

# TE KOOP



**Numansdorp**  
**Voorstraat 43 a**



# Welkom bij Voorstraat 43 a



## Kenmerken van de woning

|                 |                          |                    |                    |
|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs      | <b>€ 299.500 k.k.</b>    | Type woning        | <b>appartement</b> |
| Bouwjaar        | <b>2007</b>              | Energie label      | <b>A</b>           |
| Bruto inhoud    | <b>232 m<sup>3</sup></b> | Verwarming         | <b>c.v.-ketel</b>  |
| Woonoppervlakte | <b>72 m<sup>2</sup></b>  | Cv-ketel           | <b>Remeha 2020</b> |
| Oplevering      | <b>in overleg</b>        | Aantal kamers      | <b>2</b>           |
|                 |                          | Aantal slaapkamers | <b>1</b>           |

# Omschrijving

In het centrum van Numansdorp bieden wij een modern 2-kamerappartement te koop aan gelegen op de 1e verdieping. Hier woon je met alle voorzieningen direct in de buurt; winkels, restaurants, dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer zijn allemaal op loopafstand.

--- INDELING ---

## BEGANE GROND

Aan de straatzijde van de Voorstraat is er via een stalen trap toegang tot een bordes, waar de voordeur van het appartement is gesitueerd.

## 1E VERDIEPING

Je komt het appartement binnen via de hal met garderoberuimte, meterkast, grote inpandige berging en toegang tot de woonkamer met open keuken.

Het separate toilet met fonteintje is praktisch én afgewerkt met lichte betegeling.

De woonkamer is opvallend licht door de grote glazen pui aan de voorzijde. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. De open keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en sluit prettig aan op de leefruimte.

Vanuit de woonkamer is de ruime slaapkamer bereikbaar. Ook deze ligt aan de voorzijde en is heerlijk licht dankzij het grote raamkozijn met glas tot op de vloer. Vanuit de slaapkamer is er direct toegang tot de badkamer. De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

De vloer is zowel in de hal, berging, woonkamer/keuken en de slaapkamer afgewerkt met laminaat.

Vanuit de hal is een grote inpandige berging toegankelijk. Hier bevindt zich de CV opstelling (Remeha 2020) en de aansluiting voor de wasmachine.

## KENMERKEN

- 72 m2 woonoppervlakte
- energielabel A
- bouwjaar 2004
- gelegen op eigen grond
- volledig geïsoleerd
- grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- verwarming CV installatie Remeha 2020
- de VVE bijdrage bedraagt € 150,- per maand
- gelegen in het centrum met alle winkels, horeca en openbaar vervoer op loopafstand
- ook het prachtige wandelgebied de Ambachtsheerlijkheid ligt letterlijk om de hoek – een unieke combinatie van levendigheid en rust
- in de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen

## OPLEVERING

Het appartement is ca. per 1 juni a.s. beschikbaar.

## NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

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

## Vervolg omschrijving

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.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Er wordt gebruik gemaakt van een NVM model koopovereenkomst, waarbij in het kader van zekerheidstelling er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% wordt opgenomen.





















Voorstraat 43 a, Numansdorp





# Plattegrond 1e verdieping





# 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 bidders 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. Het 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!

