

## Noordeinde 59, Zevenhoven



### **Te renoveren vrijstaande woning op perceel van ruim 550 m2 met grote schuur**

- \* Naast de woning oprit voor meerdere auto's
- \* Royaal perceel met grote achtertuin met schuur van 23 m2
- \* Bij de woning (nr 59) hoort een verhuurde woning (nr 61)
- \* Verhuurde woning blijft verhuurd (zie toelichting hierna)
- \* Naast de woning wordt een vrijstaande woning gebouwd

**Vraagprijs € 495.000,- k.k.**



# Omschrijving

Deze kleine vrijstaande woning dient gerenoveerd te worden (sloop is niet toegestaan). De woning ligt in een landelijke omgeving. Zevenhoven is onderdeel van de Gemeente Nieuwkoop en ligt midden in het Groene Hart tussen de uitgestrekte weilanden. Grote steden in de Randstad, Schiphol, Alphen aan den Rijn en (bloemenveiling) Aalsmeer zijn allemaal snel bereikbaar. Daarbij liggen prachtige natuur- en watergebieden zoals de Nieuwkoopse Plassen, de Langeraarse Plassen en de Groene Jonker om de hoek. Zevenhoven heeft een leuk verenigingsleven en enkele voorzieningen, zoals een buurtsupermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Voor het doen van boodschappen zijn in het nabijgelegen Ter Aar, Nieuwkoop en Nieuwveen ook ruime mogelijkheden.

Het perceel dient nog uitgemeten te worden, dit zal een oppervlakte geven van ruim 550 m<sup>2</sup>. Naast de woning komt een oprit te liggen van circa 3 meter breed. Daarnaast zal op de onbebouwde kavel een vrijstaande woning gebouwd gaan worden. Daarachter, entree vanaf de Schoolstraat, zal een 2/1-kapwoning worden gebouwd. De achtertuin van de 2/1-kapwoningen grenst aan de achtertuin van deze vrijstaande woning.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met garderobe, meterkast en toegang tot de woonkamer. Vanuit de woonkamer, met uitzicht op de voortuin, loopt u door naar de open keuken.

De tussenhal geeft toegang tot de kelder, badkamer en berging. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel, handdoekradiator, toilet en aansluitingen voor een wasmachine en droger. In de houten berging bevindt zich de opstelplaats van de CV-ketel en de deur naar de ruime achtertuin.

De slaapkamer op de begane grond heeft uitzicht op de achtertuin en is bereikbaar via een tussenhal die tevens toegang geeft tot de eerste verdieping.

1e Verdieping

Via een vaste trap bereikt u de overloop. Hier bevinden zich twee slaapkamers, gelegen aan weerszijden van de woning. Op de overloop is ruimte voor het plaatsen van een dakkapel, waardoor het realiseren van een vierde slaapkamer tot de mogelijkheden behoort.

Tuin

De achtertuin is zo'n 20 meter diep en zo'n 14 meter breed. Achter in de tuin staat een grote schuur van 23 m<sup>2</sup>.

Noordeinde 61: deze woning ligt aan de straatzijde en wordt verhuurd voor onbepaalde tijd. De koper van Noordeinde 59 wordt ook eigenaar van Noordeinde 61 en zal iedere maand de huur overgemaakt krijgen. Nadere informatie is via kantoor te verkrijgen.

De tekeningen geven zowel de begane grond en 1e verdieping weer van Noordeinde 59 als ook van Noordeinde 61.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

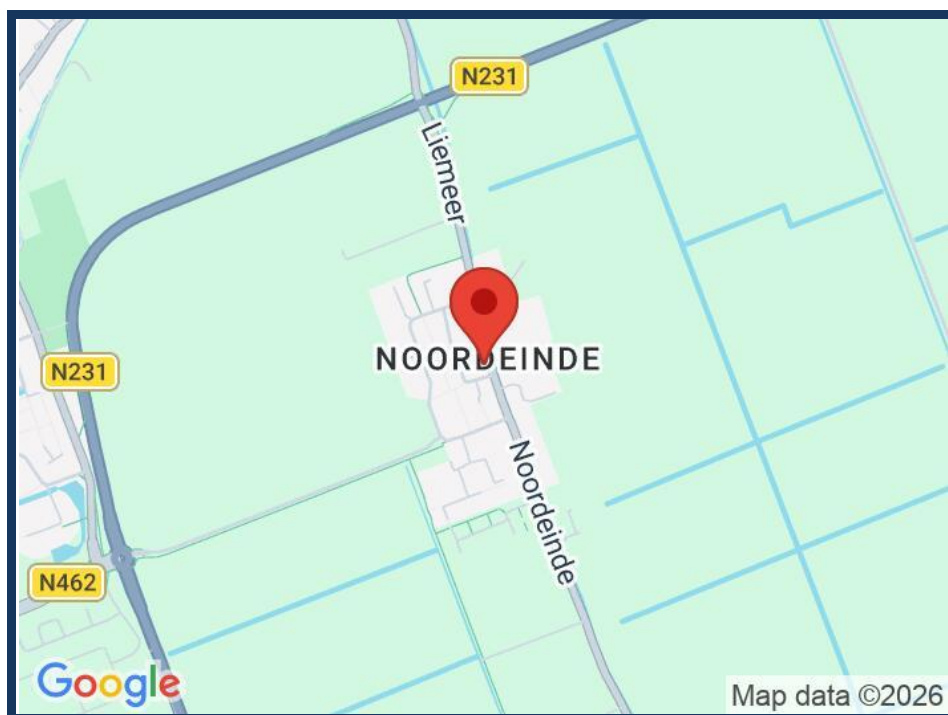


# Kenmerken

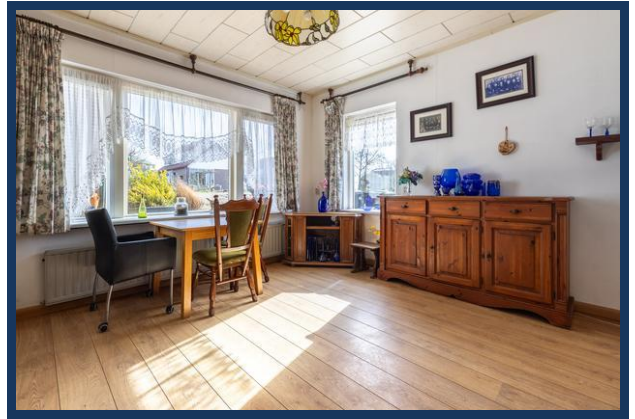
|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>          | € 495.000,- k.k.                 |
| <b>Soort</b>               | Woonhuis                         |
| <b>Type woning</b>         | Vrijstaande woning               |
| <b>Energieklasse</b>       | G                                |
| <b>Aantal kamers</b>       | 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| <b>Perceel oppervlakte</b> | 550 m <sup>2</sup>               |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | 84 m <sup>2</sup>                |
| <b>woonfunctie</b>         |                                  |
| <b>Soort woning</b>        | Eengezinswoning                  |
| <b>Bouwjaar</b>            | 1936                             |
| <b>Ligging</b>             | Landelijk gelegen                |
| <b>Verwarming</b>          | C.V.-Ketel                       |
| <b>Isolatie</b>            | Gedeeltelijk dubbel glas         |

# Locatie

Noordeinde 59  
2435 AG ZEVENHOVEN



# Foto's





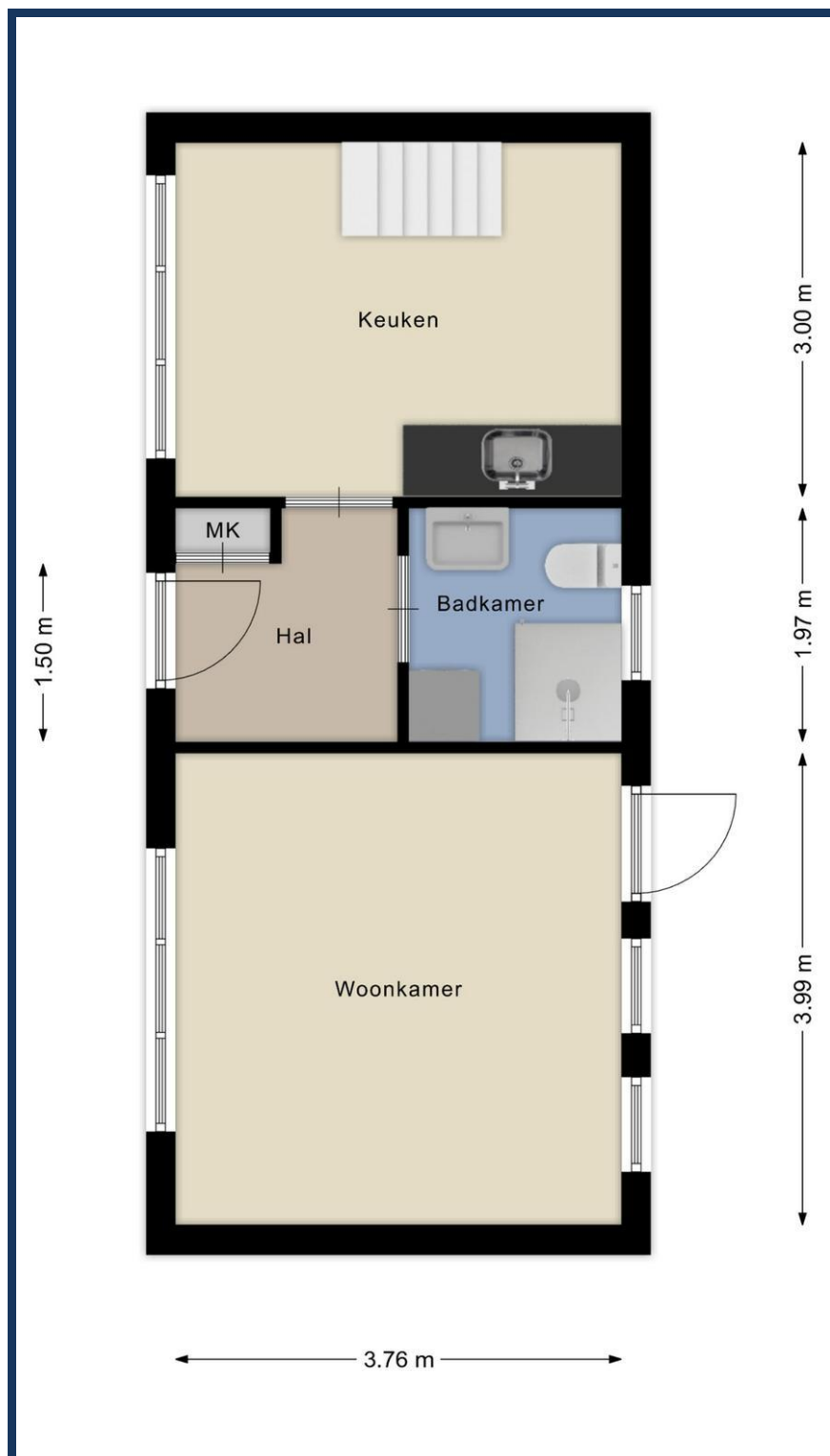
# Foto's



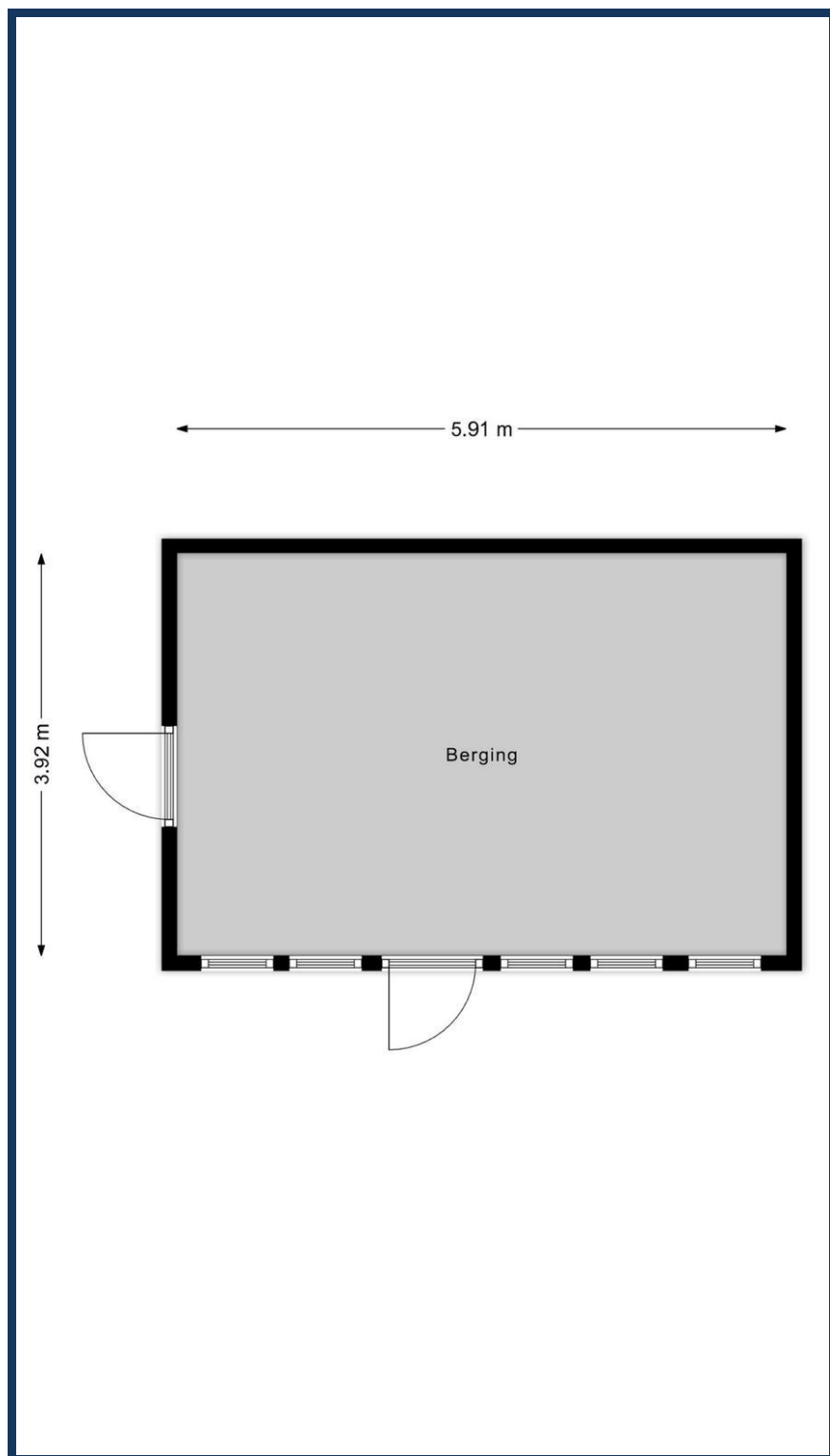
## Foto's

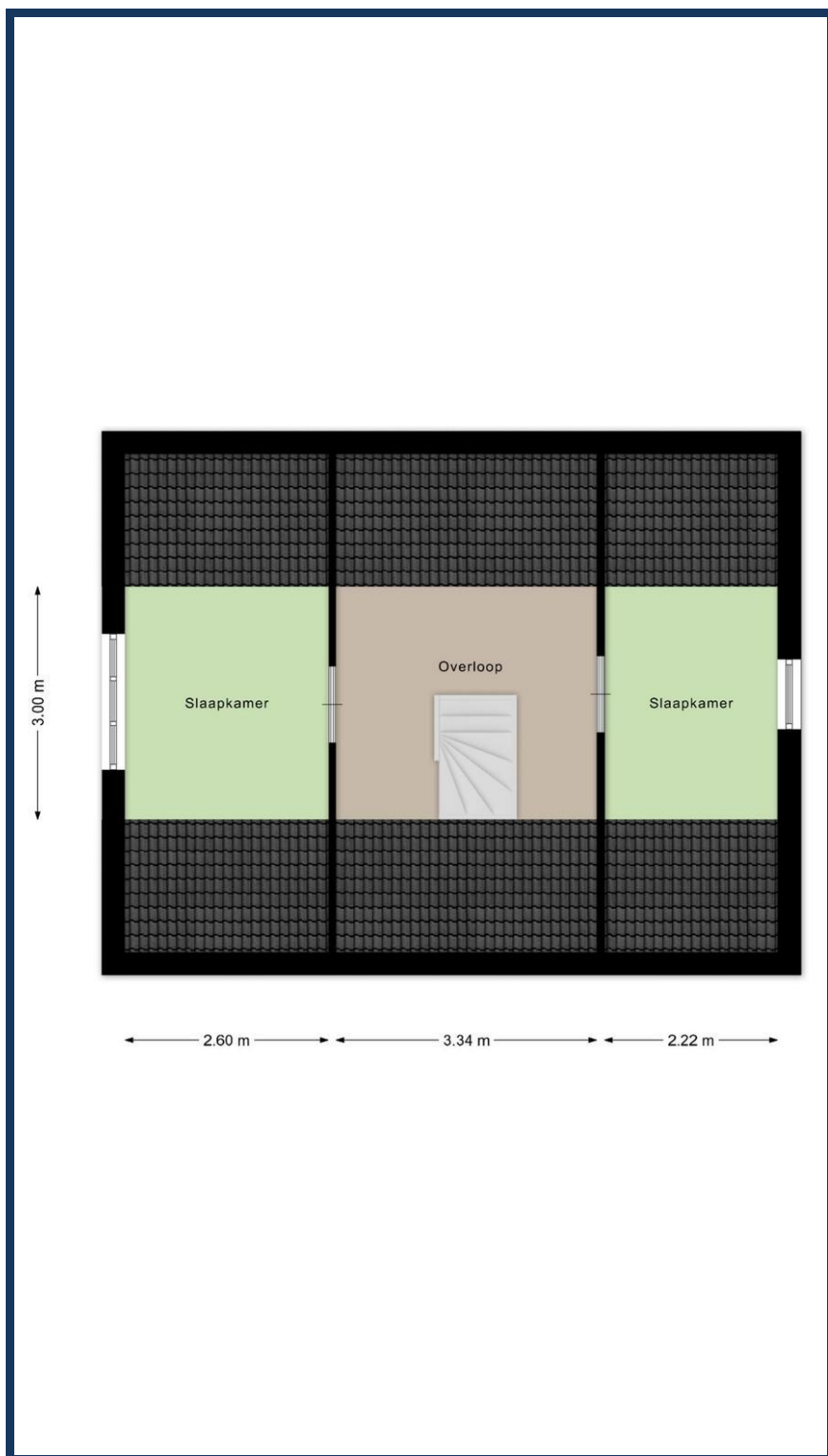


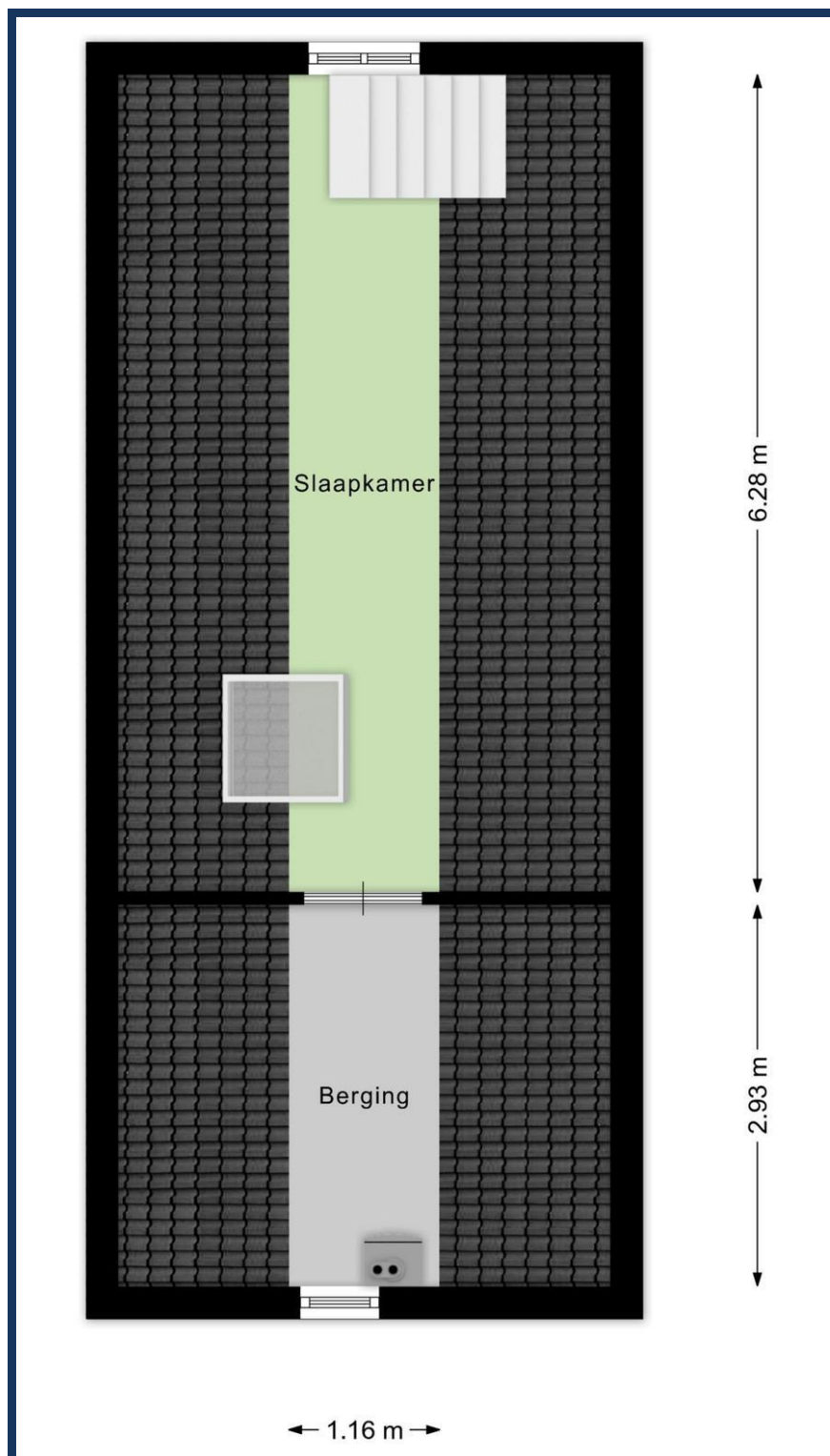














## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

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

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



#### **Alphen aan den Rijn**

Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51



#### **Ter Aar**

Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10



[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)