

PROSPECTUS

ALMKERK | VLINDERSLAG 51



VRAAGPRIJS € 1.050.000,-- k.k.
OPLEVERING IN OVERLEG

TE KOOP

Vlinderslag 51 | 4286 GB Almkerk

Vraagprijs € 1.050.000,-- k.k. | oplevering in overleg

Modern, strak, design huis van top kwaliteit.

In 1992 gebouwd als woonhuis met tandartspraktijk. In 2009 door de huidige eigenaar gestript, opnieuw opgebouwd op advies en naar het ontwerp van een Belgische architect.

Alles is perfect afgewerkt en van hoge kwaliteit, kasten zijn op maat gemaakt, tuin met zorg aangelegd, buitenmuren strak wit gestuukt.

Een familiehuis, midden in Almkerk op 1.038 m² grond met een inhoud van ca. 1.190 m³, inpandige garage, ruime berging en tuinhuis met overkapping.

KENMERKEN

- soort woonhuis : vrijstaand
- ligging : in woonwijk
- inhoud : ca. 1.197 m³ (inclusief garage)
- woonoppervlakte : ca. 317 m²
- perceelgrootte : 1.038 m²
- bouwjaar : 1997
- isolatie : geheel geïsoleerd
- slaapkamers : 6
- badkamers : 2
- garage : ja, inpandig
- onderhoud binnen : uitstekend
- onderhoud buiten : uitstekend

PLUSPUNTEN

- goed onderhouden
- ruime kavel
- gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen
- strak afgewerkt
- slaapkamer en moderne badkamer op begane grond
- luxe keuken
- 5 slaapkamers op verdieping
- 2 badkamers
- lichtschakelaars computergestuurd
- voorzien van airco
- gehele woning voorzien van opmaat gemaakte inbouwkasten
- woning en bijgebouwen gestuukt en voorzien van natuurstenen spatrand
- modern aangelegde tuin
- buitendouche
- parkeren op eigen terrein

DETAILS WONING

Begane grond

- **hal**

- entree met glazen deuren
- toilet met wastafelmeubel
- garderobekast

- **woonkamer**

- spiltrap naar verdieping
- openslaande deuren naar terras en achtertuin
- doorkijk haard
- doorloop met handgemaakte inbouwkasten (opstelling technische installatie t.w. meterkast, cv-ketel, boiler, waterontharder, mechanische ventiatie) naar slaapkamer met badkamer en walk-in-closet
- serre met schuifpui naar terras en achtertuin

- **open keuken**

- kookeiland
- inbouwapparatuur
 - koelkast
 - kookplaat
 - afzuiger
 - vaatwasser
 - combimagnetron
 - oven

- **slaapkamer met badkamer en walk-in-closet**

- slaapkamer
 - openslaande deuren naar achtertuin
 - airco
- badkamer
 - douche met stortdouche en handdouche
 - wastafelmeubel
- walk-in-closet
 - ophangsystemen
 - planken

1^e Verdieping

- **overloop**
 - trap naar 2^e verdieping
 - toegang naar balkon
 - dakvenster
 - toegang naar 4 slaapkamers
- **2^e badkamer**
 - toilet
 - inloopdouche
 - dubbele wastafel met meubel
 - ligbad
- **4 slaapkamers**
 - dakvensters
 - airco

2^e Verdieping

- **slaapkamer**
 - airco

Tuin

- **Achtertuint**
 - ligging oosten
 - modern aangelegd
 - vijver
 - terrasjes
 - tuinhuis met overkapping
 - buitendouche

ALGEMEEN & BIJZONDERHEDEN

- De koper dient, tenzij uitdrukkelijk anders is overeen gekomen, bij het tot stand komen van een onvoorwaardelijke koopovereenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening derdengelden notaris of een bankgarantie af te geven.
- 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.
- 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.
- Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze aanbieding is geheel vrijblijvend.

IMPRESSIE



voor- en zijaanzichten







achteraanzicht en tuin





tuinhuis



berging

BEGANE GROND



entree





woonkamer









keuken







slaapkamer met doorloop naar badkamer





badkamer







walk-in-closet



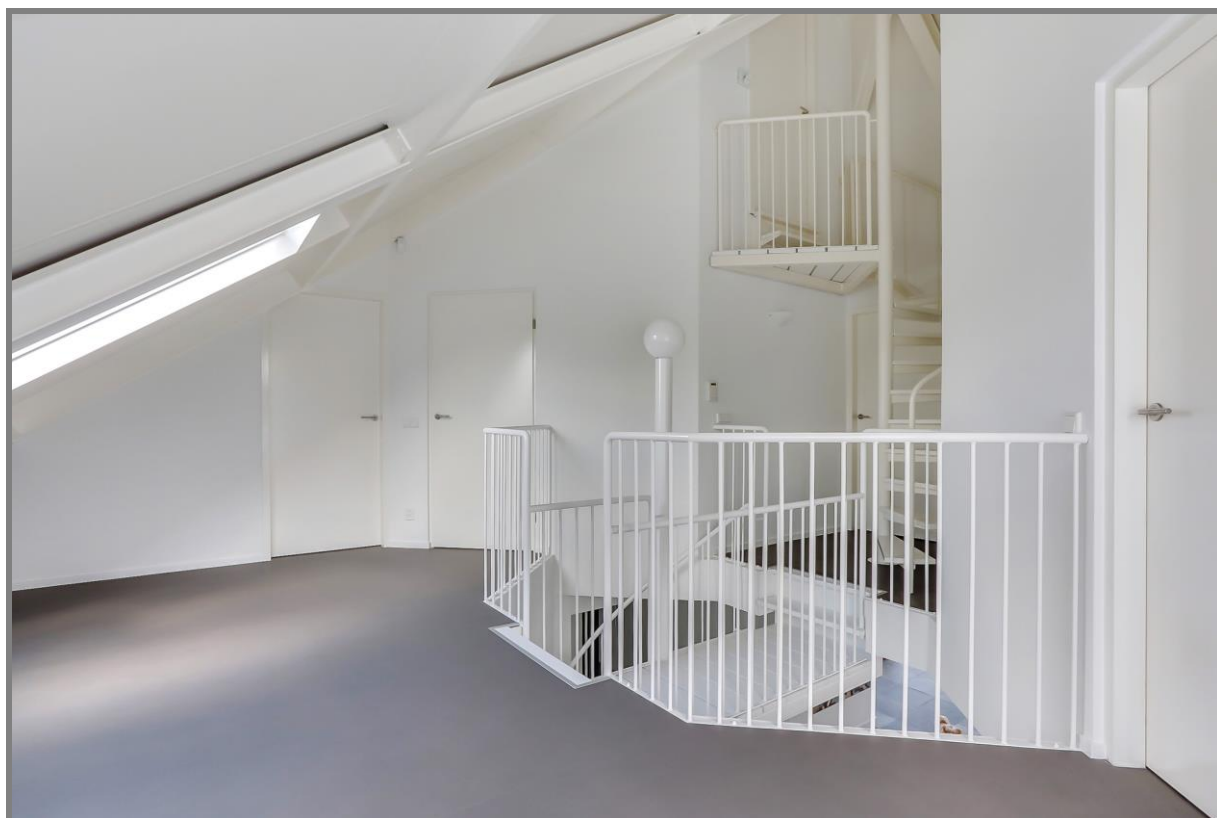


garage

VERDIEPING



overloop





slaapkamer met inloopkast







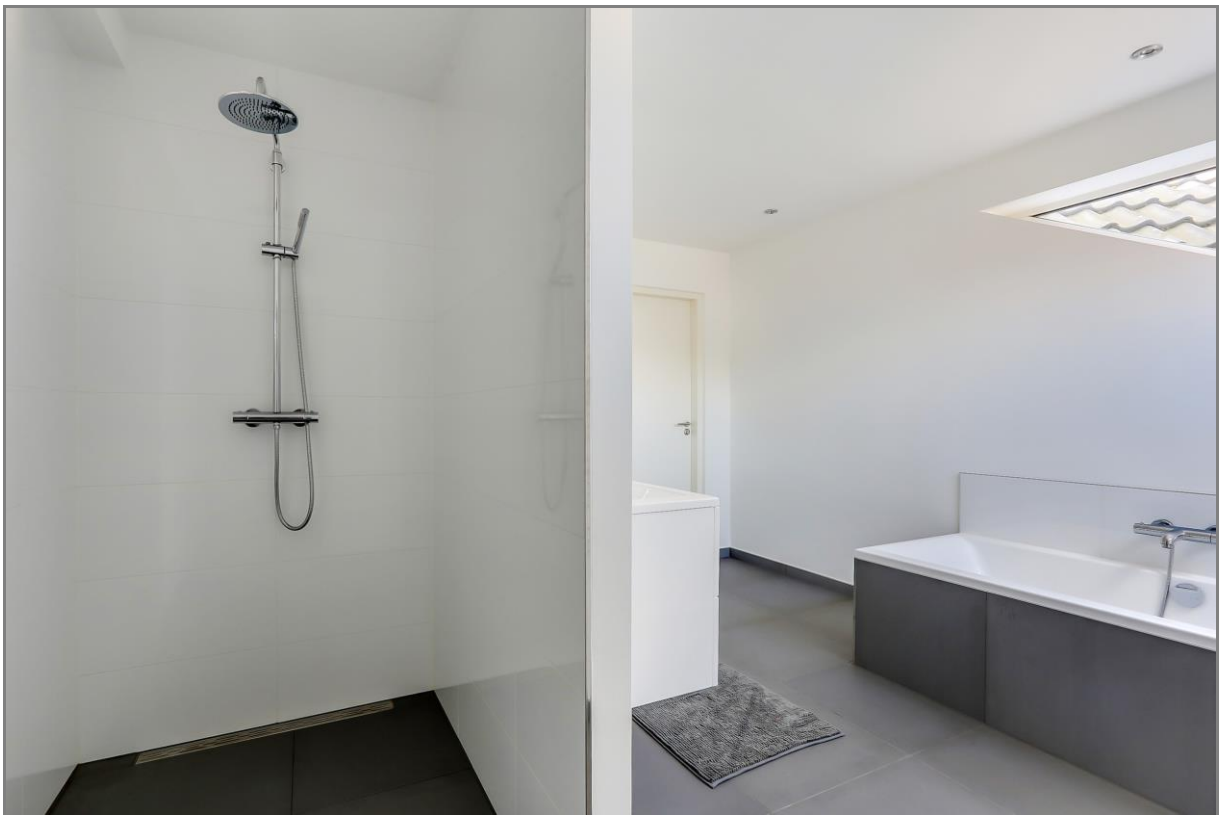
slaapkamer



slaapkamer



2^e badkamer





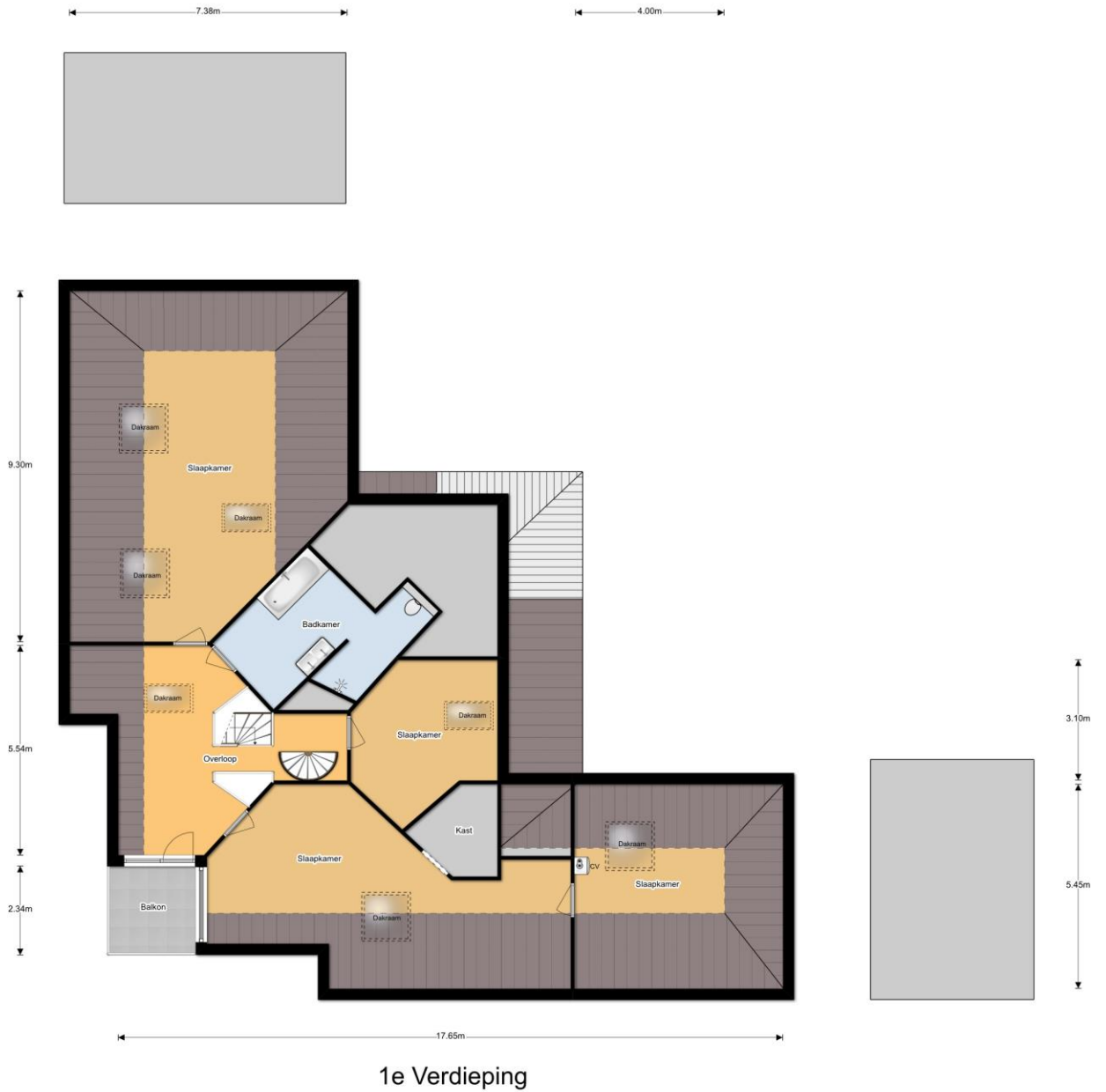
slaapkamer

PLATTEGROND BEGANE GROND WONING



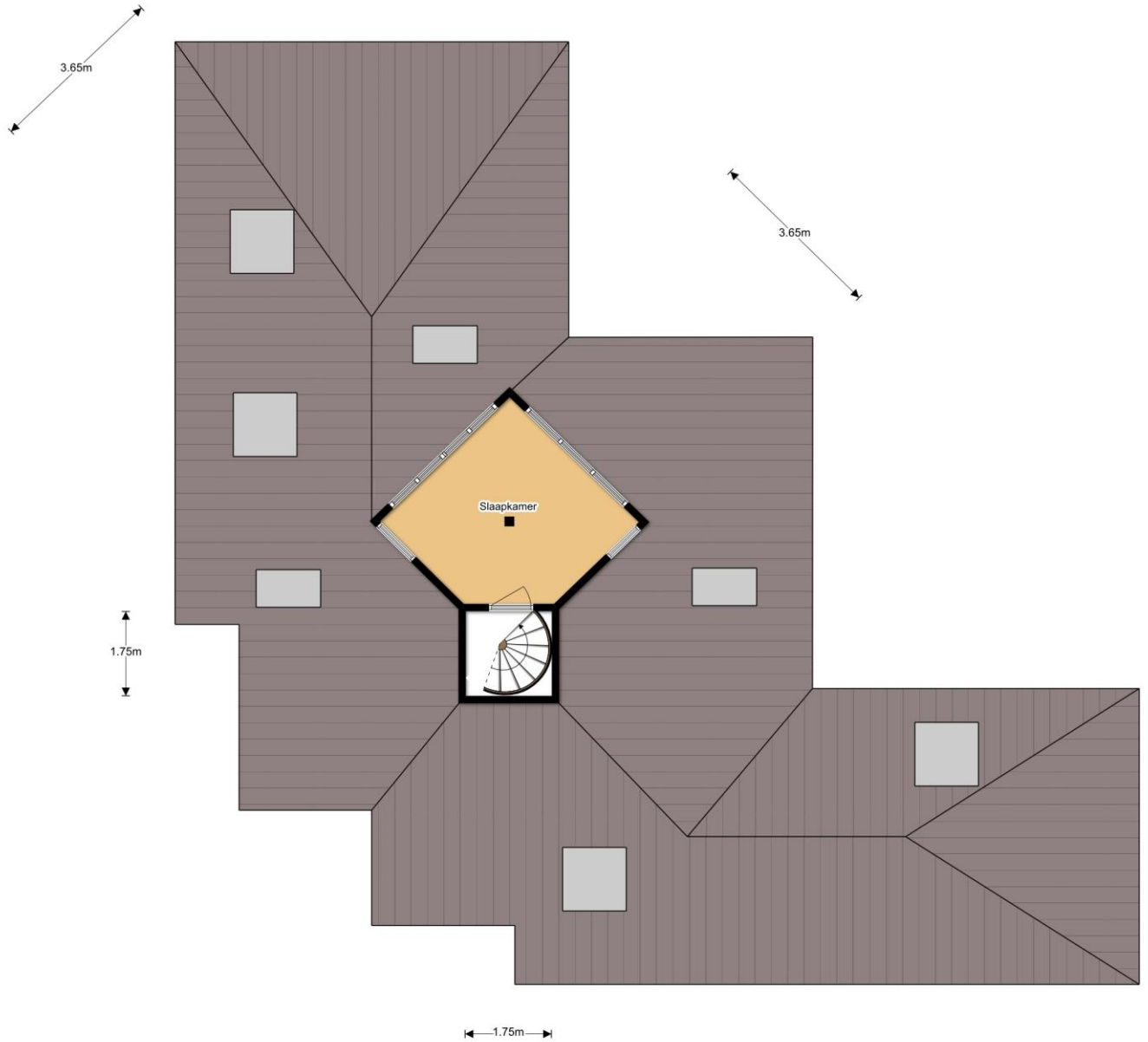
Begane Grond

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



1e Verdieping

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



2e Verdieping

LIJST VAN ZAKEN

Behorende bij object:
Vlinderslag 51, Almkerk

Voor de onderstaande zaken ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Zaken		blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Tuinaanleg / bestrating / beplanting		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis / berging		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlaggenmast		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airco		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sloten		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buiten brievenbus		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering	<input checked="" type="checkbox"/> binnen <input type="checkbox"/> buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolhorren / losse horren		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rol-/vouwgordijnen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting	<input checked="" type="checkbox"/> inbouw <input type="checkbox"/> opbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zaken		blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Vloerafwerking	<input checked="" type="checkbox"/> vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> laminaat			
	<input checked="" type="checkbox"/> parket	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> houten delen			
	<input checked="" type="checkbox"/> zeil / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> marmoleum			
(klok)thermostaat				
Haard	<input type="checkbox"/> voorzethaard			
	<input checked="" type="checkbox"/> (hout)kachel	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> allesbrander			
	<input type="checkbox"/> toebehoren			
Keukenapparatuur	<input checked="" type="checkbox"/> vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> afzuiger	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> (combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> close-in-boiler			
	<input type="checkbox"/>			

Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar eventueel gehuurd of geleased worden:

<input type="checkbox"/> boiler			
<input type="checkbox"/> geiser			
<input type="checkbox"/>			

**Overige zaken die niet genoemd worden in bovenstaande lijst:
Hottub en volledige inboedel ter overname**

KADASTRALE KAART



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Geleverd op 30 april 2019</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Woudrichem E 1640</p>	<p style="font-size: small;">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.</p>
---	--	---

HOE NU VERDER

- **AFSPRAAK MAKEN?**

Neem contact met ons op voor meer informatie of een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.

- **FINANCIERING**

Wij willen u graag goed en duidelijk informeren, ook wanneer het gaat om de financiering. Aan de hand van uw gegevens kunnen wij vrijblijvend voor u laten berekenen of een bepaalde aankoop haalbaar en verantwoord is. Neem contact met ons op voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

- **WAARDEBEPALING EIGEN WONING**

In uw zoektocht naar een nieuwe woning is het prettig om te weten wat de waarde van uw eigen huis is. Voor een vrijblijvende, kosteloze waardebepaling kunt u met ons contact opnemen.

- **INSCHRIJVEN ZOEKERSBESTAND**

Om als eerste op de hoogte te zijn van het nieuwe woningaanbod kunt u uw gegevens achterlaten op www.molroubosmakelaardij.nl. Per e-mail ontvangt u vervolgens het woningaanbod dat voldoet aan uw woonwensen.

U BENT VAN HARTE WELKOM!

MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ

Vestiging Woudrichem | 't Rond 14 | t. 0183-304689

Vestiging Raamsdonksveer | Gangboord 1b | t. 0162-571630

info@molroubos.nl | www.molroubos.nl | www.funda.nl



MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ

0183 – 30 46 89 | info@molroubos.nl | www.molroubos.nl

Pagina | 35

POSITIE VERKOPER | KOPER | MAKELAAR

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht 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 een 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 het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Indien de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, 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 dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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 (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de 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. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit 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 de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift 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 de 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. MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ vraagt de koper altijd een aanbetaling van 10% te storten bij de notaris of een bankgarantie te regelen.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Het antwoord is nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen. Ook of hij zijn woning aan **deze** koper wil verkopen. Wanneer verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

8. 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 al wel eens over de voorwaarden 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig wanneer u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid en de notaris berekenen voor de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Wanneer de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper eveneens van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. (Bron: NVM)