



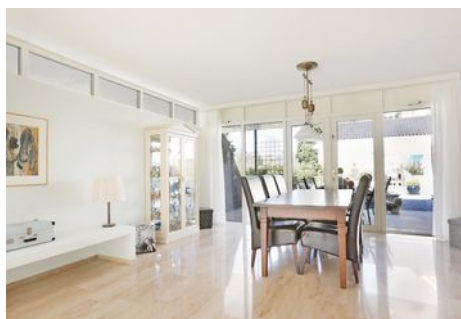
Langenboomseweg 69, Zeeland

Vraagprijs € 499.000 k.k.





Kenmerken



Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Inhoud	775 m ³
Woonoppervlakte	179 m ²
Perceeloppervlakte	566 m ²
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin oppervlakte	279 m ²
Energielabel	-
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning



MODERN VRIJSTAAND WOONHUIS MET GARAGE, CARPORT EN MOOIE TUIN MET GROTE OVERKAPPING GELEGEN AAN DE RAND VAN EEN WOONWIJK OP KORTE AFSTAND VAN DE DORPSKERN MET WINKELS EN SCHOLEN.

De woning is gebouwd in 1995 en vanuit de bouwperiode voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. Ook zijn de raamkozijnen voorzien van dubbele beglazing. Totale inhoud van de woning is 775 m³ en het perceel is 566 m² groot. Er is totaal 179 m² aan gebruiksoppervlakte wonen en 31 m² aan garage/berging bij de woning. Naast de woning staat een carport en aan de achterzijde is een grote veranda aangebouwd. Samen ook nog eens ruim 50 m² oppervlakte aan overkapping. De woning is goed onderhouden. In 2018 is het gehele buitenschilderwerk nog opnieuw gedaan en zijn de platte daken van garage, dakkapel en balkon vernieuwd. 6 jaar eerder waren bij de overkapping en carport al de daken vernieuwd. Het dak van de woning is vervangen en uitgevoerd met duurzame leien, de goten daarbij uitgevoerd in zink. Zowel op de begane grond als 1e verdieping zijn de leefvertrekken met vloerverwarming uitgevoerd. De

keuken en badkamer zijn door de huidige eigenaar al eens vernieuwd/gerenoveerd. Er is in 2014 een nieuwe cv.-ketel geplaatst en de tuin is twee jaar geleden nog aangepast. KORTOM EEN GOED ONDERHOUDEN EN VERZORGDE WONING MET VEEL COMFORT.

Indeling:

Royale hal met fraaie betonnen spiltrap, meterkast en ruim toilet met wastafelmeubel. Op de vloer ligt marmer met vloerverwarming, welke vloer doorloopt over de gehele benedenverdieping (excl. garage). De woonkamer is zeer ruim van opzet met openslaande deuren en schouw met haard. De grote ramen geven veel lichtinval. Aan de achterzijde is de dichte keuken met luxe Siematic inrichting voorzien van koelkast, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser en inductiekookplaat. Het blad is uitgevoerd in graniet. Direct aansluitend is een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en buitendeur naar de oprit met carport. Ook is er een waskoker, ideaal om de was vanuit de badkamer gelijk naar de berging/wasruimte te verplaatsen.



Omschrijving van de woning

Vanuit de keuken is ook toegang tot een ruime garage met gootsteen, kanteur en opstelling van de Nefit HR combiketel.

Op de 1e verdieping is een ruime overloop die toegang biedt tot een badkamer en 3 slaapkamers. Bij twee slaapkamers ligt tapijt, de grootste slaapkamer heeft laminaat op de vloer en direct toegang tot een balkon en de badkamer. Op deze kamer is ook een schuiftrap die toegang geeft tot een flinke bergzolder met dakraam. De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, wandcloset, bidet en wastafelmeubel. Het sanitair is hier vernieuwd, de tegels zijn uitgevoerd in marmer.

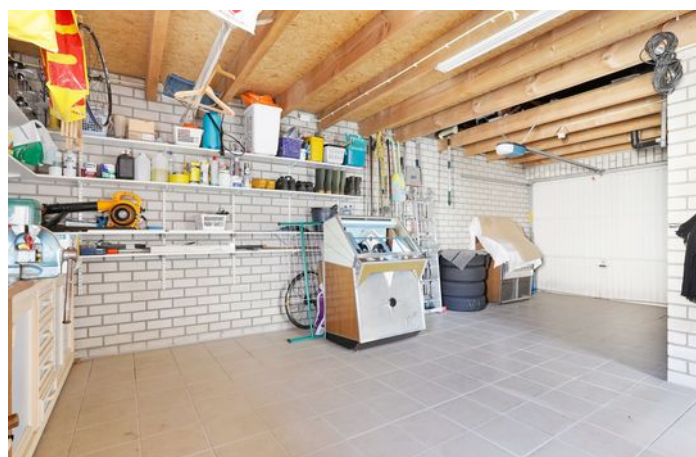
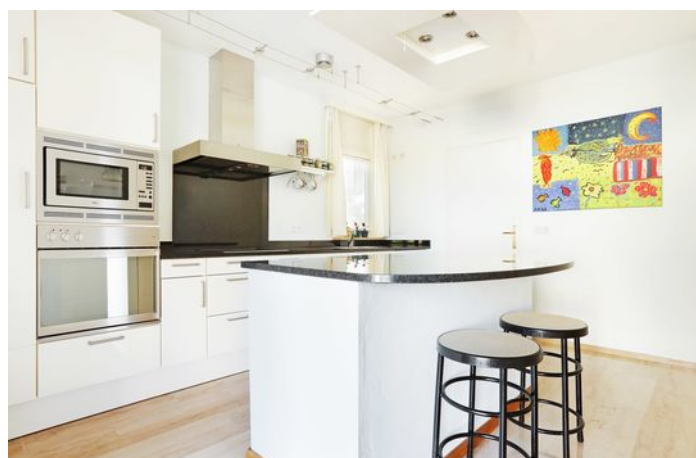
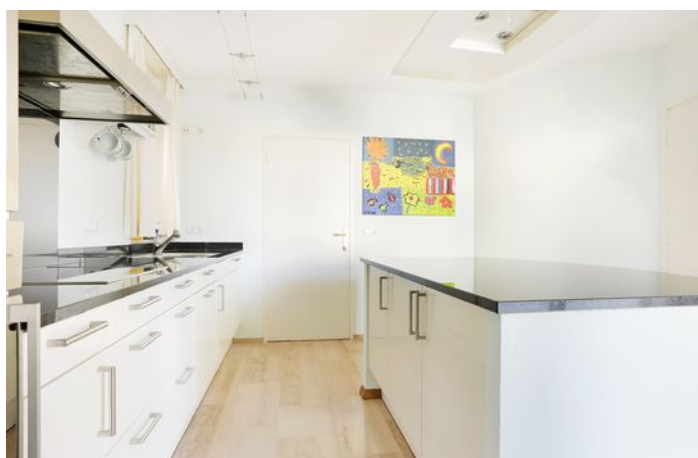
De tuin is ruim opgezet en verzorgd/onderhoudsvriendelijk aangelegd. In de tuin is nog een flinke vijver. Aan de zijkant is een dubbele poort zodat het eventueel mogelijk is een caravan of iets dergelijks aan huis te parkeren. Mooi is ook de aangebouwde veranda aan de achterzijde van de woning. Een heerlijke beschutte plek om van de tuin te genieten.

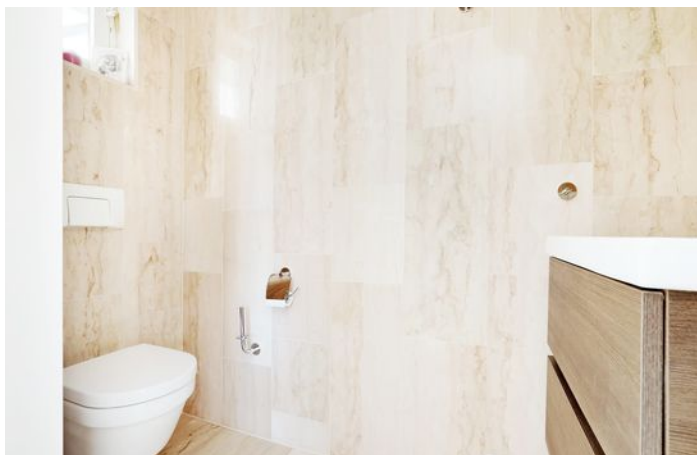
EEN VERRASSENDE WONING OP MOOIE LOCATIE. ZEKER DE MOEITE WAARD OM TE KOMEN BEKIJKEN.

Vraagprijs € 499.000,= k.k.

Aanvaarding in overleg















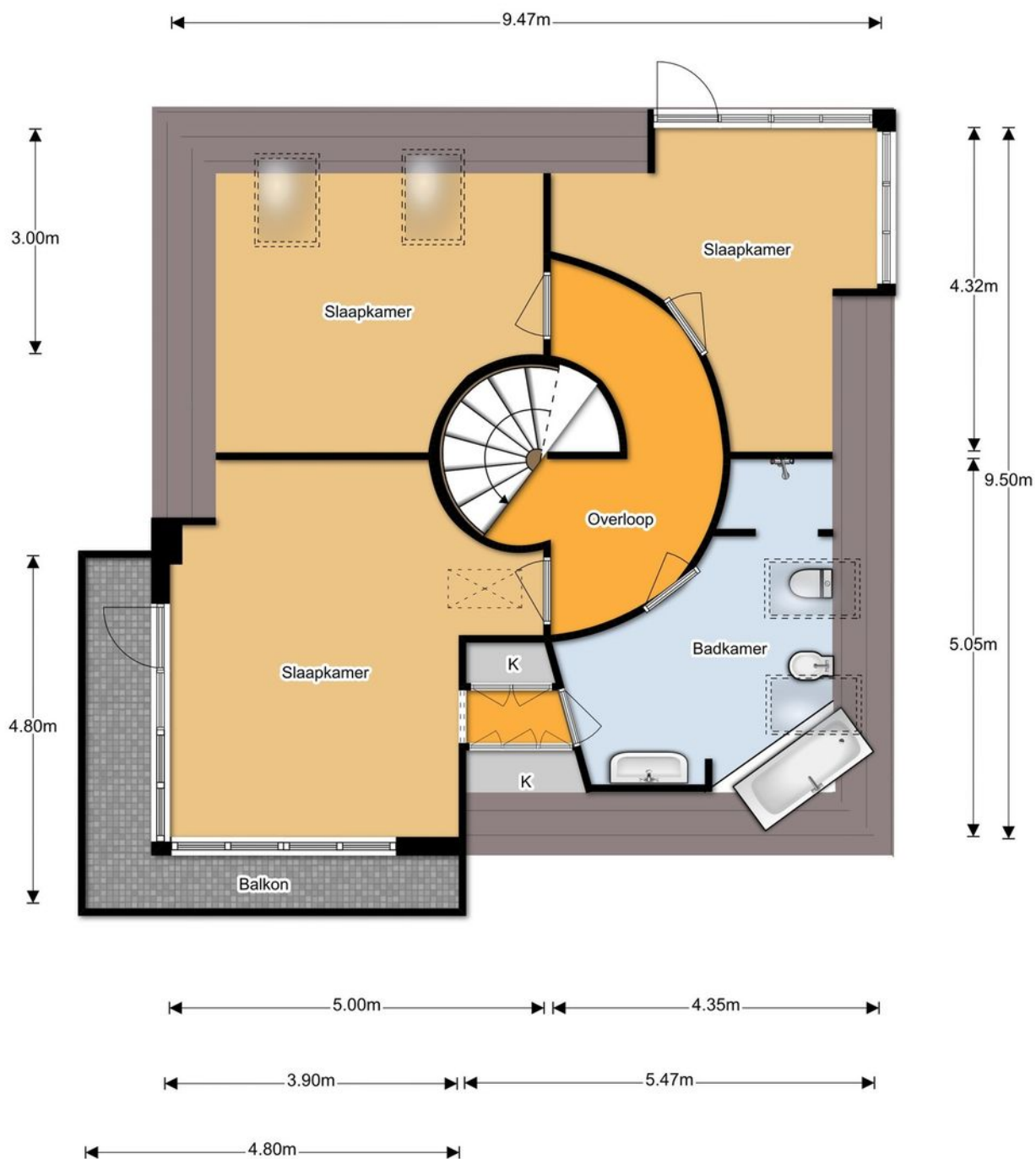
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



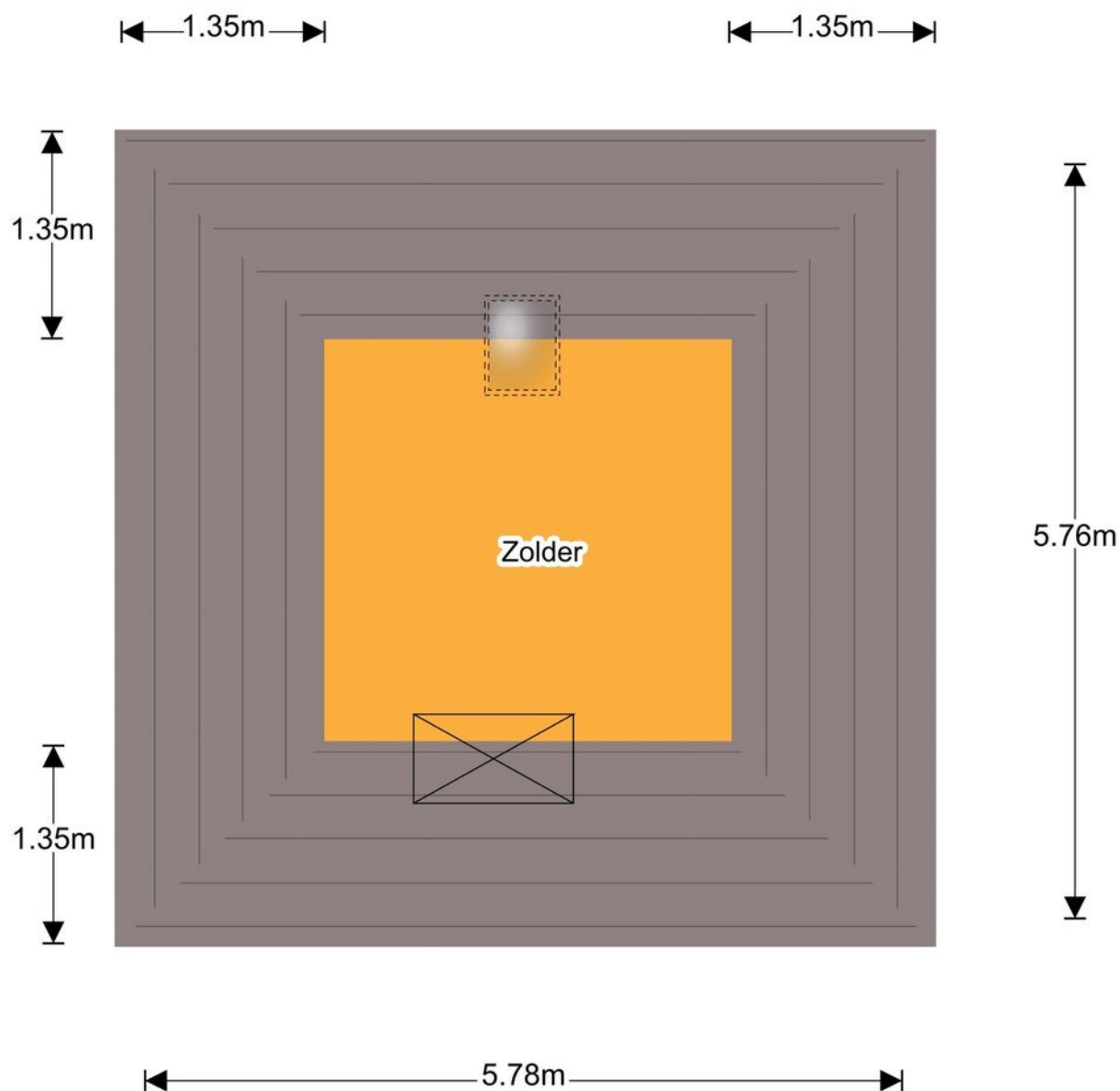
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Langenboomseweg 69



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, EINDHOVEN, 21 september 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

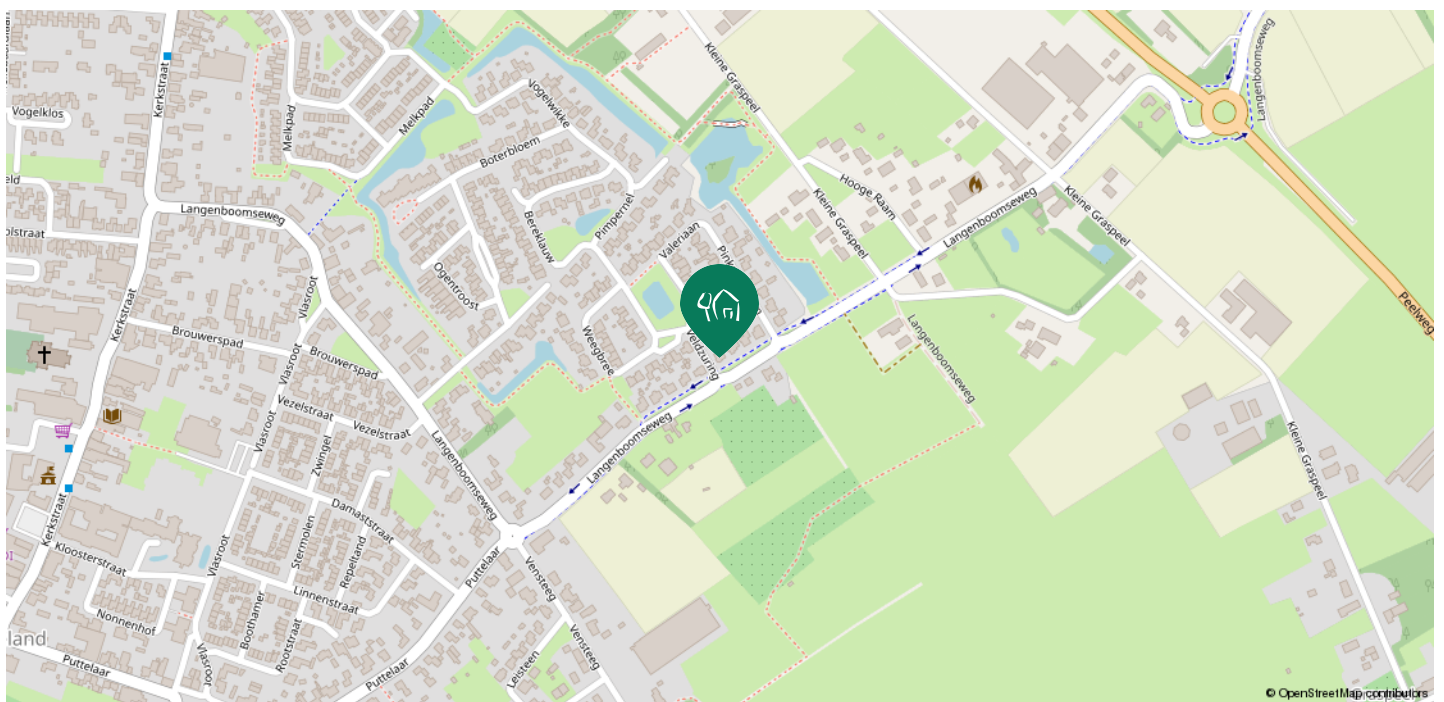
ZEELAND
H
3190



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.



Locatie op de kaart



Buurtinformatie - Landerd / Zeeland

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 20%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%

49%
man



51%
vrouw



1,4 per huishouden

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Woning				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Vlaggenmast	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren	X			
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Plavuizen				X
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie				X
Keukenapparatuur				
alle inbouwapparatuur	X			
Verlichting				
losse lampen	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
opbouwverlichting	X			
Losse kasten legplanken				
inbouwkasten	X			
Toilet accessoires				
vaste toiletaccessoires:	X			
losse toiletaccessoires:	X			
Badkamer accessoires				
vaste badkameraccessoires	X			
losse badkameraccessoires	X			
Algemeen				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



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

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. 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



Veelgestelde 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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

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 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

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.



Van de Ven Garantiemakelaars

Van de Ven Garantiemakelaars is Uw makelaar in Uden.

Niet zomaar een makelaar in Uden, van de Ven Garantiemakelaars is een garantiemakelaar.

Bent u dus op zoek naar een makelaar in Uden om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen en bent u daarom op zoek naar een makelaar in Uden. Bij van de Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij u graag.

Ons team bestaat uit:

Marcel van den Bergh

Directeur / Register Makelaar Taxateur

Monique Schippers - van den Bungelaar
Register Makelaar Taxateur

Jan Casteleijn
Assistent Register Makelaar Taxateur

Justa Stouthart
Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0413 - 261 905
- info@vandevengarantiemakelaars.nl
- www.vandevengarantiemakelaars.nl

Adresgegevens

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden



Justa

Marcel

Monique

Jan



Heeft u interesse in Langenboomseweg 69?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0413 - 261 905 of mail naar info@vandevingarantiemakelaars.nl

