



## Tuin van de Burgemeester 34 te Heteren



**Remko Stevens**  
makelaardij



# Remko Stevens Makelaardij...

een makelaar met passie voor het vak.

Wij weten wat ú belangrijk vindt!



Ons kantoor is gevestigd in Zetten, het hart van de Betuwe. Wij zijn dé specialist voor de Betuwe en omgeving wanneer het gaat om het verkopen, het aankopen of het taxeren van woningen. Ook kunt u bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek met een erkend en onafhankelijk hypotheekadviseur.

Persoonlijk contact met onze klanten staat bij ons voorop. Het verkopen en/of aankopen van een woning is vaak een emotionele beslissing. Juist daarom is het belangrijk dat u te maken heeft met een betrouwbare en vakkundige makelaar waar u van op aan kunt. Het verhuizen naar een nieuwe droomwoning moet leuk zijn en daar willen wij u graag bij helpen. Kortom, onze expertise is uw gemak!

In combinatie met ons frisse en innovatie aanpak leveren wij een full-service dienstverlening. Dit bespaart u niet alleen veel tijd en werk, maar weet u ook zeker dat u zich kunt focussen op de leuke aspecten van het verhuizen. Remko Stevens Makelaardij... Wij werken voor u!

## Waarom kiezen voor ons kantoor...

### NVM

Wij zijn aangesloten bij de NVM. Het label garandeert u niet alleen kwaliteit en kennis, maar ook de zekerheid dat wij alleen de belangen van onze klanten behartigen..

### FUNDA

Wij adverteren volop op Funda.nl waardoor ons aanbod altijd zeer uitgebreid en goed vindbaar op Funda verschijnt. Hier vindt u o.a. plattegronden, 360 graden foto's en een video terug.

### PARTNERS

Wij werken samen met betrouwbare partners waaronder een professionele fotograaf, verkoopstyliste, erkend hypotheekadviseur en bouwkundige. Bij ons bent u altijd aan het juiste adres.



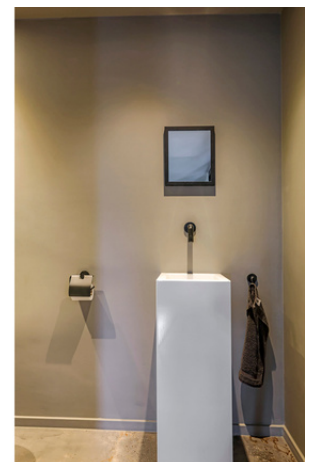


## Algemeen

Stijlvol ontworpen, geschakeld **VRIJSTAAND WOONHUIS**, bestaande uit 3 woonlagen en een bijzonder ruimtelijke en speelse indeling met imposante raampartijen die voor veel lichtinval zorgen. In de afgelopen jaren is deze woning exclusief gemoderniseerd waardoor het afwerkingsniveau hoogwaardig en trendy is. Er is werkelijk nergens op bezuinigd waardoor de woning veel extra's, luxe en comfort te bieden heeft. Tevens is er geïnvesteerd in duurzaamheid zoals 2 warmtepompen en zonnepanelen (28x).

Misschien is het grootste pluspunt wel de uitzonderlijk vrije ligging aan de rand van het dorp. Hierdoor geniet je een panoramisch vrij uitzicht over de weilanden waar doorgaans paarden lopen. Om die reden zijn er ook meerdere terrassen aangelegd, waaronder een verhoogd terras met vijverpartij en aan de zijkant van de woning een terras met overkapping en een 'wellnesshoek'. Kunstgras geeft de tuin een onderhoudsarm karakter.

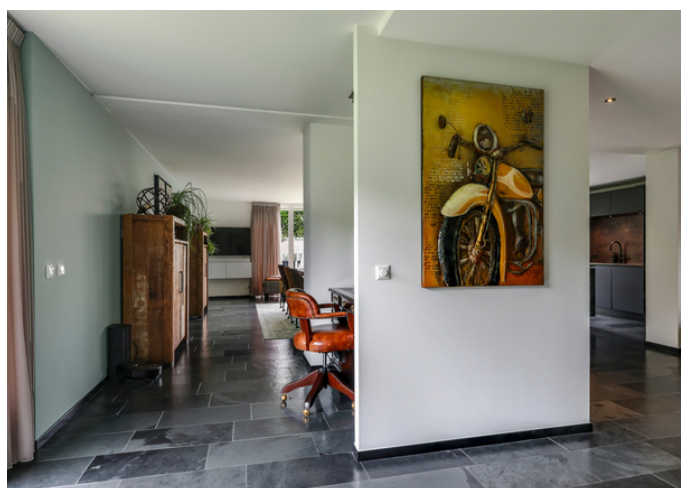
|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Soort woonhuis:     | Geschakelde woning                           |
| Bouwjaar:           | 2002                                         |
| Woonoppervlakte:    | Ca. 205m <sup>2</sup>                        |
| Externe bergruimte: | Ca. 63m <sup>2</sup>                         |
| Perceeloppervlakte: | 1.072m <sup>2</sup>                          |
| Inhoud:             | Ca. 630m <sup>3</sup>                        |
| Aantal kamers:      | 4                                            |
| Aantal slaapkamers: | 3                                            |
| Energie label:      | A+                                           |
| Ligging:            | In een woonwijk, met vrij uitzicht           |
| Achtereinde:        | Ca. 588m <sup>2</sup> (42m diep x 14m breed) |
| Ligging:            | Gelegen op het zuiden                        |





## Living

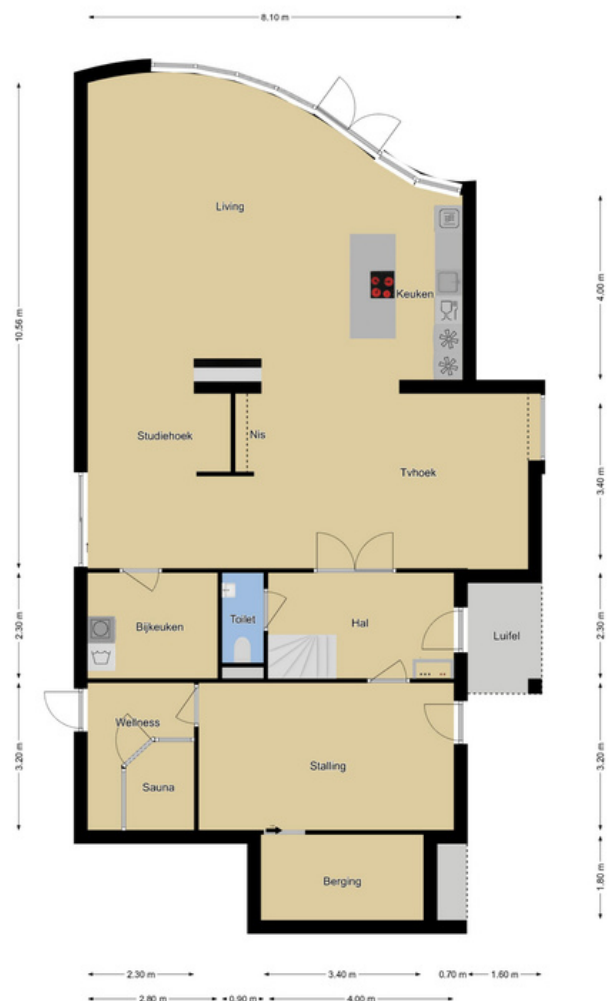
De royale living heeft een naadloze verbinding tussen binnen en buiten dankzij de brede glaspui met dubbele terrasdeuren. Centraal in de woonkamer bevindt zich een sfeervolle gashaard die op koude dagen zorgt voor warmte en gezelligheid. De leistenen vloer op de begane grond is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. De woning biedt daarnaast verrassend veel leefruimte met een aparte TV-hoek én een aparte werk- of studiehoek.





## Eilandkeuken

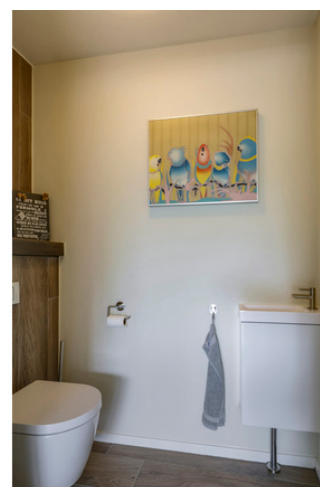
De keuken is in 2022 volledig vernieuwd tot een exclusieve en complete eilandkeuken. Het moderne ontwerp wordt gekenmerkt door een stijlvol, zwevend werkblad dat zorgt voor een ruimtelijk en strak effect. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur die de culinaire liefhebber zeker zal aanspreken. Zo is er een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, een stoomoven, een vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water. De maximaal hoge koelkast en een ingebouwde klimaatkast maken het plaatje compleet.





## 1e Verdieping

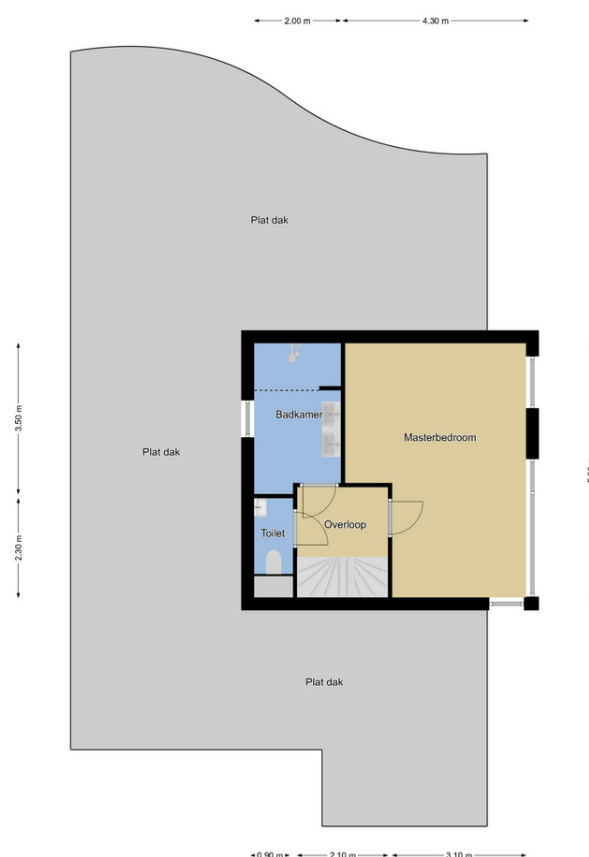
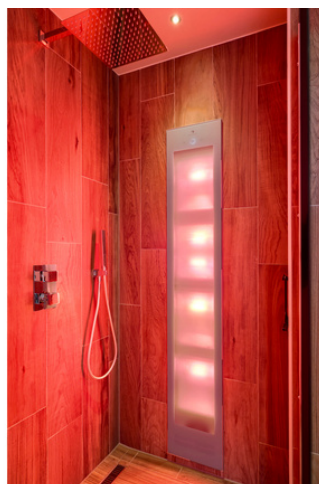
Deze woonlaag telde vanuit de bouw 2 slaapkamers, maar deze zijn bij elkaar getrokken. Hierdoor is er een heuse masterbedroom van 22m<sup>2</sup> groot ontstaan. Je hoeft hier niet op te letten of dat je grote 2-persoons bed wel past. Hetzelfde geldt voor een brede linnenkast. Door de speelse raampartij over de gehele voorzijde geniet de slaapkamer veel daglicht. De aanwezige airconditioning zorgt voor de ideale temperatuur tijdens de warme zomers.





## Badkamer

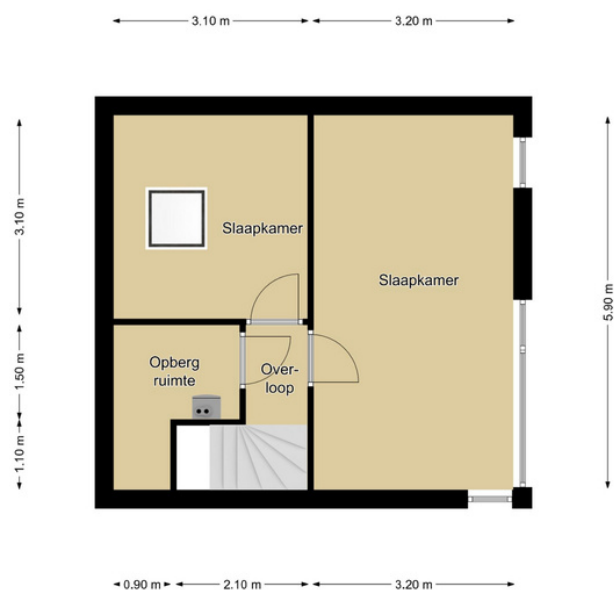
De badkamer biedt een luxe wellnessbeleving in het comfort van je eigen woning. De royale inloopdouche is uitgerust met een moderne Sunshower, die zorgt voor een ontspannende douche-ervaring. De stijlvolle afwerking wordt versterkt door een breed, tweepersoons wastafelmeubel dat volop ruimte biedt en is voorzien van praktische opberglades. Dankzij de vloerverwarming voelt de ruimte altijd aangenaam warm. Voor extra comfort is het tweede toilet separaat geplaatst op de overloop.





## 2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Deze woonlaag biedt verrassend veel ruimte, mede door de hoge nok van ca. 4m. We vinden hier nog 2 volwaardige slaapkamers én een riante opbergruimte terug. In deze opbergruimte is de cv-ketel en mechanische ventilatie unit geplaatst.



## Buitenleven

De tuin is aangelegd met grootformaat tegels (80x80 cm) en onderhoudsvriendelijk kunstgras, wat zorgt voor een moderne, verzorgde uitstraling. Ingebouwde grondspots zorgen 's avonds voor een warme en uitnodigende sfeer. Een bijzonder element is de gemetselde Koivijver. Het royale terras is uitgerust met een aluminium lamellendak. De dimbare ledspots maken dit tot een perfecte plek om tot in de late uurtjes te genieten van het buitenleven.

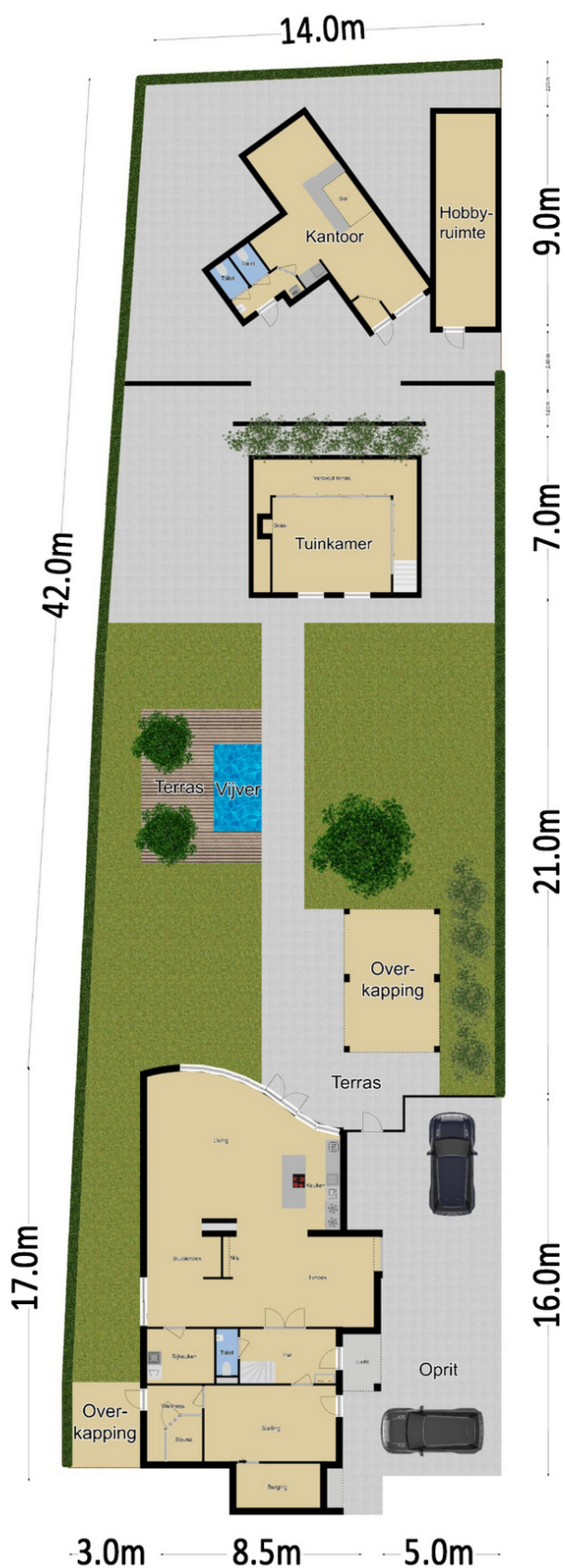


## Bijgebouwen

Er zijn meerdere bijgebouwen aanwezig waaronder een tuinkamer in een ‘zitkuil’ met een unieke beleving en o.a. een buitenkeuken, uit het zicht een grote schuur/werkplaats van en een voormalig kantoor die is verbouwd tot ‘Engelse Pub’. De schuur en kantoor zijn beiden geïsoleerd en voorzien van alle luxe en comfort zoals airconditioning. Ook is er bijvoorbeeld een aparte toiletgroep aanwezig voor zowel mannen als vrouwen.



# Tuin indeling



# Belangrijke informatie

## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in en aan de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

## Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Remko Stevens Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van mondelinge overeenkomst, binnen 6 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Jouw Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de strekte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

## Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965 – 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen, dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

# Veel gestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

## Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn 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 in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

## Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als er een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

## Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte 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 akte heeft ontvangen.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldende redenen, die in het koopcontract 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. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 5 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

## Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de beschrijving en/of plattegronden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Noch ons kantoor, noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Dat betekent niet dat bij een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs automatisch een koopovereenkomst tot stand komt. Van toepassing zijn de NVM Voorwaarden.

# Vragen over deze woning?

Heeft u nog vragen over deze woning en/of heeft u verdere interesse? Dan vernemen wij dat graag van u. Wij kunnen u aanvullend de NVM-vragenlijst toesturen met extra informatie over de woning. U kunt ons bereiken op onderstaande contactgegevens.

Komt u een slaapkamer tekort of is de keuken niet geheel uw smaak? Of heeft u andere argumenten waardoor de interesse getemperd wordt? Laat het ons dan weten, want vaak is er meer mogelijk dan u denkt. Wij denken graag met u mee om te kijken naar een passende oplossing.

Gaat uw voorkeur uiteindelijk toch uit naar een andere woning? Denk dan ook eens aan een koopcoach. Wij adviseren en coachen u graag bij het aankoopproces waardoor u zeker weet dat u niet teveel betaalt voor de woning.

Wij geven u onder andere inzicht in de waarde van de woning en begeleiden u bij de onderhandelingen. De eerste bezichtiging is altijd vrijblijvend! Op basis van no cure no pay weet u zeker dat wij in úw voordeel werken.

Koopt u liever zelf een andere woning aan maar heeft u nog een gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de hypotheekaanvraag? Ook dan houden wij ons aanbevolen. Wij hanteren scherpe tarieven.

Heeft u nog een woning te verkopen? Een verkoopadvies is bij ons altijd gratis en vrijblijvend! Wij komen graag bij u thuis voor een reëel en onderbouwd verkoopadvies wat recht doet aan de waarde van uw woning. De juiste strategie kiezen is daarbij erg belangrijk. We denken graag met u mee en weten precies wat er op de woningmarkt speelt! Laat maar weten wanneer het u gelegen komt, dan passen wij onze agenda daar op aan.

Bezoek ook eens onze website [www.remkostevens.nl](http://www.remkostevens.nl) voor meer informatie omtrent verkoop, aankoopbegeleiding en het taxeren van een woning.

Met vriendelijke groet,  
Team Remko Stevens Makelaardij

(v.l.n.r. Marlou Lancaster, Dennis Versteegen, Remko Stevens, Lieke Hijmans)



Hoofdstraat 68  
6671 CG Zetten

T 0488-750721  
T 06-12503388 (Remko)  
T 06-12112312 (Dennis)  
T 06-57160799 (Lieke)

E [info@remkostevens.nl](mailto:info@remkostevens.nl)  
I [www.remkostevens.nl](http://www.remkostevens.nl)

