

Verkoopinformatie

**De Karn 40
Malden**



Inhoud van deze brochure:

De woning

Beschrijving huis

Fotopresentatie

Plattegronden

Kadaster

Zaken die bij het huis horen

Het kopen van een woning

Informatie over het kopen van
een huis

Van kijker tot koper

De Garantiemakelaar

Verzekeringen



Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in de tussenwoning aan de Karn 40 in Malden.

In bijgaande documentatie vindt u uitgebreide informatie over de woning. Zo vindt u in deze brochure naast een fotoreportage ook informatie over de indeling van het huis, de ligging en een overzicht met zaken die bij de woning horen.

Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor kwaliteit. Alle huizen die bij ons in de verkoop zijn, hebben een bouwtechnische keuring ondergaan. Ook is er onderzoek gedaan naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Dan komt u na een eventuele koop, achteraf niet voor verrassingen te staan. Mocht u met deze woning het huis van uw dromen nog niet hebben gevonden, dan kunt u bij ons altijd terecht voor een zoekopdracht. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Daarnaast is ook belangrijke informatie bijgesloten over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een huis. Als onafhankelijk adviseur zijn wij u graag van dienst met advies over de voor u meest interessante hypotheekvorm. Bijzonder hierbij is onze samenwerking met de Van Bruggen Adviesgroep. De zekerheid die wij u hierbij kunnen bieden is : de beste hypotheek, de laagste maandlast. Ook bij de keuze van de juiste verzekeringen kunnen wij u van dienst zijn. Ons advies is vrijblijvend en objectief. Dit kunnen wij garanderen omdat we geen binding met banken en verzekeringsmaatschappijen hebben.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Wij vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

Bas M. Claase
Claase Garantiemakelaars



Claase Makelaars bv
Rijksweg 124
6581 ES Malden
Postbus 453
6500 AL Nijmegen

t 024-358 02 01
f 024-358 42 65
e info@claase.nl

Rabobank NL66RABO 015.78.92.654
KvK 10005106 Centraal Gelderland



Type woning		In een zeer kindvriendelijke en prettige woonomgeving ligt deze leuke tussenwoning met 3 slaapkamers (voorheen 4). Het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en is op de begane grond uitgebouwd met in deze uitbouw de moderne keuken.
Vraagprijs		€ 224.000,-- k.k.
Aanvaarding		In overleg.
Bouwjaar		1978.
Indeling	Begane grond	Entree/hal, toilet met fontein, meterkast, woonkamer met schuifpui naar de op het Zuid-Westen gelegen tuin en aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde keuken deze is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur.
	Eerste verdieping	Overloop met inbouwkast, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, 2 zeer royale slaapkamers waarvan één met 2 persoons sauna en vaste kast.
	Tweede verdieping	Via vaste trap bereikbare derde slaapkamer met CV kast en veel bergruimte.
Verwarming en warmwatervoorziening		Via Vaillant HR VHR NL 24-28 C combiketel uit 2010.
Inhoud woonfunctie		356 m ³
Inhoud berging		16 m ³
Gebruiksoppervlakte woonhuis		103 m ²
Gebruiksoppervlakte berging		7 m ²
Perceeloppervlakte		146 m ²
Isolatie		Isolatie en dubbel glas en muurisolatie toegepast.
Tuin		De zonnig op het Zuid-Westen gelegen achtertuin met achterom heeft een vrijstaande stenen berging met grote overkapping/veranda met buitenkeuken.

Garantiewoning	Van deze woning is een BouwTechnisch keuringsrapport aanwezig, dit is voor (kandidaat) kopers ter inzage. Voor u als koper bestaat de mogelijkheid een Garantieverzekering tegen constructieve gebreken af te sluiten.
Energie Prestatie Advies	Deze woning wordt aangeboden met EPA-certificaat, certificaat volgt
Bijzonderheden	De woning is rustig en in het groen gelegen. Daarnaast zijn alle denkbare voorzieningen, zoals winkels, scholen, recreatiegebieden lekker dichtbij.
Vaste lasten volgens opgave van verkoper	
OZB	€ 389,-- per jaar.
Waterschapslasten	€ 340,-- per jaar.
Rioolrecht	€ 159,-- per jaar.
Gas en elektra	€ 159,-- per maand.
Vitens/water	€ ,-- per maand.
	<i>Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."</i> <i>Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.</i>

De woning

Fotopresentatie



De woning

Fotopresentatie



De woning

Fotopresentatie



De woning

Fotopresentatie



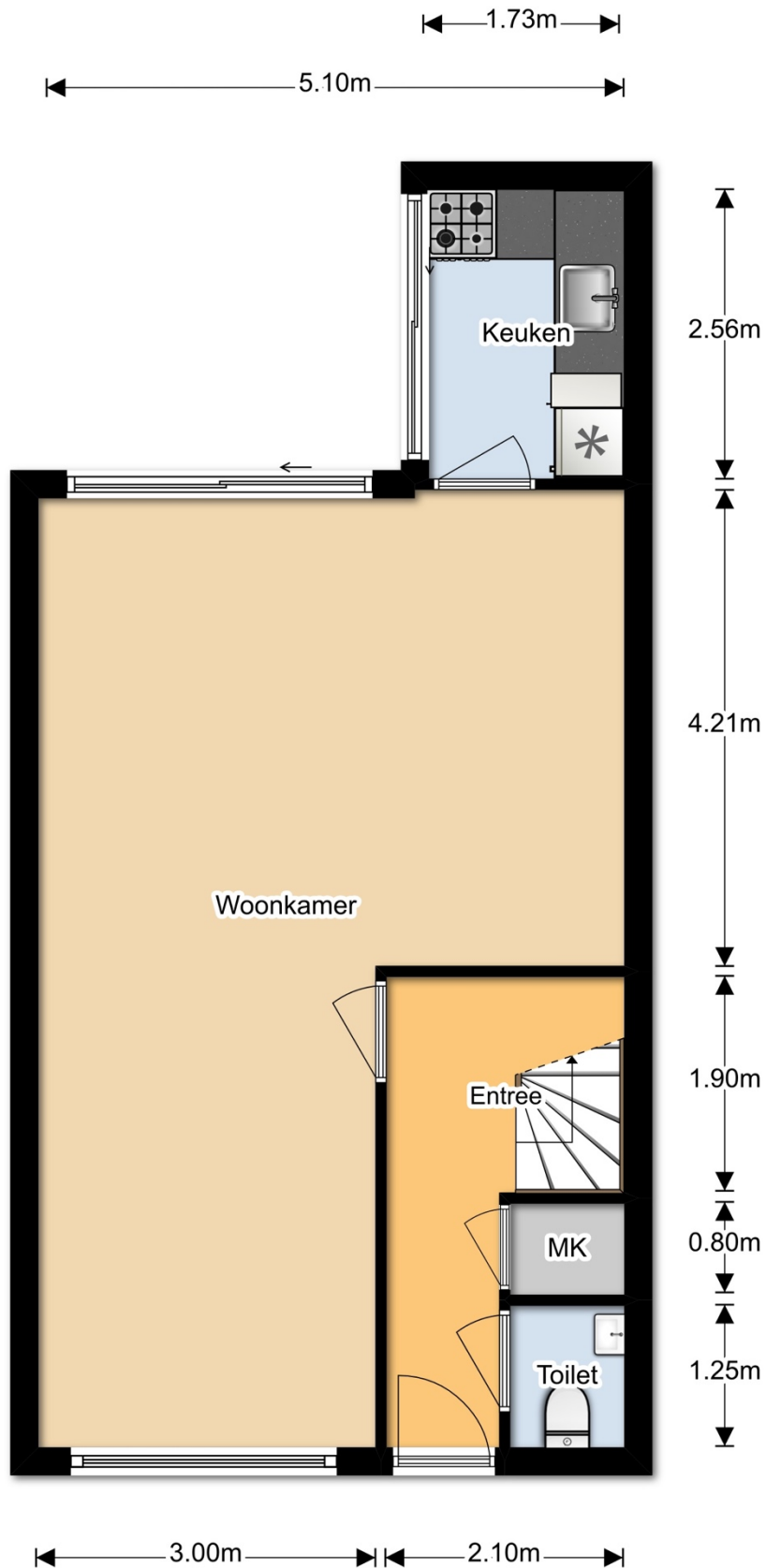
De woning

Fotopresentatie



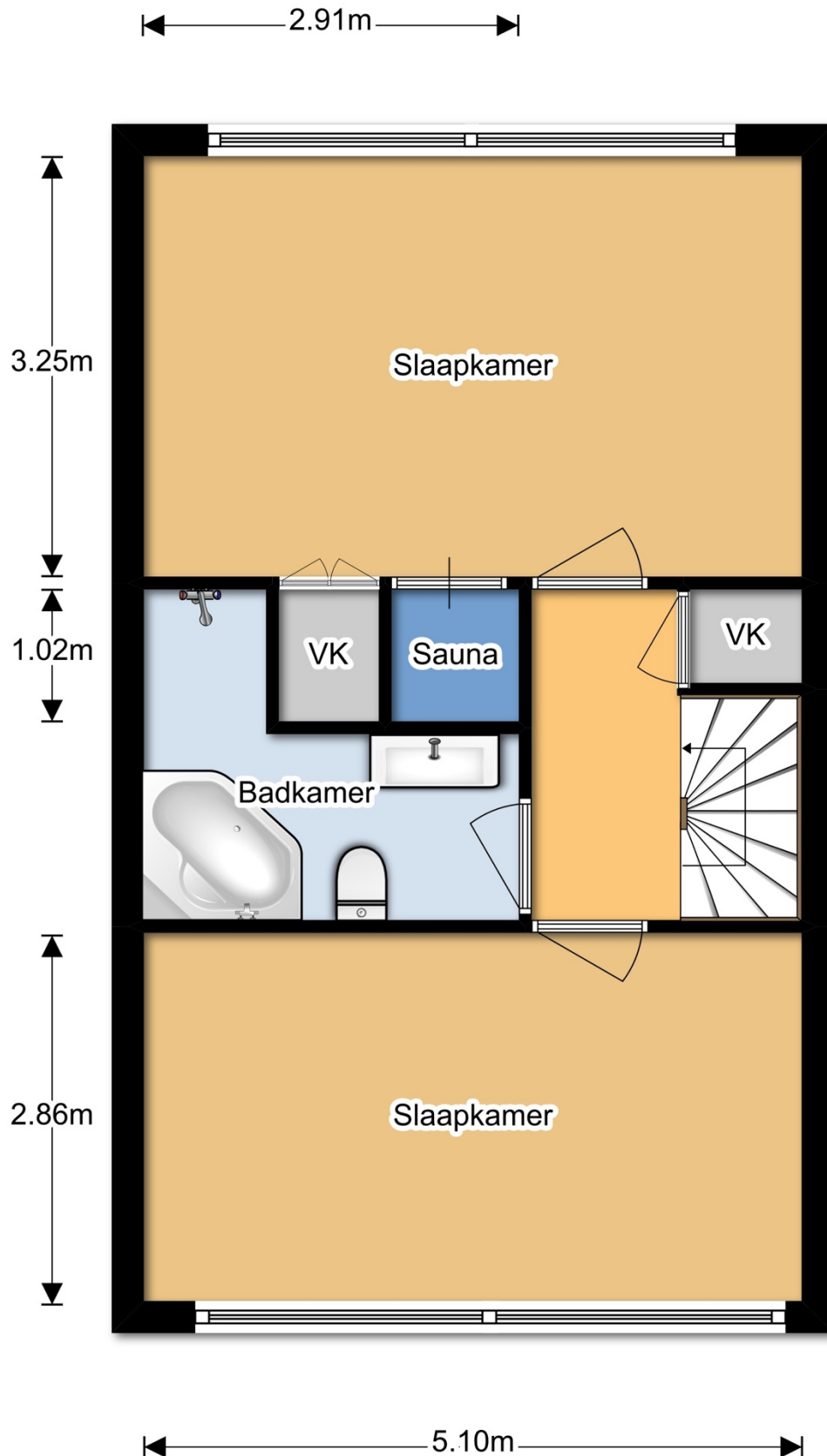
De woning

Begane grond van de woning



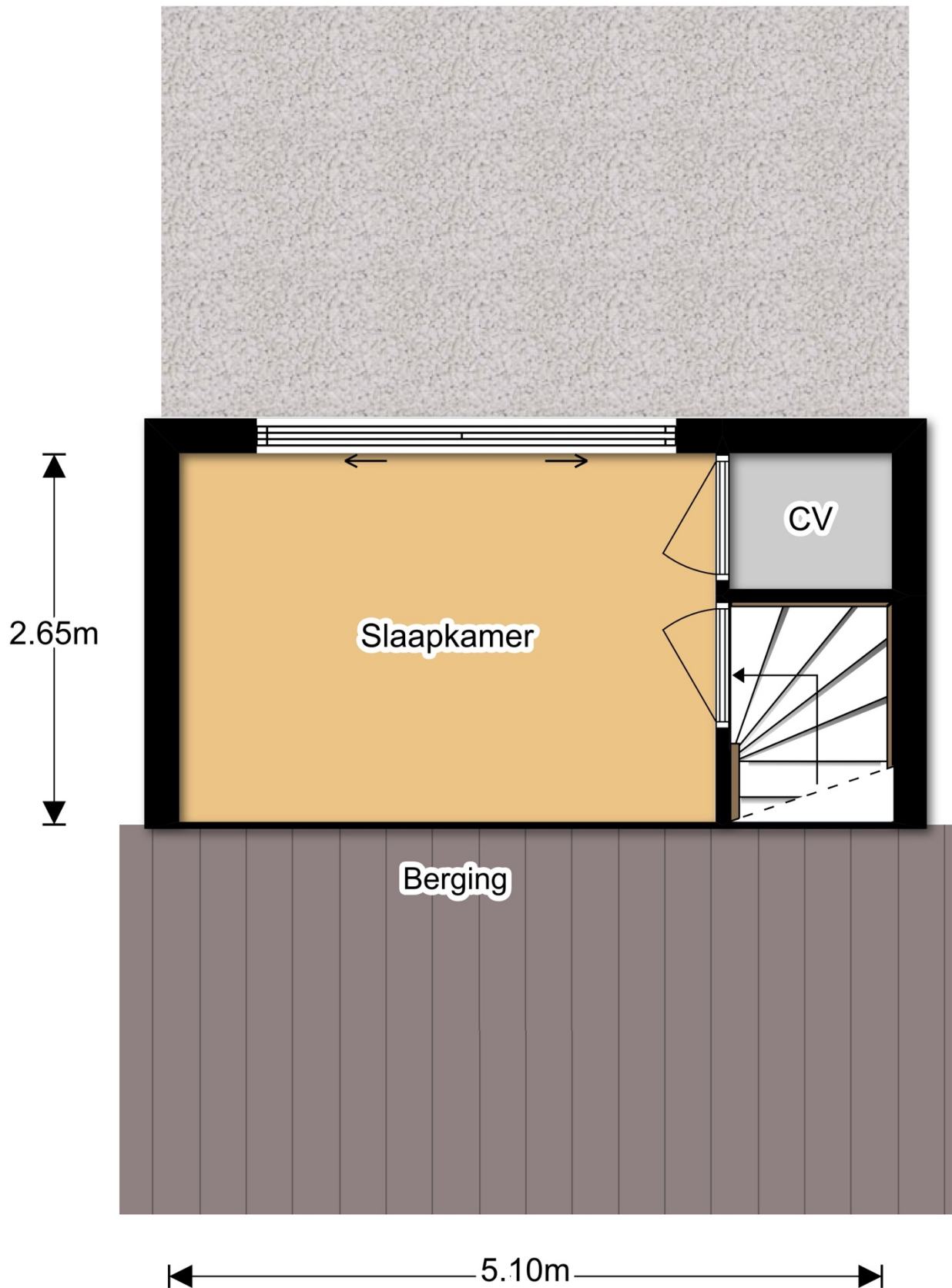
De woning

Eerste verdieping van de woning



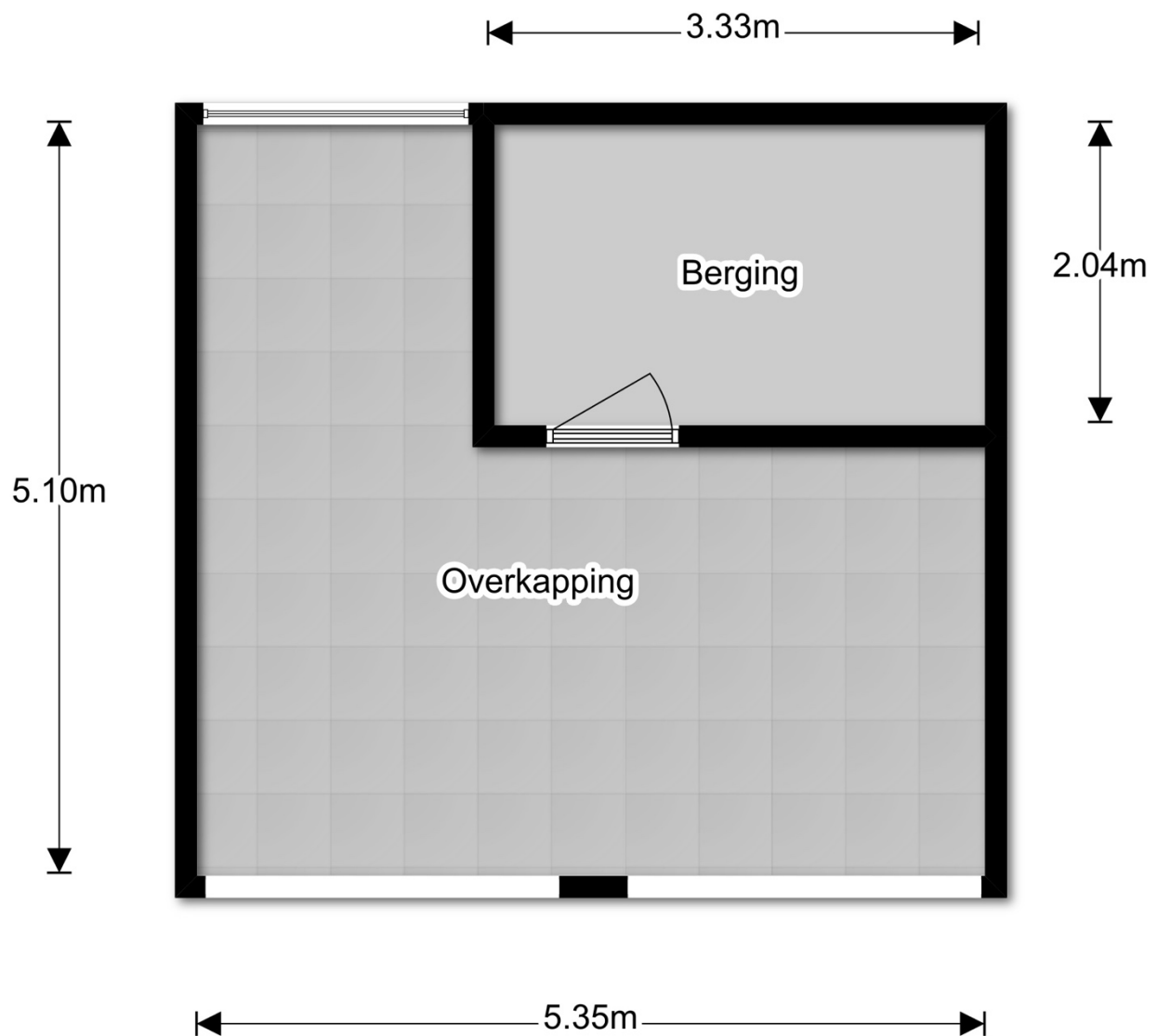
De woning

Tweede verdieping van de woning



De woning

Berging van de woning



De woning

Lijst met zaken die bij het huis horen

De Karn 40 Malden

Onderstaande lijst geeft een overzicht van de zaken die wel of niet in de woning achterblijven of eventueel overgenomen kunnen worden.

	Blijft achter	Gaat mee	Overname mogelijk	Niet van toepassing
tuinaanleg, (sier-)bestrating, beplanting, erfafscheiding	√			
buitenverlichting	√			
tuinhuisje / buitenberging				√
vlaggenmast				√
voet droogmolen				√
brievenbus	√			
(voor)deur)bel	√			
veiligheidssloten	√			
alarminstallatie				√
rolluiken / zonwering buiten	√			
zonwering binnen				√
gordijnrails	√			
gordijnen			√	
vitrages			√	
losse horren / rolhorren	√			
rolgordijnen				√
vloerbedekking / linoleum	√			
parketvloer / kurkvloer				
warmwatervoorziening:				
Via c.v.	√			
c.v. met toebehoren	√			
klokthermostaat	√			
(voorzet)open haard met toebehoren				√
kachels				√
isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.)				√
keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	√			
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven	√			
inbouwverlichting / dimmers,	√			
opbouwverlichting, te weten:		√		
vaste kasten	√			
spiegelwanden				√
losse kasten, boekenkasten, legplanken		√		
wastafels met accessoires	√			
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	√			
badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	√			
sauna met toebehoren, te weten:	√			
veiligheidsschakelaar wasautomaat				√
(huis)telefoontoestellen				√

De woning

Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: verk de karn 40



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 februari 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

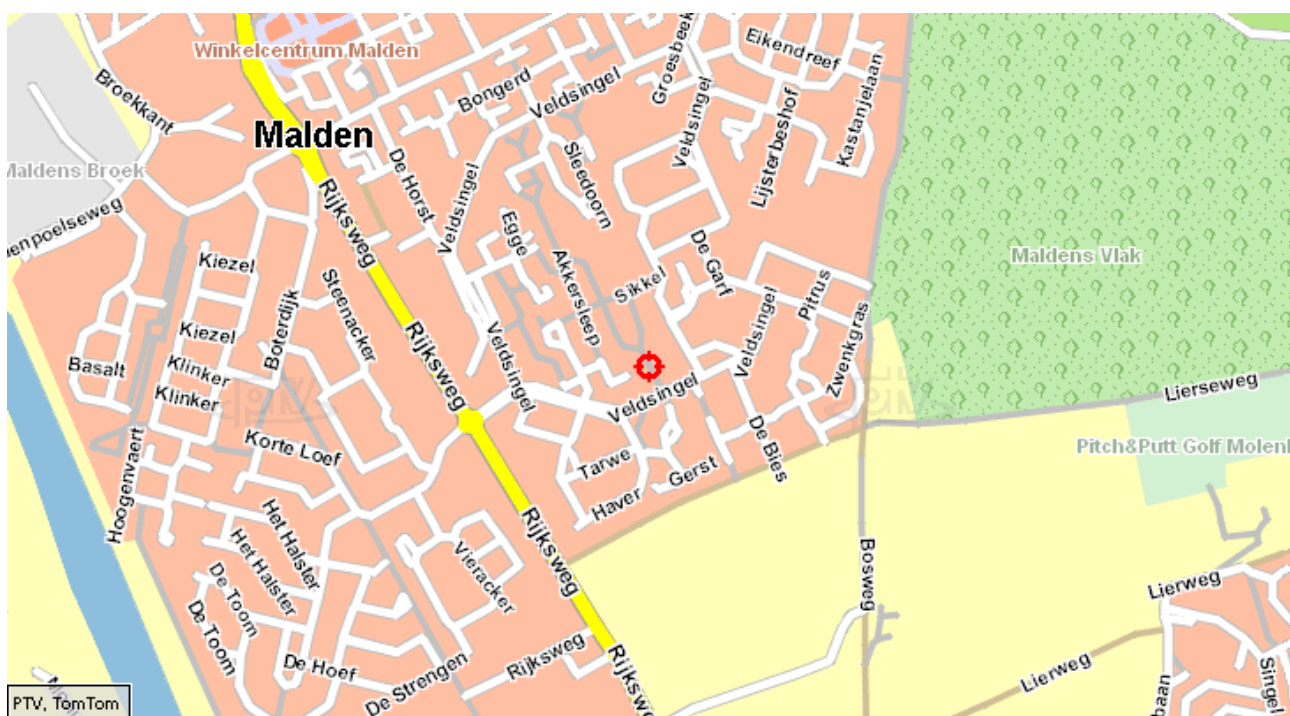
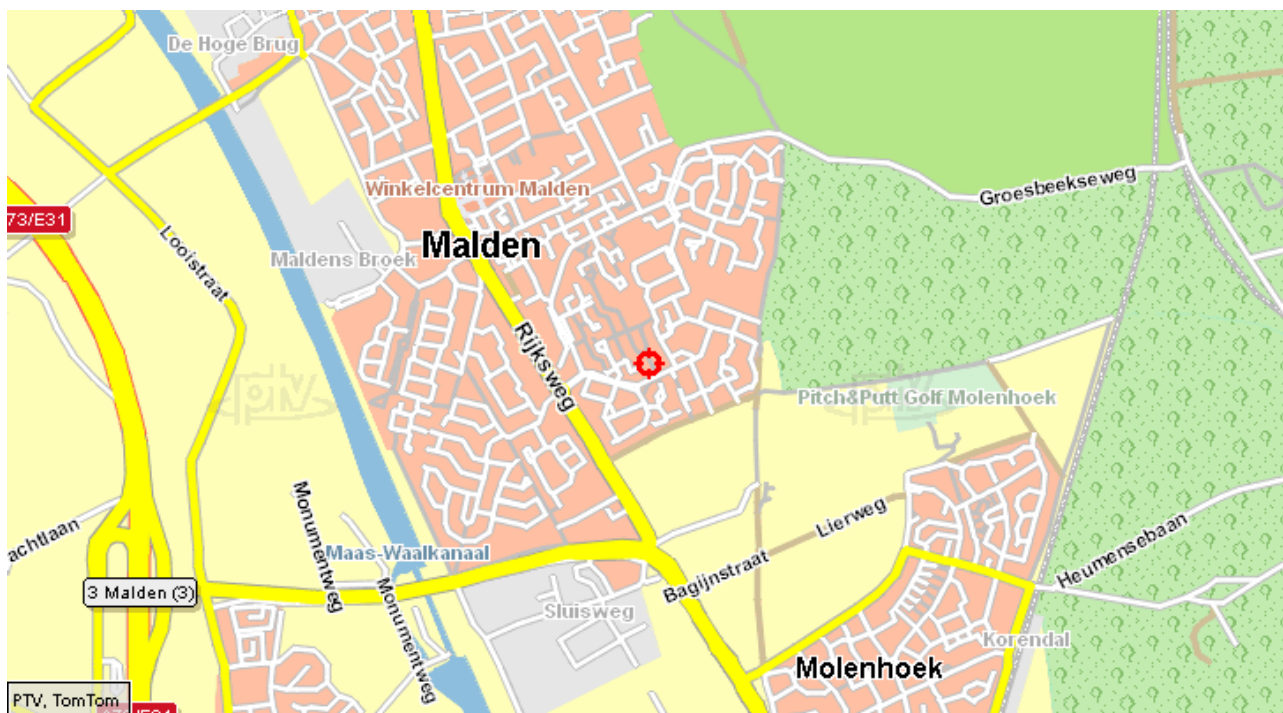
HEUMEN
H
64



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.

De woning

Locatie van de woning



Woning kopen

Algemene belangrijke informatie over het kopen van een woning

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-Makelaar). In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: “Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is”.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeij-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de “Vereniging eigen Huis”. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van drie weken na het tot standkomen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

Bedenktime

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Indien de koper van zijn recht op ontbinding in de bedenktijd gebruikmaakt, is koper een kostenvergoeding verschuldigd van € 500,- excl. btw. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktijd opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

Reactie

Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Woning kopen

Van kijker tot koper

Heeft u belangstelling voor de woning?

Ja

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Ja

Voor een second opinion kunt u altijd contact opnemen met onze hypotheekadviseurs. Bel gerust voor een afspraak

Nee

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om uw woning te kopen?

Ja

Nee

Brengt u een bod uit?

Ja

Een bod uitbrengen

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, onder andere met het Bouw Technorapport. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Nee

Aankoop Zeker Plan

Het Aankoop Zeker Plan van de Garantiemakelaars is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en de aankoop van een huis. Informeer er naar als u gegarandeerd wilt slagen bij de aankoop van een woning. We zijn graag bereid u over het unieke Aankoop Zekerplan te informeren.

Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Is er sprake van overeenstemming?

Ja

Nee

Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering – eventueel met Nationale Hypotheek Garantie – als ontbindende voorwaarde opgenomen.

De Notaris De notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggings-krediet en/of een taxatie verzorgd

Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd.

U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

Woning kopen

BouwTechnoeking en Garantieverzekering

De koper wil de zekerheid dat hij niet te veel betaald voor een woning. De verkoper wil de juiste verkoopprijs voor zijn woning. Belangrijke redenen om een woning aan een grondig onderzoek te onderwerpen. Als garantiemakelaar bieden wij u de mogelijkheid om een BouwTechnoeking uit te laten voeren en een Garantieverzekering af te sluiten.

De BouwTechnoeking

Wat is de BouwTechnoeking?

Een BouwTechnoeking is een visuele inspectie naar de bouwkundige staat van de woning door een onafhankelijke en gespecialiseerde bouwkundige. Van die inspectie wordt een rapport gemaakt, dat na de bezichtiging door de potentiële kopers kan worden ingezien. In dit BouwTechnorapport wordt per onderdeel van de woning, met overzichtelijke waarderingen, aangegeven in welke staat het verkeert.

Hoe verloopt een BouwTechnoeking?

Het onderzoek van de bouwkundige verloopt volgens een standaardprocedure, waarbij dak, gevels, vloeren, wanden, trappen, plafonds en eventuele bijgebouwen visueel worden gecontroleerd. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.

Waarom een BouwTechnoeking?

De BouwTechnoeking biedt voor zowel de koper als de verkoper een voordeel. Met het keuringsrapport voldoen beide partijen voor een deel aan de wettelijke verplichting om alle bekende informatie op te vragen c.q. te verstrekken (de zogeheten 'onderzoeks- en informatieplicht').

Beperkingen BouwTechnoeking

De inspectie kan alleen plaatsvinden bij bereikbare onderdelen die 'in het zicht' zijn. Er worden bijvoorbeeld geen afwerkingen verwijderd en meubels verplaatst. Ook vindt er geen beoordeling plaats op asbesthoudende materialen of de aanwezigheid van een ondergrondse tank of eventuele bodemvergiftiging. Uitgebreide informatie kunt u vinden onder 'Uitgangspunten' in het BouwTechnorapport.

De Garantieverzekering

U kunt als koper kiezen om een Garantieverzekering af te sluiten.

Wat houdt de Garantieverzekering in?

De BouwTechnoeking is de basis voor de Garantieverzekering. Deze verzekering beschermt de koper gedurende maximaal een jaar na transport tegen schade die aan belangrijke bouwkundige onderdelen van de woning mocht ontstaan.

Wat valt onder de dekking van de Garantie-verzekering?

Onder de dekking van deze Garantieverzekering valt schade aan constructieve delen, zoals vloeren en dragende binnenwanden en de schil van de woning: fundering, gevel, dak en zijmuren.

De schade is gedekt als de onderdelen in het keuringsrapport met + of ++ zijn beoordeeld. Uitgesloten zijn onderdelen die als o, - of - zijn beoordeeld. Voor de Garantieverzekering geldt een franchisebedrag van € 900,- per schadegeval. Dit betekent dat u als koper het totale schadebedrag krijgt uitgekeerd, wanneer de (gedekte) schade hoger is dan € 900,-

Het beeldmerk Garantiewoning vindt u bij alle woningen waarbij een Garantieverzekering mogelijk is. Voor de exacte omvang en voorwaarden van de Garantieverzekering informeren wij u graag.

De kosten voor de Garantieverzekering zijn voor rekening van koper en bedragen afhankelijk van de waarde van de woning indicatief € 500,- excl. btw.

Met de Garantiemakelaar heeft u een hele zorg minder.

Beste hypotheek, laagste maandlasten

*Kom eens langs voor een
vrijblijvend gesprek*



Janny van de Logt

Bij het kopen van een woning komt veel kijken. Welke stappen gaat u zetten en waar moet u allemaal aan denken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt. Onafhankelijk Van Bruggen-adviseur Janny van de Logt loopt graag met u mee. Zij brengt uw wensen en dromen in kaart en vergelijkt vervolgens vrijwel alle geldverstrekkers. Op die manier heeft u de zekerheid van een hypotheek die bij u past. Zodat u niet alleen nu, maar ook later lekker kunt leven.

Van Bruggen
ADVIESGROEP



Van Bruggen Adviesgroep, Rijksweg 124, 6581 ES Malden

Bel 024 38 17 191 of 0800 1800 of ga naar www.vanbruggen.nl