

# Evert van der Heijdenstraat 3



WAGENINGEN | Evert Van Der Heijdenstraat 3 Vraagprijs € 450.000 K.K.



**S-MAKELAARS**

0316342433 | [info@s-makelaars.nl](mailto:info@s-makelaars.nl)  
[s-makelaars.nl](http://s-makelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 107m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 147m<sup>2</sup>  
Energie label: A  
Bouwjaar: 2018

- ✓ Keuken: vaatwasser, oven, combimagnetron, 4-pits inductiekookplaat en losse koel-/vriescombinatie
- ✓ Badkamer: douchehoek, tweede toilet, wastafel en mechanische ventilatie
- ✓ Verwarming middels een warmtepomp Nibe
- ✓ Begane grond en eerste verdieping v.v. vloerverwarming
- ✓ Elektrische rolluiken aanwezig
- ✓ Tuin: ca. 88m<sup>2</sup> en gelegen op het zuiden





# Omschrijving

Heerlijk rustig wonen in een kindvriendelijke nieuwbouwwijk!

Welkom aan de Evert van der Heijdenstraat 3 te Wageningen.

Deze keurige woning is gebouwd in 2018, meet een woonoppervlak van 107m<sup>2</sup> en is gesitueerd op een perceel van 147m<sup>2</sup>. Tijdens de bouw is volledig rekening gehouden met de nieuwste maatstaven wat betreft duurzaamheid. De woning is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd middels een warmtepomp (Nibe). Aan comfort geen gebrek, want zo zijn de begane grond en eerste verdieping uitgerust met vloerverwarming en beschikken de slaapkamers aan de achterzijde over een elektrisch rolluik. Het geheel beschikt in totaal over drie slaapkamers, met een optie tot het realiseren van een vierde slaapkamer op de tweede verdieping.

De kindvriendelijke woonwijk Nieuw Kortenoord kenmerkt zich vanwege de rust en kind vriendelijkheid. Zo zijn er diverse speeltuinen, scholen en groenstroken te vinden. Het gezellige centrum van Wageningen is op enkele fietsminuten gelegen en biedt een divers aanbod in winkels en horecagelegenheden.

De woning wordt u aangeboden met een aantrekkelijke 'bieden vanaf' prijs. Alle biedingen boven de vermelde prijs worden door verkopers serieus in overweging genomen.



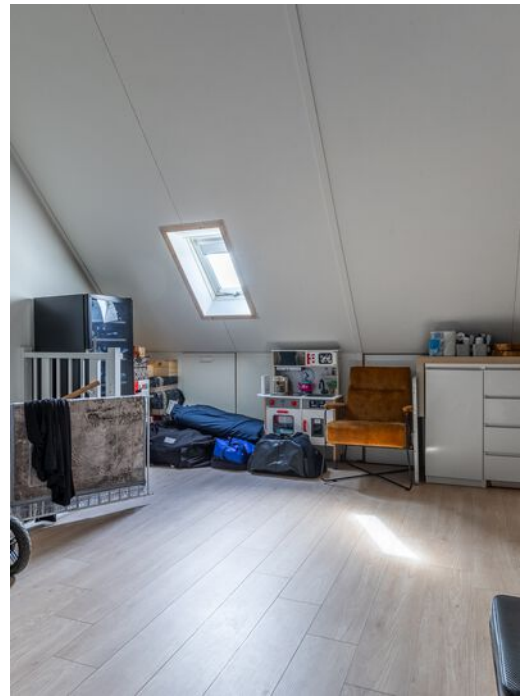














# Plattegrond

## Evert van der Heijdenstraat 3 - Wageningen Begane Grond



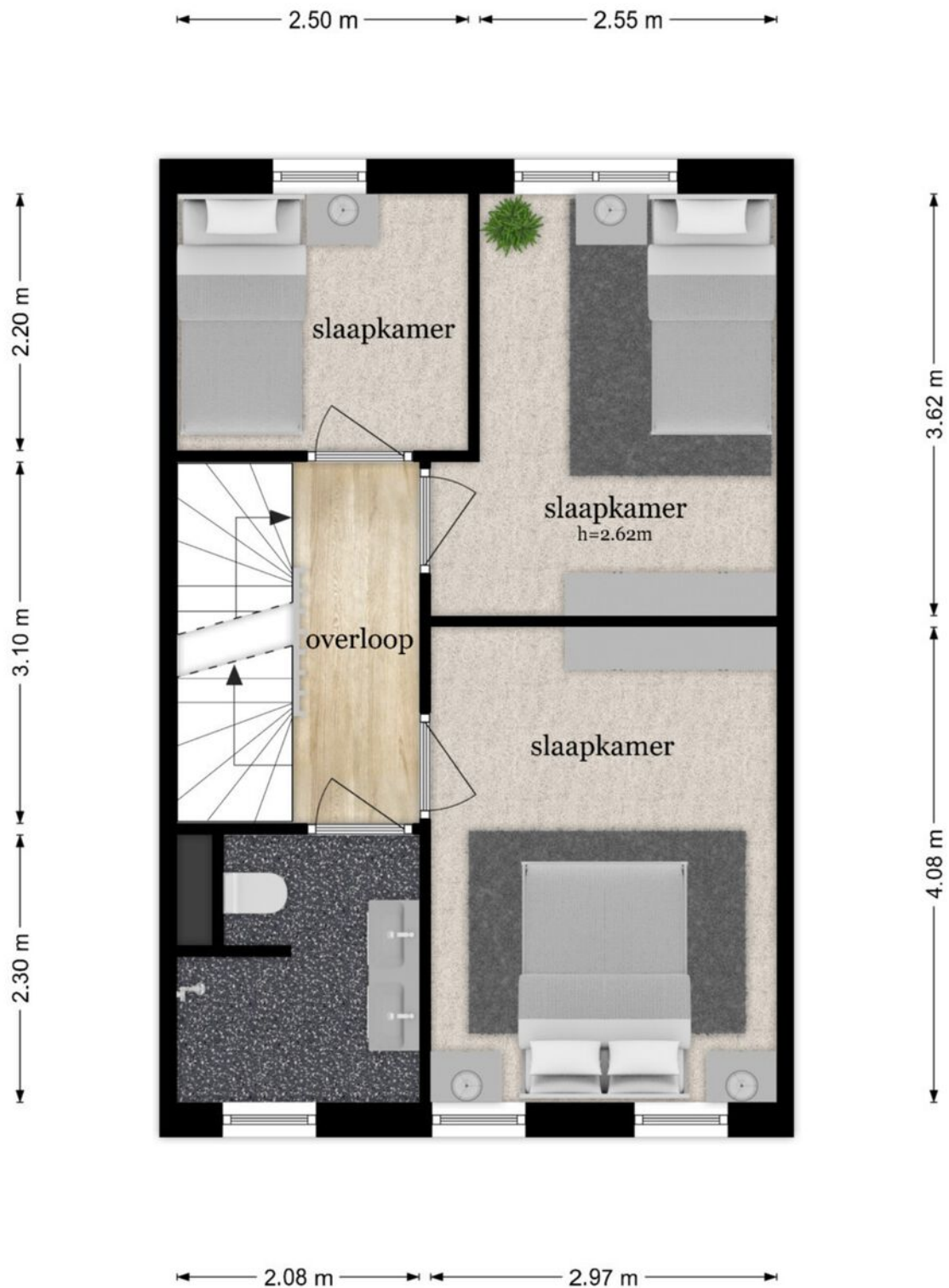


# Plattegrond



# Plattegrond

## Evert van der Heijdenstraat 3 - Wageningen Eerste Verdieping



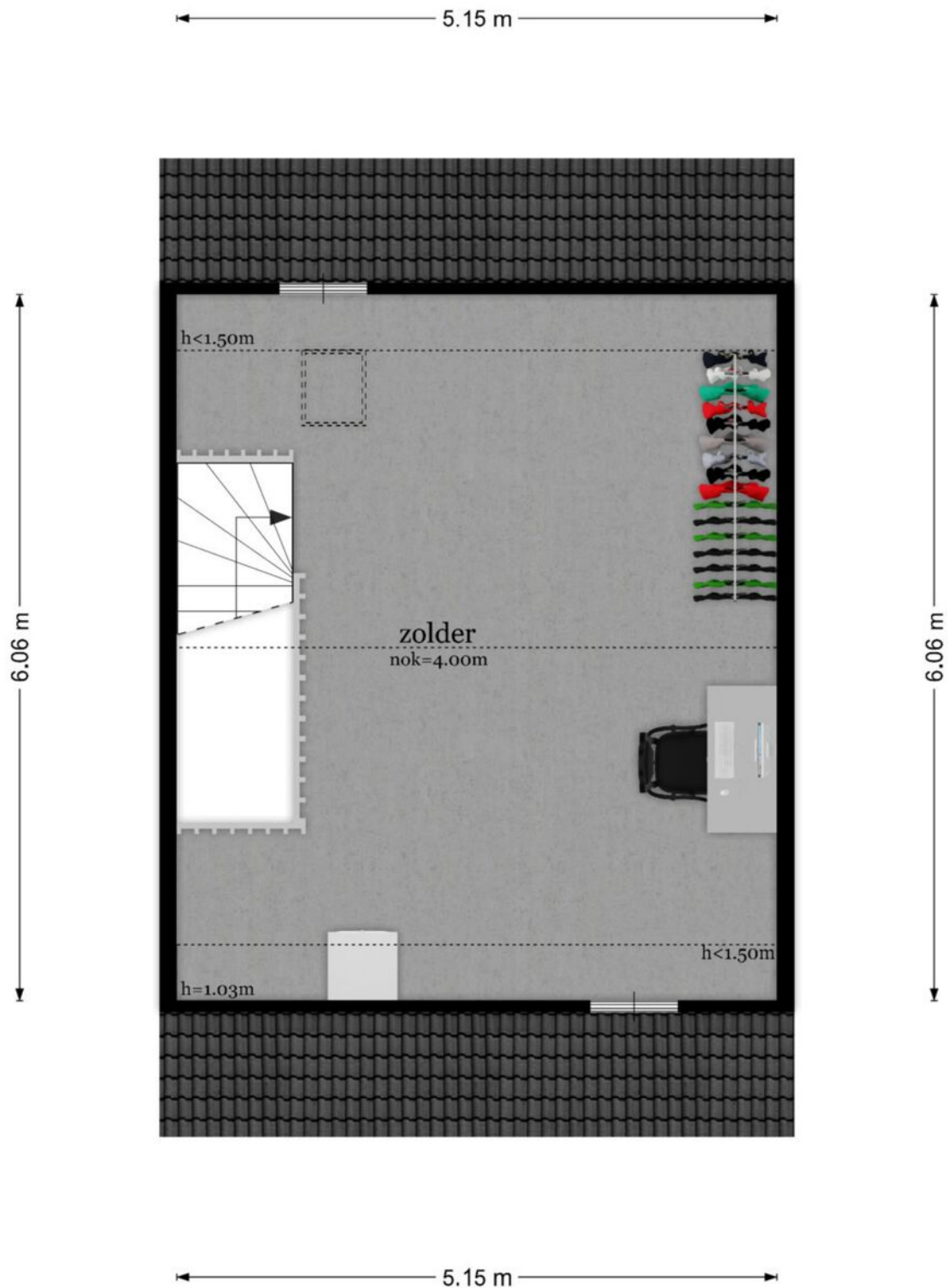


# Plattegrond



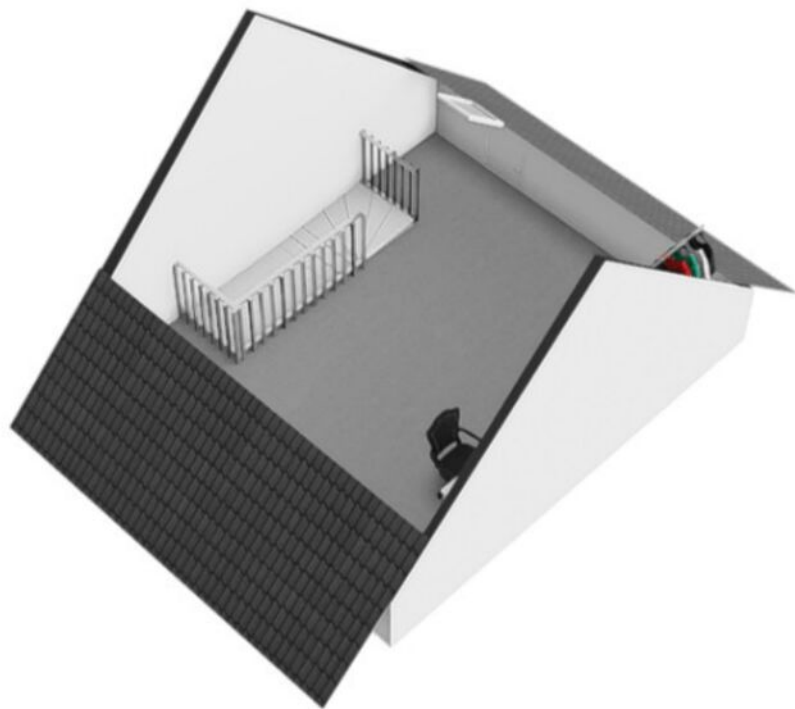
# Plattegrond

## Evert van der Heijdenstraat 3 - Wageningen Tweede Verdieping



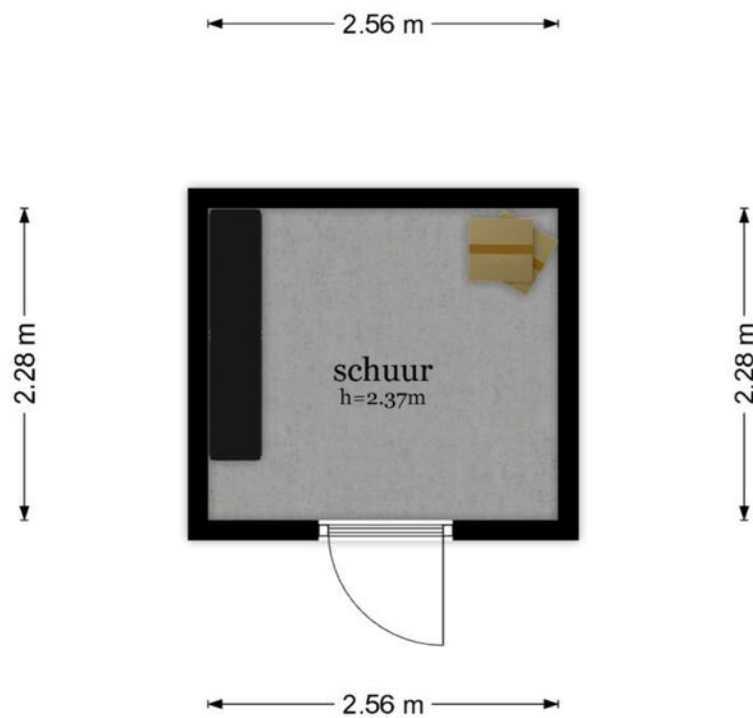


# Plattegrond



# Plattegrond

## Evert van der Heijdenstraat 3 - Wageningen Schoor



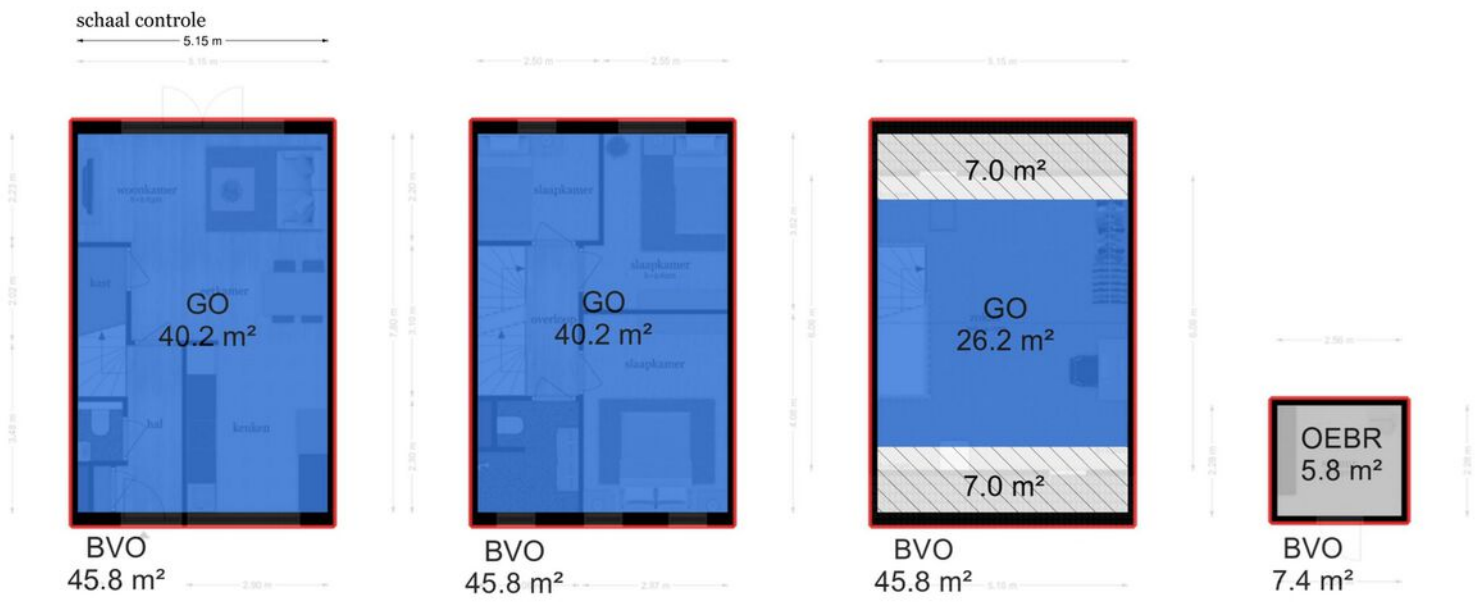
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

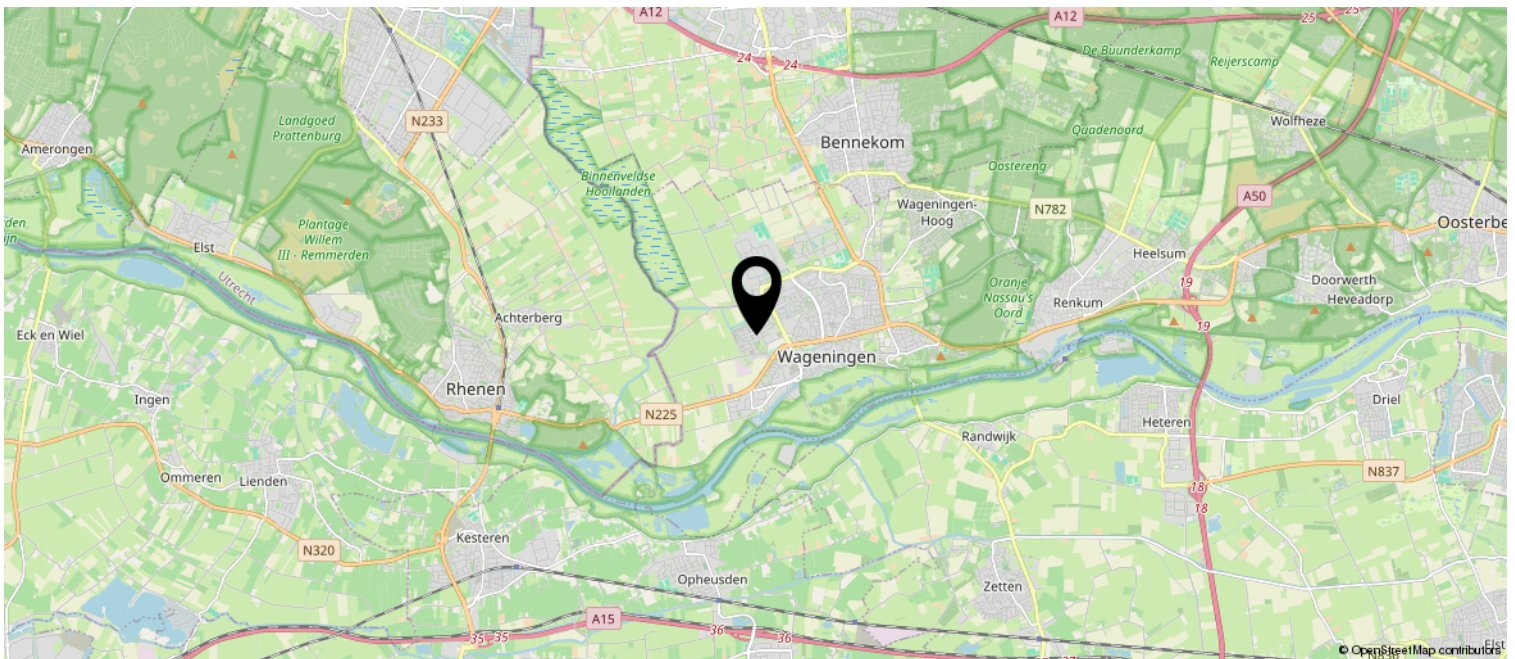
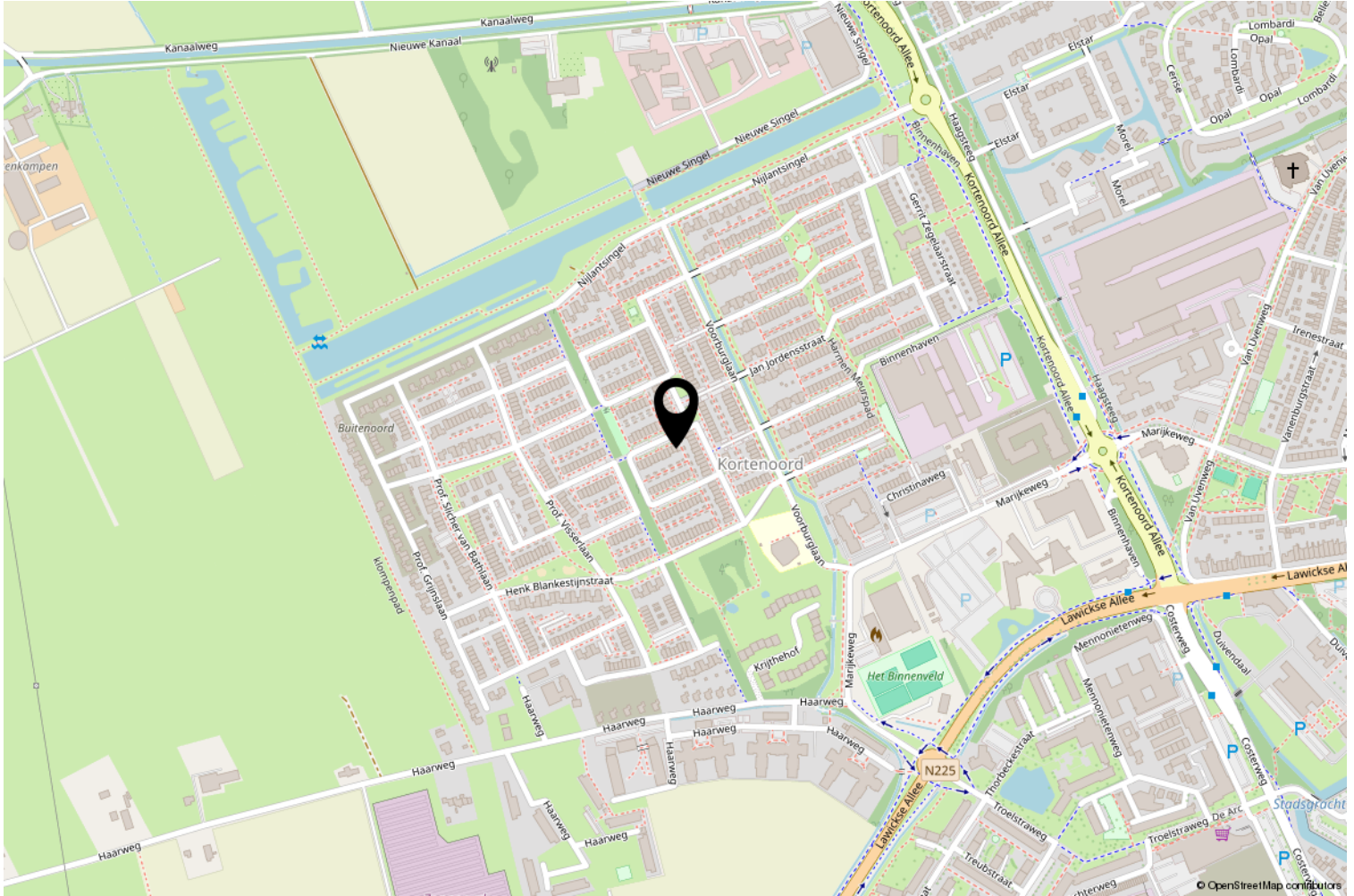


# Plattegrond





# Locatie op de kaart




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: S-Makelaars



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 640</p> <p>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.</p>	
--	---	---



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Voet droogmolen		X	
Speelhuisje (hout)	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel (Ring deurbel gaat mee)	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
- gordijnrails	X		
- Gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Gordijn hal	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloerbedekking / linoleum	X		
- parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
- Thermostaat	X		
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
- Warmtepomp			
Open haard, houtkachel			
- (Voorzet) open haard (elektrisch)		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Keukenmeubel	X		
- (Combi)magnetron	X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X		
- Oven	X		
- Vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Afzuigkap / schouw	X		
- Koelkast / vrieskast	X		
- Wasmachine		X	
- Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
- Opbouwverlichting	X		
- Ventilator met lamp	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
- Boeken/legplanken (trapkast)	X		
- Spiegelwanden (woonkamer +badkamer)	X		
- Stellingkast schuur	X		
Sanitaire voorzieningen			
- Badkameraccessoires	X		
- Wastafel(s)	X		
- Toiletaccessoires	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Onderhoudscontract warmtepomp + ventilatie			X
Eettafel + stoelen			X
Bank			X
2 persoons bed			X

# Bekijk deze woning online!

[www.evertvanderheijdenstraat3.nl](http://www.evertvanderheijdenstraat3.nl)



Evert Van Der Heijdenstraat 3, Wageningen



Bezoek de unieke woningwebsite voor aanvullende documentatie!



## Algemene verkoopinformatie:

### Melding plicht verkoper/onderzoek plicht koper:

Een verkoper is verplicht eventuele bekende gebreken aan een woning te vermelden aan een potentiële koper. De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoek plicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Indien dit het geval is, zal dit als extra ontbindende voorwaarden gelden in de koopovereenkomst.

### Bieden onder voorbehoud van financiering:

Indien een koper of kopers een woning aankopen en dit willen financiering d.m.v. een hypothecaire lening, wordt er vaak een ontbindende voorwaarde van financiering opgenomen in de koopovereenkomst. De kopers krijgen dan gemiddeld 6 weken om hun financiering bij een bank in orde te maken en rond te krijgen. Lukt dit niet, dan kunnen kopers d.m.v. een afwijzingsbrief van de desbetreffende bank, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, mits dit binnen de afgesproken termijn valt. **Heeft u uw hypotheekmogelijkheden al eens laten bekijken? Onze onafhankelijk financieel adviseurs van S-Fin & Myburgh bekijken graag de verschillende mogelijkheden voor u! Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak (0316-342433)**

### Kosten koper:

Wat betekent de K.K. achter een vraagprijs precies? Dit is een afkorting voor 'kosten koper' en dit zijn de kosten die boven op een verkoopprijs voor rekening van koper komen. Hierbij moet worden gedacht aan notariskosten, hypotheekadvieskosten, taxatiekosten (een onafhankelijk taxateur moet een woning taxeren voor de hypotheek van een koper) en in de meeste gevallen overdrachtsbelasting (2% van de verkoopprijs). Deze kosten dienen bij de notaris betaald te worden voor de overdracht.

### Totstandkoming koop:

De definitieve koop komt tot stand wanneer koper en verkoper het eens worden over de belangrijkste punten van een deal (koopsom, ontbindende voorwaarden en overdrachtsdatum). De verkoper is niet verplicht om met het hoogste voorstel in zee te gaan en mag een woning ook aan een lagere bieder gunnen. Let hier wel op dat een deal pas rechtsgeldig is als deze door de makelaar schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend is. Zodra er dus nog geen koopovereenkomst getekend is, mogen zowel koper, als verkoper nog met een andere partij in zee gaan.

### **Bedenktijd:**

De verkopende partij dient de koopovereenkomst altijd als eerste te tekenen, gevolgd door de kopende partij. Indien de kopende partij de koopovereenkomst heeft getekend heeft hij of zij recht op 3 werkdagen bedenktijd, waarbij minimaal 2 dagen buiten het weekend moeten vallen. De bedenktijd gaat in op de dag nadat de koper heeft getekend en geldt ook alleen voor de kopende partij.

### **Notaris:**

De kopende partij heeft altijd het recht om een notaris aan te wijzen waar de overdracht plaats zal vinden. Het is gebruikelijk om dit te doen in de directe omgeving van het verkochte object. Dit heeft te maken met het feit dat er op de dag van overdracht nog een eindinspectie bij de woning zelf moet plaatsvinden (meterstanden opnemen en laatste rondje door de woning met verkoper). Dit gebeurt vaak vlak voor de overdracht en dan wordt het lastiger als de notaris niet in de directe omgeving zijn kantoor heeft gevestigd. Indien een koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte object, dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor verkoper, voor rekening van koper.

### **Clausules:**

Vaak worden er in een koopovereenkomst aanvullende clausules opgenomen, dit is volledig afhankelijk van het type woonhuis. Zo wordt er bij woningen van ouder dan 30 jaar een ouderdomsclausule opgenomen (de bouwnormen lagen destijds lager dan de bouwnormen van nu en daar kan een verkoper niet voor aansprakelijk gesteld worden). Bij woningen van vóór 1992 wordt een asbestclausule opgenomen (het was in de jaren hiervoor gebruikelijk asbesthoudende materialen te gebruiken, een verkoper kan dan dus niet garanderen dat een woning volledig asbestvrij is). Indien een verkoper nooit of al een behoorlijke tijd niet meer in een woning heeft gewoond, wordt er een niet zelf-bewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst (een verkoper is dan niet bewust bezig geweest met eventuele gebreken van een woning en kan hier niet van op de hoogte zijn, dus kan hier ook niet voor aansprakelijk gesteld worden).

# Uw hypotheek

S-Fin & Myburgh RegioBank is hét assurantiekantoor van de regio. Wij kunnen u helpen met uw hypotheek, verzekeringen en bancaire zaken.

Als onafhankelijk adviseur zoeken wij uit wat voor u een geschikte hypotheekvorm is, of welke verzekeringen passen bij uw situatie.

## Onze aanpak

Onze stijl is te omschrijven als: persoonlijk, betrouwbaar en onafhankelijk. We proberen altijd zo dicht mogelijk bij u als klant te staan. Zowel met een advies als de uitvoering. U wordt begeleid tijdens een hypotheekaanvraag, een schademelding of het financieel wijs maken van kinderen. Tevens proberen wij het u zo eenvoudig mogelijk te maken. U bent daarom niet alleen welkom bij ons op kantoor, maar indien gewenst komen we ook bij u thuis. Op tijden dat het u uitkomt, dus ook 's avonds.



## S-Fin & Myburgh RegioBank

Kampsingel 5a

6901 JC Zevenaar

info@sfin-myburgh.nl

sfin-myburgh.nl

0316 34 24 33



*RegioBank is weer uitgeroepen tot de klantvriendelijkste bank van Nederland!*

**RegioBank**







**Wij staan voor een klantgerichte en geen pandgerichte service!**



**S-MAKELAARS**

Kampsingel 5a | 6901 JC Zevenaar

0316 34 24 33 | [info@s-makelaars.nl](mailto:info@s-makelaars.nl) | [s-makelaars.nl](http://s-makelaars.nl)