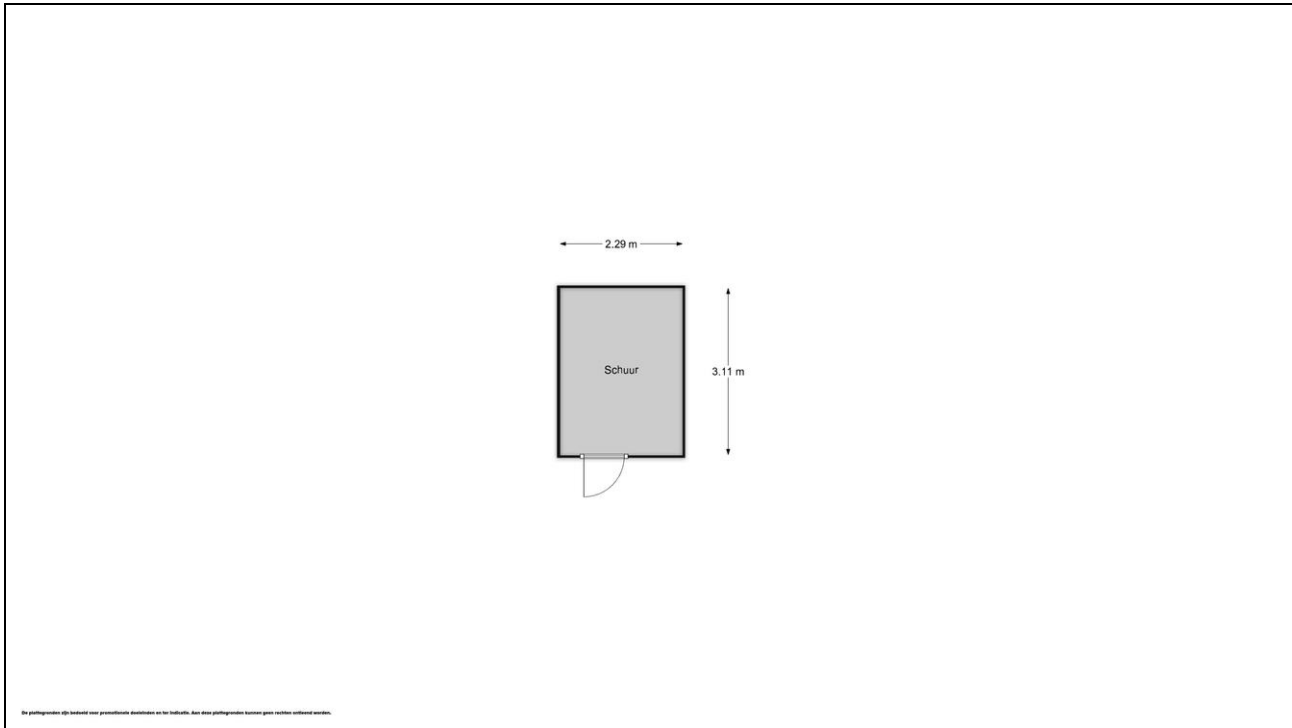
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





## Overige belangrijke informatie:

### Algemeen

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn bij het nemen van zijn aankoopbeslissing. Wij adviseren dat de koper zich bij het kopen van een woning laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar. Alle door Gerbert Hansman Makelaardij verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bod op de woning.

### Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. ofwel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten bovenop de koopsom welke voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan o.a. uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte en kadastrale kosten.

### Biedingen

Een bod bestaat meestal uit 3 of 4 onderdelen:

1. het bedrag dat u biedt;
2. een gewenste datum van aanvaarding (transportdatum);
3. eventuele ontbindende voorwaarden;
4. overige zaken waar overeenstemming over gewenst is.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, bijbehorende roerende zaken) overeenstemming is bereikt. Als u als eerste een bod uitbrengt is het overigens niet zo dat er geen bezichtigingen meer plaats kunnen vinden en dat niemand anders meer kan bieden. Zelfs het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee de koopovereenkomst tot stand komt. U moet er dus geen consequenties aan verbinden. Behalve natuurlijk als de verkoper uw bod accepteert, de koopovereenkomst is ondertekend en de bedenktijd reeds is verstreken.

### Koopakte

Gerbert Hansman Makelaardij hanteert voor de vastlegging van de koopovereenkomst de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

### Waarborgsom / Bankgarantie

Na afloop van de ontbindende voorwaarde(n) dient u als koper een waarborgsom gelijk aan 10% van de overeengekomen koopsom, te storten op een bank- of girorekening bij de notaris. In plaats van het storten van een waarborgsom mag u ook een bankgarantie afgeven (eventueel via uw hypotheekverstrekker). U moet er zelf op toe zien dat het bedrag of bankgarantie op tijd bij de notaris is.

### Ontbindende voorwaarde(n)

In de onderhandelingen kunnen ontbindende voorwaarden tussen koper en verkoper zijn overeengekomen. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dienen te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden op basis van de gemaakte voorbehouden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien. Voorbeelden van dergelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van bouwtechnische keuring. Bij het afsluiten van een koop doet u er verstandig aan dit te doen onder voorbehoud van financiering. Als u de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door. Ook



Gerbert Hansman Makelaardij  
Lindenlaan 97  
1271 AX, HUIZEN  
Tel: 035-3034200  
E-mail: info@gerberthansman.nl  
www.gerberthansman.nl

het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek kan een ontbindende voorwaarde zijn. De koopovereenkomst kan in dat geval worden ontbonden indien de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een nader tussen de koper en verkoper overeen te komen bedrag te boven gaan.

### **Ouderdomsclausule**

Voor woningen die ouder zijn dan 50 jaar nemen wij een ouderdomsclausule in de koopakte op.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Inschrijving van de koopovereenkomst**

De koopovereenkomst van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt de koper bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet in het nadeel van de koper worden afgeweken.

### **De drie dagen bedenktijd**

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

### **Schriftelijkheidsvereiste**

De koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) schriftelijke overeenstemming is bereikt. Dit betekent dat er pas wederzijdse verplichtingen bestaan als beide partijen de koopakte daadwerkelijk hebben ondertekend en nadat de wettelijke bedenktijd van de koper is verstreken.

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Koper kan verkoper niet aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat. Indien het label nog niet aanwezig is bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, kan koper geen rechten ontlenen aan de uitslag.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Gerbert Hansman Makelaardij  
Lindenlaan 97  
1271 AX, HUIZEN  
Tel: 035-3034200  
E-mail: [info@gerberthansman.nl](mailto:info@gerberthansman.nl)  
[www.gerberthansman.nl](http://www.gerberthansman.nl)

### **Aansluitingen**

Wij raden u aan een aantal zaken zoals bijvoorbeeld de telefoonaansluiting en de aansluitingen voor het energie vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering. Deze is meestal geregeld via de Vereniging van Eigenaren.

### **Inspectie van de woning**

Voor de juridische overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden van het energie opgenomen.

Als u verdere interesse heeft in deze woning dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### **Disclaimer:**

**De verkoopbrochure is met zorg samengesteld. De foto's en plattegrond tekeningen zijn ter indicatie. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Onjuistheden of onvolkomenheden kunnen voorkomen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolkomenheden in de verkoopbrochure.**

**Gerbert Hansman Makelaardij  
Lindenlaan 97  
1271 AX, HUIZEN  
Tel: 035-3034200**

**E-mail: [info@gerberthansman.nl](mailto:info@gerberthansman.nl)**