



Informatiebrochure
Valkenier 19 Tollebeek

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Valkenier 19
Tollebeek

Kadastrale gegevens

Volle eigendom
Noordoostpolder, EX, 740

Metrage

Inhoud: 516 m³
Woonoppervlakte: 138 m²

Externe bergruimte: 10 m²
Perceeloppervlakte: 303 m²
Bouwjaar: 2007

Bijzonderheden

- 5 slaapkamers
- Energiezuinig; Energielabel A
- Schilderwerk buiten (2022 & 2023)
- Aangebouwde garage met verwarmde kantooruimte
- Ruime zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Zonnepanelen
- Gunstig gelegen ten opzichte van de A6

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





VSO makelaars
presenteert:

Valkenier 19 Tollebeek

Royale 2 onder 1 kapwoning te koop!

Deze half-vrijstaande woning met aangebouwde garage biedt alle ruimte en comfort voor compleet wonen.

De woning met bouwjaar 2007 staat op een ruim perceel van 303 m² en heeft energielabel A. De woning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing HR++.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 135 m² en heeft maar liefst 5 slaapkamers! De gunstig gelegen ruime achtertuin op het zuidwesten is circa 10 bij 13 meter en fraai aangelegd.

Extra heipalen in de grond en fundering aan de achterzijde van de woning zijn reeds aanwezig, mocht uitbouwen één van uw wensen zijn.



Begane grond

Bij binnenkomst van deze woning vindt u in de hal de meterkast met glasvezel aansluiting, de deur naar de garage, een toilet en ruimte voor de garderobe.

Vanuit de hal is de verdieping bereikbaar via een vaste trap.

De tuingerichte woonkamer is ruim en aan de achterzijde voorzien van een glas pui en openslaande tuindeuren.

De open L-keuken is gesitueerd in de erker en voorzien van een hoekraamkozijn.





Keuken

De open L-keuken is gesitueerd in de erker en voorzien van een hoekraamkozijn. De keuken beschikt o.a. over een combi-oven, vaatwasser en keramische kookplaat.





Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een grote slaapkamer en twee kleinere slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van zonwering.

Alle slaapkamers op de 1e verdieping beschikken over systeemhorren.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douchehoek, een wastafel en een tweede closetcombinatie in duo-bloc uitvoering.

De wanden zijn tot aan het plafond betegeld met keramische tegels.

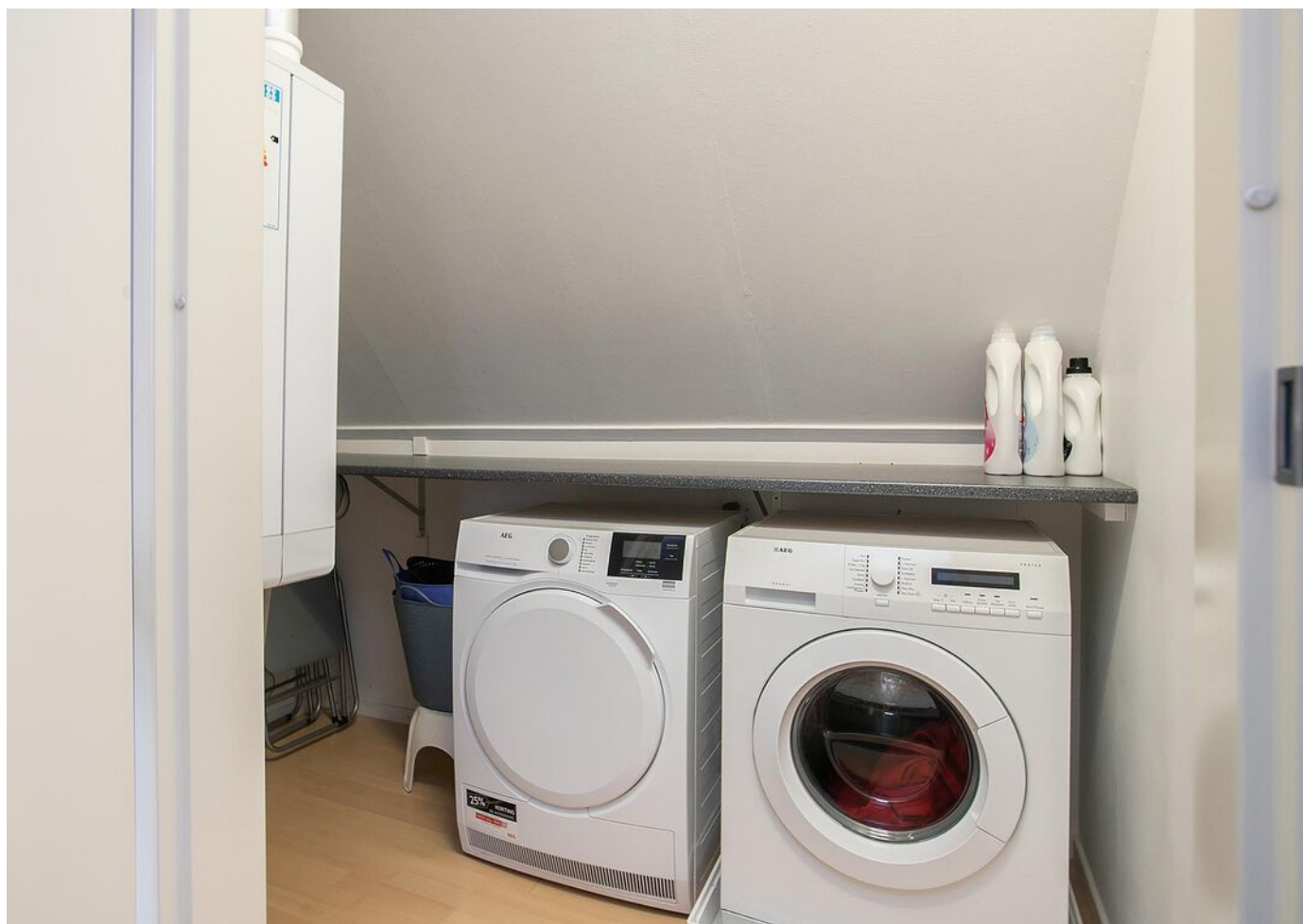




De tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een open trap. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en is een opbergzolder gecreëerd die toegankelijk is via een vlizotrap. De zolder heeft naast een groot dakvenster met tuimelraam op beide slaapkamers ook een raampartij in de kopgevel. Naast twee slaapkamers en een opbergzolder is er een kleine kamer met ruimte voor wegzet en is er een aparte ruimte / washok met de aansluiting voor het witgoed en o.a. de gasgestookte CV-ketel (2021) met hoog rendement, de warmwaterboiler (energiezuinig door zijn zonlichtenergiesysteem) en de





De volledig geïsoleerde garage heeft naast een voordeur met raam ook een toegang tot de achtertuin en is van binnenuit direct te bereiken via de hal.

De garage is opgedeeld in kantoorruimte en berging. De kantoorruimte beschikt over elektrische verwarming.

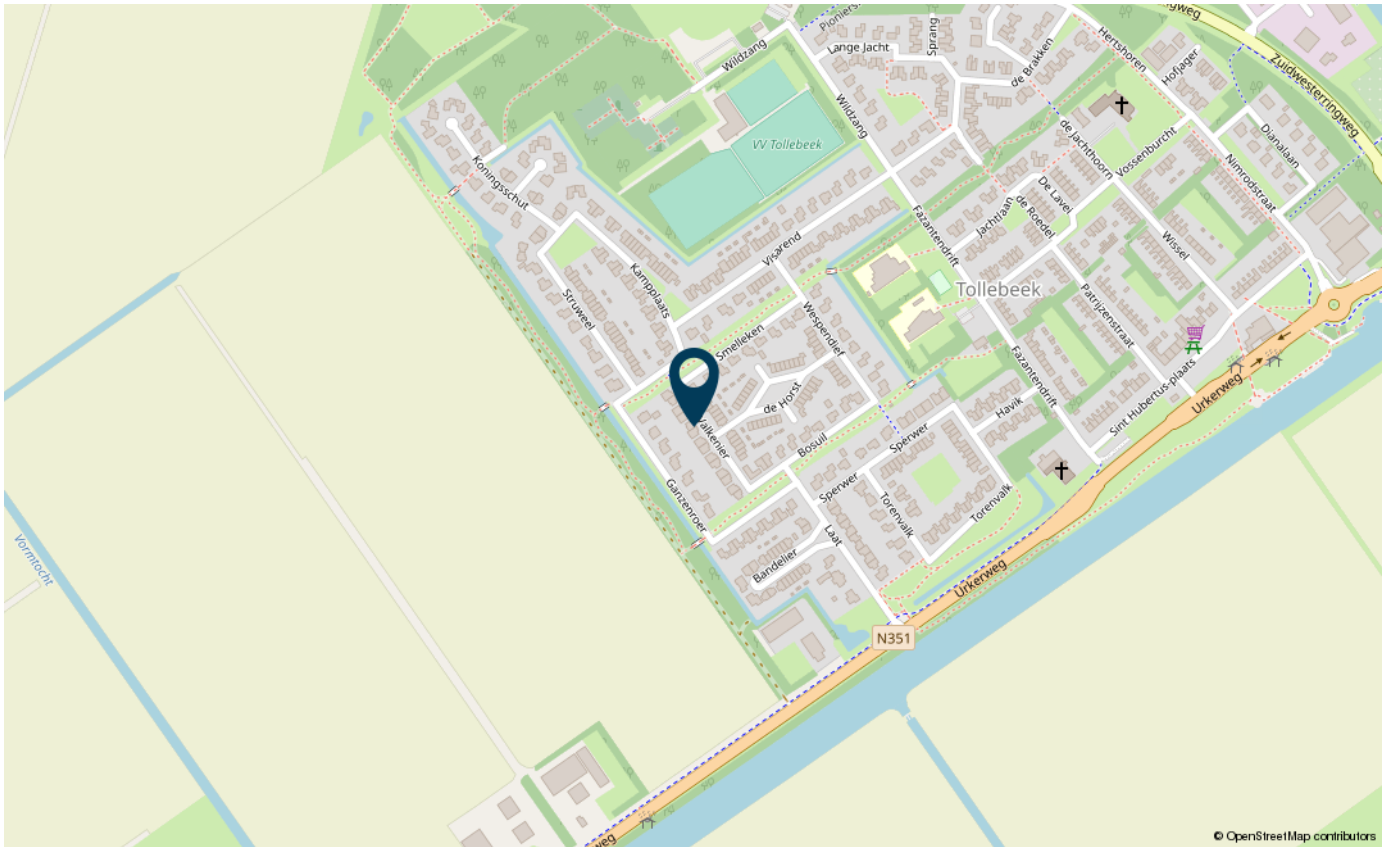


De tuin

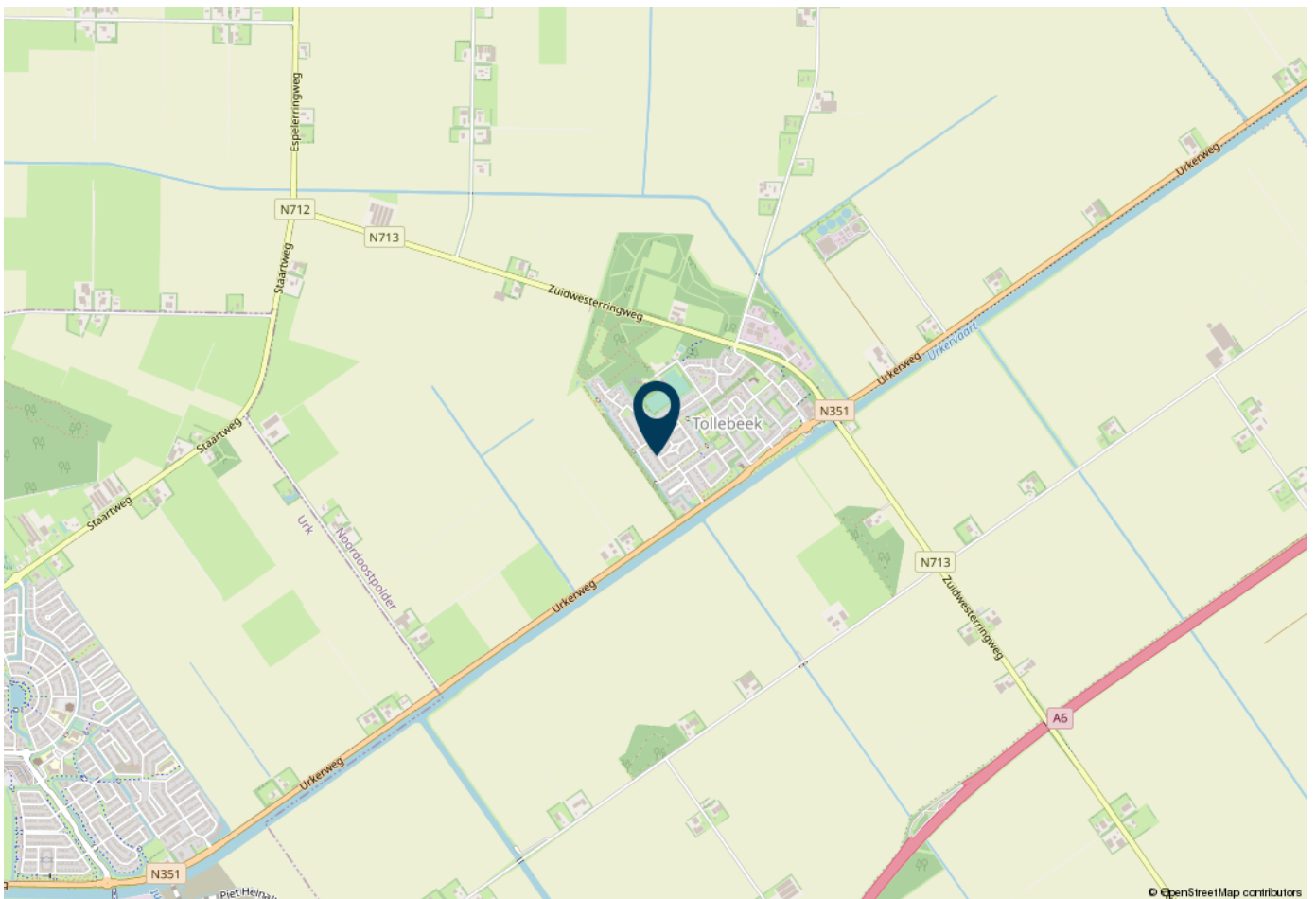
Onder het hele gazon is drainage aangelegd, hierdoor heeft u geen wateroverlast. Op het terras in de tuin ligt een fundering met heipalen om een aanbouw aan het huis te realiseren. De tuin beschikt verder over een ingebouwde trampoline, een vijver en een tuinhuis van cederhout (inclusief elektriciteit) met vier zonnepanelen op het dak. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een elektrisch uitvalscherm en is de tuinverlichting van binnenuit de woning te bedienen.







© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
-(losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst roerende zaken

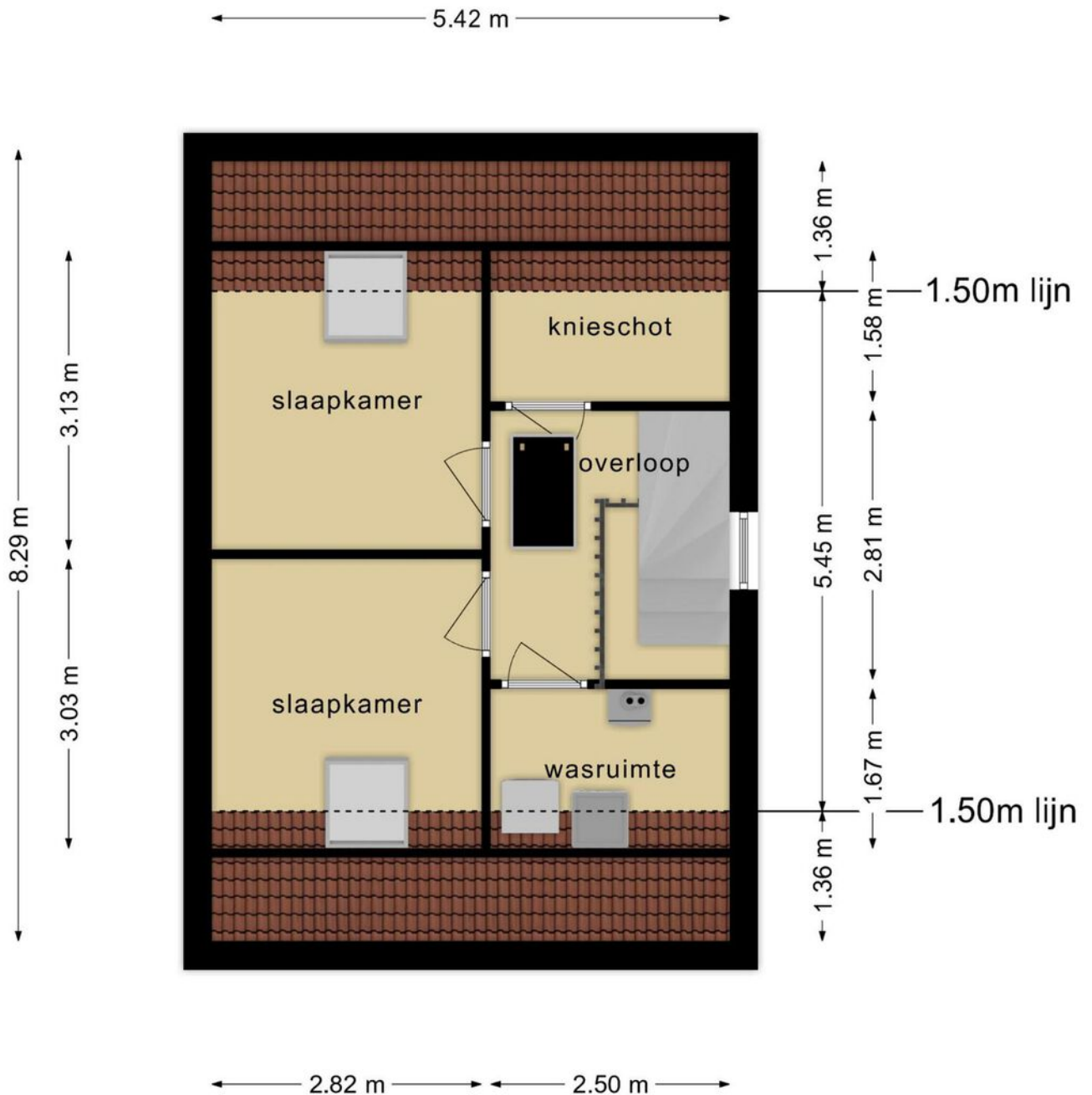
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



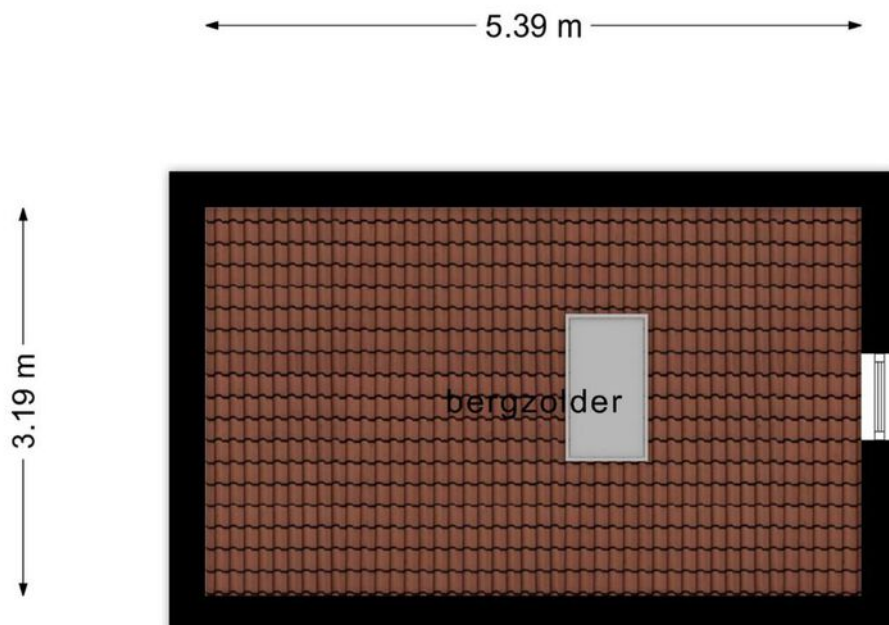
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



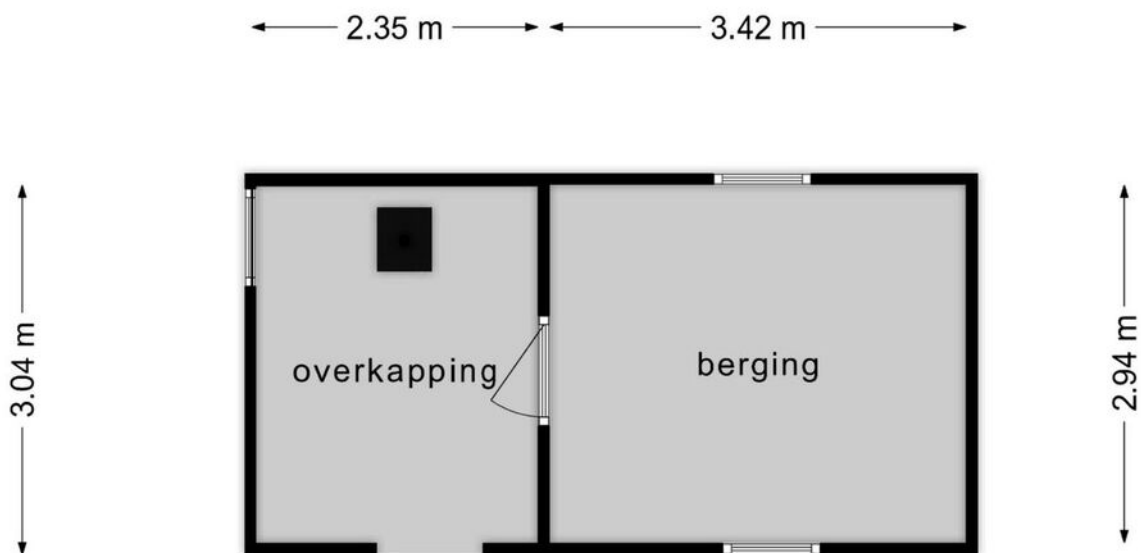
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

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

Ja, de vraagprijs is alleen 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. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

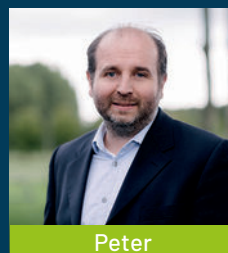
Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



Margreet



Johan



Wina



Isolde



Davine



Thijs



Moniek



Janny



Joop



Jeroen



Isabelle



Gerard



Herbert

VSO

vastgoed
in't groen