



TE KOOP

Welkom bij deze woning

Namens de verkoper van harte welkom bij deze woning.

Of u de woning nu zojuist heeft bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat u misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kunt u toch (nog) eens 'binnen' kijken.

Huizen kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant u ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe u ervoor staat. Daarom willen wij u vragen om het ons ook even te laten weten als u niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij u helpen om te beoordelen of uw bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor u rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen uw argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Hoewel de brochure is bedoeld om u een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat u toch nog vragen heeft. Schroomt u niet om hierover contact met ons op te nemen.

Morsink Bouwadvies & Makelaardij

Wat een koper moet weten

Vrijblijvende informatie

De door ons en de verkoper verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en leidt tot geen enkele verplichting tegenover een aspirant koper. Met de bezichtiging, brochure en vraagprijs nodigen wij u uit tot nader overleg of tot het doen van een bod. Alle wetenswaardigheden over het doen van een bieding leggen wij elders in deze brochure voor u uit.

Onderzoeksplicht

Het wordt wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht. Stelt u daarom alle vragen en schakel zonodig deskundigen in. Voor een professionele begeleiding op alle vlakken, adviseren wij u een eigen aankopende makelaar in te schakelen.

Aansprakelijkheid

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen, tussentijds gewijzigd (bijvoorbeeld bouwtekeningen), of van schaal veranderd (bijvoorbeeld de kadastrale kaart) en zijn in zulke gevallen bedoeld als een indicatie. De genoemde maten zijn circa maten.

Voorwaarden bij de aankoop van de woning

Notaris

De koper bepaalt de keuze van de notaris.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, groot 10 % van de koopsom.

Koopovereenkomst

Indien een mondelinge overeenstemming tot stand is gekomen zal de koop schriftelijk worden vastgelegd middels een koopovereenkomst conform een model vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bij verkoper bekend), erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van transport. De lopende baten, lasten e.d. met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Onderhoudstoestand

Koper is ermee bekend dat de woning van een oudere datum is en gebouwd is met de toen gebruikelijke materialen en is bekend met de dienovereenkomstige staat van de woning. Koper aanvaardt en vrijwaart verkoper alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft leidingen, daken, vloeren en eventuele installaties alsmede gebruikte materialen, ook voor zover die een belemmering kunnen zijn voor het normaal gebruik.

Asbest

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het bij woningen voor 1994 toegestane praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw (o.a. in ventilatie- en rookkanalen, dakbeschot, gevelpannen, verwarmings- en warmwatertoestellen) te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Modern wonen in een jaren '60 jasje?

Dan ben je bij dit huis aan de Irisstraat 13 aan het juiste adres!

Deze karakteristieke en bijzonder sfeervolle woning is in 2015 compleet gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt met landelijke details. Het huis beschikt o.a. over een charmante keuken, moderne living en luxe badkamer. Op de verdieping tref je 3 strak afgewerkte slaapkamers en op zolder is er mogelijkheid voor een vierde. Daarnaast is er volop bergruimte in de riante bijkeuken, kelder en in de nieuwe schuur (bouwjaar 2019!).



Modern wonen in een jaren '60 jasje?

In de nieuwe grote schuur(65 m² vloeroppervlak) zijn op diverse plekken voorzieningen getroffen voor stroom, (warm-) water en riolering. Hierdoor is het bijgebouw multifunctioneel in te richten voor werk, hobby of een combinatie hiervan. Onder de overkapping is het tijdens mooie dagen heerlijk toeven en kun je genieten van de BBQ of een drankje uit je eigen bar.

Op loopafstand van het centrum, winkels, scholen, NS-station en het Medisch Centrum is de woning ideaal gelegen. Kortom een prachtig vernieuwd, karakteristiek woonhuis met veel sfeer en gelegen op een erg geliefde locatie.



Indeling begane grond

Entree/hal met trapopgang; nette separate toiletruimte met wandcloset en fraaie tegelvloer en beton ciré achterwand; prachtige landelijke keuken met alle benodigdheden; sfeervolle woonkamer met rookkanaal; compleet ingerichte bijkeuken met meterkast, wasmachine, droger en opstelplaats voor CV en toegang tot achtertuin.





Landelijke keuken

De heerlijke keuken die naadloos overgaat in de sfeervolle woonkamer is voorzien van een vaatwasser, oven, grill, 4-pits gas-kooktoestel inclusief wokbrander, afzuigkap en extra brede porseleinen wasbak. In de aangrenzende bijkeuken is eveneens een keukenblok geplaatst met een extra koelkast, vriezer en magnetron.











Luxe badkamer

Dit woonhuis beschikt over een prachtige luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, en een dubbel wastafel met een op maat-gemaakt meubel. Hier heb je nooit last van een beslagen spiegel, want deze heeft een verwarmingselement en de ruimte zelf wordt opgewarmd door de designradiator.

Op de vloer ligt een authentieke tegel en de wanden zijn vakkundig afgewerkt met beton ciré.

Mocht je extra een toilet willen? Geen probleem, daar is bij het plaatsen van deze badkamer rekening mee gehouden.





Overige indeling

kelder

De kelder is met een deur toegankelijk vanuit de hal.

1e verdieping

Overloop met toegang tot het balkon, trap-opgang naar zolder en drie fraai ingerichte slaapkamers; luxe en moderne badkamer.

zolder

Middels een deur en een vaste trap is de zolder toegankelijk







Tuinen

De tuin is onderhoudsarm aangelegd en aan de voorzijde is er met 2 opritten voldoende parkeerplek voor liefst 4 auto's, terwijl via de poort aan de achterzijde een extra uitgang is gecreëerd naar de autoluwe Zonnebloemstraat.







Nieuwe schuur

De verkoper heeft begin 2019 door de firma Schipper deze prachtige schuur laten plaatsen met een degelijk funderingsvloer van 18 cm dik en een oppervlakte van 65 m². Op diverse plekken zijn voorzieningen getroffen voor stroom, (warm-) water en riolering.

Door de koerswijziging van de verkoper is het gebouw van binnen nog niet volledig afgewerkt, maar hierdoor juist wel naar eigen inzicht zelf in te richten.

Mooie bijkomstigheid van het feit dat de schuur in begin 2019 is opgeleverd, is dat de bouwer op zijn product nog 10 jaar garantie heeft afgegeven. Oftewel een firma die staat voor betrouwbaarheid en degelijkheid.



Bijzonderheden

- bouwjaar: 1960
- oprit met ruimte voor 4 auto's!
- van binnen compleet gestript in 2015 en gerenoveerd
- landelijke keuken
- 3 strakke slaapkamers (4e optioneel)
- kunststofkozijnen op de verdieping
- dichtbij station, centrum, winkels, scholen en medisch centrum
- ruim perceel 508 m²
- dak en spouw geïsoleerd
- hele woning voorzien van duurzame PVC-vloer
- riante bijkeuken
- luxe badkamer
- splinternieuwe schuur (nog 10 jaar garantie!)

Kenmerken & specificaties:

Vraagprijs	€ 329.000 kosten koper
Aanvaarding	In overleg

Soort woning	Vrijstaand woonhuis
Bouwjaar	1960

Woonoppervlakte	113 m²
Overige in pandige ruimten	29 m²
Gebouwgebonden buitenruimten	3 m²
Perceeloppervlakte	508 m²
Inhoud	463 m³

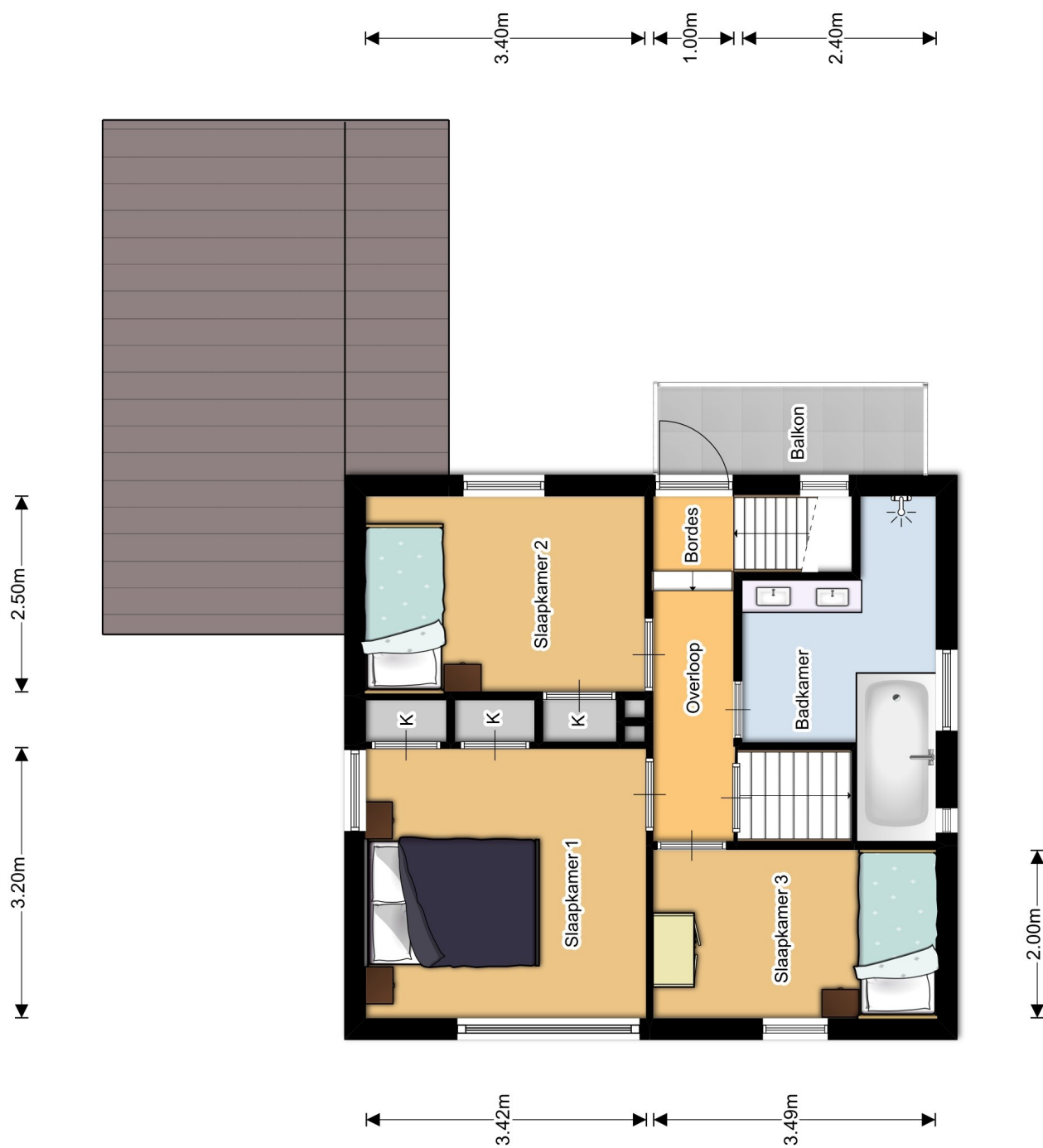
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Energie label	D
Isolatie	Dak, glas, spouw
Verwarming	CV-installatie
Warm water	CV-installatie
CV-ketel	HR ketel bouwjaar 2015

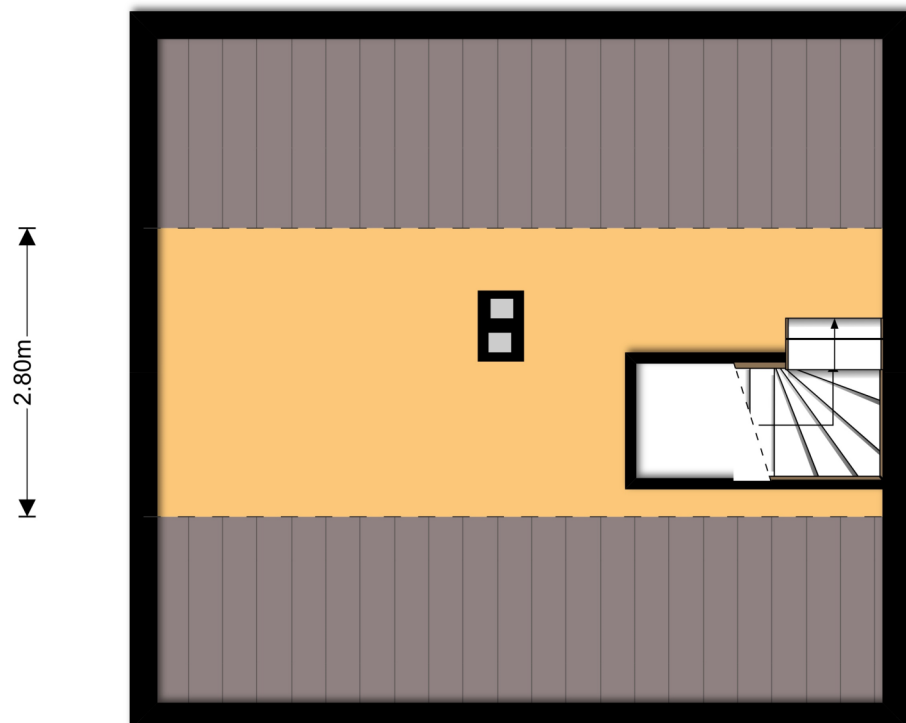
Plattegrond begane grond



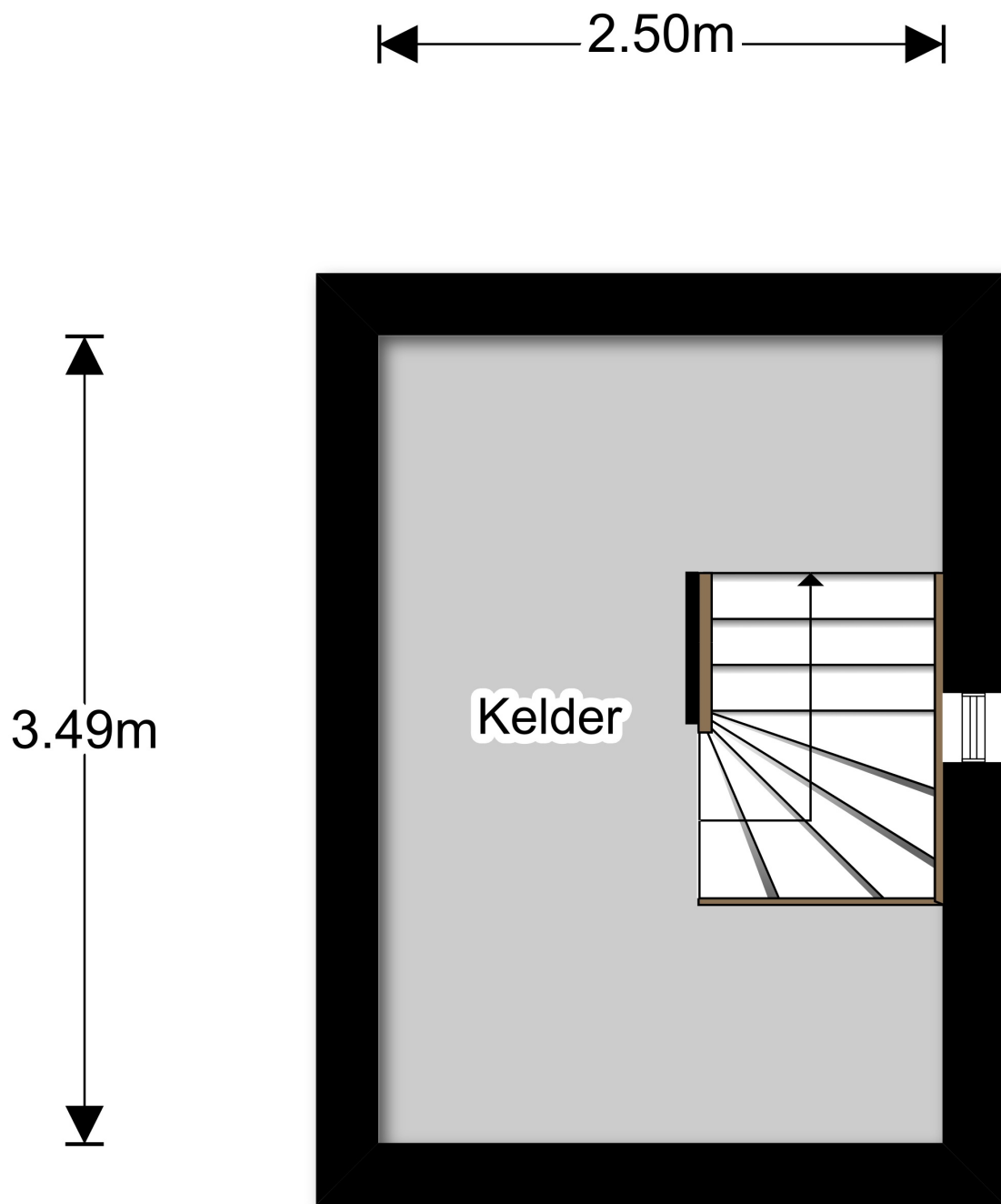
Plattegrond verdieping



Plattegrond zolder



Plattegrond kelder



* Bouwtekeningen van woning en schuur zijn op aanvraag beschikbaar




<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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, geleverd op 2 oktober 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Perceel</p> <p>Goor</p> <p>C</p> <p>3658</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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Goor C 3658
Irisstraat 13, 7471AS Goor
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a Pl b Gp c . a . b Gp c . schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

Ja, onderhandelingen hoeven namelijk niet automatische te leiden tot een verkoop. Indien u een bezichtiging aanvraagt, dient de verkopende makelaar u wel te informeren als de woning "onder bod" is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zonedig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend	Laatste dag bedenktijd(*)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Wanneer ik de vraagprijs bied, ben ik dan officieel de koper?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.