VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar



Schuddebeursstraat 310 te Zoetermeer (Oosterheem)









Op loopafstand van het wijkwinkelcentrum, direct aan het Heemkanaal en op de 8e verdieping gelegen, heerlijk licht en keurig afgewerkt **3-kamer hoekappartement** met fraai uitzicht over de wijk, een royale leefruimte van ca. 38m² (woonkamer + keuken) voorzien van vele raampartijen, zonnig balkon van ca. 12m² op het zuidwesten, open keuken met rechte opstelling voorzien van inbouwapparatuur, badkamer met ligbad en separate douche, 2 ruime slaapkamers van ca. 14 en 12 m², ruime berging van ca. 7m² op de begane grond en een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. Het appartement beschikt over een definitief energielabel A.

Woningomschrijving

Indeling appartement: ruime entreehal met garderobe-nis, meterkast, videofoon en toegang tot alle vertrekken. De royale woonkamer/keuken van ca. 688x572 beschikt over vele raampartijen (voorzien van elektrisch bedienbare zonwering) met een fraai uitzicht over de wijk. De keuken is ingericht met een rechte opstelling voorzien van inbouwapparatuur, te weten: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven en een koelkast.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

De twee ruime slaapkamers van ca. 452x301 en ca. 408x254 beschikken over een Frans balkon. De tussengelegen badkamer van ca. 272x204 is ingericht met een douche, wastafelmeubel, ligbad, designradiator, gevelraam en ¾ hoge wandtegels.

De separate toiletruimte is halfhoog betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje. In de kleine slaapkamer treft men een waskast met de aansluiting voor de wasmachine. In de hal bevindt zich een praktische bergkast met de opstelplaats voor de cv combiketel en wtw-unit.

Indeling complex

Keurig aangelegde tuin en afgesloten parkeerterrein met eigen parkeerplaats. Entreehal met bellentableau en brievenbussen. Afgesloten binnenhal met toegang tot het trappenhuis, de lift en de inpandige fietsenberging van ca. 331x204.

Bijzonderheden

Prachtig en weids uitzicht over het Heemkanaal en de wijk. De woning beschikt over een definitief energielabel A. Bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren is ca. € 189,45. Bouwjaar 2007. Volledig dubbel glas. Muurisolatie. Woonoppervlakte ca. 83m². Inhoud ca. 266m³. De woning beschikt over een definitief energielabel A. Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. Alle ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnewering (m.u.v. kleine slaapkamer en de badkamer). Aangepaste NVM koopovereenkomst van toepassing met o.a. ouderdoms- en niet bewoningclausule.

Omgevingskenmerken

De woning ligt in een uitstekend deel van de nieuwbouwwijk Oosterheem, in de nabijheid van het fraaie wijkwinkelcentrum Oosterheem en het Randstad Railstation en op korte afstand van het Bentwoud (met o.a. bos- en wandelgebieden, recreatie en sportaccommodatie), scholen en een medisch dienstencentrum. Er is een goede verbinding met de Zoetermeerse rondweg en de rijkswegen A4 en A12. Met tevens de provinciale wegen naar Leiden, Delft en Rotterdam in de directe omgeving is er een prima bereikbaarheid.

Oplevering: in overleg
Vraagprijs: € 475.000,= kosten koper

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar








Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar













Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..











Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar













Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

Meest gestelde vragen

De tien meest gestelde consumentenvragen.
Op de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM kunnen consumenten terecht met al hun vragen en klachten over de makelaardij. Hieronder leest u de tien meest gestelde vragen én de antwoorden daarop. Heeft u nog vragen, dan kunt u e-mailen naar: Consumentenvoorlichting@nvm.nl.

1. ***Wanneer ben ik in onderhandeling?***
   U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. ***Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?***
   Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. ***Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?***
   Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verlagen.

4. ***Wanneer komt de koop tot stand?***
   Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vòòr de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

5. ***Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?***
   Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

6. ***Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?***
   Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling 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 wijzigingen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

7. ***De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?***
   De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. ***Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?***
   Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. ***Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?***
    Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..