

Zeer fraaie 2-onder-1 kapwoning gelegen op een toplocatie



Waarschap 21, Zwaag







Een moderne instapklare woning met vele voorzieningen in de buurt

De woning is gelegen op een toplocatie met diverse voorzieningen op enkele minuten afstand, waaronder winkelcentrum "De Bangert". Hier bevindt zich onder andere een supermarkt, gezondheidscentrum, bakkerij, vishandel en een snackbar.

De Bangert Oosterpolder is een zeer geliefde wijk onder jonge gezinnen door de voorzieningen die aanwezig zijn. Aan de strip is een kinderopvang aanwezig evenals een basisschool. De uitvalswegen richting Amsterdam en Den Oever bevinden zich op enkele minuten vanaf de woning.









Indeling van de woning

Begane grond

Vanuit de entree krijg je toegang tot de overloop, toilet, meterkast, trapkast en de deur naar de woonkamer. De keuken bevindt zich bij binnenkomst in de woonkamer met uitzicht over de zeer ruime woonkamer waar zich de eetruimte, tv ruimte en kantoorruimte bevinden. Via de openslaande deuren krijg je toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Vanuit de overloop krijg je toegang tot de vaste trap naar de tweede verdieping, de badkamer en drie slaapkamers.

De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft een luxueuze uitstraling. Er is een walk-in closet gerealiseerd en voldoende ruimte om spullen op te bergen.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn beiden goed bemeten en gerealiseerd als royale kinderkamers.

De badkamer is voorzien van een royaal bad, douche, toilet en een dubbele wastafel. Door de raampartij kun je de badkamer goed ventileren na het douchen.

Tweede verdieping

Middels de vaste trap krijg je toegang tot de tweede verdieping.

Deze enorme ruimte biedt twee ruime slaapkamers, waarvan er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde is gesitueerd.

Op de overloop bevindt zich een extra badkamer en een seperate wasruimte waar ook de cv ketel is gerealiseerd.

Achter tuin

De royale achtertuin is gelegen op het noord-oosten en voorzien van veranda en bergruimte.















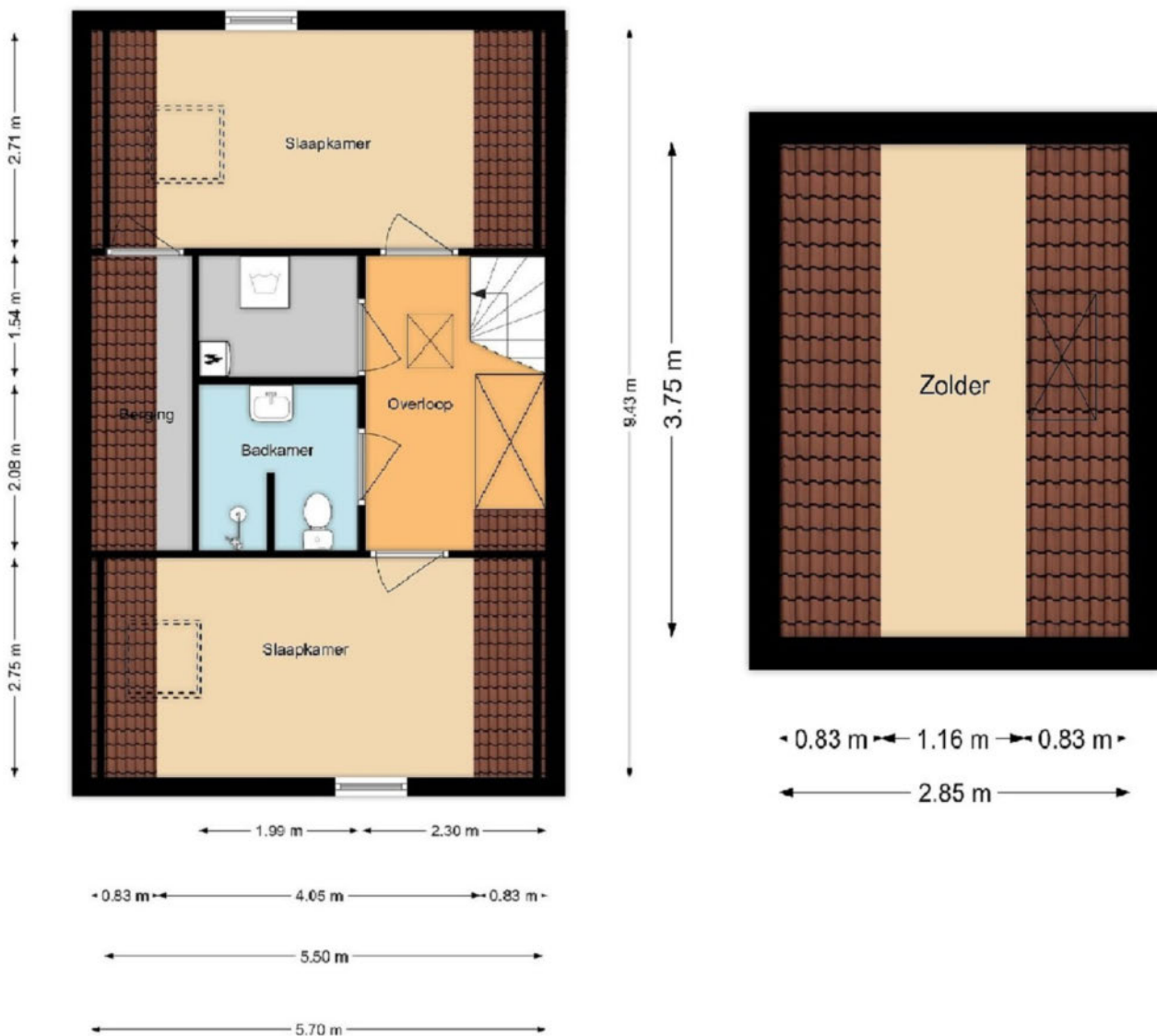




Plattegrond begane grond, eerste verdieping & berging



Plattegronden tweede verdieping & zolder



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 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 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 clause.

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 opgaaft 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 uitno-

diging 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, Vastgoed-Pro, 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.

Kenmerken woning

ALGEMENE INFORMATIE

Soort woning	2-onder-1 kapwoning
Straatnaam en huisnummer	Waarschap 21
Postcode en woonplaats	1689 WZ
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2007

Woonoppervlakte	Circa 185 m ²
Overig inpandige ruimte	Circa 4 m ²
Externe bergruimte	Circa 8 m ²
Perceel	Circa 238 m ²
Inhoud	Circa 700 m ³

Aantal kamers	8 (5 slaapkamers)
---------------	-------------------

AANVULLENDE INFORMATIE

Soort verwarming	C.V. ketel (2007) in eigendom
Energielabel	A

KADASTRALE GEGEVENS


Gemeente	Zwaag
Sectie	I
Perceel	9926

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waarschap 21



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Hoorn</p> <p>Sectie: I</p> <p>Perceel: 9926</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Uw geluk, mijn missie

RE/MAX René van der Gulik

Mijn naam is René van der Gulik, aangesloten als zelfstandig makelaar bij RE/MAX Direct in Hoorn. Met mijn passie en gedrevenheid bied ik mijn kennis en vaardigheden om te helpen bij het aankopen en verkopen van uw woning. Mijn doel is u te ontzorgen gedurende het gehele traject dat komt kijken bij deze belangrijke gebeurtenis. RE/MAX is de grootste makelaars organisatie ter wereld en actief in meer dan 100 landen!.



René van der Gulik

Makelaar

M 06 14515609

T 0229 29 13 13

E renevandergulik@remax.nl

Rene van der Gulik

Breed 36

1621KC HOORN NH

E direct@remax.nl

www.remax.nl/makelaar/renevandergulik

RE/MAX

René van der Gulik T.H.O.D.N. RE/MAX

