

# meerwaerde

makelaars



TE KOOP

Oostmaat 9  
€ 439.000,-- k.k.

Kolkkamp 5 3751 CX \* Bunschoten \* Tel (033) 2981870\* Fax (033) 2988522\* [www.meerwaerde.nl](http://www.meerwaerde.nl)  
[makelaars@meerwaerde.nl](mailto:makelaars@meerwaerde.nl)\* IBAN: NL34ABNA0411812963\* KvK Gooi- en Eemland 31.04.29.96



<b>Type woning:</b>	Twee-onder-een-kap woning
<b>Bouwjaar:</b>	1952
<b>Aantal kamers:</b>	7
<b>Aantal slaapkamers:</b>	6
<b>Perceelgrootte</b>	184 m2
<b>Woonoppervlakte</b>	144 m2
<b>Inhoud:</b>	428 m3
<b>Aanvaarding:</b>	In overleg



### Omschrijving:

Deze zeer verrassend ruime twee-onder-een-kap woning is gunstig gelegen nabij de Jachthaven, het winkelcentrum en het nieuwbouwplan Zuyderzee. De woning is op tal van onderdelen verbouwd en beschikt o.a. over een in 2015 nieuw gebouwde riante zijaanbouw van 7,5 x 4,2 meter met verdieping. Deze ruimte is ingedeeld als schuur, woonruimte en op de verdieping 2 slaapkamers en badkamer.

Verder is er sprake van een ruime woonkamer, moderne keuken en luxe badkamer. Met 6 slaapkamers is dit ook een woning voor grote(re) gezinnen.

Het buitenterrein met carport aan de voorzijde biedt de mogelijkheid voor het parkeren op eigen terrein. Achter de woning is er voldoende ruimte met een zonnige straat met kwaliteits aluminium veranda-tuinkamer afsluitbaar met elektrische screen.

### Bijzonderheden:

Bouwjaar ca 1952. Perceeloppervlakte 184 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte ca 144 m<sup>2</sup>.

Alles geschilderd en gesausd\* Recent nieuw gebouwde zij-aanbouw van 7,5 x 4,2 meter met verdieping\* Nieuwe straat aan voor- en achterzijde. Nieuwe riolering onder aangebouwd gedeelte\* Glazen overkapping-veranda\* Dakkapel laten betimmeren met betonplex.

### Begane grond:

Voorentree, hal met trapopgang en (hangend) toilet met wastafel en vloer van handgebakken Italiaanse tegels. Kelderruimte. Meterkast met nieuwe groepen. Woonkamer met nieuwe hout gestookte openhaard, gladde muren en openslaande deuren naar keuken. Zijaanbouw van 7,5 x 4,2 meter. Hier bevindt zich een gedeelte schuur en een woon/eetkamer met openslaande deuren naar de tuin. Complete keuken met marmeren vloer, kunststof aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur o.a. keramieke spoelbakken, gasfornuis, combi-oven en magnetron. Achterhal met doorloop naar schuur met keukenblok en aansluiting voor wasmachine en droger. Vlizotrap naar bergzolder.

### 1e verdieping:

Overloop met vloerbedekking. 1e slaapkamer met dakkapel en vloerbedekking. Ouderslaapkamer met vloerbedekking, bergruimtes en airco unit. 3e slaapkamer met vloerbedekking, airco unit en vaste kast. Moderne badkamer met natuurstenen vloer, dakkapel en diverse sanitaire voorzieningen o.a. dubbele (inloop) stortdouche, badmeubel, dubbele wastafel en toilet. 2 slaapkamers boven zijaanbouw met dakkapel, gladde muren en plafonds met inbouwspotjes.

### 2e verdieping:

Vaste trap naar zolderverdieping met opstelling voor cv combi ketel en bergruimtes. Zolderkamer met velux dakraam, schuifwanden, gipsplaten en rookmelder.

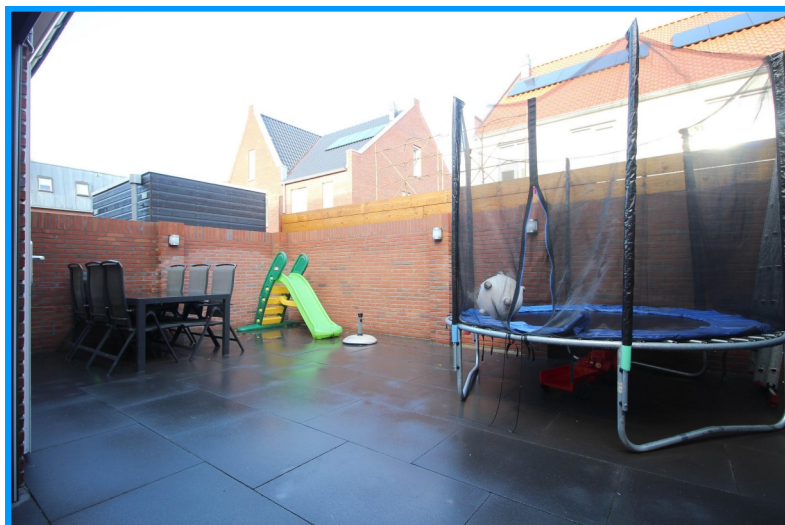
### Tuin:

Tuin met sierbestrating en gemetselde muur. Kwaliteits glazen veranda (tuinkamer) met aluminium profielen en geheel afsluitbaar met elektrische screen.



Voor aanzicht

Tuin met sierbestrating en glazen veranda met screens



Achtertuint



Woonkamer met nieuwe hout gestookte openhaard

Woonkamer met gladde muren en openslaande deuren naar keuken



Woon/Eetkamer



Complete keuken met diverse  
inbouwapparatuur

Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer

Badkamer met diverse sanitair-  
re voorzieningen



Slaapkamer



Slaapkamer

Slaapkamer



Badkamer met diverse sanitaire voorzieningen





## Algemene informatie

Namens de verkoper willen we u bedanken voor de getoonde interesse in deze woning. Hieronder vindt u de uitleg over veel voorkomende termen die tijdens een koopproces van een woning voorbij kunnen komen. Indien u vragen heeft of indien er zaken onduidelijk zijn, dan vernemen wij dat graag van u.

### Onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw voorstel door het doen van een tegenbod. U bent dus nog niet in onderhandeling op het moment dat wij aangeven dat wij uw bieding zullen bespreken met de verkoper. Indien wij in onderhandeling met u of uw makelaar treden, wordt er onderhandeld tot dat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Indien een tweede partij ook interesse in de woning toont, dan wordt deze tweede partij in de gelegenheid gesteld om eenmalig zijn eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht. De verkoper van de woning besluit uiteindelijk aan welke partij hij de woning zal gunnen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zullen de onderhandelingen worden afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te treden.

### Koopakte:

In de volksmond wordt dit wel het voorlopige koopcontract genoemd. In de koopakte worden alle mondelinge afspraken schriftelijk vastgelegd. Zodra beide partijen deze akte hebben ondertekend zal de akte naar de betreffende notaris worden gezonden. Aan de hand van onder andere de koopakte zal de notaris de akte van levering opmaken.

### Kosten koper:

Hieronder worden verstaan de 2% overdrachtsbelasting, notariskosten voor het passeren van de akte van levering en de overschrijving in het kadaster naar de nieuwe eigenaar.



## Bijzondere opmerkingen

### Veel gestelde vragen

#### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de biedingen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u een bod wenst uit te brengen.

#### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandelingen verhogen?**

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkoper een tegenbod biedt, doet u 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.

#### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die een woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

#### **Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?**

Nee. Voor de rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet die van de koper.



#### **De werkwijze en visie van Meerwaarde makelaars:**

Maak kennis met de visie van Meerwaarde, een bedrijfsnaam die met zorg is gekozen. De naam Meerwaarde staat borg voor wat wij voor onze relaties willen betekenen namelijk een meerwaarde op het gebied van aan- en verkoop van onroerend goed en taxaties. Wij zijn ervan overtuigd dat de groei die ons bedrijf sinds haar oprichting heeft laten zien mede te danken is aan onze werkwijze, die in de loop van de jaren het volste vertrouwen van onze relaties heeft opgeleverd.

Meerwaarde makelaars heeft ruime ervaring in de aan- en verkoop van nieuwbouw en bestaande woningen en bedrijfspanden. Wij werken daarbij samen met projectontwikkelaars, aannemers, overheden en woningbouwcorporaties. Voor hen zijn wij in de loop der jaren een professionele gesprekspartner geworden, maar dit geldt uiteraard ook voor particulieren in Bunschoten-Spakenburg en omgeving. En naar die particulieren, die hun huis willen kopen of verkopen, gaat onze bijzondere aandacht uit. Wij beseffen maar al te goed, dat uw woning voor u veel meer is dan vier muren met een dak erboven

#### **Het team van Meerwaarde makelaars:**

Ted Duyst is als Register Makelaar onroerende zaken de vraagbaak op het gebied van aan- en verkoop en (ver)huur van particulier en bedrijfsmatig onroerend goed. Daarnaast is hij als Register Taxateur bevoegd om alle particuliere en bedrijfsmatige panden te taxeren voor banken, hypotheekverstrekkers of belastingdiensten etc.

Als u ons makelaarskantoor belt en Ted Duyst is niet direct beschikbaar, dan wordt u doorverbonden met onze assistent makelaar. Julian Duyst zal u dan te woord staan. Hij zorgt voor een correcte administratieve uitvoering van uw telefonische vragen of opdracht.

[WWW.MEERWAERDE.NL](http://WWW.MEERWAERDE.NL)

meerwaerde  
financieel adviseurs



***Bij de aankoop van uw nieuwe woning heeft u een HYPOTHEEK en bijbehorende VERZEKERINGEN nodig. Hierbij zijn wij u graag van dienst!***

### **Wie zijn wij?**

Wij zijn een dynamisch en onafhankelijk financieel advieskantoor met veel kennis en ervaring in hypotheek, verzekeringen, pensioenen, spaarvoorzieningen en financieringen.

### **Wat doen wij o.a. voor u?**

Wij dienen u van advies, welke het beste bij uw persoonlijke situatie past!

Wij Inventariseren uw financiële situatie

Wij inventariseren en adviseren de te verzekeren risico's

Wij onderzoeken de polisvoorwaarden c.q. hypotheek voorwaarden van alle aanbieders

Wij zoeken de laagste premie en hypotheekrente en volgen de marktontwikkelingen

Wij verzorgen de communicatie met verzekeraars en hypotheekverstrekkers

Wij attenderen u op wijzigingen van wetgeving

Wij regelen alles op het gebied van schade

Wij zijn een luisterend oor

**Kortom wij bieden u meerwaarde.**

### **Wat maakt ons uniek?**

In onze advisering bent u uniek! Samen met u streven wij naar de beste en goedkoopste oplossing. Uiteraard gaat dit gepaard met een uitstekende service. Wij werken dan ook met bijna alle verzekeraars en hypotheekverstrekkers in Nederland. Kortom een advies afgestemd op uw persoonlijke wensen en behoeften.

### **Waar kunt u ons vinden?**

Wij zijn gevestigd in een modern kantoorpand met drie verdiepingen in het hartje van Bunschoten-Spakenburg aan het kolkplein. Uiteraard vinden onze adviesgesprekken in een vertrouwde en persoonlijke sfeer plaats in de daarvoor bestemde gespreksruimte.

Bezoekadres:

Kolkkamp 5 (Kolkplein)

3751 CX Bunschoten-Spakenburg

Telefoon: 033-2981870, fax: 033-2988522.

Internet: [www.meerwaerde.nl](http://www.meerwaerde.nl) , e-mail: [algemeen@meerwaerde.nl](mailto:algemeen@meerwaerde.nl)

Wilt u meer informatie, aarzel niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn graag bereid om u geheel vrijblijvend te voorzien van advies!

**WWW.MEERWAERDE.NL**