TE KOOP



Het Klooster 1, 'S-HEERENBERG

Vraagprijs € 335.000,= k.k.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL makelaars.nl sinds 2007



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Soort
Eengezinswoning

Type
2-onder-1-kapwoning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1993

Aantal kamers	**4**
Inhoud	**361 m³**
Perceeloppervlakte	**237 m²**
Woonoppervlakte	**97 m²**
Ligging	**Aan park, aan rustige weg, in woonwijk**
Isolatie	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**
Verwarming	**C.v.-ketel**
Warmwater	**C.v.-ketel**





> Omschrijving

Comfortabel wonen tegenover het Stadspark, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Ben je op zoek naar een woning waar je gelijkvloers kunt wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze woning in 's-Heerenberg zeker een bezichtiging waard!

De woning is gelegen op een fijne locatie, direct tegenover het Stadspark van 's-Heerenberg. Een heerlijke plek om te wandelen, te ontspannen of gewoon te genieten van het groen. Ook de supermarkt en basisschool bevinden zich op loopafstand. Hier combineer je een groene woonomgeving met het gemak van alle belangrijke voorzieningen dichtbij.

De woning beschikt over een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een praktische wasruimte en extra bergruimte. Daarmee is de woning geschikt voor verschillende woonwensen en levensfases.

Ook buiten is er aan praktische ruimte gedacht. Zo beschikt de woning over een aangebouwde berging, een ruime carport en een vrijstaande overkapping. Kortom, een woning met volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken!

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt het centrale gedeelte van de woning en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. Vanuit de woonkamer bereik je de keuken, die aan de achterzijde van de woning is gesitueerd.

Een groot pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is vanuit de keuken bereikbaar. De aangrenzende badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een aangebouwde berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt de woning over een ruime carport, zodat je de auto overdekt kunt parkeren.

Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot twee slaapkamers, een separate wasruimte en een praktische berging.

De twee slaapkamers bevinden zich aan de voor- en achterzijde van de woning en bieden diverse gebruiksmogelijkheden. Denk aan een kinderkamer, logeerkamer, hobbyruimte of een fijne thuiswerkplek.

De afzonderlijke wasruimte is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur en een wastafel. De extra berging biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte:
Naast de carport en aangebouwde berging beschikt de woning over een vrijstaande overkapping van circa 8 m^2. Een fijne plek om beschut buiten te zitten en te genieten van het buitenleven.



ligging:
De ligging is absoluut een van de pluspunten van deze woning! Direct tegenover het Stadspark van 's-Heerenberg woon je op een aantrekkelijke locatie met volop groen in de directe omgeving. Ideaal voor een dagelijkse wandeling, een rondje met de hond of om even lekker buiten te zijn.

Ook aan het dagelijkse gemak is gedacht. Zowel de supermarkt als de basisschool liggen op loopafstand. Daarnaast zijn de overige voorzieningen van 's-Heerenberg eenvoudig bereikbaar. Een prettige woonomgeving voor zowel gezinnen als mensen die graag alle voorzieningen dichtbij hebben.

Bijzonderheden:

- Gelegen direct tegenover het Stadspark van 's-Heerenberg;
- Supermarkt en basisschool op loopafstand;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid om gelijkvloers te wonen;
- Ruime carport en aangebouwde berging;
- Er is een bouwkundige keuring aanwezig, zodat geïnteresseerden zich een goed beeld kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning;

De woning wordt verkocht vanuit een nalatenschap. Om die reden zal bij het tot stand komen van een koopovereenkomst een zogenaamde 'as is, where is'-clausule worden opgenomen. Dit houdt in dat de woning wordt verkocht en geleverd in de staat waarin deze zich bevindt, met inachtneming van de bepalingen in de koopovereenkomst.

Maak van deze woning jouw nieuwe thuis!

Een groene ligging tegenover het Stadspark, dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen: deze woning heeft het allemaal! Met daarnaast twee extra slaapkamers, volop bergruimte en een fijne overkapping biedt de woning alle mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken.






















FRANCE





























> Plattegrond



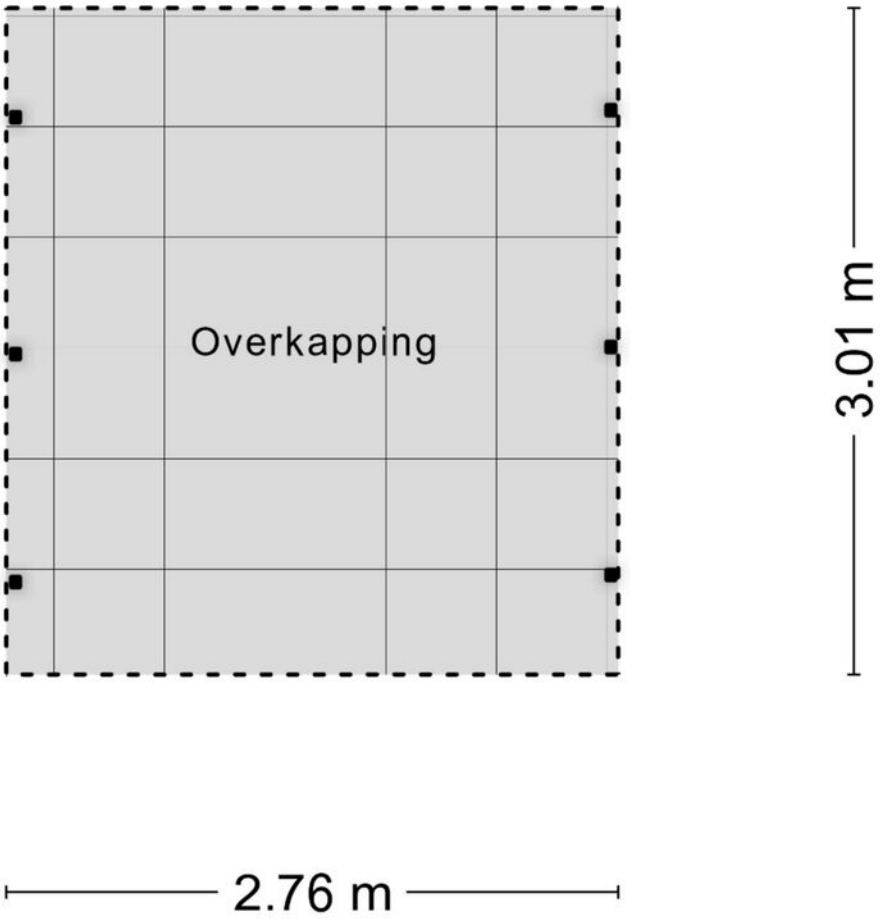
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

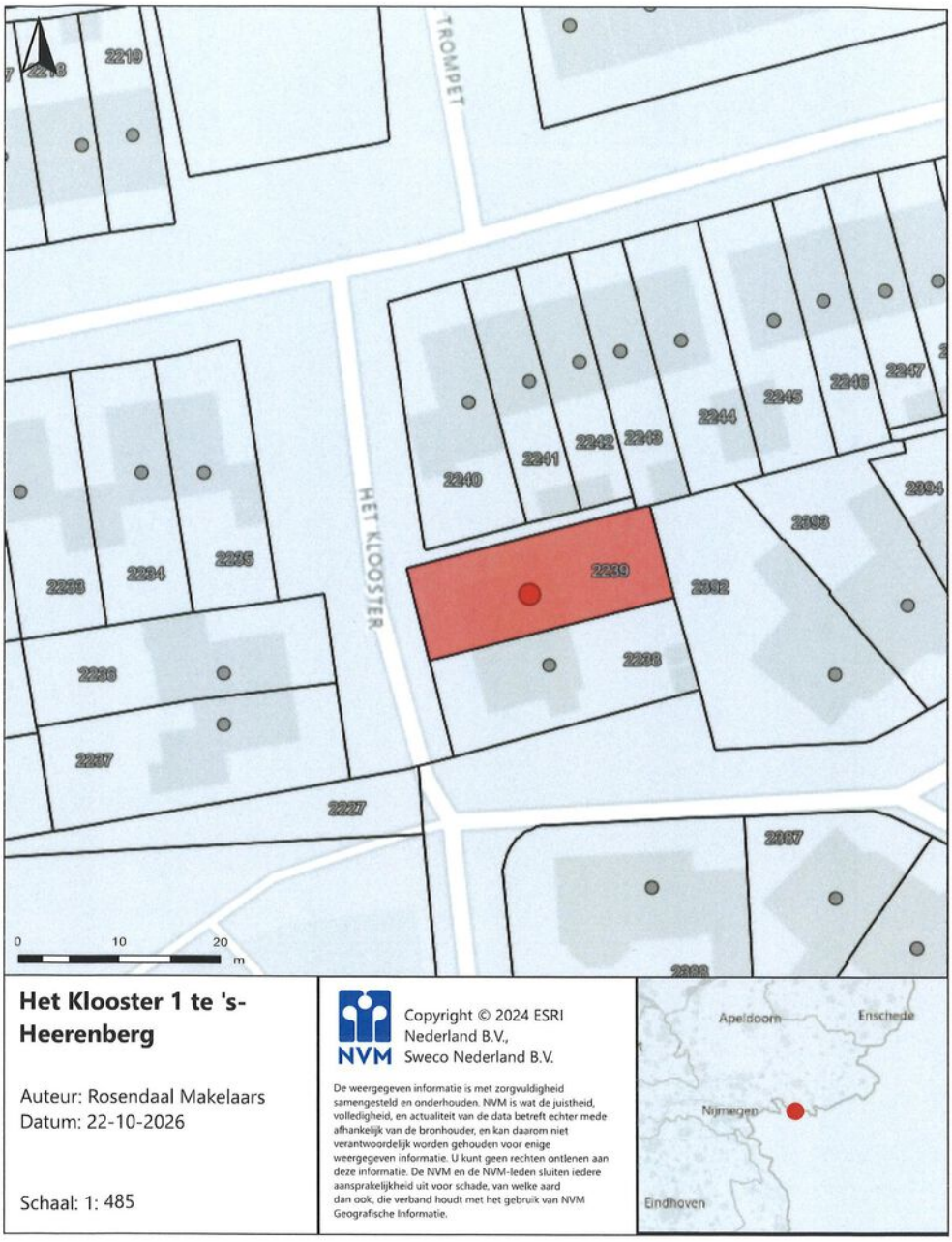
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Het Klooster 1



> Algemene verkoopinformatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening.
In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.
Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc.

Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Juridisch is 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 dus 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.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod).
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling 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 mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, 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 het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?
Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

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 al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al 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 kunt u niet eisen, de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?
De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?
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. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent "kosten koper"?
Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en 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, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

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

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl



Financieel Fit® Montferland

Benieuwd wat jij kunt lenen?
Stel ons al je hypotheekvragen!
0314-745152



Erik Rosendaal

NVM Register Makelaar Taxateur
06-53693152



Sjoerd Rosendaal

NVM Makelaar Wonen
06-12509272



Anton Zuure

NVM Makelaar Wonen
06-20241593



Ton Velthausz

Buitendienst Medewerker



Marga Hendriksen-te Booij

Binnendienst medewerkster



Alyssa Keurntjes

Binnendienst medewerkster



Marie-José Mijnen-Dellemann

Binnendienst medewerkster



Marjolein Ellmann-Rosendaal

Binnendienst medewerkster

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje