

# Eigentijds wonen



BIDDINGHUIZEN | De Wierse 51

vraagprijs € 335.000 k.k.



0321-311629 | [info@carpediemmakelaardij.nl](mailto:info@carpediemmakelaardij.nl)  
[www.carpediemmakelaardij.nl](http://www.carpediemmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 2021                         |
| Soort:                       | eengezinswoning              |
| Kamers:                      | 4                            |
| Inhoud:                      | 419 m <sup>3</sup>           |
| Woonoppervlakte:             | 118 m <sup>2</sup>           |
| Perceeloppervlakte:          | 132 m <sup>2</sup>           |
| Overige inpandige ruimte:    | -                            |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | -                            |
| Externe bergruimte:          | 6 m <sup>2</sup>             |
| Verwarming:                  | warmtepomp, balansventilatie |
| Isolatie:                    | volledig geïsoleerd          |
| Energielabel:                | A++                          |

# Omschrijving

Let op: deze prijsstelling is een bieden vanaf prijs!

Wonen in een gloednieuwe, zeer fraai afgewerkte en bovendien duurzame, gasloze woning in het prachtige Biddinghuizen? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

Deze woning is voorbereid op de toekomst en wordt verwarmd middels een warmtepomp. Deze woning is instapklaar en beschikt over vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping, welke per ruimte regelbaar is. Verder is deze woning voorzien van een zeer fraaie moderne keuken, prachtig afgewerkte badkamer en heeft het een heerlijke ruime tuin op het zuiden. Naast de inpandige berging, welke volledig is geïsoleerd, beschikt deze woning over drie ruime slaapkamers en een ruime zolderverdieping.

De Wierse 51 is gelegen in de rustige en kindvriendelijke buurt De Graafschap welke volop in ontwikkeling is met veel aandacht voor openbaar groen en waterpartijen. Het riante speelpark "Noabers" is op loopafstand te bereiken. Uitvalswegen naar Elburg, Harderwijk, Amersfoort en Amsterdam zijn direct op de woonwijk aangesloten. Het Veluwemeer met diverse recreatiemogelijkheden is korte afstand gelegen en maken het geheel tot een uiterst comfortabele en prettige woonomgeving. Op fietsafstand zijn sportvelden, scholen, winkels en het gezondheidscentrum bereikbaar.

## Indeling:

Begane grond; Entree met meterkast, garderobe, toiletruimte met hangcloset en fonteintje, technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp en vloerverwarmingsunit, trapopgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar zowel de woonkamer alsook de keuken. De moderne keuken, aan de voorkant gelegen, is voorzien van een inductiekookplaat met recirculatie afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en veel bergruimte. De ruime woonkamer, die één meter twintig is uitgebouwd, is aan de achterkant gelegen. Onder de trap is extra bergruimte gecreeerd (trapkast). Via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar die rondom voorzienig is van schuttingen en een vrijstaande berging met betonvloer en elektra.

Eerste verdieping; Via de overloop drie ruime slaapkamers en de zeer fraaie badkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel, hangcloset, vloerverwarming en elektrische designradiator.

Tweede verdieping; middels een vaste trap is de ruime zolder te bereiken waar een mooie 4e slaapkamer te realiseren is. Tevens is aan de voorzijde van de woning een separate wasruimte met brandwerende deur gelegen waar de wasmachineaansluiting en de balansventilatie staan opgesteld. Over de gehele lengte van de woning zijn knieschotten gemaakt met de nodige bergruimte.

## Bijzonderheden:

- \* Zeer energiezuinige woning
- \* Gasloos gebouwd
- \* Overdraagbare bouwgarantie
- \* Vrijstaande berging
- \* Vloeren met vloerverwarming
- \* Luxe PVC-vloer begane grond en 1e verdieping
- \* Energielabel A++
- \* Veel groen en een speel- en doe "Noaberpark" in de buurt
- \* Gelegen in de jonge wijk "De Graafschap"
- \* Aanvaarding in overleg

























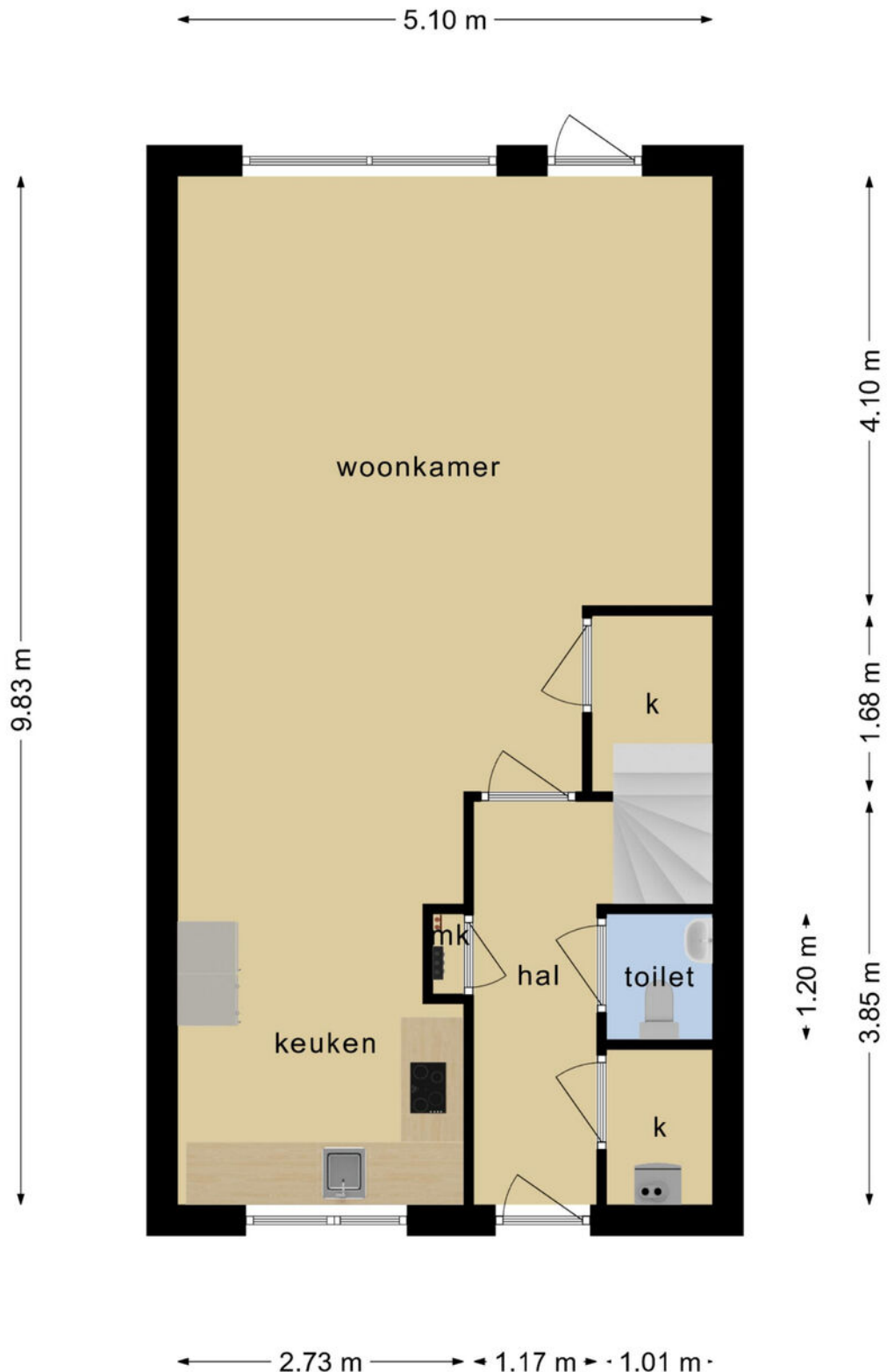






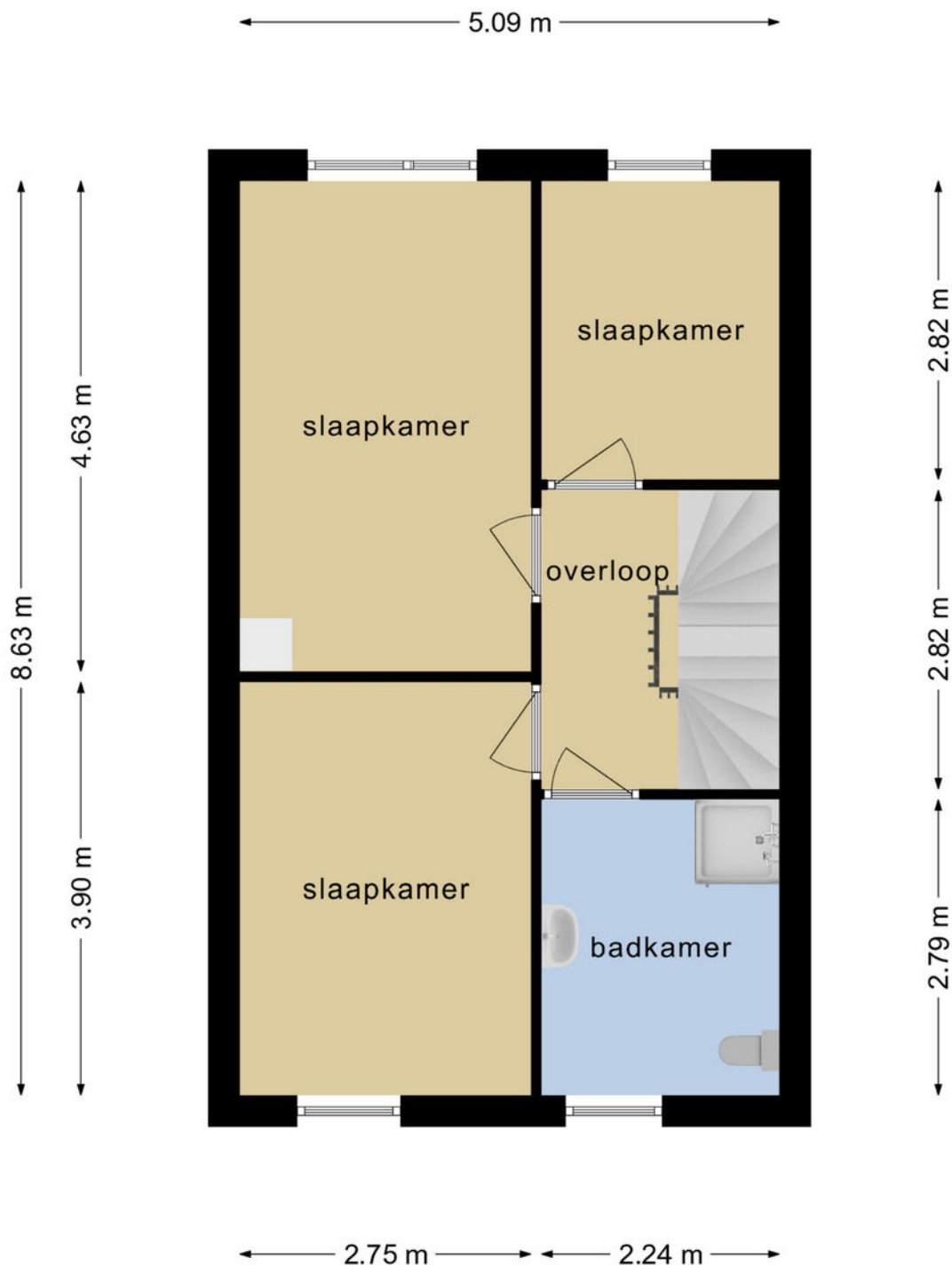


# Plattegrond



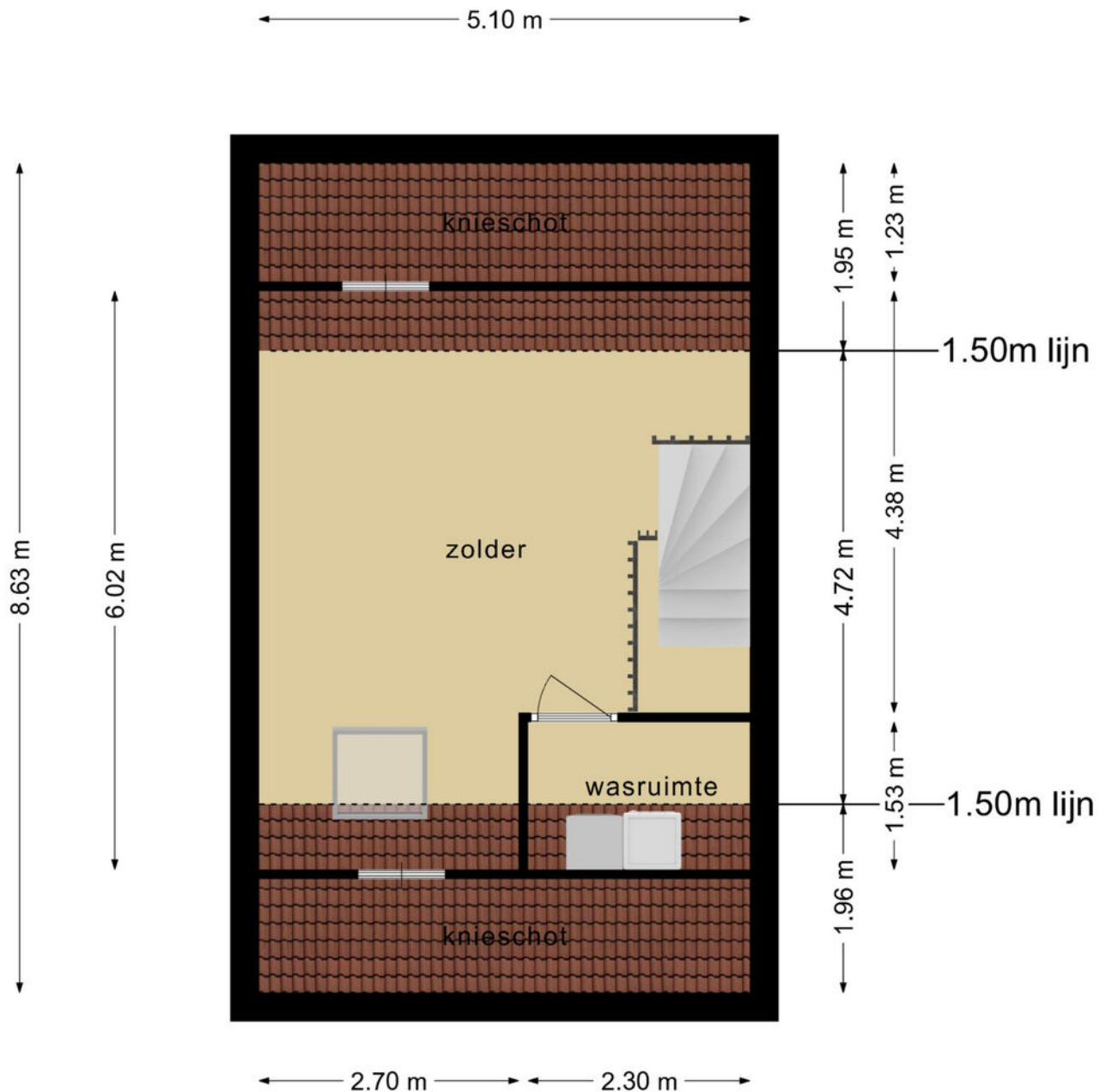
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



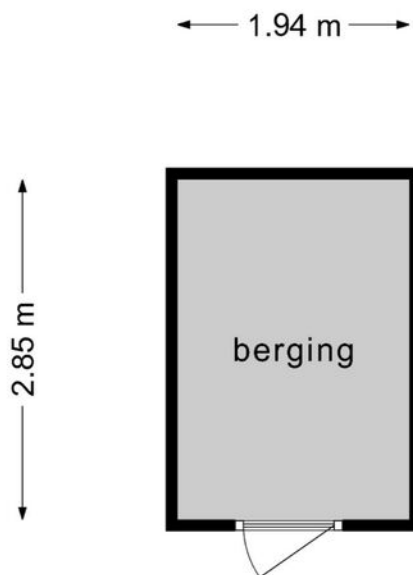
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



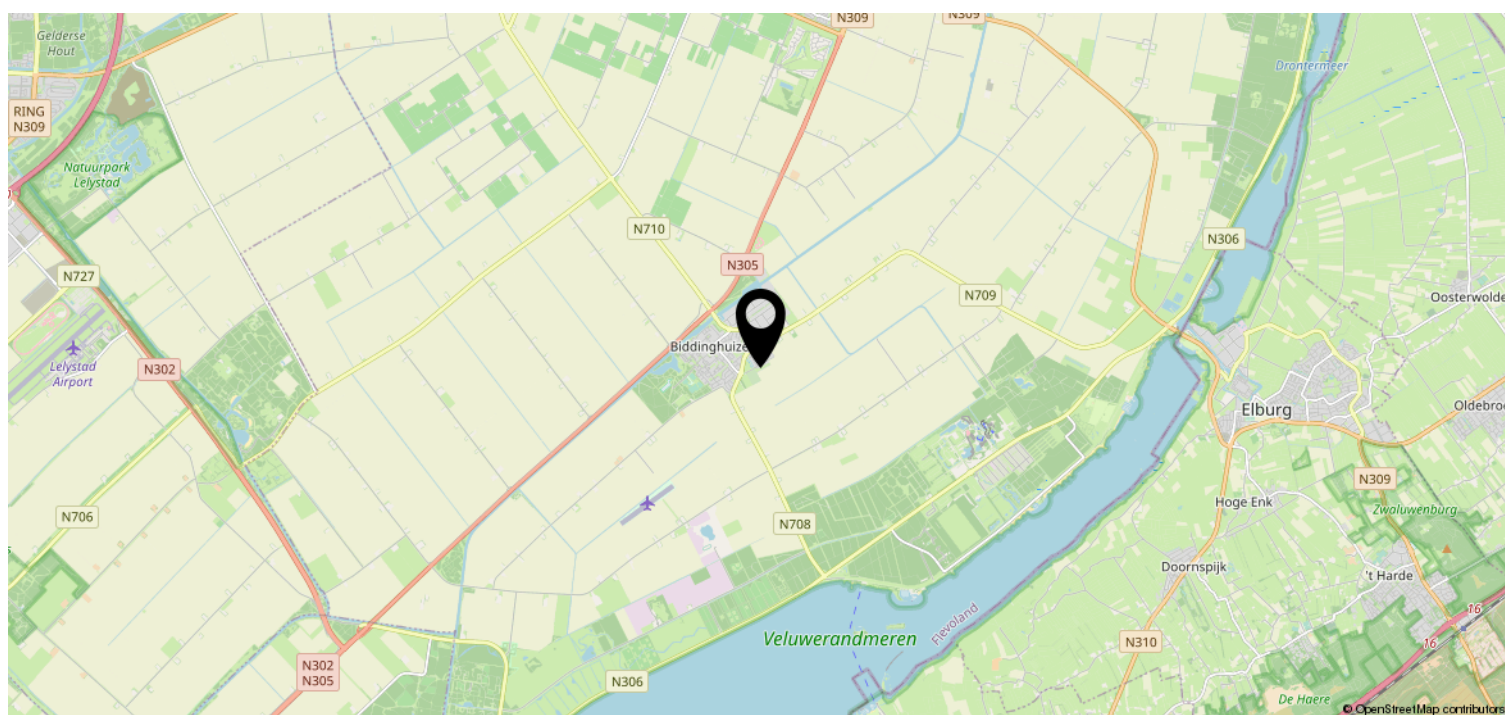
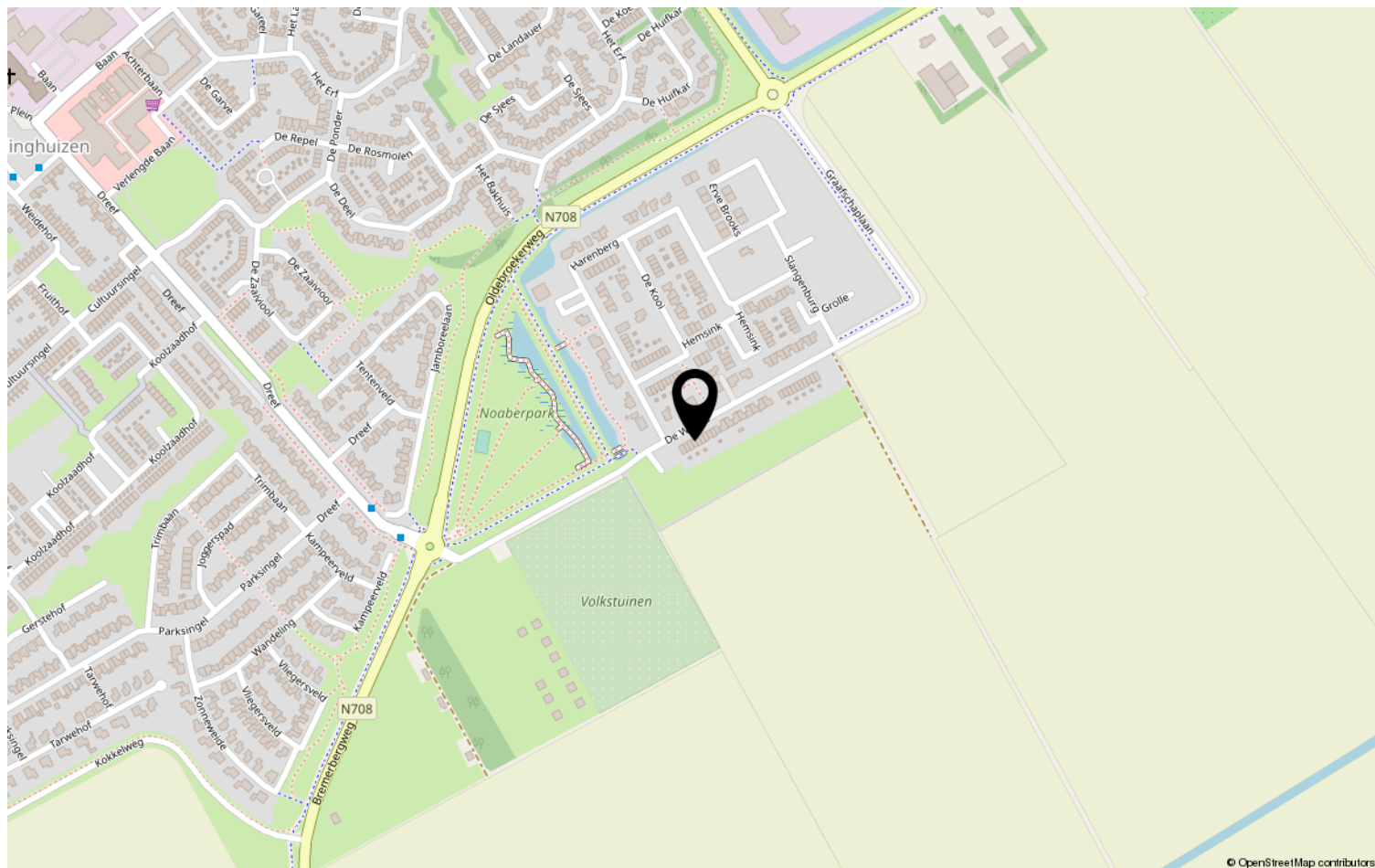
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Wierse51



|                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                     |                                                                                       |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       | Dronen |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie              |                                                                                       | E      |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |                                                                                       | 3066   |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                                                                                       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |        |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2022<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                             |                                  |                     |                                                                                       |        |
| <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                                                                                       |        |

# Veel gestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent formeel pas in onderhandeling zodra de verkopende partij heeft gereageerd middels een tegenbod. Heb je een bod uitgebracht en heeft de makelaar aangegeven het bod te bespreken met de verkoper, dan is er nog geen sprake van 'in onderhandeling zijn.'

## Ik bied de vraagprijs, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs beschouwd moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook wanneer je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij de bieding aanvaardt of zijn makelaar alsnog een tegenvoorstel wil laten doen.

## Mag een makelaar tijdens onderhandelingen de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ook dit is toegestaan. Blijkt dat er zeer veel belangstelling is voor een woning en dat er meerdere biedingen binnenkomen die allemaal de vraagprijs bieden of benaderen, dan is voor de verkoper erg lastig te bepalen wie de beste koper is. In dit geval kan de verkoper in overleg met de makelaar besluiten om de woning bij inschrijving te verkopen. Op deze manier hebben alle belangstellende een eerlijke kans om een bod uit te brengen waarbij de woning wordt toegekend aan de hoogste bidder.

## Mogen er nog bezichtigingen plaats- vinden tijdens de onderhandelingen?

Ja dat is toegestaan. Het is namelijk helemaal niet gezegd dat een bod ook daadwerkelijk zal leiden tot een verkoop. Daarnaast is het mogelijk dat de verkoper graag wil weten of er meer concrete belangstelling is. Zodra er formeel sprake is van onderhandeling, dan mag de makelaar niet met andere belangstellende in onderhandeling treden. De woning staat dan 'onder bod' zoals dat heet. Je kunt alsnog wel een bod doen, echter kan er pas over onderhandeld worden zodra de onderhandelingen tussen de verkoper en de andere biedende partij beëindigd zijn.

## Mag de verkoper tijdens de onderhandelingen de vraagprijs nog verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, ook tijdens de onderhandelingen. Tegelijkertijd kan jij als potentiële koper ook besluiten je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk je eerder gedane bod.

## Is een verkoper verplicht om eerst te onderhandelen met diegene die het eerst geboden heeft?

Nee de verkoper bepaalt zelf, in samenspraak met zijn makelaar, welke verkoopprocedure er gevolgd wordt. Uiteraard dient de makelaar jou hiervan wel goed op de hoogte te brengen. Vraag bij serieuze belangstelling wat je positie is, dit voorkomt vaak een hoop teleurstelling.



### Overeenkomst

Na een uitspraak van de Hoge Raad in 2011 is duidelijk het punt bepaald wanneer een koopovereenkomst is gesloten. Samengevat houdt de uitspraak in dat een koopovereenkomst pas gesloten is als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit geldt als u als particulier voor zelfbewoning koopt. Koopt u als belegger en gaat u de woning ex- ploiteren dan is een mondeling akkoord vol- doende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

### Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 5 tot 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Sinds 2018 kan maximaal 100% van de koopsom opgenomen worden als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Jij (of jouw bank) kiest zelf de taxateur.

Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er door jou wel een taxatie opgedragen worden, maar zal dit te allen tijde pas plaats kunnen vinden ná ondertekening van de akte en het verlopen van de bedenktijd.

Bedenk zelf goed of je dit voorbehoud laat vallen. In de koopovereenkomst wordt het ver- vallen van het voorbehoud extra geparafeerd.

### Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouw- technische keuring werken wij uiteraard mee aan de keuring.

In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouw- materialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.



### Asbestclausule

Wanneer er zich asbest bevindt in een woning of wanneer een woning mogelijk asbest kan bevatten dan wordt er vaak door de verkoper gekozen om een zogenaamde asbestclausule op te nemen in het koopcontract.

Het is mogelijk, met name bij de wat oudere woningen, dat er asbest gebruikt is dat nog aanwezig is in de woning. Wanneer je er voor kiest, al dan niet noodgedwongen, om dit te verwijderen dan gaat dit gepaard met extra kosten. Een gespecialiseerd asbestbedrijf zal het asbest uit de woning moeten verwijderen volgens de eisen en normen van de milieuwet. Door een asbestclausule in de woning op te nemen vrijwaart de verkoper zich van eventuele aansprakelijkheid en/of kosten indien er daadwerkelijk asbest wordt aangetroffen en/of dit verwijderd moet worden.

Dus ook wanneer het de verkoper niet bekend is dat er asbest gebruik is in de woning (en bijgebouwen) anders dan te doen gebruikelijk ten tijde van de bouw, kan de verkoper er voor kiezen om een asbestclausule op te nemen. De koper verklaart hierbij bekend te zijn met de mogelijkheid dat er asbest aangetroffen zou kunnen worden en vrijwaart hiermee de verkoper van enige aansprakelijkheid in de toekomst.

### Niet bewoning-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten.

Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

### Waaruit bestaan de kosten koper?

De kosten koper, de naam zegt het al, zijn de bijkomende kosten voor de koper van een huis. Zo betaal je 2% overdrachtsbelasting en betaalt de koper de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de openbare registers. Naast deze kosten koper, moet je als koper ook nog rekening houden met kosten voor het afsluiten van een hypotheek, het op laten stellen van een taxatierapport en het laten opmaken van de hypotheekakte door de notaris. Maak je gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan betaal je nog 1% van de hypotheekbedrag aan aanvraagkosten. In ruil daarvoor heb je wel een aanzienlijk lagere rente.



# Heeft u interesse?



De Redepassage 19  
8254 KC Dronten

0321-311629 | [info@carpediemmakelaardij.nl](mailto:info@carpediemmakelaardij.nl)  
[www.carpediemmakelaardij.nl](http://www.carpediemmakelaardij.nl)