

# TE KOOP



**Zevenbergen**  
**Oude Kerkstraat 54**

# Welkom bij Oude Kerkstraat 54



## Kenmerken van de woning

Vraagprijs	<b>€ 675.000 k.k.</b>	Type woning	<b>appartement</b>
Bouwjaar	<b>2004</b>	Energielabel	<b>B</b>
Bruto inhoud	<b>518 m<sup>3</sup></b>	Verwarming	<b>c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie</b>
Woonoppervlakte	<b>157 m<sup>2</sup></b>	Cv-ketel	<b>2004</b>
Perceeloppervlakte	<b>0 m<sup>2</sup></b>	Aantal kamers	<b>4</b>
Oplevering	<b>in overleg</b>	Aantal slaapkamers	<b>3</b>

# Omschrijving

## TE KOOP

Luxe penthouse met 2 riante terrassen, gelegen op de bovenste hoek van een modern complex midden in het centrum van Zevenbergen.

Stelt u zich voor: wonen op de bovenste verdieping, op de hoek van een goed verzorgd appartementencomplex, met volledige privacy, een overvloed aan licht en een weids uitzicht over het gezellige centrum van Zevenbergen. Dit royale 4-kamer penthouse van maar liefst 157 m<sup>2</sup> woonoppervlakte biedt het allemaal – en meer.

Met twee uitzonderlijk grote terrassen, gesitueerd op het zuidoosten én noordwesten, geniet u de hele dag van zon en buitenruimte.

De ligging is ideaal: direct in het hart van Zevenbergen met werkelijk álle voorzieningen op loopafstand. Van winkels en horecagelegenheden tot het treinstation én de Albert Heijn direct onder het complex – alles is binnen handbereik.

## --- INDELING ---

### BEGANE GROND

Representatieve hoofdentree aan de Oude Kerkstraat met bellentableau, brievenbussen, een ruime hal met grote raampartijen, lift en trappenhuis.

### EERSTE VERDIEPING

Toegang tot het afgesloten parkeerdek, exclusief voor bewoners. Hier vindt u een eigen vaste parkeerplaats en een privé berging van ca. 8 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra.

### EERSTE VERDIEPING

Het appartement ligt op de hoek, aan het einde van de galerij – een rustige, vrije ligging met optimale privacy. Direct naast de voordeur bevindt zich het eerste terras (ca. 6,60 x 3,80 m) op het zuidoosten – een heerlijke plek voor de ochtendzon.

Binnen treft u een zeer ruime hal met garderobe, meterkast en toegang tot alle vertrekken. De royale woonkamer met open keuken profiteert van lichtinval aan drie zijden, waardoor het woongedeelte een lichte en open sfeer heeft. Het tweede terras (ca. 14,20 x 2,50 m) op het noordwesten is bereikbaar via de woonkamer én hoofdslaapkamer – ideaal voor zonnige avonden met uitzicht op de molen en de kerk.

De keuken is centraal gepositioneerd en uitgevoerd met witte fronten, een donker werkblad en een modern schiereiland.

Er zijn drie zeer royale slaapkamers, waarvan één met directe toegang tot het terras aan de noordwestzijde. De slaapkamer aan de zuidoostzijde is eveneens ruim en beschikt over een eigen douche en een voorbereide aansluiting voor een wastafel.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, 2e toilet, badkamermeubel met dubbele lade en handdoekradiator. Daarnaast is er een aparte toiletruimte en een ruime inpandige berging/wasruimte.

# Vervolg omschrijving

## KENMERKEN

- energielabel B
- bouwjaar 2004
- twee riante terrassen met zeer gunstige ligging
- eigen parkeerplaats én eigen berging
- de vloer is gedeeltelijk voorzien van vinyl (keuken en hal)
- vele voorzieningen op loopafstand
- actieve VVE; maandbijdrage bedraagt € 185,-
- in de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen

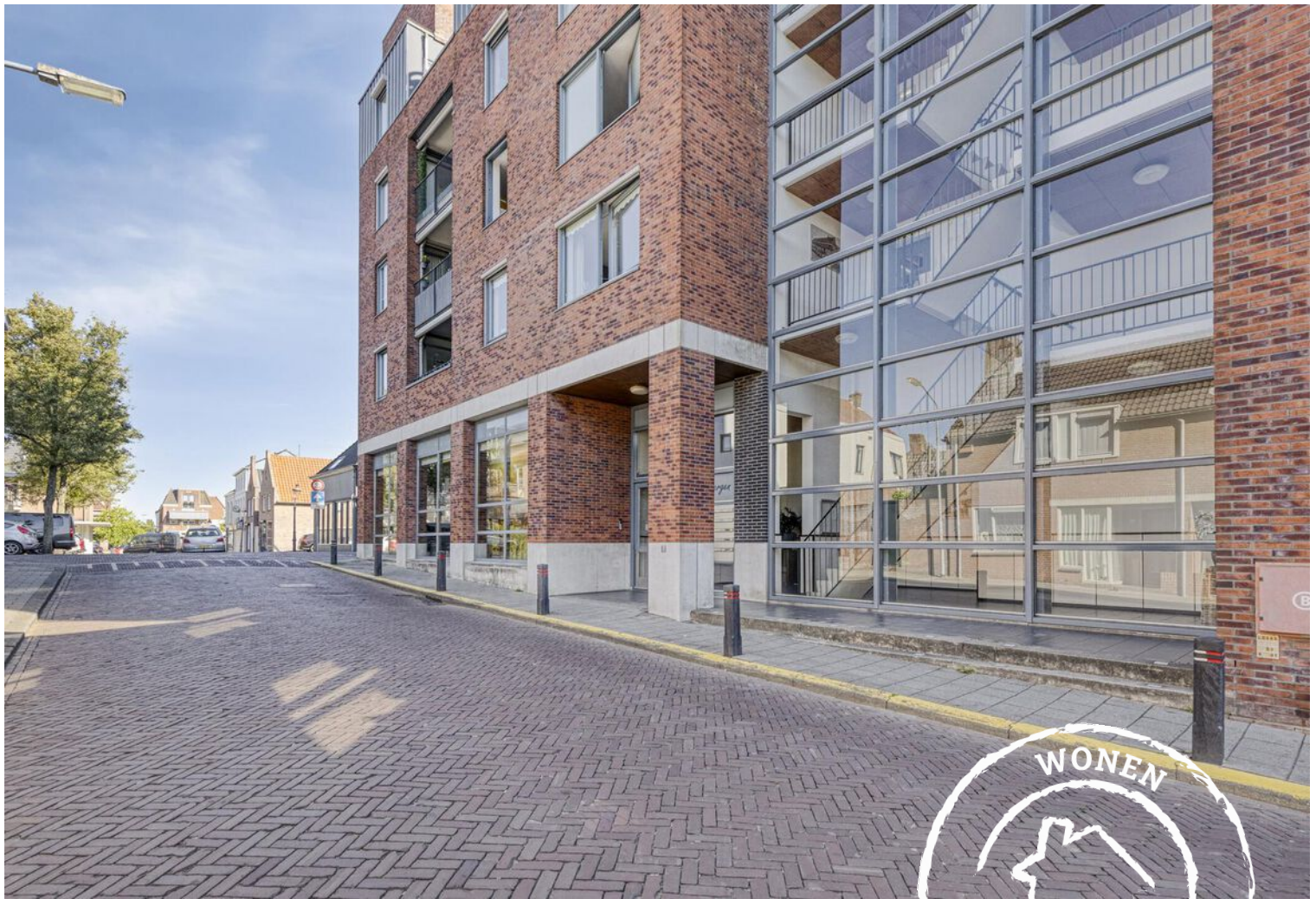
## OPLEVERING

De oplevering is in overleg, korte termijn is mogelijk

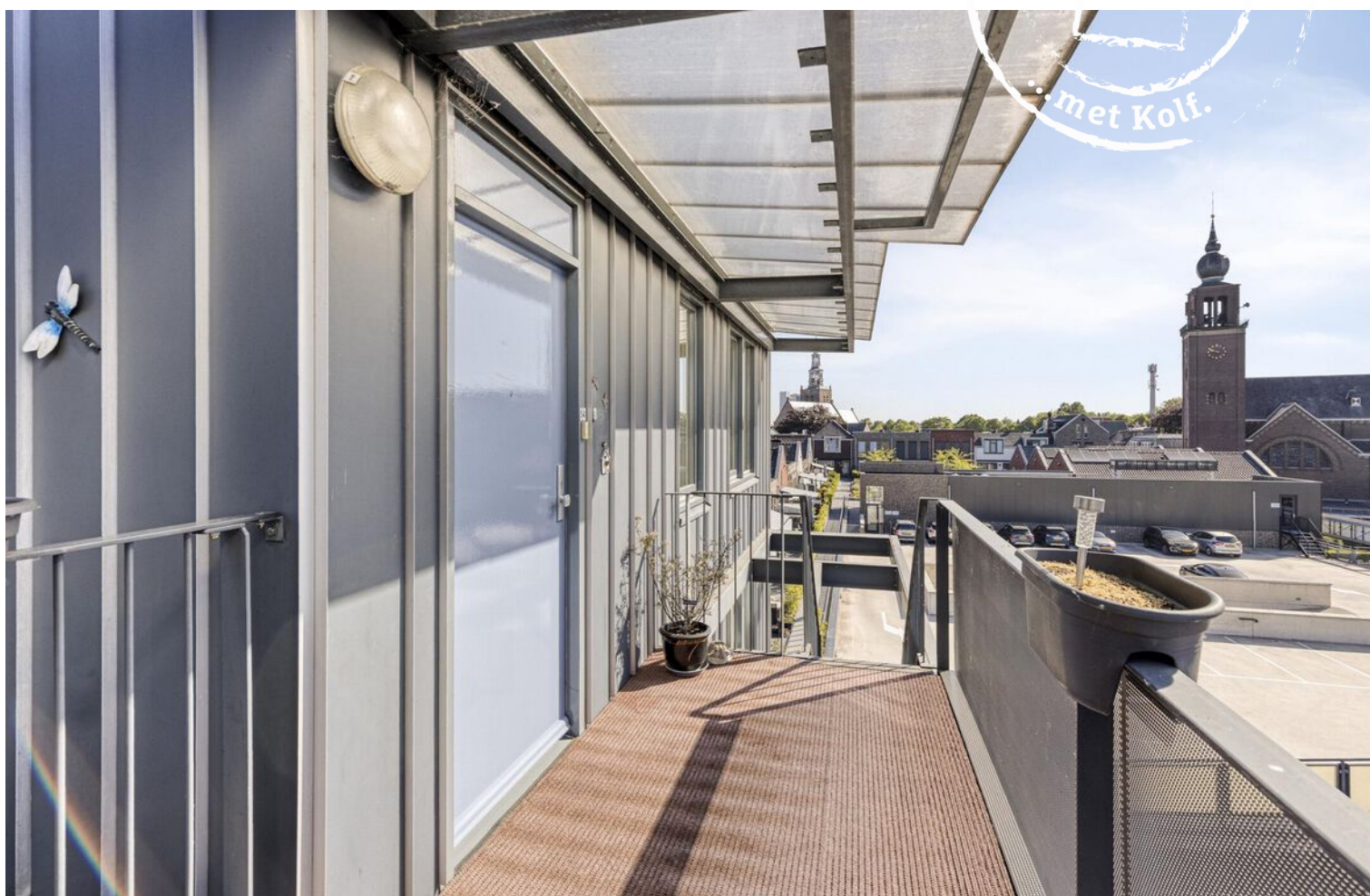
## NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging! Mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen

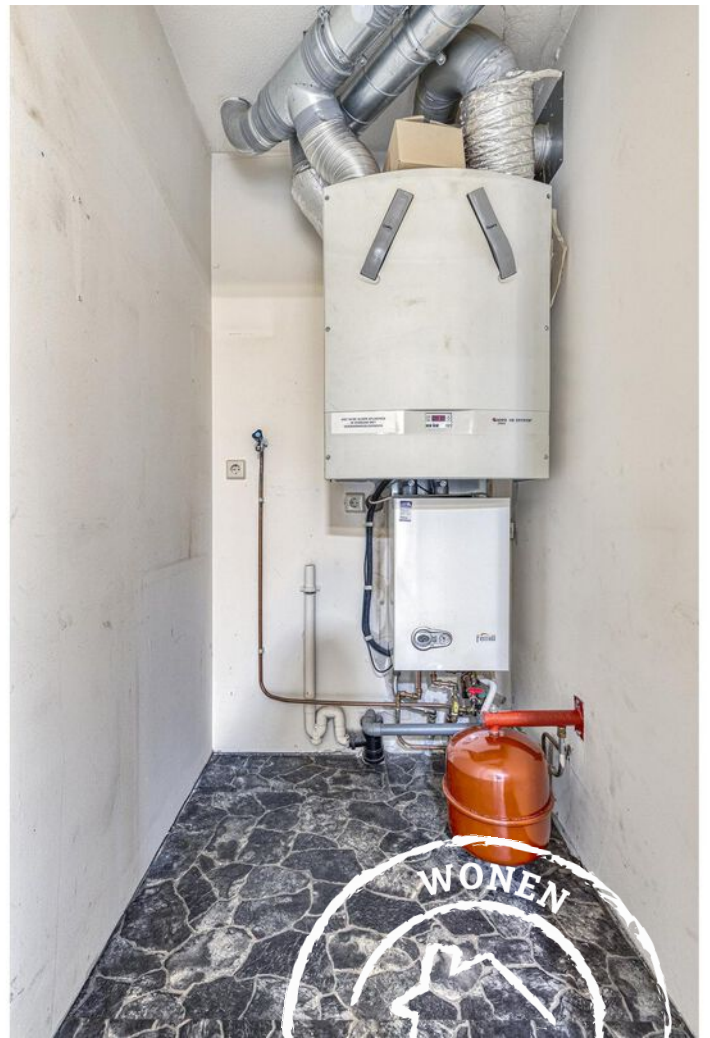


Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen



Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen

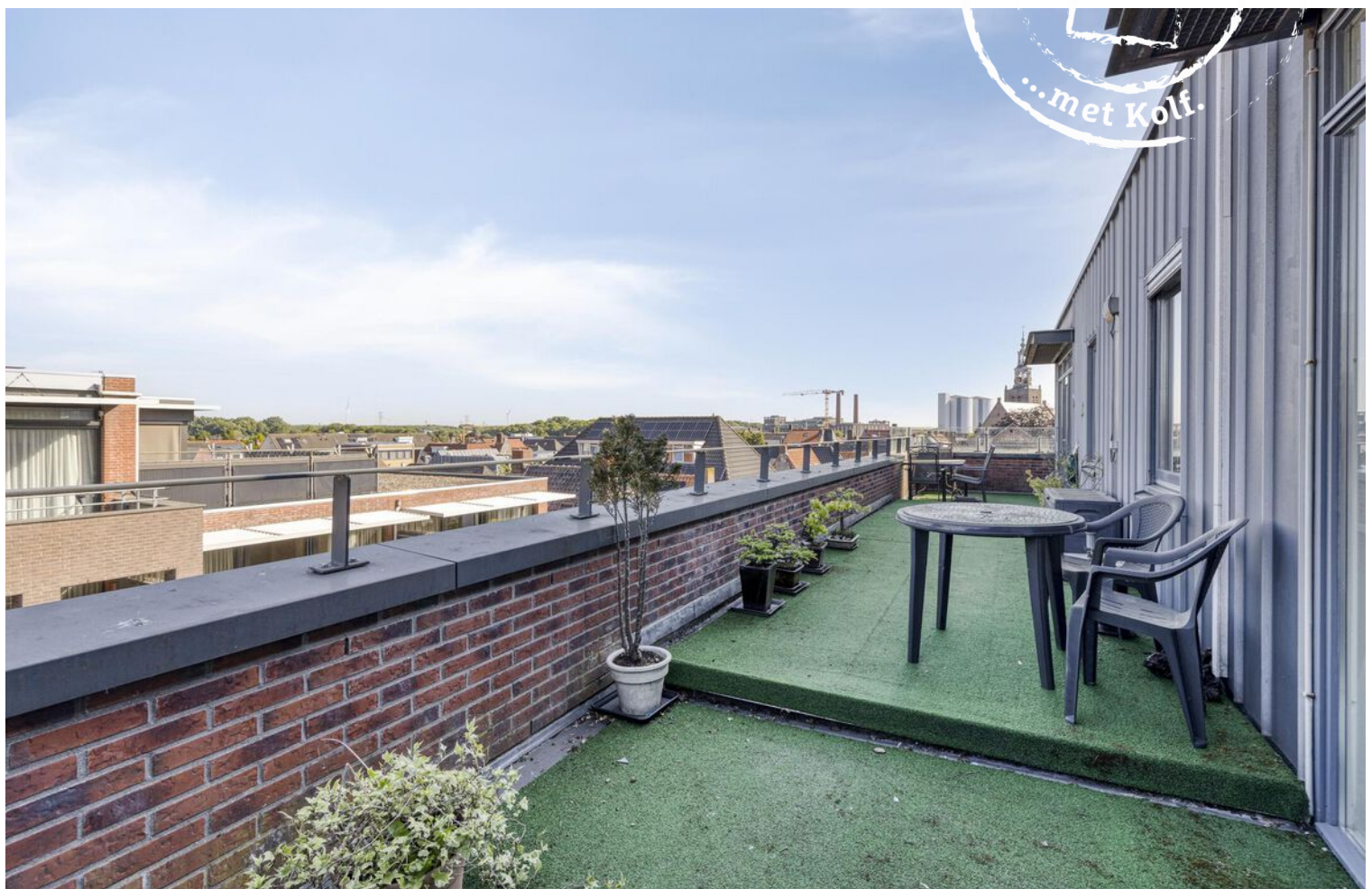














Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen







Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen



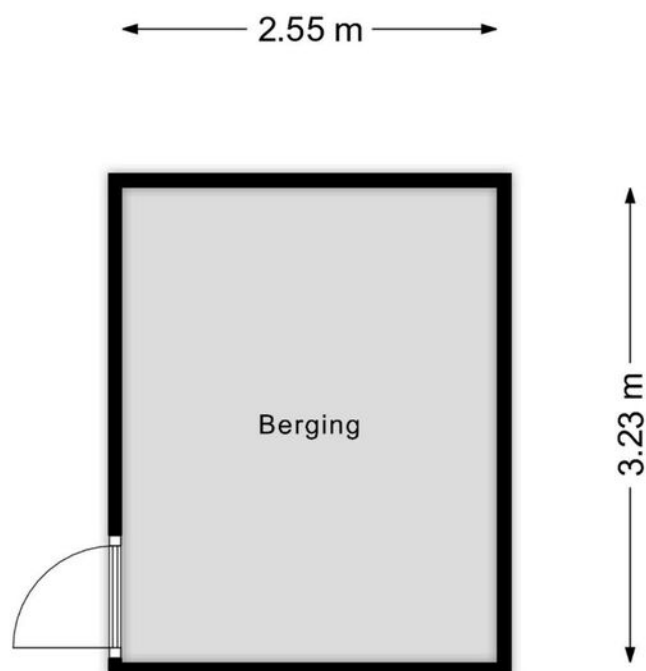
Oude Kerkstraat 54, Zevenbergen

# Plattegrond 3e verdieping



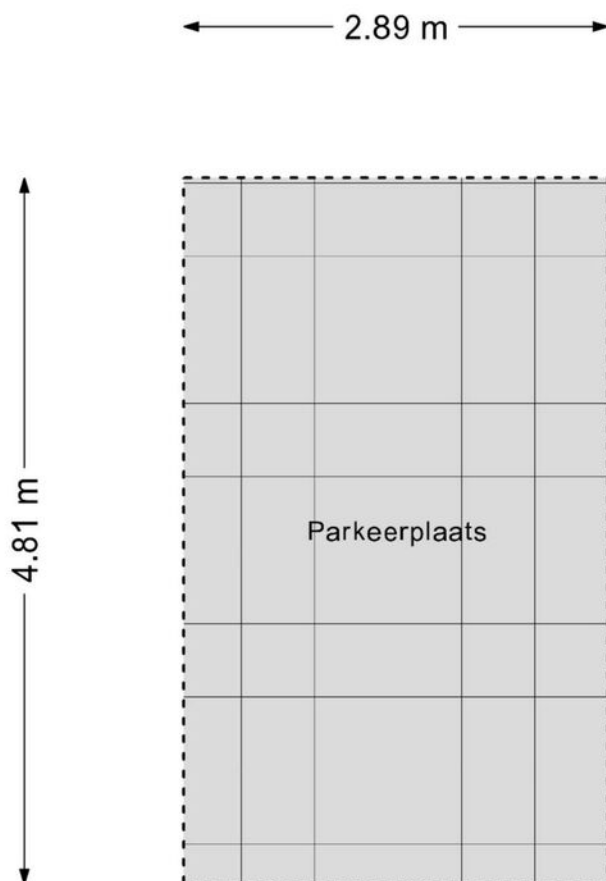
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond berging 1e verdieping



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

# Plattegrond 1e verdieping



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

# 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal 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. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. 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 verkopend makelaar de afspraken vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper nog afzien van de aankoop. Doet u 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.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem 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. In dat geval kan de verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

# 10 meest gestelde vragen

## 7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. 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 verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

## 10. 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 (2%), 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 verkopend makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Tot ziens...

Overweeg je je huis te verkopen,  
heb je een taxatierapport nodig of  
wil je geholpen worden bij je zoektocht  
naar een nieuwe woning? Wij zijn  
je graag van dienst!

# bij Kolf.

verkopen  
met Adrienne!

