

# Wintergroen 13 Nijverdal



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

**Weghorst**  
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | [wierden@weghorstmakelaardij.nl](mailto:wierden@weghorstmakelaardij.nl)  
[www.weghorstmakelaardij.nl](http://www.weghorstmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Soort woning	tweekapper	Inhoud	528 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1994	Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>	Oriëntatie tuin	oost
Perceeloppervlakte	238 m <sup>2</sup>	Energielabel	B

- ✓ Woning geheel geïsoleerd
- ✓ Begane grond, trappen en overloop voorzien van PVC vloeren
- ✓ Buitenschilderwerk 2024
- ✓ Rolluiken en screens
- ✓ In 2022 zijn 2 airco's en een waterontharder geplaatst



# Ruime tweekapper

In een kindvriendelijke en **verkeersluwe** woonstraat in woonwijk de Kruidenwijk, staat deze keurig onderhouden, zeer complete en volumineuze 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde bijkeuken, garage en oprit. Via de bijkeuken is er een binnendoor naar de garage.

Verderop in de straat ligt een groen plantsoen met een speeltuintje, maar ook **wijkwinkelcentrum** Kuperserf waar je voor o.a. de dagelijkse boodschappen, basisonderwijs of medische zorg terecht kunt, bevindt zich in de directe nabijheid.

Met maar liefst 4 ruime slaapkamers, is dit een fijne gezinswoning waar je niet snel uit zult groeien!

## **Indeling:**

**Begane grond:** Hal/entree met trapopgang, toilet met fonteintje, doorloop naar woonkamer met erker en airco, aansluitend halfopen keuken v.v. complete inbouwapparatuur. Vanuit de hal is er tevens een doorloop naar de bijkeuken waar de witgoed aansluitingen zijn gesitueerd. Via de bijkeuken een binnendoor naar de garage aan de voorzijde en die is voorzien van dubbele deuren.

**1e verdieping:** Overloop, 3 slaapkamers en een ruime badkamer die voorzien is van een inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet.

**2e verdieping:** Middels vaste trap te bereiken, voorzolder, 4e slaapkamer voorzien van luik naar bergzolder en dakvenster.









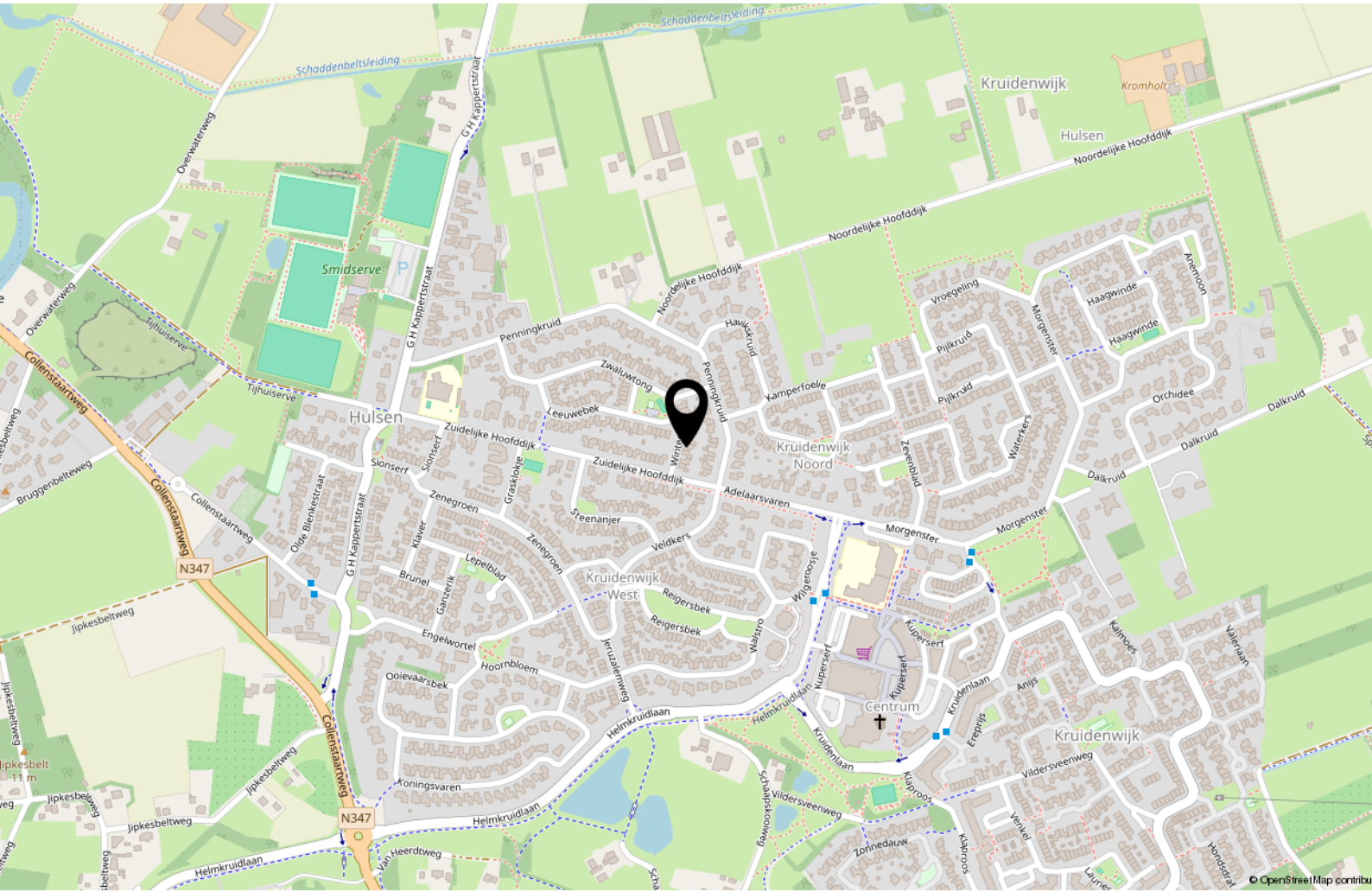






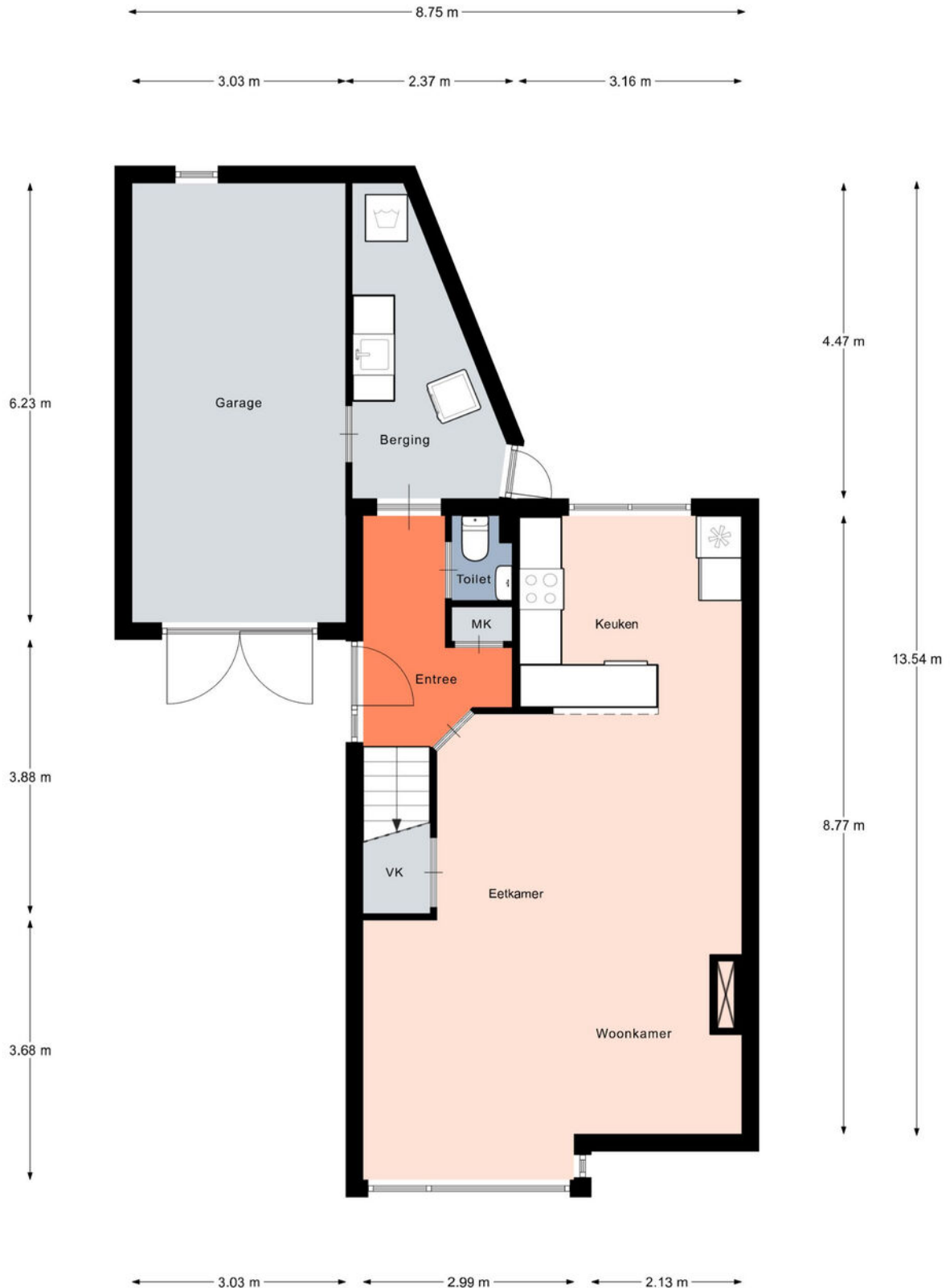


# Locatie op de kaart



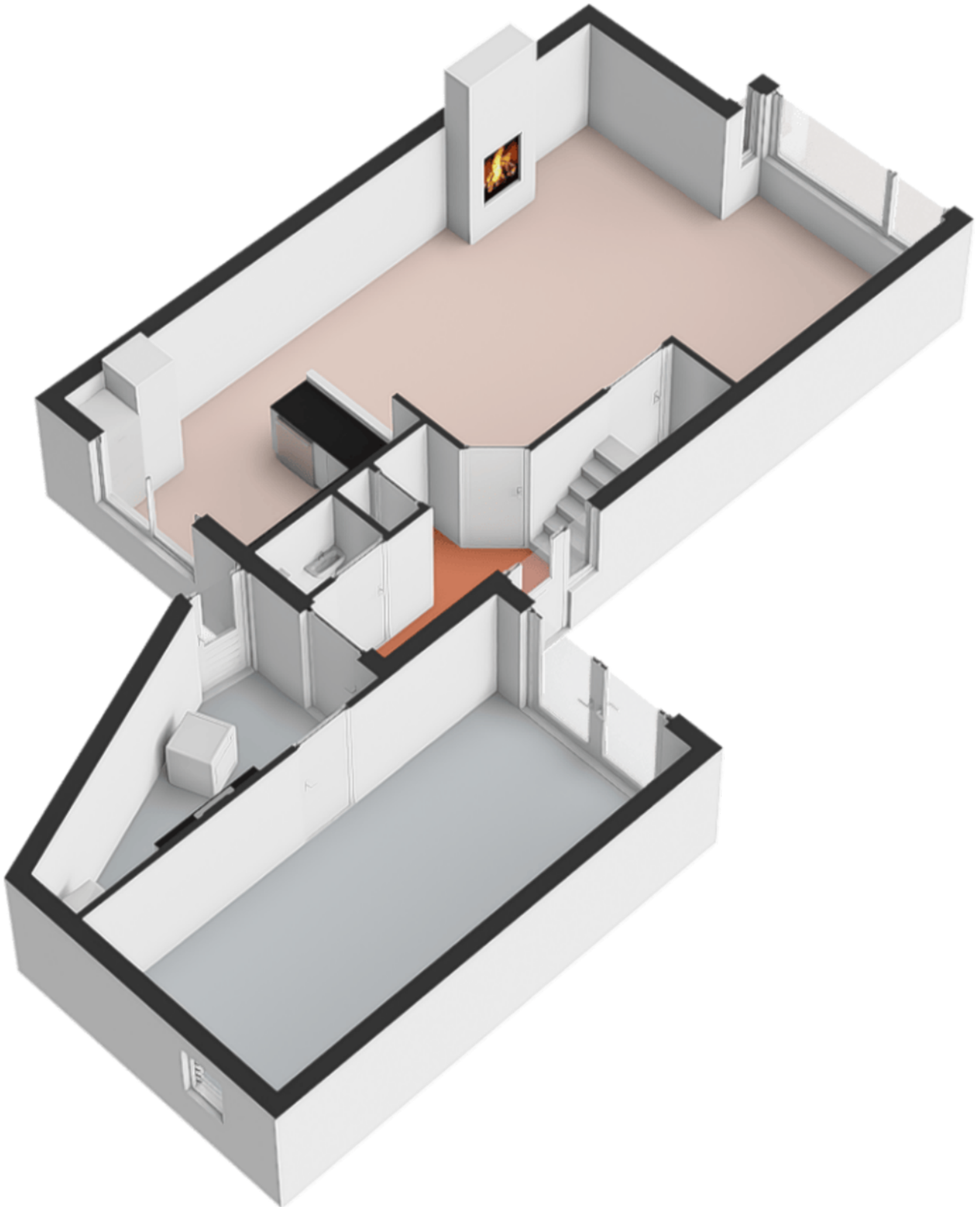
# Begane grond

2D



# Begane grond

3D



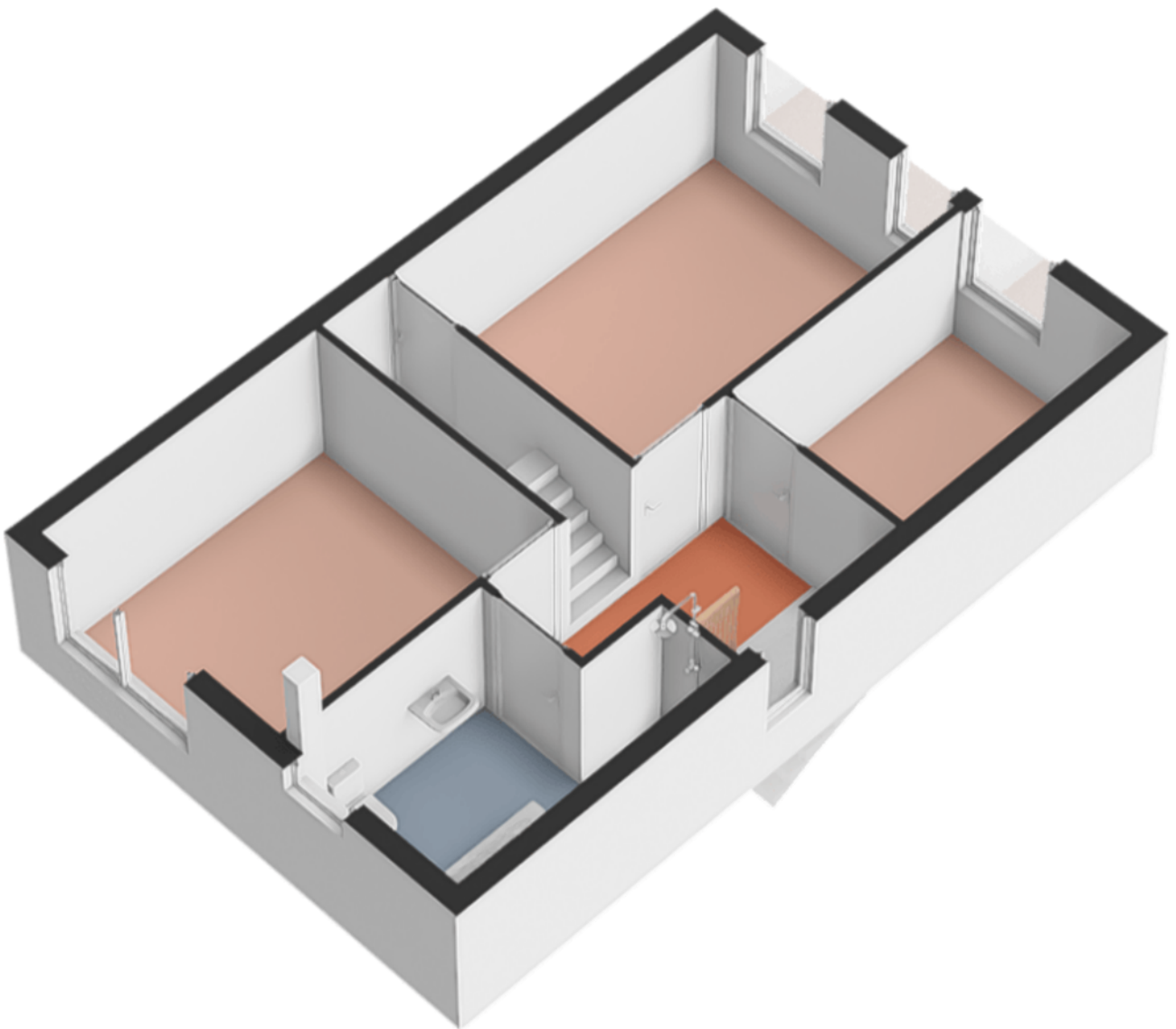
# 1e verdieping

2D



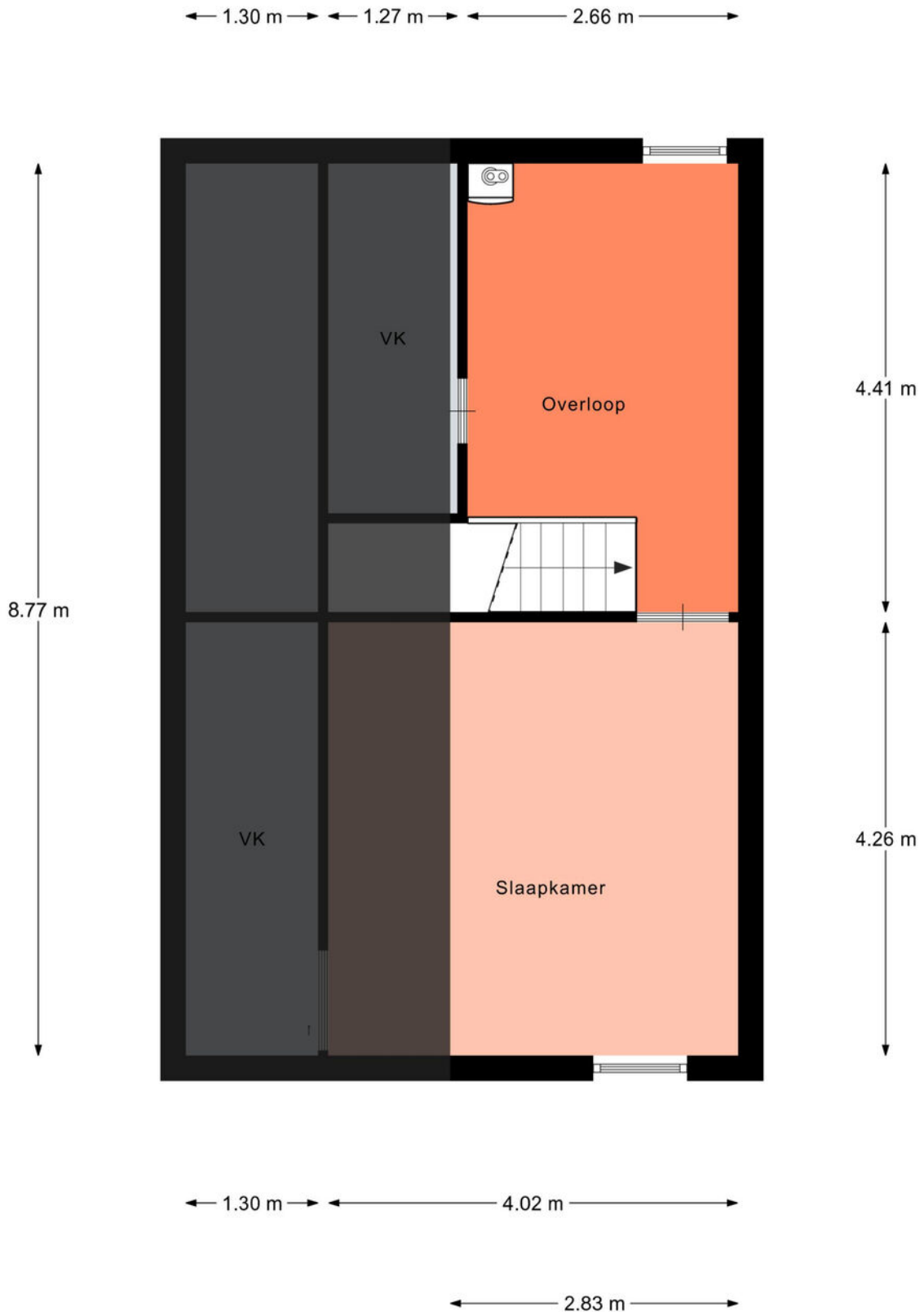
# 1e verdieping

3D



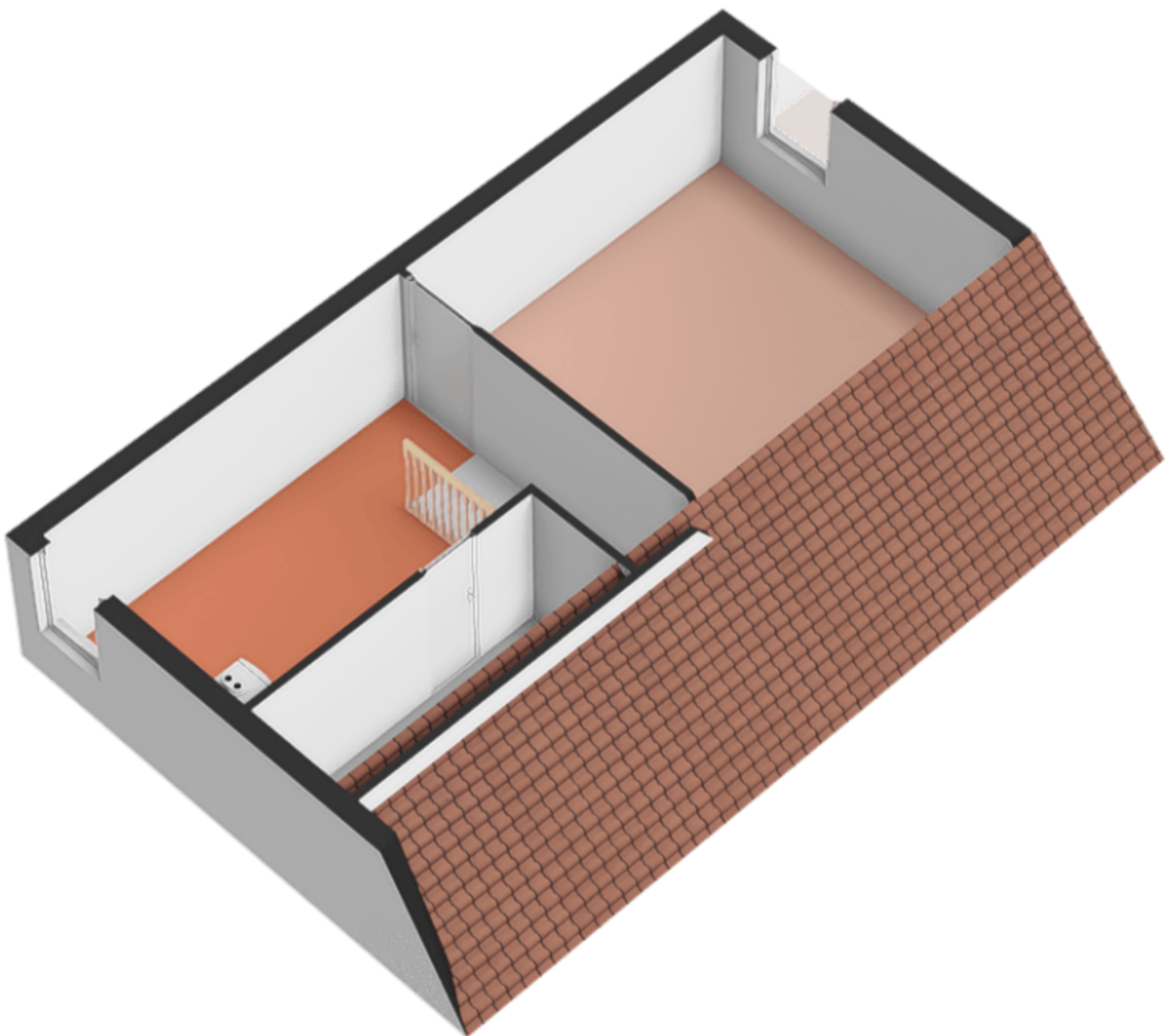
# 2e verdieping

2D



# 2e verdieping

3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hellendoorn Sectie B Perceel 3690</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Hulp bij bepaalde begrippen

Een huis kopen is een belangrijke beslissing in uw leven. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat uw mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen. Onze makelaars helpen u daar graag verder mee en geven u hier een aantal antwoorden.

## **Bezichtigen en onderhandelen:**

### **Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?**

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?**

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden, door te zeggen dat het pand 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?**

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

### **Koop, koopakte en de notaris: Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals:

- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 2% overdrachtsbelasting.

De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Voor vragen bel ons kantoor of loop gewoon bij ons binnen, wij helpen je graag verder! Stel ook gerust vragen tijdens bezichtigingen of na die tijd, niet mee blijven ronddwalen. Duidelijkheid verheldert vaak veel.

**Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.

**Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kunt u een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring.

**Let op!** Tijdens het uitbrengen van een bod, dient u dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert.

Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend. De verkoper kan ook een ontbindende voorwaarden in de koopakte zetten, bv. een 24- of 48-uurs clause verkoop eigen woning. Dit zal hij doen omdat de huidige koper zijn eigen woning nog niet heeft verkocht. Met deze voorwaarde kan verkoper zijn woning nog te koop laten staan en is vrij om bezichtigingen te hebben bij zijn woning. Mocht er dan

heeft de huidige koper 24- of 48-uur de tijd om te beslissen de woning wel of niet te kopen zonder ontbindende voorwaarden. Dus hij zit dan vast aan de koop.

**Heb ik als koper bedenktijd?**

Zodra de koper een koopovereenkomst heeft ondertekend ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaft van reden zijn aankoop annuleren.

De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper de ondertekende koopakte ontvangt en duurt 3 volle dagen, waarbij er minimaal 2 werkdagen moeten zijn.

**Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?**

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

**Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?**

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan verkoper. In de koopakte kun je de artikelen daarover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

**De notaris**

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats.

De notaris stelt een leveringsakte op, welke u ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat u die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

**Wanneer krijgt de koper de sleutel?**

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn en dit is vastgelegd middels een sleutelverklaring.



**Heeft u interesse? Neem contact met ons op!**

**Weghorst**  
MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | [wierden@weghorstmakelaardij.nl](mailto:wierden@weghorstmakelaardij.nl)

[www.weghorstmakelaardij.nl](http://www.weghorstmakelaardij.nl)



**Over deze presentatie**

Deze brochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper/huurder in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper/huurder kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

