



Tusculum 23 te Herveld



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 vind 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

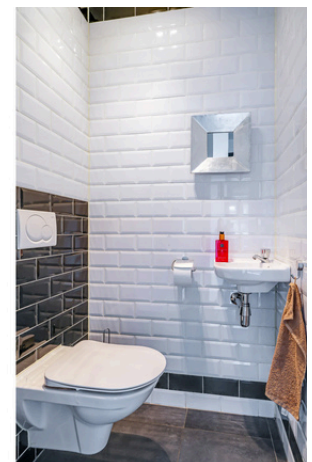
Levensloopbestendige, met vrij uitzicht gelegen HOEKWONING met onder meer een OPRIT een brede achtertuin en ENERGIELABEL A.

Deze speelse gezinswoning heeft aan meerdere grote pluspunten zoals vloerverwarming op de begane grond, een complete inbouwkeuken, een tuingerichte woonkamer, een slaapkamer én volwaardige badkamer op de begane grond en een slaapverdieping met 3 slaapkamers en een 2e badkamer. En vlizotrap geeft toegang tot een bergzolder.

De woning is volledig geïsoleerd, er liggen 11 zonnepanelen op het dak en heeft dan ook energielabel A. Vanaf de voorzijde van de woning kijk je bovendien vrij van je af over groene akkervelden.

De achtertuin is breed opgezet en biedt plaats aan meerdere zithoeken, een houten schuur en een overkapping. Een afsluitbare ‘achterom’ langs de woning op geeft vanaf de oprit toegang tot de achtertuin.

Soort woonhuis:	Hoekwoning
Bouwjaar:	2007
Woonoppervlakte:	Ca. 115m ²
Externe bergruimte:	Ca. 6m ²
Perceeloppervlakte:	253m ²
Inhoud:	Ca. 400m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	A
Ligging:	Aan een rustige weg, met vrij uitzicht
Achtertuin:	Ca. 90m ² (7,8m diep x 11,5m breed)
Ligging:	Gelegen op het noorden





Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en daarmee tuingericht. De ruimte is praktisch opgezet waardoor deze goed in te richten is met een fijne zithoek en een eettafel. Erg comfortabel zijn de plavuizen met vloerverwarming, zo houd je het altijd op een behaaglijke temperatuur en staan er geen radiatoren in de weg bij het inrichten van de kamer. Het vele glas aan de achterzijde van de woning zorgt voor veel lichtinval. In de hoek van de kamer is een trapkast aanwezig voor de nodige opbergruimte.





Inbouwkeuken

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen waardoor je tijdens het koken weg kijkt over een wadi. De keuken is in een uitgebreide U-opstelling geplaatst. Aan de keuken is nog een bar gebouwd waar je nog 3 barkrukken kwijt kan, hier schuif je lekker aan terwijl de ander kookt. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven/magnetron en een vaatwasser.





Slaap- en badkamer b.g.

De slaapkamer is met 14m² groot een zeer volwaardige slaapkamer te noemen. Een vaste kastenwand zorgt voor de nodige opbergruimte. Met 2 grote ramen geniet je hier nog van veel lichtinval. Achter de 3^e schuifdeur van de kastenwand verschuilt de doorgang naar de badkamer. Deze is grenzend aan de slaapkamer gelegen. Door de ruime opzet heb je hier veel bewegingsruimte, dit is prettig wanneer je wat minder mobiel bent. De indeling bestaat uit een inloopdouche, een 2e toilet (zwevend) en een uitgebreid wastafelmeubel.





1e Verdieping

Op de 1e verdieping vinden we 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 11m², 11m² en 4,5m² groot. Dit is gemeten vanaf 1,5m hoogte waardoor 2 kamers eigenlijk nog iets groter zijn. De slaapkamer aan de voorzijde dient als ouderslaapkamer. Opvallend is het uitzicht wat je vanuit deze kamer hebt, je kijkt hier fijn van je af over akkervelden. De kleinste kamer heeft een doorloop naar een extra ruimte onder het schuine dakvlak. Dit kan je gebruiken als een speelse kinderkamer, maar uiteraard ook als extra zolderruimte. De witgoedansluitingen zijn op deze kamer geplaatst.





Badkamer

De badkamer is neutraal en degelijk ingericht. De indeling bestaat uit een douche, een wastafel en een 3^e toilet (zwevend geplaatst). De wastafel wordt vergezeld door een spiegel met verlichting en een planchet. Een raam zorgt voor lichtinval en een ventilatiemogelijkheid. Er is ook mechanische ventilatie aanwezig.





Tuin

De tuin is lekker breed waardoor je hier veel ruimte hebt. Door de rechte opzet is deze gemakkelijk in te richten. Het zal dan ook niet verbazen dat je met gemak meerdere zithoeken kwijt kan. Borders met diverse planten en struiken zorgen daarbij voor een groene uitstraling. Aan de rechterzijde is een houten berging geplaatst met ervoor een overkapping. Nog een pluspunt is dat je zowel een achterom langs de woning op hebt, maar ook achter in de tuin nog een ontsluiting hebt. De voortuin geeft een fijne buffer naar de straat toe. Een brede oprit zorgt dat je ten alle tijden je auto op eigen terrein parkeert.



Ligging

Deze woning is gelegen aan de rand van een kindvriendelijk, ruim opgezet hofje. Het nog jonge wijkje bestaat uit verschillende woningtypen, waardoor er een speels karakter zit in de gevels en architectuur. In de directe omgeving is er zowel een peuterspeelzaal als een basisschool gelegen. Deze liggen zelfs op steenworp afstand, ideaal voor jonge gezinnen. Daarbij geniet je hier van een vrij uitzicht vanuit de woning.



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 (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende 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 bidder 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 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
I www.remkostevens.nl

