TE KOOP

VROUWENPOLDER - KON. BEATRIXLAAN 11

VRAAGPRIJS : € 239.000 k.k.

Duvekot
Makelaardij | Taxaties | Advies
Kon. Wilhelminalaan 35 T. 0118 59 31 66 info@duvekotmakelaardij.nl
4354 BD Vrouwenpolder M.06 53 34 55 37 www.duvekotmakelaardij.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Deze moderne uitgevoerde 2/1 kap woning ligt op een heerlijk rustig plekje in het populaire dorp Vrouwenpolder. De huidige eigenaren hebben deze woning in de afgelopen jaren grondig verbouwd. U zult in deze prijsklasse dan ook niet veel woningen tegenkomen met zo'n hoog wooncomfort en luxe als deze. De afwerking is smaakvol modern in veelal zwart-wit-grijze basiskleuren. De onderhoud situatie is up-to-date waardoor de woning zonder veel werkzaamheden te betrekken is.
Bent u op zoek naar een luxe woning met een moderne afwerking en een uitgebreid wooncomfort dan moet u beslist eens komen kijken. Met alle plezier maken wij met u een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij zijn ervan overtuigd dat u enthousiast zal zijn.

KERNGEGEVENS

- Bouwjaar circa 1989
- Bovenverdieping verbouwd omstreeks 2002
- Begane grond inclusief keuken verbouwd omstreeks 2011
- Perceeloppervlakte 213 m2Woonoppervlakte: circa 120 m2
- Overige inpandige ruimte: circa 13 m2
- Inhoud totaal circa 385 m3
- Volledige isolatie van vloeren, muren, dak en beglazing
- Centrale verwarming (Intergas combiketel bj. 2011)
- Hoogwaardige inrichting van keuken en sanitair
- Luxe en moderne afwerking.
- Parkeren op eigen garageoprit
- Onderhoudsarme inrichting van voor- en achtertuin
- Oplevering in onderling overleg.

INDELING

Begane grond:
Uitnodigende entree met garderobe. Het toilet is vernieuwd en heeft nu een modern inbouwreservoir met een hangend closet en een wastafeltje.
De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Op de vloer (ook van de keuken en de hal) liggen grote zwartgrijze vloertegels, de wanden zijn strak afgewerkt en door de vele ramen is het een heerlijk lichte kamer. De open keuken aan de achterzijde is luxe en modern. Naast een royaal L-vormig aanrechtblok in hoogglans wit met een zwart natuurstenen blad is er nog een extra apparatenkast. Het keukenblok is voorzien van veel kastruimte en brede laden en beschikt over de navolgende hoogwaardige inbouwapparatuur: inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasser, koelkast, heteluchtoven en magnetron.
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met achterportaal/bijkeuken die toegang geeft tot het terras maar ook tot de garage. De achterzijde van de lange garage is verbouwd tot een praktische en mooie studeerkamer. Ook ideaal voor thuiswerkers.
De voorzijde van de garage is voorzien van vloertegels en een aansluiting voor uw witgoedapparatuur en fungeert als berging.

Eerste verdieping:
Deze verdieping is op een uiterst fraaie wijze verbouwd waarbij de slaapkamer aan de achterzijde omgevormd is tot een walk-in kastenkamer én tegelijkertijd een open verbinding vormt tussen de ouderslaapkamer en de badkamer. Deze indeling geeft deze verdieping een uniek en open karakter.
De kastenkamer is voorzien van een grote kastenwand met alle ruimte voor uw garderobe.
De badkamer is strak en modern afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. De inrichting omvat een wastafelmeubel, een ligbad, een hardglazen inloopdouche en een toilet.
De 2^{e} slaapkamer aan de voorzijde is ongewijzigd gebleven.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikt u de overloop. Naast bergruimte is hier ook de CV-ketel gemonteerd.
De zolderkamer met Veluxraam is een heerlijke 3^{e} slaapkamer.

Overig:

De achtertuin is ingericht op genieten met elkaar of met vrienden. Een grote terrasoverkapping geeft beschutting en sfeer op de killere momenten. Aan de achterzijde van de tuin is een royaal zonneterras. De achtertuin biedt mede door de houten schuttingdelen een goede privacy.

vooraanzicht

achteraanzicht

Hal

woonkamer

woonkamer

Open keuken

Keuken in lichte kleurstelling

Keuken met inbouwapparatuur

Achterportaal/Bijkeuken

Werkkamer achter de garage

Garage

Slaapkamer eerste verdieping

Ouderslaapkamer

Kastenkamer met open verbinding naar badkamer

Luxe badkamer

zolderkamer

Achtertuin met terras en overkapping

Achtertuin met zonneterras

KADASTRALE KAART

PLATTEGRONDEN

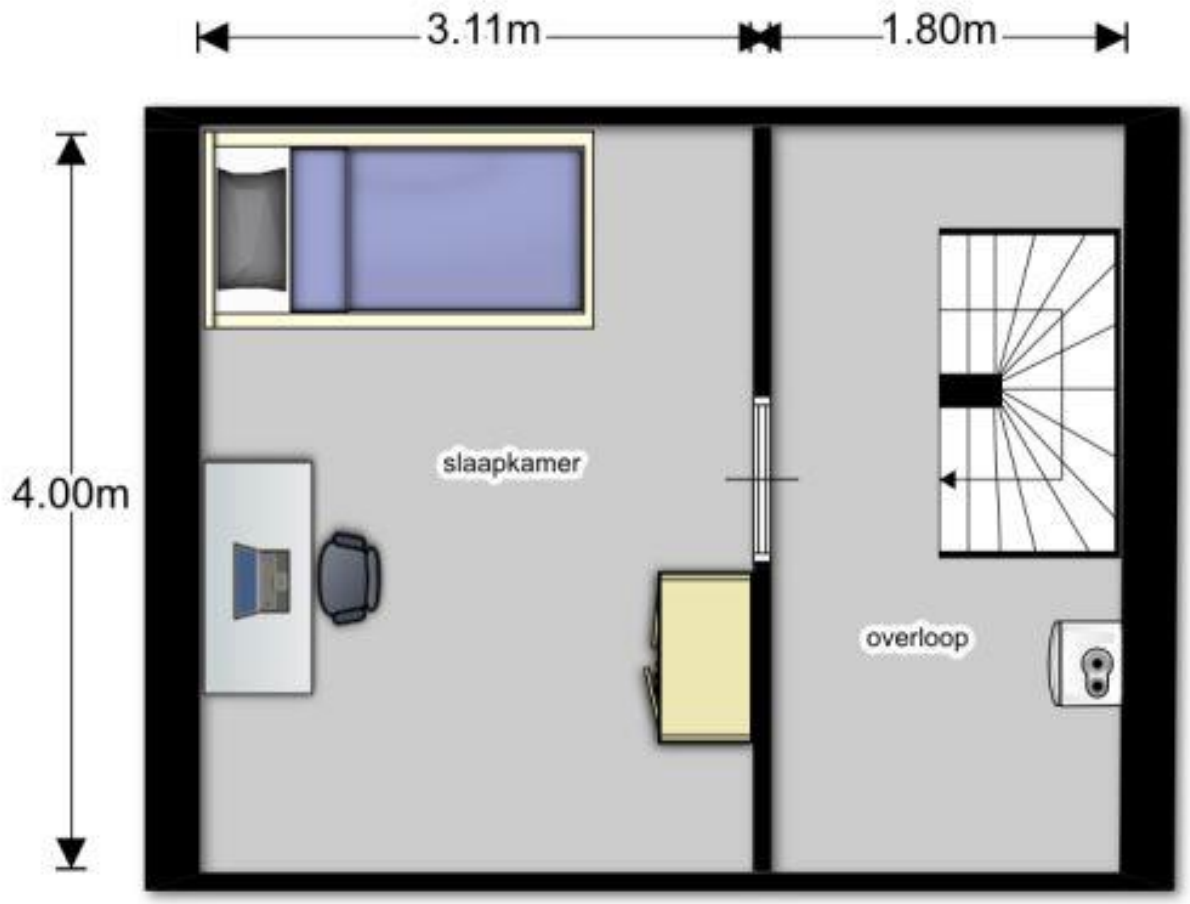
begane grond
- indicatieve plattegrondschets -

PLATTEGRONDEN

1e verdieping
- indicatieve plattegrondschets -

Duvekot
Makelaardij | Taxaties | Advies

PLATTEGRONDEN



2e verdieping
- indicatieve plattegrondschets -

LOCATIEKAART

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een overeenkomst te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft immers niet de beste te zijn. Vaak zal de verkoper wel aan de belangstellenden vertellen dat hij “onder bod” is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Vraag altijd bij de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Word ik automatisch koper als ik de vraagprijs biedt?

Het antwoord is nee. De vraagprijs is in juridische zin een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod aanvaardt.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u er rekening mee te houden dat u de overige condities zoals de datum van overdracht en eventuele ontbindende voorwaarden direct kenbaar maakt. De verkoper kan deze condities dan betrekken in de reactie op uw bieding.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Ook kan het voorkomen dat er meerdere belangstellenden zijn zodat het moeilijk is te bepalen wie de meest geschikte koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – de lopende onderhandelingen afbreken en de biedprocedure wijzigen. Uiteraard dient hij eventuele toezeggingen na te komen. De biedprocedure kan bijvoorbeeld gewijzigd worden in een inschrijvingsprocedure. Alle geïnteresseerden hebben dan een eerlijke kans om een bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

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 in dit geval dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een aantal dagen bedenktijd.
Ten onrechte wordt het begrip “optie” verward met een toezegging van de makelaar dat een geïnteresseerde een aantal dagen de tijd krijgt om na te denken over het al dan niet uitbrengen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan.
Een optie of bedenktijd kunt u niet eisen. De verkopende makelaar en de verkoper kunnen zelf beslissen om een optie of een bedenktijd toezeggen.

Als ik de 1e ben die bel voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtig of als ik de 1e ben die een bod uitbreng, moet de makelaar in deze gevallen dan ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord in alle gevallen: Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar is wel verplicht u te informeren over de procedure. Het is verstandig, als u serieus interesse heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen.

DOCUMENTATIE EN VERANTWOORDING

Deze brochure is met zorg samengesteld.
Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.
De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om met u in onderhandeling te treden.
Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.
Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.
Wij adviseren u desgewenst met plezier over:

- De verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaartaxateur, erkend lid van VastgoedPRO en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.
- De financieringsmogelijkheden voor uw nieuwe woning. Wij werken samen met erkende hypotheekadviseurs. Zij kunnen u een onafhankelijk en specifiek op uw situatie gebaseerd advies geven. Ook kunnen zij uw hypotheekaanvraag van A tot Z verzorgen.

UW REACTIE HOREN WIJ GRAAG

Zowel u, de verkopers als wij hebben de moeite genomen om met elkaar in contact te komen.
Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object stellen wij uw mening op prijs.
Mogen wij u verzoeken uw reactie over deze woning aan ons kenbaar te maken?
De verkoper stelt uw reactie op prijs. Daarnaast geeft het ons de mogelijkheid u bij een eventuele volgende gelegenheid optimaal te informeren.

Met vriendelijke groet,

Duvekot Makelaardij
Telefoon 0118 593166
E-mail info@duvekotmakelaardij.nl
Internet www.duvekotmakelaardij.nl