



Burg. Röell-laan 2 Scherpenzeel

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Op een fraaie locatie aan de rand van het dorp wordt deze karakteristieke en zeer royale **VRIJSTAANDE WONING** (semi-bungalowtype) met een inpandige berging, parkings, grote tuinberging en zonnige besloten tuin te koop aangeboden. De woning ligt strategisch ten opzichte van het dorpscentrum en de uitvalswegen.

Indeling

Begane grond: royale hal / entree, een zeer uitgebreide vernieuwde meterkast met krachtstroom, een royale toiletruimte met een hangend toilet, fontein en urinoir, royale woonkeuken met alle inbouwapparatuur als o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2015), koelkast, combi-oven (2020), een separate televisie-/zithoek, uitgebouwde tuingerichte woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar de zij-tuin, kantoor-/ slaapkamer met schuifkastenwand, bijkeuken met vaste kast, pantry en toegang naar het souterrain, wasruimte met vaste kasten, uitstortgootsteen, a.s. was- en droogautomaat en toegang naar de zij-tuin, (voormalige garage) verbouwd tot bergingen met uitstortgootsteen en technische ruimte met openslaande deuren naar de voortuin.

Souterrain: (vanuit de bijkeuken bereikbare) souterrainruimte ($\pm 35 \text{ m}^2$), zeer geschikt als chill- of ontspanningsruimte met toilet en urinoir, keukenvoorziening / bar en middels een trapopgang toegang naar de zij-tuin.

Op de *1^e verdieping* bevinden zich een zeer royale overloop, een 5-tal slaapkamers, waarvan 1 met loggia, een badkamer met ligbad, douche, toilet en vaste wastafelcombinatie alsmede een (infra rood) sauna. Voorts biedt deze verdieping veel vaste kastruimte en bergruimte.

Gezien de grootte en huidige indeling van de woning, is het huis vrij eenvoudig geschikt te maken voor gelijkvloers bewoning.

Tuin en berging

De woning wordt omgeven door een fraaie tuin aan de voorzijde grenzend aan de Burg. Röell-laan aan de zijkant aan een gemeentelijk plantsoen en aan de achterzijde aan weilandgebied met een fraaie bomenwal 'Het witte Hek'. De fraai aangelegde tuin biedt aan alle kanten de nodige privacy en biedt fijne plekjes om tot rust te komen. De tuin is voorzien van een fraaie berging, bestaande uit verschillende compartimenten, een beregeningsinstallatie, etc. Naast de voortuin bevindt zich een zeer royale oprit ten behoeve van de 3 aan het hofje gesitueerde vrijstaande bungalows (mandeligheid).

Kenmerken

- Bouwjaar 1972 / 1973;
- Gebruiksoppervlakte woonruimte 275 m², voormalige inpandige garage ruim 21 m²;
- Perceeloppervlakte 1116 m²; 1/3 gedeelte mandeligheid 178 m²;
- Bestemming: Wonen;
- Grotendeels glas-, voorts dak-, vloer- en gedeeltelijk spouwisolatie;
- Energielabel C;
- Remeha cv-gasinstallatie 2021;
- Warmte Terug Win installatie 2020/2021;
- Airco op de verdieping 2018;
- 21 zonnepanelen;
- Zonneboiler 2020.

Locatie

Scherpenzeel is een dorp met historie en een zelfstandige gemeente in de regio Gelderse Vallei, gelegen op de grens van de provincies Gelderland en Utrecht. Een groen en ondernemend dorp met ruim 10.000 inwoners, onderdeel van de regio FoodValley, waar mensen graag wonen en werken.

De woning zelf is rustig gelegen aan de Burgemeester Röell-laan in de groene woonwijk 'De Holevoet' en is strategisch gesitueerd ten opzichte van het dorpscentrum met haar 2 supermarkten, de sportvelden, het Kulturhus 'De Breehoek', het openluchtzwembad, eerstelijnscentrum 't Foort', de winkels en de scholen zijn in de nabijheid. Het buitengebied bevindt zich op loopafstand, er is een busverbinding 'om de hoek', evenals (snelle) toegang naar de uitvalswegen N224, A-12, A-30 en A1.

Benieuwd of deze goed onderhouden woning uw droomwoning zou kunnen zijn of worden? Dan nodigen wij u graag uit voor een rondleiding ter plaatse.

De oplevering van de woning kan in nader overleg plaatsvinden.

Bijzonderheden

- Bouwjaar woning 1972/1973;
- De uitbouw van de woning heeft plaatsgevonden in 2001;
- Begane grond gedeeltelijk parketvloer;
- De keuken dateert van 2001;
- Vloer-cv in hal, badkamer gedeeltelijk;
- Buitenschilderwerk 2020;
- Uitgebreide elektrische installatie;
- Mogelijkheid gelijkvloerse bewoning.



























































Begane grond



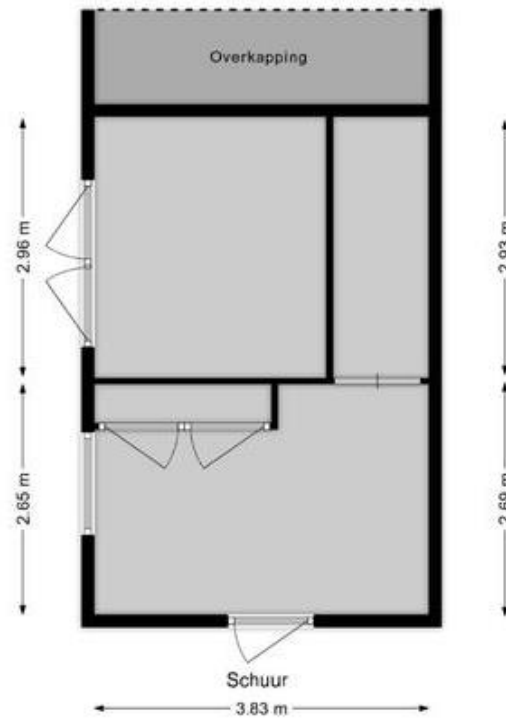
1e verdieping



Souterrain



Berging




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg Roëll-laan 2



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Scherpenzeel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1999</p> <p>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 databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Goed om te weten over deze woning!

Mocht u verder willen denken over deze woning, dan is het goed om op de hoogte te zijn van navolgende aspecten:

Vraagprijs

Bij de verkoop van deze woning wordt een vraagprijs gesteld. Mocht u na het bezichtigen van de woning serieuze interesse hebben, dan is het mogelijk om een bod uit te brengen. Een bod bestaat onder andere uit een prijs, een gewenste oplevering en eventuele voorbehouden. Ook is het verstandig om de in de brochure bijgesloten lijst van zaken goed door te lezen, zodat u op de hoogte bent welke zaken een verkoper mee zal nemen, achterlaat en ter overname stelt. De uiteindelijke prijs, welke tijdens de onderhandelingen / het biedingstraject tussen koper en verkoper is overeengekomen, wordt de koopsom genoemd. Deze koopsom wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Ingevulde vragenlijsten door verkopende partij

De verkopende partij heeft getracht de aangeleverde vragenlijsten zo volledig, uitvoerig en getrouw mogelijk in te vullen. Verkoper is echter geen deskundige op dit gebied. Koper dient hierin zijn eigen verantwoordelijkheid te beseffen: verkoper heeft een informatieplicht, de koper heeft een onderzoeksplicht.

Notariskeuze

De notaris mag gekozen worden door de kopende partij, tenzij anders is aangegeven in de woningbrochure. Indien koper de keuze maakt voor een notariskantoor welke meer dan 25 km van het verkochte is gevestigd, worden de kosten voor een (eventuele) volmacht voor de verkoper in rekening gebracht bij de koper.

Aangezien diverse 'goedkoop ogende' notariskantoren lage tarieven hanteren voor de koper, maar extra hoge bedragen aan de verkoper doorberekenen, wordt het navolgende artikel opgenomen in de koopovereenkomst:

Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingslening(en) en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek/hypotheeken en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 12,- per telefonische overboeking;
- € 60,- voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-/ kredietverstrekende instantie;
- € 145,- per akte van gehele doorhaling (kosten inschrijven kadaster € 6 inbegrepen);
- € 185,- per akte van gedeeltelijke doorhaling (kosten inschrijven kadaster € 6 inbegrepen); (alle bedragen zijn inclusief BTW)

dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op



bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning is het niet mogelijk dezelfde eisen te stellen aan de bouwkwaliteit als bij een nieuwe(re) woning. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, rioleringen en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig de gebreken van bovenstaande feiten.



U bent geïnteresseerd, hoe te handelen?

Bezichtigen

Mocht u interesse hebben in deze woning, dan is het verstandig om direct contact met ons op te nemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Informatie

Tijdens de bezichtiging informeren wij u over de bij ons bekende en belangrijke informatie over de woning. Om potentiële kopers zo goed mogelijk te kunnen informeren heeft de verkoper bij de start van de verkoop diverse vragenlijsten ingevuld, zodat wij u zo volledig mogelijk kunnen informeren (informatieplicht verkoper). Als u vragen over de woning of het verkooptraject heeft, stel ze vooral, wij beantwoorden uw vragen graag! Een koper heeft een onderzoeksplicht. Koper heeft hiermee een eigen verantwoordelijkheid en kan (bij twijfel) een deskundige inschakelen. Denk hierbij aan een bouwkundige of aankoopmakelaar. Een woning wordt geleverd inclusief de daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bij verkoper bekend), heersende / lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Biedingen

Als u na afloop van een bezichtiging, het bestuderen van de benodigde informatie over de woning en het eventueel inwinnen / natrekken van informatie serieuze interesse heeft in de woning, dan is het mogelijk om een bieding uit te brengen. Een bod bestaat in ieder geval uit een prijs, gewenste opleveringstermijn en eventuele ontbindende voorwaarden. Bekijk ook de in de brochure opgenomen Lijst van Zaken, waarin beschreven is welke roerende zaken achterblijven, mee gaan of ter overname worden gesteld. Alle stappen in het onderhandelingstraject worden met de verkoper besproken en biedingen worden vertrouwelijk door ons behandeld. Wij adviseren u om vóór het uitbrengen van een bod financieel advies in te winnen bij een hypotheekadviseur of bank wat betreft uw hypotheekmogelijkheden, zodat u tijdens het biedingstraject een helder beeld heeft van uw financiële mogelijkheden.

Koopovereenkomst

Indien onderhandelingen succesvol worden afgerond zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Als NVM kantoor hanteren wij voor woningen het model 'koopovereenkomst bestaande eengezinswoning model 2021' en voor appartementen de 'koopovereenkomst appartementsrecht model 2021'. U ontvangt de koopovereenkomst eerst in concept van ons en na ontvangst van uw akkoord maken we een afspraak voor ondertekening. Tijdens de afspraak voor ondertekening wordt de koopovereenkomst volledig doorgenomen en waar nodig extra toegelicht, voordat we overgaan tot ondertekening. Na ondertekening ontvangt u een volledig getekend exemplaar en versturen wij de koopovereenkomst naar de notaris. De



notaris zal u de ontvangst bevestigen.

Bankgarantie / waarborgsom

Bij het sluiten van een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper binnen enkele weken na het definitief worden van de koop een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen. In de koopovereenkomst wordt vermeld op welke datum waarborgsom / bankgarantie bij de notaris aanwezig dient te zijn.

Eigendomsoverdracht

Op de dag van de overdracht inspecteren we de woning gezamenlijk om te controleren of de woning wordt geleverd zoals afgesproken. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Daarna gaan we gezamenlijk naar de notaris voor de eigendomsoverdracht. Bij de notaris wordt de 'akte van levering' ondertekend en zal de koper hoogstwaarschijnlijk een hypotheek vestigen (tekenen van de hypotheekakte). Baten en lasten zullen per deze datum overgaan op de koper en worden eventueel bij de notaris verrekend. De verkopende partij dient bij de notariële overdracht te zorgen voor een definitief energielabel van de woning.

Eigen woning?

Heeft u interesse in deze woning maar beschikt u nog over een koopwoning? Benader ons gerust voor een vrijblijvende waardebeoordeling, tijdens dit gesprek kunnen wij onze diensten nader toelichten.

Reactie na afloop van een bezichtiging

Heeft u de woning bekeken maar heeft u toch geen verdere interesse? Ook in dat geval horen wij graag van u, zodat wij de verkoper op de hoogte kunnen stellen van uw reactie. De verkoper heeft immers zijn / haar volledige privacy (de woning) prijsgegeven en is daarom benieuwd hoe u de woning heeft ervaren. Door op de hoogte te zijn van uw wensen kunnen wij u in de toekomst wellicht ook op de hoogte stellen van nieuw of (in prijs) gewijzigd aanbod.



Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op het bod door

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat het bod met de verkoper zal worden besproken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Vaak zal de verkopende NVM[1]makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM[1]makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via de makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen het bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper, op advies van de makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.



7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' (preferentie) heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kan niet geëist worden. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Is verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken), dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.



10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die tegen dezelfde of betere voorwaarden wil kopen, dan krijgt de eerste koper een korte bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

