



DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Woningpresentatie

Luytenaarpad 17
Soest



Torenstraat 47

3764 CL SOEST

035 601 53 60

soest@deelen.nl

www.deelen.nl

Lid NVM



DEELENMAKELAARS

WONINGEN

Kenmerken

Bouwjaar	1978
Woonoppervlak	125 m ²
Inhoud	325 m ³
Perceeloppervlak	150 m ²
Aantal kamers	5
Verwarming	c.v.-ketel
Ketel type	Nefit
Bouwjaar Ketel	2011
Energie label	Klasse C
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale gegevens : Soest G 11096





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Omschrijving van de woning

Aan een rustig woonerf gelegen middenwoning in de wijk "Overhees" met aangebouwde stenen berging en en achtertuin met zuidoost ligging. Kindvriendelijke omgeving met het winkelcentrum Overhees, de basisscholen, kinderboerderij en het openbaar vervoer op loopafstand. Voldoende parkeergelegenheid in de wijk.


Indeling:

Entree met hal, meterkast en toilet. Deur naar de woonkamer met trap naar de verdieping. De bestaande keuken is verwijderd en biedt dus ruimte voor een mooie nieuwe keuken. Aansluitend aan de keuken is een aangebouwde berging/bijkeuken.

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 3 royale slaapkamers waarvan 2 met vaste kast en de badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douche, wastafel. Middels een vaste trap wordt de zolderverdieping bereikt met de vierde slaapkamer voorzien van een dakraam en een ruime voorzolder. De voorzolder is voorzien van bergruimte en de cv-opstelling.

Deze (voormalige huur) woning kent een zelfbewoningsverplichting.

KENMERKEN


 bouwjaar: 1978

- *perceeloppervlak 150 m2:*

 woonoppervlak volgens NEN2580: ca. 125 m2

 inhoud volgens NEN2580: ca. 325 m3

 grotendeels voorzien van dubbel glas

 de overdracht dient plaats te vinden bij Jager Bokdam de Visser Netwerk Notarissen



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

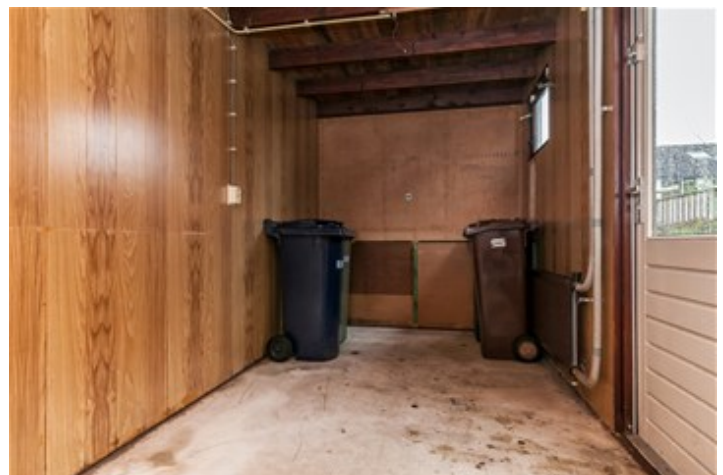
Foto's





DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Foto's





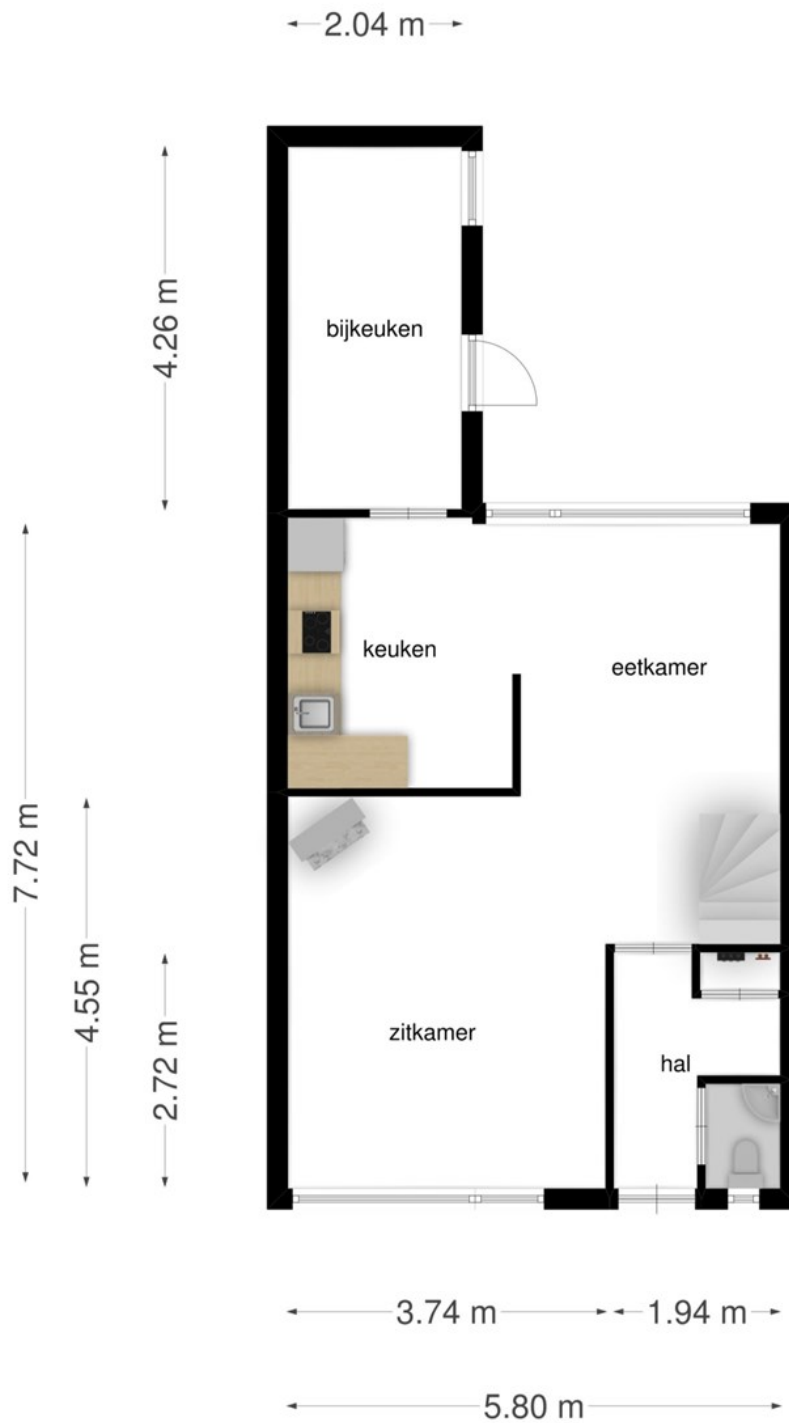
DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Foto's





Tekening Begane Grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Tekening 1e Verdieping

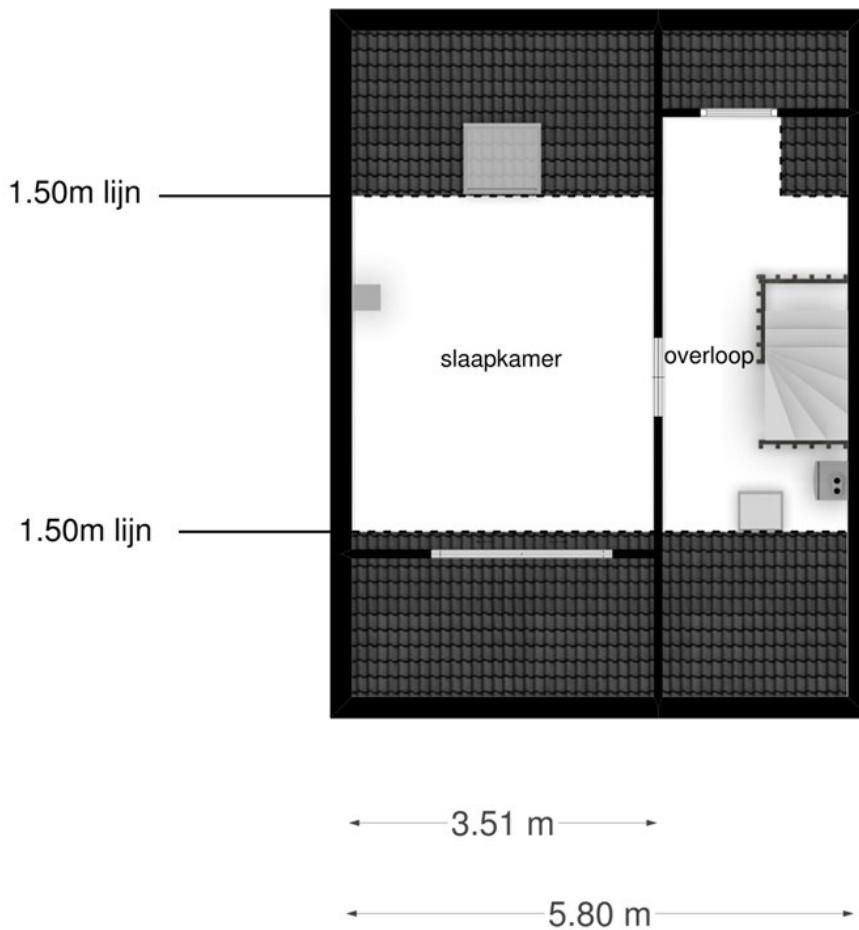


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Tekening 2e Verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Kadastrale Kaart





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Informatie

Algemeen

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. De koper kan zich hierin laten bij staan door een eigen aankoopmakelaar. Alle door Deelen Makelaars verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bod op de woning. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, bijbehorende roerende zaken) overeenstemming is bereikt. Als u als eerste een bod uitbrengt is het overigens niet zo dat niemand anders meer kan bieden. Zelfs het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee de koopovereenkomst tot stand komt. U moet er dus geen consequenties aan verbinden. Behalve natuurlijk als de verkoper uw bod accepteert en de bedenktijd reeds is verstreken.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. ofwel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten bovenop de koopsom welke voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan o.a. uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte en kadastrale kosten.

Biedingen

Een bod bestaat meestal uit 3 of 4 onderdelen:

- het bedrag dat u biedt;
- een gewenste datum van aanvaarding (transportdatum);
- eventuele ontbindende voorwaarden;
- overige zaken waar overeenstemming over gewenst is.

Koopakte

Deelen Makelaars hanteert voor de vastlegging van de koopovereenkomst de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na afloop van de ontbindende voorwaarde(n) dient u als koper een waarborgsom gelijk aan 10% van de overeengekomen koopsom, te storten op een bank- of girorekening bij de notaris. In plaats van het storten van een waarborgsom mag u ook een bankgarantie afgeven (eventueel via uw hypotheekverstrekker). U moet er zelf op toe zien dat het bedrag of bankgarantie op tijd bij de notaris is.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de onderhandelingen kunnen ontbindende voorwaarden tussen koper en verkoper zijn overeengekomen. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dienen te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden op basis van de gemaakte voorbehouden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien.

Voorbeelden van dergelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van bouwtechnische keuring.



Bij het afsluiten van een koop doet u er verstandig aan dit te doen onder voorbehoud van financiering. Als u de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door. Dit wordt een ontbindende voorwaarde genoemd, die als volgt wordt geformuleerd: Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van maximaal (bedrag -> koopsom plus kosten), geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, zulks tegen de gangbare voorwaarden en tarieven zoals deze gelden bij de meeste geldverstrekkende instellingen.

Ook het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek kan een ontbindende voorwaarde zijn. De koopovereenkomst kan in dat geval worden ontbonden indien de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een nader tussen de koper en verkoper overeen te komen bedrag te boven gaan. Deze ontbindende voorwaarde wordt, indien opgenomen in de koopovereenkomst, als volgt geformuleerd: Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper middels een in opdracht en voor rekening van de koper uit te laten voeren bouwkundig onderzoek blijkt, dat de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een bedrag van (bedrag) te boven gaan.

In de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zullen voortduren tot maximaal 6 weken na het sluiten van de overeenkomst. Overigens staat het een verkoper vrij de door uw voorgestelde ontbindende voorwaarde(n) niet te accepteren.

Inschrijving van de koopovereenkomst

De koopovereenkomst van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt de koper bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet in het nadeel van de koper worden afgeweken.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals bijvoorbeeld de telefoonaansluiting en de aansluitingen voor het energie vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering. Deze is meestal geregeld via de Vereniging van Eigenaren.

Inspectie van de woning

Voor de juridische overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden van het energie opgenomen.

Deze brochure is met zorg samengesteld.

Desondanks kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde informatie.