

# VANDEWIEL

## MAKELAARS

Bijzonderheden:

- 4 slaapkamers
- tuin op het zuiden
- inpandige garage
- nabij centrum



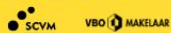
**Kapelstraat 89**



**Van de Wiel**  
MAKELAARS

076  
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



### Kenmerken:

Bouwjaar : 1975  
Perceel : 190 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 504 m<sup>3</sup>  
Woonopp. : 127 m<sup>2</sup>

Purchase Price : € 550.000,= k.k.



# Welkom!

# Is dit jouw droom woning?

## Kapelstraat 89

Purchase Price € 550.000,= k.k.

2-ONDER-1 KAPWONING MET INPANDIGE  
GARAGE OP KORTE AFSTAND VAN HET  
CENTRUM

### Bijzonderheden

- fijne 2-onder-1 kapwoning;
- goed onderhouden;
- koel-/vriescombinatie en vaatwasser zijn in 2024 vervangen;
- 4 slaapkamers;
- in 2020 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst;
- in 2021 zijn de spouwmuren geïsoleerd;
- in 2022 zijn de groepen in de meterkast vervangen;
- de badkamer is in 2020 geheel gerenoveerd;

### Bijzonderheden

- energielabel C;
- elektrisch zonnescherm aanwezig op de begane grond;
- inpandige garage;
- tuin gelegen op het zuiden;
- nagenoeg geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
- ruim opgezette straat met veel parkeermogelijkheden;
- centrale ligging nabij het centrum en op loopafstand van scholen.

# Hal/entree

# Woonkamer



## Woonkamer (circa 43 m2)

**D**e lichte woonkamer is dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde een fijne leefruimte. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, stucwanden en stucplafond. Via de open trap bereik je de eerste verdieping en een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.



## Entree/hal (circa 4 m2)

**D**e ruime hal is voorzien van een tegelvloer, stucwanden en stucplafond en biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de garage en de woonkamer.

## Toilet (circa 1 m2)

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.



Begane grond

Begane grond

# Keuken



## Keuken (circa 9 m<sup>2</sup>)

Vanuit de woonkamer loop je zo de open keuken in, die praktisch is ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Ook via de keuken is de achtertuin bereikbaar dankzij de loopdeur naar buiten.

Begane grond

# Slapen

## Slaapkamer 1 (circa 15 m<sup>2</sup>)

De ruime slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met vloerbedekking, stucwanden en een stucplafond.



Eerste verdieping

# Slapen

# Badkamer



Badkamer (circa 4 m2)

**D**e volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een toilet, inloopdouche en een wastafel met meubel.



Slaapkamer 2 (circa 8 m2)

**D**eze slaapkamer is gelegen aan de linkerachterzijde en biedt laminaat, stucwanden en stucplafond.

Slaapkamer 3 (circa 8 m2)

**D**e slaapkamer gelegen aan de rechterachterzijde biedt eveneens laminaat, stucwanden en stucplafond.



Eerste verdieping

Eerste verdieping

# Slapen

# Tuin



**V**oorzolder (circa 9 m<sup>2</sup>)  
De voorzolder is voorzien van laminaat, stucwanden en platenplafond. Je treft hier naast bergruimte ook de opstelling van de cv-ketel (Nefit, bouwjaar 2014).



**A**chtertuin (circa 58 m<sup>2</sup>)

**D**e onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en grotendeels bestraat. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier de hele dag van de zon. De tuin biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, zo is er genoeg ruimte voor een gezellig terras of extra groen.



**Z**olderkamer (circa 13 m<sup>2</sup>)  
Dankzij de hoogte en het dakraam voelt de zolderkamer licht en ruim aan. De ruimte leent zich perfect voor bijvoorbeeld een rustige werkplek, logeerkamer of hobbyruimte.



Tweede verdieping

Buiten

# Voortuin



## Voortuin/oprit (circa 42 m<sup>2</sup>)

**D**e voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en bestrating. Daarnaast beschikt de woning over een oprit met ruimte voor 1 auto.

## Inpandige garage (circa 17 m<sup>2</sup>)

**D**e inpandige garage is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een betonnen vloer, water en elektra en een kantel deur. Tevens vind je hier de aansluiting van de wasapparatuur. En de omvormer van de zonnepanelen.

## Bieden

Ben je enthousiast en wil je een bod uitbrengen op deze woning? In jouw eigen Move account, welke vrijgegeven wordt op het moment dat we een bezichtigingsafspraak inplannen, heb je de mogelijkheid een bod te doen.

Op deze manier wordt het bod direct toegevoegd aan het biedlogboek zodat we aan de verplichting van het biedlogboek voldoen.

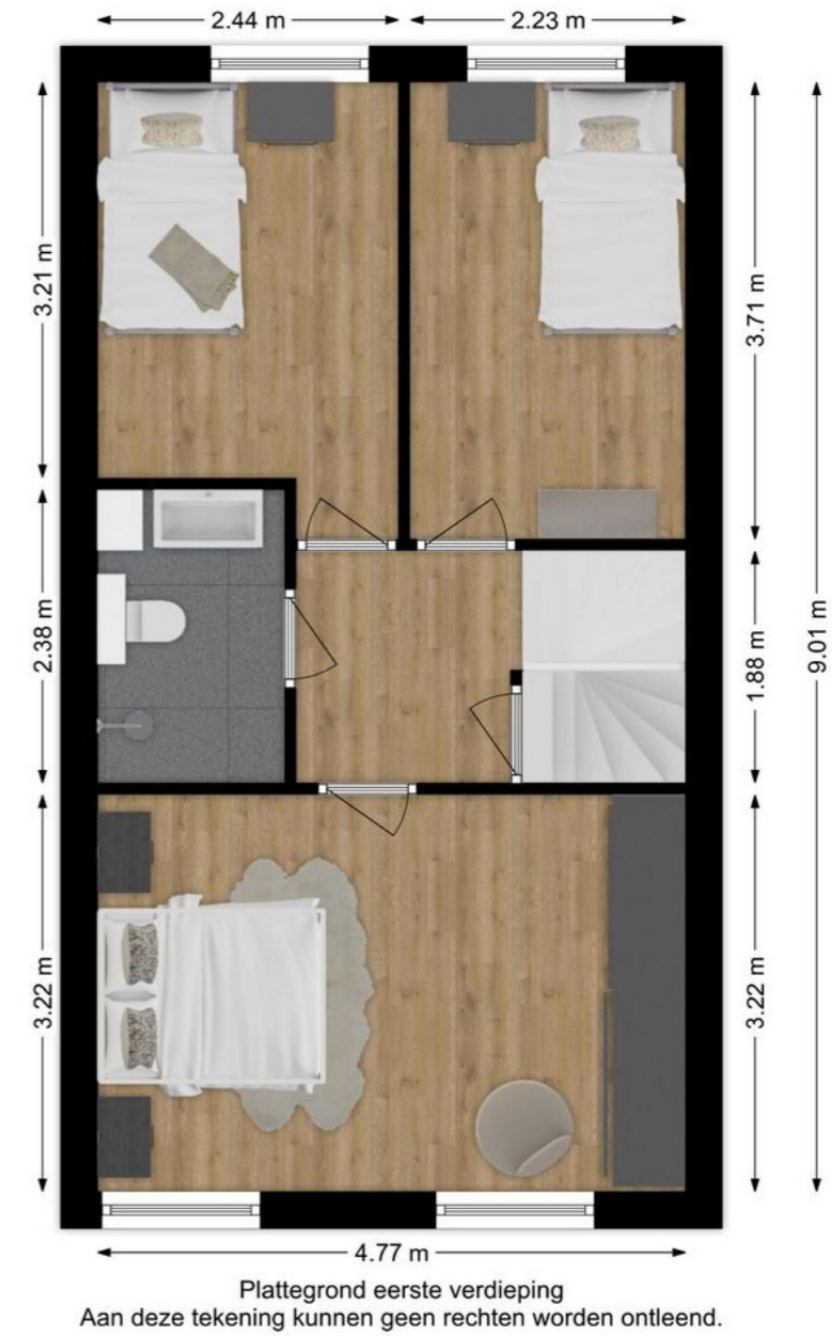
Buiten

# Plattegrond



Begane grond

# Plattegrond



Eerste verdieping

# Plattegrond



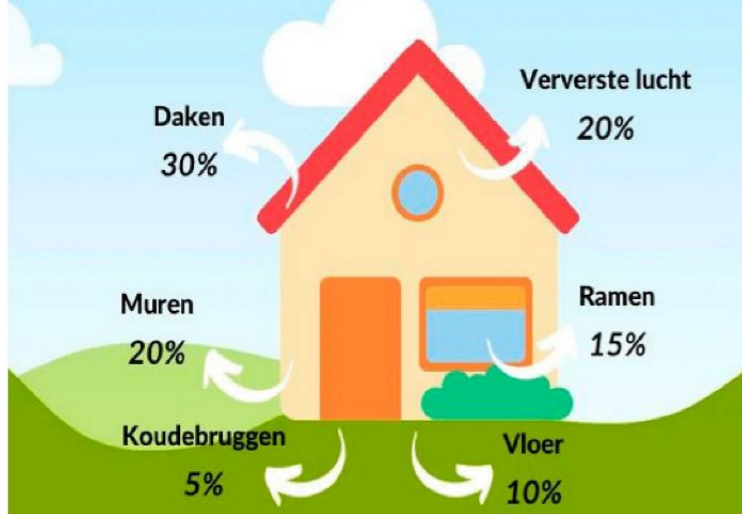
Plattegrond tweede verdieping  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond overzicht  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Energie

## Warmteverlies in doorsnee woning



Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl). Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Ga je je huis verkopen?

Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.

Wij moeten de labelklasse (A+++ t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V. ([www.hv-advies.nl](http://www.hv-advies.nl)) adviseren.

# Kadaster



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer: 12345  
Huisnummer: 25  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente: Prinsenbeek  
Sectie: E  
Perceel: 4148

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Plaatstoon van het Kadaster en de aanpak van metingen behouden zich de rechten.



DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:



Duurzaam wonen

Kadastrale kaart

# Wie Wij Zijn

## Een hecht en enthousiast team

Welkom bij Van de Wiel Makelaars, waar persoonlijke aandacht en professionele begeleiding samenkomen. In de dynamische wereld van vastgoed vormen wij een betrouwbare en transparante schakel. Ons toegewijde team staat klaar om jou te ondersteunen bij elke stap van het vastgoedproces. Of je nu koopt, verkoopt, of advies nodig hebt, wij zijn er om jouw vastgoeddromen te realiseren.

## Een huis aankopen met Van de Wiel Makelaars

Je huis aankopen met Van de Wiel Makelaars is meer dan alleen een transactie; het is het begin van een nieuw hoofdstuk in jouw leven. Een belangrijke stap! Daarom bieden we deskundige begeleiding gedurende het gehele aankoopproces. Of je nu op zoek bent naar je eerste huis, een gezinswoning of een doorstroomwoning wij hebben de kennis en ervaring om jou te ondersteunen bij het realiseren van al jouw woonwensen. Ontdek de mogelijkheden, maak afspraak voor een persoonlijk gesprek.

## Je huis taxeren met Van de Wiel Makelaars

Overweeg je een taxatie voor je woning, dan ben je bij Van de Wiel Makelaars aan het juiste adres. Wij bieden professionele taxatiediensten, waarbij deskundigheid, nauwkeurigheid en transparantie voorop staan. Of je nu een taxatie nodig hebt voor de verkoop van je huis, voor financieringsdoeleinden, een verbouwing, aankoopbeslissing, of het omzetten van je hypotheek, wij zijn er om je te ondersteunen.

## Benieuwd naar de waarde van je woning? Maak nu vrijblijvend een afspraak door de QR code te scannen.



## Je huis verkopen met Van de Wiel Makelaars

Van de Wiel is betrouwbaar, transparant en betrokken: bij ons staat menselijke maat voorop. We nemen uitgebreid de tijd om jou en je huis écht te leren kennen, zodat we onze begeleiding kunnen afstemmen op jouw behoeften. Met integriteit, professionaliteit en 20 jaar ervaring in Prinsenbeek en omgeving, hebben we een groot netwerk om geschikte kopers te vinden voor jouw huis. Kies voor Van de Wiel Makelaars als jouw verkooppartner en maak direct een afspraak voor meer informatie.



Wij zijn Van de Wiel Makelaars

# Leuk om te weten

## Wij zijn lid van branchevereniging Vastgoed Nederland

Vastgoed Nederland is een van de grootste brancheorganisaties voor makelaars en taxateurs in Nederland. Leden van Vastgoed Nederland moeten voldoen aan strenge kwaliteitseisen, waaronder het behalen van specifieke diploma's en het jaarlijks volgen van bijscholing. Ze hanteren een eigen gedragscode en klachtenregeling, wat extra zekerheid biedt voor klanten.

## Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Wij zijn verplicht om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te hebben. Deze verzekering dekt fouten of nalatigheid van de makelaar, bijvoorbeeld bij verkeerde informatie over een woning. Dit biedt klanten financiële bescherming in geval van schade door een fout van de makelaar.

## Financiële dienstverlening

Wij werken naar volle tevredenheid samen met Van Loon. Hun adviseurs hebben altijd binnen 24 uur tijd voor een persoonlijk gesprek; thuis, online of bij hen op kantoor. Zij bieden de mogelijkheid om te kopen zonder voorbehoud financiering. Hierdoor wordt het bod vaker geaccepteerd en sta je als koper sterker. Je kunt geheel vrijblijvend een afspraak inplannen. Scan onderstaande code of vraag ons om gebeld te worden door Van Loon.



## Bouwkundige keuring

Je kunt als koper er altijd voor kiezen om de woning te laten keuren. De kosten zijn voor jou als koper. In de koopovereenkomst zal dit benoemd worden en denk er tijdig aan dit voorbehoud te benoemen bij het bieden.

## Asbestclausule

In oudere woningen (asbest mocht gebruikt worden tot en met 1993) kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbest moeten er speciale maatregelen worden getroffen. In een asbestclausule in een koopovereenkomst vrijwaart verkoper zich van aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van asbest in een woning.

Informatie



## Ouderdomsclausule

Als een woning ouder is dan 25 jaar wordt er een zogenaamde ouderdomsclausule opgenomen. Hier wordt vermeld dat de eisen die toen aan de bouw gesteld werden lager dan bij nieuwe woningen.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Een niet-zelfbewoningsclausule is een clausule in een koopovereenkomst die wordt gebruikt wanneer de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Deze clausule beschermt de verkoper door aan te geven dat hij beperkte kennis heeft over de staat van de woning. Dit komt vaak voor wanneer de woning is geërfd, de woning door een belegger of verhuurder wordt verkocht of een bank of woningcorporatie de woning verkoopt. Het legt de verantwoordelijkheid voor onderzoek en beoordeling grotendeels bij de koper. Een bouwkundige keuring is zeker aan te bevelen in deze situatie.

## Meetinstructie NEN2580

Wij hebben de brochure zo volledig mogelijk opgesteld. De maatvoeringen, plattegronden en benoemde maten zijn conform de meetinstructie NEN2580. De meetinstructie volgens NEN 2580 is een richtlijn die in Nederland wordt gebruikt om op een uniforme manier de oppervlakten en inhoud van gebouwen te meten. De koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten.

## Energielabel

Een energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning in Nederland. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is, en het is verplicht om dit label bij de verkoop aan te bieden aan de koper. Het aanleveren van het label is voor rekening en risico van verkoper.

# Jouw vragen, onze antwoorden

## BELANGRIJK VOOR DE (ASPIRANT) KOPER

De bezichtiging en de koop van een nieuwe woning zijn spannende momenten. Omdat het kopen van een woning geen alledaagse bezigheid is en de meeste mensen dit slechts enkele keren in hun leven doen, roept het vaak veel vragen op. Wij proberen de meest gestelde vragen hieronder te beantwoorden. Zodoende kun je goed voorbereid van start.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Er is nog geen sprake van een onderhandeling als de verkopend makelaar meldt dat hij het bod met de koper gaat bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. 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. De makelaar zal in dat geval benoemen dat de woning 'onder bod' is. Je kunt dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag pas in onderhandeling als de onderhandeling met de eerste bidder beëindigd is.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij het bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Bij het bod moet je melden dat dit bijvoorbeeld 'onder voorbehoud financiering' is. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel geïnteresseerden voor een woning dat er wordt besloten, na overleg met verkoper, om alle geïnteresseerden een gelijke kans te geven. Dan meldt de makelaar de dag en het tijdstip waarop uiterlijk het uiterste bod (eenmalig voorstel) kan worden uitgebracht.

Je kunt het bod via jouw persoonlijk Move account uitbrengen. Na afloop gaat de verkopend makelaar in overleg met de verkoper en ontvang je zo snel mogelijk bericht of jouw bod heeft geleid tot een deal. Als we overstappen naar het systeem van bieden maken we dat duidelijk aan alle kijkers.

## WAT JE MOET WETEN ALS KOPER

### 6. 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. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### 7. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (kopers van 35 jaar en ouder én kopers van 18 tot en met 34 jaar die een huis kopen boven de € 555.000, betalen 2% overdrachtsbelasting, koop je een huis waarin je niet zelf gaat wonen? Dan betaal je 8% in 2026), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar behartigt namelijk de belangen van de verkoper en niet van de koper.

### 8. Vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters!

Ben je tussen de 18 en 35 jaar oud, koop je de woning om zelf te gaan wonen, is de koopsom maximaal € 555.000,= en heb je niet eerder gebruik gemaakt van de vrijstelling dan bedraagt de overdrachtsbelasting 0%.

### 9. Onderzoeksplicht van de koper?

Wij hebben je zo goed mogelijk van alle informatie voorzien. Deze is slechts informatief en je hebt als koper de juridische plicht om voldoende onderzoek te doen naar de staat en omstandigheden van de woning. Dit voorkomt dat je later voor onaangename verrassingen komt te staan. Als je als koper achteraf gebreken ontdekt die redelijkerwijs te verwachten of te onderzoeken waren, kun je de verkoper hier niet zomaar aansprakelijk voor stellen. De koper moet aantonen dat hij zijn onderzoeksplicht serieus heeft genomen.

### Relatie met de mededelingsplicht van de verkoper

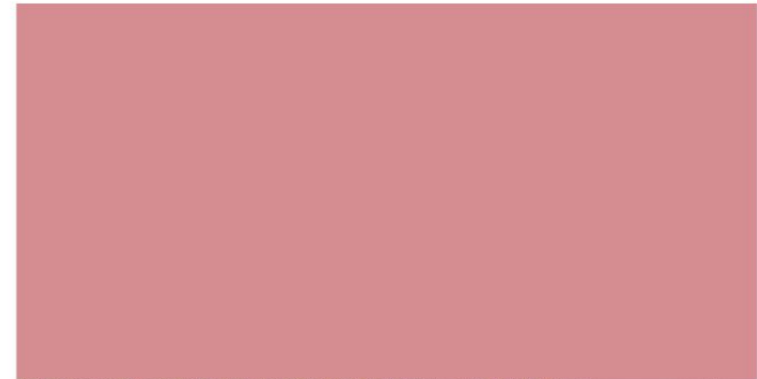
De onderzoeksplicht van de koper staat tegenover de **mededelingsplicht van de verkoper**. De verkoper moet gebreken melden waarvan hij op de hoogte is. Echter, verborgen gebreken die de koper had kunnen ontdekken door onderzoek, vallen onder de verantwoordelijkheid van de koper.

### 10. Waarborgsom c.q. bankgarantie?

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de overeenkomst, binnen een termijn van maximaal 6 weken, een waarborgsom moet storten op de derdengeldenrekening van de notaris van zijn keuze. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopprijs. De koper kan er voor kiezen om in plaats van de waarborgsom te storten een bankgarantie af te geven. Het doel van de waarborgsom is om de verkoper te beschermen tegen financiële risico's. Als de koper zonder geldige reden de koop niet nakomt, kan de verkoper de waarborgsom claimen als schadevergoeding.



**Van de Wiel**  
MAKELAARS



Kopen en verkopen

Kopen en verkopen

**Hebben  
wij  
een  
match?**



**Van de Wiel**  
MAKELAARS