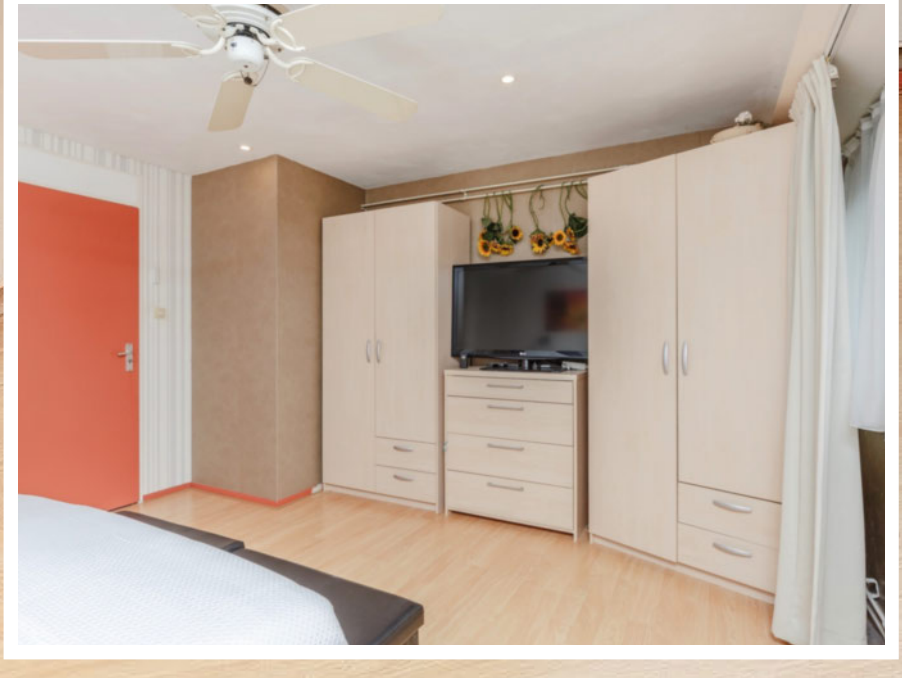
Ruime tussenwoning in een kindvriendelijke buurt

Volkersweg 42 Zwaagdijk-Oost

FIJNE TUSSENWONING IN RUSTIGE WIJK EN KINDVRIENDELIJKE BUURT

In de kindvriendelijke wijk in Zwaagdijk-Oost staat deze ruime tussenwoning uit het bouwjaar 1974 met een woonoppervlak van circa 117 m², betonnen vloeren en de beneden verdieping is voorzien van vloerverwarming. De woning is gesitueerd in een autoluwe straat en beschikt over drie slaapkamers, een ruime tuin met berging, keuken met inbouwapparatuur en tuingerichte woonkamer. In de tuin bevindt zich een heerlijke veranda waar het in het vroege voorjaar goed vertoeven is. In Zwaagdijk-Oost vind je alle dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand. Denk hierbij aan een uitgebreid winkelcentrum en veel sport en recreatiemogelijkheden. Bijna de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen.



Indeling

Begane grond
Via de voordeur bereikt u de entree met meterkast, toilet, trap naar de eerste etage en de woonkamer. De entree is licht van kleurstelling en beschikt over dezelfde vloer als de woonkamer. Het toilet is betegeld. Ook bevind zich hier een ruime bijkeuken welke voorzien is van een wasmachine en droger aansluiting.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een plavuizen vloer, welke voorzien is van vloerverwarming. De halfopen keuken beschikt over de nodige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, gaskookplaat, combi-oven en een afzuigkap. Daarnaast is er veel opbergruimte aanwezig.

Eerste etage

Via een vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot de badkamer en twee grote slaapkamers, hier kunnen met gemak drie slaapkamers gerealiseerd worden.

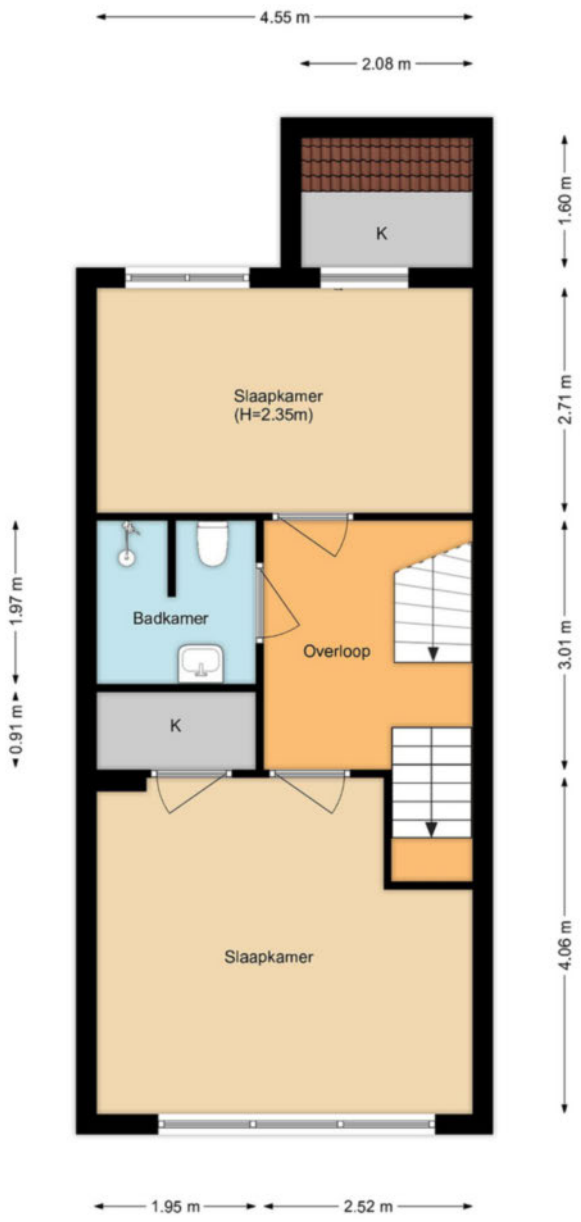
Tweede etage

Op deze verdieping treft een zeer grote zolder die middels een vaste trap bereikbaar is. Op dit moment wordt deze ruimte gebruikt om spullen op te bergen maar door vele lichtinval is deze ruimte tevens zeer geschikt om een heerlijke thuiswerkplek te realiseren.

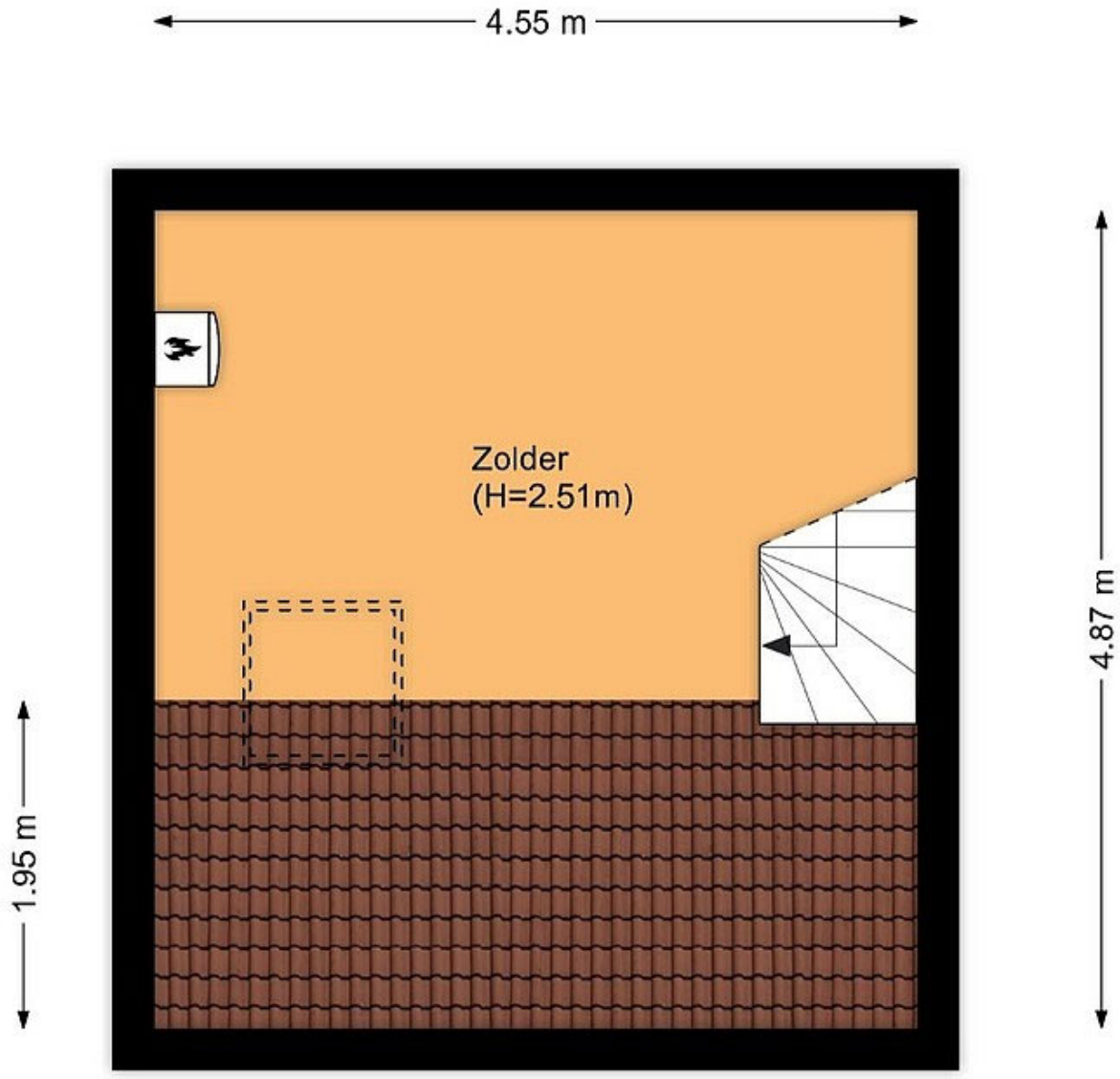
Tuin
De zeer royale achtertuin ligt aan het water en is voorzien van een grote schuur over de gehele breedte van de tuin. De tuin beschikt over een veranda waar het al vroeg in het seizoen goed vertoeven is.

Plattegrond begane grond

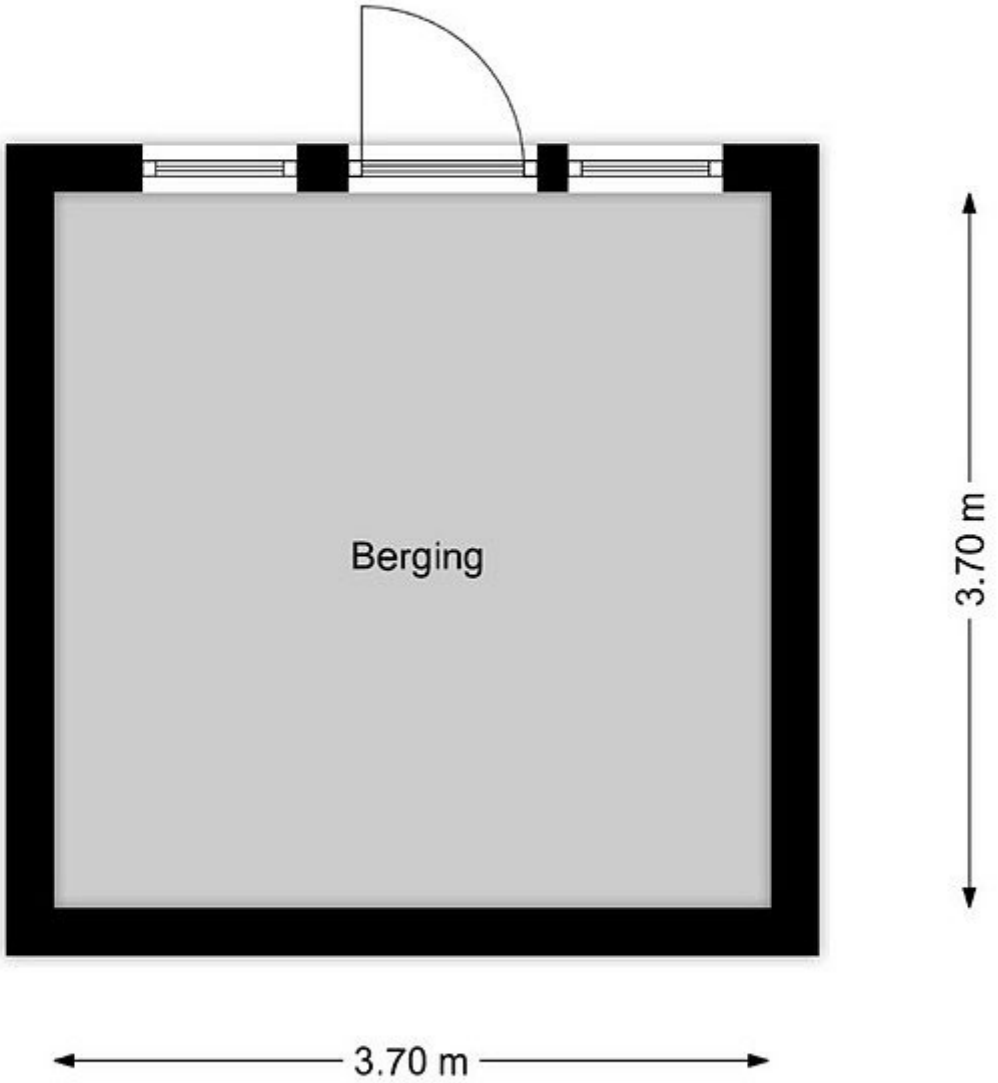
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond zolder



Plattegrond berging



Vraag & antwoord

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De 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 zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een 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 zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders 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 makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. 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 de 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’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende 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 makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Vraag & antwoord

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?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
• Financieringsvoorbehoud.
• Geen huisvestingsvergunning.

• Negatieve uitkomst van bouwkundige keuring.
• Niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
• No-Risk clausule.

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 kunt u 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. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

EXTRA INFORMATIE
Alle door RE/MAX en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden
Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage bijhorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

Waarborgsom/bankgarantie
De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Opsomming Object Specificaties

ALGEMENE INFORMATIE

Woning	Tussenwoning
Straatnaam en huisnummer	Volkersweg 42
Postcode en woonplaats	1684 NT Zwaagdijk-Oost
Bouwjaar	1974
Beschikbaar vanaf	In overleg
Woonoppervlakte	Circa 117 m2
Perceel	Circa 184 m2
Inhoud	Circa 368 m3

ENERGIELABEL INFORMATIE

Soort verwarming	CV Kombi HRE 28/24 A
Energielabel	B

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Wervershoof
Sectie	I
Nummer	1307 / 1323

BIJZONDERHEDEN

- Ruime Tussenwoning
- Drie royale slaapkamers
- Ruime bijkeuken
- Nette keuken
- CV Ketel uit 2017
- Tuin gelegen aan water
- Diverse sportmogelijkheden in de buurt
- Kindvriendelijke woonwijk

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: marcoj

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wervershoof
Sectie	I
Perceel	1307

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.

kadaster

X X X X-IIIIIIIIIII-X X X X-IIIIIIIIIII-X X X X

Neem contact met ons op
RE/MAX Direct

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Hoorn onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX". Laat ons het bewijzen.

Marco Jonk
makelaar

M 06 30 04 62 21
T 0229 29 13 13
E marcojonk@remax.nl

Direct Makelaardij B.V.
Breed 36
1621 KC Hoorn
E direct@remax.nl

www.remax.nl

RE/MAX
Direct

D-RMC-00715604_00001