

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Iepenstraat 1

2371 TK Roelofarendsveen

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 299.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Vloerisolatie Spouwmuren Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	188 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	482 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Vrij uitzicht
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat	Ja
Energie label	D

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2005
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage mogelijk
Tuin aanwezig	Ja



Iepenstraat 1

2371 TK Roelofarendsveen

Inleiding

Midden in een gezellige woonwijk met vrij uitzicht over het plantsoen en parkeerplaats gelegen royale uit- en opgebouwde hoekwoning met royale berging/garage en zonnige tuin op het zuiden. Deze fijne gezinswoning heeft de keuken in de uitbouw, 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een royale hoofdslaapkamer in de opgebouwde tweede verdieping. De centrale ligging ten opzichte van winkels, scholen en openbaar vervoer is een absoluut pluspunt.



Begane grond

De overdekte entree geeft u toegang tot de hal met meterkast, trapkast en toilet. In de uitbouw is de keuken geplaatst wat de ruimte voor de woonkamer enorm ten goede komt. De doorzon uitvoering van de woonkamer met voor- en achter een grote raampartij, maar zeker ook het extra raam in de zijgevel geven deze kamer meer dan voldoende daglicht. Het plafond is gestuukt en de vloer in zowel de woonkamer als de hal is voorzien van eiken hout. De keuken is in L-opstelling geplaatst in de uitbouw en voorzien van inbouw apparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, oven, RVS afzuigkap en vaatwasser. Deze keuken is gedateerd, heeft een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en een deur naar de tuin.



1e etage

De eerste verdieping is uitgevoerd met drie slaapkamers, twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd met een wastafel in meubel, toilet en een ligbad/douche combinatie.



2e etage

De tweede verdieping is vergroot door middel van een dakkapel over de gehele breedte. De hoofdslaapkamer heeft een vaste kast met opstelling voor de cv-ketel dakvenster aan in het dakvlak aan de voorzijde en een laminaatvloer. Door gebruik te maken van een verlaagd plafond is er ook nog ruimte voor een zolder.



Ligging

De hoekpositie van deze fijne woning geeft u een legio aan mogelijkheden voor de indeling van de tuin. De voortuin ligt op zuidoost, heerlijk voor de ochtendzon. De achtertuin ligt pal op het zuiden, maar ook met de zonsondergang in het westen kunt u nog van de zon in uw tuin genieten. Daarnaast heeft het een uitrit naar de straat vanaf de (voormalige) garage. De gehele tuin is voorzien van sierbestrating en groenborders. Aan de achterzijde van de tuin ligt een (voormalige) garagebox, thans in gebruik als bergruimte. Deze ruimte is voorzien van handbediende garagedeur, loopdeur, water en elektra en heeft betontegels op de vloer. Misschien wat te klein voor de huidige auto's maar wel een ideale ruimte voor de liefhebbers van motoren bijvoorbeeld.



Bijzonderheden

- bouwjaar 1968
- woonoppervlakte ca. 121 m²
- inhoud ca. 482 m³
- perceeloppervlakte 188 m²
- oppervlakte garage/berging ca. 17 m²
- op het keukenraam en dakvenster na heeft de woning kunststof kozijnen
- houten vloeren op alle verdiepingen
- balklaag begane grond in 2003 vervangen
- voegwerk in 2003 vernieuwd
- dakleer op aanbouw zomer 2018 vervangen
- cv-combiketel uit 2005





Foto's



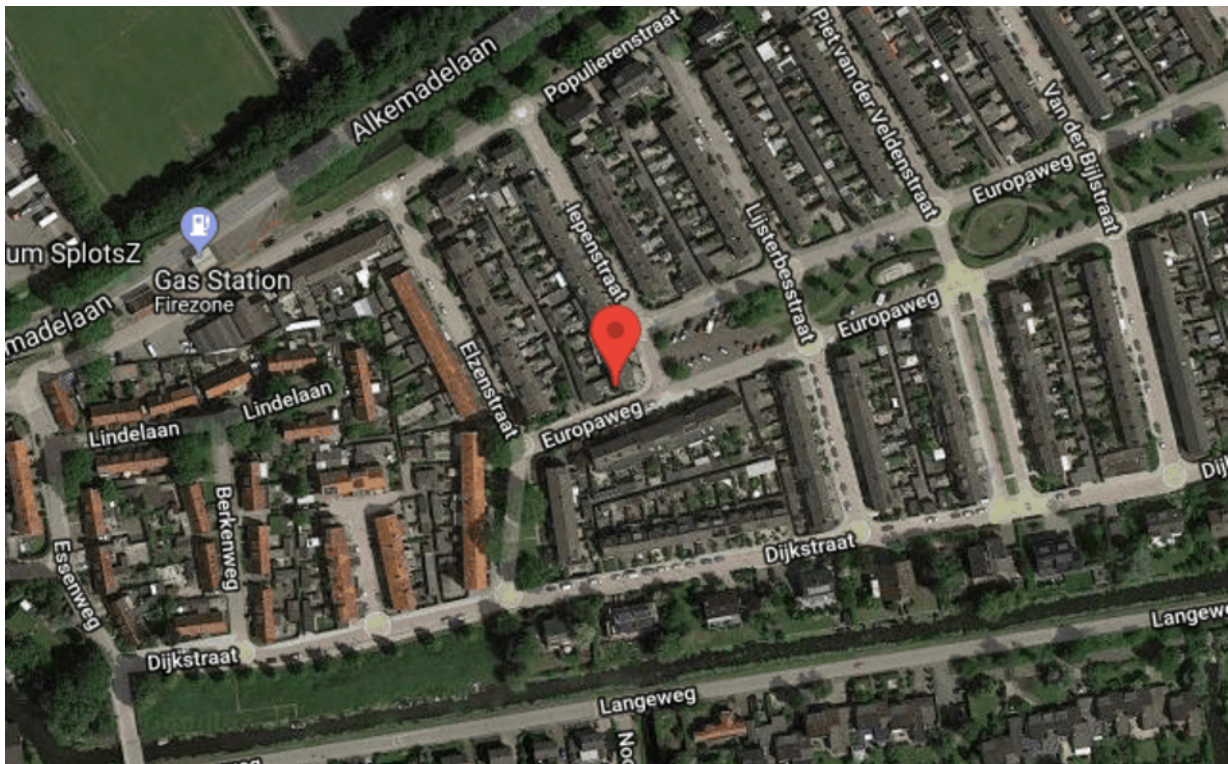
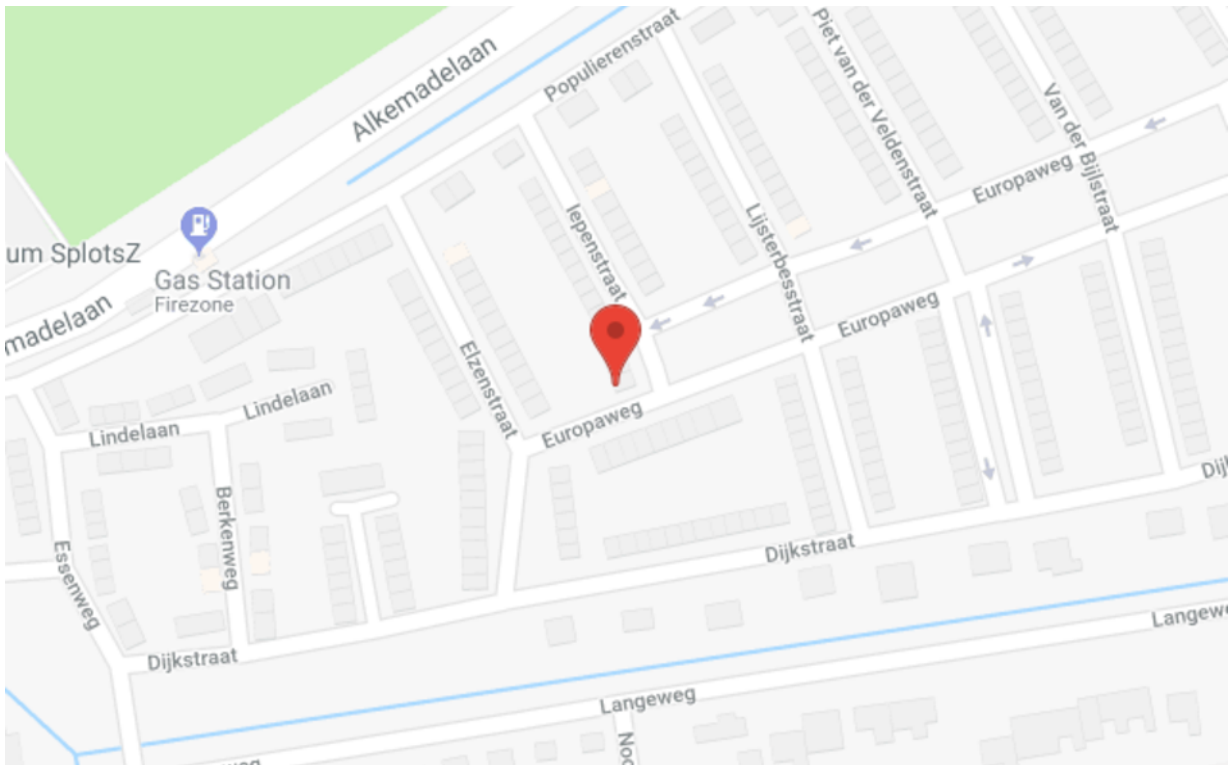
Foto's



Foto's

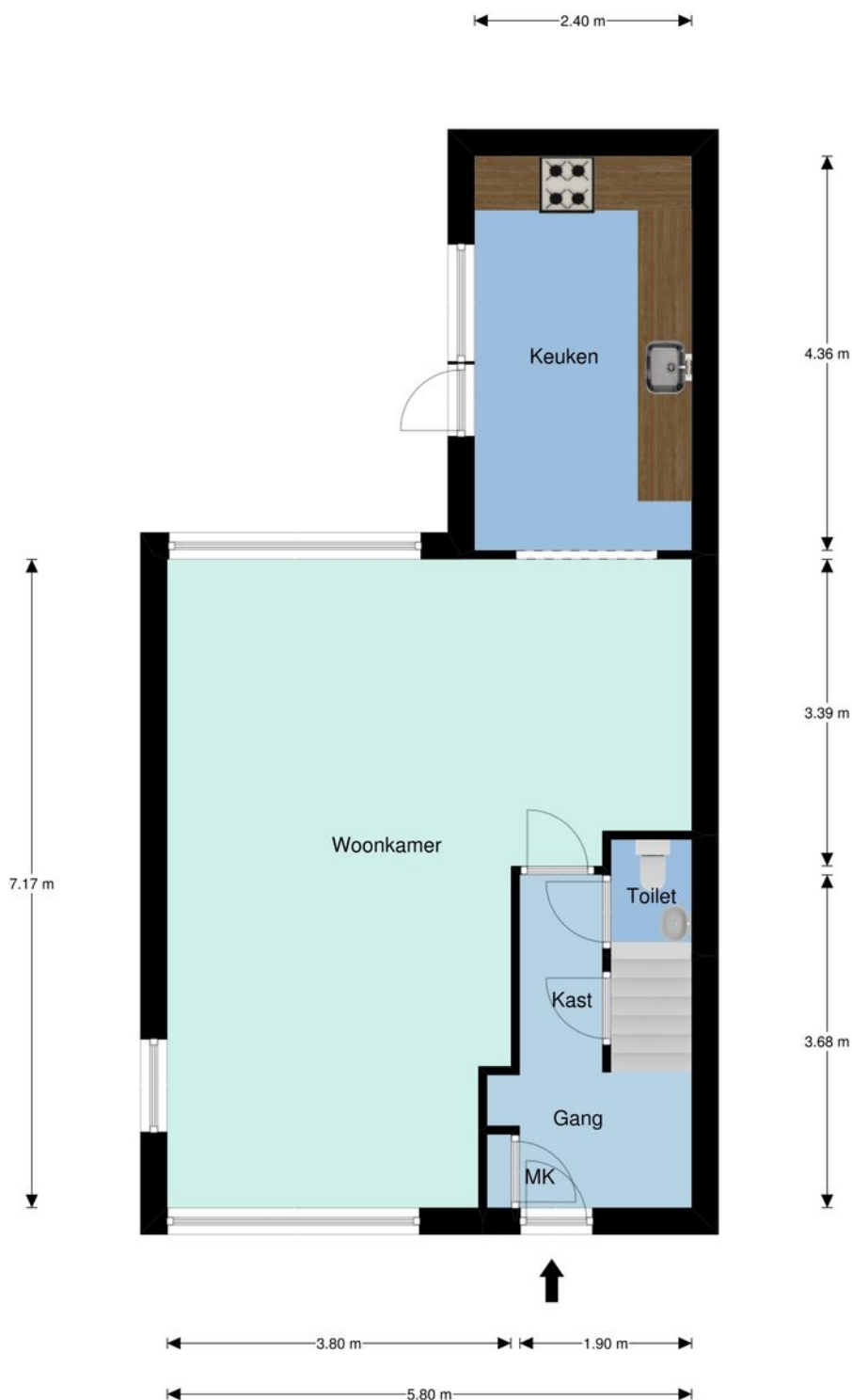


Google maps



Plattegronden

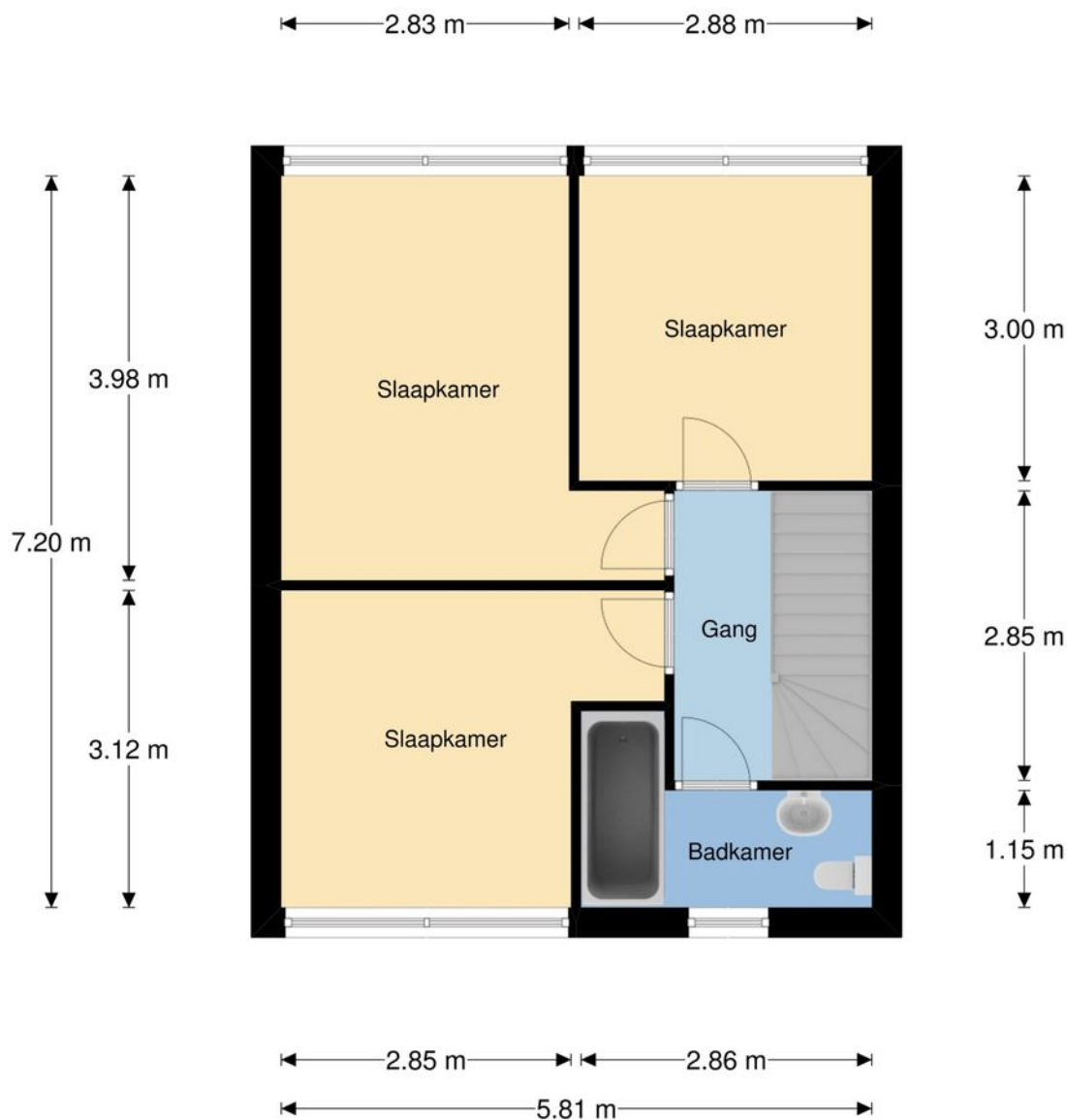
Begane grond, Iepenstraat 1, Roelofarendsveen



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 09-2018

Plattegronden

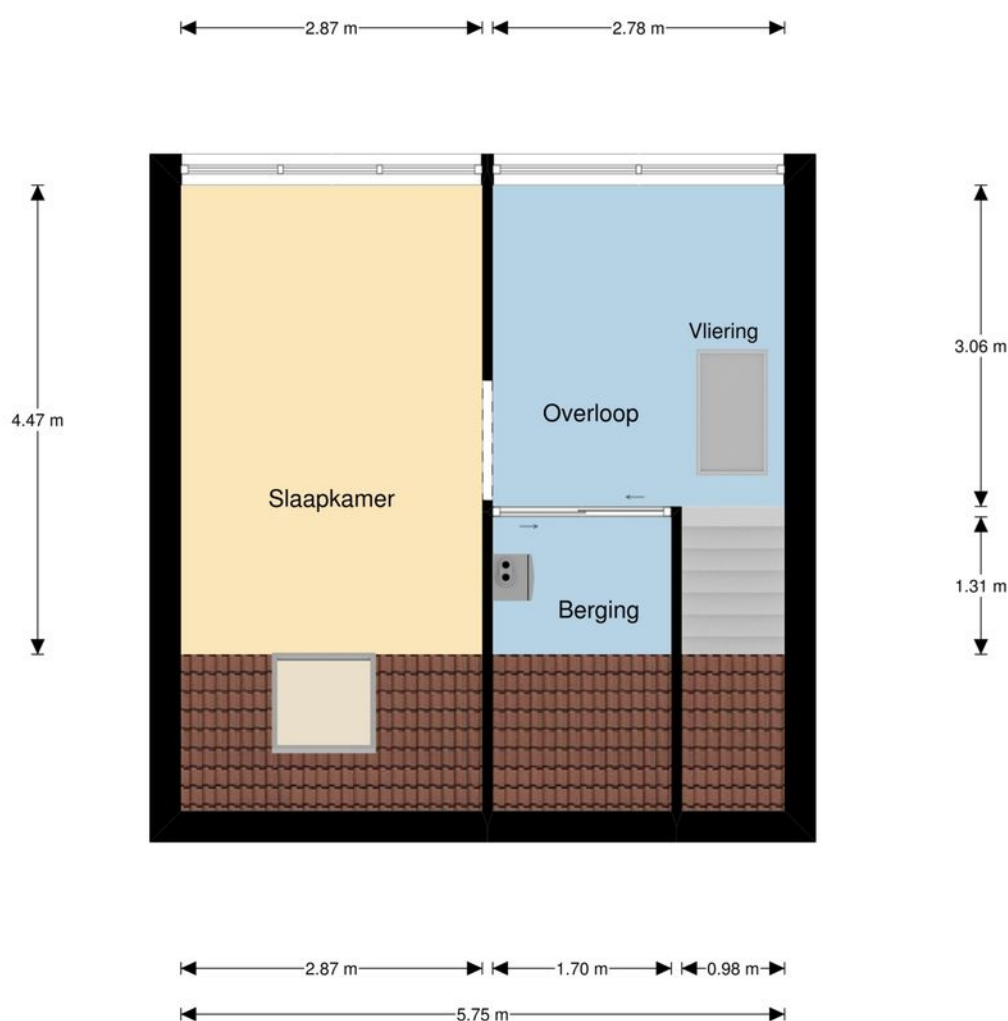
1e verdieping, Iepenstraat 1, Roelofarendsveen



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 09-2018

Plattegronden

2e verdieping, Iepenstraat 1, Roelofarendsveen



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics. Meubels, sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

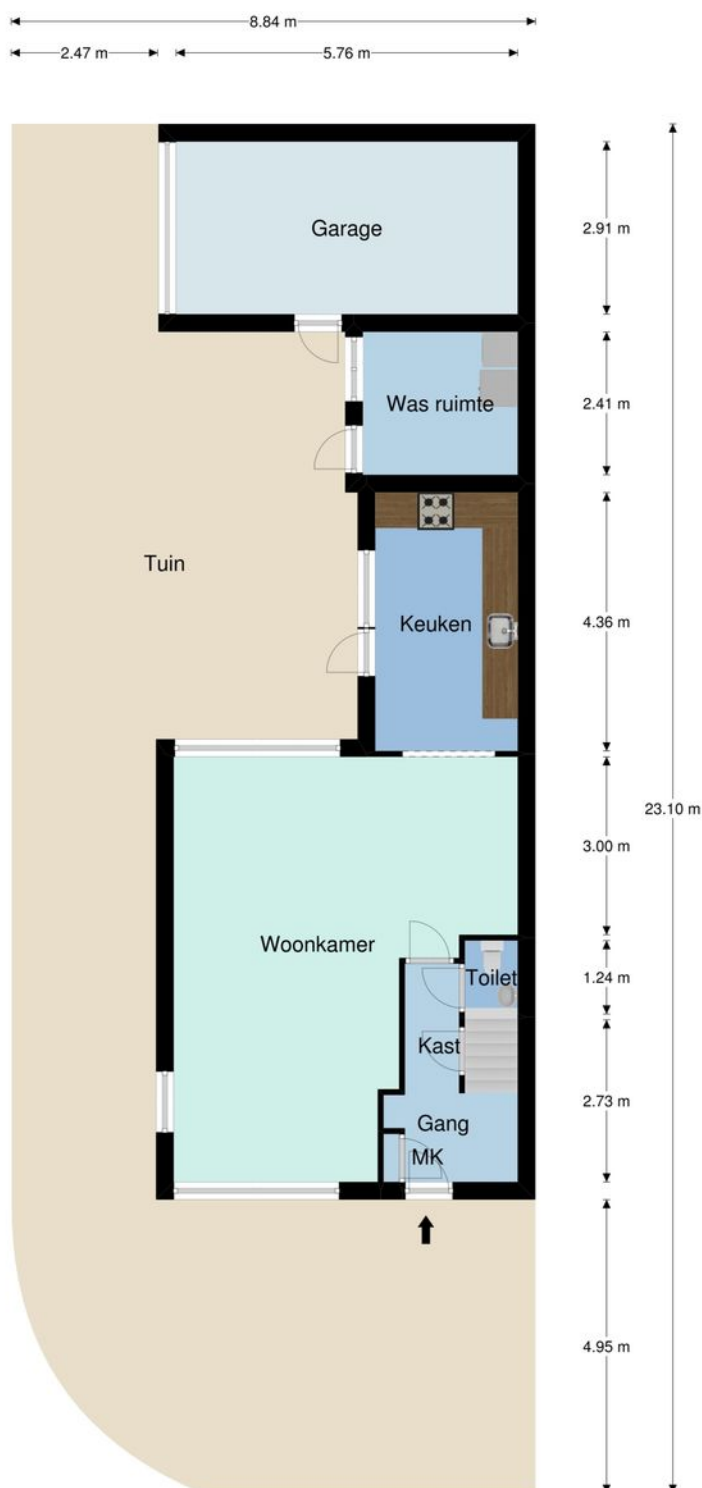
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.

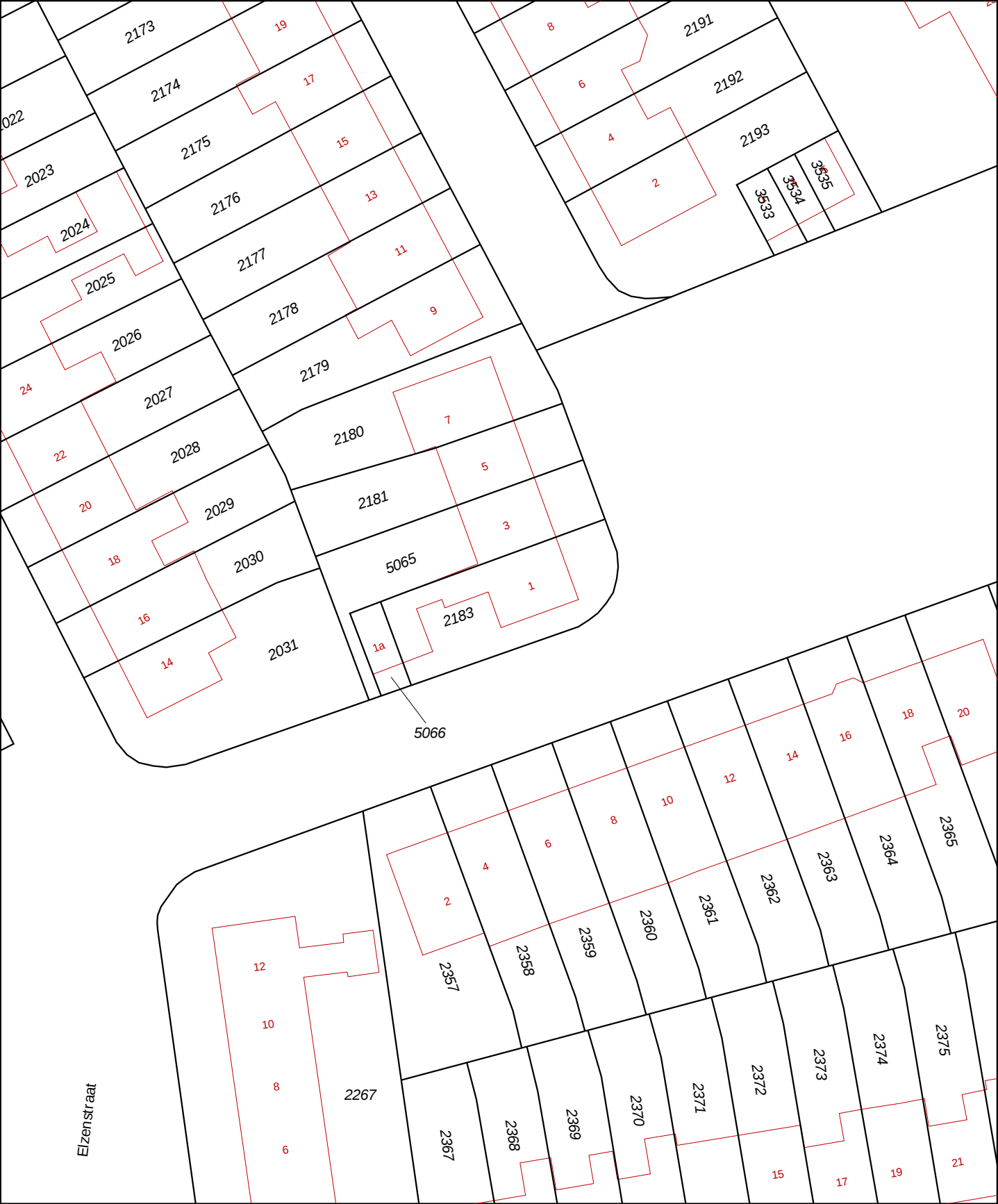
Advanced Geometrics © 09-2018

Plattegronden

Situatie overzicht, Iepenstraat 1, Roelofarendsveen



Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg ingemeten door Advanced Geometrics.
Meubels, sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten van een eventuele tuin zijn ter indicatie.
Advanced Geometrics © 09-2018



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ALKEMADE

B

2183

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.

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 juli 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Woning				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen				X
- Vitrages	X			
- Jaloezieën / lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander				
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast				X
- Wasmachine	X			
- Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en) kledingkast 2e etage				
- Boeken/legplanken				X
- Werkbank in schuur / garage	X			
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstels				X







Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

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

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl