

TE KOOP



Matensestraat 66 b, Dodewaard

Huurprijs € 2.025 p.m.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN

Kenmerken

Bouwaard
villa

Woonoppervlakte
170 m²

Perceeloppervlakte
1540 m²

Inhoud
800 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Dodewaard
Sectie: C
Perceelnummr: 1813

Disclaimer
Tekst

> Omschrijving

Luxe, enorm ruim, schitterende uitstraling en mooi gelegen op een ruim perceel! Deze schitterende, VRIJSTAANDE VILLA/KANTOORGEBOUW met karakteristieke uitstraling en fraai afgewerkt, deze villa/kantoorgebouw heeft het allemaal. Wanneer u op zoek bent naar nieuw, comfort en uw kantoor aan de woning. Dan is dit echt een woning of kantoor voor je!

Ontdek de ideale locatie voor uw bedrijf in dit fraaie vrijstaande kantoorgebouw, compleet met eigen parkeerplaatsen. Neem snel contact op voor meer informatie!

Indeling:

Bij aankomst treft u een prachtige voordeurpartij afgewerkt met een sierlijke voordeurlijst, mooie raampartijen aan de voorzijde van de woning geven de woning net dat beetje meer. Niet alleen aan de uitstraling van de woning is gedacht, maar ook aan de energiezuinigheid, zo is de woning geheel geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Zo even enkele kenmerken van dit exclusieve object.

Zodra u door de voordeur naar binnen loopt ziet u gelijk de prachtige vide en stijlvolle trapopgang, heel sfeervol! Daarnaast vind u hier de garderobe, toilet en als laatste de meterkast. Middels een houtendeur verkrijgt u toegang tot de keukenruimte en woonkamer.

De ruime woonkamer die u betreedt ligt aan de voorzijde van de woning, vanuit de woonkamer heeft u een mooi vrij uitzicht middels de hoge raampartijen. De keukenruimte is een fijne plek en heeft ruimte genoeg om gezellig te tafelen. Ideaal is ook het grote oppervlak van het aanrecht, hier kan naar hartenlust gekookt worden. Uiteraard is het ook een mogelijkheid om deze ruimte als kantine van uw kantoor te gebruiken. De vele kastruimte zorgt er voor dat alles netjes opgeborgen kan worden en binnen handbereik is. Er is een inductiekookplaat met afzuigkap, spoelbak met kraan, vaatwasmachine en een oven. De keuken is verder hoogwaardig afgewerkt met eikenhouten details en betonlook aanrechtblad.

Een praktische bijkeuken kan hier zeker niet ontbreken. Daarnaast kunt u toegang verkrijgen tot de zijkant van de woning. Ideaal, een werkplek aan huis! Wonen en werken kunt u hier dus heerlijk combineren! De ruimte is

maar liefst vier slaapkamers of werkkamers allen van mooi formaat. Ook op de eerste verdieping is er ruimte om thuis te werken, zelfs met meerdere personen. De badkamer is fraai afgewerkt met een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Deze badkamer is echt een fijne ruimte.

Veel ruimte en mogelijkheden bij deze vrijstaande woning. Mocht je nog meer nodig hebben, op de royale tweede verdieping zijn zelfs nog twee slaapkamers of werkkamers gerealiseerd. Zo is er op de kamers met dakramen gewerkt, daardoor is deze verdieping heel groot.

De woning/kantoor is al vrij compleet, zo is hij compleet voorzien van een licht grijze tegelvloer, keuken, toilet en fraaie badkamer. De plafonds zijn overal gestukt, en er zijn nette witte deuren. Energiezuinig, zo belangrijk, want dat scheelt maandelijks behoorlijk in de kosten. De woning wordt voorzien van een warmtepomp, dit is een warmtepomp die er voor zorgt dat zowel de begane grond als de eerste verdiepingsvloer verwarmd maar ook gekoeld wordt. De woning is verder volledig geïsoleerd.

Informatie omgeving:

Dodewaard kent een rijk sociaal leven: er is een hechte lokale gemeenschap en een actief sport- en verenigingsleven.

Op loopafstand zijn er verschillende winkels zoals de Coop en de Action. Voor de jongere kinderen is er een basisschool aanwezig. Maar ook een groot pluspunt zijn de aanwezige sportclubs zoals een voetbalvereniging en gymnastiekvereniging. Aan voorzieningen geen gebrek!

Genieten van de rust? Dat kan hier volop. Je kunt hier schitterend wandelen en fietsen. En de omgeving er omheen is ook erg mooi, zo fietst je binnen enkele minuten over de dijk langs de Waal verder de Betuwe in richting Opheusden, Ochten of waar je maar wilt. Ook de rivier de Rijn is dichtbij waar opnieuw een mooi uiterwaardenlandschap is. De bossen vind je in de naastgelegen plaats Zetten/Hemmen en op kleine afstand bij de gezellige steden





“Kom binnenkijken!”

Plattegrond

Ontdek de...
Woning



Voorgevel



Rechter Zijkant



Achtergevel



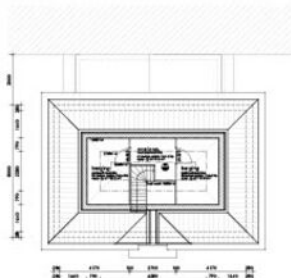
Linker Zijkant



Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



HUIBERS
Bureau voor architectuur

Project: **Arnhemse Landbouwing**
aan de Oudekerkplein in Arnhem

Woningtype: **10-02**

Stadsdeel: **10 - Nieuw-Elke**

Bouwjaar: **1980-1981**

Opdrachtgever: **aan de Oudekerkplein**

Fase: **1**

Projectleider: **J. Van der Vliet**

Ontwerper: **aan de Oudekerkplein**

Schaal: **1:100**

Afmeting: **A1**

Wijziging: **1**

HUIBERS kan ook architectuur
werken uitvoeren
aan de Oudekerkplein

085 - 42881

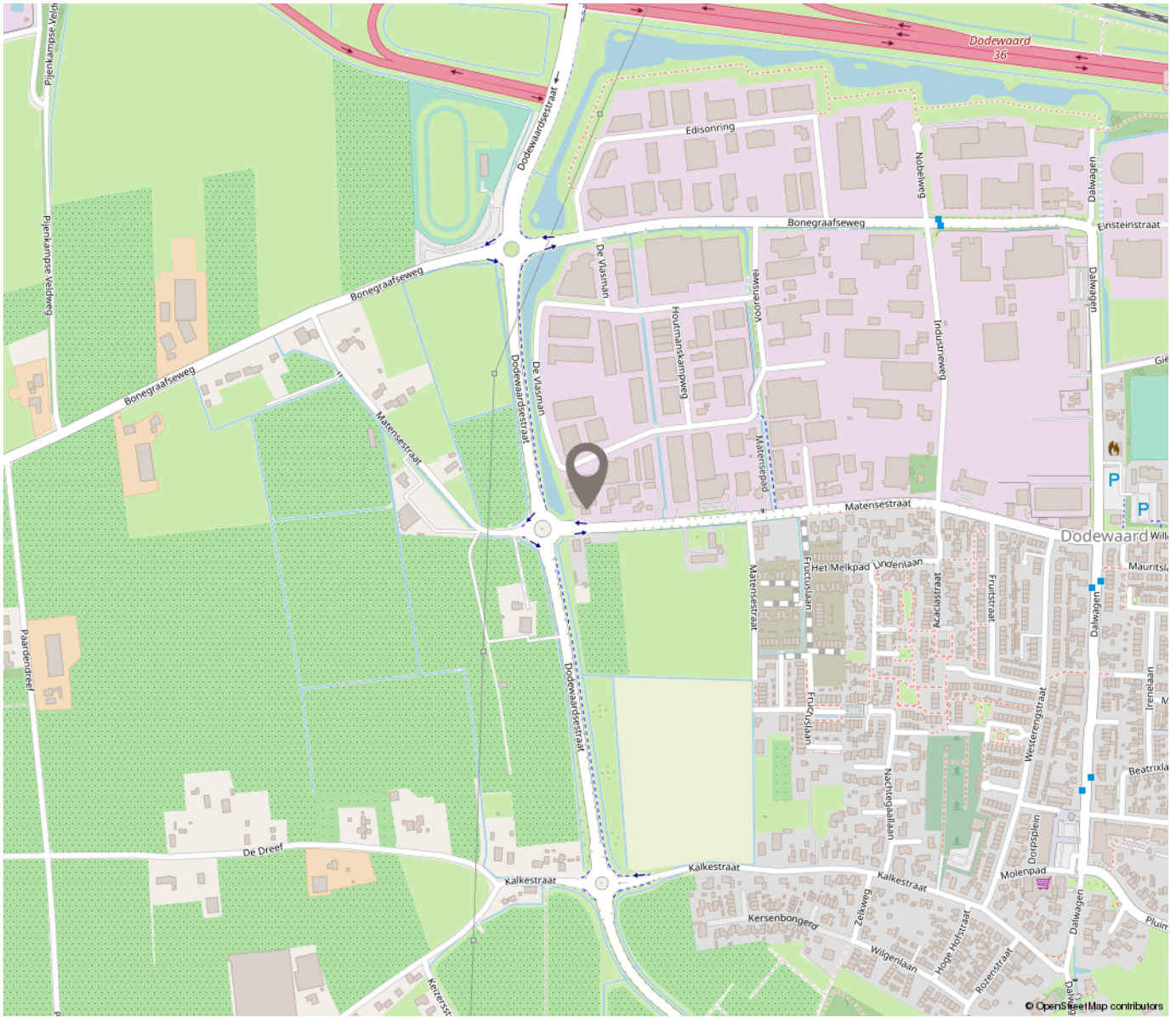
0181-600000

www.huibers.nl

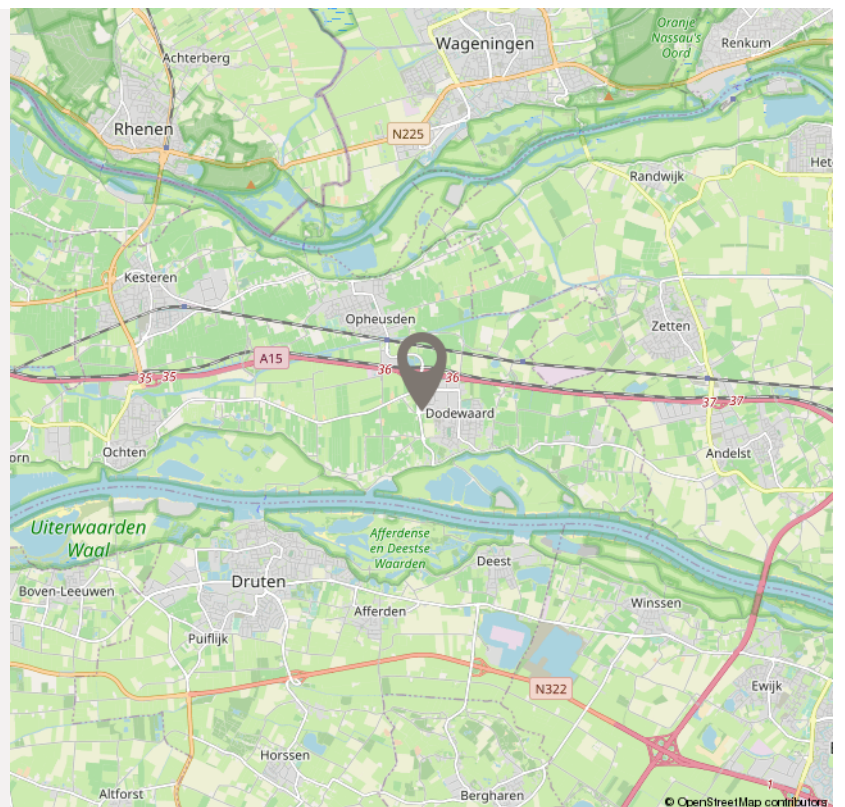
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Matensestraat 66 b





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Extra informatie

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

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.

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 onderwerp. 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 parti-culiere 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 bidders 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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 (2%), de notariskosten 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 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

*Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden*

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN