

TE KOOP



Oud-Beijerland
Spuizicht 5

Welkom bij Spuizicht 5



Kenmerken van de woning

Vraagprijs
Bouwjaar

€ 739.500 k.k.

Type woning
Energie label
Verwarming

**appartement
A
CV ketel 2023**

Woonoppervlakte

134 m2

Aantal kamers
Aantal slaapkamers

**4
3**

Oplevering

in overleg

Omschrijving

Royaal wonen aan de haven, op één van de mooiste locaties van Oud-Beijerland!

Dit zeer royale 4-kamerappartement van maar liefst 134 m² heeft een bijzonder fraaie ligging met prachtig uitzicht op de haven en richting Het Spui. Een eigen overdekte parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein en een inpandige berging op de begane grond maken dit appartement compleet.

Ook buitenshuis is het hier volop genieten. Goede restaurants, gezellige terrassen, winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich allemaal op loopafstand. Het openbaar vervoer ligt eveneens dichtbij en brengt u binnen circa 20 minuten naar Rotterdam.

Kortom, een prachtige plek voor wie royaal wil wonen en houdt van comfort, gemak en een uitzicht dat nooit verveelt.

Hieronder nemen wij u alvast mee naar de indeling van het appartement.

--- INDELING ---

BEGANE GROND

Entree met voorportaal en toegang tot de lifthal met brievenbussen.

TWEEDE VERDIEPING

Via de entree komt u binnen in de ruime hal, die toegang geeft tot de woonkamer. De hal is voorzien van een intercom/videosysteem en een ruime aparte toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De laminaatvloer in lichte eiken look zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. De openslaande deuren geven toegang tot een Frans balkon, waardoor u ook binnen volop geniet van de omgeving en de sfeer van de haven.

Vanuit de woonkamer loopt u direct het royale overdekte terras op, dat zeer gunstig gesitueerd is op het westen. Hier heeft u een fantastisch uitzicht over de haven en richting het Spui. Een heerlijke plek om uitgebreid te ontbijten, rustig een boek te lezen of aan het einde van de dag te genieten van alles wat er op en rond het water gebeurt.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over witte fronten en een getrommeld granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van 1,5-spoelbak, een koel-vriescombinatie, een 4-pits inductiekookplaat, een brede RVS afzuigkap van 1,20 meter, een vaatwasser en verlichting onder de bovenkastjes

Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft, net als de woonkamer, een deur naar het terras. Zo begint u de dag direct met een prachtig uitzicht over de haven en richting het Spui.

De overige slaapkamers zijn eveneens ruim en uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer, hobbykamer of logeerkamer.

De volledig betegelde badkamer is royaal van opzet en voorzien van een ligbad, een grote wastafel, een aparte douche met cabine en een hangend toilet. De wanden zijn voorzien van witte tegels met mozaïek-accenten en de vloer van antraciet grijze tegels.

Vervolg omschrijving

Daarnaast is er een ruime, aparte berging met de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit 2023) en de mechanische ventilatie. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

De indeling van het appartement is ruim, praktisch en bijzonder prettig. Alle vertrekken zijn goed bereikbaar en de combinatie van drie slaapkamers, voldoende bergruimte en een groot terras maakt dit appartement uniek in zijn soort!

TERRAS

Het royale terras is zeer gunstig gelegen op het westen en heeft fantastisch uitzicht over de Oude dorpshaven van Oud-Beijerland en ook is er wijds uitzicht over Het Spui. Het terras is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hoofdslaapkamer toegankelijk en is voorzien van een elektrisch zonnescherf.

PARKEREN

Een absolute meerwaarde is de bijbehorende overdekte privé parkeerplaats op het afgesloten terrein gesitueerd aan de achterzijde van het complex. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid voor bezoek.

BERGING

Op de begane grond van het complex beschikt het appartement over een eigen privé (fietsen)berging.

KENMERKEN

- energielabel A
- bouwjaar 2005
- Nefit Trendline CV ketel van 2023 (en in maart 2024 geplaatst)
- 134 m² woonoppervlakte
- het gehele appartement heeft een lichte eiken laminaatvloer
- in 2023 zijn er 5 privé zonnepanelen geplaatst en ook 6 zonnepanelen voor het gemeenschappelijke verbruik van de gemeenschappelijke ruimten
- de woonkamer is voorzien van screens en een zonnescherf
- actieve VvE met een bijdrage van € 269,- per maand
- tijdelijk (tot eind 2027) wordt er aan de VVE een extra bijdrage van € 80,- per maand betaald voor de vervanging van de lift
- in de koopakte zal een "niet-bewoningsclausule" worden opgenomen

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

De indeling van het appartement is ruim, praktisch en bijzonder prettig. Alle vertrekken zijn ruim en de indeling is zeer goed en de combinatie van drie slaapkamers, het prachtige uitzicht, voldoende bergruimte en een groot terras maakt dit appartement uniek in zijn soort!

NIEUWSCIERIG GEWORDEN?

Dat begrijpen wij! Kom dit zeer royale appartement met fantastisch uitzicht zelf bewonderen. Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging! Mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Vervolg omschrijving

BIJZONDERHEDEN

Sinds 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met enkele aanvullende artikelen waaronder (maar niet uitsluitend) een ouderdoms-clausule, een clausule over de Meetinstructie en een clausule over de onderzoeksplicht van koper. Hierbij wordt ook in het kader van zekerheidsstelling standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen.

DISCLAIMER

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 je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland





Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland







Spuizicht 5, Oud-Beijerland





Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland



Spuizicht 5, Oud-Beijerland

Plattegrond 2e 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!

