

Informatiebrochure

Leerbroek
Weverwijk 18



Welkom in een woning van Mutters Makelaardij

Mutters Makelaardij heet u namens de verkopers van harte welkom bij hun 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.



Rob Mutters



Sylvia van Zantvoort



Bart-Jan Mutters



Wessel van Vuuren

Wat de 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.

Eventuele (maximale) aansprakelijkheid wordt vastgesteld door de verzekeraar van de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Leerbroek Weverwijk 18



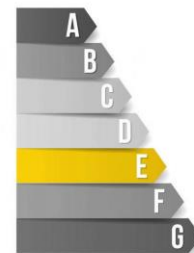
Type woning: Woonboerderij
Bouwjaar: ca. 1853
Aantal slaapkamers: 5
Aantal kamers: 9

Gebruiksoppervlak wonen: ca. 320 m²

Perceeloppervlakte: ca. 2.860 m²
Inhoud: ca. 1.060 m³

Aanvaarding: in overleg

Energie label:



Jaar van aanvraag: 2015



Kennismaken met de woning

Nabij het prachtige landelijke Leerbroek en op slechts 3 minuten van Meerkerk staat de smaakvol gerenoveerde woonboerderij "Decenniaстee" te koop.

Deze boerderij met rieten kap en vrijstaande dubbele garage staat op totaal 2860 m² eigen grond. (De mogelijkheid bestaat om 3000 m² aangrenzend land te gebruiken voor bv. een paard en/of ander kleinvee). Het heeft een woonoppervlakte van circa 320 m² en een inhoud van circa 1060 m³. De uitstraling van de woning past uitstekend in zijn omgeving. Het mooiste van deze locatie is, dat je de polder beleeft, het houdt niet op bij de erfgrans, maar je houdt vergezichten over de polder. De woonboerderij is omgeven door een fraai aangelegde tuin, met op het noordwesten een vlonder aan het water en op het zuidwesten een groot terras met glazen windschermen, waar achter u heerlijk beschut zit. Aan de westkant bevindt zich een volledig omheinde speelweide met speelhuisje en grote houten schommel. De dubbele garage met rietenkap is eventueel te gebruiken als kantoor en/of praktijk aan huis.

Kijk op www.decenniaстee.nl om de uitgebreide presentatie te bewonderen.



Indeling:

De globale indeling is: ruime hal, kelder, eetkamer, royale woonkeuken, een grote woonkamer, een logeerkamer, een werkkamer/kantoor, een badkamer, een toilet en een bijkeuken.



Indeling:

Het woongedeelte is aan voorzijde gesitueerd en biedt een uniek uitzicht over het polderlandschap. De ruimte is voorzien van een schouw met gashaard, houten vloer, prachtige robuuste balkenplafond en glad afgewerkte wanden.



Vervolg indeling:

Op de begane grond is een badkamer en slaapkamer met opkamtje boven de kelder. De badkamer heeft een douche, bad, toilet en een dubbele wastafel





Vervolg indeling:

Het eetgedeelte bevindt zich in het midden van de woning. Ook deze ruimte heeft een schouw met een gashaard. Via een paar treden komt men in de lager gelegen woonkeuken, die in hoekopstelling staat en voorzien is van een natuurstenen aanrechtblad, inductiekookplaat met oven, afzuigschouw, 1 ½ spoelbak, vaatwasser en een koelkast. In de keuken is sinds 2019 een close-in boiler aanwezig. Verder is ook in deze ruimte een stoer balkenplafond.



Vervolg indeling:

Op de begane grond bevindt zich verder nog een bijkeuken met een groot aanrecht en een aansluiting voor de wasapparatuur en een ruime kastenwand.



Vervolg indeling:

Aan de achterzijde bevindt zich een grote werkkamer cq kantoor(ca 40 m²) met openslaande deuren naar de tuin en met weids uitzicht over de polder. In dit gehele achterhuis liggen Franse plavuizen én vloerverwarming.

Zoals gebruikelijk bij boerderijen was, is er ook een achter entree met aansluitend een tussenhal met toilet en de trapgang naar de verdieping.



1^e verdieping:

Op de verdieping treft u 4 slaapkamers en een 2e badkamer aan. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een hoog plafond en een vaste kastenwand. De badkamer heeft een douche, dubbele wastafel, toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie. Alle kamers en overloop hebben een Velux dakraam.





Indeling

Buiten

Mooie zonnige en ruime tuin rondom met een prachtig gazon en vaste planten en meer dan genoeg gelegenheden om zomers lekker buiten te zitten . Verspreid staan er diverse bomen, waaronder enkele peren- en appelbomen. Zowel voor, opzij, als achter het huis ligt grind.

Garage

Dit is een vrijstaande dubbele garage, in spouw gebouwd en met dubbele deuren(elektrisch bediend) en ook met een rieten kap.



Indeling

Bijzonderheden:

Ligging: landelijk, vrij gelegen met rondom tuin

Soort object: woonboerderij

Bouwjaar: vóór 1853

Woonoppervlakte: ca 320 m²

Inhoud woning: ca 1060 m³

Aantal kamers: 9

Aantal slaapkamers: 5

Garage dubbel: ca 225 m³

Perceeloppervlakte: 2860 m²

CV: nefit Hr ketel (2019)

Close-in Boiler in keuken (2019)

Vloerverwarming: in kantoor

Gedeeltelijk dubbelglas

Dakisolatie

Gevelisolatie

Tuin voorzijde: zuid-west

Tuin achterzijde: noord-oost

Weverwijk is een landelijke buurtgemeenschap in de gemeente Vijfheerenlanden (v/h Zederik) . Het buurtschap ligt op ca 15 minuten rijden van Gorinchem, Vianen of Leerdam. Het buurtschap, in lintbebouwing gebouwd, is ongeveer 2 km lang, grenst aan het Merwedekanaal en telt ongeveer 500 inwoners.

Zeer centraal gelegen in Nederland, binnen een uur is men bijvoorbeeld in Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen, Den Bosch, Breda, Rotterdam of Amsterdam. Winkels, scholen, wandel-/fietspaden en sportaccommodaties vindt u op korte afstand in Meerkerk.

Diverse fiets- en wandelroutes zijn in deze prachtige omgeving uitgezet.

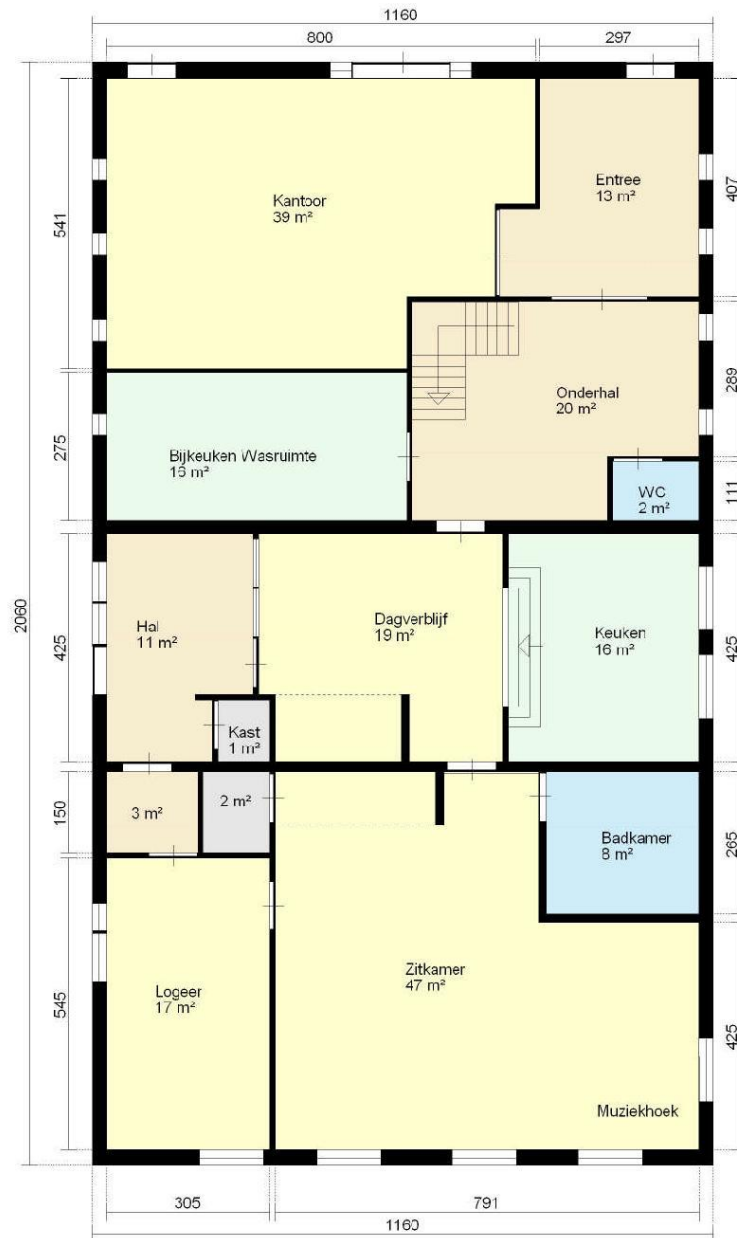
De ligging van de woonboerderij is ideaal om diverse uitstapjes te ondernemen





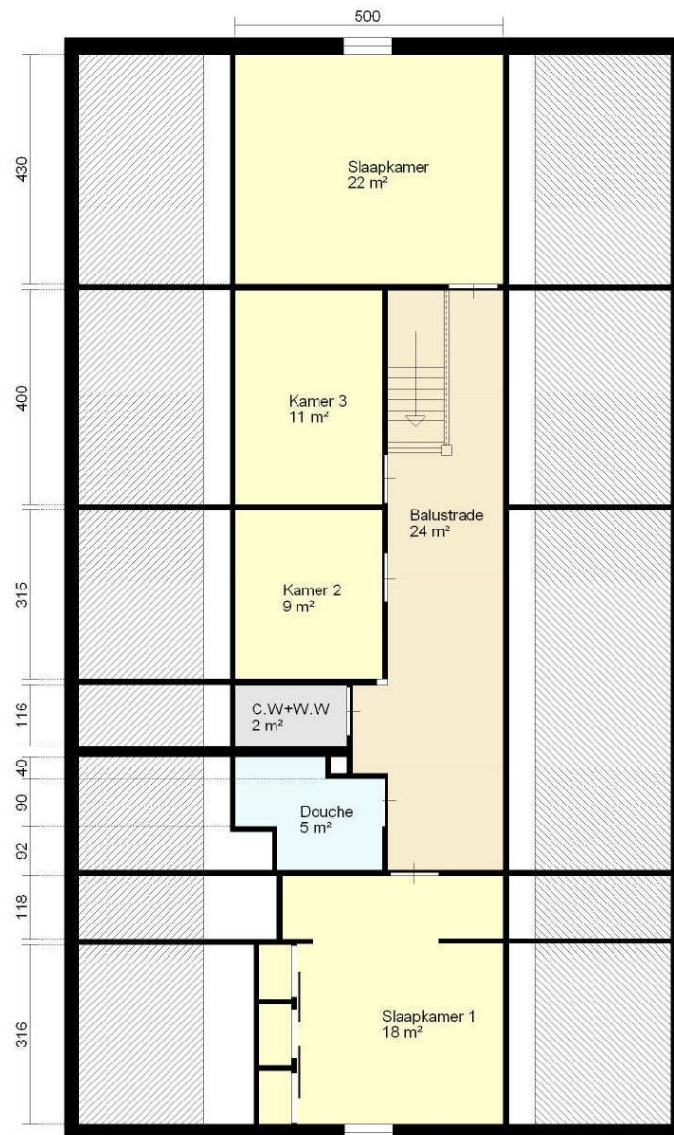


Weverwijk 18



Begane Grond

Weverwijk 18



1E Verdieping



Kadaster, perceel, tuin en ligging

Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart.

Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien.

Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Zederik
Sectie : D
Nummer(s) : 66, 611, 475
Grootte : 28 are 60 centiare
Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin : Rondom.

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Erfdienstbaarheden: n.v.t.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Informatie

De door ons en de verkoper verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en leidt tot geen enkele verplichting tegenover een aspirantkoper. 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.

Zodra er overeenstemming is tussen u en de verkopende partij over de prijs, opleverdatum en aanvullende voorwaarden, zal Mutters Makelaardij een koopovereenkomst opstellen conform het model van de VBO. In de deze koopovereenkomst treft u onder meer de volgende bijzonderheden aan:

Roerende zaken

In de commerciële beschrijving in deze brochure en op internet worden soms roerende zaken genoemd die in de woning aanwezig zijn. Deze vermelding houdt niet in dat deze ook altijd bij de woning horen. De "lijst roerende zaken" is leidend v.w.b. welke roerende zaken bij de woning horen en dus achterblijven, ter overname zijn of mee worden genomen, bij de uiteindelijke oplevering van de woning.

Koopovereenkomst

Nadat de onderhandelingen succesvol zijn afgesloten en uitgemond zijn in een overeenkomst zal de makelaar de mondelinge afspraken vastleggen in een koopovereenkomst, conform het standaard model van de VBO brancheorganisatie. Na de ondertekening door de verkoper en de koper gaan de 3 dagen bedenktijd in voor de koper. Aansluitend wordt koopovereenkomst door de makelaar ter hand gesteld aan de notaris. De notaris zal voor verdere afwikkeling zorgdragen.

Notaris

Ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Registratie koopovereenkomst

Indien een woning verkocht wordt, kan koper de notaris opdracht verstrekken de koopakte direct na ontvangst ter registratie bij het kadaster aan te bieden, zodat voorkomen wordt dat er beslagen van derden op het pand gevestigd worden. De kosten hiervan komen voor rekening van koper.

Kosten koper

Dit houdt in dat de volgende kosten voor rekening van de koper komen:

1. Overdrachtsbelasting 2%
2. Notariskosten (opmaken akte van levering, telefonische overboekingen)
3. Kosten kadastrale recherche
4. Eventuele kosten registratie koopakte

Financiering

De periode voor de ontbindende voorwaarde voor financiering wordt in onderling overleg overeengekomen.

Vervolg voorwaarden bij aankoop van de woning

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door koper, binnen enkele dagen na de afloop van de periode voor de ontbindende voorwaarde financiering een waarborgsom op rekening van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom.

In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure.

Onderzoeksplicht

Het word wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht.

Koper is gerechtigd voor eigen rekening en risico een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van het onderhoud en andere relevante zaken.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 25 jaar verklaart de koper ermee bekend te zijn, dat de eisen, die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij jongere woningen. Om die reden wordt er in de koopovereenkomst de Ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering

Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Uiteraard wordt de woning leeg en onbewoond opgeleverd.

Energieprestatie-certificaat

Verkoper verklaart dat van het registergoed **nog geen energieprestatie-certificaat** aanwezig is. Indien het energieprestatie-certificaat niet aanwezig is kan koper aan een deskundige naar eigen keuze de opdracht verstrekken om het energieprestatiecertificaat alsnog af te geven. De kosten hiervan komen voor rekening van koper.

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.

Veel gestelde 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?

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. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling 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 nieuwe 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. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte 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 akte 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 akte heeft ontvangen.

Veel gestelde vragen vervolg

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 zonodig 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 het koopcontract 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. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.



www.muttersmakelaardij.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaardij.nl



Mutters Makelaardij



+31345616101