

TE KOOP

€ 450.000 K.K.

veni,vendi.
MAKELAARS TAXATEURS



Hoefweg 179

2665 LA Bleiswijk



Hoefweg 179 2665 LA Bleiswijk

Inleiding

Bij het kopen van een woning moet er meer kloppen dan dat het er van binnen leuk uitziet. Natuurlijk is de ligging super belangrijk. Wat is je vrijheidsbeleving? Hoe kijk je weg? Wederom een exemplaar die we graag verkopen, we nemen je graag mee voor de rondleiding.

U hebt uw bestemming bereikt, vertelt de stem uit het dashboard ons. Knerpend parkeren wij onze auto op de oprit en bekijken gelijk de sfeervol ingerichte tuin. Even twijfelen we, nemen we de trap naar de voordeur of toch de loopdeur in de garage. We besluiten de trap te nemen en komen tot onze verbazing op een heerlijk terras in de ochtendzon.

De voordeur zit opzij, een echte Hollandsche deur. Herkomst? Terwijl de woning werd gelucht kon de onderste helft gesloten blijven om het straatvuil en dieren buiten te houden. De deur zwaait uitnodigend open en we lopen de hal in. In de hal wordt direct onze nieuwsgierigheid gewekt door alle deuren, waar gaan we beginnen? Als eerste het recent vernieuwde toilet naast de voordeur en de meterkast. Op de overloop naast de trapopgang duiken we terug naar straatniveau in de onderbouw.



Ligging en indeling

Onderaan de trap vinden we het kloppende hart van de woning, een fijne ruimte wanneer we uit de tuin komen, een aanrechtblad met spoelbak, wasmachine, CV ketel en een douchehoek.....de kinderen kunnen er zo onder na het buiten spelen!

Verder achter de trap een grotere garderobe en onze aandacht wordt getrokken door een deur onder de trap. Als Hans en Grietje stappen we verbaasd een ruime en koele berging in die meer dan voldoende ruimte biedt dan alleen aan de bonusaanbiedingen.

Dan de garage of liever gezegd de dubbele garage, want er zouden met gemak twee auto's inpassen. Die wordt door ons direct tot het nieuwe kluswalhalla gedoopt en staat garant voor urenlange invulling van vrijetijdsbesteding. Door de garage even naar buiten naar het kantoorgedeelte onder het terras.

's Morgens eerst nog even thuis werken en niet als file tijger aan te hoeven sluiten lijkt ons ideaal.



Ligging en indeling

Terug op de eerste verdieping lopen we van de overloop naar de woonkamer, over de volle breedte veel lichtinval, een aluminium schuifpui naar het terras aan de voorzijde en een extra zijraam.

We zien dat ondanks de forse hoeveelheid meters de woonkamer door de verschillende hoekjes heel gezellig is en functionele hoekjes kent. Het parket is klassiek en met een stijlvolle zwarte bies afgewerkt. De sfeervolle doorkijk open haard is voor de gelegenheid aangestoken en met een kopje koffie erbij kunnen we de boel eens goed in ons opnemen.

Wat een ruimte...

De woonkamer is lekker ruim omdat de keuken aan de achterzijde is geplaatst, nou ja wat is eigenlijk voor en achter. Vanuit de keuken genieten wij van het vrije zicht en de prachtige Hollandse wolkenlucht die voorbij drijft. Niet te lang staren anders komt de afwas niet klaar. Nog even over de keuken. Door de afmeting van circa 3.60 x 3.20 is haast iedere denkbare opstelling mogelijk. We vinken een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast aan op ons lijstje. De massief (geborsteld) eikenhouten keuken kan nog wel even mee en het granieten aanrechtblad met bijpassende bar is indrukwekkend.

We nemen de short cut vanuit de keuken zo de overloop terug op en kijken nog in de extra kamer op deze verdieping. Brainstormen we al weer verder over hoe we deze kamer in zullen gaan delen voor studerende tieners en gamende pubers. Fijn dat de woonkamer opgeruimd kan blijven!

We kunnen vanuit de woonkamer door de schuifpui naar de voortuin, maar lopen de route terug naar de hal en nemen de trap naar boven.



Ligging en indeling

Op de slaapverdieping komen we vier slaapkamers tegen, allen voorzien van vaste kasten. De ouderslaapkamer heeft een kamer brede schuifdeur voor de vaste kast. Drie kamers hebben dan ook nog knieschotten, handige opbergruimtes.

Tussen de ouderslaapkamer en zijkamer doen we de deur van de badkamer open, die is lekker licht door het dubbele raam. We kruisen een whirlpool, separate douche, dubbele wastafel aan en ... wat we graag willen, een 2e toilet.

Geen balkon maar een loggia op deze verdieping, lekker om de bedden te luchten of de was te drogen, en we genieten hier met maximale privacy van de zon.

Op de overloop de trap naar de zolder, die overigens in het midden op sta hoogte is. Door het geplaatste dakraam is een extra hobby / knutselkamer gerealiseerd.



Ligging en indeling

De tuin voor en achter is mooi aangelegd en maakt een verzorgde indruk. Aan de voorzijde een eigen steigertje voor urenlang hengelplezier en in de winter kunnen we de schaatsen onder binden op eigen steiger.

Als laatste vullen wij ons lijstje aan voor wat betreft de tuin, twee terrassen, hengelplek, houtopslag, royale oprit en parkeergelegenheid, zachte grasmatten en een waterinstallatie.

NIEUW! Ben je nieuwsgierig, maar echt niet in de gelegenheid om de woning te bezichtigen? Geen probleem, wij komen naar je toe.

Met onze nieuwe Virtual Reality Tour kunnen wij je een zeer levensechte rondleiding door het pand laten beleven, vanuit je eigen bureaustoel. Benieuwd? Maak snel een afspraak met onze makelaar.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning, driveinwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1977

Dakbedekking Dakpannen
Bitumen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 444 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 178 m²

Inhoud 780 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 58 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 21 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

Locatie

Ligging Open ligging
Buiten bebouwde kom
Nabij snelweg

Energieverbruik

Energie label C

Kenmerken

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft schuifdeuren	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------









































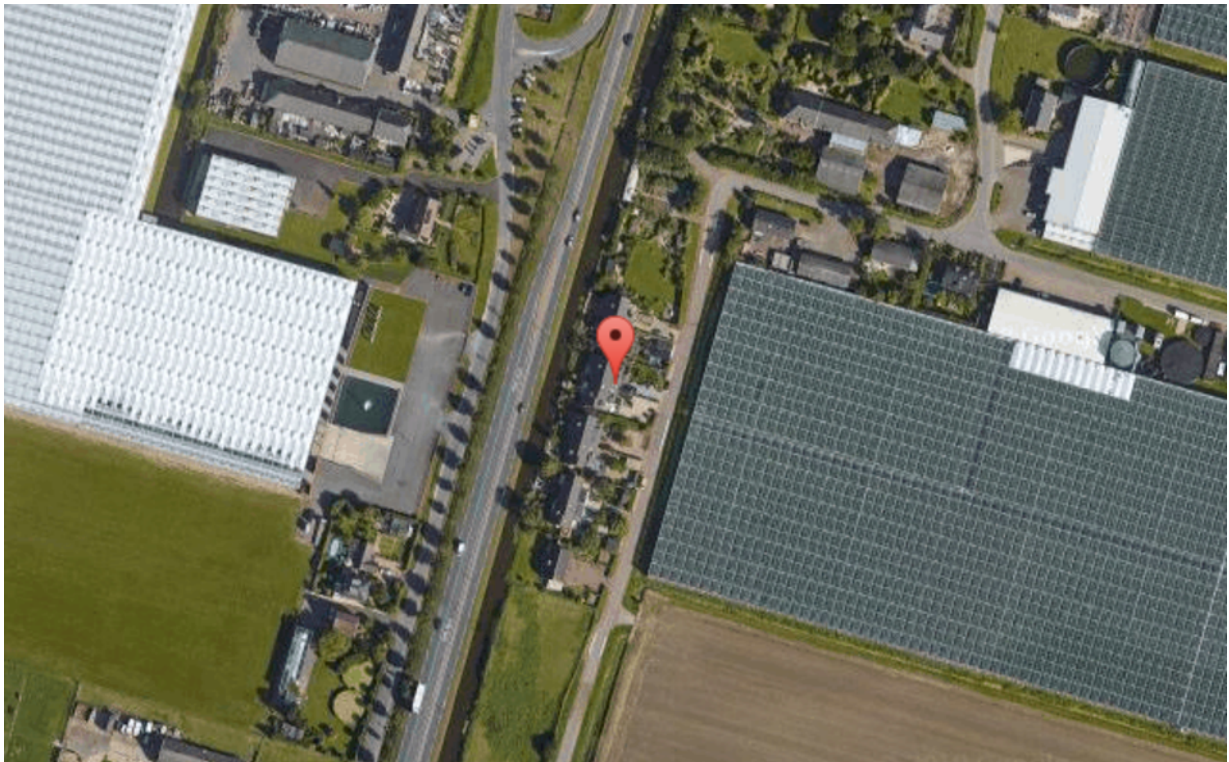








Google maps





12345

25

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 februari 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

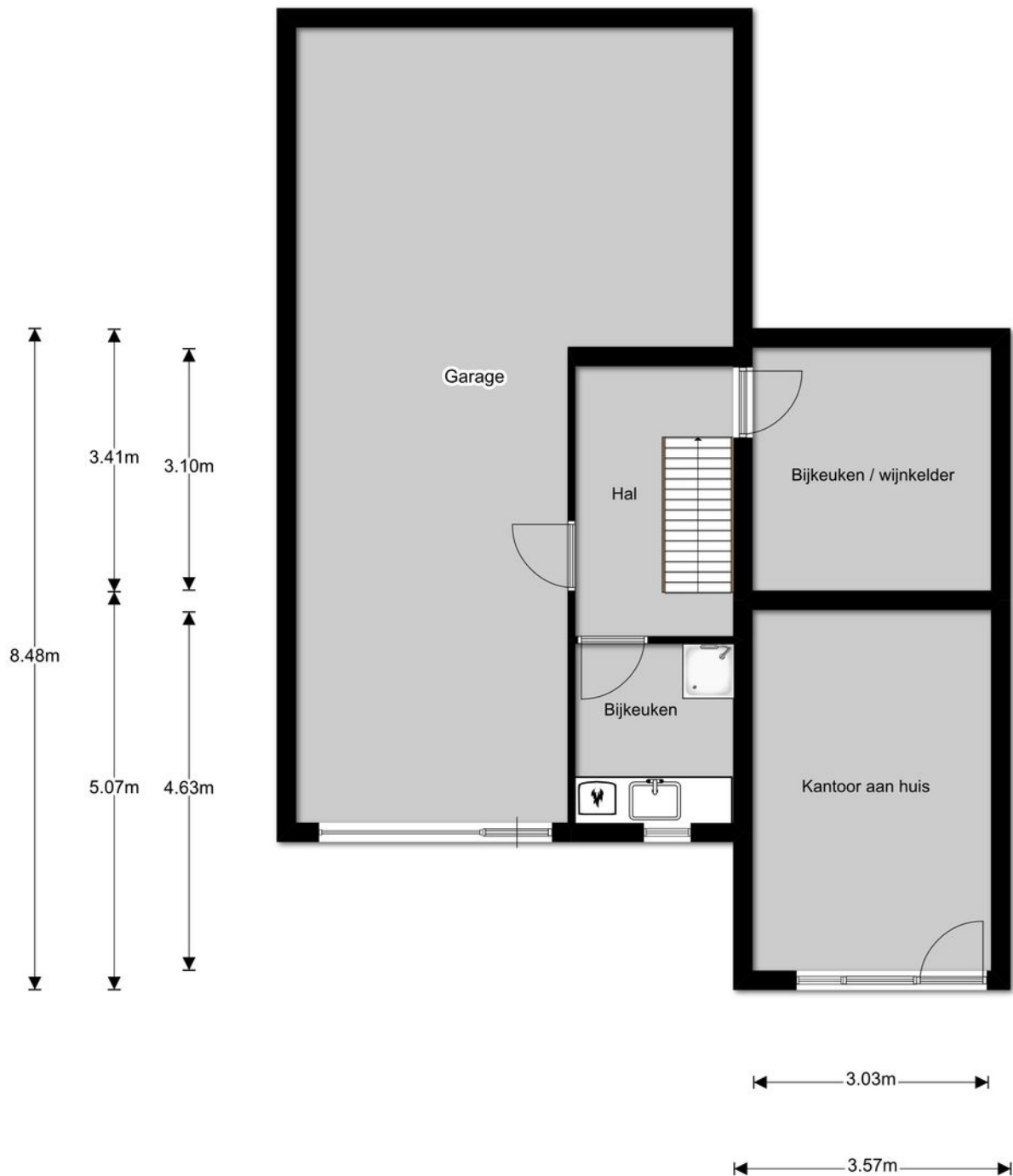
BLEISWIJK

B

1095

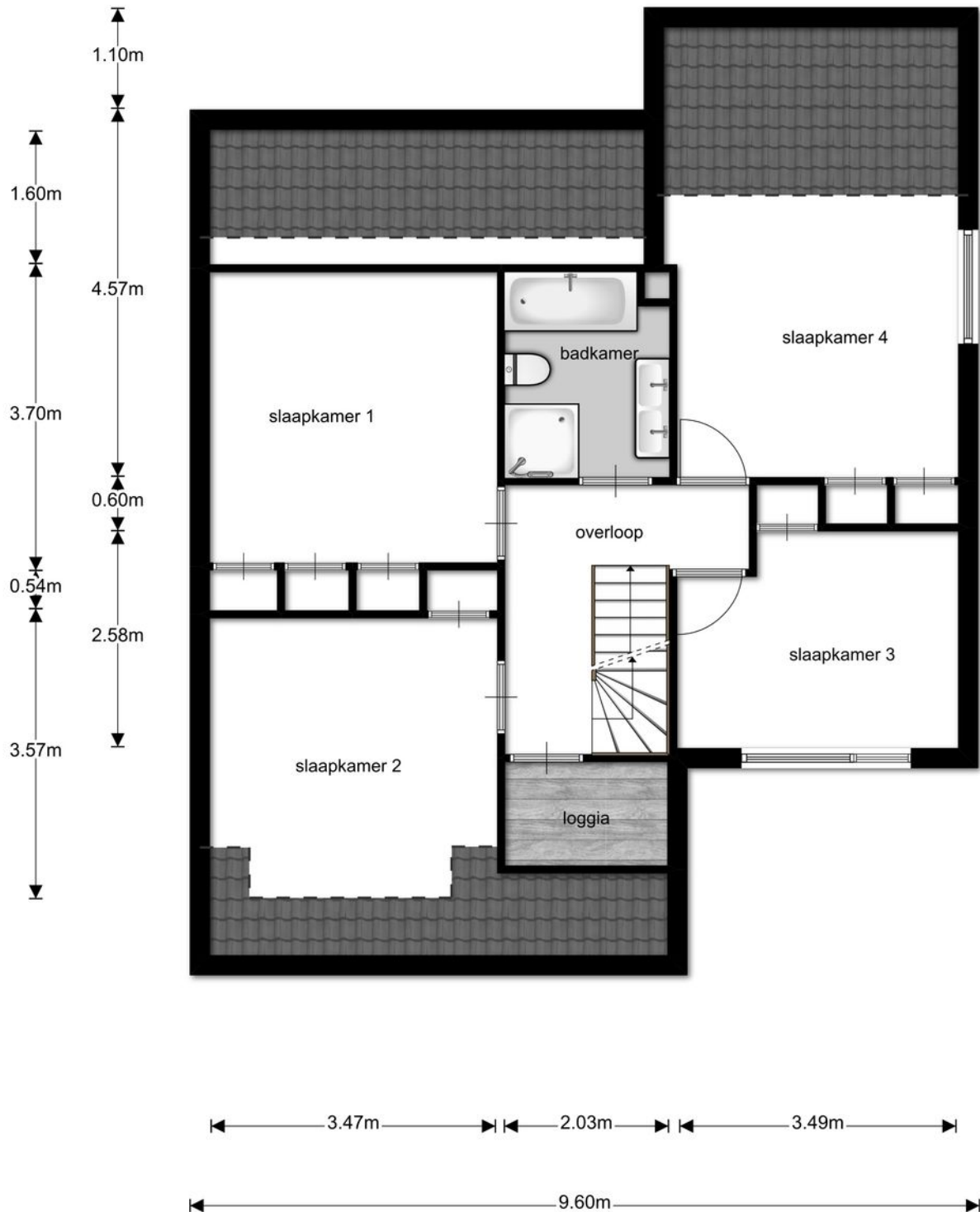
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

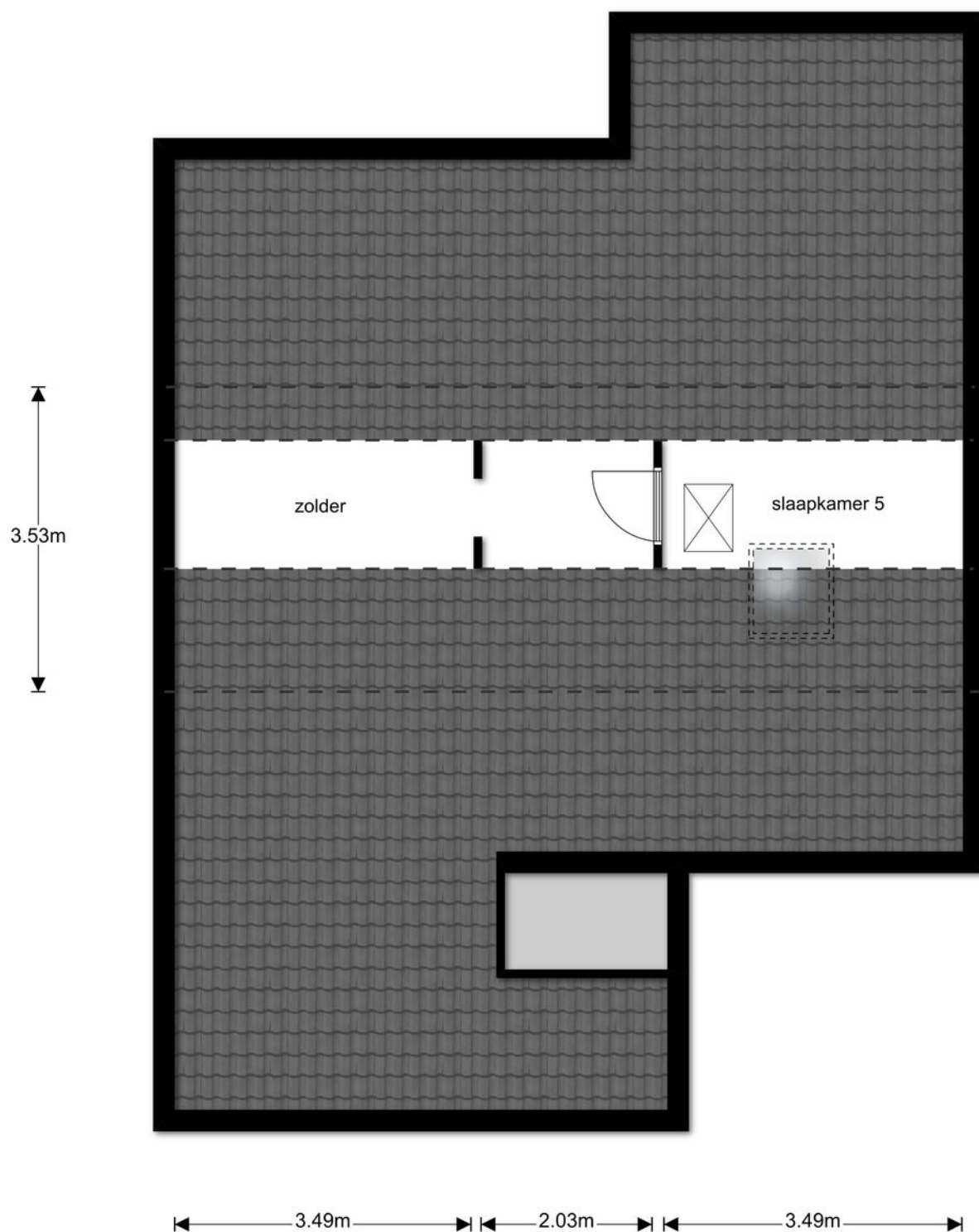
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

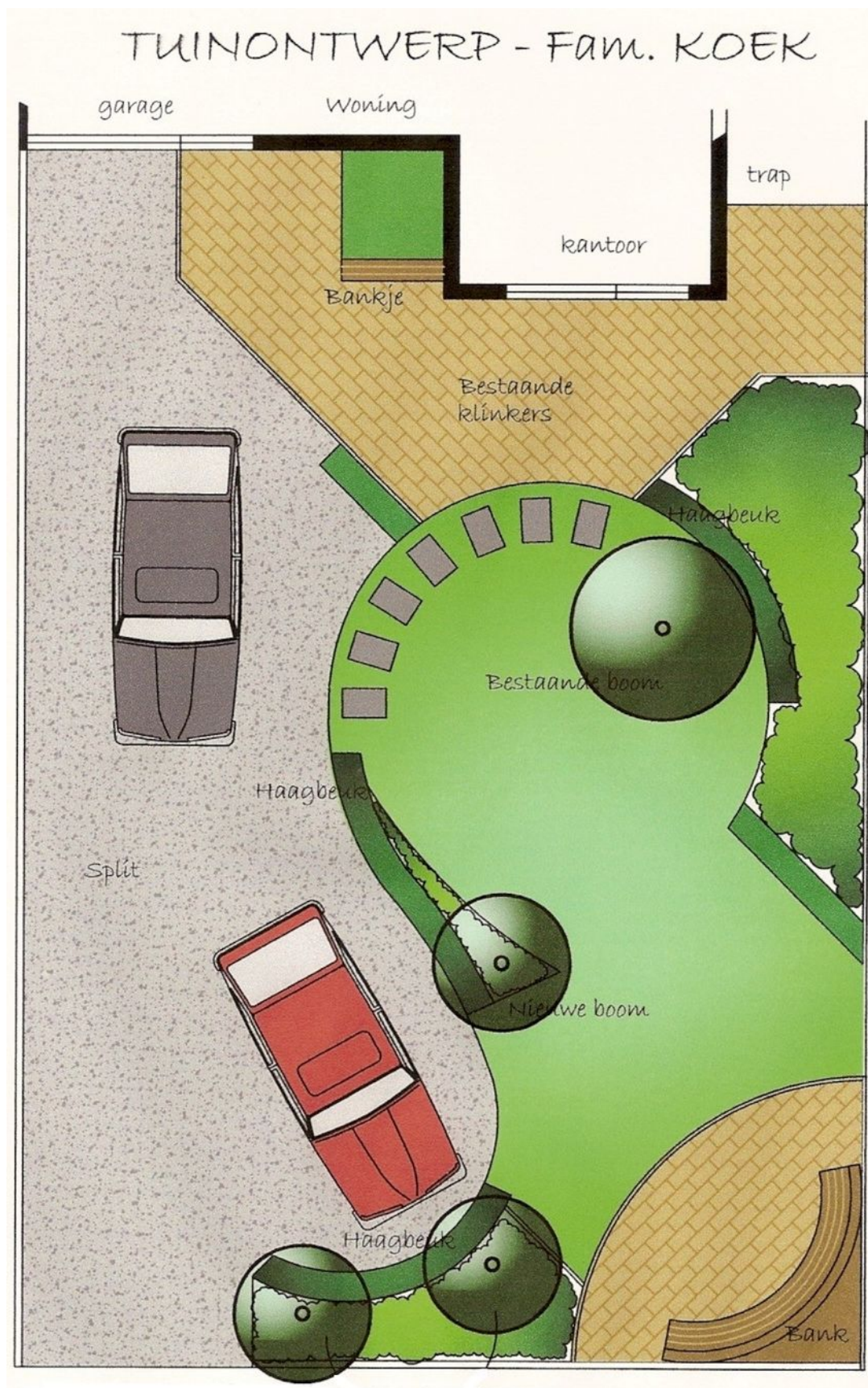


Tekeningen









De koopovereenkomst

Wat is een koopakte?

Indien u tot aankoop besluit over te gaan, worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst en in voorbeeldvorm vergezeld van alle relevante juridische bijlagen ter controle naar u gezonden. Deze koopakte bevat onder andere de gegevens van de koper en verkoper, het gekochte, de koopprijs, de notaris, de waarborgsom en de datum van eigendomsoverdracht.

Wanneer onderteken ik de koopovereenkomst?

Zodra de koop is gesloten zal de makelaar een afspraak met u maken voor het volledig doornemen en uitleggen van deze overeenkomst, waarna u tot ondertekening kunt overgaan. In de overeenkomst wordt voor u als bescherming een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een passende financiering opgenomen, wat inhoudt dat u nog van de koop af kunt zien als u binnen één maand de hypotheek niet rond blijkt te krijgen. Zodra beide partijen (koper en verkoper) de akte hebben ondertekend, ontvangt u een kopie van deze overeenkomst ten behoeve van uw eigen administratie en (indien van toepassing) voor het aanleveren bij de geldverstrekker. Tevens gaan vanaf het moment van ondertekenen de wettelijke drie dagen bedenktijd voor u in. De originele door beide partijen ondertekende akte wordt naar de projectnotaris verzonden die ervoor zal zorgen dat u binnen twee maanden wordt uitgenodigd om de woning in eigendom te verkrijgen.

De Hypotheek

Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een geldlening waarbij u uw huis 'in onderpand' geeft. Als u de aflossing of de rente van uw hypotheek niet zou betalen, dan heeft de geldgever het recht om de woning te (laten) verkopen. Alle kosten met betrekking tot de hypotheek zijn (vooralsnog) aftrekbaar van uw inkomen. Dit houdt in dat u in het jaar waarin u een hypotheek afsluit, op een forse aftrekpost kunt rekenen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de site van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl.

Welke hypotheekkosten bestaan er?

Een overzicht van de meest voorkomende aftrekbare kosten:

- ✓ Hypotheekrente
- ✓ Notariskosten en kadastraal recht voor de hypotheekakte
- ✓ Afsluitprovisie
- ✓ Taxatiekosten voor de hypotheek
- ✓ kosten van Nationale Hypotheek Garantie

Wat is Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de naam van de garantie die u kunt krijgen als u een lening (niet meer dan € 245.000,=) afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Met de NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. De rentekorting kan oplopen tot 0,9%. Dat betekent elk jaar opnieuw honderden euro's voordeel. Bij het afsluiten van NHG betaalt u eenmalig 1% over uw hypotheekbedrag. Door het rentevoordeel en de fiscale aftrekbaarheid heeft u mogelijk deze kosten gemiddeld in een jaar terugverdiend (www.nhg.nl).

Vereniging van Eigenaars

Wat is een appartementsrecht?

Een appartementsrecht, ook wel appartement genaamd, houdt in dat alle bewoners binnen het complex een privé gedeelte hebben alsmede voor een onverdeeld aandeel eigenaar zijn van het gehele complex. Dit wordt geregeld in een door de notaris op te stellen splitsingsakte waarin alle privé gedeeltes, de aandelenverhouding en het reglement van splitsing zijn opgenomen. In het reglement van splitsing wordt onder andere het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en van de privé gedeeltes afzonderlijk omschreven. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit van het complex op lange termijn voor alle eigenaren gewaarborgd blijft. Het complex wordt collectief verzekerd (opstal- en brandverzekering), de gemeenschappelijke gedeeltes worden schoongemaakt en het complex wordt onderhouden.

Word ik lid van de Vereniging van eigenaars?

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Als eigenaar mag u in uw appartement doen wat u wilt zolang u de andere eigenaars maar niet stoort door uw wijze van bewoning. Besluiten worden genomen in de bijeenkomst van eigenaars (ook genoemd de Algemene Ledenvergadering, of kortweg ALV) die tenminste éénmaal per jaar of zoveel vaker als nodig of gewenst is gehouden wordt. In de ALV kan iedere eigenaar in persoon of door een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen. Het aantal stemmen dat een eigenaar in de ALV kan uitbrengen ligt vast in het reglement van splitsing. Het bestuur wordt door de eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud e.d. Een belangrijke taak van het bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het maken van een exploitatieoverzicht (jaarrekening) over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting -een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld- wordt de maandelijkse verenigingsbijdrage voor elke appartementseigenaar vastgesteld.

Wie doet het beheer van de VvE?

Het beheer van de vereniging wordt meestal verzorgd door een professionele beheerder, waarbij (onder andere) wordt zorggedragen voor zaken als het afsluiten van verzekeringen en onderhoudscontracten, het innen van de bijdrages, het uitnodigen voor de vergaderingen, het notuleren en opstellen van de begroting en de jaarrekening, het afhandelen van klachten onderhoud en het bewaken van de reserve voor toekomstig onderhoud. Om toe te treden tot de VvE dient iedere koper meestal een administratievergoeding aan de beheerder te voldoen.

Betaal ik een bijdrage aan de VvE?

Alle jaarlijkse kosten die een vereniging van eigenaars maakt ten behoeve van bijvoorbeeld kosten voor het beheer, het schoonmaken, het verzekeren en onderhouden van het complex worden door alle eigenaren op basis van de verhouding van het gekochte binnen het complex evenredig verdeeld. Per maand betaald iedere eigenaar zo voor het schoonmaken en in stand houden van het complex. Hierdoor blijft de kwaliteit en dus ook de waarde van het complex waarvan uw woning deel uitmaakt gewaarborgd.

De projectnotaris

Wat doet de notaris?

Bij eigendomsoverdracht van een woning is de tussenkomst van een notaris noodzakelijk. Deze notaris stelt aan de hand van de gegevens uit de koopakte de leveringsakte en hypotheekakte (indien van toepassing) op en zendt deze in concept, vergezeld van de nota van afrekening ter controle naar u toe. Op de nota van afrekening staan alle terzake van de koop van de woning te betalen en te ontvangen bedragen o.a. de koopsom en het bedrag van de hypotheecaire lening, de verrekening van de VvE bijdrage, zakelijke lasten en de kosten verband houdende met de hypotheek en de verkrijging.

Wanneer word ik eigenaar?

Zodra er geen voorbehouden meer zijn, wordt door de notaris met u een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te ondertekenen. Zodra de leveringsakte bij het kadaster wordt ingeschreven, worden de gelden overgemaakt naar de verkoper, hier na u zich eigenaar mag noemen. Ongeveer vijf weken later krijgt u het eigendomsbewijs en een afschrift van de hypotheekakte toegezonden. Bij de verkoop van uw woning werken we met een vast notariskantoor dat voor een rechtszekere overdracht van uw woning zorgdraagt:

Te verwachten kosten bij het kopen van een woning

Wat is kosten koper?

De gestelde koopprijs is kosten koper wat inhoudt dat de kosten in verband met de verwerving van de woning voor uw rekening zijn. Deze kosten zijn circa 2-3% over de koopprijs en bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de eigendomsoverdracht en kadastrale kosten.

Zijn er voor mij nog andere kosten te verwachten?

Zodra u eigenaar bent van een woning krijgt u te maken met periodiek terugkerende vaste lasten. Naast de kosten die betrekking hebben op de financiering van uw woning moet u als eigenaar de volgende vaste lasten betalen:

Betaal ik als eigenaar Onroerend zaakbelasting?

Ieder huishouden in krijgt jaarlijks een aanslag onroerendezaakbelasting (OZB). De basis om de aanslag te berekenen is de waarde van het pand waarvan u eigenaar bent. De gemeenteraad stelt ieder jaar de tarieven voor de belasting vast.

Hoe zit het met Rioolrecht?

Een grote stad als Rotterdam produceert dagelijks een enorme hoeveelheid afvalwater, dat voor een groot deel op de gemeentelijke riolering wordt geloosd. Via het gemeentelijke rioolstelsel wordt het afvalwater naar diverse afvalwaterzuiveringsinstallaties afgevoerd. Het systeem van buizen en pijpleidingen moet worden onderhouden en regelmatig worden vernieuwd. De gemeente Rotterdam betaalt de hiermee verband houdende kosten uit de opbrengst van het rioolrecht. De gemeente Rotterdam heft het rioolrecht door middel van het zogenaamde aansluitrecht. Dit betekent dat iedere eigenaar wordt aangeslagen voor een of meerdere aansluitingen op de gemeentelijke riolering. Voor deze aansluiting op het rioolstelsel wordt de eigenaar jaarlijks aangeslagen, ook als het eigendom leeg staat (bron gemeente Rotterdam).

Zijn er kosten voor het Waterschap?

Een waterschap zorgt voor droge voeten en schoon water in een bepaald gebied. Het beheersgebied van Schieland en de Krimpenerwaard strekt zich uit tussen Rotterdam, Schoonhoven en Zoetermeer. Binnen dit gebied zorgt het waterschap voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het waterpeil en de waterkeringen. Daarnaast wordt een aantal wegen in de Krimpenerwaard beheerd. Om de kosten te dekken wordt iedere gebruiker een tarief (Waterschapslasten) in rekening gebracht, de hoogte kunt u berekenen op de internetsite www.schieland.nl.

Wat is een Eigen-woningforfait?

Volgens de belastingwetten geldt een eigen huis als bron van inkomen. Voorheen sprak men over huurwaardeforfait, tegenwoordig spreekt men over "eigen-woningforfait". De hoogte van deze belasting is eveneens afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Van deze WOZ- waarde moet u een bepaald percentage nemen, dit percentage is afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Dit bedrag dient u op uw aangiftebiljet op te tellen bij uw inkomen. De financieel adviseur kan u hier meer over vertellen.

Meer weten

Mist u informatie? Hebt u vragen? Aarzelt u niet. Stel uw vragen aan de makelaar tijdens de bezichtiging of bel de makelaar: 010 – 8 46 56 29.

Met vriendelijke groet,

VENI VENDI, *wij geven uw woning meer waarde*

Astrid Weps



Brainwave

- Kantoor / praktijk aan huis
- Mantelzorg mogelijkheid
- Uitstekend voor groot gezin
- Tuinkamer maken
- Bed & Breakfast

Veni Vendi

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel en Rodenrijs
010-8465629
info@venivendi.nl