



 **TE KOOP**

Notaris d'Aumerielaan 7, Reeuwijk

€ 1.695.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
321 m²



Perceeloppervlakte
765 m²



Inhoud
990 m³



Aantal kamers
6



Energie label
A



Omschrijving

Welkom bij de Notaris d'aumerielaan 7! Deze villa biedt u een zwemmogelijkheid direct vanuit je tuin, waanzinnig uitzicht over de 's Gravenbroekseplas en veel luxe. Ontsnap aan de dagelijkse sleur met deze prachtig onderhouden vrijstaande villa op een idyllische locatie. Met 4 slaapkamers, 2 badkamers (waarvan 1 badkamer ensuite met sauna), een luxe woonkeuken, een royale lichte woonkamer, een garage en eigen bar biedt deze woning alle ruimte en comfort die je nodig hebt. De fraaie en diepe groene achtertuin welke direct grenst aan de Reeuwijkse Plassen maakt het plaatje compleet. Geniet van de luxe van varen, suppen of zwemmen in de 's Gravenbroekseplas direct vanuit je eigen tuin!

Bijzonderheden:

- Prachtige beschutte ligging in de hoek van de 's Gravenbroekseplas;
- Fraaie groene achtertuin van maar liefst 25 meter diep;
- Entree & woonkamer voorzien van vloerverwarming;
- Volledige dubbele beglazing;
- Luxe op maat gemaakte keuken (2018);
- Royale hobbyruimte met eigen bar aan huis;



Bij binnenkomst in de woning valt de royale entree met bordestrap meteen op.

De riante woonkamer bestaat uit meerdere zitgedeeltes en is voorzien van marmeren natuurstenen vloer met vloerverwarming en een natuurstenen schouw met gashaard. De eerste ruime zit is rondom de cinewall. Tot slot is er nog een heerlijke plek, welke iets lager gelegen is en uitzicht heeft op de tuin. Heerlijk lichte ruimte met o.a. dubbele openslaande deuren richting de tuin, een erker en natuurstenen schouw met gashaard. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een mooie ligging met heerlijke ramen aan de voor- en zijgevel, waardoor je fraai zicht hebt de Notaris d' aumerielaan in en richting de Breevaart.

De achtertuin is mede door de ligging aan het water fantastisch. Prachtig aangelegd met meerdere terrassen, waaronder een onderheid terras tegen de woning aan. De tuin is mooi groen met gras, een rij platanen, blauwe regen en fraaie beplanting. De witte rododendron, geeft voldoende privacy in de richting van de tuin. Verder is er een houten berging met elektra. Aan de plaszijde een fijn zitje, hier kunt u heerlijk in de luwte zitten onder platanen.









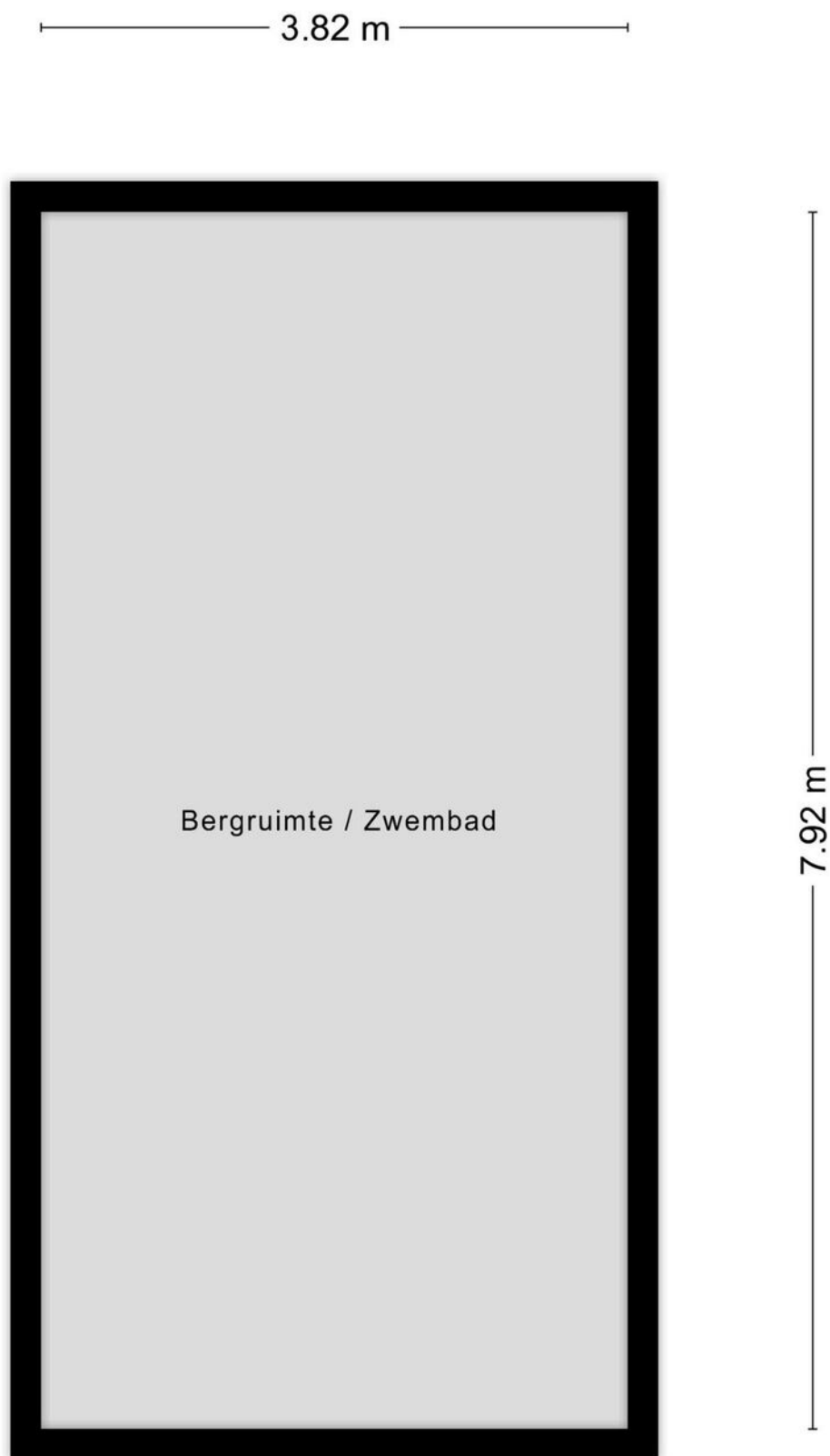
Plattegrond



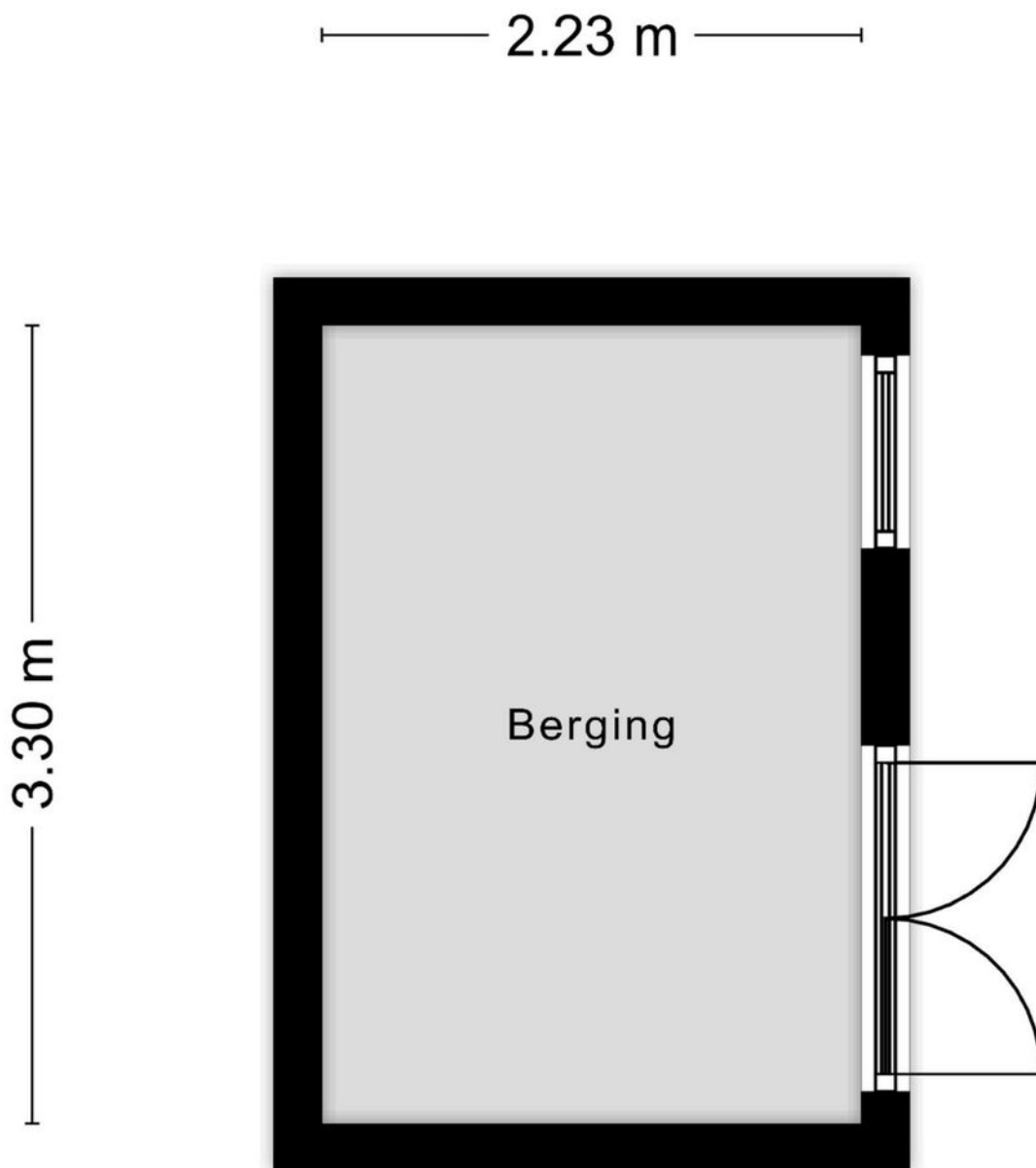
Plattegrond



Plattegrond

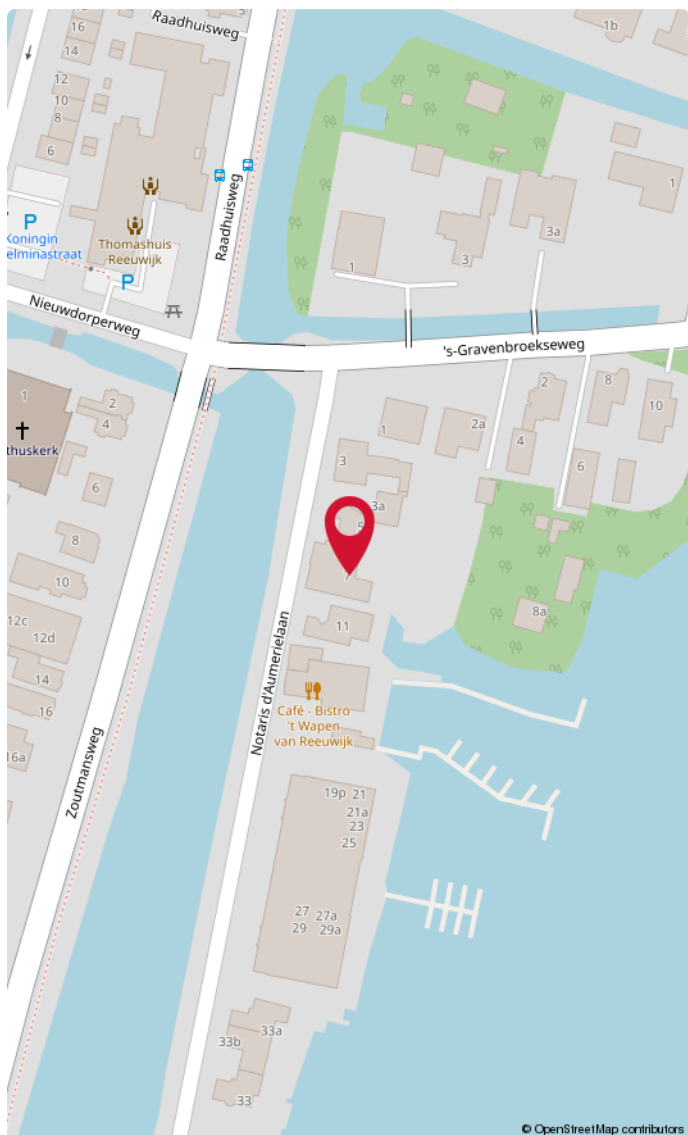
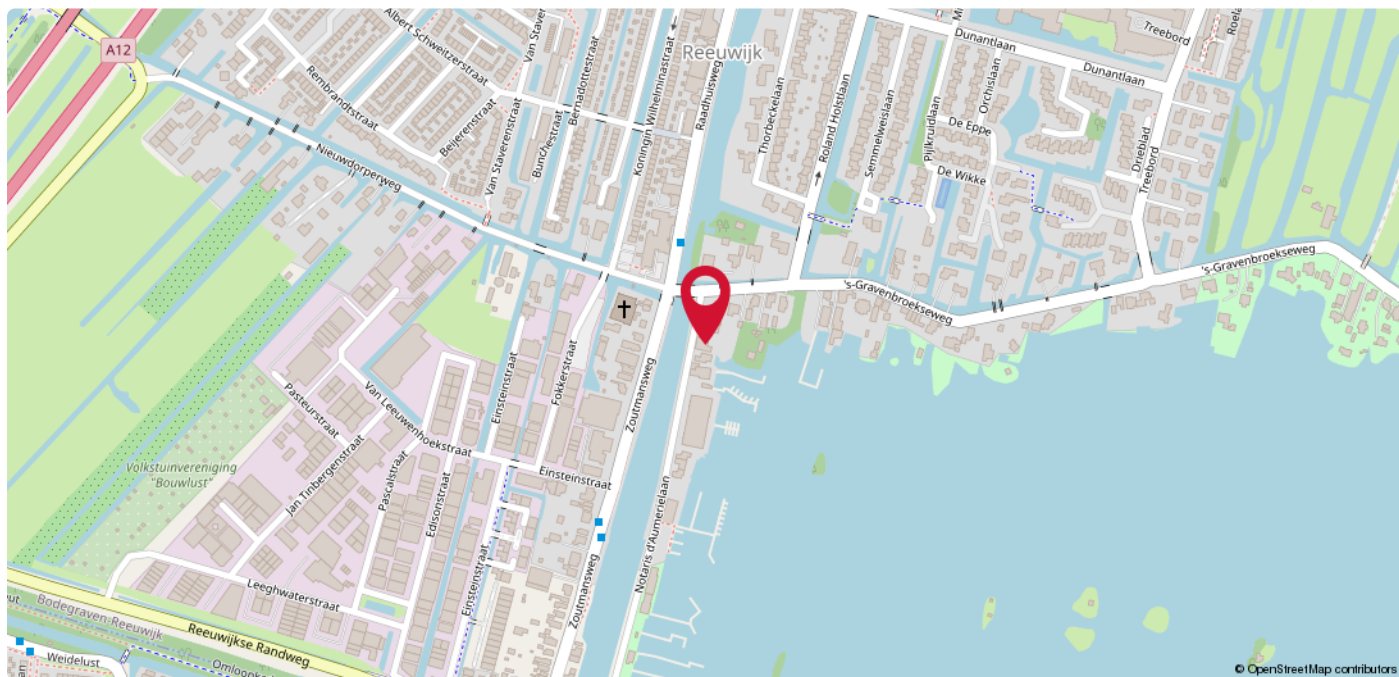


Plattegrond



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

Locatie



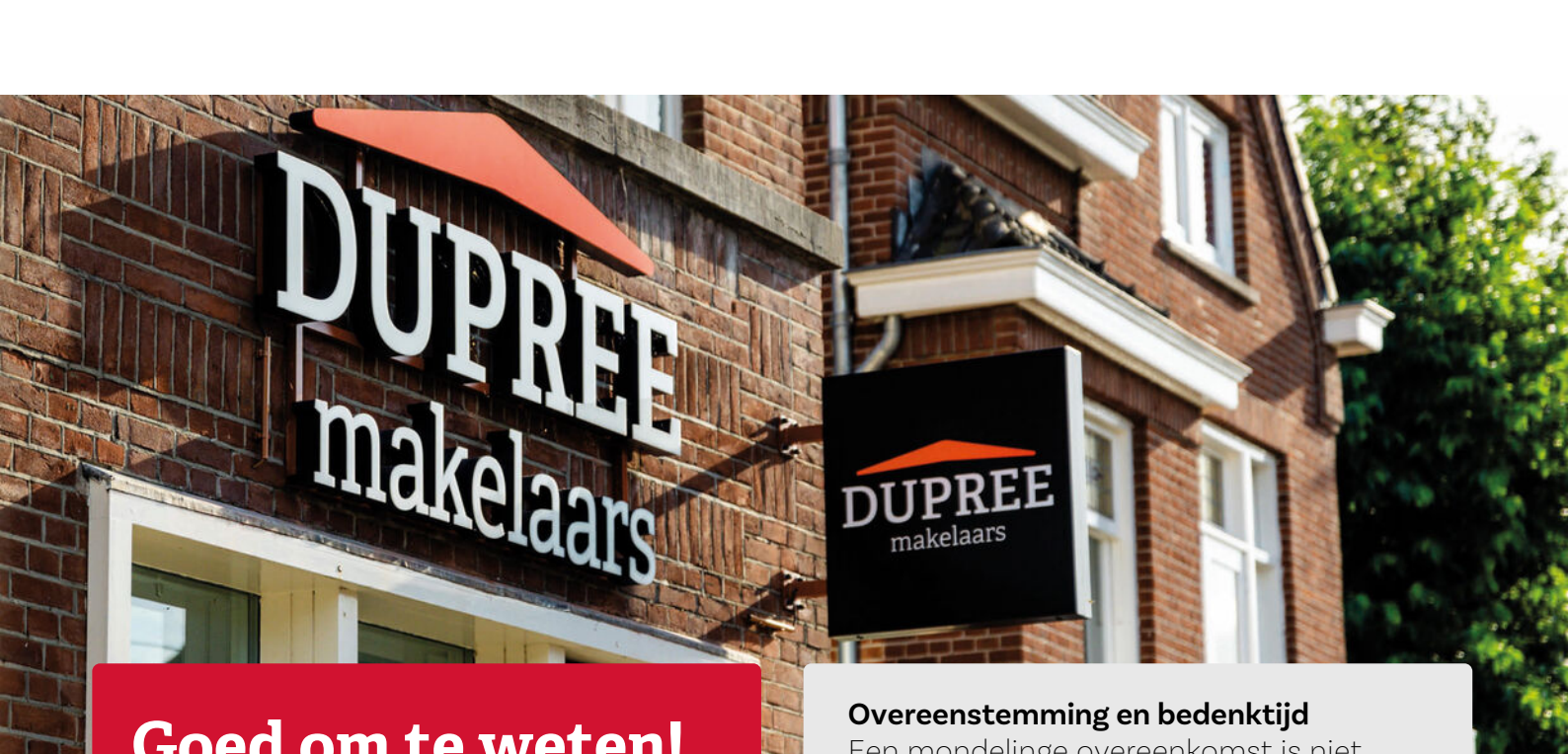
Plassengebied

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.

Horecegelegenheden in de omgeving bieden leuke eet- en drinkgelegenheden.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic above the text. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

