

TE KOOP



Podzollaan 7
RUURLO

Vraagprijs € 798.400 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Levensloopbestendig wonen in vrijstaande, luxe en rietgedekte villa!

Met de allure van een landhuis is deze villa onder architectuur gebouwd, op een perceel van 475 m² en aan een rustige laan gelegen. Deze royale vrijstaande woning biedt 228 m² woonoppervlak en is instapklaar! Naast de ruime woonkamer is er op de begane grond een extra kamer met badkamer, gelijkvloers wonen behoort dus tot de mogelijkheden. Verdeeld over de verdiepingen zijn er nog 4 ruime slaapkamers. De op het Westen georiënteerde achtertuin ligt beschut met volop privacy en aan de voorzijde van de woning is er voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Deze woning is gelegen in een rustige woonwijk met een ideale ligging; in het groen, autoluw en toch nabij het buitengebied en dagelijkse voorzieningen.

Indeling

Begane grond:

Overdekte entree, zeer royale hal v.v. garderobe, meterkast, trapopgang en het ruime toilet met fontein. De zeer royale L-vormige living heeft veel lichtinval middels de grote ramen en de erker, is v.v. een sfeervolle open haard en schuifpui naar terras. De slaapkamer heeft een eigen badkamer v.v. stoomcabine en wastafel met meubel. Maar deze kamer is ook een heerlijke sport- of werkkamer met schuifpui naar de achtertuin. De open keuken is uitgevoerd met inbouwkeuken, kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de kelder. De begane grond van de woning is v.v. comfort verhogende vloerverwarming en airconditioning! De achtertuin heeft verschillende zitjes, vijver en is beschut gelegen. Er is een aangebouwde berging met overkapping en separaat tuinhuis dat momenteel is ingericht als atelier.

1e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de zeer luxe badkamer, uitgevoerd met een extra grote whirlpool, ruime inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en gietvloer. De grootste slaapkamer is maar liefst 20 m² en is uitgevoerd met een zeer royale kastenwand, de kamer aan de achterzijde van de woning heeft door het raam in de hoek veel lichtinval. Ook is er op deze verdieping een separaat toilet en praktische wasruimte met wasmachine aansluiting en grote kastenwand.

2e verdieping:

Middels vaste trap te bereiken royale zolderverdieping onder de hoge kap. Aan de voorzijde 1 royale slaapkamer v.v. dakraam en dakkapel, aan de achterzijde 1 slaapkamer v.v. dakraam en tevens inloopkast met schuifdeur. Berging met CV-opstelling en warmtepomp.



Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa met 5 slaapkamers en levensloopbestendig!
- Bouwjaar: 2003, woonoppervlakte: 228 m², overige inpandige ruimte 22 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 21 m², externe bergruimte 9 m², inhoud: 883 m³, perceel: 475 m²
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2019), warmtepomp (2023) alsmede airconditioning (2022)
- Vloerverwarming op begane grond
- Energielabel: klasse A, 13 zonnepanelen aanwezig (2021/2022)

Aanvaarding: in overleg

Welkom in de Podzollaan!

Met de allure van een landhuis is deze villa onder architectuur gebouwd, op een perceel van 475 m². Deze royale vrijstaande woning biedt 228 m² woonoppervlak en is instapklaar! In een rustige woonwijk gelegen en nabij buitengebied en dagelijkse voorzieningen.







Kom verder!

Door de grote ramen en de erker komt het licht je tegemoet in deze royale woonkamer. Geen radiatoren maar vloerverwarming in combinatie met een sfeervolle open haard zorgen voor een comfortabel leefklimaat.









Ruime open keuken

De royale keuken is uitgevoerd met inbouwkeuken, een praktisch ingericht kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Directe deur naar de kelder en middels de schuifpui toegang tot het terras en de tuin.







Tal van mogelijkheden!

Deze kamer op de begane grond heeft een eigen badkamer v.v. stoomcabine en wastafel met meubel; gelijkvloers wonen is hier dus mogelijk. Maar ook geschikt als sport-/ werkkamer of ruime gastenkamer. Heerlijke plek toch? Met zoveel licht en schuifpui naar de achtertuin.





Verdieping

Ruime overloop met toegang tot de zeer luxe badkamer, 2 slaapkamers, een separaat toilet en praktische wasruimte. De grootste slaapkamer is maar liefst 20 m² en uitgevoerd met een zeer royale kastenwand.



Voor het wellness gevoel thuis

Deze zeer luxe badkamer is uitgevoerd met een extra grote whirlpool, ruime inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en gietvloer.





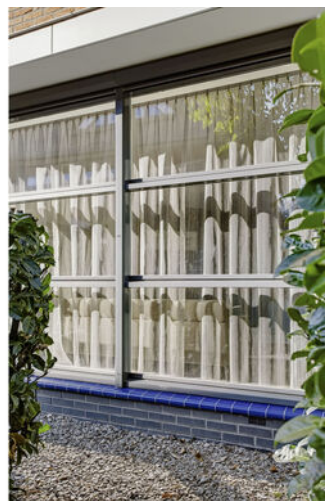


Privacyvolle achtertuin

De op het Westen georiënteerde achtertuin heeft verschillende zitjes, vijver en is beschut gelegen. Er is een aangebouwde berging met overkapping en separaat tuinhuis dat momenteel is ingericht als atelier. Altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw.



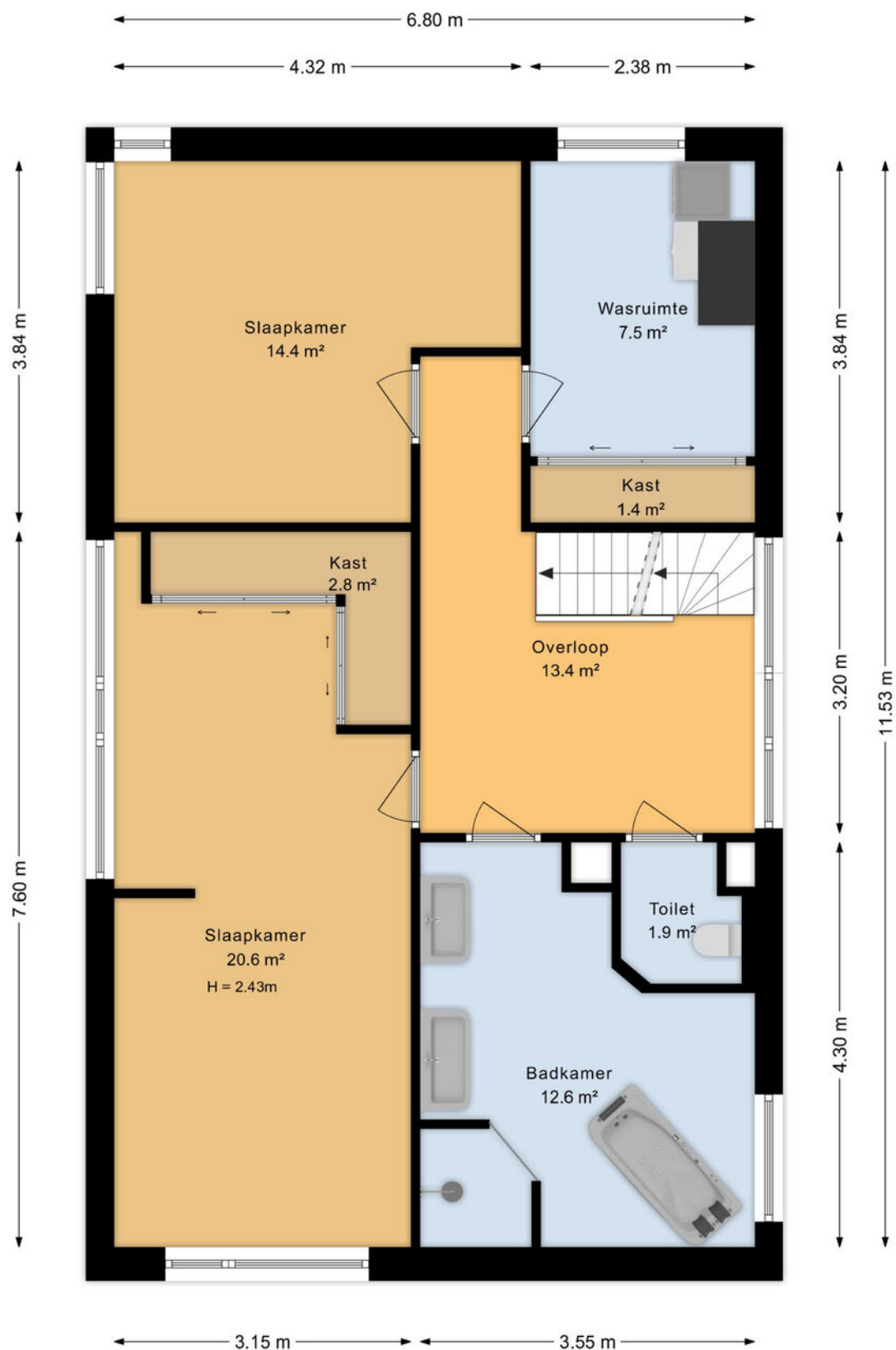




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



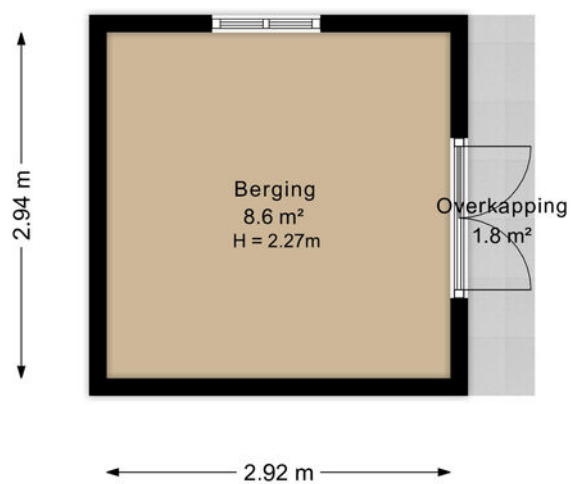
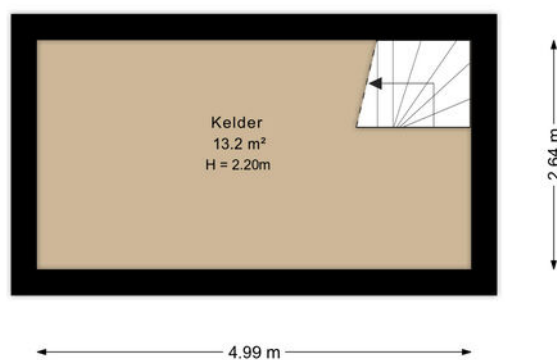
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



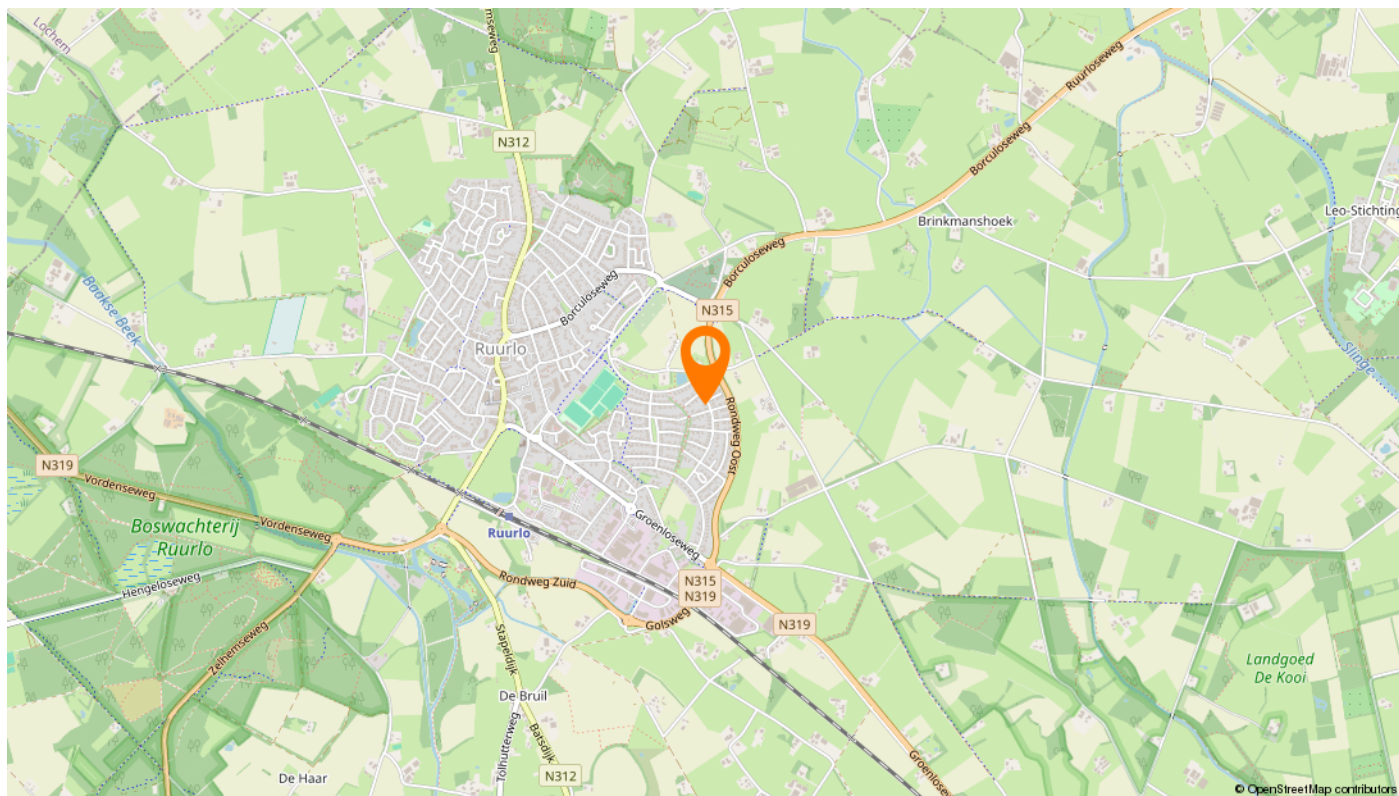
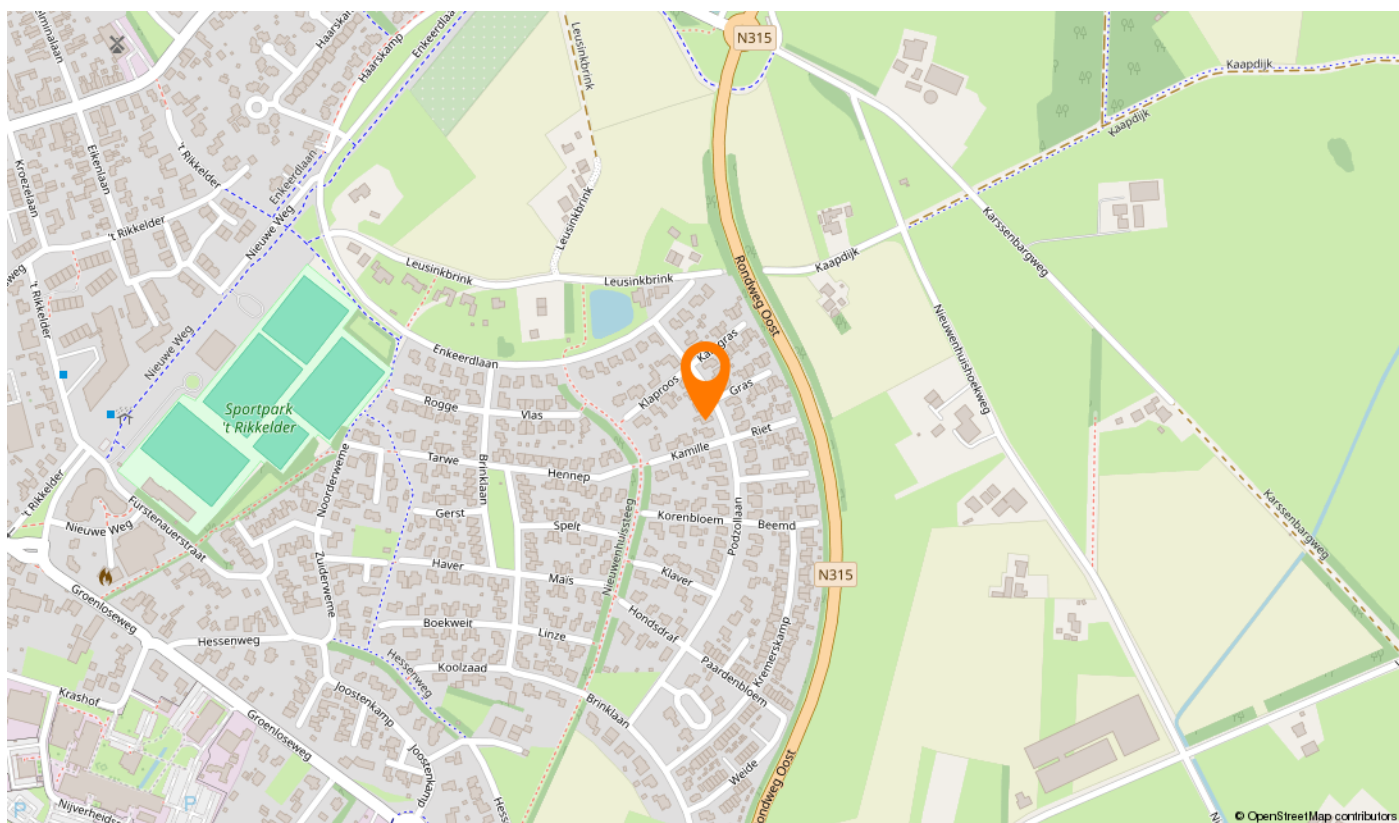
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in 2de slaapkamer en badkamer. Stellingkasten in kelder en inpandige berging	X		
- inbouwkast in in ouderslaapkamer, wasruimte en op tweede verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- natuurstenen vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp	X		
- Vloerverwarming beneden	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Grondwaterpomp (gedeeld met burenen)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



OVER ONS

Huis kopen of verkopen? Dat betekent een verandering in uw leven. Een spannende en drukke tijd breekt aan. Veel om over na te denken, of u nu gaat kopen of verkopen. Het is belangrijk dat u niets over het hoofd ziet, want dat kan grote gevolgen hebben. Hulp komt daarbij dan zeker goed van pas.

Want waar moet u precies op letten? Welke prijs is in deze tijd reëel? Hoe brengt u uw huis zo goed mogelijk in beeld, juist terwijl er nu zoveel aanbod is? Wie maakt potentiële kopers enthousiast of wijst u op belangrijke details als u wilt kopen? Ieder zijn vak!

Misschien wilt u een deel van het werk zelf doen, maar graag met de expertise van een specialist bij de hand? Of wilt u een full service dienstverlening met volledige begeleiding? Alles is mogelijk en bespreekbaar bij Pikeur Makelaars. Onze passie voor het maken van de beste deal voor beide partijen gecombineerd met onze jarenlange ervaring als NVM makelaar, zorgt gegarandeerd voor service op maat. Uw zoektocht naar een nieuw thuis, of naar een geschikte koper voor uw huis, wordt vanaf nu vooral een spannende én leuke fase!

Wilt u zorgeloos een huis kopen of verkopen? Neem dan contact met ons op!



DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat jouw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop jij het contract van jouw nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat jij weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van jouw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw 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 tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-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 je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw 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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

5. 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, 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 ver- kopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

6. 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 de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. 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 jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

7. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop- overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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.

10. 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 verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



AANTEKENINGEN



INTERESSE

IN DEZE WONING?




Pikeur
MAKELAARS
Alles in huis

