KWADIJK 43
KWADIJK

Vraagprijs € 695.000,= k.k.

TROMP GARANTIEMAKELAARS

NVM

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Prachtige, veelvuldig uitgebouwde, halve stolpvilla met Bed & Breakfast op een royaal en met zon overgoten perceel!

Bekijk voor een gepresenteerde rondleiding de video!

Een fantastische locatie, gelegen naast de watertoren van Kwadijk en op korte afstand van een directe busverbinding naar Amsterdam (ca. 25 min.).

De woning stamt uit 1997 en brengt daardoor hedendaagse gemakken met zich mee; riante leefruimtes, een onderheide woning, veranda en terras, een speelse indeling én uitstraling, niet te vergeten; de ambachtelijke afwerkstaat!

De voormalige garage is omgetoverd in een prachtige werkkamer met een vast venster i.p.v. de garagedeur, voor optimale daglichttoetreding!

Naast de halve villa ligt een knusse, maar ontzettend degelijke Bed & Breakfast, bestaande uit een slaapkamer, toilet en douche, verwarmd middels een eigen c.v.-installatie.

Het perceel is uitermate ruim, heeft een geweldige zonligging (zuidwesten) en er valt altijd van te genieten, door de aangebouwde én verwarmde veranda! Vanuit de veranda geniet u van het vrije, sprookjesachtige buitengebied!

Een aantrekkelijk, paradijselijk object, klaar voor de volgende stap; uw stap over de drempel!

Indeling:

Begane grond:
Ruime hal met toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, doorgang naar de werkkamer, doorgang naar de woonkamer. Woonkamer met openslaande deuren naar de veranda/achtertuin, voortuingerichte semi-open keuken, aparte eetkamer, werkkamer met doorgang naar hal en zijtuin.

Verdieping:
Riante overloop, voortuingerichte slaapkamer, zijtuingerichte slaapkamer met aparte luxe douche en wastafel, luxe badkamer met slaapkamer en suite, trapopgang naar zolder.

Zolder:
Zolderkamer, thans berging.

FOTO'S
VAN DE WONING

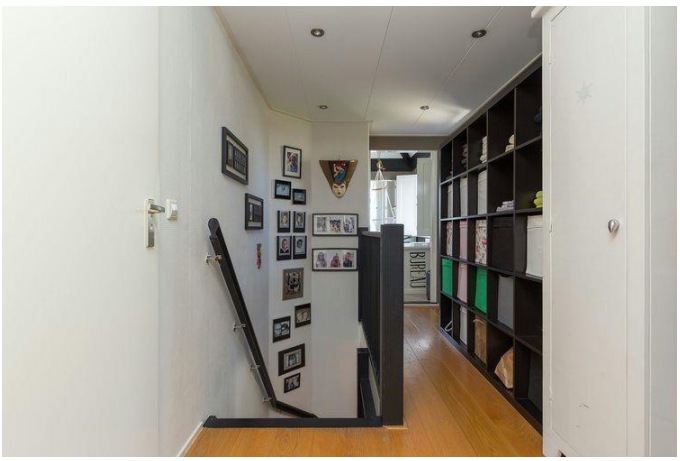
FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

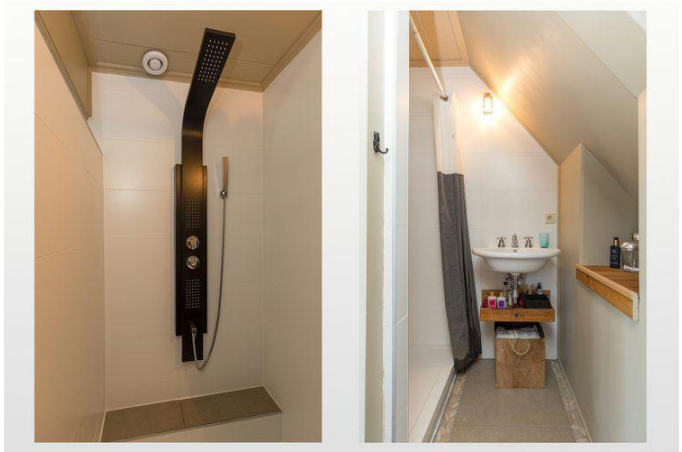
FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING



FOTO'S
VAN DE WONING



FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

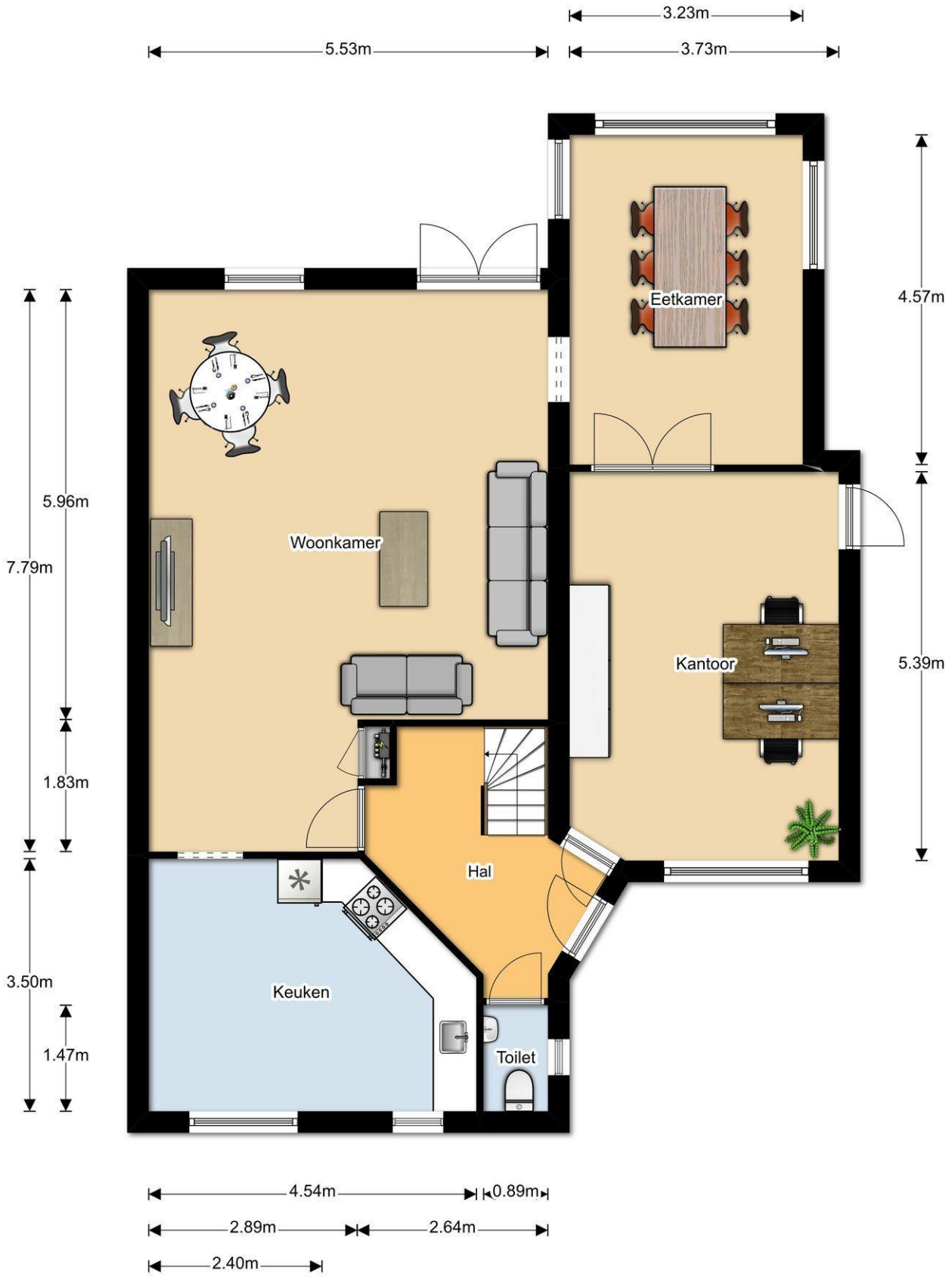
FOTO'S
VAN DE WONING

FOTO'S
VAN DE WONING

KENMERKEN VAN DE WONING

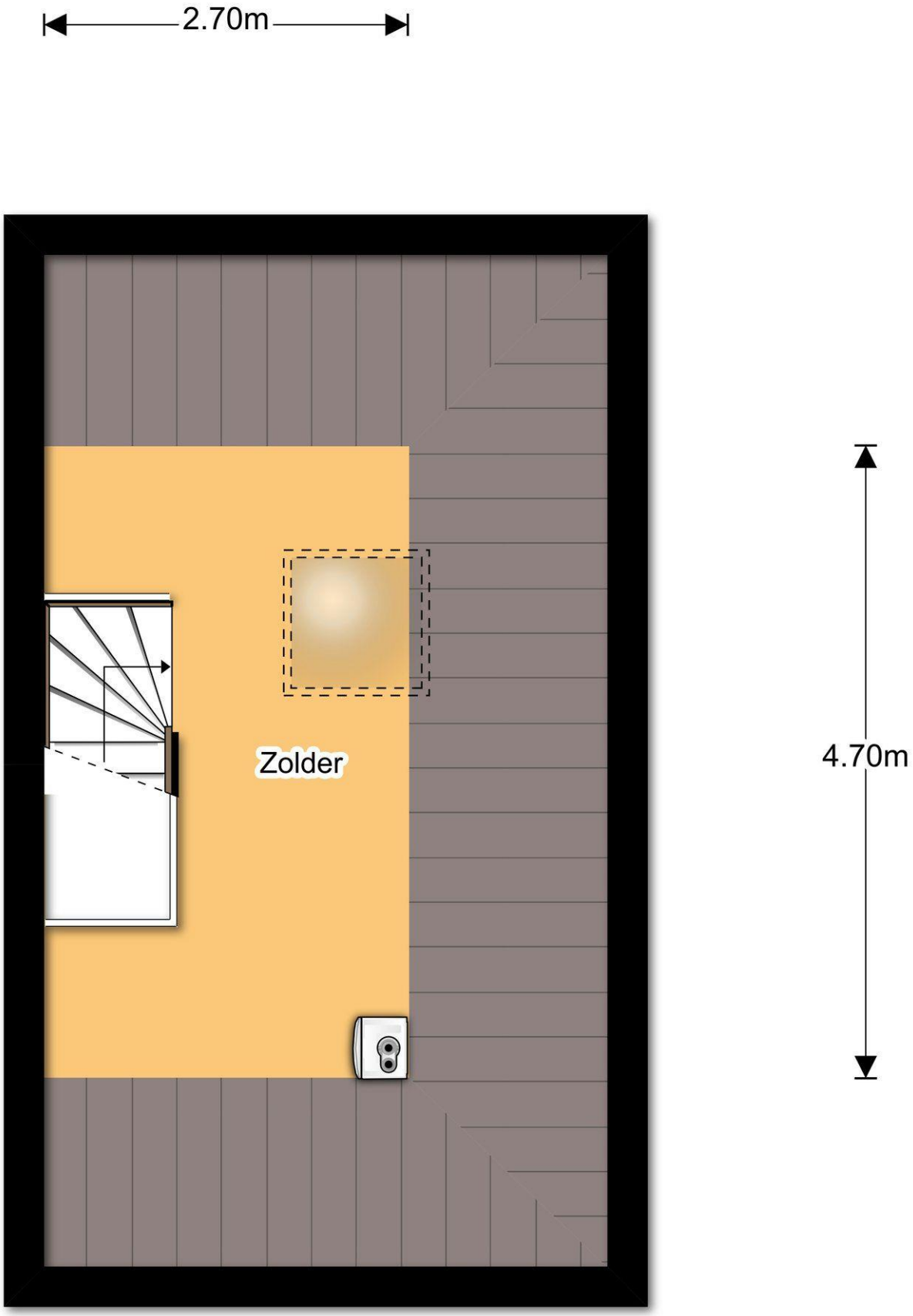
Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Villa
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1997
Bouwvorm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Maten object	
Inhoud	585 m^3
Perceelgrootte	720 m^2
Woonoppervlakte	192 m^2
Woonkamer	43 m^2
Overige inpandige ruimte	0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte (berging)	15 m^2
Details	
Ligging object	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Kabel	Ja
Type dak	Samengesteld dak
Tuingegevens	
Tuin	Tuin rondom

PLATTEGROND
BEGANE GROND

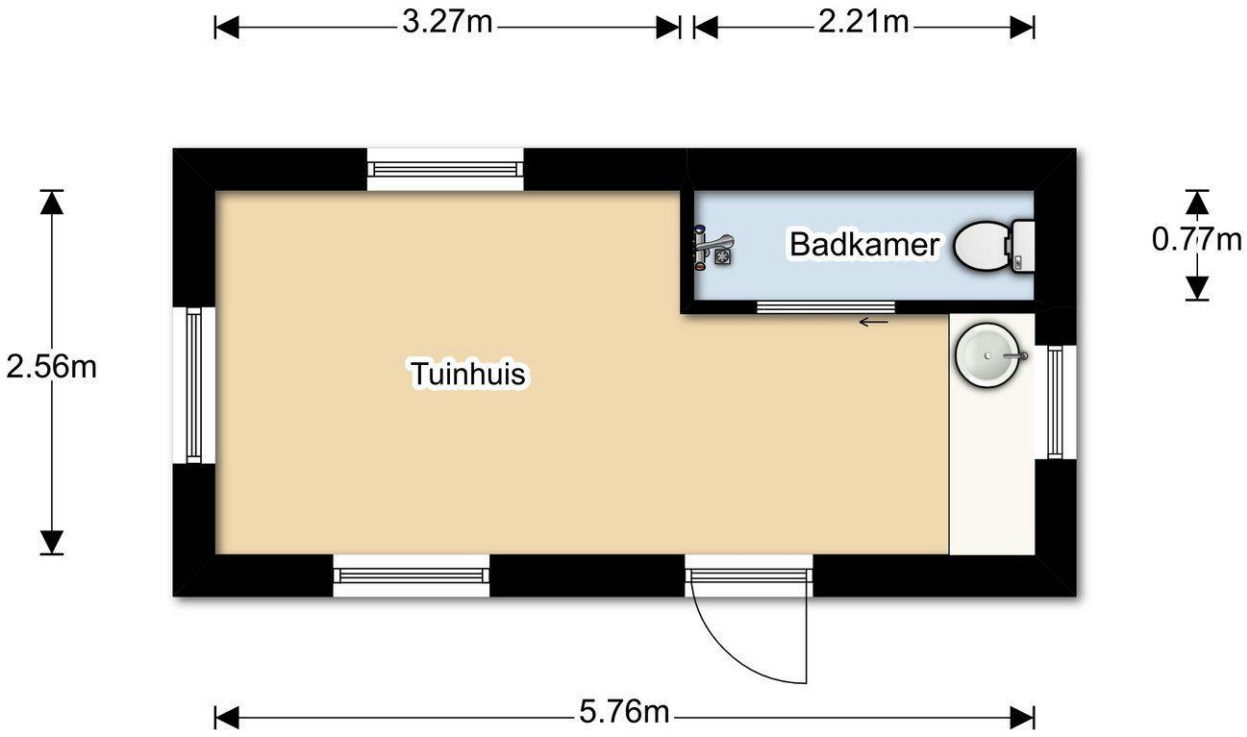


PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING

PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND
TUINHUIS



PLATTEGROND
KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kwadijk 43

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 april 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	KWADIJK
Sectie	B
Perceel	824

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.

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☑	☐	☐	☐
buitenverlichting	☑	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☑	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☑	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☑	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☑
voet droogmolen	☐	☐	☐	☑
overige tuin, te weten:				
- elektrische toegangspoort	☑	☐	☐	☐
- motorgrasmaaier	☐	☐	☑	☐
-	☐	☐	☐	☑
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☑
schotel/antenne	☐	☐	☐	☑
brievenbus	☑	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☑	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☑	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☑	☐	☐	☐
rookmelders	☑	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☑
zonwering binnen	☐	☐	☐	☑
vliegenhorren	☑	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☐	☑	☐	☐
rolgordijnen	☑	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☑	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☑
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☑	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☑	☐	☐	☐
- plavuizen	☑	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☑
warmwatervoorziening, te weten:				
c.v. met toebehoren	☑	☐	☐	☐
thermostaat	☑	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☑	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☑

LIJST VAN ZAKEN

open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☑
allesbrander	☐	☐	☐	☑
kachels	☐	☐	☐	☑
isolatievoorzieningen	☑	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☑	☐	☐	☐
schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☑
keukenblok met bovenkasten	☑	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☑	☐	☐	☐
- inbouwkoelkast	☑	☐	☐	☐
- combi oven	☑	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☑
verlichting, te weten:				
- inbouwspots	☑	☐	☐	☐
- overige verlichting	☐	☑	☐	☐
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- losse kasten	☐	☑	☐	☐
- inbouwkasten	☑	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☑
vast bureau	☐	☐	☐	☑
spiegelwanden	☑	☐	☐	☐
wastafels met accessoires	☑	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☐	☑
-	☐	☐	☐	☑
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
-	☐	☐	☐	☑
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☑
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☑	☐	☐	☐
waterslot wasautomaat	☑	☐	☐	☐
overig zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☑
overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☑
bijzondere opmerkingen:				
Goedlopend Bed&Breakfast huisje in de tuin. Met een klein beetje geduld en liefde een leuk extra inkomsten verhaal. Loopt via Booking.Com.				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

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

Ja ↓

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja ↓

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja ↓

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja ↓

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u 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 wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld. →

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren. →

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:
- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 de woning. Ziet de koper tijdens deze 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

6. 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 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. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. 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.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

VOORWAARDEN & CLAUSULES

Ouderdomsclausule
Indien de woning die u heeft bezichtigd of gaat bezichtigen ouder is dan 25 jaar, dan liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld kunnen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwere woningen. Het is tevens mogelijk dat er bij bepaalde woningen een betonvloer aanwezig is, waarbij calcium chloride is toegevoegd tijdens het fabriceren van de vloer. Door dit bindmiddel kan schade aan de betonvloer ontstaan. Derhalve zal bij iedere woning ouder dan 25 jaar de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Mogelijk asbest clausule
Indien de woning die u heeft bezichtigd of gaat bezichtigen is gebouwd voor 01 juli 1993, dan is het mogelijk dat er in de woning asbest is verwerkt. Indien er bij de verkopende partij niks bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest zal er derhalve een mogelijk asbest clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Voor de verwijdering van dergelijke materialen gelden milieuvoorschriften die in acht genomen dienen te worden.

Nooit bewoond clausule
Het kan voorkomen dat de verkopende partij de onroerende zaak nimmer bewoond heeft, of dat het door bijvoorbeeld langdurige verhuur lang geleden is dat de verkoper de onroerende zaak heeft bewoond. Vanwege het gebrek aan bewoning kan verkoper mogelijk niet optimaal op de hoogte zijn van de huidige staat van de woning, derhalve zal in dit geval een clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Tekeningen en maatvoering
Alle metingen zijn uitgevoerd conform de geldende norm NEN-2580. Het is desalniettemin mogelijk dat maten en tekeningen afwijken van de werkelijke situatie.

CONTACT GEGEVENS

Een familiebedrijf in hart en nieren, waarbij persoonlijk contact voorop staat.
Bij de woning ter plaatse treft u Willem of Maarten Reinder Tromp. Vader en zoon met gedeelde passie voor het makelen.
40 jaar ervaring gecombineerd met een frisse blik! Kennis en innovatie; that's a winning team!

Willem Tromp
Register Makelaar/Taxateur, Rentmeester
06-53.32.58.16
w.tromp@trompgarantiemakelaars.nl

Maarten Reinder Tromp
Vastgoed Adviseur
06.53.41.79.34
m.tromp@trompgarantiemakelaars.nl

De lieftallige binnendienst staat tevens altijd voor u klaar!

Annemieke Tromp-Bakker

Janneke Walburg

Buck Geijssens

U bent van harte welkom op kantoor:
De openingstijden van ons kantoor zijn maandag t/m vrijdag
van 08.30 tot 17.30 uur

Adresgegevens:
Middenweg 152
1462 HL Middenbeemster

Tel: 0299-68.37.68
E-mail: tromp@garantiemakelaars.nl
Website: www.trompgarantiemakelaars.nl
Facebook: www.facebook.com/trompgarantiemakelaars

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.