

TE KOOP



Fructuslaan 0 ong, Dodewaard

Vraagprijs € 599.950 v.o.n.

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
herenhuis

Woonoppervlakte
221 m²

Perceeloppervlakte
407 m²

Inhoud
780 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Dodewaard
Sectie: C
Perceelnummer: 1990

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Nieuwe VRIJSTAANDE WONING met GARAGE met "jaren 30" uitstraling op een leuke plek achterin de nieuwe woonwijk Fructus te Dodewaard. Wanneer je op zoek ben naar nieuw, comfort maar ook een hele mooie uitstraling, dan is dit echt een woning voor je! Neem snel contact op voor meer informatie.

Laatste kans, de laatste vrijstaande woning die nog beschikbaar is én dan ook nog eens op een heel leuk plekje. Geniet jij straks van het uitzicht en drink jij 's avonds je laatste drankje met uitzicht over je fijne tuin ondertussen genietend van de laatste zonnestraaltjes? Wij vertellen je graag alles, neem contact op voor meer informatie!

De woning zal gebouwd gaan worden door het gerenommeerde bouwbedrijf Tijssen Bouw B.V. uit Kesteren. Ze hebben in Kesteren al diverse schitterende woningen gebouwd. Ze staan er om bekend dat ze woningen bouwen met een schitterende uitstraling. Eigen inbreng is bij hen zeker mogelijk zodat er echt een woning ontstaat die helemaal naar eigen wens is/wordt. Dat zal ook hier het geval zijn.

Deze ruime woning met leuke uitstraling en openslaande tuindeuren naar de tuin is praktisch en ruim ingedeeld en er zijn nog volop mogelijkheden om deze uit te bouwen en aan te passen naar eigen smaak. De aangebouwde garage kan ook bij de woning er bij betrokken worden of toegankelijk gemaakt worden door middel van een deur, ideaal om zo een bijkeuken, speelkamer of werkkamer hier te creëren. Ook kunnen de woning en garage op de begane grond vergroot worden, er kan een luifel voor de garage gebouwd worden. Er zijn volop mogelijkheden!

Er zijn maar liefst 4 royale slaapkamers op de eerste verdieping aanwezig en mocht je meer nodig hebben, de royale tweede verdieping zorgt er voor dat er nog eens 2 extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Veel ruimte en veel mogelijkheden. Het is namelijk ook mogelijk om de tweede verdieping te voorzien van een grote dakkapel of twee dakkapellen zodat er nog veel meer ruimte ontstaat. Natuurlijk kan er hier ook met dakramen gewerkt worden, deze verdieping is namelijk al heel groot.



is gelijk gasloos en wordt voorzien van een warmtepomp, dit is een warmtepomp die er voor zorgt dat zowel de begane grond als de eerste verdiepingvloer verwarmd maar ook gekoeld wordt. Dit kan desgewenst uitgebreid worden naar de tweede verdieping. De woning is verder volledig geïsoleerd. Zelfs de aangebouwde garage wordt in spouwmuur gebouwd en geïsoleerd. Het dak leent zich er mooi voor om hier nog zonnepanelen op te plaatsen zodat u helemaal geen kosten meer heeft.

De tuin is fantastisch, mooi diep, mooi breed, en doordat de tuin op het oosten gesitueerd is geniet u hier eigenlijk de gehele dag wel van het zonnetje in de tuin. De voortuin is ook mooi royaal en er is ruimte op de oprit voor sowieso 2 auto's. De tuin kunt u nog helemaal naar eigen sfeer, smaak en stijl aanleggen, erg leuk om iets moois te realiseren.

De woning is al vrij compleet, zo is hij compleet voorzien van water, elektra en voldoende wandcontactdozen. Het plafond is overal gespoten, er zijn nette witte deuren en de muren zijn al strak afgewerkt. De badkamer en de toiletten zijn allemaal nog geheel vrij in te vullen zoals u dat wenst.

De keuken kunt u zelf nog uitzoeken, deze is niet bij de koop inbegrepen. Met de keuken kunt u nog alle kanten op. Zo is hij in de standaard achterin de woning ingetekend echter is het ook mogelijk om deze naar voren te verplaatsen en juist aan de achterzijde bij de dubbele tuindeuren uw woonkamer te creëren. Zo maakt u er helemaal uw nieuwe en eigen thuis van.

Leuk is dat de woning zoals u gelezen heeft nog behoorlijk aangepast en uitgebreid kan worden. Zo kunt er voor kiezen om 1,20 meter of 2,40 meter uit te bouwen, dakramen of dakkapellen te laten plaatsen, de badkamer en toiletten naar eigen smaak aan te passen, de tweede verdieping zo indelen dat er 3 hele royale slaapkamers ontstaan in plaats van 4 maar ook in afwerking, vergroten van de garage etc. is er heel veel mogelijk. Van dit alles hebben wij voor u een mooi overzicht met de daarbij behorende prijzen.

Bent u nu helemaal enthousiast geworden? Neem snel contact met ons op en dan gaan wij met u om tafel om de hele woning nogmaals door te nemen zodat u naar aanleiding hiervan kan beslissen of dat u tot aankoop over wenst te gaan, wij vertellen u dan alles. Dit betreft een mooie nieuwbouw woning deze zal naar verwachting volgend jaar gebouwd gaan worden, en als alles mee zit geniet je over niet al te lange tijd van dit schitterende huis.

Pluspunten!

Bouwjaar 2024.

Gasloos, voorzien van eigen warmtepomp.

Mooie, jonge buurt.

Voldoende parkeergelegenheid.

De woning wordt desgewenst gebouwd onder Bouwgarant.

Nog veel eigen inbreng mogelijk.

Schitterende locatie!



Er zijn meerdere mogelijkheden beschikbaar.





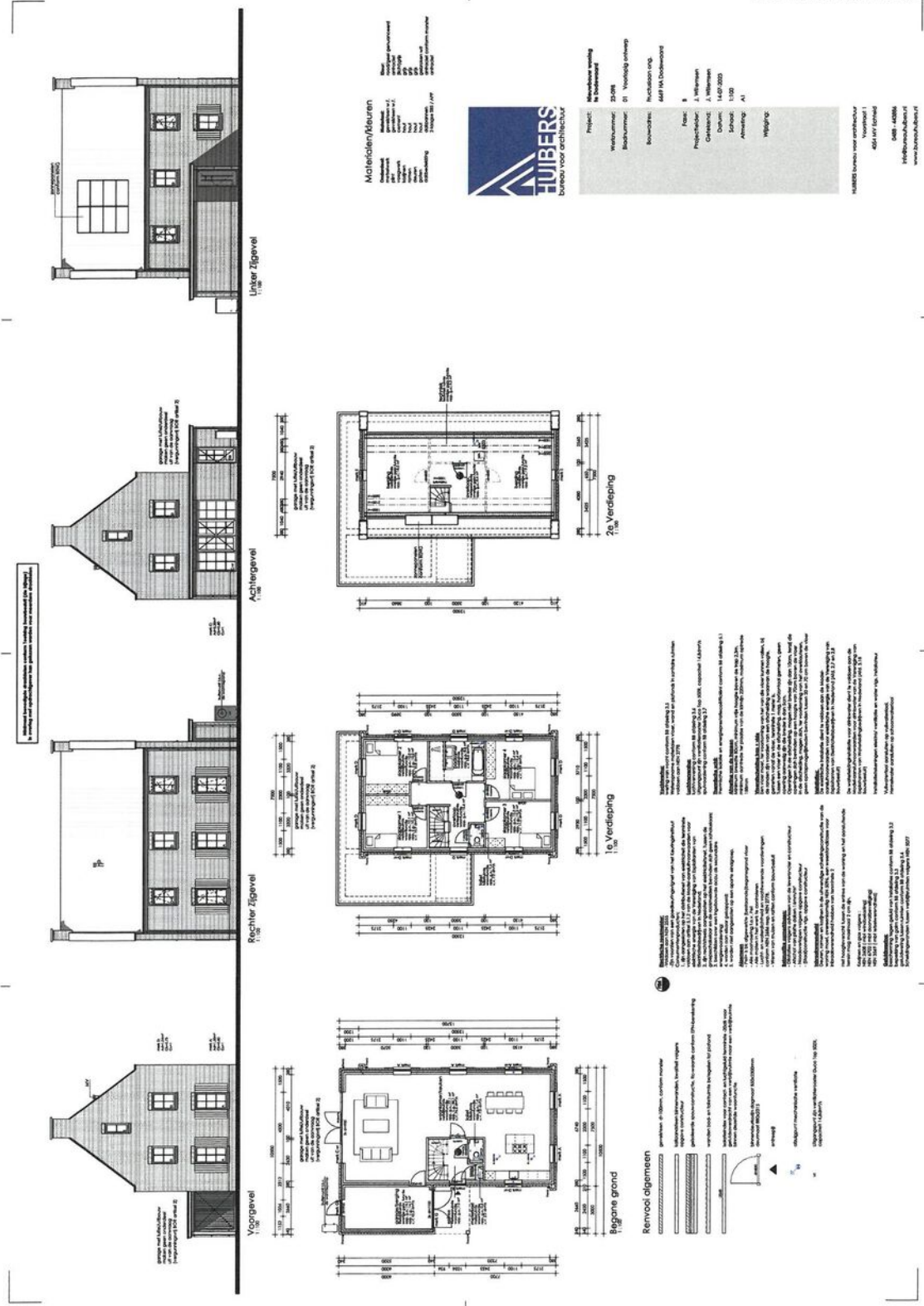






Plattegrond

Ontdek de...
Woning



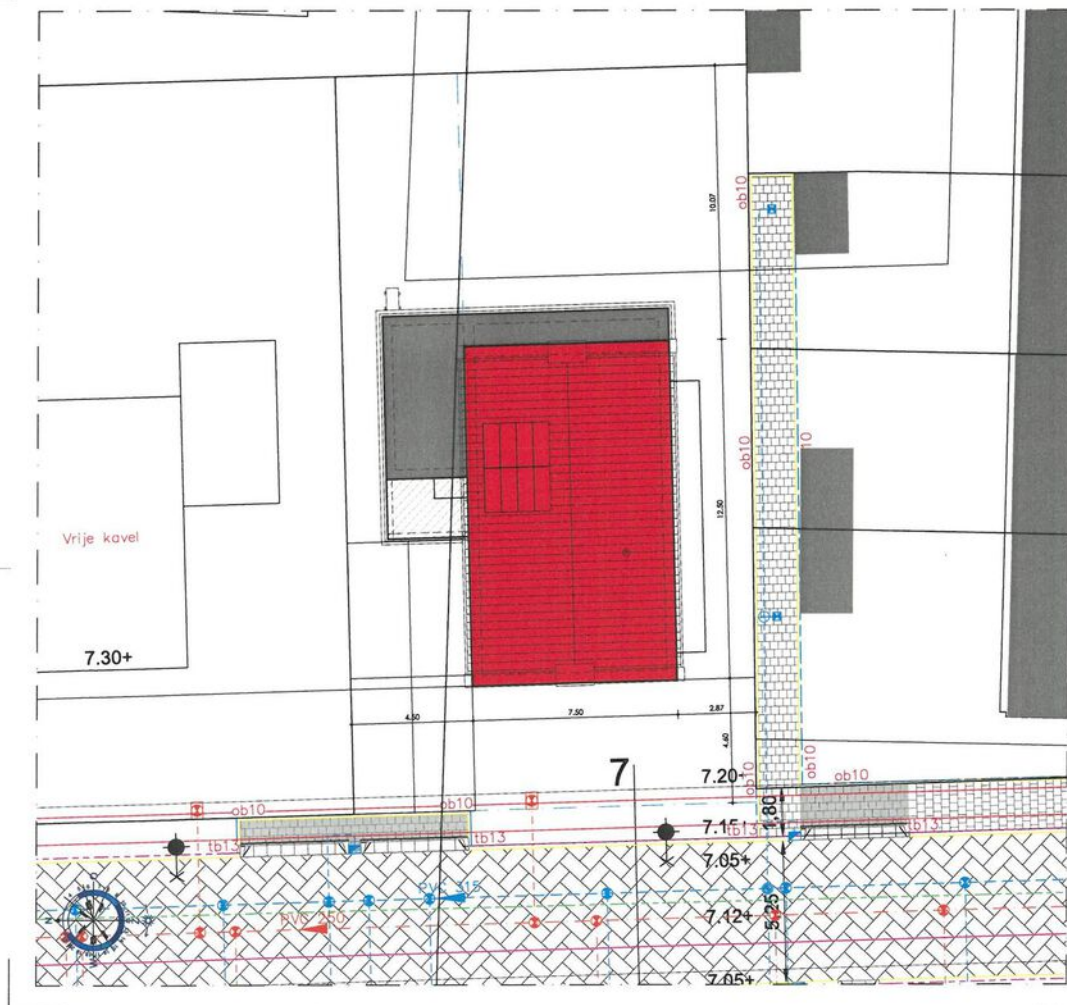
Situatie

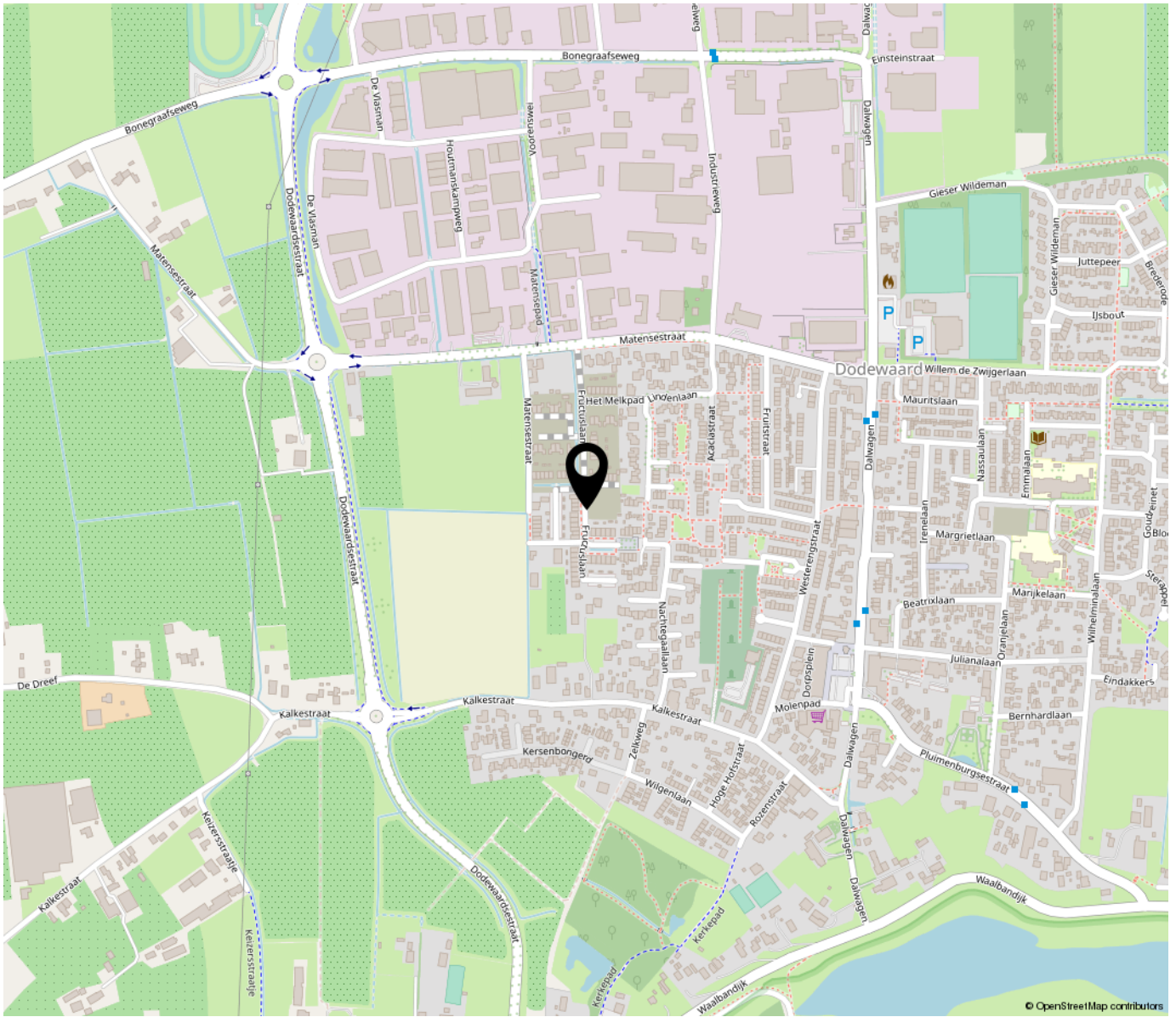
Ontdek het perceel...
van Fructuslaan 0 ong



Project: Nieuwbouw woonhuis
in Dordrecht
Werknummer: 25-078
Blaadnummer: 00 - Situatie
Bouwlocatie: Fructuslaan ong,
4469 HA Dordrecht
Faas: Situatie
Projectleider: J. Willemien
Getekend: J. Willemien
Datum: 14.07.2023
Schaal: 1:100
Afmeting: A2
Wijziging:

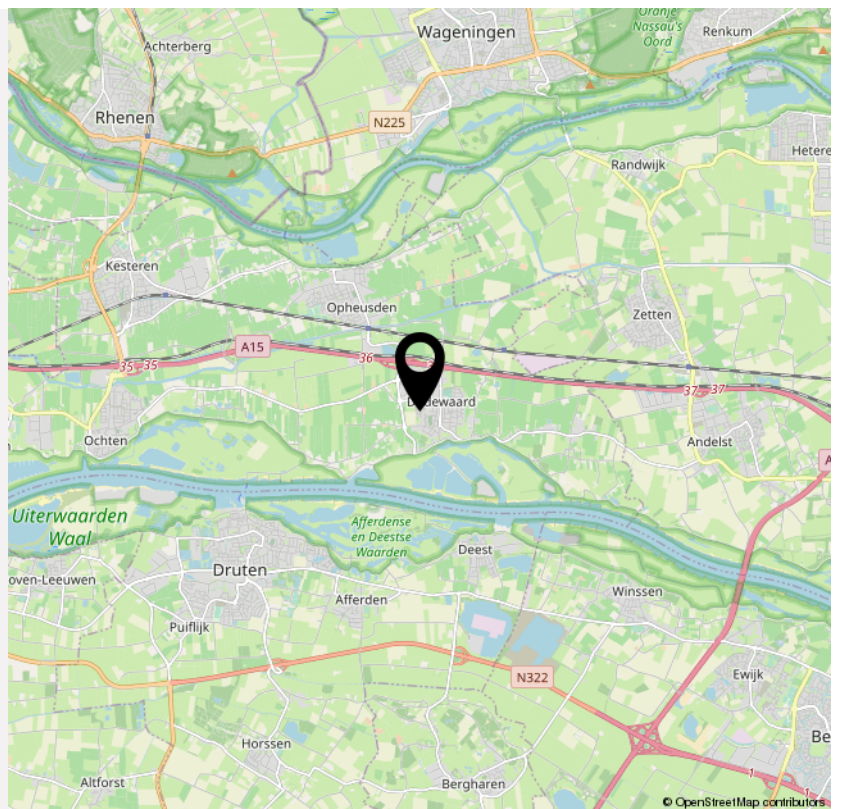
HUIBERS bureau voor architectuur
Voortstraat 1
4034 MV Etcheld
0488 - 443886
info@bureauhuibers.nl
www.bureauhuibers.nl





© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

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