



**De Hucht 2  
4012 EL Kerk-Avezaath**

**Vraagprijs: € 698.000,- k.k.**



## Omschrijving

Droomhuis te koop op een zeer centrale plek!

En een droomhuis is dit zeker, want hoogst zelden komt men zo'n ruime vrijstaande villa tegen die in zijn totaliteit is verbouwd met gebruikmaking van de allerbeste materialen op zo'n prachtige en centrale plek! Hier heeft iemand met visie zich kunnen uitleven en het resultaat is dan ook adembenemend. Schitterende drempelvrije ruimtes, veel lichtinval, een plaatje van een tuin en optimale privacy zijn de sleutelbegrippen voor deze woning. Daarbij is deze woning zeer divers te gebruiken: als woonruimte met kantoor aan huis, als levensloopbestendige woning, als woning waarin mantelzorg kan worden verleend, of gewoon als heerlijk ruim woonhuis: alles is mogelijk.

De woning dateert uit 1978 en is een aantal jaren geleden qua indeling en uitvoering compleet op de schop gegaan. Zo heeft de huidige eigenaar de oorspronkelijke entree verplaatst en laten overkappen en zijn er op verschillende plaatsen op de begane grond tuindeuren geplaatst om meer licht in de woning te realiseren. Ook is er goed nagedacht over het nut van extra brede deuren, veiligheidsglas in de onderste glaspanelen van de deuren en de indeling van de verschillende ruimtes. Alle leidingen en radiatoren zijn vervangen, er zijn op de gehele benedenverdieping nieuwe hardhouten kozijnen met speciale ontluchtingen aangebracht en op alle deuren zijn 3-punts veiligheidssloten gemonteerd. Op de benedenverdieping ligt vloerverwarming wat voor een aangename warmte in huis zorgt.

Gun uzelf een kijkje in deze adembenemende villa en ervaar wat deze woning met u doet!

### Indeling:

Zeer ruime hal met toiletruimte met toegang tot de werk-/kantoorruimte (airco en vaste internetbedrading aanwezig) aan de linkerzijde, ruim toilet met fonteintje, provisiekast met uitstortgootsteen en boiler, meterkast compleet aangepast aan de huidige eisen en aan de rechterzijde de toegang tot de keuken. Achter de werkruimte is de grote bijkeuken / opslagruimte met opstelplaats voor wasmachine, wasdroger en vriezer.

De werk-/kantoorruimte is groot genoeg om hier meerdere bureaus te plaatsen. Uiteraard kan deze ruimte ook voor andere doeleinden worden aangewend.

De zeer luxe uitgevoerde kwaliteitskeuken is voorzien van een grote kastenwand met inbouwapparatuur van het topmerk Miele. De kastenwand biedt onder meer ruimte aan een oven en een combimagnetron. Het grote spoeliland is voorzien van een vaatwasmachine, een inductiekookplaat met 4 zones en een afzuigkap. Het stoere werkblad is van hardsteen (Erbi-stone) Vanuit de keuken heeft u een leuk zicht op een van de terrassen in de tuin dat bereikbaar is via de openslaande tuindeuren.

Woonkamer: deze grote woonkamer doet heel ruimtelijk aan door het vrije zicht op de nok van het huis. Ook vanuit deze kamer kunt u de prachtig aangelegde tuin met de diverse terrassen zien. De sobere, in strak beton uitgevoerde open haard is een echte eyecatcher. In deze stijlvol uitgevoerde woonkamer zult u vele uurtjes genietend doorbrengen.

Aan de achterzijde van de haardombouw is ruimte voor de eettafel.

Aansluitend treft u een grote slaapkamer aan met een exceptioneel grote inloopkast/kamer/"walk-in-closet" die weer toegang biedt tot een grote badkamer, uitgevoerd in eigentijdse kleuren met grote tegels met 2e toilet, groot wastafelmeubel met dubbele spoelbakken, een inloopdouche met regendouche en douchedrain en verwarmde spiegels.

### Verdieping:

Via de hardhouten trap met stoere RVS-trapboom bereikt u de verdieping. Hier treft u 3 ruime slaapkamers aan, een extra badkamer voorzien van een douche, wastafel en een 3e toilet en een separate stookruimte voor de CV (Intergas HR Eco 2015). Diverse dakkapellen en dakramen zorgen voor voldoende lichtinval en onder de schuine kap zijn diverse opbergruimtes gecreëerd.

#### Tuin:

In het ontwerp van deze prachtig aangelegde tuin is rekening gehouden met meerdere terrassen om op diverse plekjes van de zon te kunnen genieten. Er staan veel groen blijvende planten, zoals taxus in de perken, wat zorgt voor een frisse en verzorgde aanblik. De prachtige oude appelboom zorgt voor een idyllisch en romantisch plaatje. Het geheel is omsloten met een beukhaag.

Achter in de tuin treft u een flinke schuur aan met geïsoleerde muren en dak, voorzien van elektra. Als extra's heeft deze tuin zelf-afsluitbare buitenkranen, zinken regenpijpen, nieuwe schuttingdelen en verlichting rondom.

#### Bijzonderheden:

- Schitterend verbouwde villa op 914 m grond.
- Voorzien van dak- en muurisolatie en dubbele beglazing (HR++)
- Voorzien van 4 grote slaapkamers en een grote werkruimte
- Gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming
- Voorzien van nieuwe leidingen voor cv, radiatoren, aan- en afvoer van gas en water
- Geheel voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met 3-punts veiligheidssluitingen
- Geen dorpels, dus drempelloze woning, geschikt voor mensen met rolstoelen
- Alle deuren zijn 92 cm breed
- Grote overstekken rondom de woning.
- Voorzien van een open haard
- CV-installatie; Intergas HR Eco 2015, eigendom
- Nieuwe schuttingdelen
- Zinken regenpijpen
- Zelf afsluitende buitenkranen
- Tuinverlichting

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 norm van de NVM.



## Kenmerken

<b>Soort</b>	Villa
<b>Type</b>	Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	7 (waarvan 4 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	805 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	914 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	1978
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel

## Locatie

De Hucht 2  
4012 EL Kerk-Avezaath





## Foto's

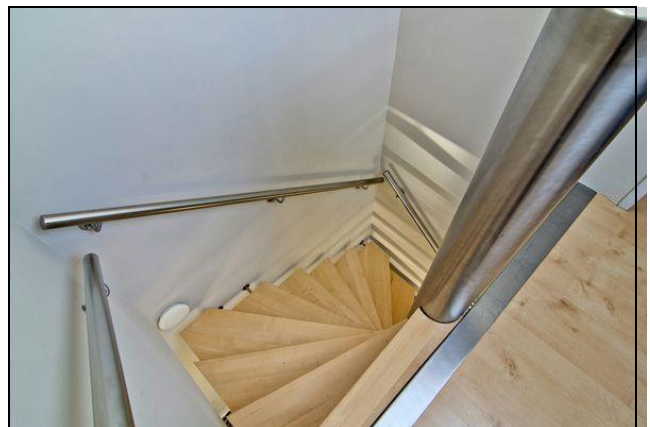




## Foto's



## Foto's





## Foto's



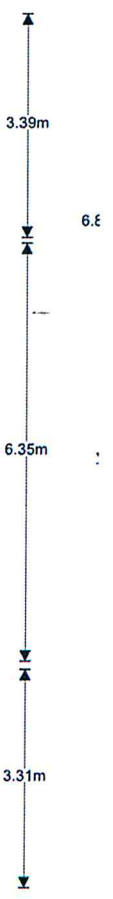
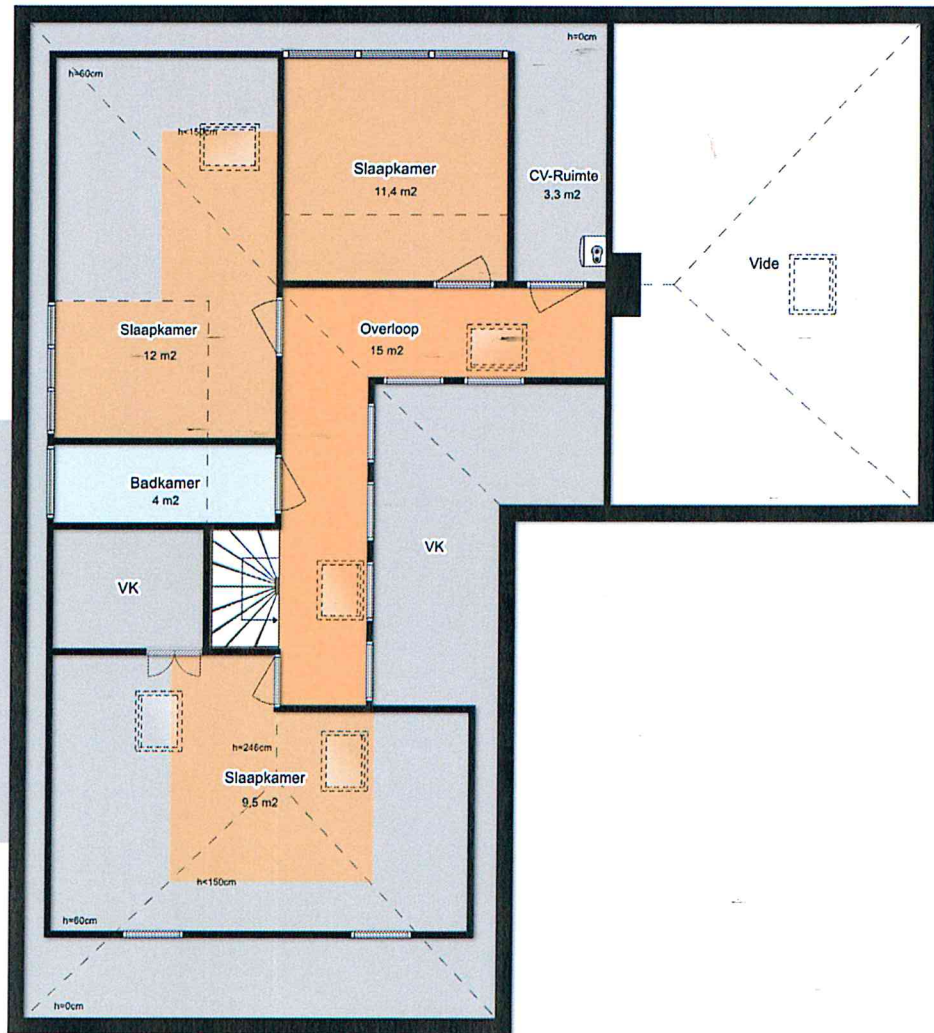
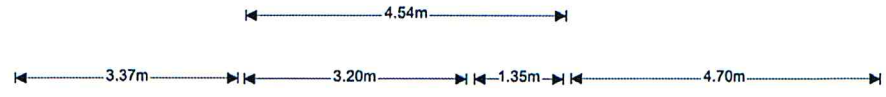


## Foto's

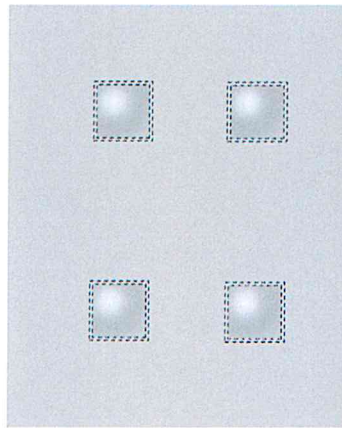









3m  
3m  
3m





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 9 december 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    <b>BUREN</b></p> <p>Sectie                        <b>K</b></p> <p>Perceel                      <b>1418</b></p>	
<p>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>		



## 10 meest gestelde vragen

### 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 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 bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

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.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

### **6. Mag een makelaar van de NVM 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 bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **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 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 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



## **Nawoord**

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van het betreffende pand.

Mocht u nog een eigen woning moeten verkopen, ook hiervoor kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wellicht is de oplevering bij verkoop van uw woning goed af te stemmen op de aanvaarding van dit object. Indien gewenst, kunnen wij vrijblijvend een afspraak bij u thuis maken om de voordelen van een NVM makelaar en van ons kantoor met u te bespreken.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet meteen een koopovereenkomst tot stand komen. De vermelde maten, welke zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kunnen afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

## **Onderzoeksplicht koper**

Deze informatiebrochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken en/of tekorten in de woning. De informatie die is opgenomen is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan de verwachting die hij van het object heeft. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor rekening van de koper.