



Sonatelaan 19 - Nieuwegein

Vraagprijs € 455.000,00 kosten koper

Omschrijving

Zijn jullie op zoek naar een woonplek in een oase van groen en rust, maar toch midden in stedelijk gebied met echt alle basisvoorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand, dan is dit jullie kans! Deze ruime en lichte tussenwoning is gelegen in een geliefd stukje bebouwing tussen de wijken Zuilenstein en Wijkersloot.

Aan het begin van de straat is het grote park Kokkebogaard met dierenweide, speeltuin en diverse fitness faciliteiten en aan het andere uiteinde via een voetgangersbrug over de doorgaande weg het uitgebreide winkelcentrum Muntplein.

De woning kenmerkt zich niet alleen door mooie binnenruimtes en een groene tuin, maar ook door royale ruimtes aan voor- en achterzijde met plantsoen, parkeerruimte en kinderspeelgelegenheid.

Enerzijds bevat dit huis onderdelen die degelijk zijn gerenoveerd conform de huidige normen, anderzijds zijn er elementen die jullie naar eigen idee kunnen verbeteren of aanpassen aan eigen smaak.

Een ander opmerkelijk kenmerk van deze woning is de forse hoeveelheid aan bergruimte achter de knieschotten van de grote schuine dakoppervlakken. Deze zijn op verschillende plaatsen toegankelijk gemaakt.

De praktische indeling en gunstige, centrale ligging maakt deze woning geschikt voor vele typen huishoudens: een startend duo, een jong gezin of gezinnen met schoolgaande of studerende kinderen, maar ook voor personen die behoefte hebben aan veel logeerruimte of een goede bereikbaarheid. Op deze plek ben je in luttele minuten van of naar de snelwegen in alle windrichtingen.

INDELING

Begane grond

Groene voortuin. Entree/hal met garderobekast en verlichtingskoof en toegang tot toiletruimte en trapopgang.

Woon-/eetkamer is voorzien van een eiken, massieve parketvloer en biedt een variatie aan mogelijkheden om in te richten. Door hoge ramen aan voor- en achterzijde is de lichtinval groots. Een vaste trapkast is de eerste van de verschillende opbergruimten.

De compacte keukenruimte is gesloten, maar met directe, open toegang tot de woon/ eetkamer. Het L-vormige keukenblok van bijna 5 m. omvat standaard inbouwapparatuur, hoge bovenkasten met veel bergruimte, spotverlichting en aanrechtverlichting.

Een extra dikke achterdeur met driepuntssluiting geeft hier toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. Ook hier valt de grote lichtinval op door de ramen tot aan het plafond. Daardoor ogen alle slaapkamers ruimer dan hun gemeten oppervlaktes van circa 13 m², 12 m² en bijna 8 m². In de slaapkamer aan de voorzijde is één van de drie grote bergruimtes achter de knieschotten.

De luxe uitgevoerde badkamer beschikt over een inloopdouche met regenstortbad en handgarnituur, hangend toilet, spiegeltoiletkast en een design wastafelmeubel. De wanden zijn geheel afgewerkt met groot formaat tegel. Middels kantelraam is er volop daglicht, maar geen inkijk.

De badruimte kan worden verwarmd door de speelse CV-radiator en/of door de elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is de vierde slaapkamer van circa 14 m². Wederom vanwege de grote lichtinval door de dakkapelvensters oogt de kamer ruimer. Daarnaast herbergt deze kamer meer dan een zee aan bergruimte achter de toegankelijke knieschotten en een aparte bergvliering boven het verlaagd plafond.

Vanaf de overloop is nog toegang tot een tweede afgesloten ruimte, waar vanwege de brede dakkapel ook

volop daglicht is. Daardoor is die ruimte voor meer doeleinden te gebruiken dan alleen als wasruimte (aan-/afvoer en elektra aanwezig).

Tuin en buitenfaciliteiten

De tuin van de woning ligt pal op het zuiden en is bijna 11 meter diep. Tegen de achtergrens staat een stenen berging van 8 m². Ondanks het vele groen is er ruimte voor een apart, iets verhoogd terras van 18 m². Het overige deel is vanuit het centrale deel naar de dubbele, afsluitbare tuinpoort bestraat met een blokpatroon van grijze tegels en rode klinkers. Langs de randen zijn drie L-vormige borders met zeer diverse beplanting.

Vanwege de zuid-ligging zijn alle ramen van de achtergevel voorzien van elektrisch bedienbare buitenzonwering.

Aantrekkelijke PLUSPUNTEN

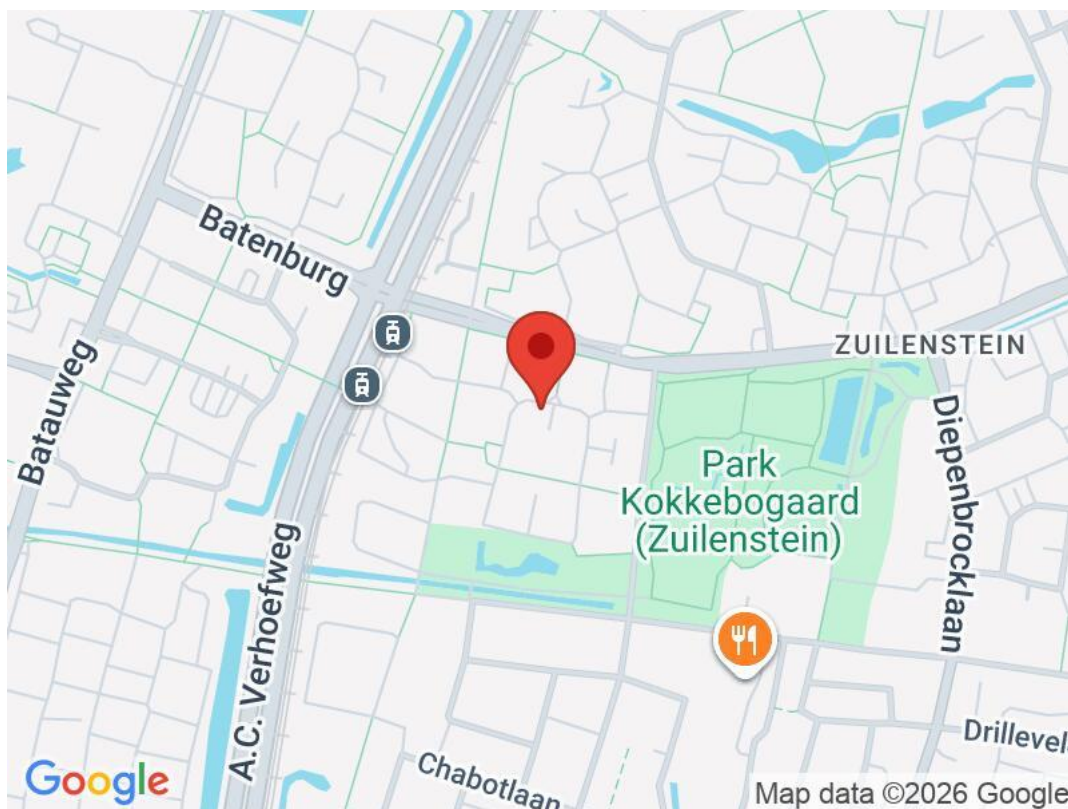
- 4 mooie slaapkamers en op zolder een aparte, multifunctionele ruimte met daglicht.
- Badkamer met luxe inrichting en extra vloerverwarming
- Zolderdakkapel over de volle breedte van het huis en dakraam op de zolder overloop
- Bijzonder veel bergruimte ook voor grote spullen zoals kampeer- en wintersport-uitrusting
- Goed inbraakbestendig hang- en sluitwerk met o.a. driepuntssluitingen op voor- en achterdeur
- Tuin pal op het zuiden dus zeer zonnig, maar vanwege veel groen zeker ook plekken met schaduw
- Elektrisch bediende buitenzonwering over de gehele achtergevel
- Vochtwering in de kruipruimte en extra vloerisolatie onder de gehele begane grond.
- Isolatie van alle CV-leidingen buiten de woonvertrekken
- Aantoonbaar laag gasverbruik voor een woning met een energie C-label
- Een ruim openbaar terrein zowel aan de vóór- als achterzijde van de woning.

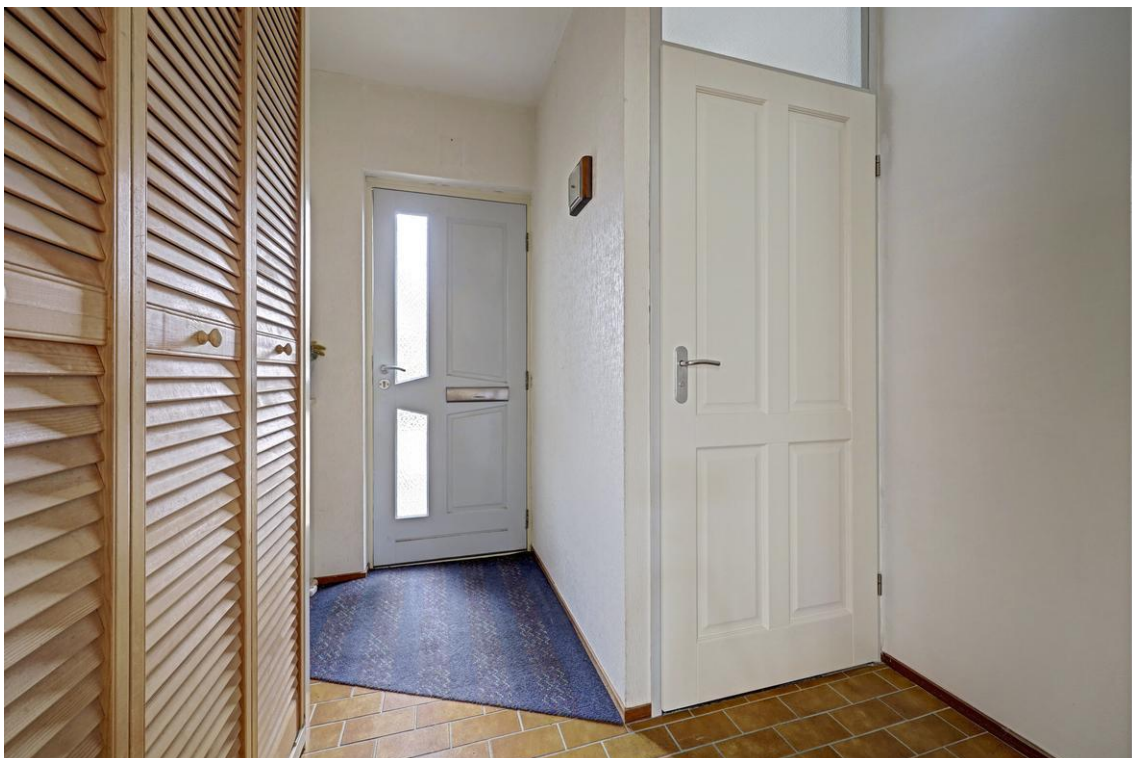
Kenmerken

Vraagprijs	: € 455.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 380 m ³
Perceel oppervlakte	: 133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 64 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Sonatelaan 19
3438 TG NIEUWEGEIN







































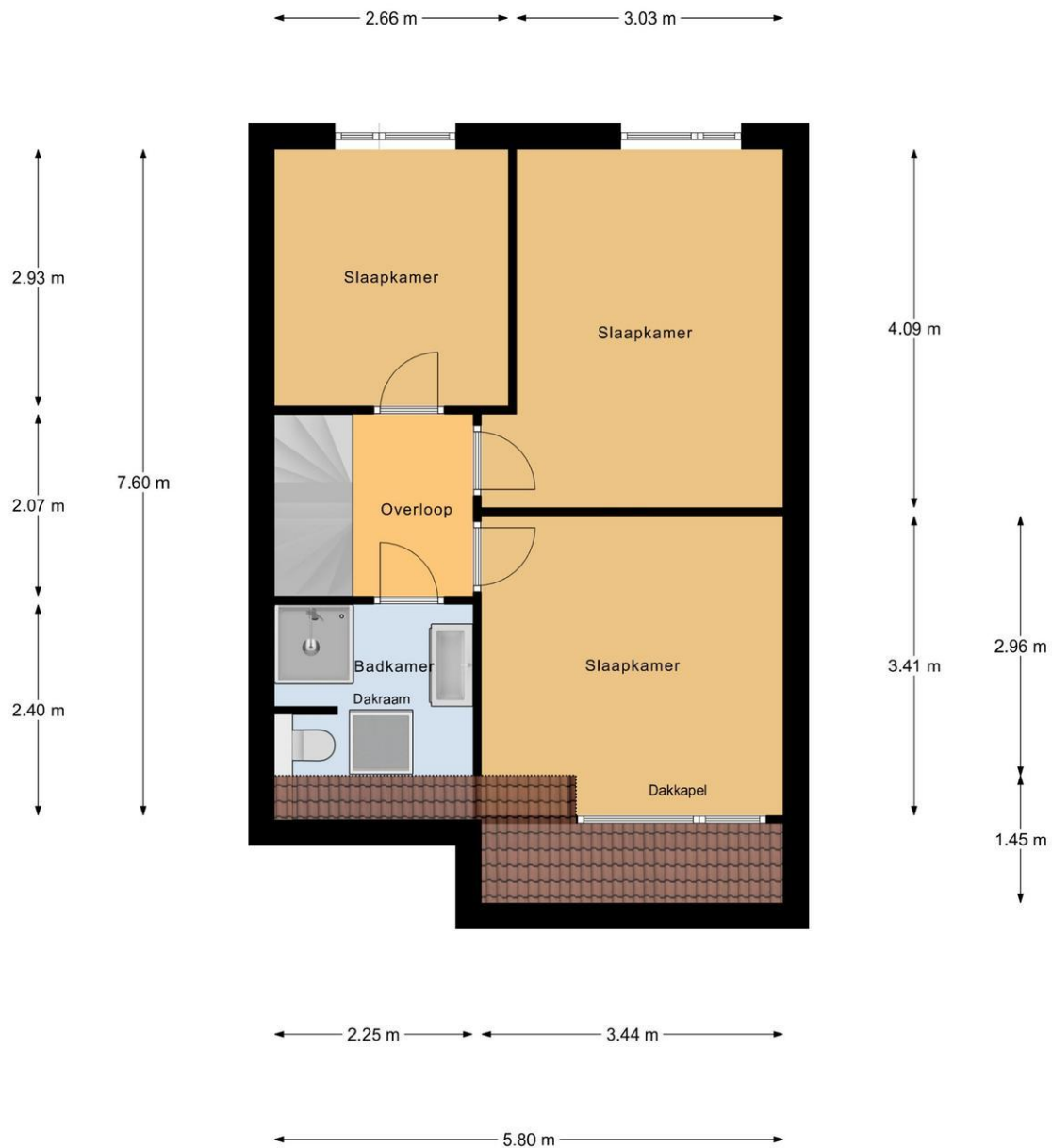




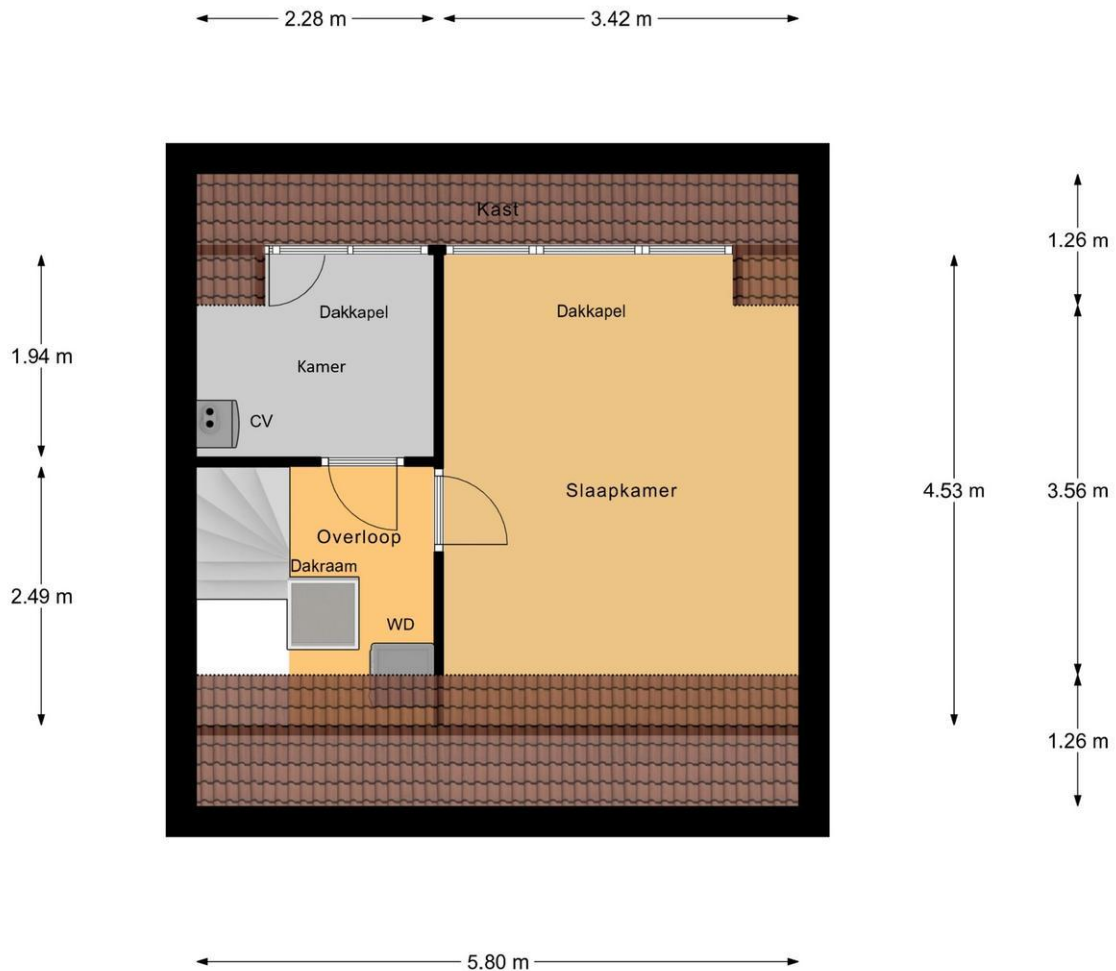




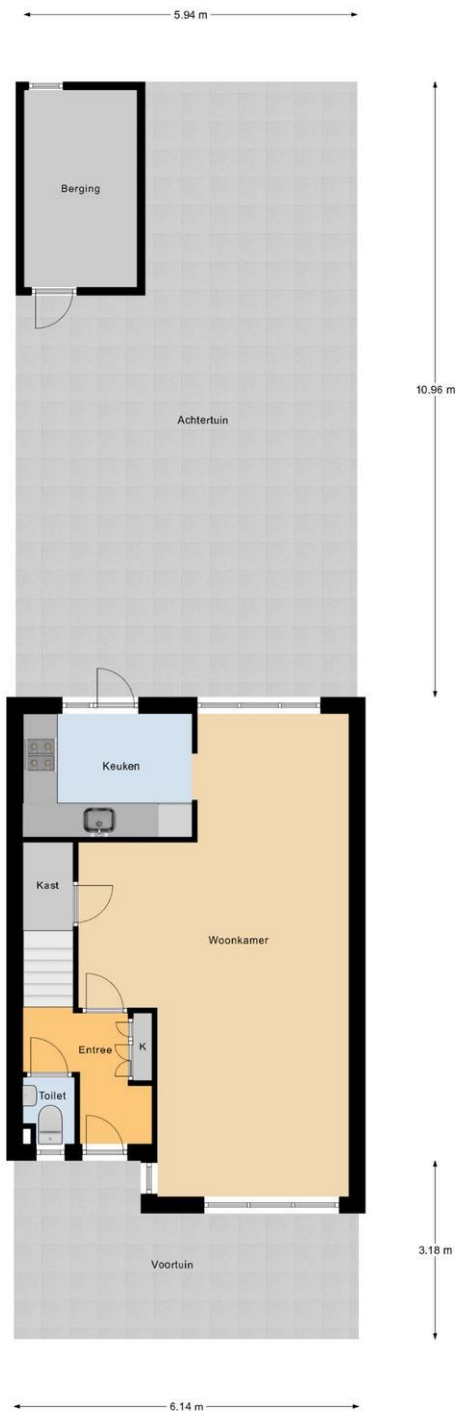
Begane Grond



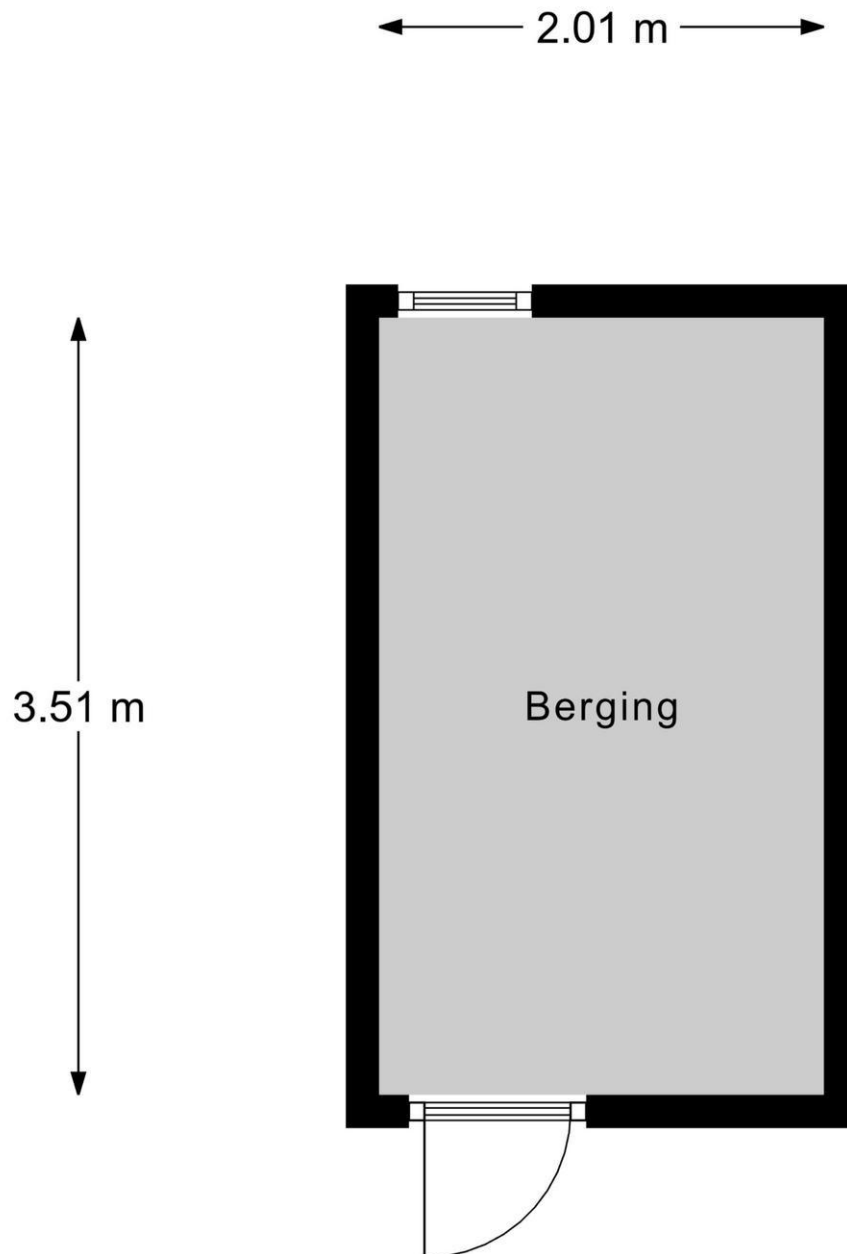
1e Verdieping



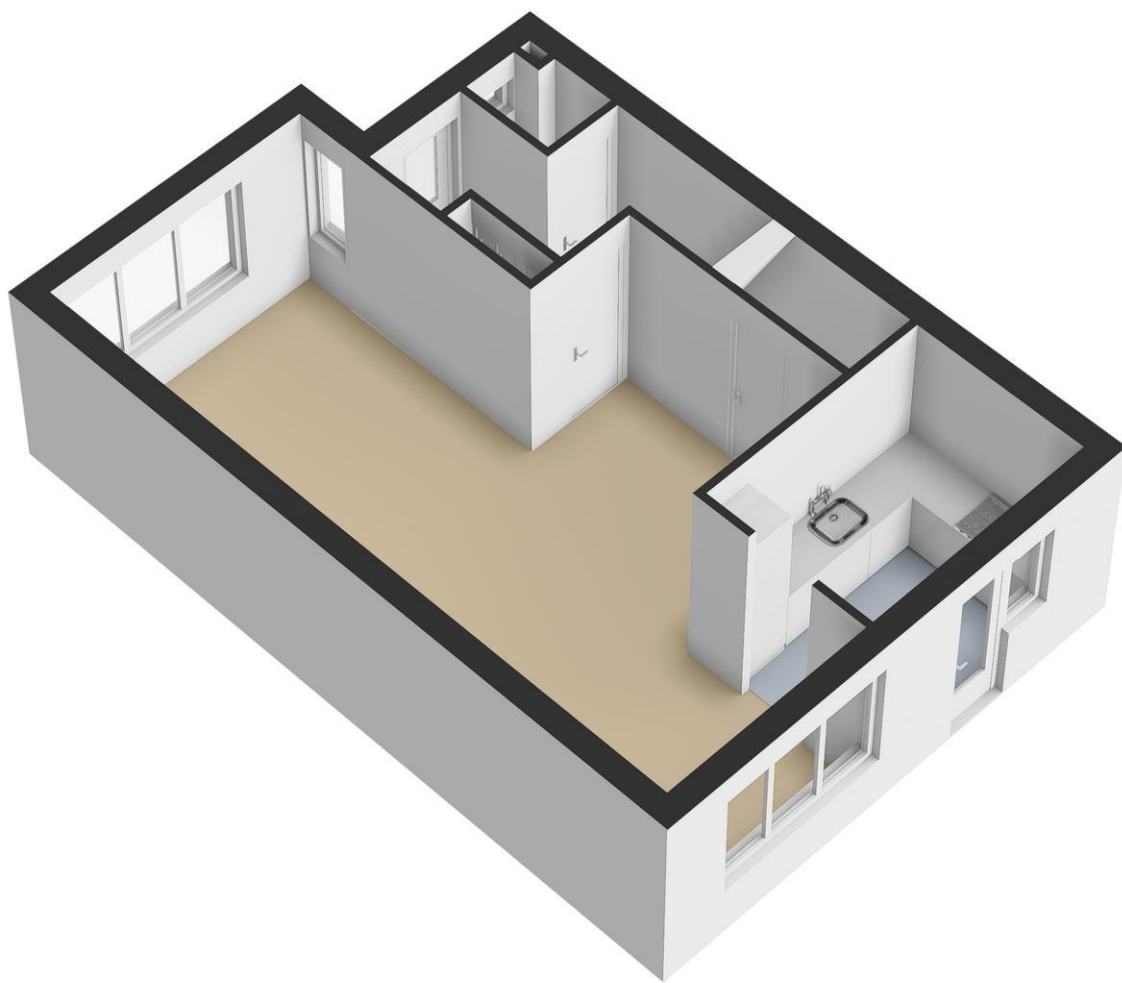
2e Verdieping

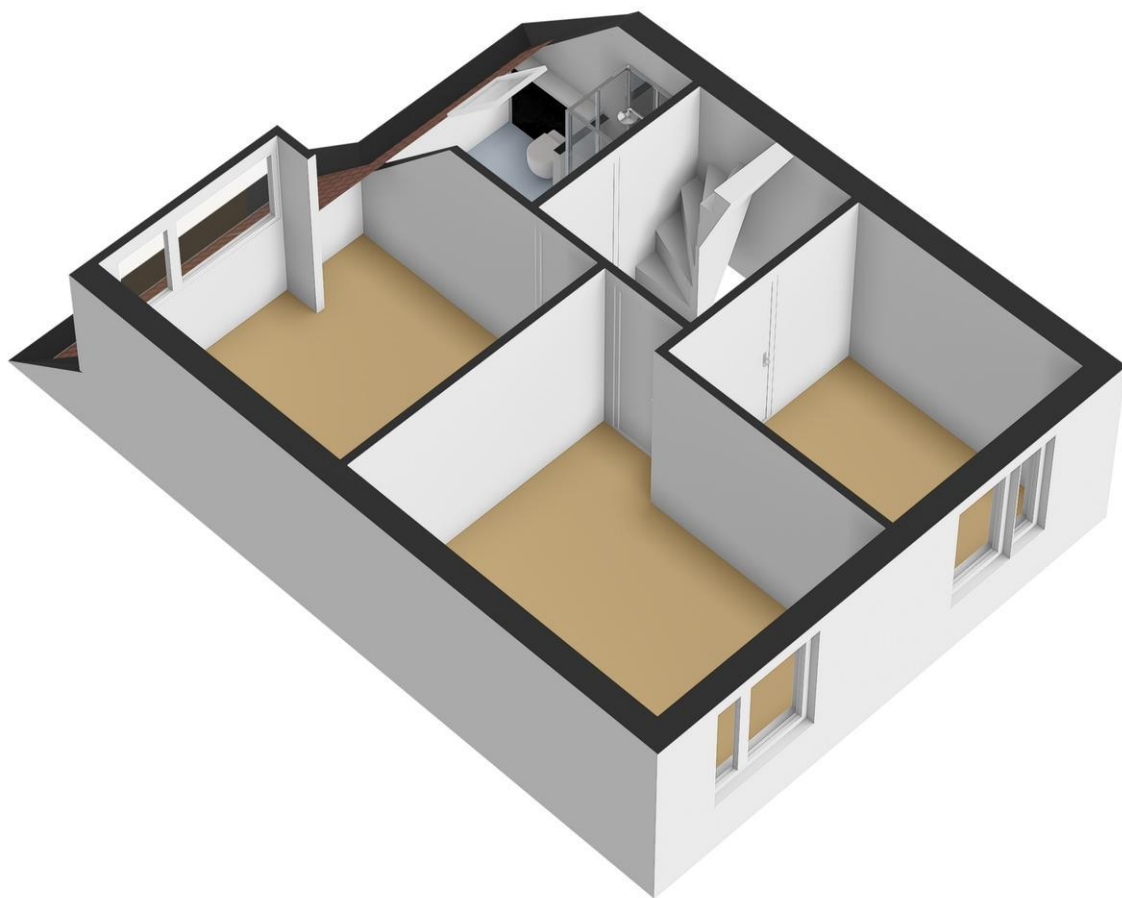


Begane Grond Tuin

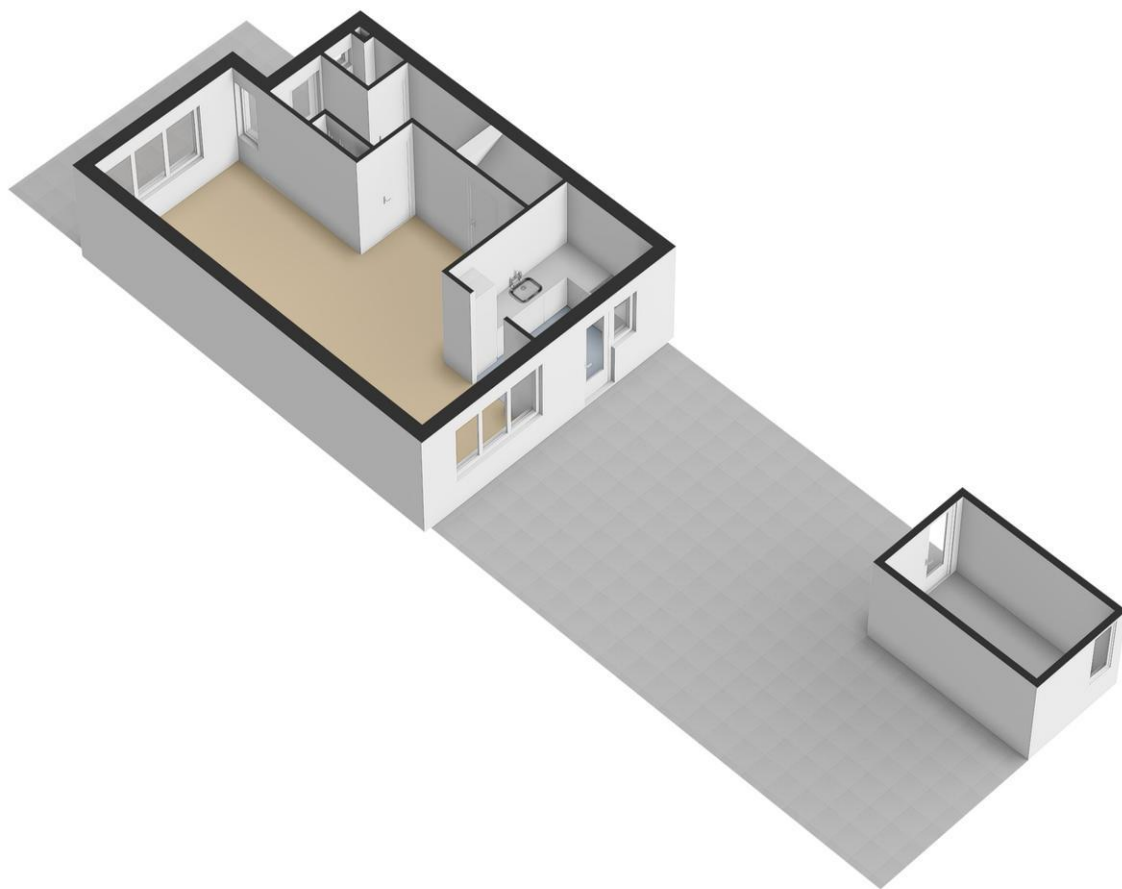


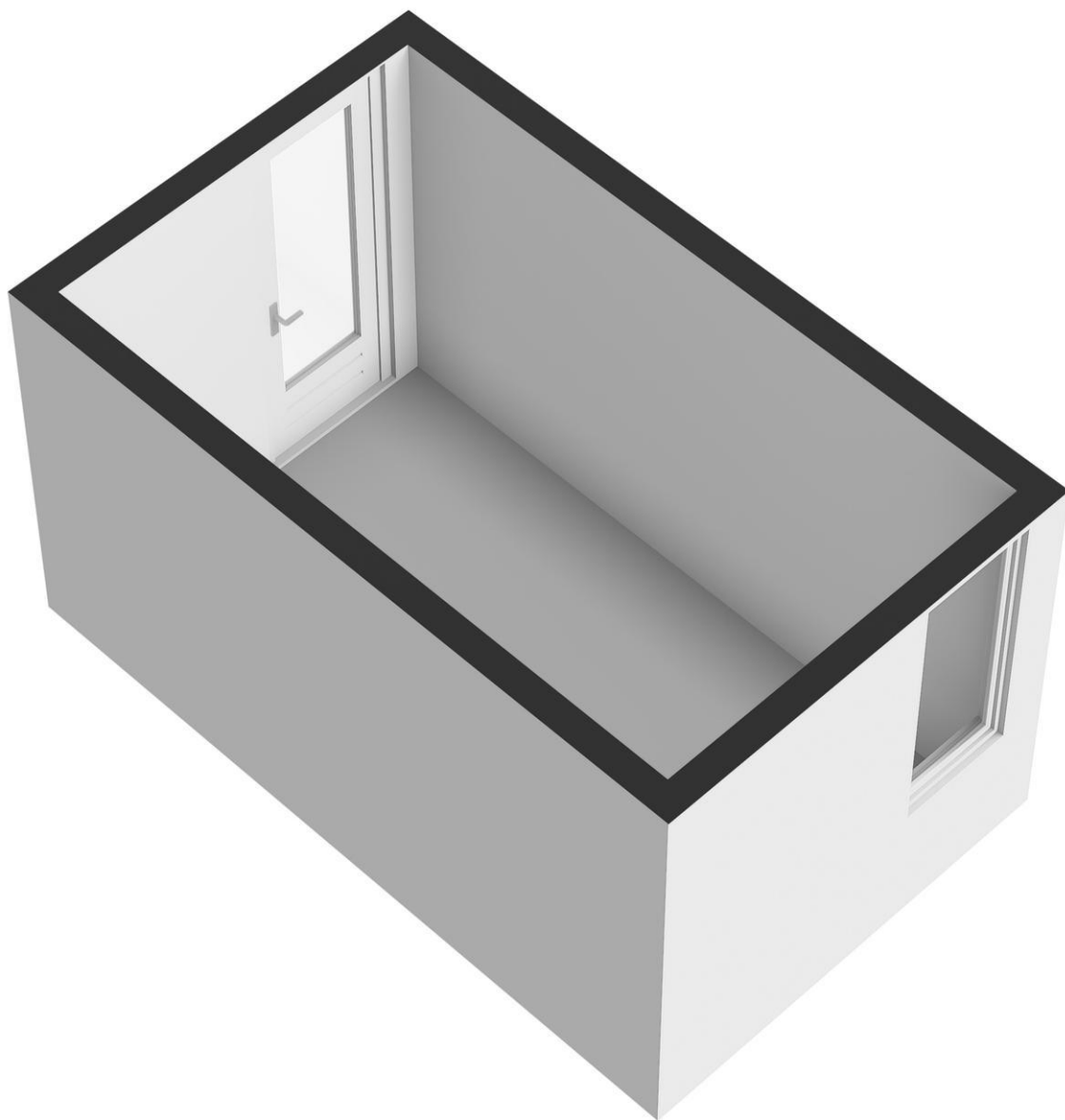
Berging











Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

