De Dreef 12 te Dodewaard

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 NWM. 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 vind 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.

NVM

Algemeen

Op een riant perceel gelegen, voormalige WOONBOERDERIJ welke in 1994 is gerenoveerd en is verbouwd tot DUBBEL WOONHUIS (voorhuis en achterhuis). Aan de achterzijde is er over de volle breedte een VERANDA aangebouwd. Aan het einde van de zeer comfortabele en afsluitbare OPRIT staat een grote LOODS met aan zowel de voor- als achterzijde een sectionaaldeur waarvan de voorste elektrisch te bedienen is. In 1995 heeft de loods een nieuwe (asbestvrije) kap gekregen.

Deze woning is veelzijdig te bewonen. Je zou het tot één gezinswoning kunnen maken, maar is dus ook dubbel te bewonen. Het voorhuis is eenvoudig afgewerkt, het achterhuis heeft meer luxe en comfort zoals een inbouwkeuken en een complete badkamer. Noemenswaardig is dat alle kozijnen zijn vervangen door kunststof met draai/kiepramen en dat de woning een nieuwe kap met geïsoleerde sandwichpanelen heeft gekregen. Alle ramen zijn bovendien af te sluiten met rolluiken.

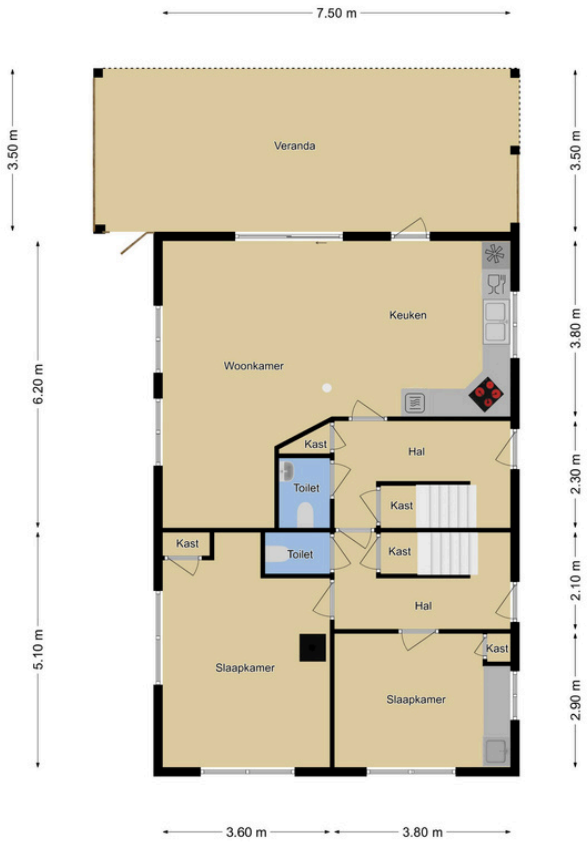
Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1955
Woonoppervlakte:	Ca. 157m²
Loods:	Ca. 240m² (30m lang x 8m breed)
Perceeloppervlakte:	14.025m²
Inhoud:	Ca. 570m³
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Energielabel:	E
Ligging:	Landelijk gelegen, met vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden

Voor- en achterhuis

De woning is van oorsprong in 1950 gebouwd en betreft een voormalige woonboerderij. In 1994 is de boerderij verbouwd tot een voor- en achterhuis met ieder een eigen voordeur. Het voorhuis is vrij eenvoudig gebleven terwijl het achterhuis meer luxe en wooncomfort heeft gekregen. Denk daarbij aan een inbouwkeuken v.v. onder meer een vaatwasser, vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping 2 volwaardige slaapkamers en een complete badkamer welke is ingedeeld met o.a. een ligbad, een douchecel en een 2e toilet.

Voor- en achterhuis

Waar er op de begane grond een verbindingsdeur tussen beide woningen is gemaakt, zijn beide woningen op de verdieping geheel gescheiden van elkaar. Mocht je de woning als één geheel willen bewonen en de verdieping bij elkaar willen betrekken, dan zou je in de muur tussen beide overlopen een 2e verbindingsdeur kunnen maken. Op die manier is ook de verdieping eenvoudig bij elkaar te betrekken en ga je naar 4 tot 5 slaapkamers.

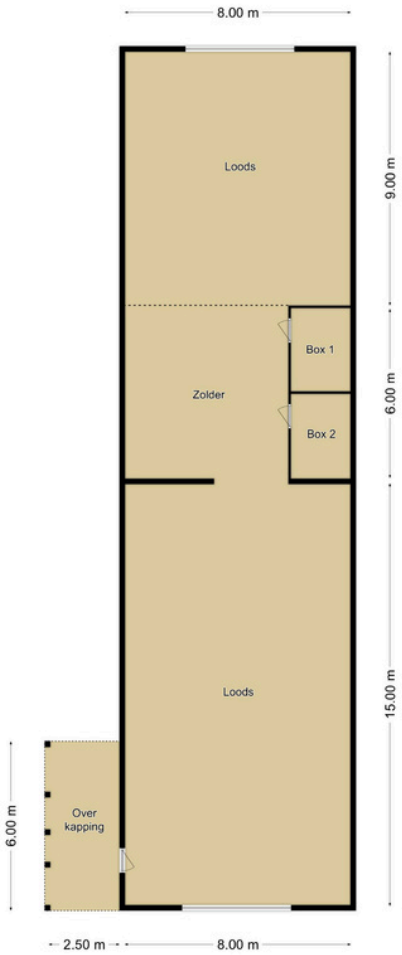


Buitenleven

Hier woont een liefhebber die graag buiten is en kan genieten van de ruimte en vrijheid om de woning heen. Zeker aan de achterzijde van de woning, waar je lekker beschut in de schaduw van de bomen kunt zitten, voelt het als een oase van rust. Het wordt al snel duidelijk dat er veel aandacht is besteed aan de tuin met gemaaid gazon en kleurrijke borders met planten en bloemen. Een heerlijke plek om te zitten is de veranda die pas enkele jaren jong is. Wanneer je hier zit, geniet je 100% privacy en kijk je tussen de volwassen bomen door naar het weiland.

Loods

Schuin achter de woning en aan het einde van de lange oprit staat een verrassend grote loods. Deze is maar liefst 8 meter breed en 30 meter lang. Het heeft aan de voorzijde een elektrisch bedienbare sectionaaldeur waardoor je met grote voertuigen eenvoudig naar binnen rijdt. Indien gewenst zou je zelfs aan het einde van de loods weer naar buiten kunnen rijden, het weiland in. De loods is voorzien van elektra mét krachtstroom en wateraansluiting. De kap is in 1995 vervangen door asbestvrije golfplaten.



Weiland

Een weiland van bijna 1,2 hectare grond bij de woning, dat is vrij uniek te noemen. Het zorgt voor een gevoel van vrijheid aangezien je een vrij en panoramisch uitzicht geniet. Het zou een ideaal weiland voor paarden zijn aangezien het nog steeds afgezet is met witte linten. Het gras is altijd goed bijgehouden (gemaaid) en staat er verzorgd bij.
In de directe omgeving van de woning vind je veel ondernemers zoals boomkwekers. We kunnen ons voorstellen dat een dergelijke ondernemer hier kansen ziet.

Oprit

Vóór de garage ligt een breed opgezette oprit die zelfs naast de loods doorloopt. Hierdoor kun je met gemak meerdere auto's en voertuigen kwijt zonder dat je elkaar in de weg staat.

Dodewaard

Dodewaard ligt met haar dijkvlak aan de Waal en daarmee ook aan de Hiensche uiterwaarden. Hier vindt je de nevengeul van de Waal (strang) alsmede het Hiensepad. Dit is een klompenpad van 12 kilometer lang door de vrije natuur. Hier kun je wandelen langs oerwallen en oude stroom-beddingen. Aan de andere kant van het dorp is Landgoed Hemmen gelegen. Hier vindt je uitgestrekte, bosrijke wandelpaden door het Betuwse landschap met als kers op de taart de kasteelvijver en bloementuin.

Tuinindeling

Belangrijke informatie

Verantwoording
De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen 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 mogelijkerwijs 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 blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoud 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)

Remko Stevens makelaardij

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