

meerwaerde
makelaars



TE KOOP

Dwarskuulstraat 1
€ 695.000,-- k.k.



Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1994
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceelgrootte	469 m2
Woonoppervlakte	175 m2
Inhoud:	685 m3
Aanvaarding:	In overleg
Dubbel glas:	Gehele woning dubbel glas



Omschrijving:

ZELDEN TE KOOP IN SPAKENBURG CENTRUM!

Deze in 1996 nieuw gebouwde royale vrijstaande woning met aanpendige garage-werkplaats MID-DEN IN HET CENTRUM van Spakenburg is gelegen op een kavel van 469 m² en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 175 m² en overige inpandige ruimte van 72 m². De woning is levensloopbestendig met, in de huidige indeling, een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De bovenverdieping is ook ruim van opzet met 3 slaapkamers, badkamer en ruimte boven de aanpendige garage-werkplaats. De woning is goed onderhouden maar op onderdelen wat gedateerd. De ruimte en de vele mogelijkheden met name door de aanpendige garage-werkplaats (14,5 x 5 meter) zijn echter legio. Ook de combinatie van wonen-werken met een praktijk aan huis met eigen ingang is mogelijk. Aan de voorzijde van de woning kunt u op eigen terrein meerdere auto's parkeren. Dit alles in combinatie met de supercentrale locatie maakt het tot een bijzonder en uniek object. Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1996*Kavelgrootte 469 m²*Woonoppervlakte ca 247 m²* plat dak aanpendige garage/werkplaats is recent voorzien van nieuwe kunststof dakbedekking* Dak- vloer en spouwmuur isolatie aanwezig* Overal dubbel glas*Overstek geschilderd in 2017.

Begane grond:

Zijentree, hal met verwarmde plavuizen vloer, trapopgang, toilet en meterkast.

Vanuit de hal is er toegang naar aanpendige geïsoleerde garage (ca 6,5 x 5 meter) met aansluitend werkplaats (ca 8 x 5 meter). Vanuit deze ruimte is er toegang naar de tuin.

Straatgerichte woonkamer met grote hoekraampartij, houtgestookte openhaard, verwarmde plavuizen vloer en muren deels voorzien van stucwerk en behang. Open keuken met diverse inbouwapparatuur o.a. inductie kookplaat, combi-magnetron en koelkast.

Achterhal c.q. bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger.

Ouderslaapkamer met aansluitend badkamer met diverse sanitaire voorzieningen o.a. douchecabine, wastafel en toilet.

1e verdieping:

Overloop c.q. vide. 3 slaapkamers (waarvan ouderslaapkamer met velux dakraam inbouwkast en schuifpui naar balkon gericht op het oosten). Royale ruimte boven de garage met 2 velux dakramen. Hier is eventueel een 4e slaapkamer te realiseren. Opstelling voor cv combi ketel.

2e verdieping:

Vlizotrap naar bergzolder.

Tuin:

Riante tuin aan achterzijde gelegen op het westen. Elektrische zonwering.

Schuur/garage:

Aanpendige garage/berging

WWW.MEERWAERDE.NL



Diepe tuin gelegen op het zuiden

Vooraanzicht



Woonkamer met verwarmde leistenen vloer



Woonkamer met verwarmde leistenen vloer

Woonkamer met verwarmde leistenen vloer



Royale moderne en complete keuken gesitueerd in de achteraanbouw

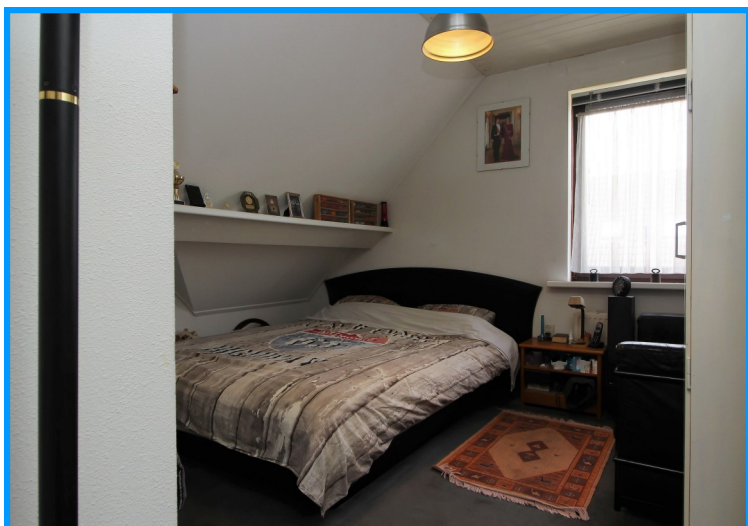


Royale moderne en complete keuken gesitueerd in de achteraanbouw

Slaapkamer begane grond

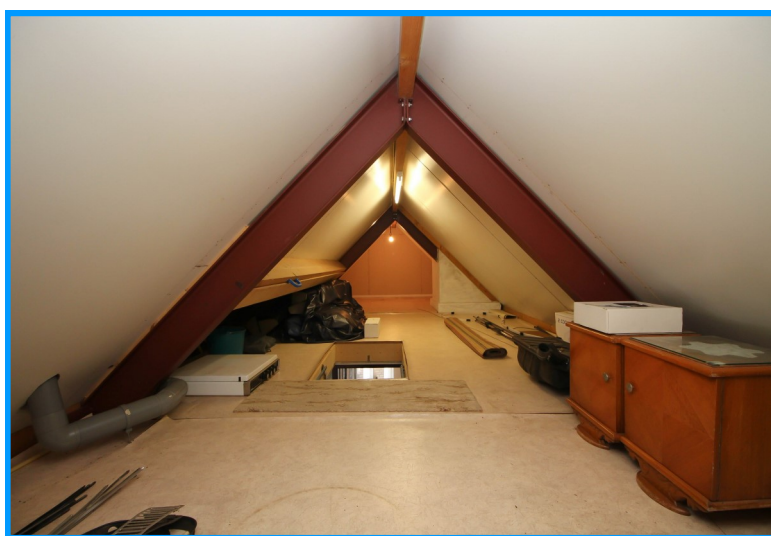
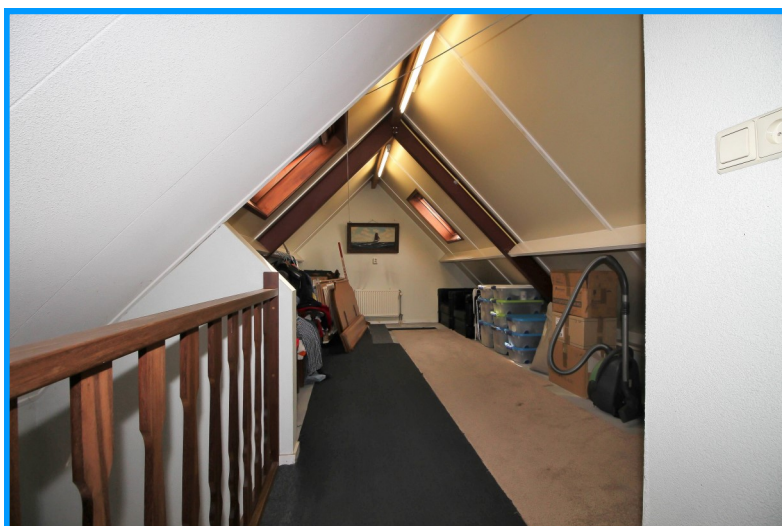


Slaapkamer



Slaapkamer

Slaapkamer

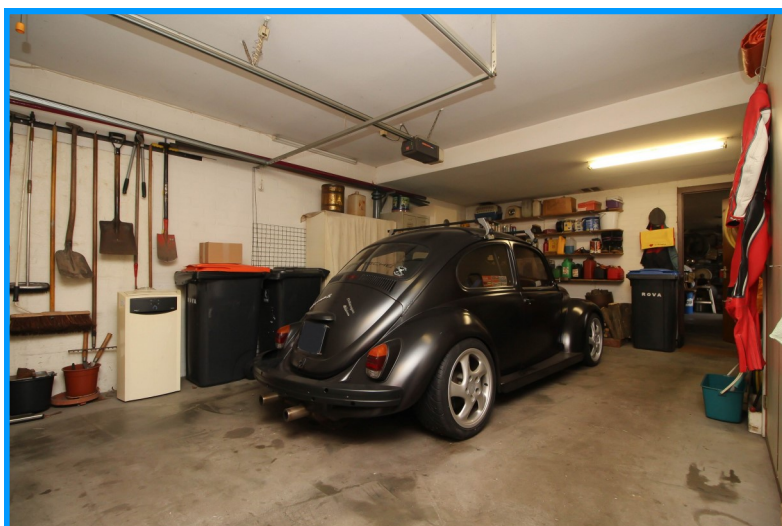


Badkamer



Zolder met dakkapel

Carport



Tuin



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 Meerwaerde makelaars:

Maak kennis met de visie van Meerwaerde, een bedrijfsnaam die met zorg is gekozen. De naam Meerwaerde 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.

Meerwaerde 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 Meerwaerde 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. Gerrienne Koelewijn zal u dan te woord staan. Zij zorgt voor een correcte administratieve uitvoering van uw telefonische vragen of opdracht.

WWW.MEERWAERDE.NL



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:

Kerkstraat 10 (nieuw bezoekadres)

3751 CX Bunschoten-Spakenburg

Telefoon: 033-2981870.

Internet: www.meerwaerde.nl, e-mail: info@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!