



Magdalena 19 te Zetten



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 vindt 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

In het landelijk aangelegde woondomein “Aan de Linge” in Zetten gelegen en in een historisch Kempische stijl gebouwd, **VRIJSTAAND LANDHUIS** met aangebouwde **SERREKAMER**, een eikenhouten **VERANDA** met **SCHUUR** alsmede een in stijl gebouwde **GARAGE** met kap. Deze bezienswaardige woning is met ca. 190m² woonoppervlak (excl. kelder en zolder) verrassend groot en is volledig geïsoleerd.

Het speels vormgegeven en groen omsloten perceel zorgt voor veel privacy en vrijheid rondom de woning met aan de voorzijde een chique oprijlaan met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en aan de achterzijde een zonnige achtertuin. Dit alles vinden we op steenworp afstand van een winkelrijke dorpskern, scholen en Landgoed Hemmen waar het bosrijke karakter wordt afgewisseld met lommerrijke wandelpaden door het Betuwse landschap.

Soort woonhuis:	Villa
Bouwjaar:	2007
Woonoppervlakte:	Ca. 190m ²
Externe bergruimte:	Ca. 22m ²
Perceeloppervlakte:	724m ²
Inhoud:	Ca. 815m ³
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	3
Energie label:	A
Ligging:	Aan een rustige weg, in een woonwijk
Tuin:	Ca. 510m ² (17m diep x 30m breed)
Ligging:	Gelegen op het zuidwesten





Kempische stijl

Het is geen verrassing dat deze traditioneel gebouwde woning onder architectuur is ontworpen. De vormgeving van de huizen heeft asymmetrische en onregelmatige kenmerken in detaillering en materiaalkeuzes. De toegepaste, historische bouwmaterialen voldoen aan de hedendaagse bouwtechnische eisen, maar tonen in zijn uiterlijke verschijning tegelijkertijd een sfeer van elegante veroudering. Voorbeelden hiervan zijn de klassieke Oud Hollandse dakpannen en leien op het dak alsmede de sterk genuanceerde handvormstenen, verwerkt in Vlaams metselverband.





Living

Elke leefruimte in deze woning heeft haar eigen beleving. Zo ook in de woonkamer die aanvoelt als een echte living. Met aan 3 zijden raampartijen en verschillende terrasdeuren wordt het ruimtelijke gevoel versterkt. Erg fraai is de ingebouwde gashaard met zandstenen schouw. De vloer is afgewerkt met een houten vloer van hardhout (Merbau) en voorzien van vloerverwarming. Opvallend zijn de dubbele terrasdeuren (2x) die direct toegang verlenen tot het zonnige buitenterras. Hierdoor betrek je het buitenleven eenvoudig bij de woonkamer.





Eethoek

De woonkamer loopt over in de eetkamer die vervolgens weer een open karakter naar de keuken en-suite heeft. De eetkamer biedt plaats aan een lange eettafel waar je heerlijk kunt tafelen met het gezin, familie of vrienden. En niet te vergeten de maatwerk inbouwkasten in zowel de woonkamer als in de eetkamer die de aankleding helemaal afmaken. Zit je hier aan tafel, dan kan het niet anders dan dat je ogen vallen op de kleurrijke bloementuin met daarbij de vijverpartij die dezelfde vorm heeft als het toograam.





Keuken & bijkeuken

De keukens betreft een echte Tinello-keuken waarbij de U-opstelling voor veel aanrecht en kastruimte zorgt. Het natuurstenen werkblad, evenals de gootsteen, geven de keuken een luxe uitstraling waarbij alle inbouwapparatuur voor een comfortabel geheel zorgen. Direct aan de keuken grenst de bijkeuken. Je zou dit als het verlengde van de keuken kunnen zien aangezien er een 2e keukenblok met diverse inbouwapparatuur en een extra gootsteen is geplaatst. Tevens kun je achter één van de fronten de wasmachine plaatsen waardoor deze mooi weggewerkt is.





Serre en kantoor

Hetgeen deze woning een extra dimensie geeft, is de serre- of tuinkamer. Deze ruimte grenst eveneens aan de keuken en biedt een gezellige zithoek met een unieke beleving. Door het vele glas zit je voor je gevoel al midden in de tuin terwijl je toch binnen zit. Dubbele deuren geven toegang tot het terras op het zuiden. Een andere ruimte die je zeker als pluspunt mag bestempelen is de kantoor/werkruimte op de begane grond. Deze vind je terug aan de voorzijde van de woning en heeft een goed formaat waardoor je er verschillende invullingen aan kunt geven.





Masterbedroom

De 1e verdieping is ‘heringedeeld’ waarbij er een riante masterbedroom is gecreëerd. Hierdoor is deze kamer maar liefst 29m² groot, exclusief de dressing van 12m² groot die direct aan deze masterbedroom grenst. De afwerking is hoogwaardig met strak stucwerk, een houten vloer en maatwerk inbouwkasten die geheel in stijl door een interieurbouwer zijn gemaakt. Bovendien zijn er in het plafond verzonken inbouwspots aangebracht en is de airconditioning wel erg fraai in het plafond weggewerkt.





Badkamer en-suite

Vanuit de dressing loop je door naar de badkamer en-suite. Dit badkamer is lekker ruim opgezet en compleet ingedeeld. Bijvoorbeeld met een hoekligbad die is afgewerkt met natuursteen (travertin), evenals het plateau ernaast met kastruimte eronder. Achter de scheidingswand vind je een comfortabele inloopdouche. Ook het toilet is mooi verdeckt achter het wandje opgesteld. Verder is er aan de tussenwand een breed 2-persoons wastafelmeubel bevestigd waarbij de kranen fraai uit de wand komen. Een handdoekradiator maakt deze badkamer compleet.





2e slaapkamer

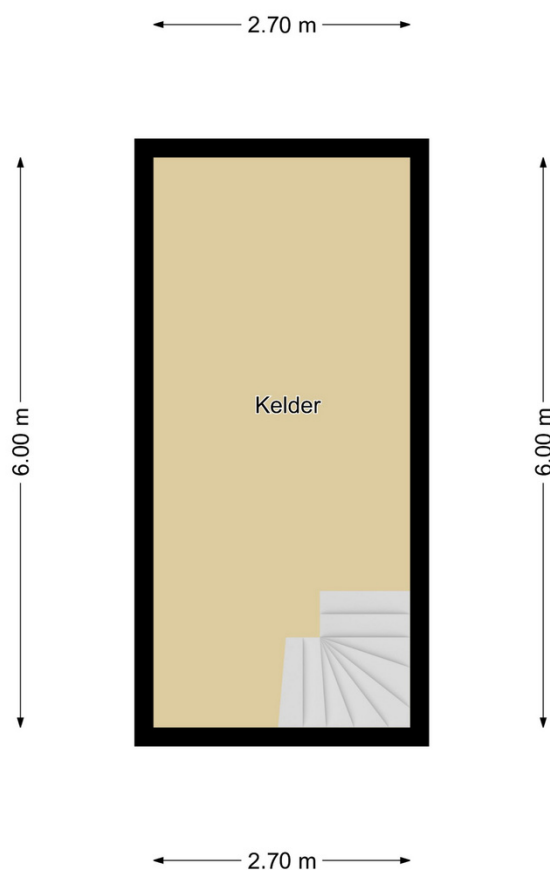
Via de prettige overloop met dakkapel bereik je de 2e slaapkamer. Deze is thans in gebruik als gym maar het zou ook een prima kinderkamer of gastenkamer kunnen zijn. Het heeft immers een eigen (2e) badkamer die is ingedeeld met een inloofdouche, een 3e toilet en een wastafelmeubel. Hier zien we dezelfde accenten terug als op de grote badkamer zoals de kraan uit de wand en het travertin blad op het wastafelmeubel.





Kelder

Wat we tegenwoordig niet vaak meer tegenkomen is een volwaardige kelder met stahoogte. Deze woning heeft wél zo'n kelder die eenvoudig middels de vaste (afsluitbare) trap te bereiken is. De wanden zijn keurig wit gesausd en de betonvloer gecoat. Dit geeft een verzorgd beeld. En doordat het er lekker koel is, is deze kelder zeer geschikt voor een wijnvoorraad en proviand. En niet te vergeten het centrale stofzuigsysteem die in deze kelder te vinden is. Hiermee kun je door de gehele woning het huis schoonhouden zonder een stofzuiger door het huis te hoeven zeulen.





Buitenleven

Het A-typische perceel heeft verschillende schuintjes en hoeken waarbij de woning gunstig op de kavel is gesitueerd. De tuin is volledig groen omsloten middels een hoge haag. Dit geeft je een vrij gevoel waarbij er geen enkele inkijk is. De tuin is fraai en op parkachtige wijze ontworpen waarbij verschillende zithoeken (op de zon) zijn gecreëerd. Klinkerbestrating wordt afgewisseld met wit grind hetgeen weer mooi afsteekt bij de kleurrijke bloemborders. Aan de zijkant van de woning is een veranda aangebouwd. Hier kun je lekker beschut zitten terwijl de avondzon ondergaat.



Tuin indeling



Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktelaten 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 bieder 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

