DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Brasemstraat 22, Nieuwkoop

Rustig gelegen, goed onderhouden 5 kamer eengezinswoning.

- Ruime doorzonwoonkamer met veel licht;
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgevoerd met elektrisch bedienbare rolluiken;
- Kunststof dakkapel op de tweede etage;
- Volledig uitgevoerd in dubbel glas, energielabel B.

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Deze eengezinswoning is gelegen in een kindvriendelijke en ruim opgezette wijk in Nieuwkoop. Nieuwkoop is bekend om de prachtige omgeving met veel polderlandschap, recreatiemogelijkheden en de Nieuwkoopse Plassen. Diverse grote steden en Schiphol zijn binnen 30 minuten te bereiken.

De indeling van de woning is als volgt:
entree/hal met garderobe, toilet met zwevend closet in moderne kleurstelling, compleet uitgeruste meterkast (12 groepen, 3x ALS) en trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer is speels ingedeeld en heeft een praktische trapkast. De keuken is door de huidige eigenaar in de voormalige berging geplaatst. Deze is goed geïsoleerd voordat de L-vormige keuken is geplaatst. Deze is voorzien van een composiet werkblad en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin met achterom. De achtertuin heeft een ZuidWest ligging, waardoor u vanaf het begin van de middag al van de zon kunt genieten. Voor het gemak zijn er tevens een buitenkraan en -stopcontacten aangebracht. Achter in de tuin staat een riante geïsoleerde houten berging voorzien van een werkbank en kasten, ideaal voor de hobbyist. Ook is er een overkapping, met toegangsdeur naar de achtergelegen poort.
De begane grond vloer is uitgevoerd met een lichte laminaatvloer en spachtelputz wanden.

1e verdieping:
overloop, 3 slaapkamers en de badkamer. De geheel betegelde badkamer is uitgevoerd in dezelfde kleurstelling als het toilet op de parterre en voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, dubbele wastafel en handdoek radiator.

2e verdieping:
royale zolderverdieping met voorzolder alwaar de opstelplaats voor wasmachine alsmede de CV ketel (Nefit 2021). Ruime zolderkamer met knieschotten voor het opbergen van spullen, een kunststof dakkapel aan de achterzijde en Velux dakraam aan de voorzijde.
Bovengelegen vliering

Dit is een woning van Woningstichting Nieuwkoop waarvoor een vaste projectnotaris is aangewezen te weten Limes Netwerk Notarissen in Alphen aan den Rijn. Daarbij heeft Woningstichting Nieuwkoop voor de kopers van hun woningen een zelfbewoningsverplichting voor een periode van drie jaar. Huurders van Woningstichting Nieuwkoop genieten de voorkeur.

Bent u op zoek naar een fijne eengezinswoning in een geliefde woonwijk?
Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	310 m^3
Perceel oppervlakte	135 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	109 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1986
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

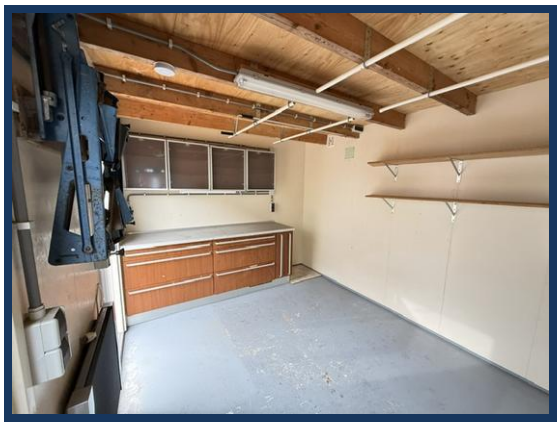
Brasemstraat 22
2421 HR NIEUWKOOP

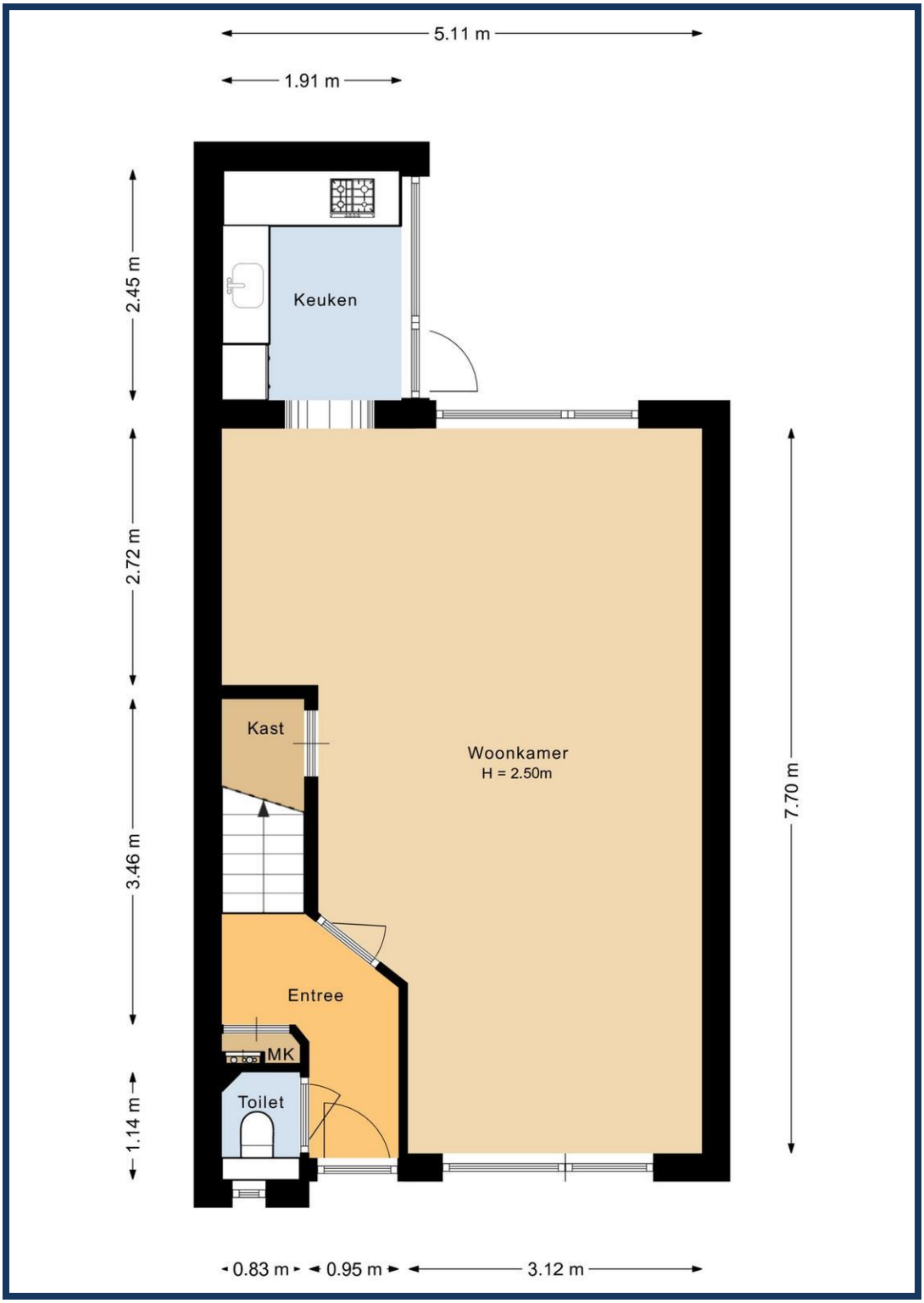
Foto's

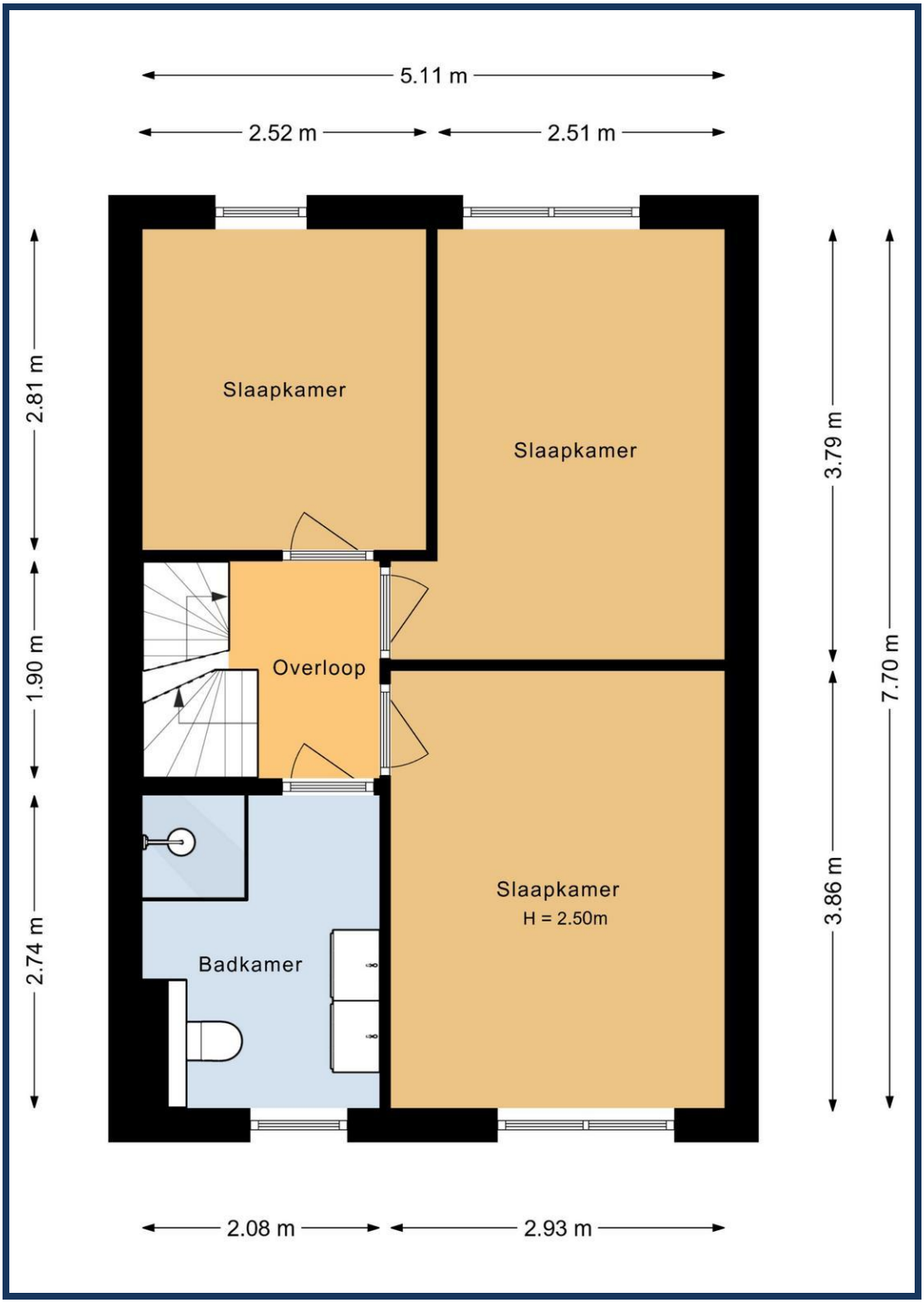
Foto's

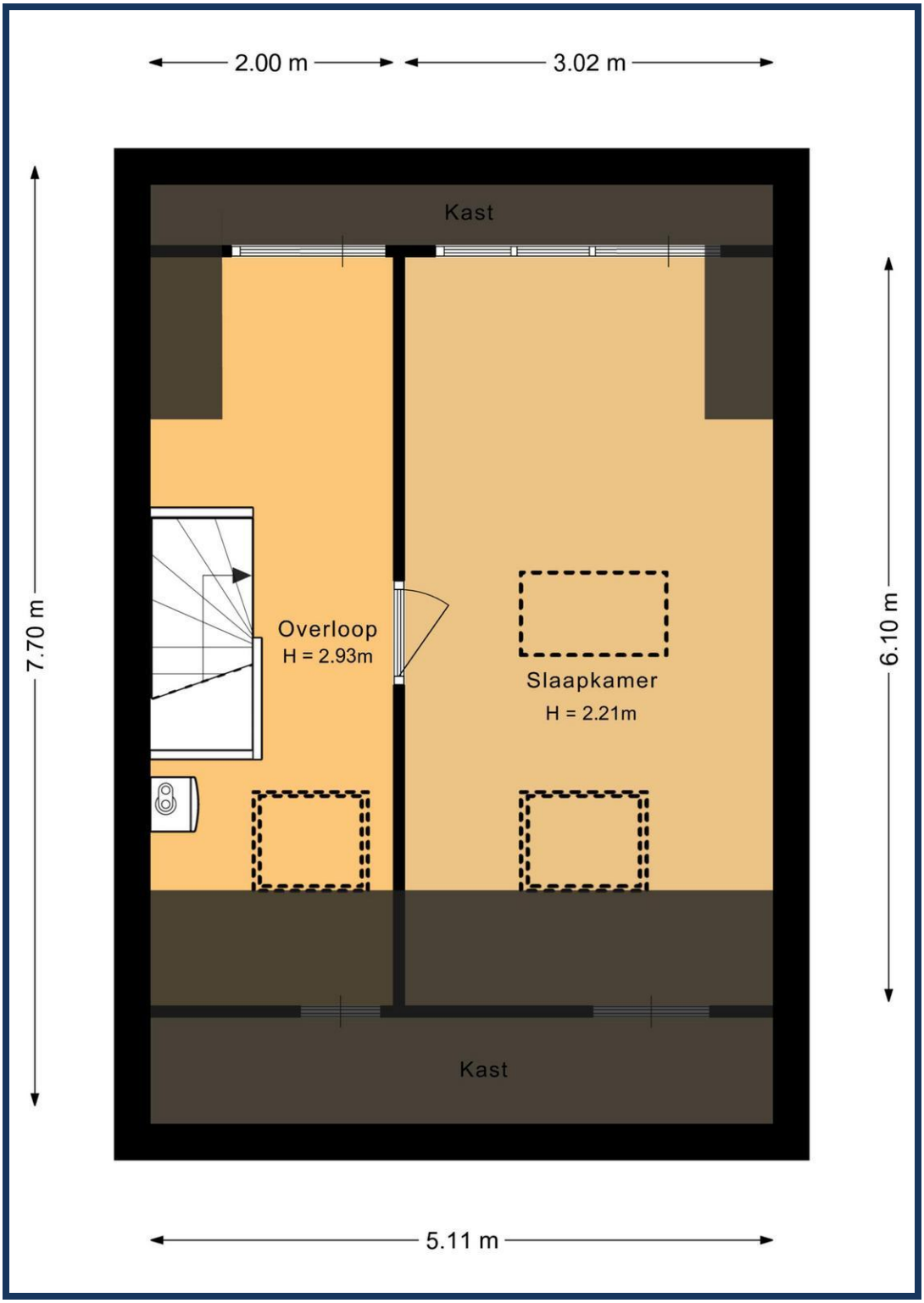
Foto's

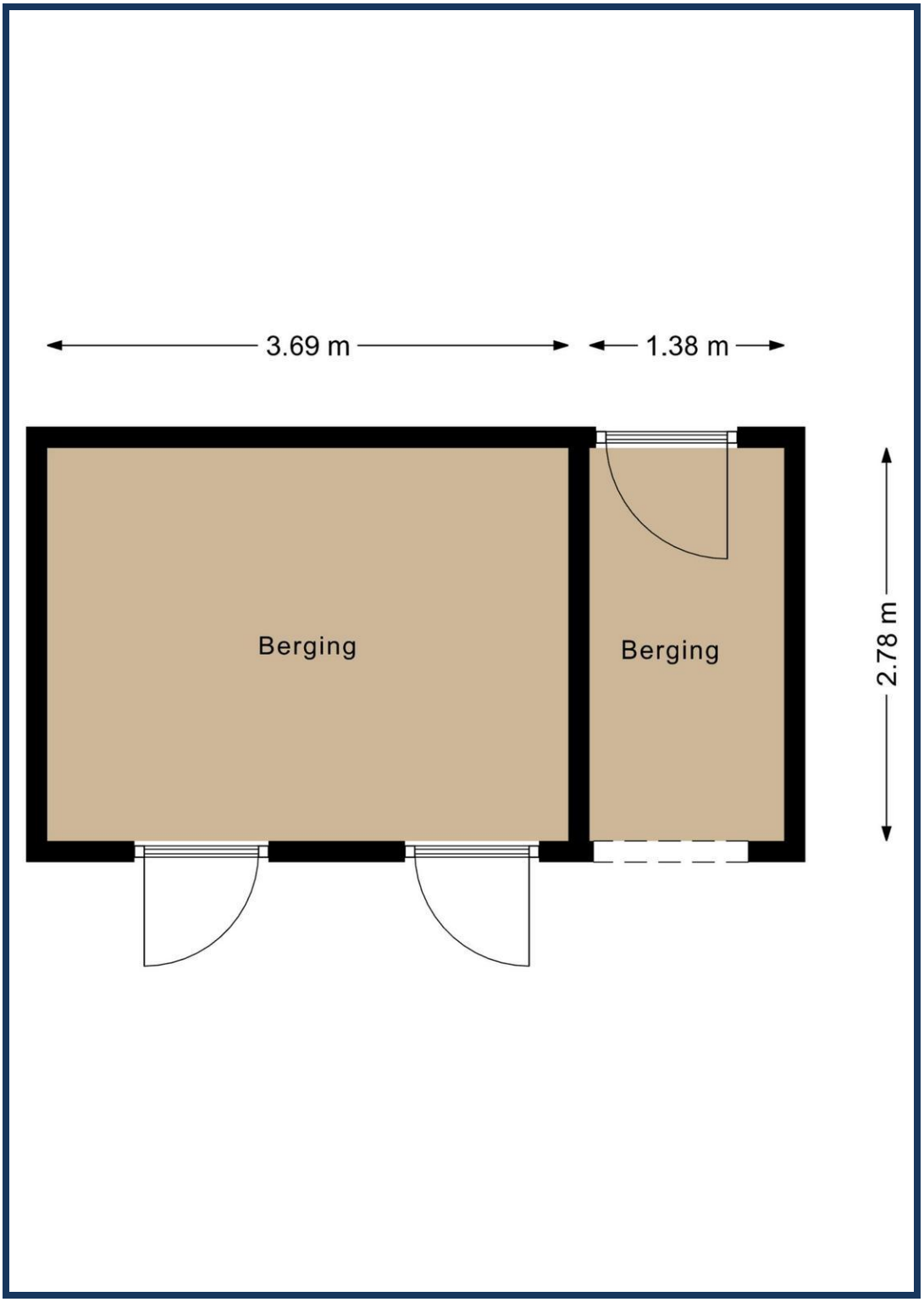
Foto's




5.11 m
1.91 m
2.45 m
Keuken
2.72 m
Kast
Woonkamer
H = 2.50m
7.70 m
3.46 m
Entree
MK
Toilet
1.14 m
0.83 m
0.95 m
3.12 m


5.11 m
2.52 m
2.51 m
2.81 m
1.90 m
2.74 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Badkamer
Slaapkamer
H = 2.50m
3.79 m
3.86 m
7.70 m
2.08 m
2.93 m


2.00 m
3.02 m
Kast
7.70 m
6.10 m
Overloop
H = 2.93m
Slaapkamer
H = 2.21m
Kast
5.11 m


3.69 m
1.38 m
Berging
Berging
2.78 m

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN
MAKELAARS

Alphen aan den Rijn
Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar
Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl