# A.J. KNIPMEIJERLAAN 1

8302 PA Emmeloord

**€ 895.000 K.K.**




DE MUNT

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*

# INLEIDING

Te koop: A.J. Knipmeijerlaan 1 – Emmeloord

Ruimte, luxe en een parkachtige oase rondom uw woning en er dit jaar nog wonen? Hier kan dat.

Aan de rand van de geliefde wijk De Erven, op korte afstand van de A6, staat deze prachtige villa met parkachtige tuinen rondom. Een huis waar luxe, licht en leefruimte samenkomen – de perfecte plek voor een gezin dat royaal en comfortabel wil wonen.







# LIGGING & INDELING

**Begane grond**
Bij binnenkomst ervaart u meteen de grandeur: een ruime, lichte hal met vide en trapopgang, afgewerkt met een luxe marmervloer. Hier bevindt zich het vernieuwde toilet, ruime opbergkast en de toegang tot de royale achthoekige woon-leefkeuken.

De keuken is een absolute eyecatcher: hoogglans afwerking, een granieten werkblad en luxe inbouwapparatuur. Openslaande tuindeuren leiden u rechtstreeks naar het terras en de tuin. Vanuit de woon-leefkeuken loopt u door naar de sfeervolle voorkamer, voorzien van een gashaard en grote raampartijen die de ruimte laten stralen in licht. Dubbele deuren met glas verbinden beide leefruimtes op stijlvolle wijze.

Een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een doorgang naar de ruime garage maken de begane grond compleet.

**Eerste verdieping**
De eerste verdieping biedt volop ruimte. De master bedroom is zeer royaal en beschikt over een eigen inloopkast. Daarnaast zijn er nog twee grote slaapkamers, waarvan één eveneens met een inloopkast. Er zijn twee badkamers: één met ligbad, douche en dubbele wastafel, en een tweede badkamer




# LIGGING & INDELING

met douche en wastafel. Het toilet is separaat op de overloop.

**Tweede verdieping**
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een ruime overloop en een grote werkkamer/slaapkamer. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot een royaal balkon dat rondom loopt – een uniek plekje om van het uitzicht en de rust te genieten.





# LIGGING & INDELING

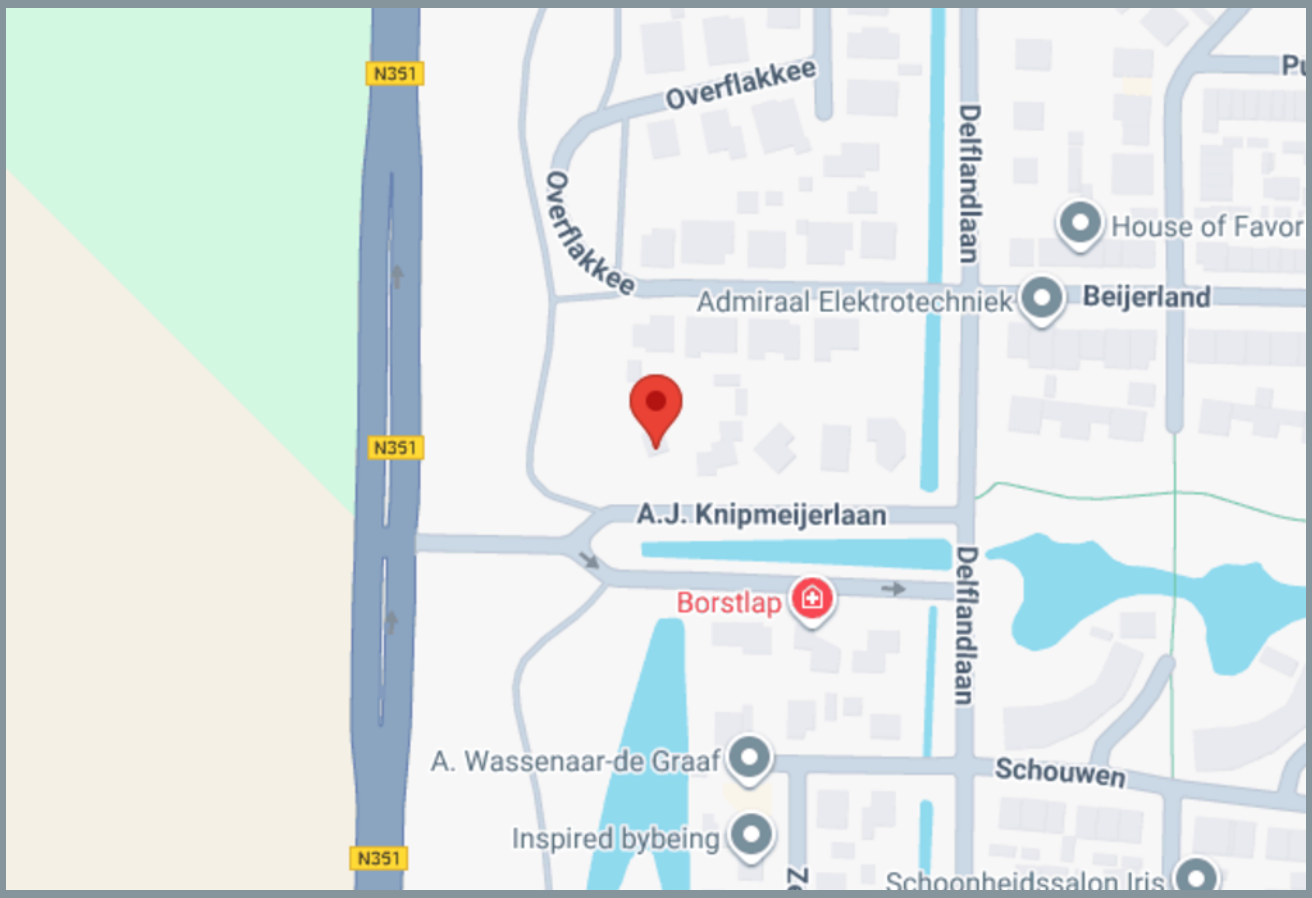
**Tuin**
En dan de tuin... Wat een genot! Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde, parkachtige tuin met veel privacy. Hier vindt u ruimte, groen en rust. Het houten buitenverblijf nodigt uit tot lange zomeravonden, barbecues en gezellige momenten met familie en vrienden.

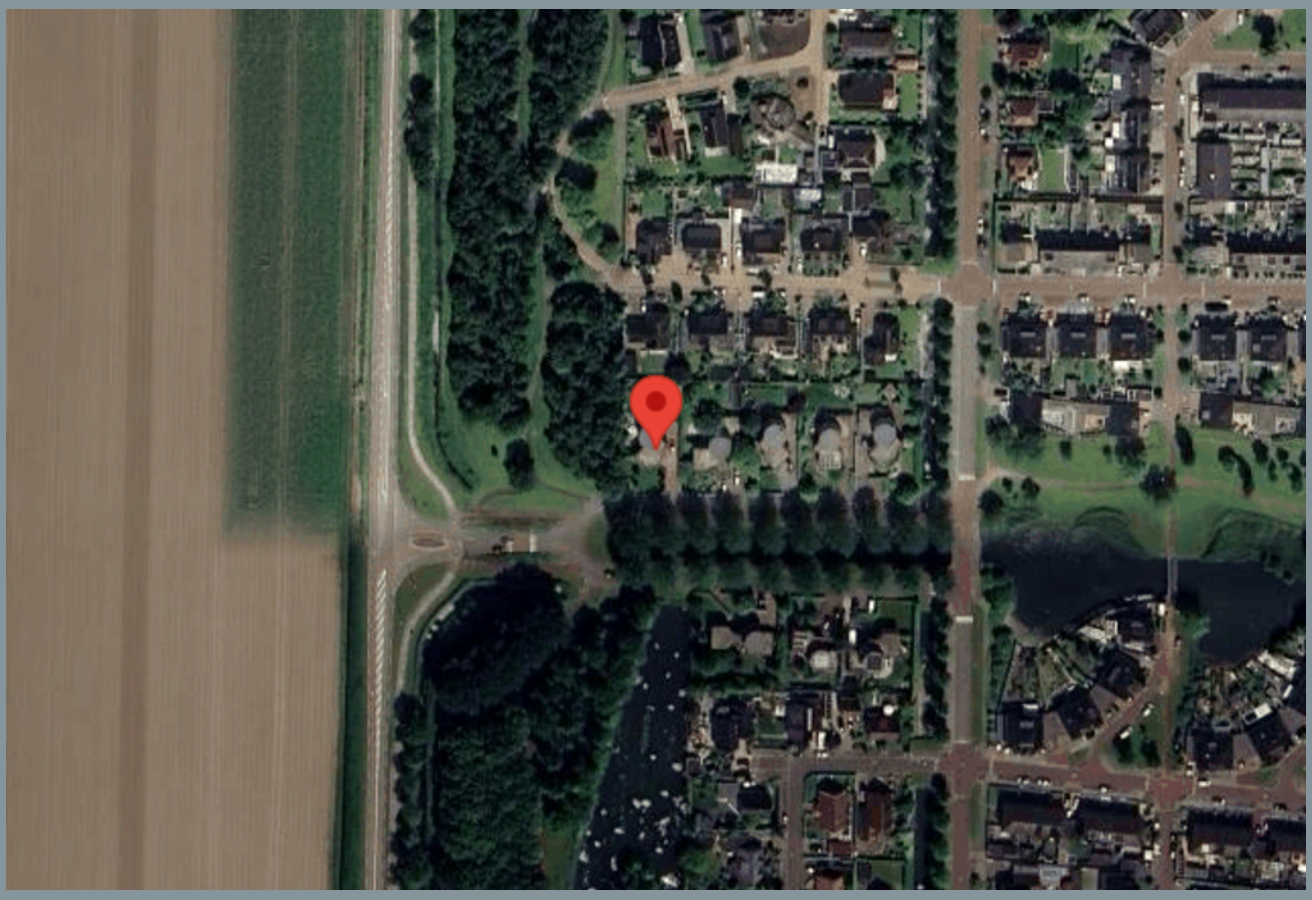
**Bijzonderheden**
- Fantastische vrijstaande gezinswoning met royale leefruimtes
- Parkachtige tuin rondom met buitenverblijf
- Luxe afwerkingen, waaronder marmeren vloer en grote antraciet vloertegels, hoogglans keuken en dubbele deuren met glas
- Drie grote slaapkamers + extra werk-/ slaapkamer op de tweede verdieping
- Twee badkamers en separaat toilet
- Ruime garage en praktische bijkeuken
- Perfecte ligging nabij de A6 en bij de entree van De Erven

Aan deze presentatie kunnen geen enkele rechten worden ontleend.

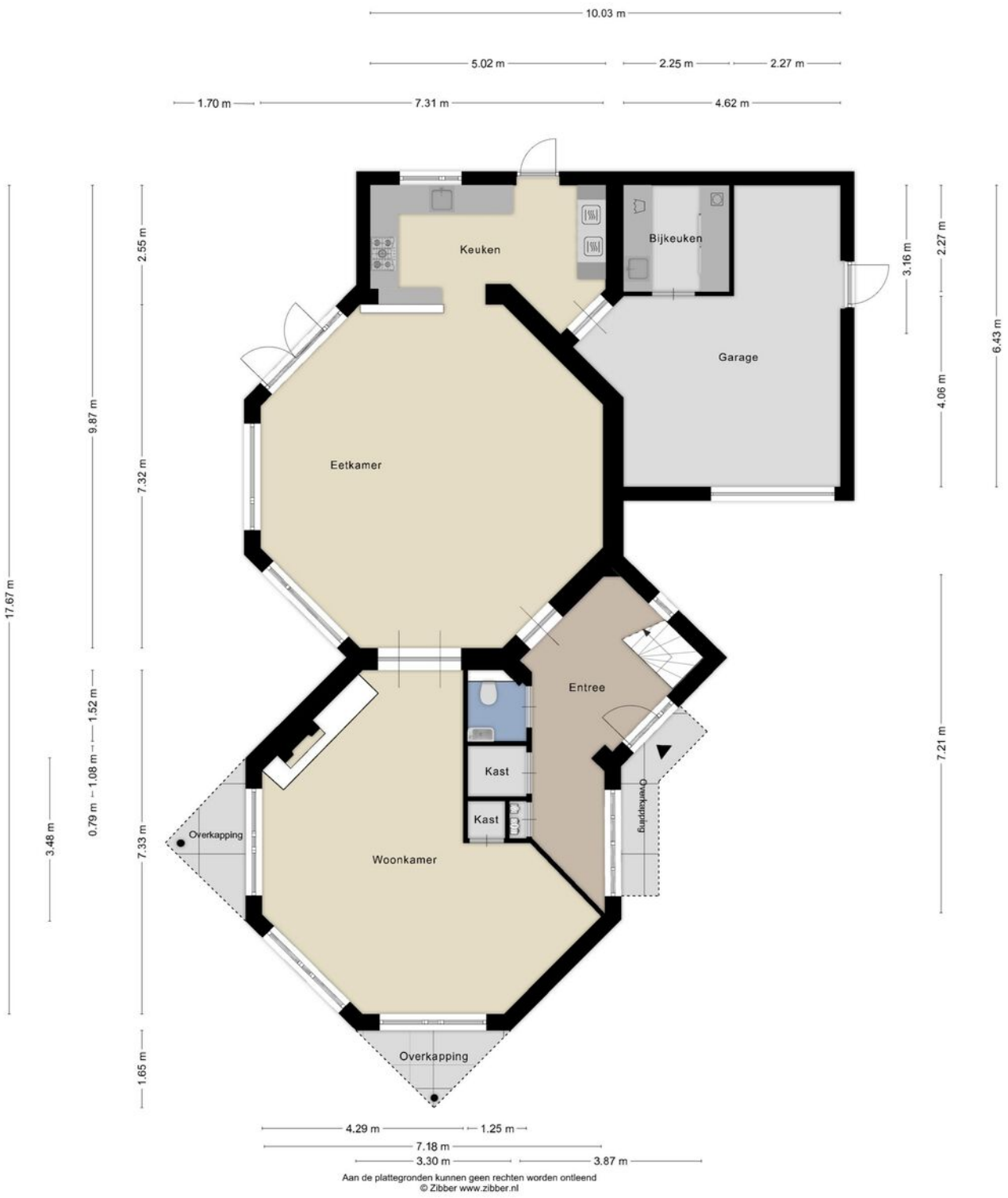
| | |
|---|---|
| **Overdracht** | |
| Vraagprijs | € 895.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |
| | |
| **Bouw** | |
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 2001 |
| Type dak | Samengesteld |
| | |
| **Oppervlaktes en inhoud** | |
| Perceeloppervlakte | 857 $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 262,5 $m^2$ |
| Inhoud | 1.068 $m^3$ |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 25,4 $m^2$ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 19,3 $m^2$ |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 19,6 $m^2$ |
| | |
| **Indeling** | |
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2 |
| Aantal balkons | 1 |
| | |
| **Locatie** | |
| Ligging | In woonwijk |
| | |
| **Tuin** | |
| Type | Tuin rondom |
| Hoofdtuin | Ja |
| Oriëntering | Noorden |
| Heeft een achterom | Ja |
| Staat | Prachtig aangelegd |
| | |
| **Energieverbruik** | |
| Energielabel | A |
| | |
| **Uitrusting** | |
| Verwarmingssysteem | Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid | Inpandige garage |
| Heeft een balkon | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |

| | |
|---|---|
| Heeft een garage | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |
| | |
| **Kadastrale gegevens** | |
| Eigendom | Eigen grond |

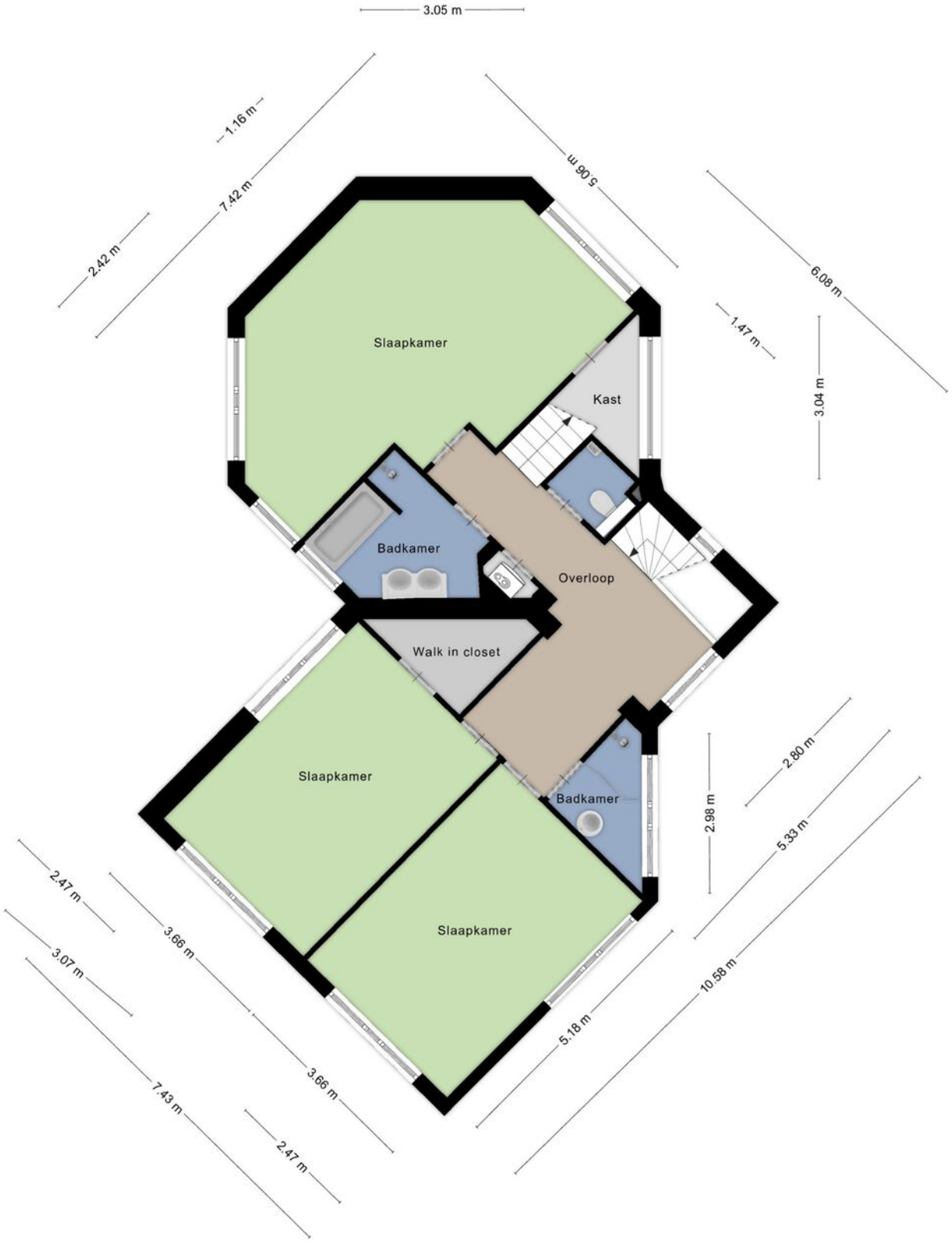

N351
Overflakkee
Overflakkee
Delflandlaan
House of Favor
Admiraal Elektrotechniek
Beijerland
N351
A.J. Knipmeijerlaan
Delflandlaan
Borstlap
A. Wassenaar-de Graaf
Schouwen
Inspired bybeing
N351



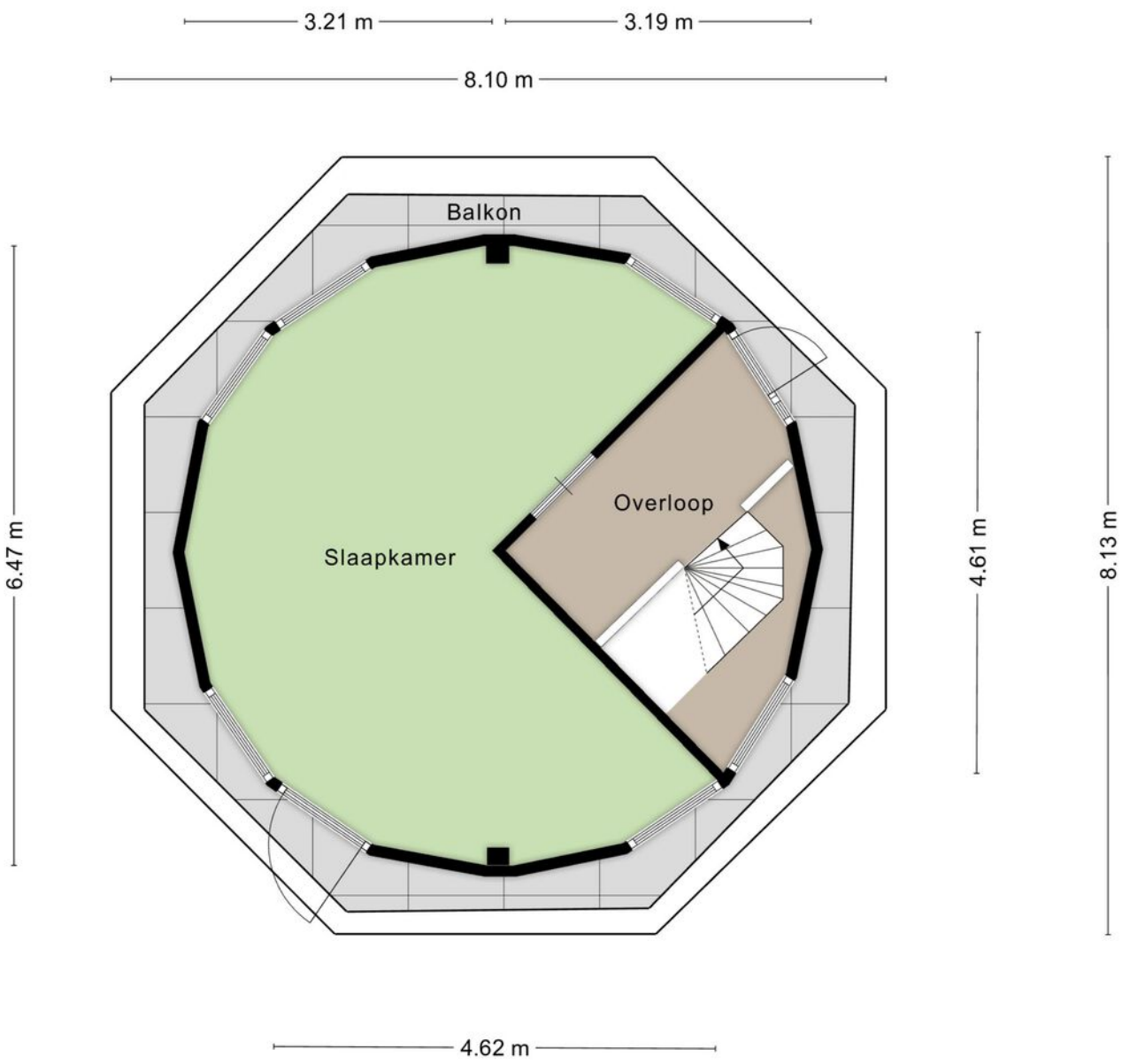

19.97 m
Overkapping
Tuinhuis
Berging
Keuken
Bijkeuken
Garage
Eetkamer
Entree
Kast
Kast
Overkapping
Woonkamer
Overkapping
41.51 m
20.93 m



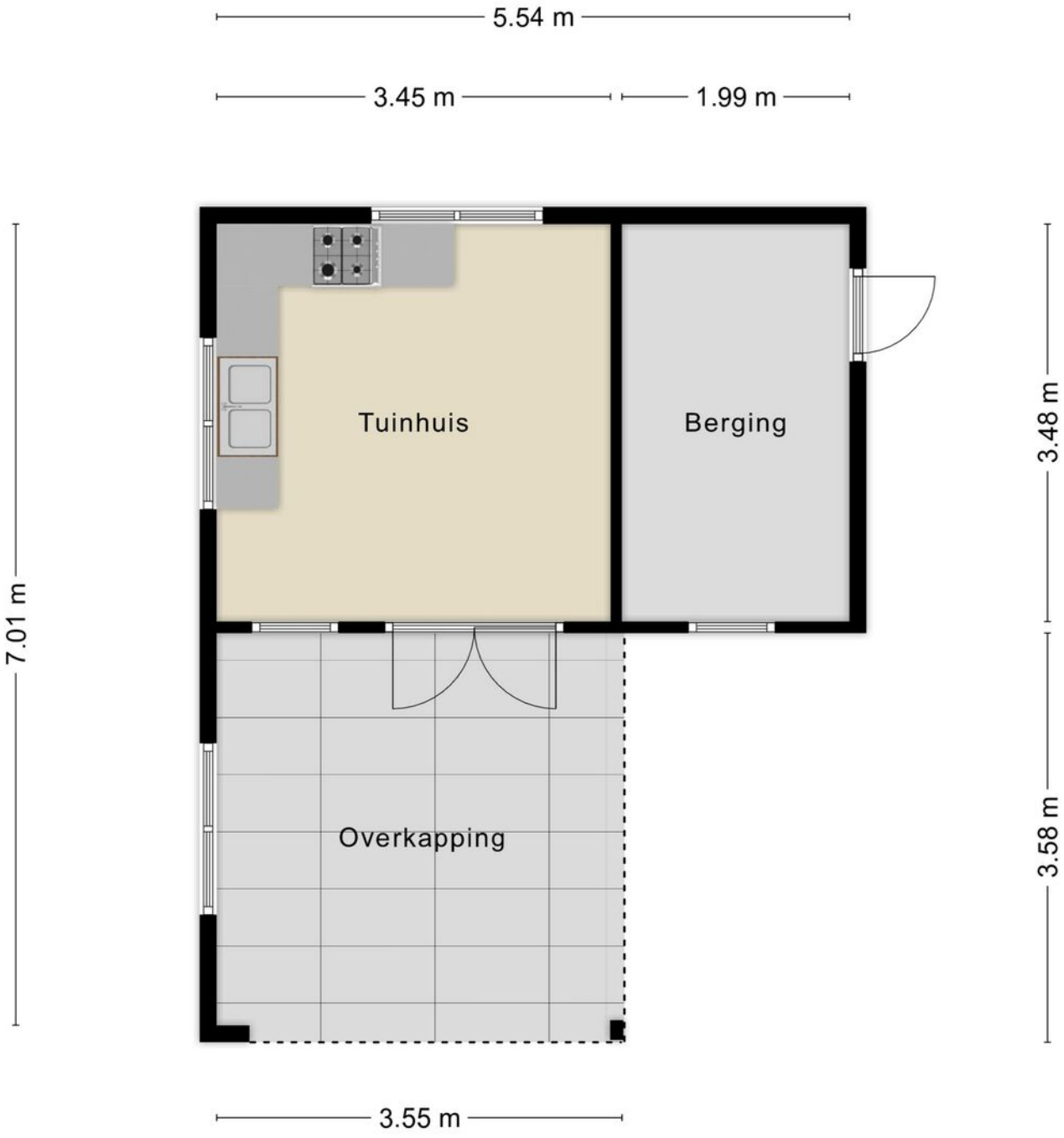

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl








OXYACONIA







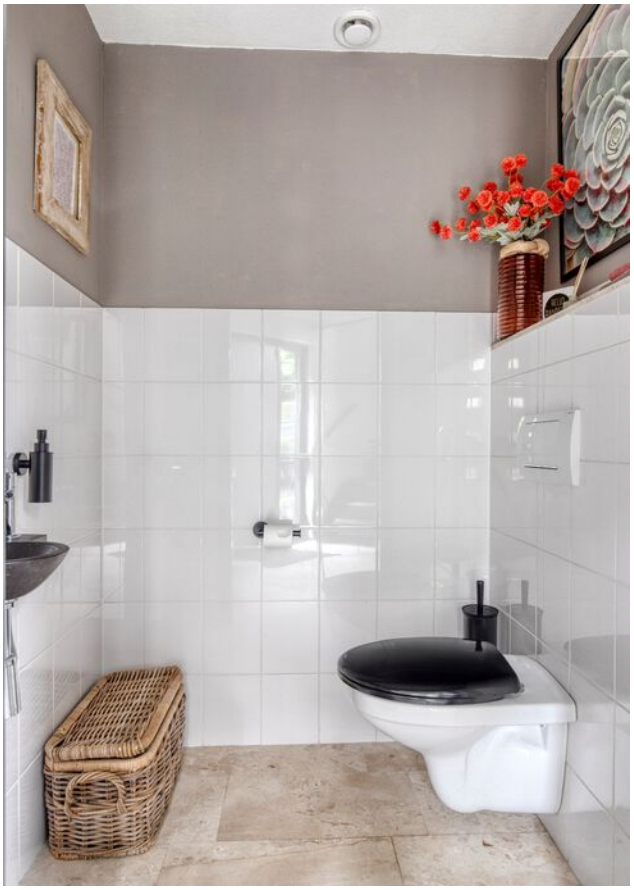





BEST OF NATIONAL GEOGRAPHIC
GEZICHTEN VAN DE WERELD









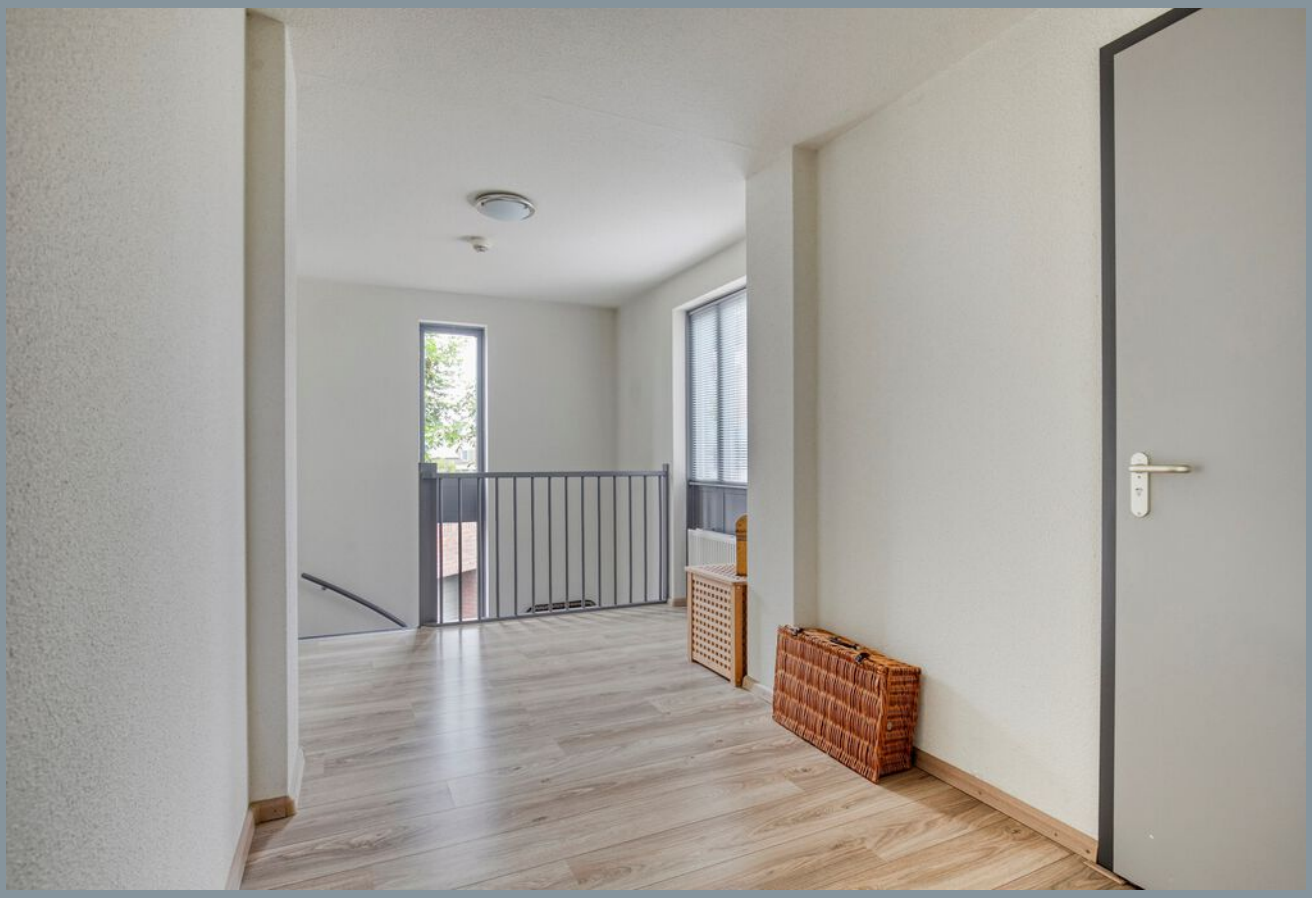


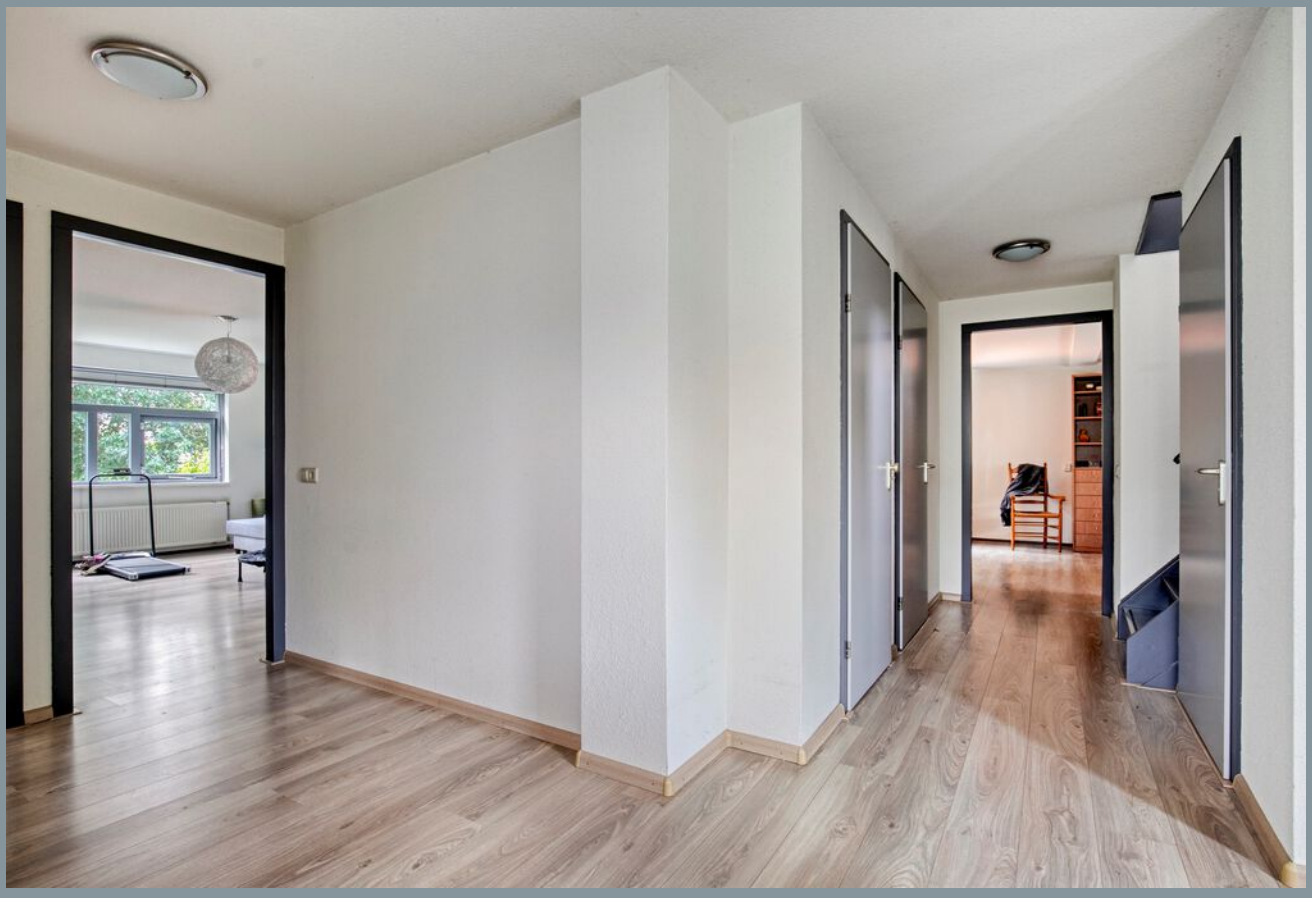
















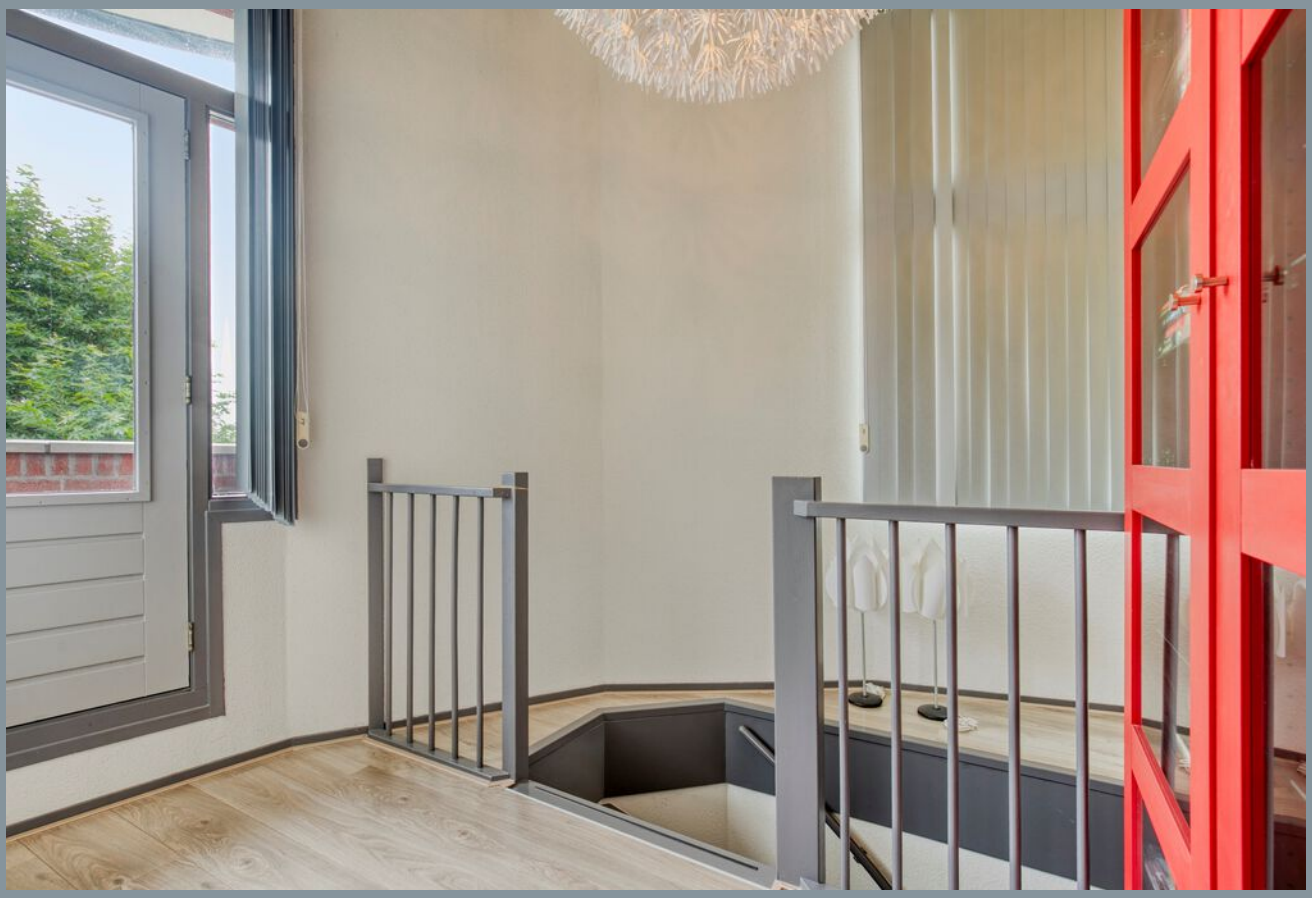








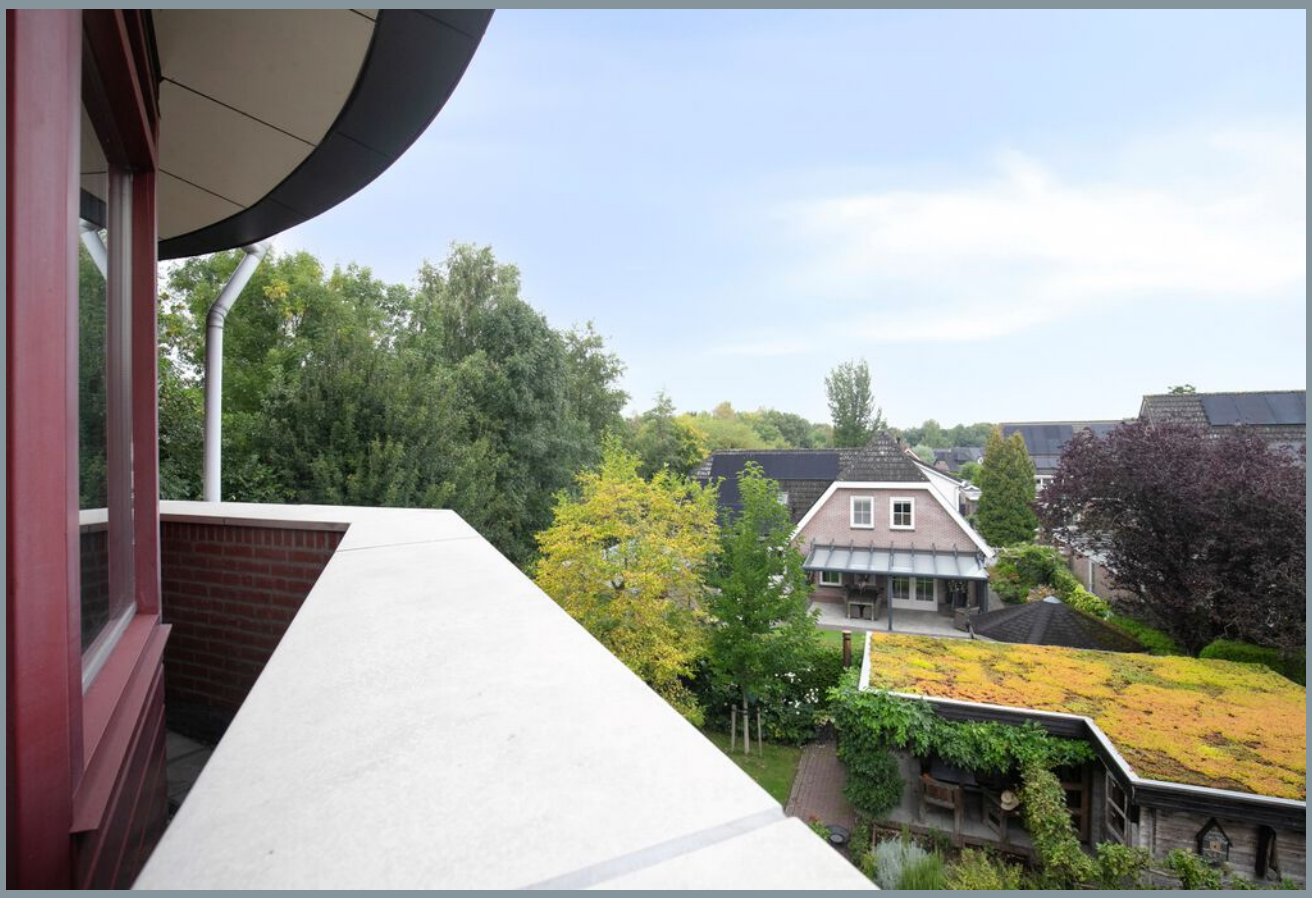





Salvador Dali



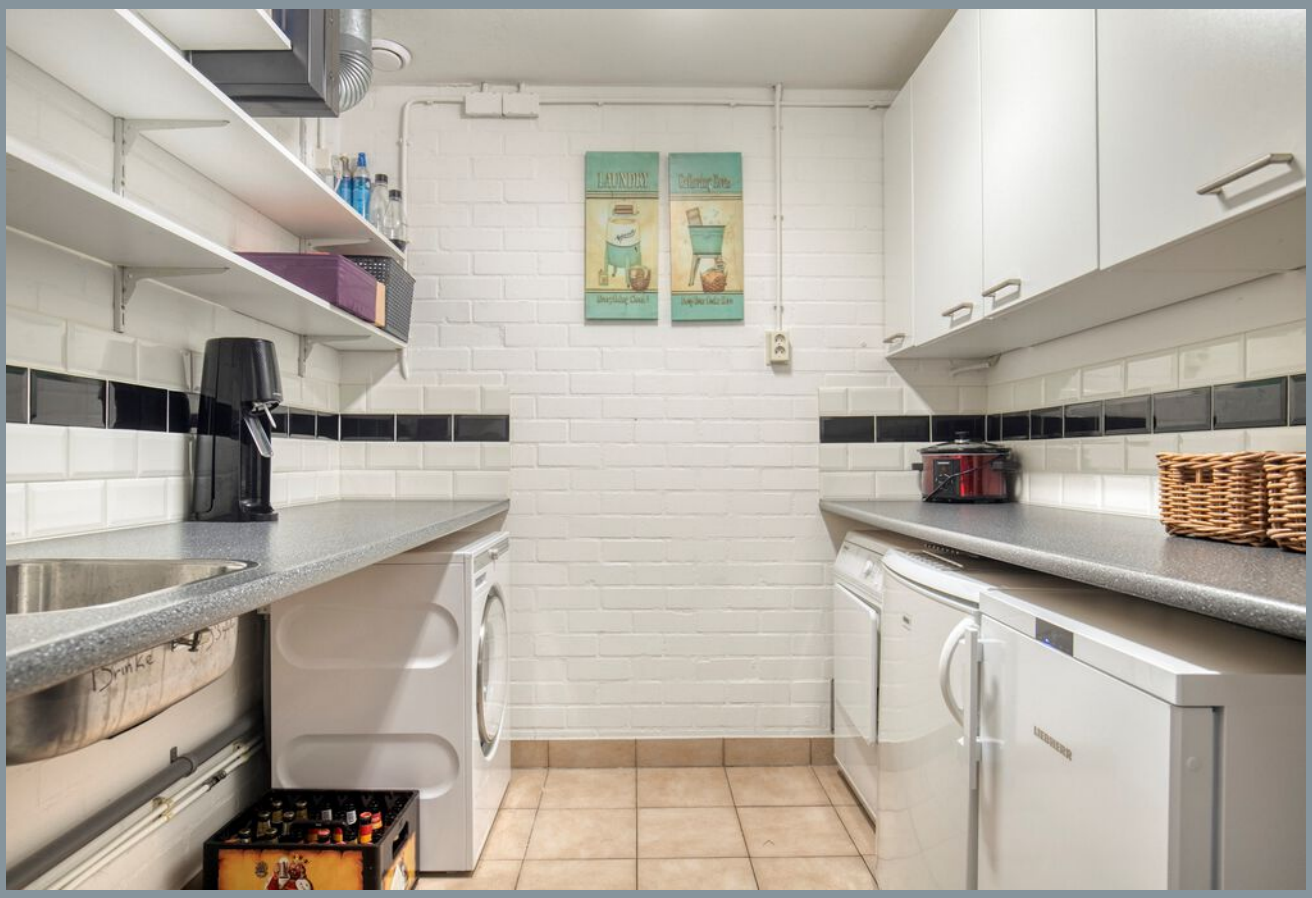











LAUNDRY

































MAKELAARDIJ DE MUNT

# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

## Bezichtiging

Tijdens een bezichtiging leidt de makelaar u rond, dit om u een goede indruk te geven van het te verkopen object. De verkoper heeft een meldingsplicht, U als koper mag verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken of bijzonderheden aan het object, uiteraard voor zover bekend bij de verkoper.

**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 VBO-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende VBO-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.




**Mag een VBO-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 bie-



dingsprocedure 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.

**Mag een VBO-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**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 VBO-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 VBO-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de VBO-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

**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.

**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 VBO-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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. VBO 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 (3 werkdagen). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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 VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**Wat is de No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de VBO No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De VBO No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de VBO No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verko-




No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

**Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?**

De VBO kent de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO en de Algemene Voorwaarden VBO voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.vbo.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@vbo.nl of verkrijgbaar via je VBO-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden VBO zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

**Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende VBO-makelaar in te schakelen.

**Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van VBO-makelaars?**

Vanuit de VBO worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere VBO-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een VBO-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de VBO-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

**Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?**

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO heeft een VBO-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

**Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

**Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

VBO-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast. b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap. c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia. d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.  Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.vbo.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

**Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

**Levering bij de notaris**

De sleutel overdracht vindt plaats, nadat de leveringsakte bij de notaris is getekend. Een sleutelverklaring voorafgaande aan de levering is niet mogelijk.








# de polder, de makelaar, de Munt




Emmeloord Bant Rutten Creil Espel Tollebeek

*“Fijn kennis met u te hebben gemaakt!”*

**DE MUNT**

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*

Onder de Toren 28
8302 BV Emmeloord
Tel. 0527 - 614 413
info@de-munt.nl
www.de-munt.nl

*De informatie in deze brochure is met zorg samen gesteld, maar u kunt geen rechten ontlenen aan hetgeen in deze brochure staat vermeld.*
*Op al onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden en de gedragscode van de VBO van toepassing.*
*Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft op uitwerking.*

LinkedIn

facebook

twitter

VBO MAKELAAR

funda powered by nvm



Nagele Ens Kraggenburg Marknesse Luttelgeest