

Laagveen 25

HENDRIK-IDO-AMBACHT / 3344 EN

Mooie woning in geliefde
wijk De Volgerlanden!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; **een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!** Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

112m²

Perceeloppervlakte

136m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

406m³

Tuin ligging

Noorden

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

2011

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

De woning heeft een royale woonkamer dankzij de drie meter diepe aanbouw. De open keuken is compleet uitgerust en de woning heeft drie ruime slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde. De voor- en achtertuin zijn keurig aangelegd. Dankzij de rustige ligging, moderne afwerking en parkeergelegenheid in de straat is dit een ideale gezinswoning.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst wordt je verwelkomd in een lichte en ruime hal. Er is voldoende plek aanwezig om je jassen en schoenen netjes op te bergen.

De woonkamer is heerlijk ruim dankzij de drie meter diepe **aanbouw** en biedt volop mogelijkheden voor een grote zithoek, een royale eettafel en andere meubels. De ruimte is voorzien van een mooie houten vloer met **vloerverwarming**. Dankzij de grote raampartij en de **openslaande deuren** naar de tuin geniet je hier van een zee aan lichtinval. Extra praktisch is de

trapkast. De hoekkeuken is voorzien van **volop opbergruimte** en alle benodigde apparatuur. De vaatwasser is recent nog vernieuwd. Dankzij het grote raam aan de voorzijde heb je tijdens het koken een **leuk uitzicht** op de straat. De keuken is goed onderhouden en direct bruikbaar, maar biedt ook de mogelijkheid om naar eigen smaak te moderniseren.





*Ruim, licht en
sfeervol!*



Eerste verdieping

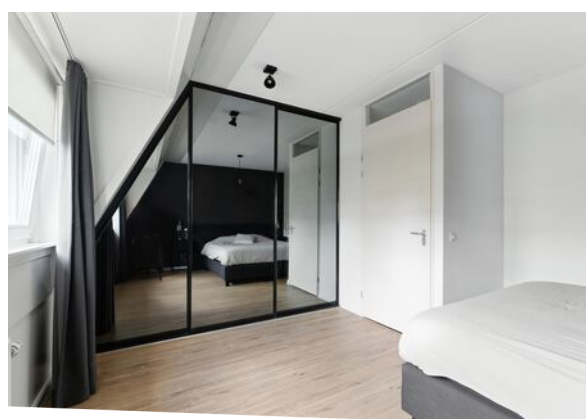
De badkamer (2017) is modern uitgevoerd en verkeert in nette staat. De inloopdouche is voorzien van een luxe stortdouchekop, waardoor je elke dag kunt genieten van een heerlijke, ontspannen douche.

Verder is de badkamer uitgerust met een **dubbele wastafel**, zwevend closet, designradiator en mechanische ventilatie. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is keurig afgewerkt, heeft een **rolluik** en biedt volop mogelijkheden. De andere royale slaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte aan de achterzijde van de woning en biedt daardoor een heerlijke hoeveelheid ruimte. De kamer heeft een praktische schuifkastenwand. Dankzij de **dakkapel** geniet je van extra lichtinval en stahoogte. De kamer kan eventueel teruggebracht worden naar de oorspronkelijke indeling, waardoor een **extra (slaap)kamer** ontstaat.





*Mogelijkheid tot een
extra (slaap)kamer!*



Tweede verdieping

De voorzolder is voorzien van een dakraam. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de Cv-ketel. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als was- en bergruimte. Vanuit de voorzolder heb je toegang tot de zolderkamer.

De zolderkamer is heerlijk licht dankzij het dakraam aan de achterzijde. Aan beide zijden is er toegang tot **praktische bergruimte** achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere spullen die je uit het zicht wilt houden. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een fijne game- of hobbykamer.





*Lichte kamer met
opbergruimte!*



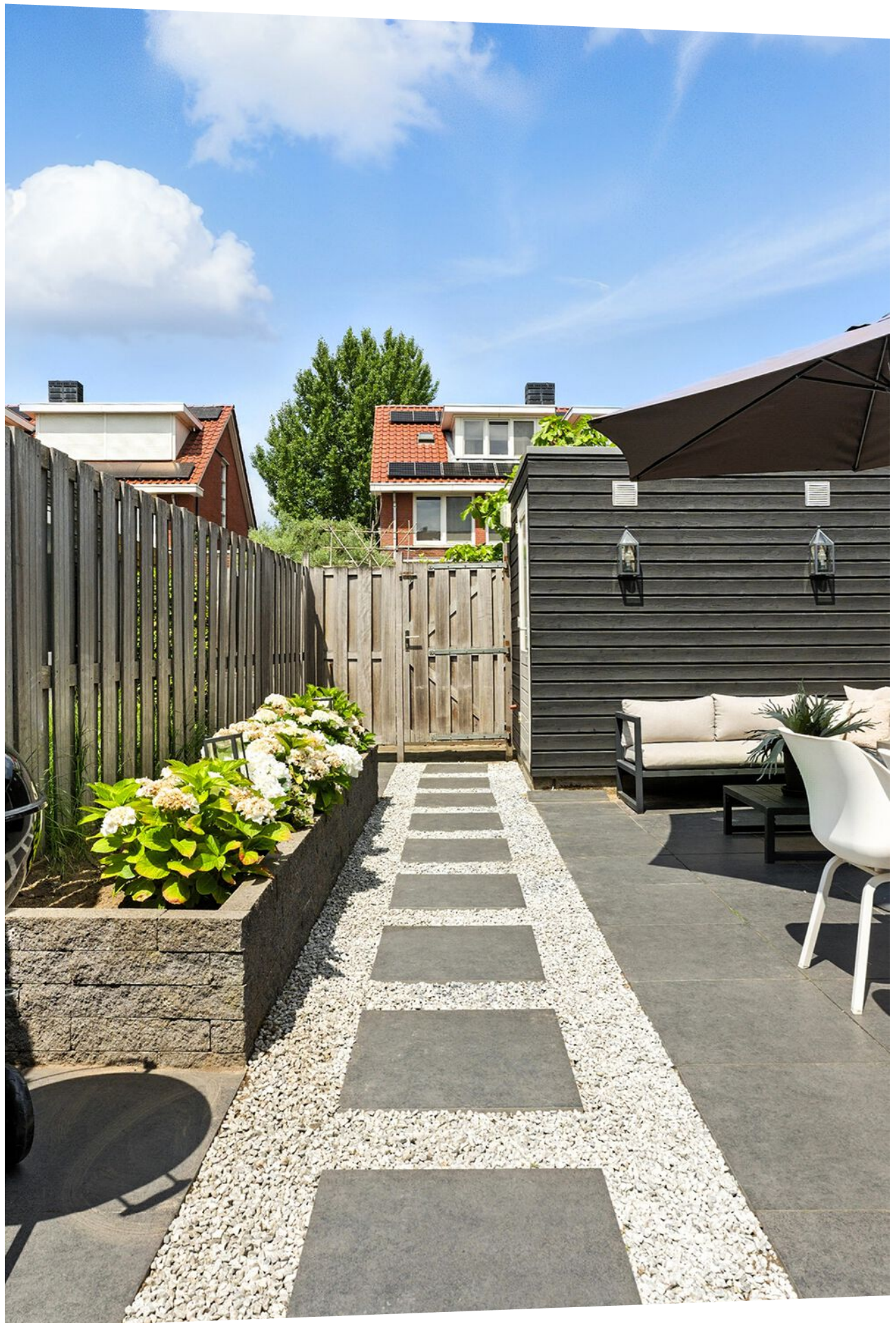
Tuin

De voortuin (afm. ca. 4.00 x 5.00) is gelegen op het zuiden en ingericht met grind en een olijfboom. Dankzij de vrije ligging en de brede straat zit je hier heerlijk rustig. Voor het huis is er volop parkeergelegenheid, waardoor je altijd gemakkelijk je auto kwijt kunt.

De achtertuin (afm. ca. 10.50 x 5.00) ligt op het noorden, maar dankzij de diepe ligging geniet je hier de hele dag van zon. De tuin is **verzorgd aangelegd** met een combinatie van sierbestrating en sfeervolle borders met beplanting. Er is volop ruimte voor een tuinset en een grote eettafel met stoelen, zodat je heerlijk buiten kunt ontspannen of dineren met familie en vrienden. Daarnaast is de tuin voorzien van **tuinverlichting** en aansluitingen voor water en elektra. Achter in de tuin staat een houten schuur, die perfect past bij de stijl en uitstraling van de tuin. De schuur is voorzien van elektra.

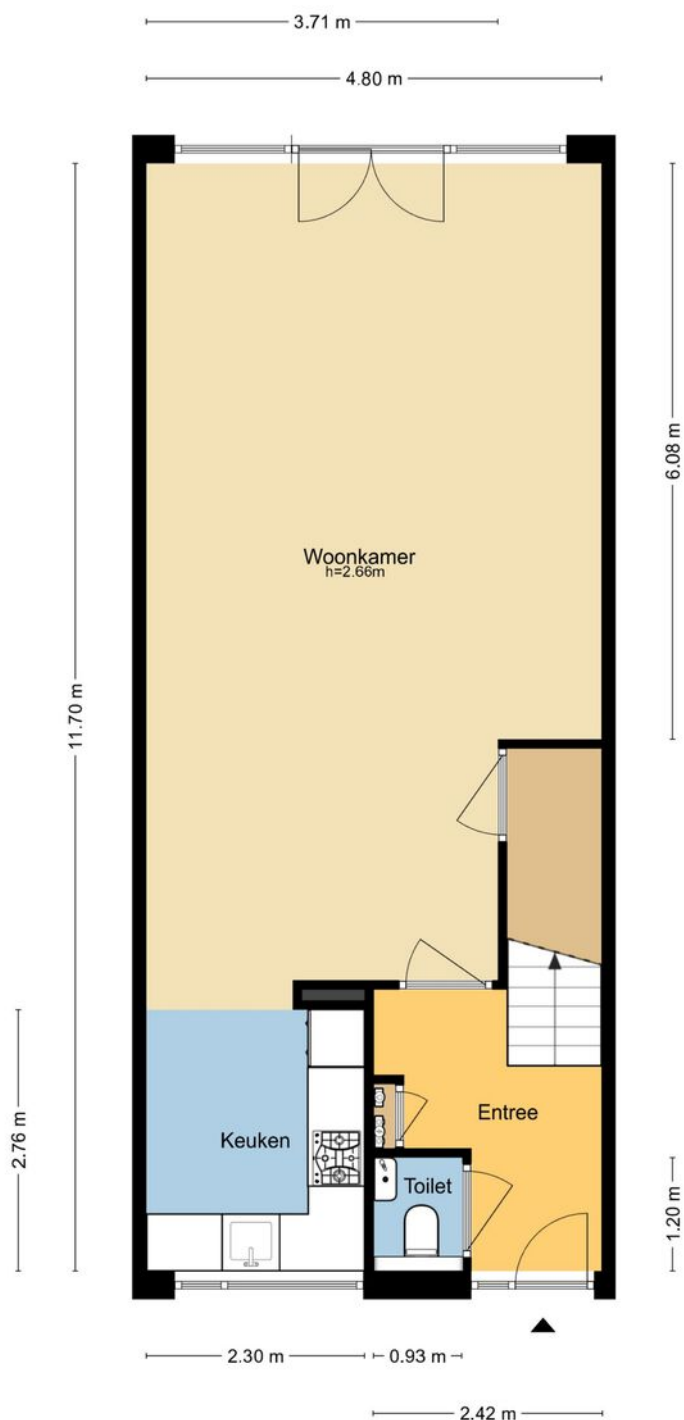




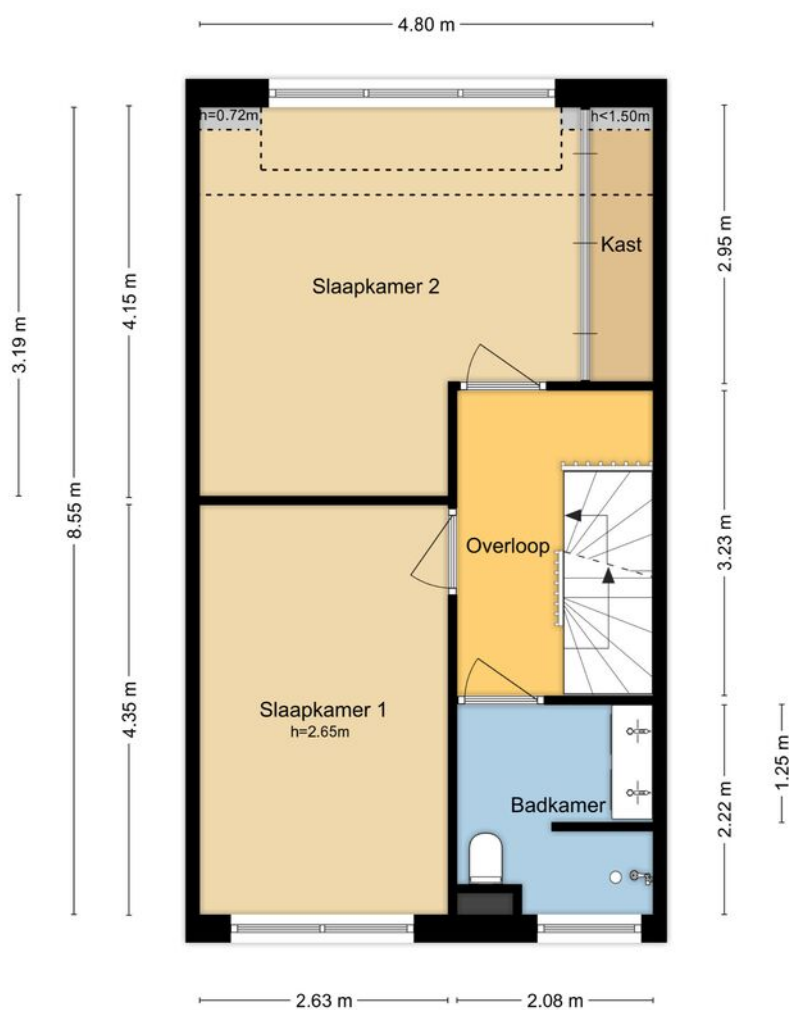
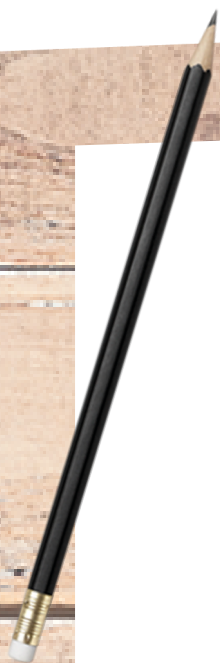




Plattegronden



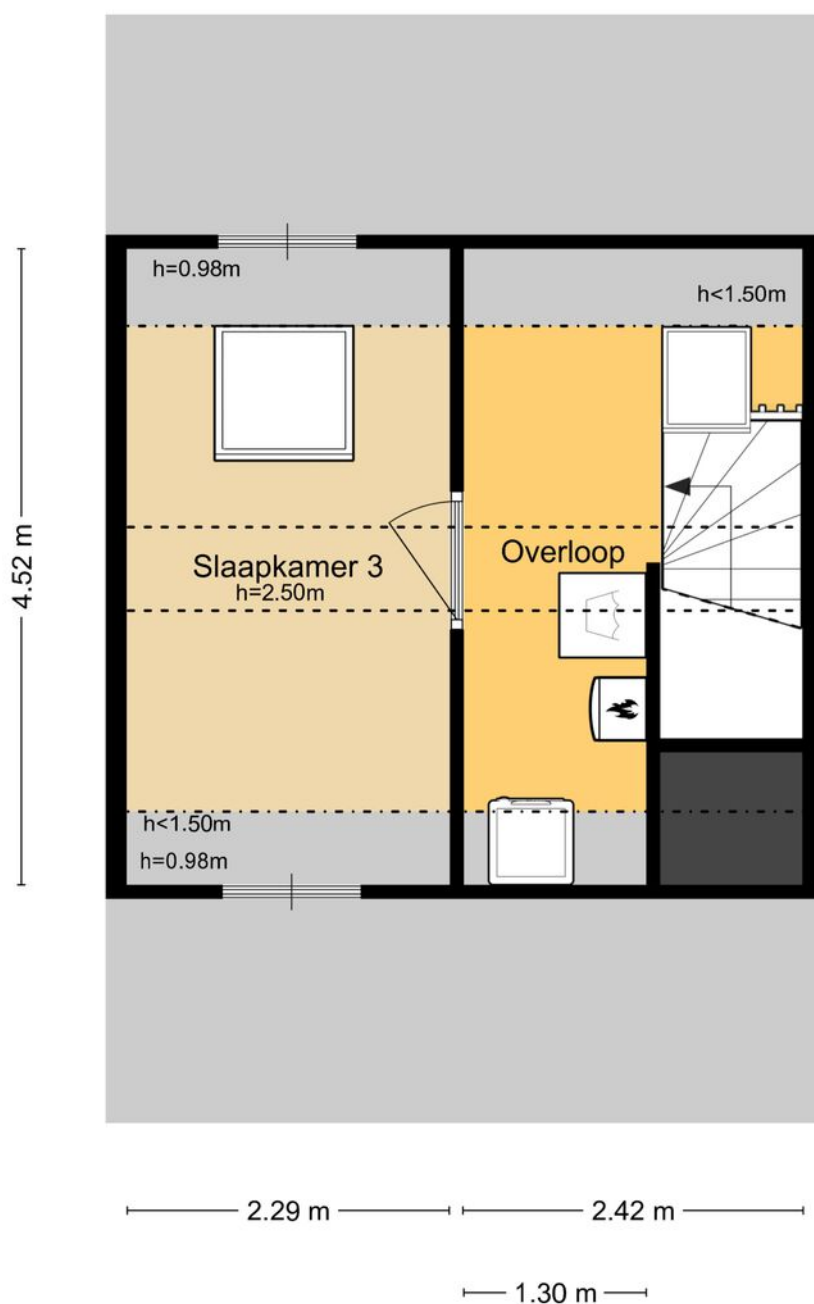
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



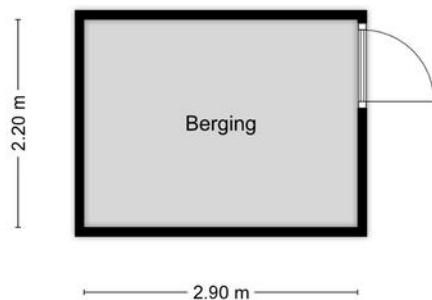
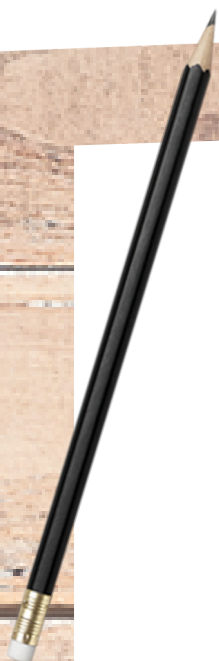
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden

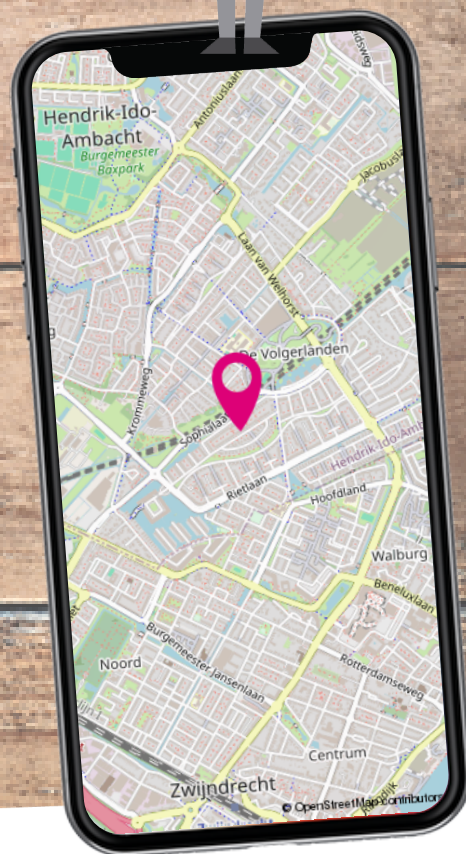
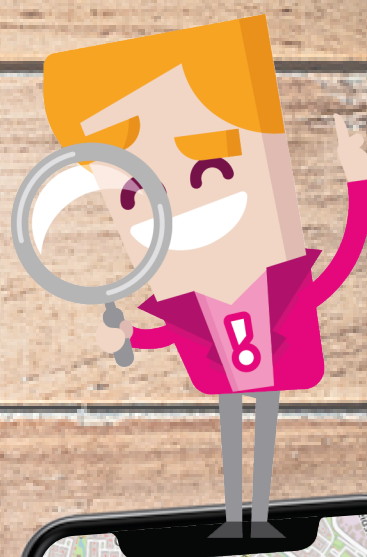
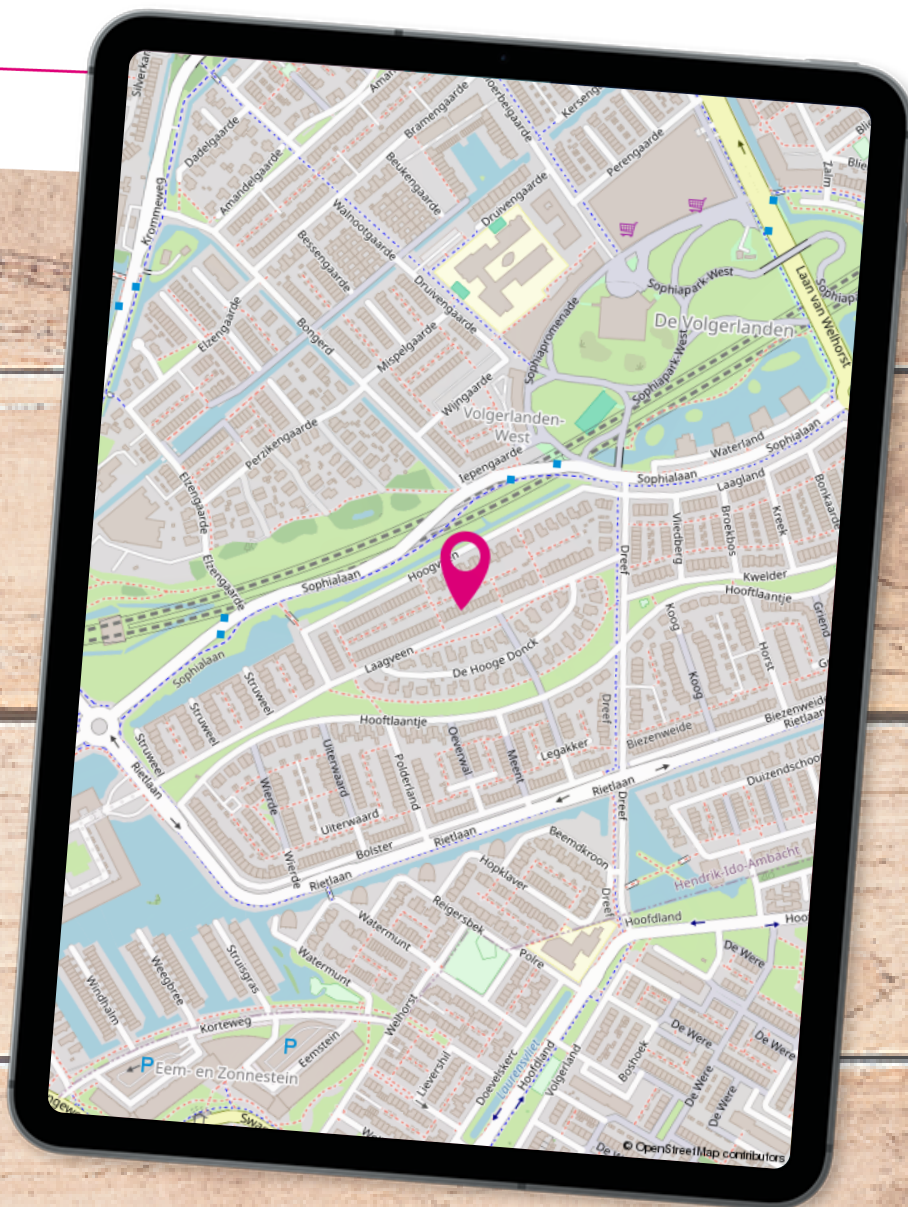


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





Locatie op de kaart

De woning ligt in de jonge, kindvriendelijke wijk De Volgerlanden, een groene en ruim opgezette buurt met alle voorzieningen binnen handbereik. Hier woon je rustig en vrij, maar toch dicht bij winkels, scholen en uitvalswegen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuintafel met stoelen		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen			X
Lamellen	X		
Jaloezieën			X
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/houten vloer(delen)/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. 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 bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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 dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar 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 rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurt - Hendrik-Ido-Ambacht / Volgerlanden

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 12%

25 - 44: 25%

45 - 64: 28%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 50%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%



50%



50%



1,2 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

