



'T ZWAANTJE 23 BERKEL-ENSCHOT



Vraagprijs € 539.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Deze woning met bedrijfsruimte is multifunctioneel te gebruiken en heeft veel privacy. De royale woning biedt volop leefcomfort en mag aan de voorzijde 3 meter uitgebouwd (ca 33m²) worden. De bedrijfsruimte is in pandig te bereiken en beschikt over eigen parkeerplaatsen en een garage voor eventuele opslag. U kunt er natuurlijk ook voor kiezen om het in zijn geheel te bewonen of in zijn geheel als kantoorruimte te gebruiken.

Begane grond:

Voortuin met de mogelijkheid om 4 meter uit te bouwen, tevens zijn er diverse mogelijkheden om de tuin meer privacy te geven en zodoende als 2e achtertuin te gebruiken. U treedt het woongedeelte binnen via de hal/entree. Hier is de garderobenis en de trapopgang. De woonkamer is in het verleden uitgebouwd waardoor een riant leefoppervlak is ontstaan. De zitruimte is aan de voorzijde en de open woonkeuken aan de achterzijde, de wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk en er is een schouw met gashaard. Aan de achterzijde is een aluminium schuifpui aanwezig met een prettig tuincontact en veel lichtinval. De keuken is voorzien van een gedateerde inrichting en vormt de verbinding naar de bijkeuken, In de bijkeuken is de pantry voor de bedrijfsruimte gesitueerd alsmede de toiletruimte.

Het bedrijfsgedeelte is momenteel in gebruik als kantoorruimte. Momenteel heeft het een oppervlak van 55m² en wordt de garage van 22,5m² als opslagruimte gebruikt. Er zijn natuurlijk mogelijkheden om een groter gedeelte van de woonruimte toe te kennen aan het bedrijfsgedeelte. Enkele opties zijn de 1e en 2e verdieping verhuren als woonruimte en de begane grond volledig in te richten als bedrijfsruimte. Maar de huidige situatie kan weer ideaal zijn voor degene die wonen en werken zelf graag wil combineren.

De achtertuin is gedeeltelijk betegeld en voorzien van plantenborders. Middels een stalen trap is er toegang tot het dakterras op de eerste verdieping. De garage is voorzien van een fontein, een elektrische roldeur, een tegelvloer en een systeemplafond. De garage is zowel vanuit de tuin als vanuit de kantoorruimte bereikbaar.

1e verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers (allen met wastafel) en de badkamer. De royale ouderslaapkamer is maar liefst 17m² groot en voorzien van vloerbedekking, inbouwkasten en enkele beglazing met rolluiken. Slaapkamer 2 (11m²) is aan de voorzijde gelegen en voorzien van vloerbedekking en een inbouwkast. Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en eveneens 11m², deze kamer beschikt tevens over inbouwkasten en een wastafel. Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen en wederom royaal opgezet met 15m². De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, wastafel en een toilet. Vanuit de badkamer is er toegang tot het dakterras van ca. 20m².

2e verdieping:

Middels een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot het stookhok met bergruimte. En er zijn 2 slaapkamers beiden voorzien van een dakkapel, een wastafel en bergruimte achter de knieschotten. Een van de kamers beschikt tevens over aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

FOTO'S VAN DE WONING



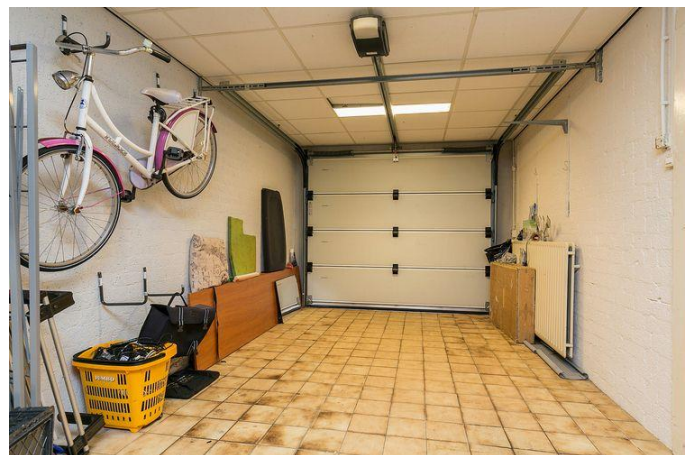
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal Slaapkamers	6
Bouwjaar/-periode	1965
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	800 m ³
Perceelgrootte	525 m ²
Woonoppervlakte	243 m ²
Woonkamer	0 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon / terras)	20 m ²
Externe bergruimte (berging)	0 m ²

Details

Ligging object	Aan drukke weg, vrij uitzicht
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas
Kabel	Ja
Type dak	Zadeldak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	10 m
Tuinbreedte	8 m
Ligging	Oost

Inzake appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	
Bijdrage aan de V.v.E.	0,=
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART



Adres: 't Zwaantje 23
Postcode / plaats: 5056 ED Berkel-Enschot
Kadastrale gemeente: BERKEL
Sectie: A
Perceel: 2194
Oppervlakte: 525 m²
Soort grond:

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☐	☐	☐	☐
buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☐
voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
brievenbus	☐	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
rookmelders	☐	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☐	☐	☐	☐
rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☐	☐	☐	☐
thermostaat	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☐
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
allesbrander	☐	☐	☐	☐
kachels	☐	☐	☐	☐
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
vast bureau	☐	☐	☐	☐
spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
-	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
bijzondere opmerkingen:				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

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'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Midden Brabant Makelaars, 013-3031899.

U bent welkom op kantoor:

Onze adresgegevens:

Midden Brabant Makelaars

Baerdijk 20

5061 GG OISTERWIJK

013-3031899

info@middenbrabant-makelaars.nl

www.middenbrabant-makelaars.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.