



Dronten | Noordwijkselaan 34





Schitterende moderne villa op prachtig vrije locatie net buiten Dronten. Uniek op maat gemaakt interieur van Jan des Bouvrie. Hoogwaardige materialen en perfect uitgewerkte details garanderen een zeer aangename en luxe woonbeleving.



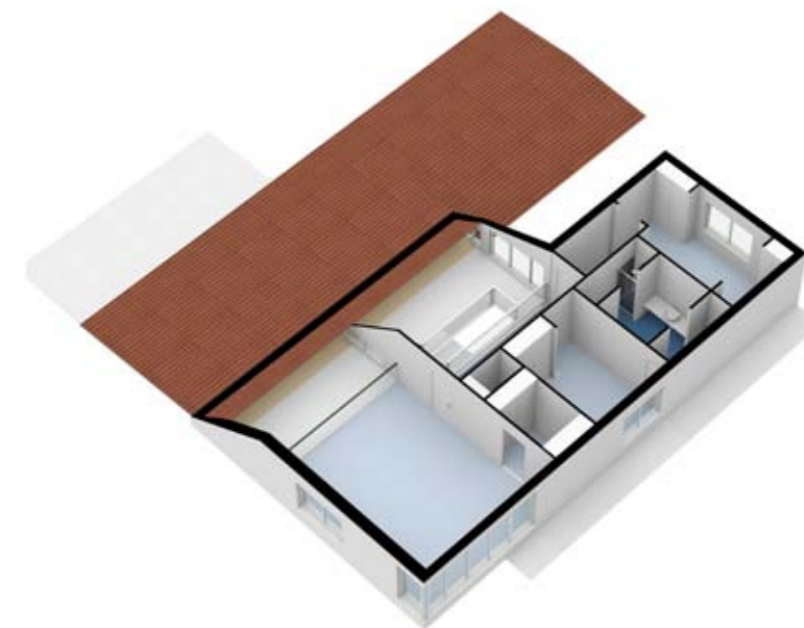
Begane grond, Noordzijde van 34 te Dordrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topo.nl



Begane grond



1e Verdieping, Noordzijde van 34 te Dordrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topo.nl



1e Verdieping

Kenmerken:	
Bouwjaar	2008
Perceeloppervlakte	1956 m ²
Woonoppervlakte	314 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	88 m ²
Inhoud	1470 m ³
Energie label	A

Indeling:

Begane grond:

De riante entree is volledig met glazen panelen overkapt en ligt centraal tussen de oostvleugel, de toegang tot de hal en de oprit naar de inpandige garage. De enorme hal met vide vormt het middelpunt van de woning en is volledig open tot in de ruim 5 meter hoge nok. Glazen deuren en raampartijen tot in de nok aan weerszijde laten veel daglicht binnen. Een open trap van eikenhout en staal leidt naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn ook de luxe masterbedroom, de tweede zitkamer, bijkeuken met technische ruimte en de garage te bereiken.

Hoewel de verschillende ruimtes in open verbinding met elkaar staan, zorgen de L-vorm, de grote vide en de indeling voor een natuurlijke scheiding tussen de verschillende woonfuncties. Aan de oostzijde bevindt zich een knusse zitkamer met 2 volledig uit ramen bestaande gevels; het overstek voorkomt direct zonlicht.

De moderne mat-witte Bulthaup keuken bevindt zich aan de zuidoostzijde van de woning onder de enorme vide. Het 5 meter lange kookeiland met geïntegreerde bar is hier een echte eyecatcher. Het eiland heeft veel werkruimte en biedt tevens plek aan een gootsteen met mengkraan en zeepdispenser, grillplaat, grote wokbrander en een 2-pits inductie kookplaat. Boven het kookgedeelte bevindt zich een zeer brede afzuigkap met 3 afzuigmodules. De 5 meter brede kastenwand achter het kookeiland is op maat gemaakt. Naast bergruimte is de volgende apparatuur ingebouwd: koelkast; 0°C koelkast voor groenten en fruit; wijnkoelkast; vrieskast; nis met rolluik voor koffie- en theeapparatuur; vaatwasser op werkhogte; heteluchtoven en professionele stoomoven. Alle inbouwapparatuur is van Gaggenau.

De riante en lichte woonkamer is aan de zuidwest zijde, heeft grote raampartijen en een dubbele schuifpui naar het terras. De extra brede openhaard in een strakke schouw zorgt voor een zeer sfeervol geheel.

De masterbedroom kenmerkt zich door ruimte, rust en luxe. Het slaapvertrek, de badkamer en de walk-in-closet lopen in elkaar over, maar door de slimme indeling heeft elke ruimte privacy. De slaapkamer heeft een schuifpui naar de tuin en ingebouwde, geluidsarme airconditioning. Centraal in de luxe badkamer is de deels verzonken tweepersoons whirlpool. De tegenoverliggende wand biedt plaats aan een breed zwevend wastafelmeubel met 2 fraaie waskommen en mengkranen. Daarnaast is de doorgang naar het toilet en de ruime inloopdouche met regendouche.

De gang vanuit de centrale hal naar de kleine zitkamer biedt ook toegang tot de ruime inpandige bijkeuken met aansluitend de technische ruimte. Hierin bevinden zich de cv-ketel, meterkast t.b.v. keukenapparatuur, warmtepompboiler en vloerverwarmingsinstallatie.

De grote inpandige garage is voorzien van een plavuizen vloer en een fraaie elektrische bedienbare sectionaaldeur naar de oprit. Achterin de garage zijn de aansluitingen voor wasapparatuur, een loopdeur naar de tuin en een afsluitbare archief- of bergruimte.

De prachtig aangelegde en modern vormgegeven tuin ligt rondom de woning en is keurig onderhouden. Slim geplaatste groenblijvende beplanting zorgt voor de nodige privacy. Er is een fraaie waterpartij met fontein en achterin de tuin staat een ruim tuinhuis/kas. Aan de oostzijde is een ruim terras met ochtendzon, direct bereikbaar vanuit de keuken. Het riante terras aan westzijde heeft een schitterend blijvend vrij uitzicht over het polderlandschap. Wanden van gewapend glas met toegangsdeuren naar de tuin houden zo nodig een koude wind buiten. De vloer is van fraai teakhout en het elektrisch bedienbare zonnescherm beslaat het hele terras. Recent is er aan de zuidzijde een forse uitbreiding van de tuin gerealiseerd; een mooie plek voor bijvoorbeeld een zwembad met poolhouse!

1^e verdieping:

De vide in de centrale hal biedt toegang tot 2 slaapkamers met een gedeelde badkamer, een separaat toilet en de grote vide boven de leefruimte. De ruime slaapkamers liggen aan de oostzijde van de woning en zijn voorzien van inbouwkasten. Vanuit beide slaapkamers is er een deur naar de tussengelegen badkamer. Deze heeft aan weerszijden een zwevend wastafelmeubel met een waskom en mengkraan. Via een brede doorgang zijn de grote inloopdouche met regendouche en het toilet bereikbaar.

De vide kan op vele manieren gebruikt worden; bijvoorbeeld als kantoor, atelier, muziek-multimedia- of relaxruimte. Ramen in de oost- en zuidgevel zorgen voor veel daglicht, een nis met inbouwkasten voor de nodige opbergruimte.

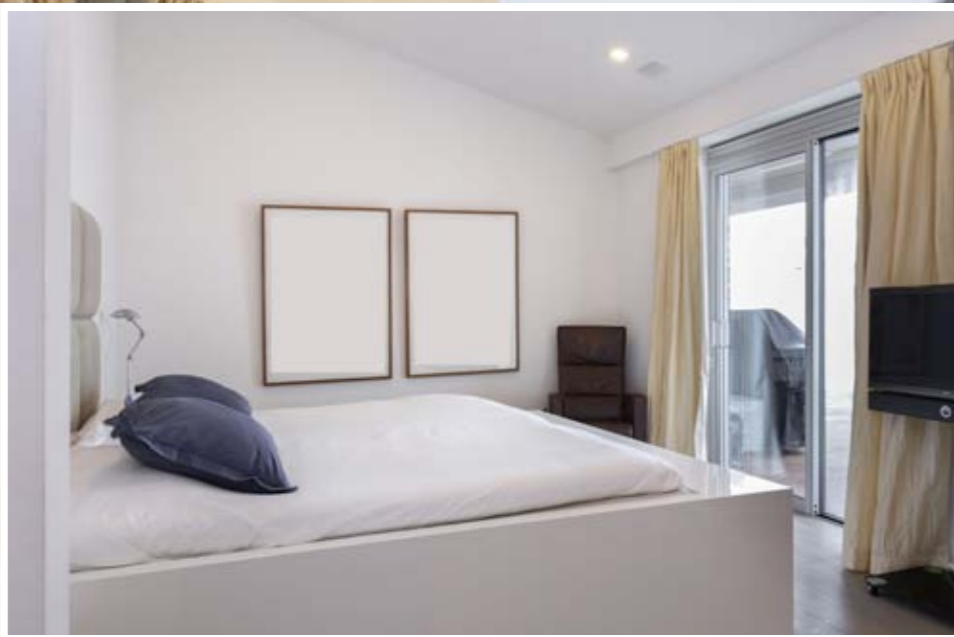
Bijzonderheden:

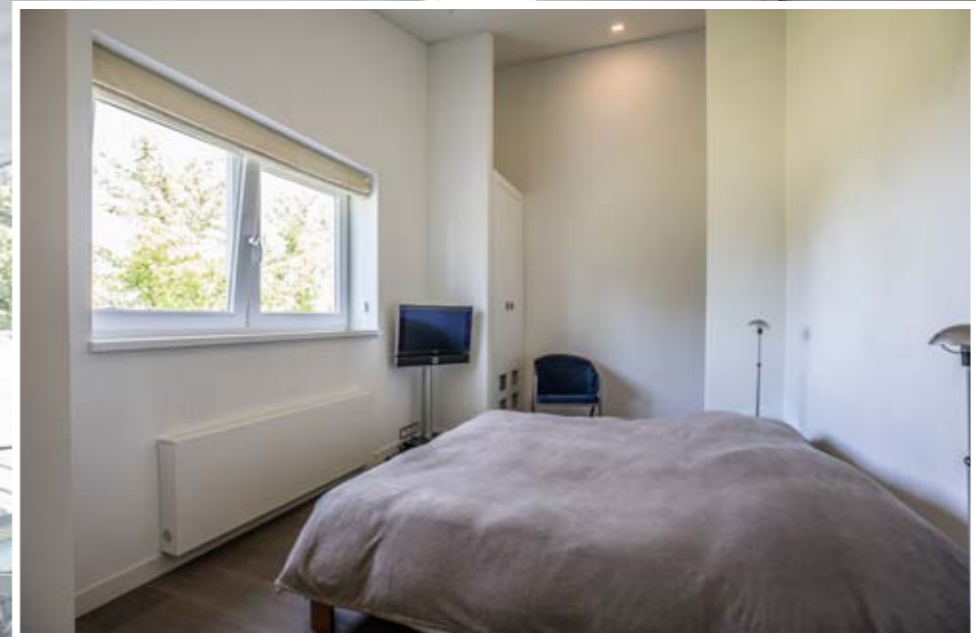
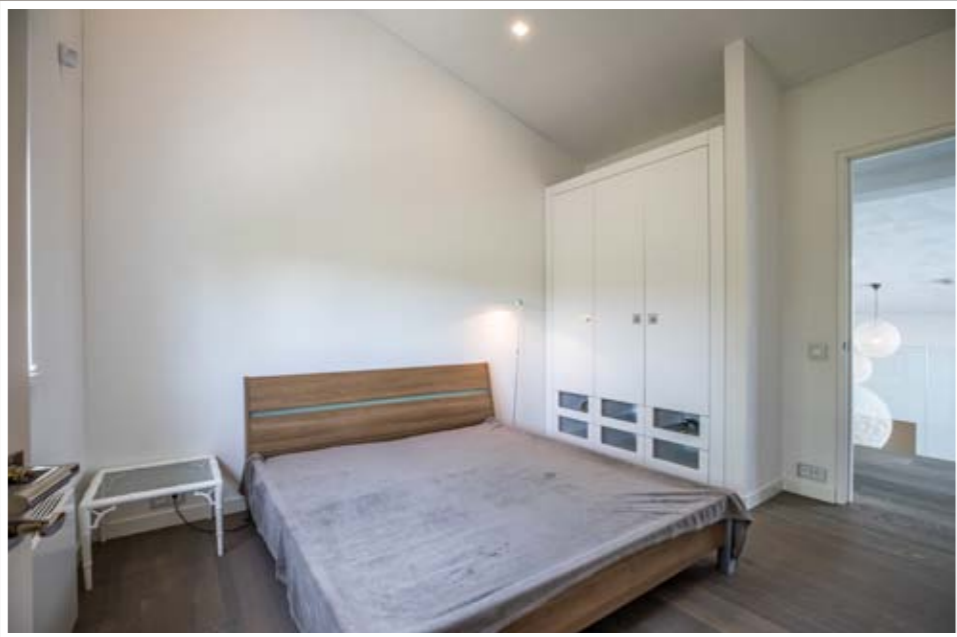
- Gelegen op Park Residentie Dronten; bijdrage lidmaatschap VvE circa € 100,- p/m.
- Schitterende moderne villa op vrije locatie met prachtig uitzicht.
- Uniek interieurontwerp van Jan de Bouvrie.
- Fraaie hoogwaardige materialen en zeer hoog afwerkingsniveau.
- Zeer luxe en aangename woonbeleving door perfect uitgewerkte details.
- Veel daglicht door glazen puien tot de vloer en doordachte dak-overstekken.
- Bulthaup keuken met Gaggenau inbouwapparatuur; vloerverwarming op de begane grond; Bose geluidssysteem met inbouwspeakers in plafonds in iedere ruimte; muziekkeuze en volume overal apart te regelen.

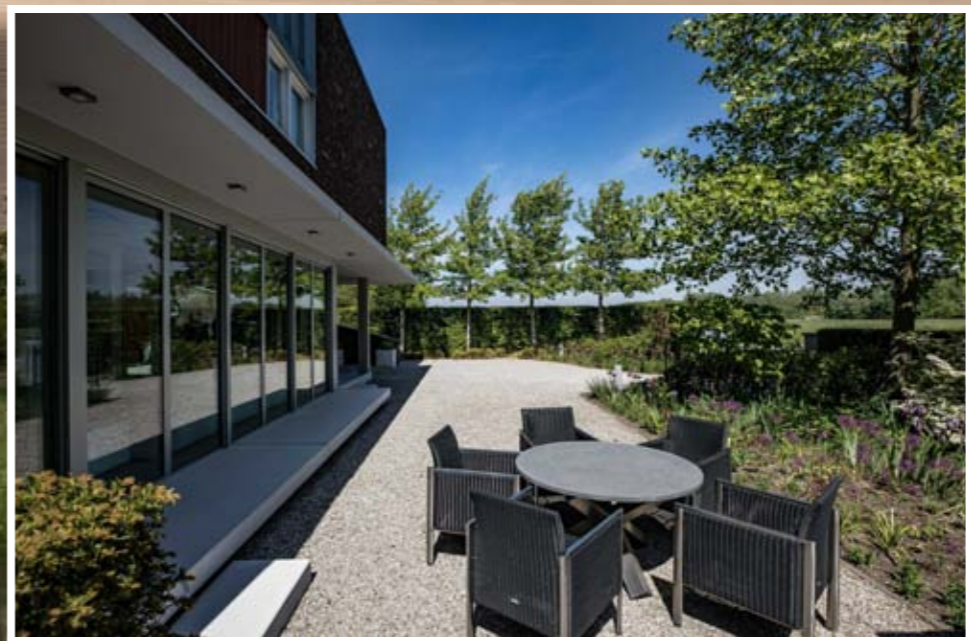














- Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.
- 1 Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.
 - 2 Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.
 - 3 Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.
 - 4 Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.
 - 5 Hoe komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderdeel. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.
 - 6 Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.
 - 7 Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.
 - 8 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 voorwaarden 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.
 - 9 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voor komen.
 - 10 Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notarijskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.
- !** Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunt u geen rechten ontleen en kunt u ons niet aansprakelijk stellen. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie bindt tevens de eigenaar of verkoper van deze woning op geen enkele wijze. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

