



ViaWonen
makelaars



Kerkstraat 18 – Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl



KLUSSEN OP EEN UNIEKE LOCATIE MET VRIJ UITZICHT OVER LANDERIJEN!

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan biedt deze 2-onder-1-kap dijkwoning uit circa 1930 een uitstekende kans. De woning beschikt over een achtertuin en is prachtig gelegen met vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

KERKSTRAAT 18 – LAGE ZWALUWE

INDELING

De indeling is praktisch. Op de begane grond bevinden zich de entree, de keuken met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping, een woonkamer, een bijkeuken met opstelplaats voor de combiketel en een badkamer met douche en toilet. Via de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop en twee slaapkamers. De woning is voorzien van een dakkapel over de volledige breedte, waardoor extra ruimte is ontstaan en u kunt genieten van een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen.

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen aan de Kerkstraat in Lage Zwaluwe, op korte afstand van winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, horeca, de jachthaven en diverse natuur- en recreatiegebieden. Daarnaast zijn bushaltes en de A16 goed bereikbaar, waardoor steden als Breda, Dordrecht en Rotterdam eenvoudig te bereiken zijn.

OPLEVERINGSNIVEAU

De woning wordt verkocht in de huidige staat. Kopers dienen rekening te houden met een volledige moderniserings- en verduurzamingsopgave, evenals het herstellen van achterstallig onderhoud. Daar staat tegenover dat u de woning geheel naar eigen inzicht kunt transformeren tot een eigentijdse woning op een prachtige locatie.



Bent u niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zoekt u een woning met een unieke ligging en volop mogelijkheden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de potentie van Kerkstraat 18 in Lage Zwaluwe.

TOT SLOT

Een mooie kans voor kopers die een woning volledig naar eigen smaak willen moderniseren op een fraaie locatie met vrij uitzicht over de landerijen.

VRAAGPRIJS EN VOORWAARDEN

€ 285.000 k.k.

De woning wordt verkocht met gebruikmaking van een NVM-modelkoopovereenkomst. Een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom maakt hiervan onderdeel uit. Gezien het bouwjaar van de woning worden een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen. Een bouwkundige keuring behoort vanzelfsprekend tot de mogelijkheden.

Oplevering in overleg.

INTERESSE?

Interesse? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u graag de mogelijkheden van deze dijkwoning zien.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 285.000,- k.k.
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3 (woonkamer en 2 slaapkamers)
Perceeloppervlakte	203 m ²
Woonoppervlakte	72 m ²
Inhoud	254 m ³
Bouwjaar	1930
Ligging	Dijkwoning met vrij uitzicht over landerijen
Tuin	Achtertuint
Verwarming/warmwater	Combiketel is defect
Isolatie	Dakisolatie en gedeeltelijk dubbelglas

Locatie

Kerkstraat 18, 4926 CW Lage Zwaluwe





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





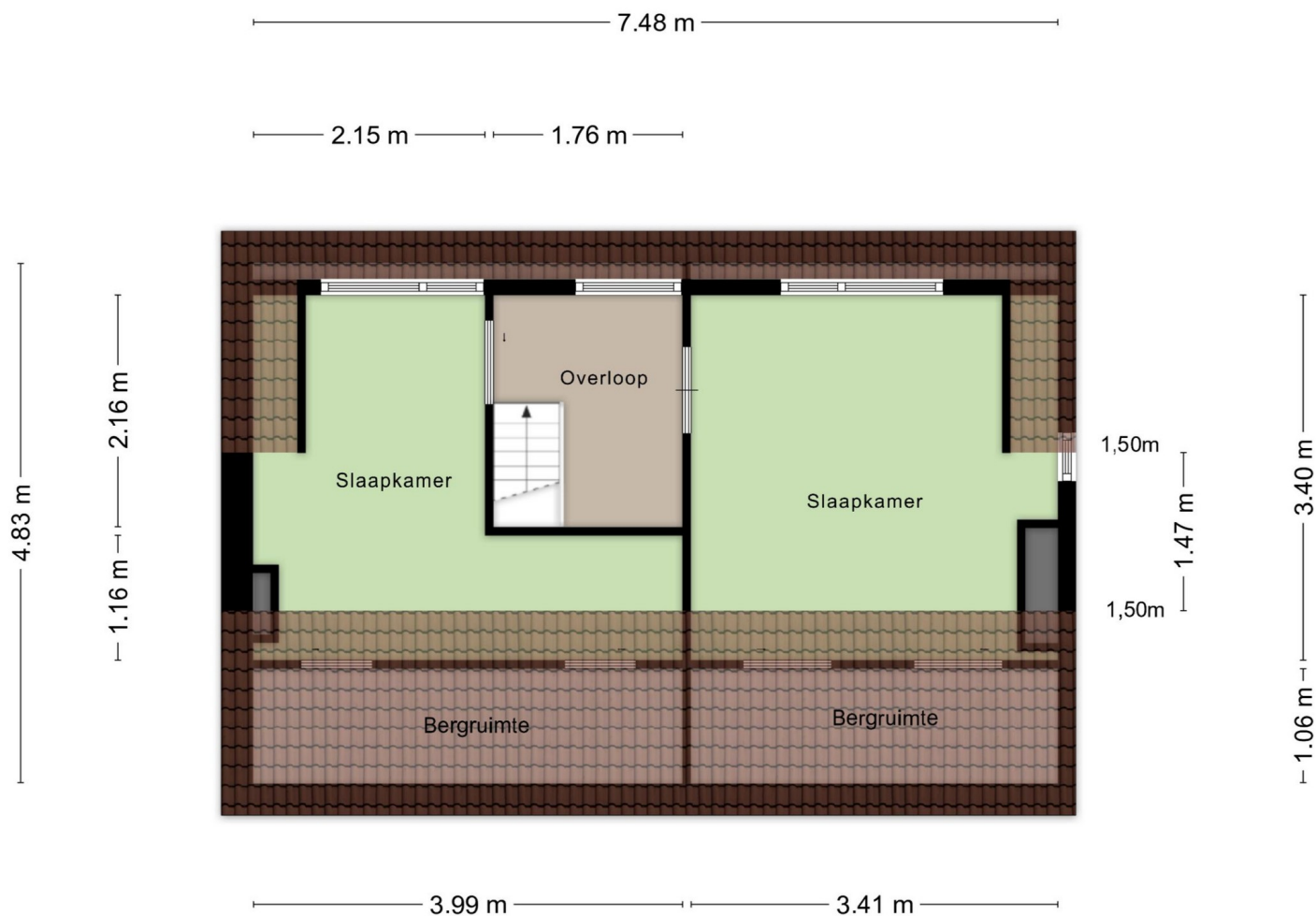
ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl







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



2084	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Hooge en Lage Zwaluwe
18	Huisnummer	Gemeentecode:	ZLW00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2084
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	203
	Bebouwing		
	Overige topografie		



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende 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 tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk 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 de 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 alsnog 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 van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop 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 verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning 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 verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf 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 verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling 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, 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 verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op www.nvm.nl