



Emmaweg 44, 1241 LH Kortenhoef

Omschrijving

Emmaweg 44, 1241 LH Kortenhoef

Aan de voorzijde een vrij uitzicht op buitenplaats Trompenburgh, aan de achterzijde een vrij en weids uitzicht over de weilanden, een woonoppervlakte van maar liefst 269 m², een perceeloppervlakte van 1630 m², meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een zeer royale living en woonkeuken, 4 zeer royale slaapkamers en 2 badkamers, dat zijn de “unique selling points” van deze fantastische en perfect onderhouden gezinsvilla!

Deze heerlijke villa is gelegen op een unieke locatie aan de rand van het gezellige dorp Kortenhoef en beschikt over een zeer fraai aangelegde en verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De brede voortuin beschikt tevens over een royale oprit met ruimte voor zeker 6 auto's en toegang tot een aangebouwde multifunctionele garage. De royale achtertuin maakt deze villa helemaal af en beschikt over meerdere terrassen, een vijverpartij, een vrijstaande houten berging, plantenkas en voormalige moestuin.

Kortenhoef ligt zeer centraal en gunstig op circa 15 tot 20 autominuten van Amsterdam, Hilversum, Schiphol en Utrecht, maar biedt ook een dorpse gezelligheid met een winkelcentrum (De Meenthof met onder andere een AH, Jumbo, Hema, Kruidvat, Blokker, bakkerij, bloemenwinkel en opticien), cafés, restaurants, diverse basisscholen, sportgelegenheden en het openbaar vervoer. Middelbare scholen (ook internationale) liggen in Hilversum en zijn op fietsafstand. Ook voor natuurliefhebbers is dit een waanzinnige kans, de buitenplaatsen van Trompenburg en Natuurmonumenten alsmede bos en heide liggen in de nabijheid van de villa.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime en statige hal met openslaande deuren naar de living, toegang tot een slaapkamer, vaste trap naar eerste verdieping, meterkast en moderne toiletruimte met zwevend toilet, urinoir en fonteintje.

Royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning gesitueerd met een prachtig uitzicht op buitenplaats Trompenburg, een walk in closet en doorloop naar de tevens royale moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel, designradiator en zwevend toilet.

De living is aan de achterzijde van de villa gesitueerd en beschikt over een vrij uitzicht over de weilanden, veel lichtinval door de grote raampartijen, openslaande deuren naar het zonnige terras en een vaste berg-/kelderkast.

De ruime en landelijke woonkeuken is middels schuifdeuren vanuit de living bereikbaar en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, combimagnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en Quooker. De woonkeuken beschikt tevens over een vaste kast, openslaande deuren naar de achtertuin en toegang tot de multifunctionele garage.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Drie zeer royale slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel en kastenwand. De hoofdslaapkamer is voorzien van een wastafel en vlizotrap naar een royale bergzolder. Luxe badkamer voorzien van lig-/bubbelbad, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en zwevend toilet. Technische ruimte voorzien van dakraam, aansluitingen voor de wasmachine en droger en opstelling van de cv-installatie, boiler en mechanische ventilatie.

Multifunctionele garage:

De aangebouwde en verwarmde garage is bereikbaar middels een loopdeur vanaf de oprit en beschikt over een elektrische garagedeur, toegang tot de woonkeuken, bergruimte, openslaande deuren naar de achtertuin, een wasbak, een moderne toiletruimte met zwevend toilet, urinoir en fonteintje en toegang tot het terras.

Kortom; een villa die zich moeilijk in woorden laat omschrijven. Maakt u gerust een vrijblijvende bezichtigingsafpraak, wij leiden u graag rond!

Bouwjaar: 2006.

Gebruiksoppervlakte wonen: 269 m².

Overige inpandige ruimte: 29 m².

Inhoud: 1170 m³.

Perceeloppervlakte: 1630 m².

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde.
- Ruime en moderne gezinsvilla.
- Levensloopbestendig wonen mogelijk.
- De villa is voorzien van een centraal stofzuigsysteem;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen op een riant perceel.
- Fraai aangelegde en verzorgde voor-, zij- en achtertuin.
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.
- De villa is voorzien van een centraal stofzuigsysteem en waterontharder.

:

Kenmerken

Soort	Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.170 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.630 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 270 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Emmaweg 44
1241 LH KORTENHOEF





































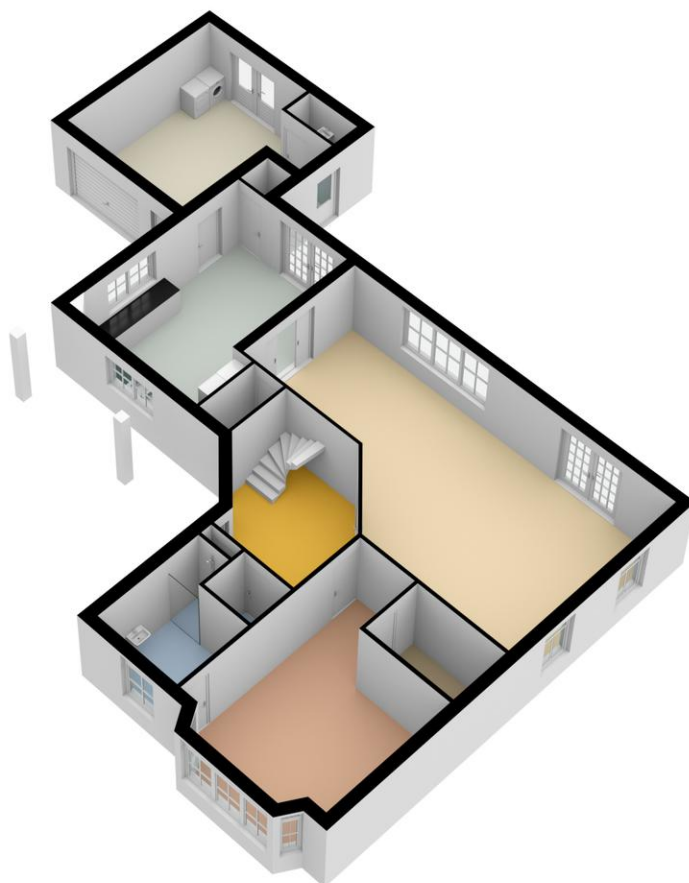




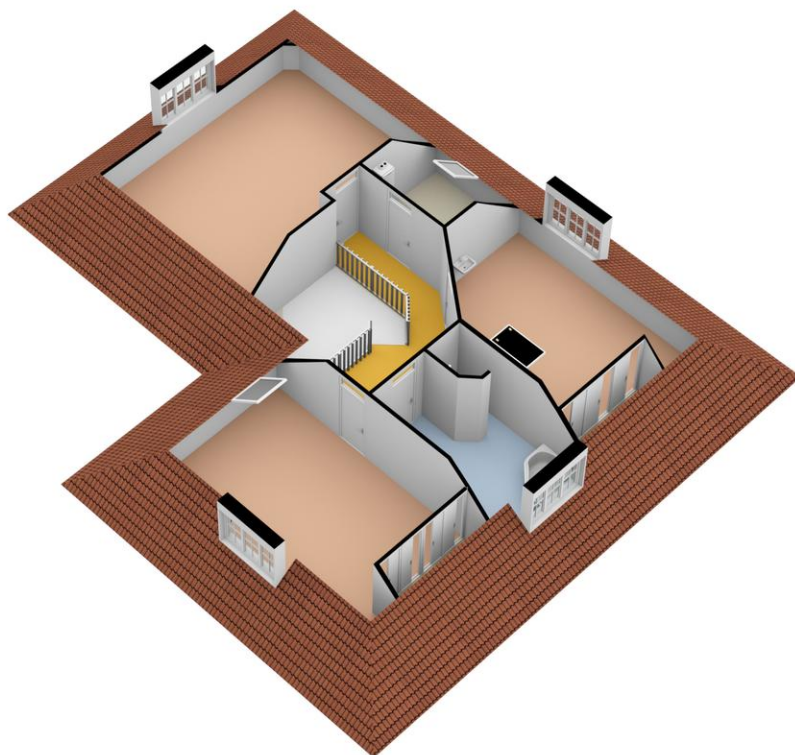
Plattegrond



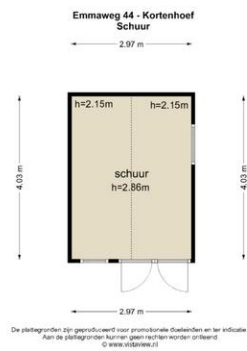
Plattegrond



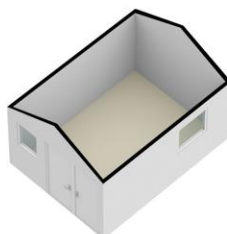
Plattegrond



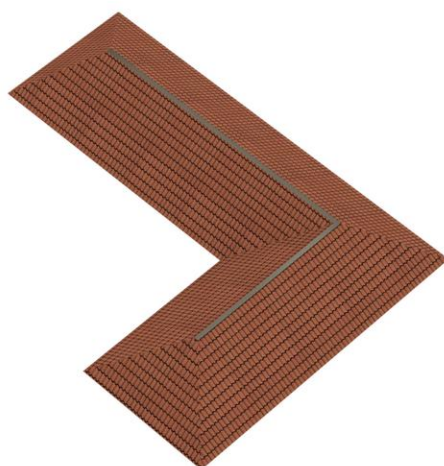
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmaweg 44



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Kortenhoef Sectie B Perceel 6412 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	--	--

Algemene informatie voor de koper

In deze bijlage vindt u de algemene informatie over het kopen van een huis. Indien u na het lezen hiervan nog vragen heeft, kunt u ons altijd telefonisch of via de e-mail bereiken.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken en niet uitsluitend kunt afgaan op de mededelingen van der verkoper en/of diens makelaar. Wij adviseren u daarom een deskundige NVM-makelaar in te schakelen voor het aankoopproces.

Biedingen

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden gedaan. Verderop in deze brochure zit een formulier waarop alle belangrijke zaken staan voor het uitbrengen van een bieding. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering. Als u hier behoefte aan heeft, dient u dit bij uw bod te vermelden.

Bij het aangaan van de onderhandeling dient u als koper aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat de bieding binnen uw financiële mogelijkheden valt. Dit kunt u aantonen door middel van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of een financieel adviseur.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (of diens makelaar) hierop antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door u uitgebrachte voorstel.

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud. Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.

Bedenktijd

Wanneer er overeenstemming is bereikt, zal er een koopakte worden opgemaakt. Op het moment dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen, gaat de wettelijke termijn van drie dagen bedenktijd in. Indien een koper zich op de koop wil beroepen, moet dit (bij voorkeur schriftelijk) kenbaar gemaakt worden aan de verkopende partij en makelaar.

Tijdstip van levering

Op het tijdstip van levering vindt de feitelijke overdracht van de door u gekochte woning plaats. Voor het tekenen van de akte zal een voorinspectie plaats vinden, zodat u weet dat u de woning krijgt aangeleverd zoals afgesproken. Na de inspectie wordt de akte getekend bij de door u aangewezen notaris en ontvangt u de sleutels.

Waarborgsom/bankgarantie

U heeft als koper de verplichting om na het tekenen van de koopakte binnen drie weken een waarborgsom of bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Dit is een garantie voor de verkoper dat u als koper uw financiële verplichting zult nakomen.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als u de financiering als ontbindende voorwaarde heeft gesteld, heeft u circa drie weken de tijd om de financiering van uw gekochte woning te regelen. Als het dan om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren kunt u van de koop afzien, mits u twee afwijzingen van verschillende banken/financiële instellingen kunt overleggen.

Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

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

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

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. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een schrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken -roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat bereikt is.

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 wel eens over de

voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een 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.

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. 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 teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris 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 de makelaar afrekenen voor zijn diensten (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Deze tekst is een weergave van de door de NVM uitgegeven brochure "uw tien vragen". Bij een geschil kunt u zich niet op de inhoud van deze tekst beroepen.

Biedingformulier

Ondergetekende(n):

Naam
Adres
Postcode en woonplaats
Telefoonnummer(s)
Emailadres

Brengt hierbij een bod uit op de woning:

..... van €.....

Oplevering:

.....

Eventuele ontbindende voorwaarden:

(Als u het verkrijgen van een hypotheek wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, s.v.p. het bedrag noemen wat u wilt financieren).

.....
.....
.....
.....

☐ **Neem svp contact met ons op voor een GRATIS waardebepaling van onze huidige woning.**

Getekend op te

Handtekening

U kunt dit formulier versturen naar info@veermanmakelaars.nl

Hoewel deze brochure met de meeste zorg is samengesteld zijn afwijkingen, met name in plattegronden en/of maten, niet uitgesloten en wordt ter zake geen aansprakelijkheid aanvaard.