



 **TE KOOP**

Notaris d'Aumerielaan 33 A, Reeuwijk

€ 1.295.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
190 m²



Perceeloppervlakte
371 m²



Inhoud
648 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
B



Omschrijving

Elke dag vakantie vieren? Zwemmogelijkheid direct vanuit je tuin, waanzinnig uitzicht over de 's Gravenbroekseplas. Beleef alle seizoenen op een prachtige manier!

Ontsnap aan de dagelijkse sleur met deze prachtig onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een idyllische locatie. Met 4 slaapkamers, 2 badkamers (waarvan 1 met badkamer ensuite), een moderne woonkeuken en een royale lichte woonkamer biedt deze woning alle ruimte en comfort die je nodig hebt. De fraaie siertuin aan de voorzijde en de fantastische achtertuin welke direct grenst aan de Reeuwijkse Plassen maakt het plaatje compleet. Geniet van meerdere parkeerplekken op eigen terrein en de luxe van zwemmen, suppen of varen in de 's Gravenbroekseplas direct vanuit je eigen tuin!

- Fantastische ligging aan de 's Gravenbroekse plas;
- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Vloer entree/woonkamer is marmer voorzien van vloerverwarming (bijverwarming);
- CV-ketel Intergas HR 2022;
- 2 heerlijke dakterrassen op de 1e verdieping (plaszijde);



Begane grond:

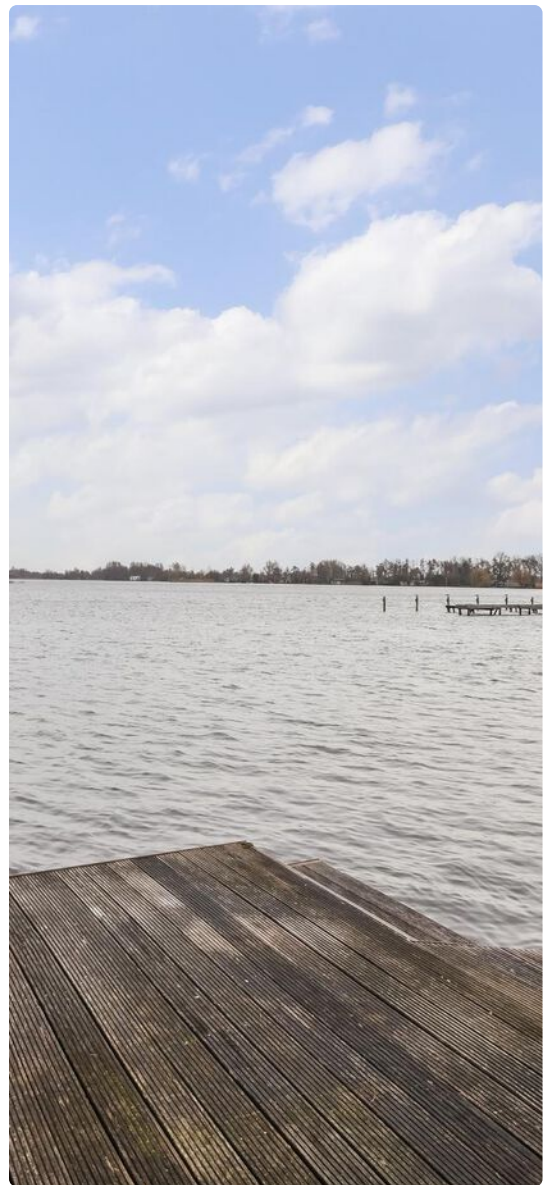
Entree, zeer royale hal met meterkast

De woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van prachtige oud-Hollandse plavuizen. De keuken is volledig vernieuwd in 2015 en beschikt over een strakke opstelling met een betonlook aanrechtblad en antraciet hoogglans frontjes. Geniet van het moderne gemak met talrijke softclose laden, perfect voor het opbergen van keukengerei. De keuken is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat en een roestvrijstalen afzuigkap.

De woonkamer aan de 's-Gravenbroekseplaszijde is dankzij de uitbouw in 1993 een fijne en prettige royale ruimte geworden. Met grote ramen en een schuifpui biedt deze kamer een prachtig uitzicht op de tuin en de plas. De ruimte is slim ingedeeld, met een apart eetgedeelte voorzien van een schuifpui naar de tuin, en een zitgedeelte rondom de gashaard, dat ook toegang geeft tot de tuin en het terras via een 2e schuifpui. Hier kunt u genieten van comfort en een prachtig uitzicht, perfect voor ontspanning en gezelligheid.

Eerste verdieping:

Royale lichte overloop met dakraam en trap naar de tweede verdieping. De eerste slaapkamer, ook wel de masterbedroom genoemd, beschikt over een eigen badkamer ensuite. Deze heerlijke kamer is zeer royaal, met charmante hoge nok, dakraam en toegang tot twee terrassen aan de achterzijde, elk voorzien van elektrische rolluiken.









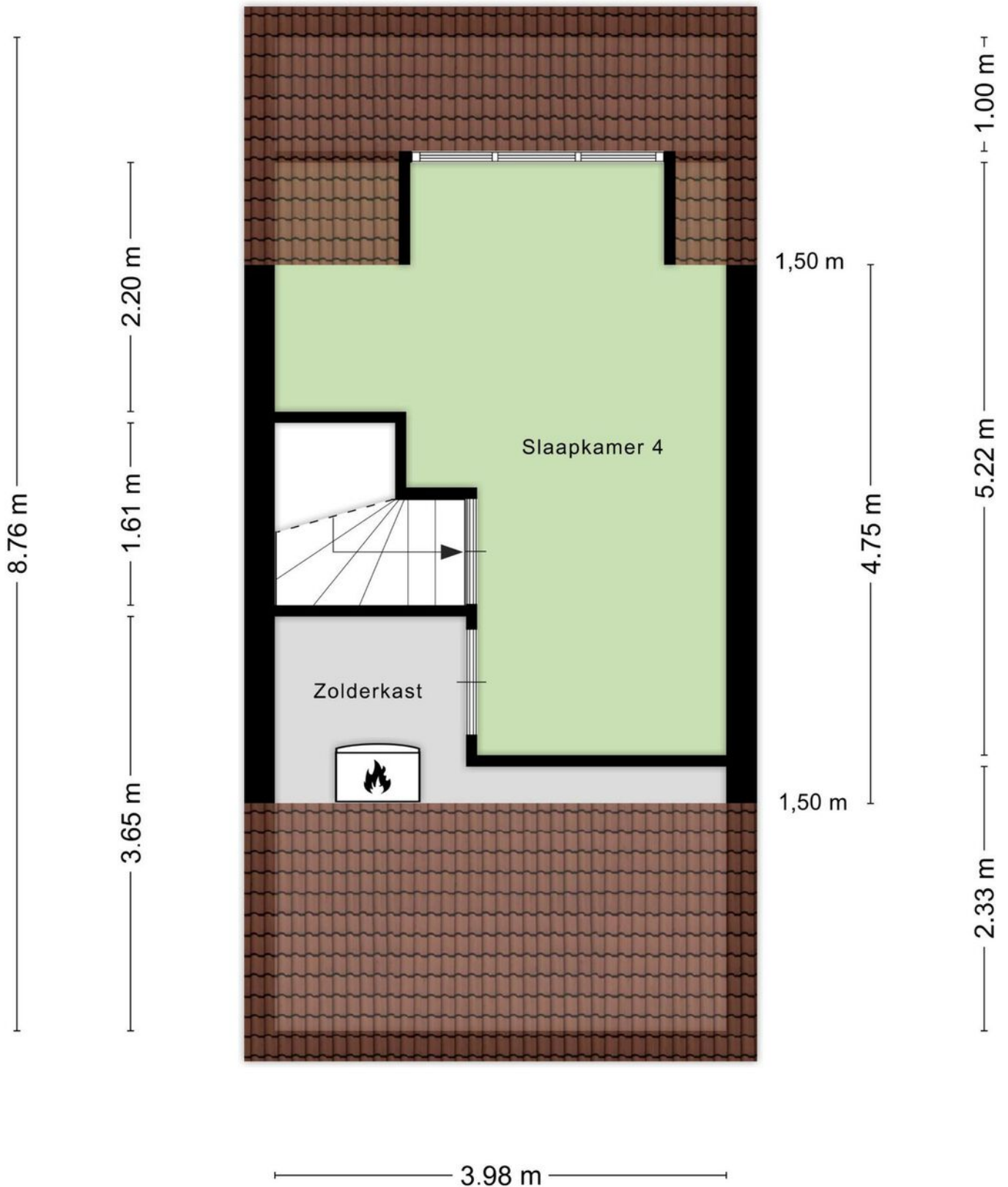
Plattegrond



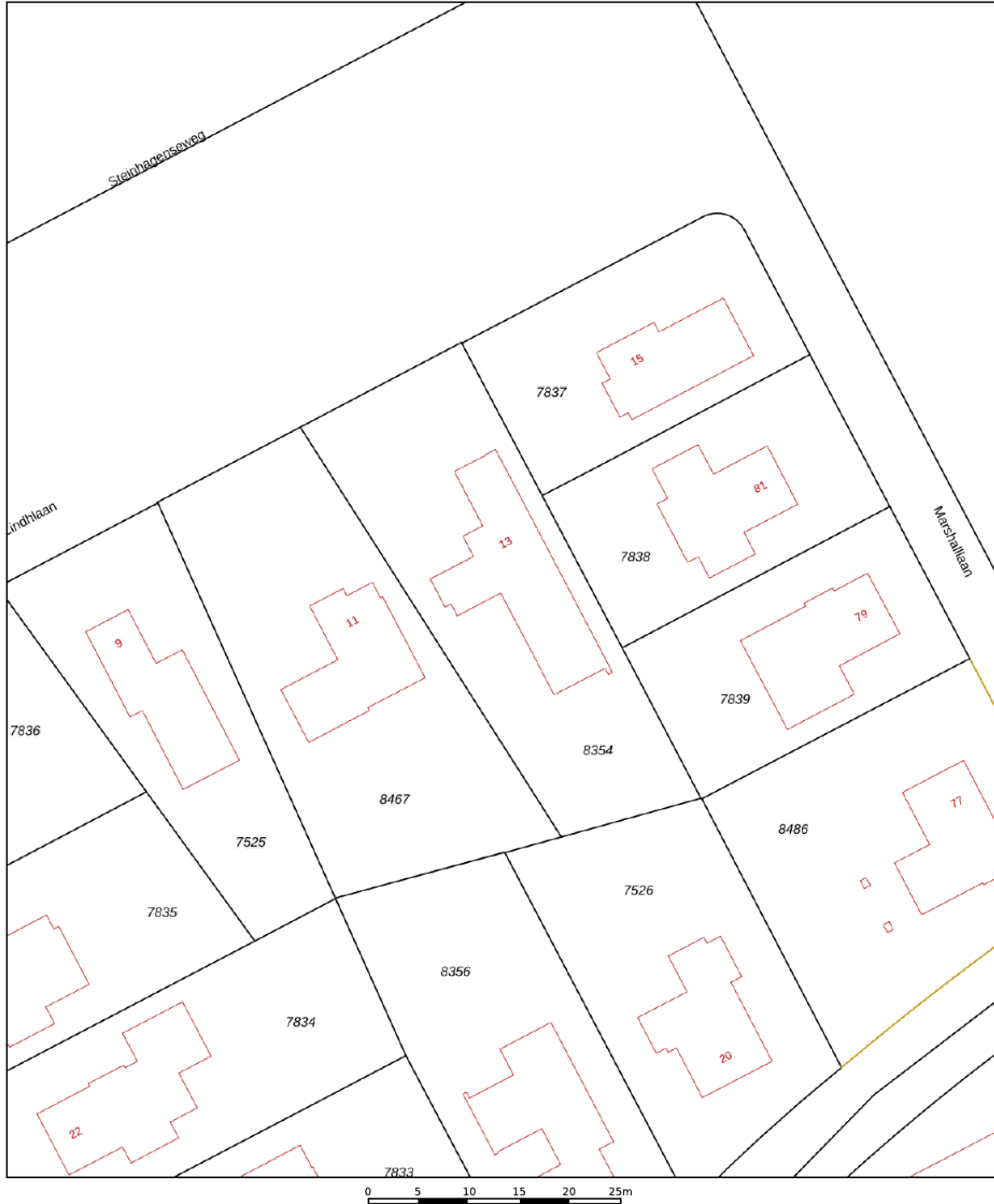
Plattegrond




Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

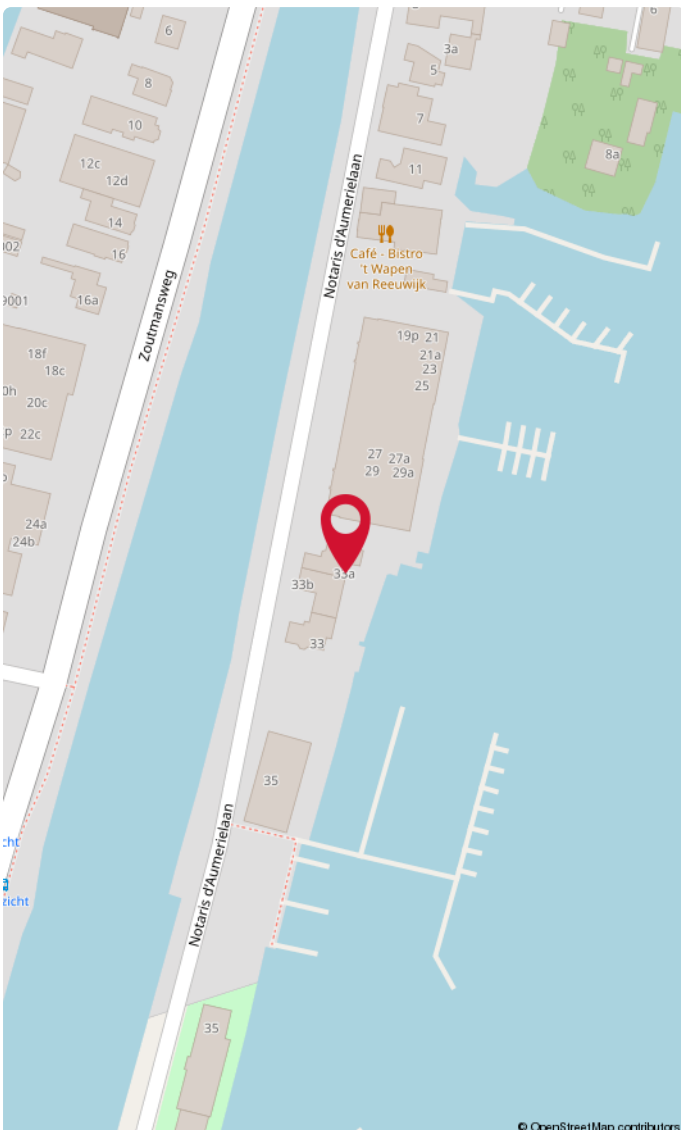
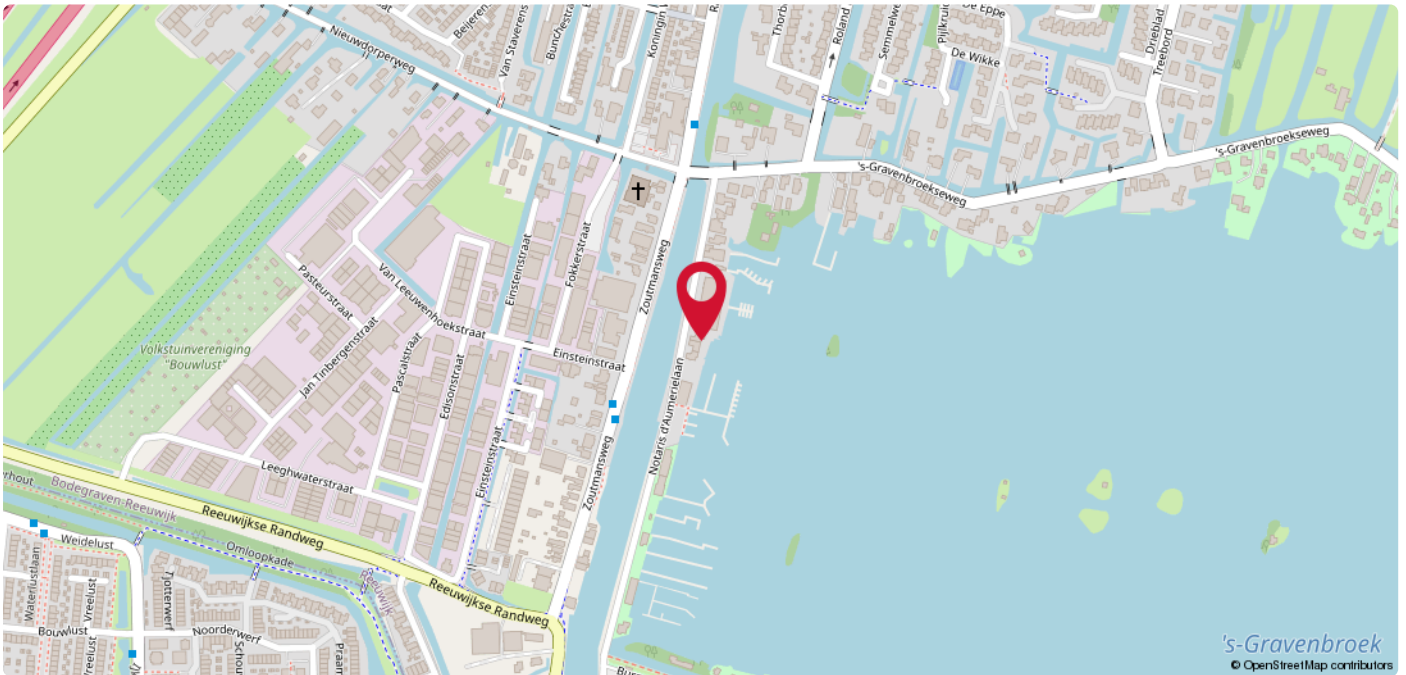


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8354</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Plassengebied

Ontdek het prachtige natuurgebied rondom het Reeuwijks Plassengebied, een gebied dat zich kenmerkt door diverse recreatiewoningen, exclusieve luxe villa's en een natuurlijke omgeving met maar liefst dertien verschillende plassen. De kronkelende smalle weggetjes bieden een schilderachtige route langs het water.

Het gebied biedt een scala aan wateractiviteiten, waaronder suppen, surfen en varen. Voor wandelaars en fietsers zijn er paden langs de waterkant, en vogelliefhebbers kunnen genieten van het diverse vogelaanbod. Zwemmen is o.a. mogelijk bij de zwemlocatie Elfhoeven met zwemstijger en ontspanning wacht bij de Surfplas met strandje. Horecagelegenheden in de omgeving bieden leuke eet- en drinkgelegenheden.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE' in large white letters, and 'makelaars' in smaller white letters below it. To the right, a smaller black sign with the same logo is mounted on the building.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

