MobachMakelaardij

# Laantje van Pieter Bas 1

## te Wageningen



**Vraagprijs: € 599.000,- k.k.**

MobachMakelaardij







**<u>Laantje van Pieter Bas 1 te Wageningen</u>**
Deze ruime en lichte hoekwoning met 8 zonnepanelen telt vier ruime slaapkamers en is uitgebouwd aan de achterzijde. Het huis heeft een dakterras met een heerlijk vrij uitzicht. De woning ligt in een rustige straat aan de rand van de woonwijk Noordwest.
In de nabijheid liggen verschillende faciliteiten zoals speeltuintjes, scholen, kinderopvang en een sportgelegenheden.
De woning ligt ook dichtbij het buitengebied Het Binnenveld voor wandelen en fietsen, en het natuurgebied Binnenveldse Hooilanden.

Indeling:
Entree: gang met meterkast en toegang tot:
- Ruime woonkamer voorzien van een laminaat vloer, trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin;
- Moderne open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductie kookplaat met brede afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en vaatwasser.
- Toilet met fontein en mechanische ventilatie.

De trap naar de eerste verdieping komt uit op de overloop, welke toegang biedt tot:
- Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, over de volle breedte van de woning, voorzien van een grote inbouwkast;
- Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde;
- Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde;
- Badkamer voorzien van een ligbad, separate inloopdouche, wastafel, toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

De trap naar de tweede verdieping komt uit op:
- Slaapkamer 4 met een parket vloer, een deur naar het dakterras;
- Wasruimte voorzien van wasmachine-aansluiting.

De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is via een poort te bereiken. De tuin heeft een terras, en een stenen berging voorzien van elektra.

**Kadastrale gegevens:** Gemeente Wageningen, sectie A nummer 2318

**Algemene informatie:**
Woonopp.: 142 m2
Inhoud: 479 m3
Perceel: 177 m2
Postcode: 6708 TM
Bouwjaar: 2003
Verwarming/warm water: Stadsverwarming en centrale voorziening

**Lasten:**
Onroerend Zaak belasting:
De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.
De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaardeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

**Aankoopbegeleiding:**
Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

**Roerende zaken:**
Zie de roerende zakenlijst

**Plattegronden:**
De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

**Toelichting Meetinstructie**
Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Koopakte:**
Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst,

vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponeerd.
Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:**
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bieders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

**Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:**
* Ouderdomsclausule
Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

* Verontreinigingclausule
Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.
De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.
De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.
Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

* Meetrapport
De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object

genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

* Vestigen overbruggingskrediet:
Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.
Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

**Keuze notaris**
Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door de door koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:
- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.
Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

**Algemeen voorbehoud:**
Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.
**Verdere inlichtingen en biedingen:**
e-mail: info@mobach.nu Tel:0317-418888 website: www.mobach.nu