



TE KOOP
€ 274.500 K.K.



Dorpsstraat 2 A
4181 BN Waardenburg



Dorpsstraat 2 A 4181 BN Waardenburg

Inleiding

Midden in het dorp gelegen fraaie en goed onderhouden 2/1 kap woning met garage en aangelegde ommuurde tuin. De woning is speels ingedeeld en heeft een inhoud van ca. 490 m³ en een perceelsoppervlakte van 290 m².



Ligging en indeling

Begane grond

Royale entree met plavuizenvloer, toiletruimte v.v. duoblok en fonteintje, meterkast en toegang naar keuken, garage en trapopgang. De woon(tuin)kamer van ca 40 m² heeft een schuifpui naar het terras en dubbele tuindeur naar de zijtuin. De woonkeuken is aan voorzijde van de woning gelegen. De keukenopstelling is een moderne hoekkeuken met inbouwapparatuur. Een ruime voorraadkast onder de trap geeft extra bergruimte in de keuken. De ehele begane grond vloer is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

overloop, ouderslaapkamer van ca. 17 m² met laminaatvloer, 2e slaapkamer ca. 9,5 m² en 3e slaapkamer van ca. 16 m², luxe badkamer met ligbad met whirlpool en jetstream, douchecabine met stoomdouche, toilet en fraaie hardglazen wastafel met badkamermeubel. Ter plaatse van de badkamer en slaapkamer bevindt zich een royale dakkapel.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap naar ruime zolder.



Ligging en indeling

Tuin:

De tuin is geheel ommuurd en aangelegd met terras, sierbestrating, struiken, borders en grind.

Er is ruimte voor parkeren op eigen perceel. Daarnaast zijn er ruim voldoende parkeervakken in de omgeving.

Zowel in de morgen als 's middags is er veel zon.



Omgeving

Waardenburg:

Waardenburg ligt direct langs de A2 en aan de zuidkant grenst het aan de Waal. Hiermee is een goede bereikbaarheid van steden als Zaltbommel, 's-Hertogenbosch. Gorinchem en Tiel gewaarborgd. Ook Utrecht is niet ver weg! Waardenburg heeft af- en toeritten naar de A2, en is enkele minuten gelegen van Knooppunt Deil, wat de A2 met de A15 verbindt.

Waardenburg kent ca. 2400 inwoners en is voorzien van diverse basisscholen (openbaar en christelijk) en winkelvoorzieningen. Het dorp kent een warme bakker, slager, bloemist, cafetaria en een geheel nieuwe supermarkt. Daarnaast nog diverse andere winkels zoals een fietsenmaker etc. Ook voorzieningen als tanken en autowassen zijn in Waardenburg gevestigd.

Natuur en bos komen samen op het Landgoed Neerijnen en Waardenburg. Dit parkbos, gelegen rond de twee kastelen 'De Waardenburgt' en 'Kasteel Neerijnen' leent zich voor wandelingen. De uiterwaarden van de Waal geven juist het rivierenlandschap in optima forma weer.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 274.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	290 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
Inhoud	490 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



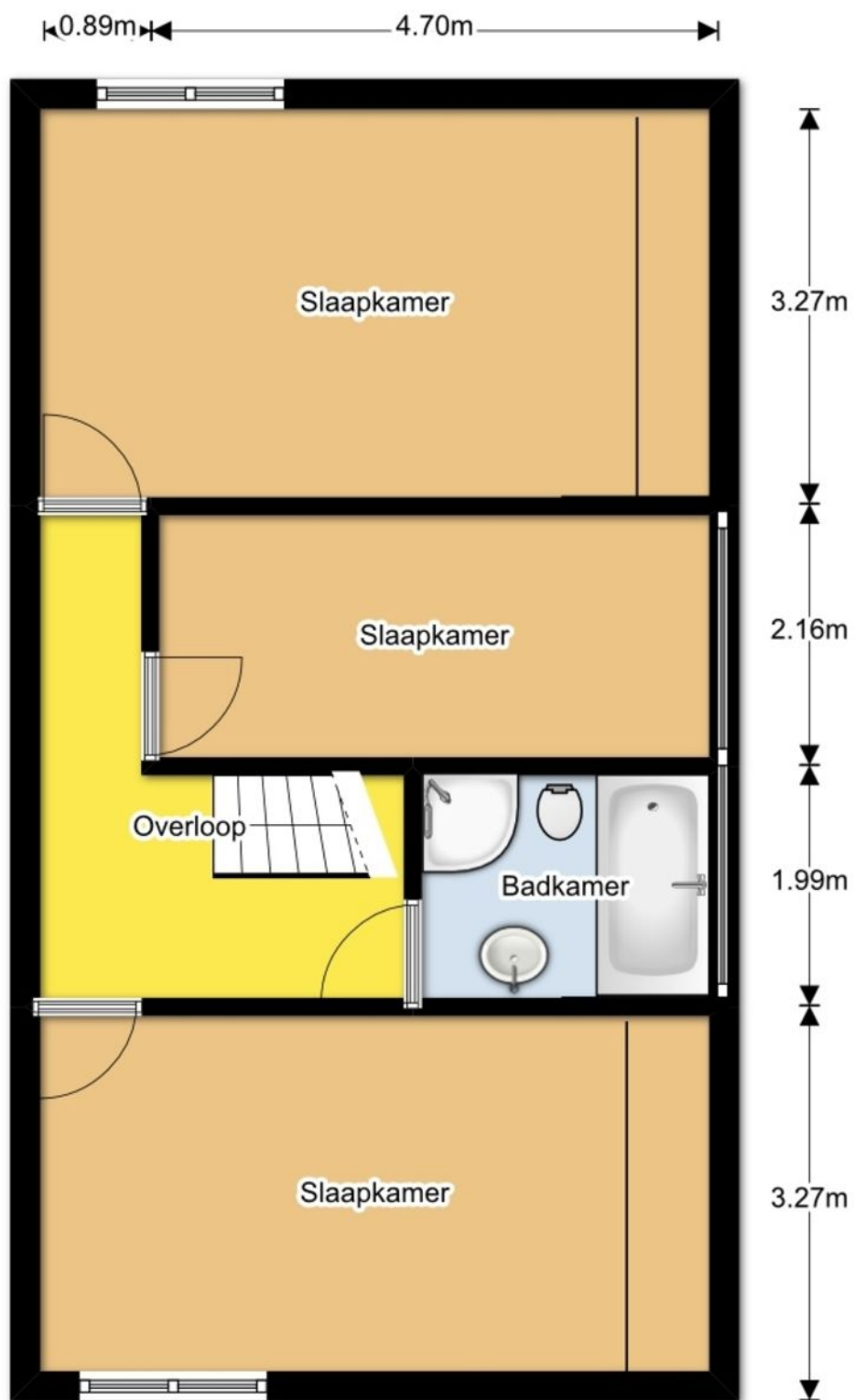
Foto's



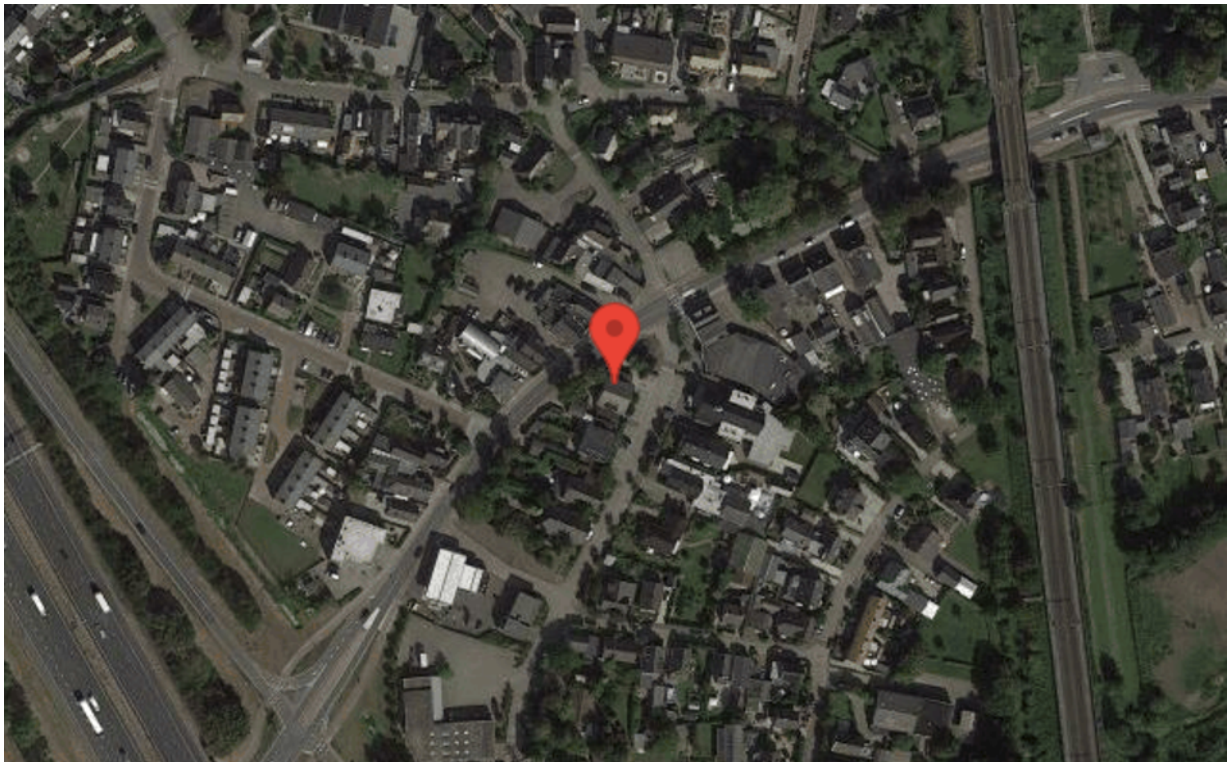
Tekeningen



Tekeningen



Google maps





FAQ

Wanneer ben ik on onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder 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 de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

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 ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.





Algemeen

Brochure:

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Van Maanen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom:

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 4 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest:

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverkrijging.



Van Maanen Vastgoed

Zandstraat 58
4184 EH OPIJNEN
(0418) 59 14 64
info@vanmaanenvastgoed.nl