

TE KOOP



ULFT

Wilgenstraat 17

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanaf-prijs
€ 245.000,-

ULFT
Wilgenstraat 17



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort objec: eengezinswoning
soort appartement: tussenwoning
bouwjaar: 2017
perceeloppervlakte: 141 m2
bouwvorm: bestaande bouw
ligging: in woonwijk

INDELING

woonoppervlakte: 107 m2
inhoud: 364 m3
aantal kamers: 5
aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

verwarming: warmtepomp;muurverwarming;vloerverwarming geheel
isolatie: volledig geïsoleerd

BUITENRUIMTE

tuin: voortuin;achtertuin
Ligging: zuid

PARKEERGELEGENHEID

garage: nee

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen
permanente woning: ja
onderhoud binnen: uitstekend
onderhoud buiten: uitstekend
huidig gebruik: Wonen



Starters opgelet! Deze in 2017 gebouwde middenwoning in het gezellige dorp Ulft is de perfecte starterswoning. Slechts een paar jaar oud, duurzaam gebouwd en sleutelklaar: je kunt er dus zo in! Tijdens de bouw is de woning voorzien van 14 zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp. Hierdoor wordt de woning nagenoeg geheel verwarmd met de eigen opgewekte zonne-energie. Deze woning is dan ook zonder gasaansluiting gerealiseerd én is gebouwd met duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. Hierdoor is de woning aan de buitenzijde vrijwel onderhoudsvrij.



ALGEMEEN:

Ulf is een gezellig dorp met ruim 10.000 inwoners. Het dorp heeft verschillende supermarkten, winkels, basisscholen en een middelbare school. Deze woning is gelegen aan de rand van het dorp en is aan de voorzijde vrij gelegen. De woning is volledig geïsoleerd (inclusief triplexglas), beschikt over 4 slaapkamers en heeft een woonoppervlakte van 107 m².

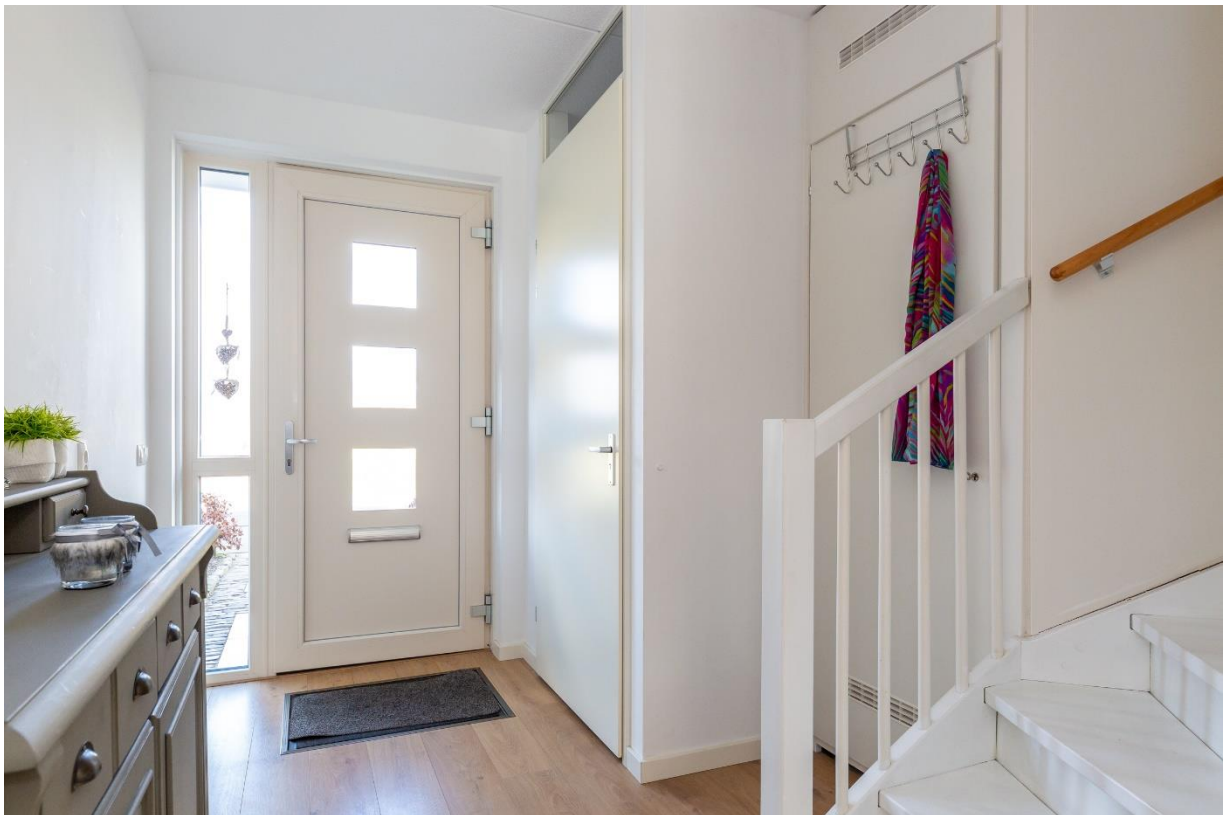


BEGANE GROND:

ENTREE

Het fijne van deze woning begint eigenlijk al als je buiten bent. De auto parkeer je namelijk gemakkelijk voor de deur en de voortuin biedt allerlei mogelijkheden om een groen stukje paradijs te realiseren. Geen groene vingers? Geen probleem: de voortuin zoals deze er nu is, is vrijwel onderhoudsvrij.

Bij binnenkomst kom je in de hal waar je de meterkast met 5 stroomgroepen en aansluiting voor glasvezelinternet treft, alsmede de trapopgang en het toilet met fonteintje. Loop je door, dan stap je meteen de ruime woonkamer met open keuken binnen.



WOONKAMER

Door naar de woonkamer, want dat is misschien wel de fijnste ruimte van deze woning. Dankzij de grote ramen en de schuifpui is de woonkamer een ruime én lichte leefruimte. Met de schuifpui maak je 's zomers de op het zuiden gelegen tuin een zonnig verlengstuk van de woonkamer. Spullen berg je gemakkelijk op in de trapkast en door de open keuken is er ook tijdens het koken een connectie met de leefruimte. Mis je iets? Dat kan kloppen: geen storende radiatoren in het zicht dankzij de behaaglijke vloerverwarming. Een extra pluspunt van deze woning is dat de temperatuur in elke ruimte apart te regelen is.



KEUKEN

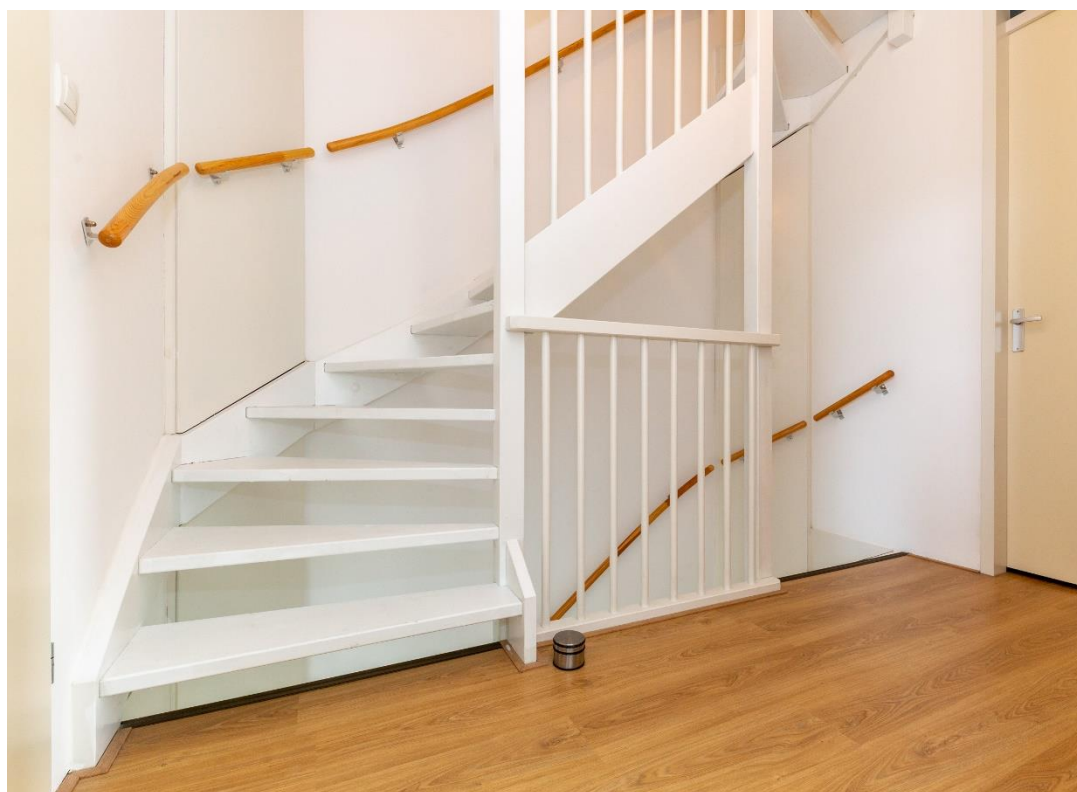
De open keuken ligt aan de voorkant van het huis en is net als het huis gerealiseerd in 2017. De keuken is van alle gemakken voorzien: een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en inbouw-combimagnetron. De keuken heeft een kunststof keukenblad.





VERDIEPING:

We gaan de vaste trap in de gang op, naar de eerste verdieping. Hier vind je drie van de vier slaapkamers en de badkamer. Ook hier zul je geen radiatoren treffen, dankzij de in het hele huis aangelegde vloerverwarming.



MASTER BEDROOM (SLAAPKAMER 1)

De master bedroom grenst aan de overloop van de eerste verdieping en bevindt zich aan de achterkant van het huis. De slaapkamer heeft twee raampartijen.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer grenst eveneens aan de overloop en bevindt zich aan de voorkant van het huis, naast de badkamer. De slaapkamer is voorzien van één raampartij.



SLAAPKAMER 3

De kleinste slaapkamer van het geheel, maar alsnog absoluut ruim genoeg! De derde slaapkamer grenst net als beide andere slaapkamers aan de overloop en bevindt zich naast de master bedroom aan de achterkant van het huis. Ook deze slaapkamer is voorzien van één raampartij.

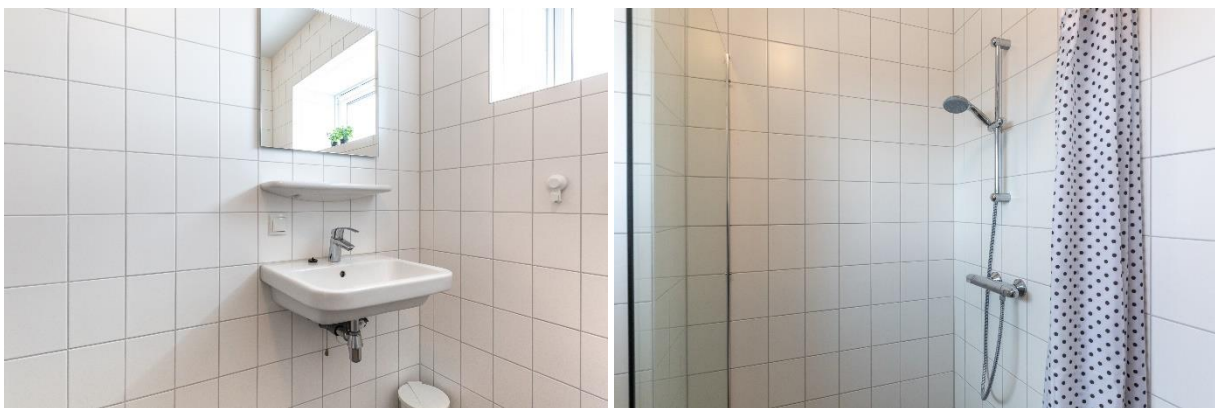


BADKAMER

Aan de voorzijde van de eerste verdieping, eveneens grenzend aan de overloop, vind je de ruime badkamer. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, enkele wastafel en een wandcloset. Koude voeten hoef je niet te hebben tijdens het tandenpoetsen, want ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming. Verder is er één raampartij en mechanische ventilatie aanwezig.



In de badkamer is tevens een knuffelmuur gerealiseerd: een wand met wandverwarming. Deze muur zorgt dankzij de warmte voor verlichting van stress, biedt ontspanning en helpt om pijnlijk weefsel te ontspannen en los te maken.



TWEEDE VERDIEPING/ ZOLDER:

Een rustige thuiswerkplek, hobbykamer of vierde slaapkamer? Op de tweede verdieping van deze woning kan het! De ruime vierde slaapkamer mét dakraam, bevindt zich onder het dak van de woning en grenst aan de overloop van de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich ook de warmtepomp.



TUIN:

Terug naar de benedenverdieping, want we hebben de tuin nog niet gezien. En laat dat nou net de andere fijnste plek van het huis zijn... De diepe, zonnige tuin is gesitueerd op het zuiden en heeft een vrije achterom. De tuin is volledig omheind. Op dit moment is de tuin zo ingericht dat deze vrij weinig tot geen onderhoud nodig heeft, maar er zijn ook veel mogelijkheden om er een fijne, groene oase van te maken. Achterin de tuin is een kleine, houten berging, waar je bijvoorbeeld je fiets droog kunt stallen.



BUURTGEGEVENS:



Buurtgegevens

Basisgegevens

Buurt	Verspreide huizen Ulfst Oude IJsselstreek
Aantal inwoners	410
Verhouding Man/Vrouw	50,00% / 48,78%
Bevolkingsdichtheid	190 inwoners per km²
Oppervlakte	2,19 km² (98,6% land / 1,4% water)

Samenstelling naar leeftijden

0 tot 15 jaar	%
15 tot 24 jaar	%
25 tot 44 jaar	%
45 tot 64 jaar	%
65 jaar en ouder	%

Land van herkomst

Westers	7,3%
Antillen & Aruba	0%
Suriname	0%
Marokko	1,2%
Turkije	2,4%
Overig niet-westers	1,2%

Motorvoertuigen

Personenauto's	290
- per huishouden	1,0
- per km²	135
Bedrijfsvoertuigen	
Motoren	15

Huishoudens

Aantal	155
Gem. gezinsgrootte	2,0
Alleenstaand	19,4%
Gezin zonder kinderen	38,7%
Gezin met kinderen	45,2%

Samenstelling burgerlijke staat

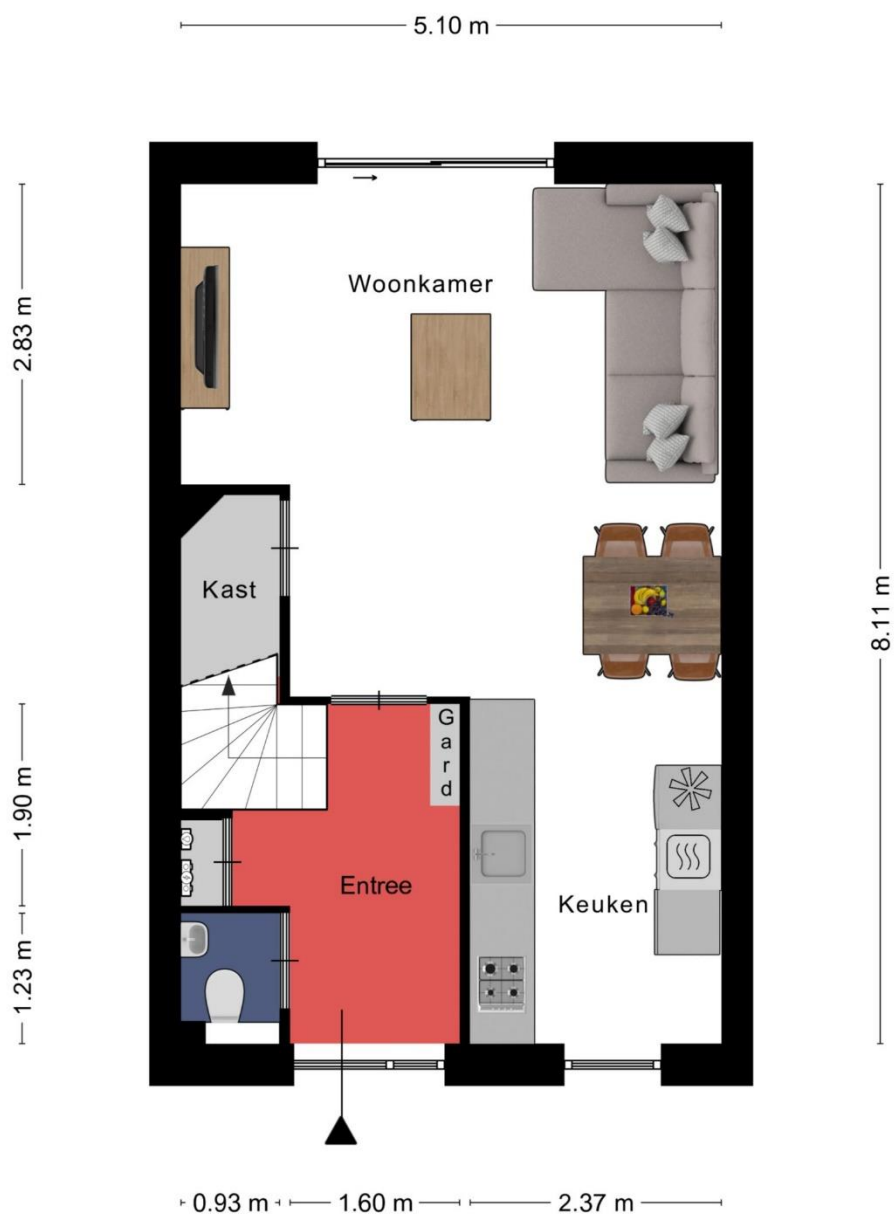
Gehuwd	46,3%
Gescheiden	6,1%
Ongehuwd	45,1%
Verweduwd	2,4%

PLATTEGRONDEN:



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

PLATTEGRONDEN:



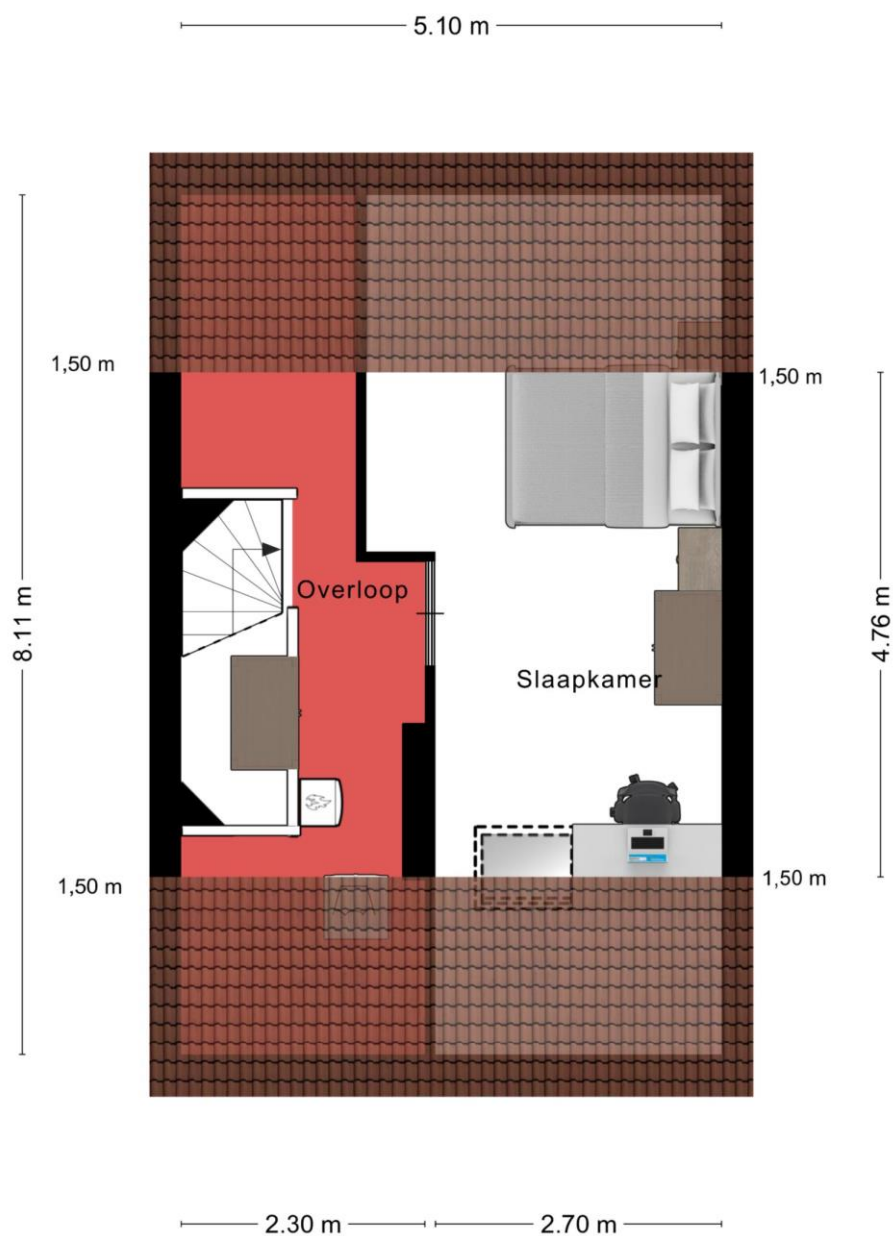
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN:



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

PLATTEGRONDEN:



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

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk
Datum

Wilgenstraat 17, 7071KP Ulft
25-02-2021


Maison
MAKELAARS



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

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?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper 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, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. 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 te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest 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.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een 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 wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. 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 een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie 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 verkopend 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.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. 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.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór 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.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden
Jura 4 | 7007 LX Doetinchem
0314 - 39 26 84
gm@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl/gm

