

Starterswoning in Dronten Zuid



DRONTEN | Hondsrug 6

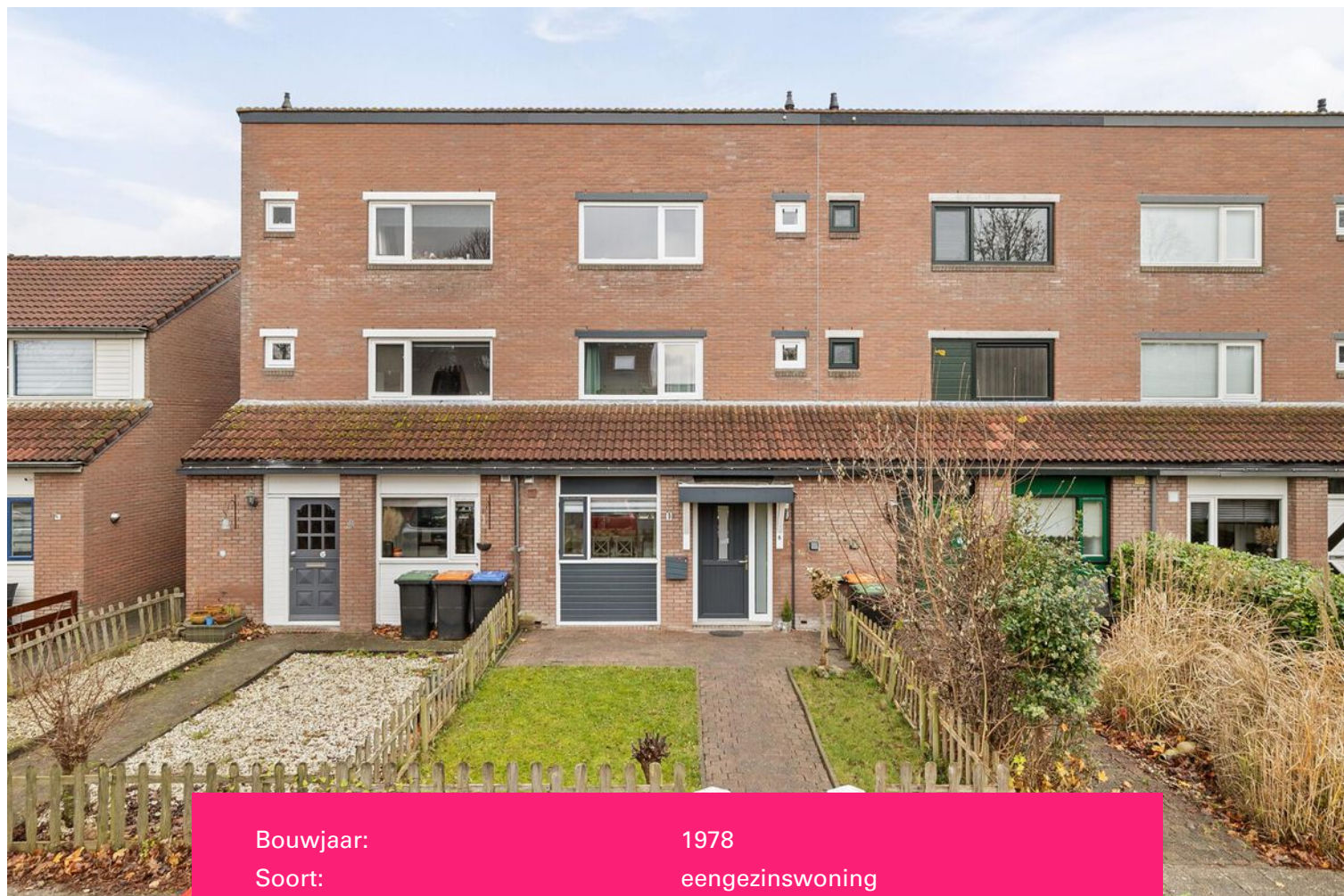
vraagprijs € 320.000 k.k.

Carpe Diem
MAKELAARDIJ



0321-311629 | info@carpediemmakelaardij.nl
www.carpediemmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	364 m ³
Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	153 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Deze ruime en keurige tussenwoning staat in een rustige kindvriendelijke straat in Dronten-Zuid. Het buurtwinkelcentrum, gezondheidscentrum en scholen liggen op loopafstand, de uitvalswegen om de hoek.

De gestelde vraagprijs betreft een bieden vanaf prijs, biedingen vanaf € 320.000,- k.k. zullen door verkoper in behandeling genomen worden.

Indeling Begane grond: Entree, hal met meterkast en toiletruimte en daar tussen een handige hoek voor een garderobe, doorgang naar de woonkamer. De lichte woonkamer is tuingericht en heeft een mooie grote raampartij en een deur naar de tuin. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de trapopgang naar de verdieping, met daarnaast een ruime bergkast onder de trap. De straatgerichte keuken heeft een grijs gemêleerd kunststof werkblad, crèmekleurige frontjes in landelijke stijl en bijpassende tegels tussen werkblad en bovenkastjes. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, heteluchtoven en gootsteen met 1 ½ spoelbak en mengkraan. Aan de andere zijde van de keuken, tegenover het aanrecht, is een werkblad met daar onder de vaatwasser en daar naast de koel-vrieskast. De gehele begane grond is voorzien dubbel glas; een grijs eiken laminaatvloer; glad gestuukte geschilderde wanden, nieuwe plafondplaten en nieuwe radiatoren, de deuren zijn licht crème gelakt.

De zonnige tuin ligt op het zuidwesten, is bereikbaar via een achterom en is onderhoudsvrij aangelegd met een combinatie van sierbestrating en een zonneterras. Naast de poort staat een ruime stenen berging. Aan de tuinzijde is over de gehele breedte van de woning een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Eerste verdieping: De vaste trap naar de eerste verdieping is bekleed met PVC in grijze hout-look. De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de tuinzijde bevinden zich de grootste slaapkamer welke is voorzien van vloerbedekking en een verduisteringsrolluik. Ook de kleinste slaapkamer ligt aan de tuinzijde van de woning, de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze twee slaapkamers zijn voorzien van lichtgrijs laminaat. Op deze verdieping zijn alle wanden behangen, de plafonds glad gestuukt en geschilderd, en de deuren keurig crème-wit gelakt. De volledig vernieuwde moderne badkamer is voorzien van grote witte wandtegels en lichtgrijze betonlook plavuizen. Achter de wastafel en het toilet is een mooie baan van wit-crème-beige-grijze mozaïek aangebracht. De badkamer beschikt over een tweede zwevend toilet, een ruime inloepdouche met glazen wanden, een brede wastafel met daar onder twee grote lades en daar boven een spiegelkast. In de wand boven het toilet bevinden zich praktische nissen voor toiletartikelen en handdoeken.

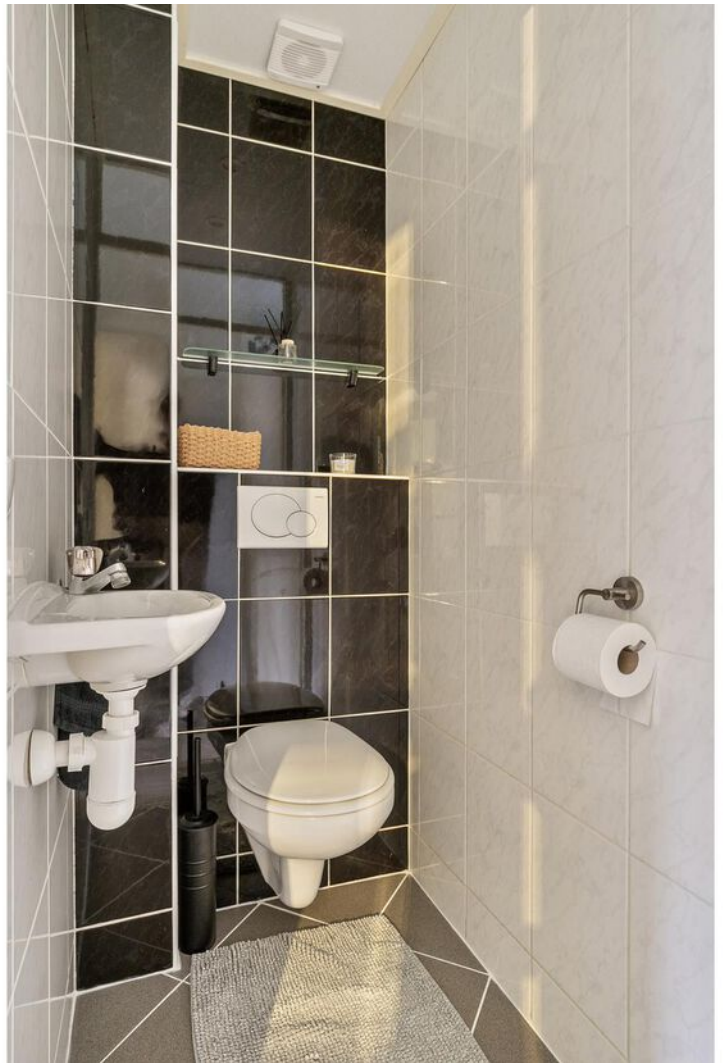
Tweede verdieping: Ook de vaste trap naar de 2e verdieping is bekleed met PVC in grijze hout-look. De overloop heeft een dakvenster en biedt toegang tot een stook/wasruimte en de 4e slaapkamer. De ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is verrassend ruim. De was/stookruimte heeft een gevelraam en is open tot aan de nok van de woning. Hier bevindt zich de cv-ketel en de aansluiting voor wasapparatuur. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met gestuukte plafond, behangen en geschilderde wanden.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1978, perceeloppervlakte: 153m²
- * Energielabel A
- * Kunststof kozijnen eerste en tweede etage (2022)
- * Geïsoleerde voordeur (2022)
- * 4 lichte slaapkamers
- * Schilderwerk buitenzijde 2023
- * Rustige straat en voldoende parkeergelegenheid voor de deur.
- * Vrijstaande berging met overkapping
- * Onderhoudsarme tuin voorzien van achterom
- * Elektrisch zonnescherm achtergevel
- * 17 zonnepanelen
- * Aanvaarding omstreeks april 2025
- * Bij verkoop hanteren wij een VBO koopakte met de volgende aanvullende clausules:
asbestclausule en ouderdomsclausule

Het verkoopproces verloopt in zijn geheel via MOVE.nl en daarmee ook het biedingsproces. Biedingen dienen via MOVE te worden ingediend. U ontvangt op het moment dat u een afspraak voor bezichtiging maakt, inloggegevens voor een MOVE account. Via dat account kunt u alle benodigde informatie en documenten inzien en, indien gewenst, een bod uitbrengen.























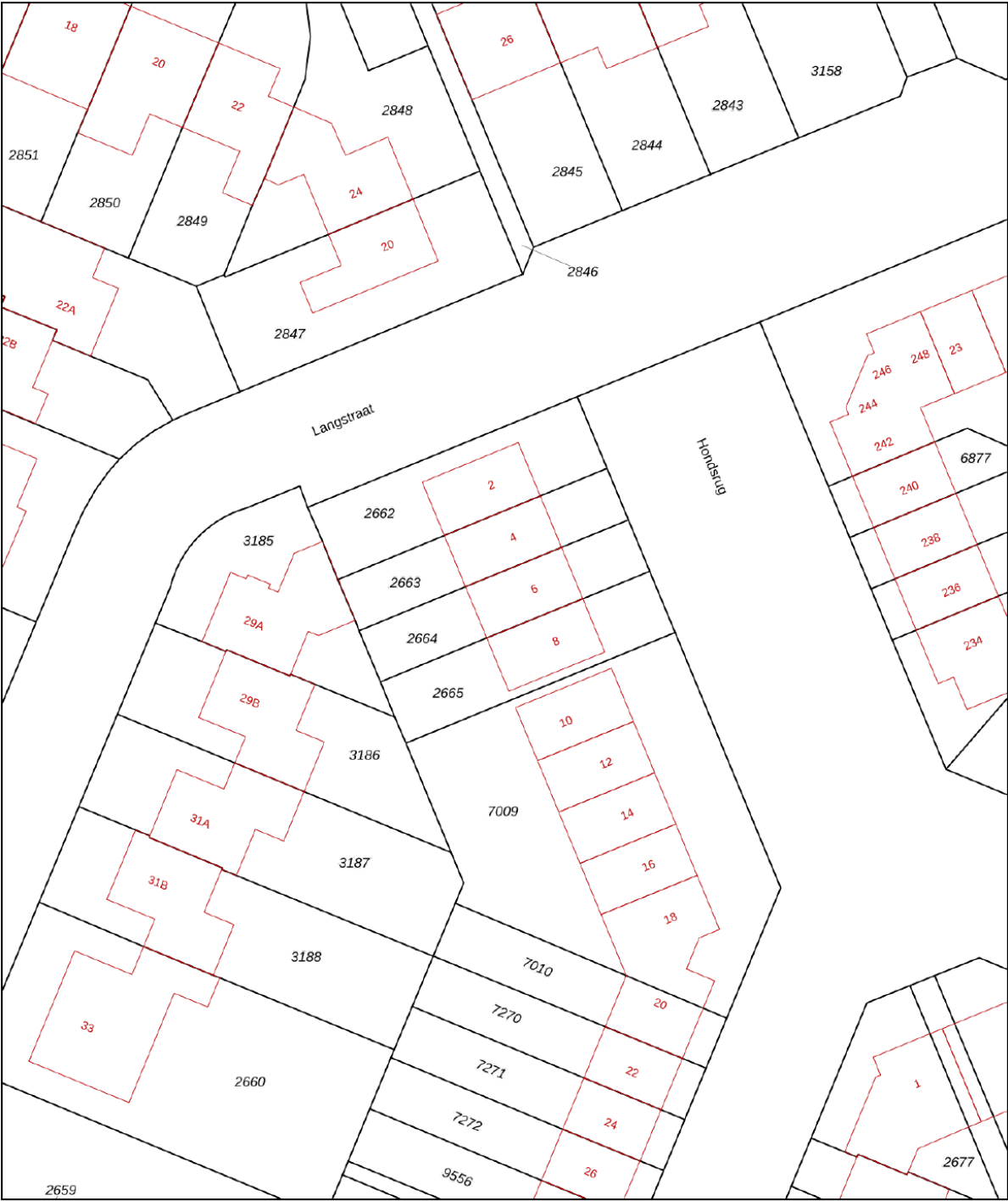




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dronten

Sectie A

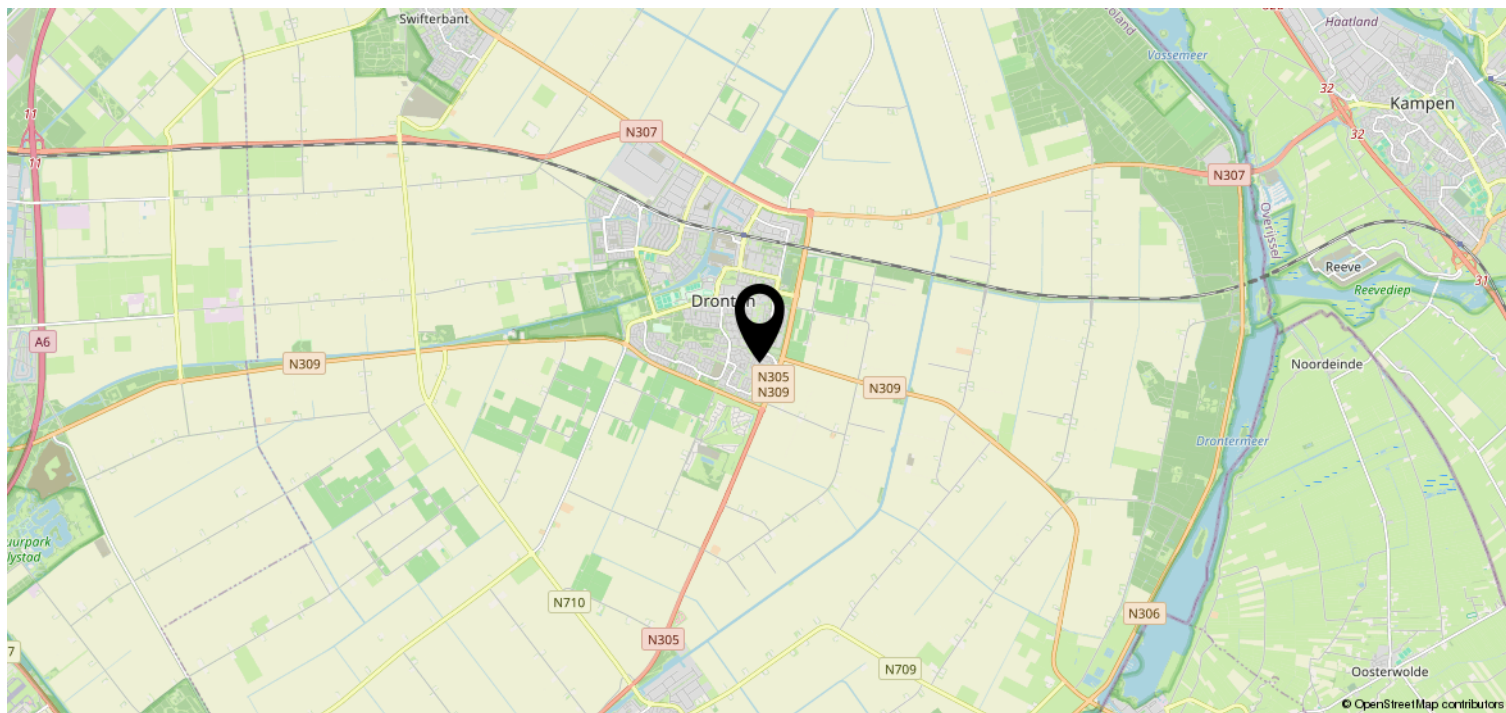
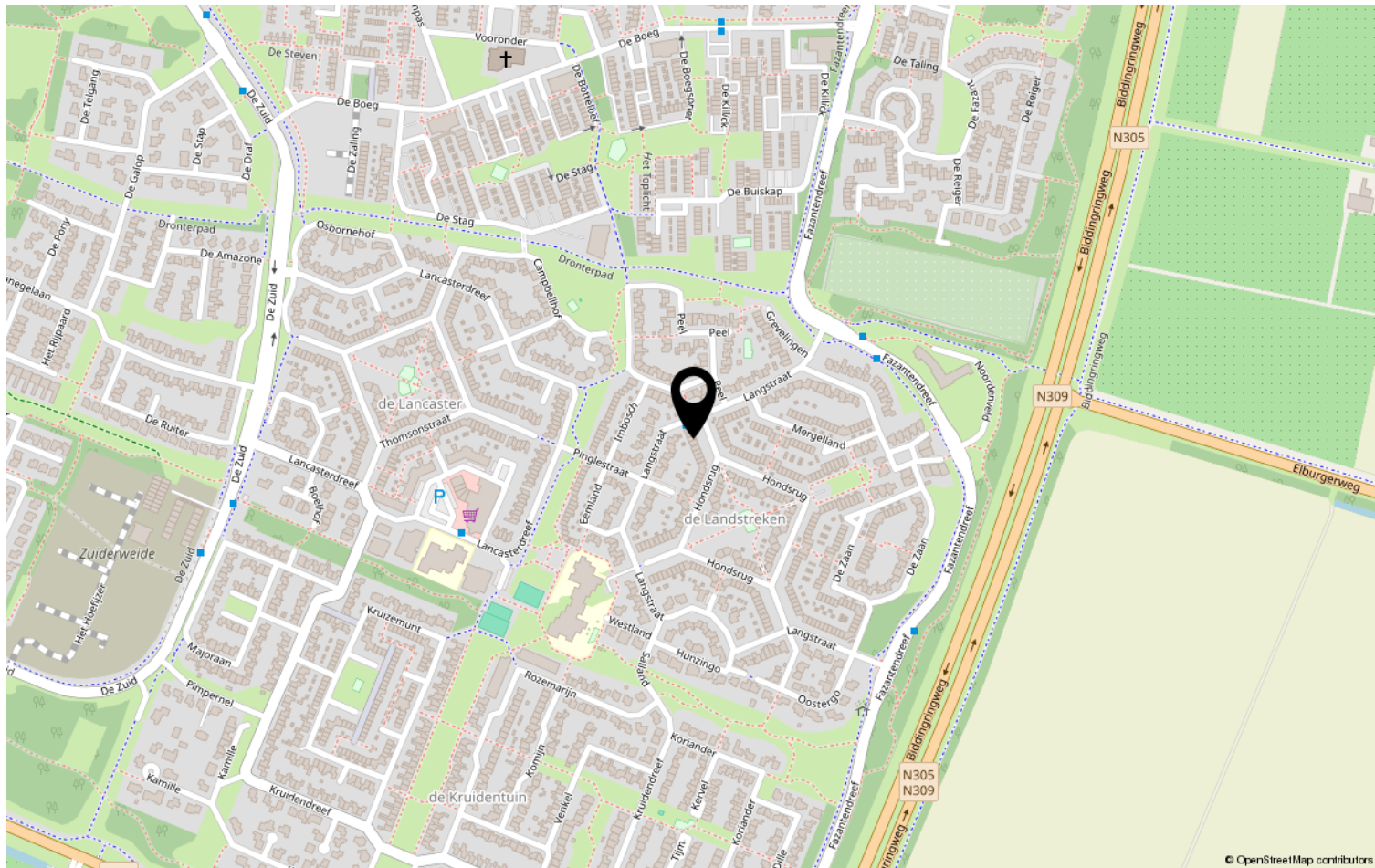
Perceel 2664

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Plattegrond



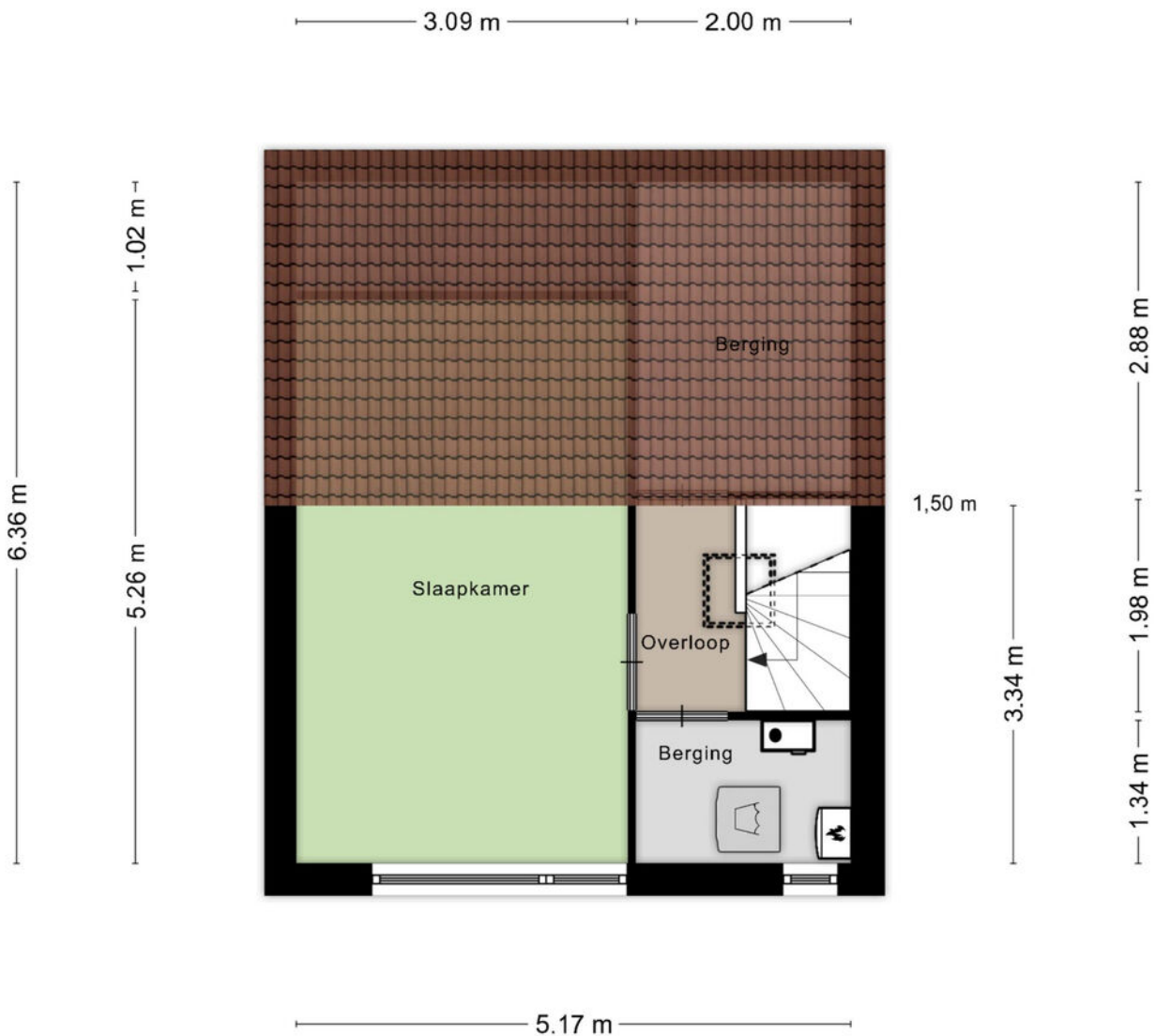
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



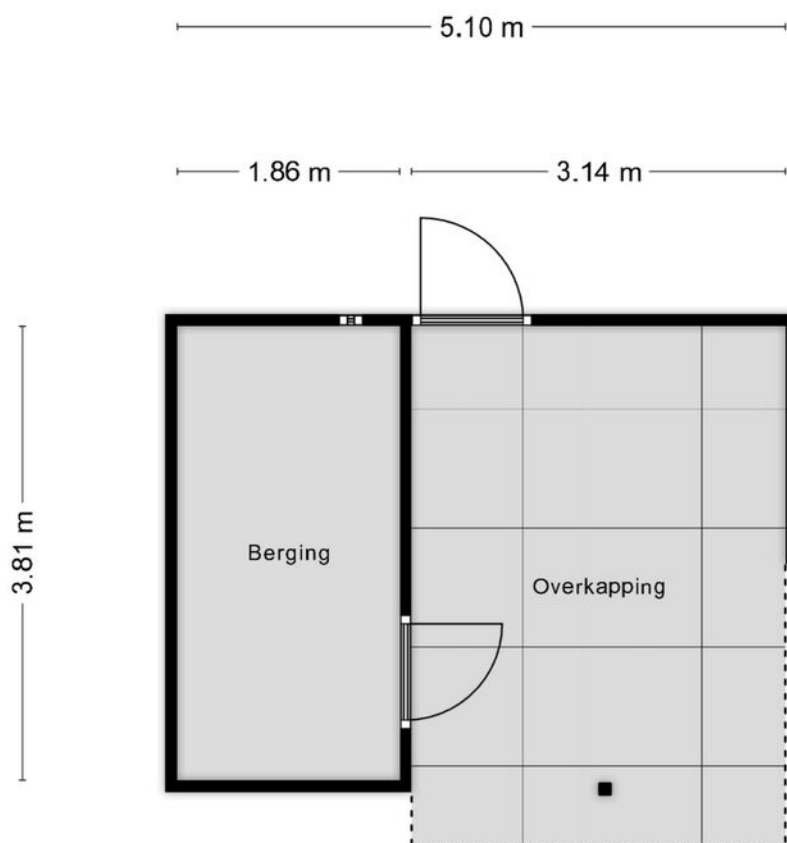
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent formeel pas in onderhandeling zodra de verkopende partij heeft gereageerd middels een tegenbod. Heb je een bod uitgebracht en heeft de makelaar aangegeven het bod te bespreken met de verkoper, dan is er nog geen sprake van 'in onderhandeling zijn.'

Ik bied de vraagprijs, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs beschouwd moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook wanneer je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij de bieding aanvaardt of zijn makelaar alsnog een tegenvoorstel wil laten doen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ook dit is toegestaan. Blijkt dat er zeer veel belangstelling is voor een woning en dat er meerdere biedingen binnenkomen die allemaal de vraagprijs bieden of benaderen, dan is voor de verkoper erg lastig te bepalen wie de beste koper is. In dit geval kan de verkoper in overleg met de makelaar besluiten om de woning bij inschrijving te verkopen. Op deze manier hebben alle belangstellende een eerlijke kans om een bod uit te brengen waarbij de woning wordt toegekend aan de hoogste bieder.

Mogen er nog bezichtigingen plaats- vinden tijdens de onderhandelingen?

Ja dat is toegestaan. Het is namelijk helemaal niet gezegd dat een bod ook daadwerkelijk zal leiden tot een verkoop. Daarnaast is het mogelijk dat de verkoper graag wil weten of er meer concrete belangstelling is. Zodra er formeel sprake is van onderhandeling, dan mag de makelaar niet met andere belangstellende in onderhandeling treden. De woning staat dan 'onder bod' zoals dat heet. Je kunt alsnog wel een bod doen, echter kan er pas over onderhandeld worden zodra de onderhandelingen tussen de verkoper en de andere biedende partij beëindigd zijn.

Mag de verkoper tijdens de onderhandelingen de vraagprijs nog verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, ook tijdens de onderhandelingen. Tegelijkertijd kan jij als potentiële koper ook besluiten je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk je eerder gedane bod.

Is een verkoper verplicht om eerst te onderhandelen met diegene die het eerst geboden heeft?

Nee de verkoper bepaalt zelf, in samenspraak met zijn makelaar, welke verkoopprocedure er gevolgd wordt. Uiteraard dient de makelaar jou hiervan wel goed op de hoogte te brengen. Vraag bij serieuze belangstelling wat je positie is, dit voorkomt vaak een hoop teleurstelling.



Overeenkomst

Na een uitspraak van de Hoge Raad in 2011 is duidelijk het punt bepaald wanneer een koopovereenkomst is gesloten. Samengevat houdt de uitspraak in dat een koopovereenkomst pas gesloten is als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit geldt als u als particulier voor zelfbewoning koopt. Koopt u als belegger en gaat u de woning ex- ploiteren dan is een mondeling akkoord vol- doende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstreckende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 5 tot 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Sinds 2018 kan maximaal 100% van de koopsom opgenomen worden als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Jij (of jouw bank) kiest zelf de taxateur.

Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er door jou wel een taxatie opgedragen worden, maar zal dit te allen tijde pas plaats kunnen vinden ná ondertekening van de akte en het verlopen van de bedenktijd.

Bedenk zelf goed of je dit voorbehoud laat vallen. In de koopovereenkomst wordt het ver- vallen van het voorbehoud extra geparafeerd.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouw- technische keuring werken wij uiteraard mee aan de keuring.

In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouw- materialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.



Asbestclausule

Wanneer er zich asbest bevindt in een woning of wanneer een woning mogelijk asbest kan bevatten dan wordt er vaak door de verkoper gekozen om een zogenaamde asbestclausule op te nemen in het koopcontract.

Het is mogelijk, met name bij de wat oudere woningen, dat er asbest gebruikt is dat nog aanwezig is in de woning. Wanneer je er voor kiest, al dan niet noodgedwongen, om dit te verwijderen dan gaat dit gepaard met extra kosten. Een gespecialiseerd asbestbedrijf zal het asbest uit de woning moeten verwijderen volgens de eisen en normen van de milieuwet. Door een asbestclausule in de woning op te nemen vrijwaart de verkoper zich van eventuele aansprakelijkheid en/of kosten indien er daadwerkelijk asbest wordt aangetroffen en/of dit verwijderd moet worden.

Dus ook wanneer het de verkoper niet bekend is dat er asbest gebruik is in de woning (en bijgebouwen) anders dan te doen gebruikelijk ten tijde van de bouw, kan de verkoper er voor kiezen om een asbestclausule op te nemen. De koper verklaart hierbij bekend te zijn met de mogelijkheid dat er asbest aangetroffen zou kunnen worden en vrijwaart hiermee de verkoper van enige aansprakelijkheid in de toekomst.

Niet bewoning-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten.

Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Waaruit bestaan de kosten koper?

De kosten koper, de naam zegt het al, zijn de bijkomende kosten voor de koper van een huis. Zo betaal je 2% overdrachtsbelasting en betaalt de koper de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de openbare registers. Naast deze kosten koper, moet je als koper ook nog rekening houden met kosten voor het afsluiten van een hypotheek, het op laten stellen van een taxatierapport en het laten opmaken van de hypotheekakte door de notaris. Maak je gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan betaal je nog 1% van de hypotheekbedrag aan aanvraagkosten. In ruil daarvoor heb je wel een aanzienlijk lagere rente.



Heeft u interesse?



De Redepassage 19
8254 KC Dronten

0321-311629 | info@carpediemmakelaardij.nl
www.carpediemmakelaardij.nl