



WIELEWAAL 2 CASTRICUM



Vraagprijs € 1.295.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Wie de keuze krijgt uit het huis van een aannemer of het huis van een accountant gaat uiteraard voor de eerste optie. In die zin is Wielewaal 2 in Castricum een interessante optie, want deze woning is door één van de beste huizenbouwers van Castricum voor zichzelf gebouwd. Bijna een meter verheven boven het maaiveld, gelegen aan het water, met een opvallend licht souterrain, een praktijkruimte en een prachtig aangelegde, lommerrijke tuin is het een villa die letterlijk staat als een huis.

De vrijstaande villa ligt opvallend rustig aan één van Casticums mooiere lanen in de villawijk van Castricum. De zonnige parktuin op het zuiden die grenst aan een vijver is omzoomd door bomen met optimale privacy door het vele groen. Er zijn meerdere terrassen en eveneens meerdere ingangen. Niet ver van de voordeur is een dienstingang, terwijl de praktijkruimte ook een eigen entree heeft. De hal en de woonkamer zijn geheel in stijl, waarbij de woonkamer meerdere zithoeken heeft en via een schuifpui in verbinding staat met het terras. Er zijn op de begane grond twee slaapkamers, waarvan de grootste een oppervlakte heeft van 30 vierkante meter. Deze kamer grenst ook aan de badkamer.

De Poggenpohl woonkeuken heeft alle gewenste apparatuur en staat in verbinding met de bijkeuken en de dienstingang. De werkkamer (dankzij de eigen ingang ook te gebruiken als praktijk) en de dubbele garage (voorzien van een elektrisch bediende deur) liggen aan de westzijde van het huis. Op de verdieping zijn een derde slaapkamer en een indrukwekkende hobbyruimte met berging te vinden, waarbij de mogelijkheid van twee extra slaapkamers en een extra badkamer is opgenomen.

Maar de verrassing van het huis schuilt in de bodem. Omdat er is gekozen voor een iets verheven ligging is het 135 vierkante meter grote souterrain opvallend licht. Het is toegankelijk via een trap in de bijkeuken en herbergt een fitnessruimte, een sauna, een wijnkelder en een bar. Het souterrain biedt daarnaast voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een muziekkamer, een fotostudio of bibliotheek. Deze veelzijdigheid maakt, in combinatie met de rustige ligging, Wielewaal 2 tot een huis dat niets te wensen overlaat. Kom kijken en overtuig uzelf.

Omgeving:

Deze woning ligt direct nabij de uitvalsweg richting A9 (Amsterdam 30 minuten) tevens zijn er goede treinverbindingen (Amsterdam-Centraal, rechtstreeks in 25 minuten).

Er zijn uitstekende scholen en volledig voortgezet onderwijs.

In 10 minuten met de fiets ademt u de zuiverste lucht van Nederland bij strand- en duingebied.

Kenmerken:

Perceeloppervlakte : 1.441 m²

Woonoppervlak circa : 333 m² (waarvan praktijkoppervlak 44 m²)

Inhoud circa : 1.900 m³ (waarvan souterrain 425 m³, praktijk 150 m³, garage 100 m³)

Bouwjaar 1977

Fraai aangelegde parktuin met diverse terrassen

Uitgebreide alarminstallatie met rook-/brandmelder

Verwarming: hetelucht verwarming, radiatoren en vloerverwarming

Mooie travertin vloeren op de begane grond, v.z.v. vloerverwarming

Isolatie: glas-, muur- en dakisolatie

Sproei installatie in achtertuin, pomp in tuinhuis

Relaxruimte ooit in gebruik geweest als geluidsstudio, daartoe nog steeds geschikt

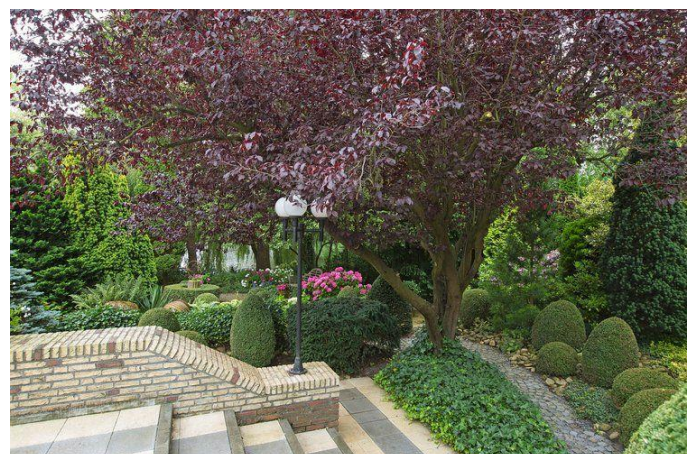
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



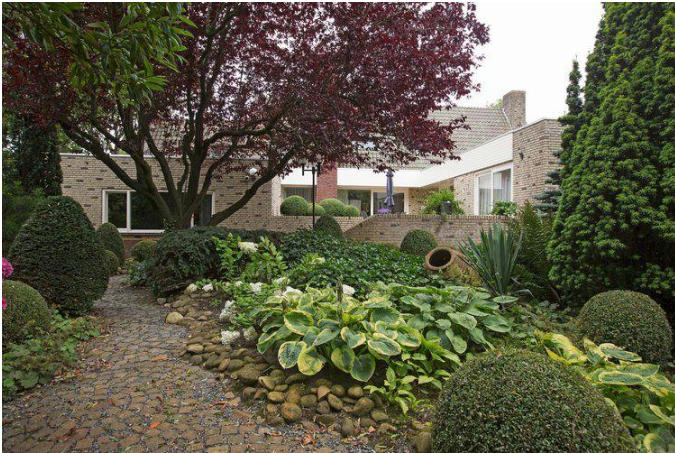
FOTO'S VAN DE WONING



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	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal Slaapkamers	5
Bouwjaar/-periode	1977
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	1.885 m ³
Perceelgrootte	1.441 m ²
Woonoppervlakte	306 m ²
Woonkamer	68 m ²
Overige inpandige ruimte	190 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	63 m ²
(balkon / terras)	
Externe bergruimte (berging)	0 m ²

Details

Ligging object	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Kabel	Ja
Type dak	Samengesteld dak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, zonneterras
Balkon	n.v.t.
Patio	Gelegen op het zuiden
Tuindiepte	22 m
Tuinbreedte	32 m
Ligging	Zuid, west

PLATTEGROND KELDER



Kelder

De maatvoering is indicatief. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
© van Amsterdam Garantimakelaars

PLATTEGROND

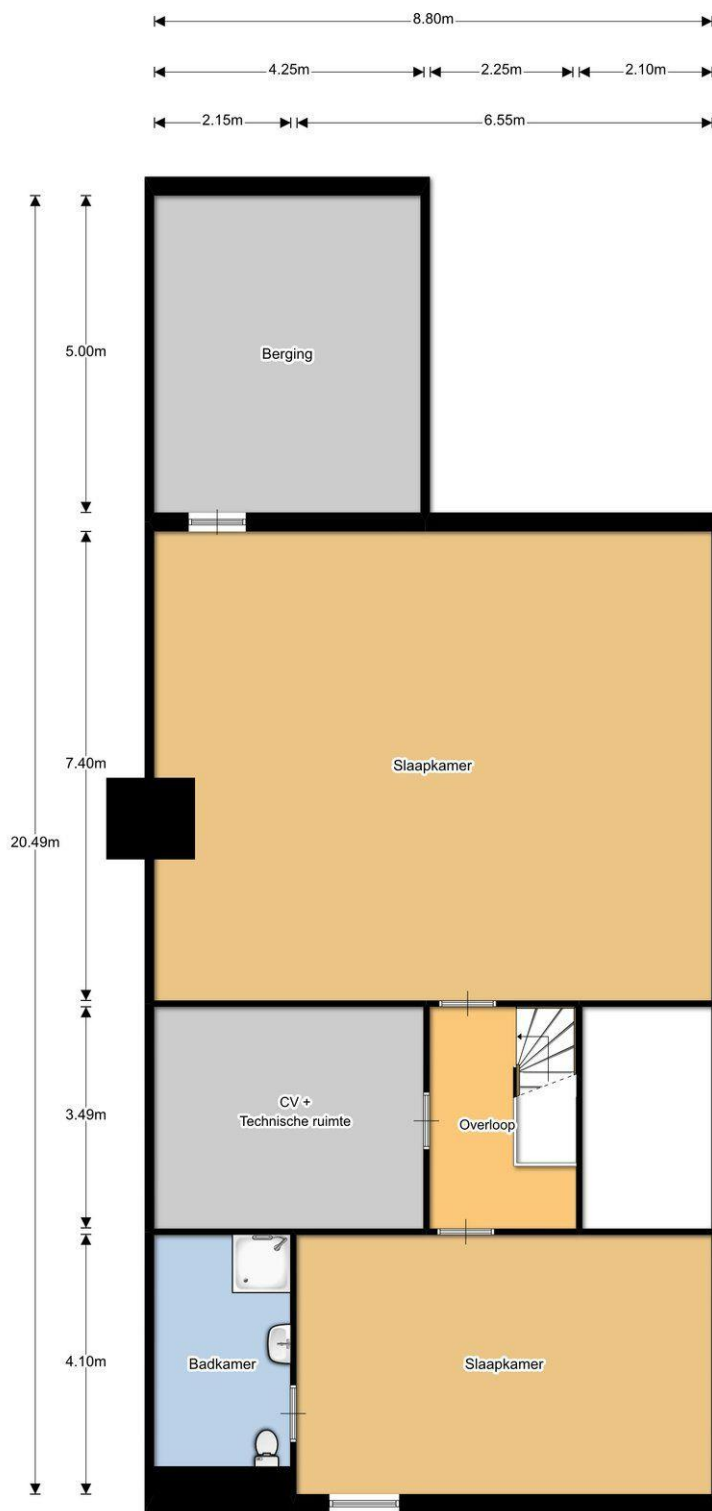
BEGANE GROND



Begane grond

De maatvoering is indicatief. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© van Amsterdam Garantieaannemers

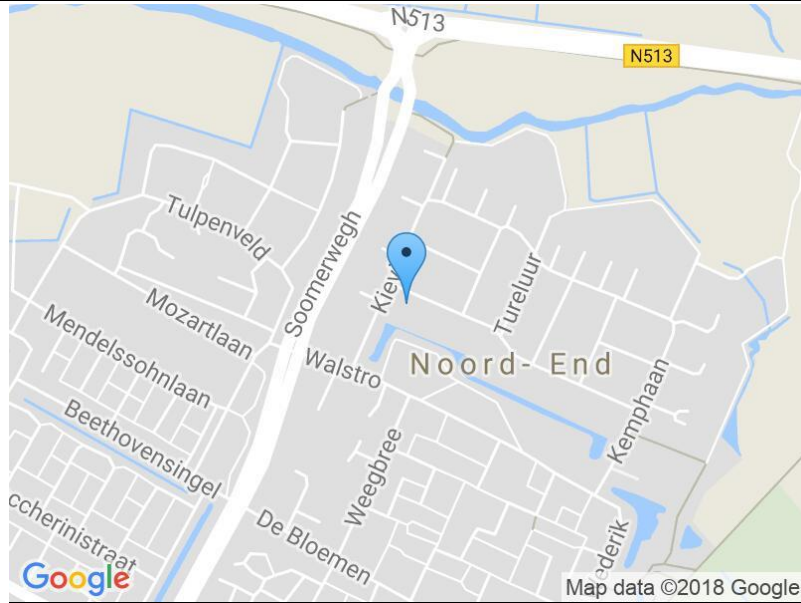
PLATTEGROND VERDIEPING



1e verdieping

LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART



Adres: **Wielewaal 2**

Postcode / plaats: **1902 KG Castricum**

Kadastrale gemeente: **Castricum**

Sectie: **C**

Perceel: **1919**

Oppervlakte: **1.441 m²**

Soort grond:

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT KOPER

Voorwaarden bij aankoop van een woning

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Van Amsterdam Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Tenzij anders vermeld is de notariskeuze aan de koper.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een woonvergunning, financiering, Nationale Hypotheekgarantie, etc.) worden alleen opgenomen indien deze uitdrukkelijk in de onderhandelingen uitdrukkelijk zijn afgesproken.

De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan, nadat over zowel de hoofdzaken (prijs / object), als ook over de details (zoals transportdatum, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en nadat beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die vooraf uitdrukkelijk zijn afgesproken en in de koopakte zijn vastgelegd, om de koop van de woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen, bijvoorbeeld het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Indien in deze brochure een bouwtechnisch keuringsrapport is opgenomen, pleit dit de koper niet vrij van zijn eigen onderzoeksplicht.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage

- Voorbeeld koopakte, toelichting op de koopakte;
- Bouwtechnisch rapport (indien van toepassing);
- Eigendomsbewijs van de woning;
- Inlichtingenformulier van de verkoper;
- De stukken van de vereniging van eigenaren (als het een appartement betreft).

Woonoppervlakte

De in het publicatiemateriaal opgenomen maten van de woonoppervlakte zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De koper is in de gelegenheid gesteld de woning zelf in te meten en accepteert de feitelijke situatie. Eventuele in deze brochure opgenomen bouwkundige tekeningen zijn niet op schaal afgedrukt. Van Amsterdam Garantiemakelaars stelt zich niet aansprakelijk voor afwijkingen in de opgegeven oppervlakten en voor de juistheid van de bouwkundige tekeningen.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT KOPER

Bijzonderheden

De volgende clausule wordt in de koopakte opgenomen:

Indien de notaris werkzaamheden voor verkoper verricht, terzake de onderhavige overdracht, welke niet zijn inbegrepen in de prijsopgave van de koper, gelden de volgende maxima:

1 Kosten doorhaling hypotheek:

- ingeval van een gehele doorhaling € 160,00 inclusief BTW en kadasterkosten per doorhaling;
- ingeval van een gedeeltelijke doorhaling € 190,00 inclusief BTW en kadasterkosten per doorhaling;

2 kosten voor onderzoek vererving € 360,00 inclusief BTW;

3 kosten spoedbetaling € 8,33 inclusief BTW

4 kosten opvragen Gemeentelijke Basis Administratie € 22,61 inclusief BTW

5 Indien koper een notaris kiest buiten een cirkel van 15 kilometer waar de onroerende zaak is gelegen, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper voor rekening van koper.

Alle overige kosten, danwel meerkosten komen voor rekening van koper.

Partijen geven hierbij de notaris onherroepelijk opdracht om deze kosten in rekening te brengen bij koper.

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.

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

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!

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 bidder 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 biedingsproces, 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 verkopende 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 rechtscollege, 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). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders 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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Amsterdam Garantiemakelaars, 0251 650850.

U bent welkom op kantoor:

Onze openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag:

08.30 tot 12.30 uur en

13.30 tot 17.30 uur.

Zaterdag: op afspraak.



Onze adresgegevens:

Van Amsterdam Garantiemakelaars

Dorpsstraat 64

1901 EM Castricum

0251 650850

info@vanamsterdam.nl

www.vanamsterdam.nl

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 aanvaard en wij geen enkele aansprakelijkheid.