

**Vraagprijs**  
**€ 400.000 k.k.**



**AGAATDRIFT 36, NIEUWEGEIN**

**van**  **Overbeek**  
**AMSTERDAM**

020 520 9580  
info@vanoverbeekamsterdam.nl  
www.vanoverbeekamsterdam.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklaar wonen met royale tuin in het geliefde Batau-Zuid!

Ben je op zoek naar een modern, praktisch ingedeeld appartement met een verrassend ruime tuin? Dan is dit instapklaare appartement in het populaire Batau-Zuid precies wat je zoekt. Ideaal voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Deze verzorgde woning combineert een lichte leefruimte, moderne afwerking en een fijne tuin op het westen. Hier kom je na een drukke werkdag heerlijk thuis en geniet je van rust, comfort en gemak.

## Highlights

- Instapklaar en modern afgewerkt appartement
- Moderne open keuken (2022) met diverse inbouwapparatuur
- Nette badkamer met ruime inloopdouche
- Royale achtertuin op het westen
- Vrijstaande schuur in de tuin
- Energielabel C
- Actieve en financieel gezonde VvE
- VvE-bijdrage: € 268,31 per maand

## Begane grond

Ondanks het een appartement gebouw is heeft de woning haar eigen entree, Via de verzorgde entree bereik je de woning. De lichte woonkamer vormt het hart van het appartement en beschikt over een fraaie laminaatvloer en grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Dankzij de praktische indeling voelt de ruimte open en comfortabel aan.

De moderne open keuken, vernieuwd in 2022, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken of gezellig te borrelen met vrienden en familie. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot de zonnige achtertuin.

De royale tuin is gelegen op het westen, waardoor je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische schuur voor extra opslagruimte en een poortdeur om makkelijk de tuin te betreden via de poort.

## Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en garderobekast. De twee overige kamers zijn multifunctioneel en uitstekend te gebruiken als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

De nette badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche en wastafel, een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

## Verkoper vertelt;

Toen wij deze woning vier jaar geleden kochten, zag we direct de potentie. Met wat liefde en aandacht hebben we er een fijn thuis van gemaakt. In combinatie met de rustige, groene wijk is het een heerlijke plek om na een lange dag thuis te komen. Ook hebben we altijd genoten van de vriendelijke en betrokken buren, wat bijdraagt aan het warme en vertrouwde gevoel dat deze buurt zo bijzonder maakt.

## Omgeving

De woning ligt in de geliefde wijk Batau-Zuid, een groene en levendige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Hierdoor woon je centraal met alle gemakken van de stad, terwijl je tegelijkertijd geniet van een prettige en rustige woonomgeving.

Kortom: een instapklaar appartement met drie slaapkamers, een moderne keuken én een royale tuin op het westen. Een ideale woning voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen op een uitstekende locatie.



**Woonoppervlakte** : 86 m<sup>2</sup>

**Achtertuint** : 30 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 287 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1976

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



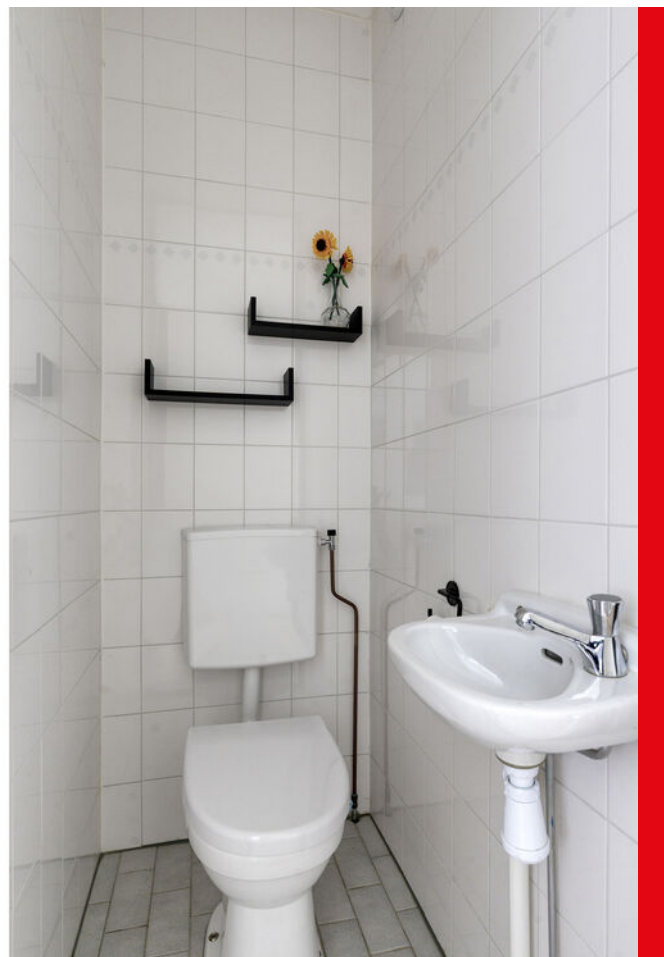
Agaatdrift 36, Nieuwegein





Agaatdrift 36, Nieuwegein









Agaatdrift 36, Nieuwegein





Agaatdrift 36, Nieuwegein





Agaatdrift 36, Nieuwegein





Agaatdrift 36, Nieuwegein





Agaatdrift 36, Nieuwegein

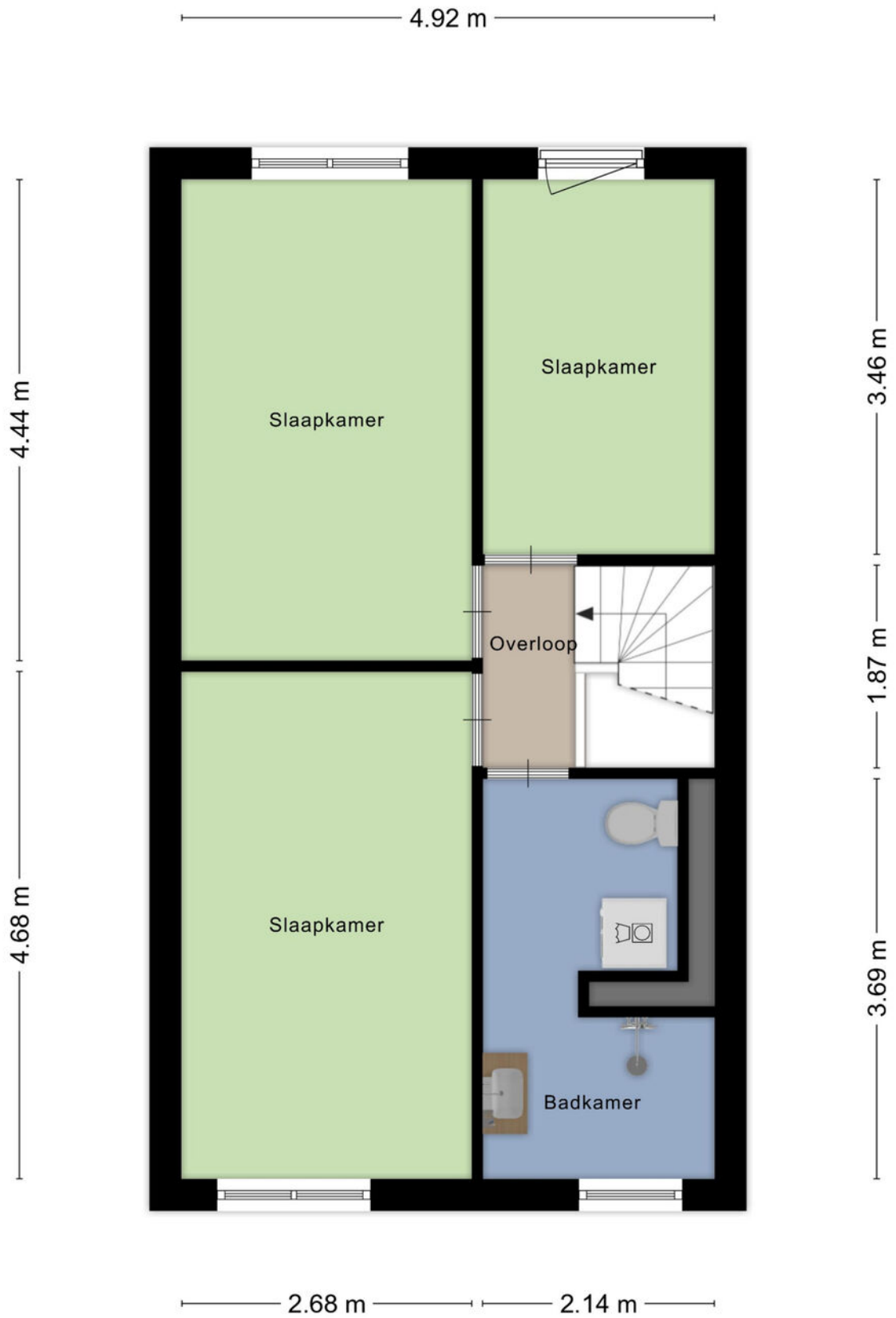


# PLATTEGROND



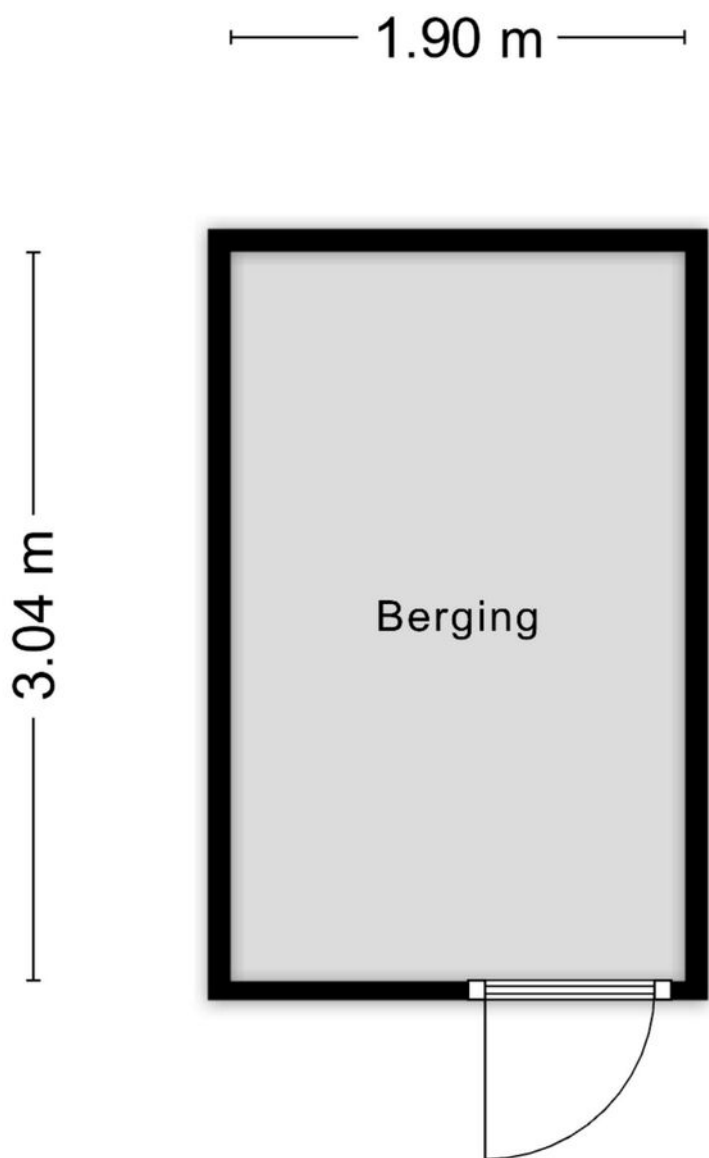
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

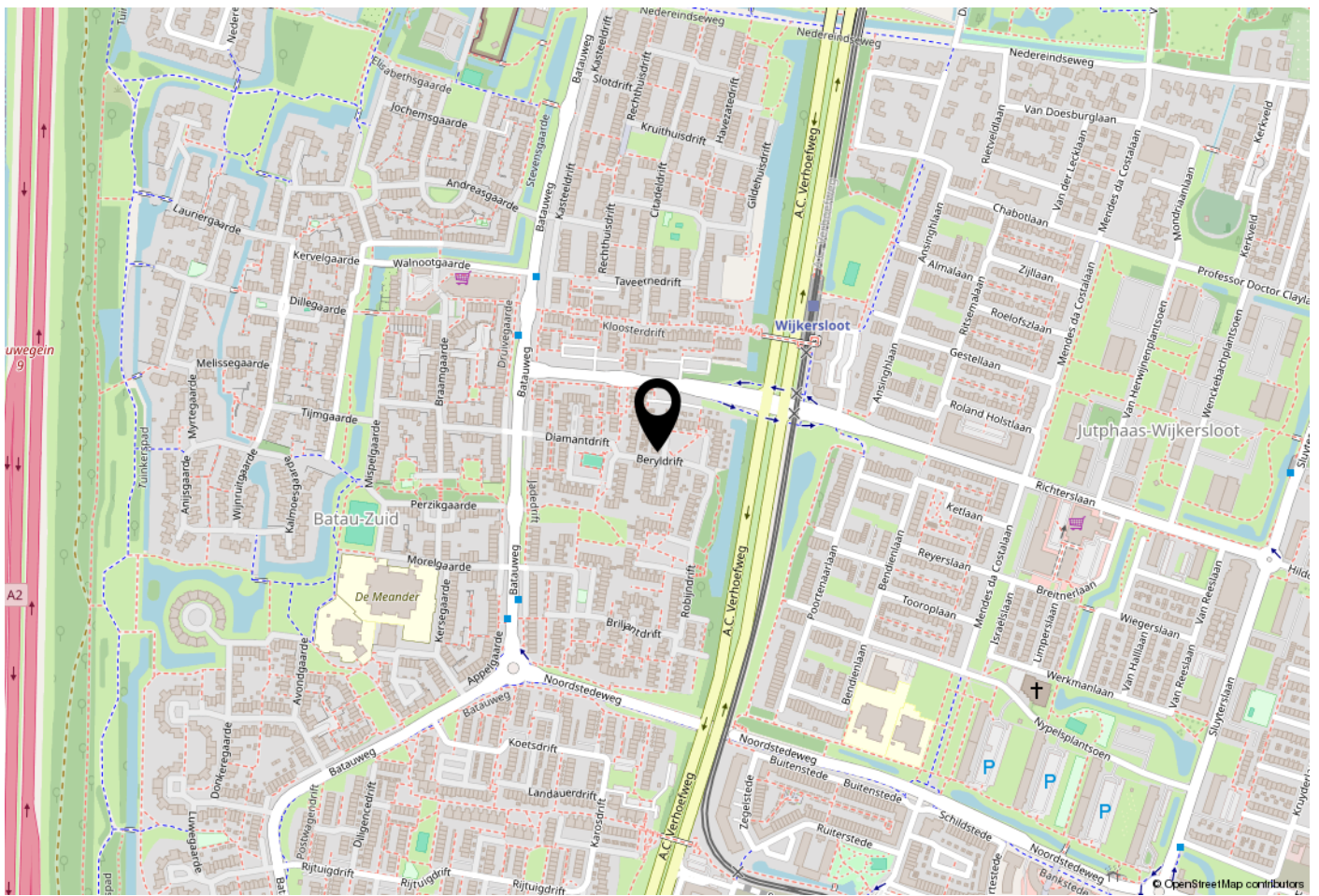
# PLATTEGROND



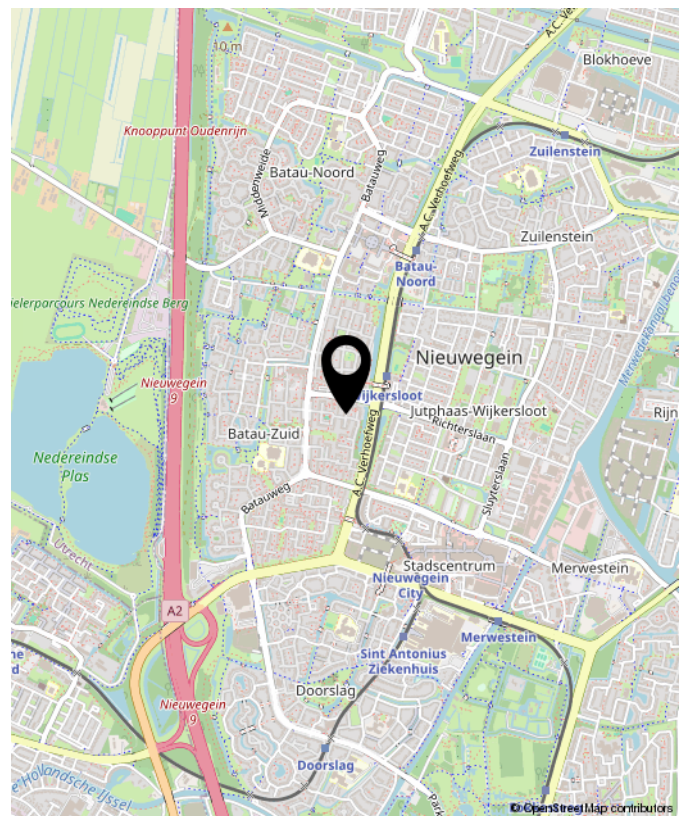
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE OP DE KAART



# WOONT U HIER BINNENKORT?



Agaatdrift 36, Nieuwegein



# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag Van Overbeek Amsterdam naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst weldegelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**De notaris.** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

**De hypotheek.** De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

**Laatste inspectie.** Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

**De overdracht.** U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. **Gefeliciteerd!**

# VEEL GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling 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 biedingsprocedure te wijzigen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## 5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenkijd in werking. 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.

## 6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenkijd'?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenkijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De bedenkijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenkijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## 7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

## OVERIGE INFORMATIE

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord  
Kraanspoor 50  
1033 SE Amsterdam  
020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)

van  Overbeek  
AMSTERDAM