

Informatiebrochure

Heukelum
Torenstraat 18



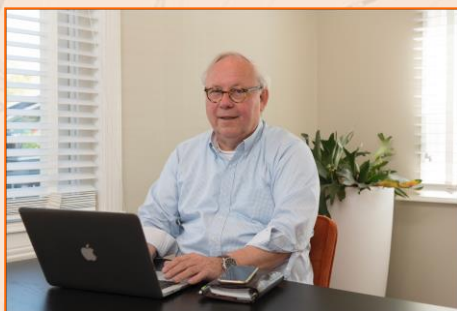
Welkom in een woning van Mutters Makelaardij

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.

Heukelum Torenstraat 18



Type woning:	Hoekwoning
Bouwjaar:	ca. 1976
Aantal slaapkamers:	3
Aantal kamers:	4
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 87 m ²
Externe bergruimte:	ca. 6 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 164 m ²
Inhoud:	ca. 314 m ³
Aanvaarding:	in overleg



Kennismaken met de woning

Strakke hoekwoning in de knusse oude kern van Heukelum – de genoemde prijs is een vanaf prijs

Mooi opgeknapt hoekwoning met schuur, gelegen in het historische centrum van Heukelum. De woning dateert uit 1976, ligt op een perceel van 164 m² en heeft een inhoud van ca. 270 m³. De woning is vanaf 2007 doorlopend opgeknapt en wordt goed onderhouden. Achter de woning ligt een beschutte tuin op het zuidwesten, waar u ieder moment van de dag wel ergens een zonnetje heeft. In de Torenstraat is voldoende parkeergelegenheid.

De hal geeft toegang tot de garderobe, de meterkast, het toilet en de woonkamer. Het toilet is voorzien van een wandcloset. De ruimte is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.



Indeling:

De woonkamer (24 m²) is ruim en licht door het grote raam aan de voorzijde. De zithoek is aan de voorzijde gesitueerd. In dit gedeelte ligt een lamellenparket, de wanden en plafonds gestuukt.





Vervolg indeling:

De woonkamer wordt van de keuken (14 m²) gescheiden door een half hoog muurtje. Het roomwitte keukenmeubel met zwart granieten blad is in een hoekopstelling geplaatst en uitgerust met een RVS spoelbak met mengkraan, een koelkast, een separate vriezer, een keramische kookplaat met daarboven een afzuigkap, een combi oven/magnetron en een vaatwasmachine. Op de vloer ligt een Belgisch hardstenen tegels, de wanden zijn tussen de kastjes voorzien van tegels en het plafond is gestuukt.

Voor het raam aan de achterzijde staat de eethoek opgesteld.

Er is een trapkast en vanuit de woonkamer is een deur, die leidt naar de trapopgang.

Aan de achterzijde is een bijkeuken (3 m²), toegankelijk via een schuifdeur. Hierin zijn de wasmachine en droger opgesteld en is extra kastruimte. Via een deur komt u op het aangrenzende terras.





1^e verdieping:

Vanuit de woonkamer leidt een deur u naar de dichte trap naar de overloop van de 1^e verdieping. Die geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een luik met vlizotrap naar de zolder.

De ouderslaapkamer (13 m²) ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt via een groot raam uit op de tuin. Op de vloer ligt vloerbedekking, de wanden zijn behangen en het plafond is voorzien van houten delen.

Slaapkamer II (9 m²) ligt aan de voorzijde en kijkt via het raam uit op de Torenstraat. Op de vloer ligt laminaat, de wanden zijn behangen en de plafonddelen zijn gesaust.



Vervolg 1^e verdieping:

Slaapkamer III (7 m²) ligt ook aan de voorzijde en is hetzelfde afgewerkt als slaapkamer II.

De badkamer (5 m²) is luxe ingericht met een badkamermeubel met wastafel en mengkraan, een ligbad met thermostaatkraan, een ruime douchecabine met glazen deuren, thermostaatkraan, een regen- en handdouche en een sierradiator. Op de vloer liggen antracietkleurige tegels en de wanden zijn getegeld. De ruimte is licht door het dakraam, dat ook voor ventilatie zorgt.

2e verdieping:

Een luik met vlizotrap brengt u op de ruime bergzolder, waar ook de CV-installatie is geplaatst.

Indeling

Buiten

Het perceel wordt van de straat gescheiden door een stoep en de voortuin. Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat. Moderne plantenbakken zorgen voor de afscheiding en een bestraat pad loopt tussen de grindvakken naar de voordeur.

Aan de rechterzijde loopt een bestraat pad naar achteren. Op dit pad rust een recht van overpad voor de burens, die ernaast/achter wonen.

Via een houten poort aan de zijkant komt u in de achtertuin. Deze is grotendeels bestraat en deels voorzien van een houten schutting. De tuin ligt op het zuidwesten en u kunt elk moment van de dag genieten van de zon.

Schuur

De stenen schuur (6 m²) staat achterin de tuin. De ruimte is redelijk licht door 1 raam en beschikt over elektriciteit.



Indeling

Bijzonderheden:

- De meterkast beschikt over 8 groepen en meerdere aardlekschakelaars,
- De woning is volledig voorzien van HR++ en kunststof kozijnen,
- De Nefit CV ketel dateert uit 2017,
- De dakgoten zijn in 2016 vernieuwd,
- De woning is voorzien van dakisolatie,
- Het schilderwerk buiten in 2019 uitgevoerd,
- Er is glasvezelinternet in de woning aanwezig.

Heukelum

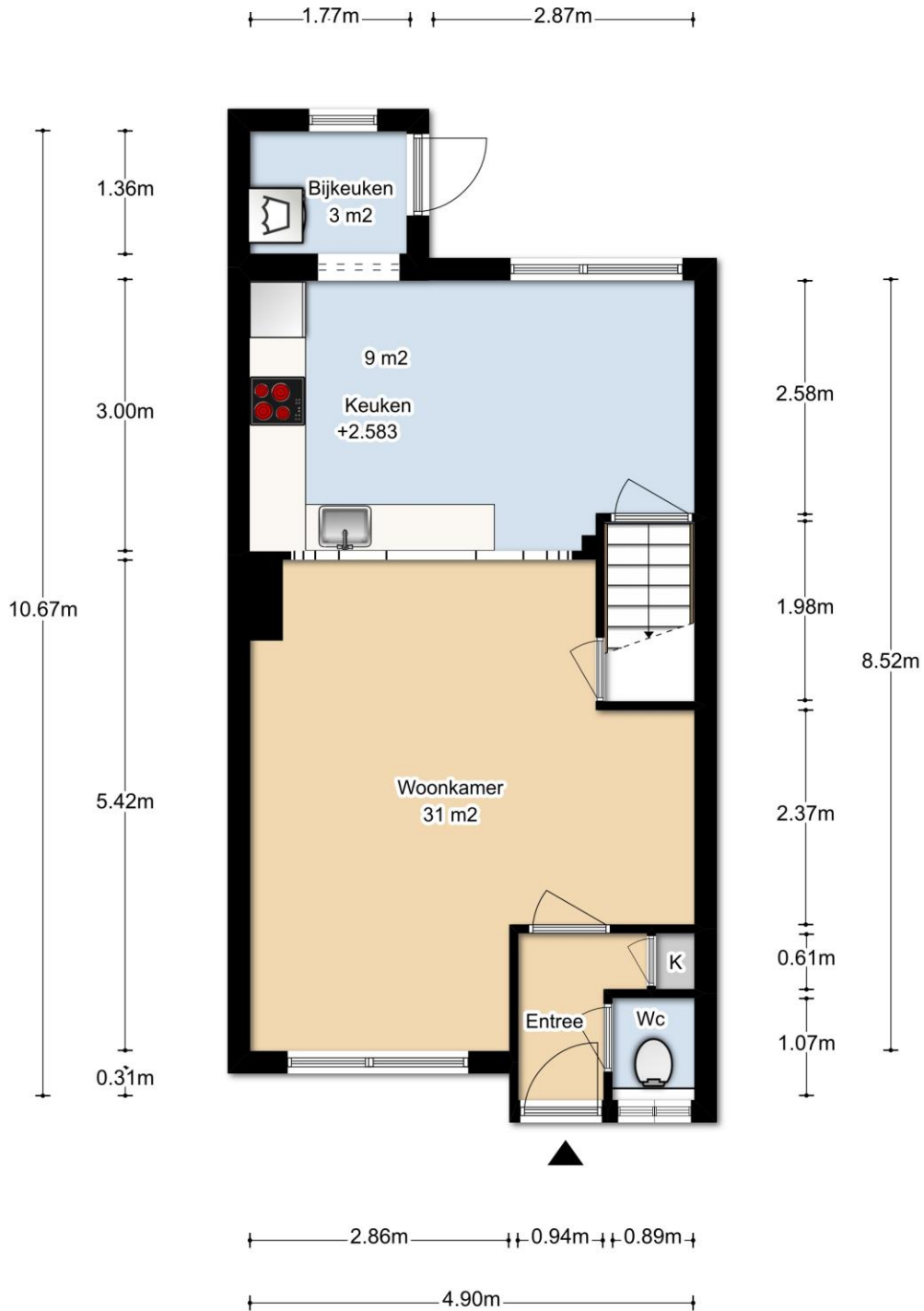
Het stadje Heukelum is een vroegmiddeleeuws stadje en heeft het authentiek karakter bewaard. Het huidige stadje doet door zijn hoge ligging en compacte bouwwijze nog denken aan vervlogen tijden. Sinds 2018 zijn de oude stadsmuren weer geheel in ere hersteld, dit draagt hier zeker aan bij. Leuk om te vermelden is dat dit door 'het dorp' zonder hulp van instanties is geregeld. Dit typeert Heukelum en haar bewoners. Een open karakter en 'samen doen' mentaliteit. Aan de rand van het dorp vindt u Kasteel Heukelum, de voormalige woning van de 'heer van Heuckelum' uit de 13e eeuw.

In het dorp bevinden zich een bakker, supermarkt en enkele andere winkels, een dorps huis, verschillende sportaccommodaties en een kleine jachthaven. Het basisonderwijs wordt vertegenwoordigd door twee scholen, voor het voortgezet onderwijs is men aangewezen op Gorinchem of Leerdam. De bijzonder rustige woonomgeving laat zich omschrijven als idyllisch.

De steden Leerdam (5 km) en Gorinchem (10 km) en de snelweg (A15) zijn snel te bereiken. Door de centrale ligging zijn steden als Den Bosch, Utrecht, Rotterdam en Breda binnen ca. 40 minuten autorijden te bereiken.

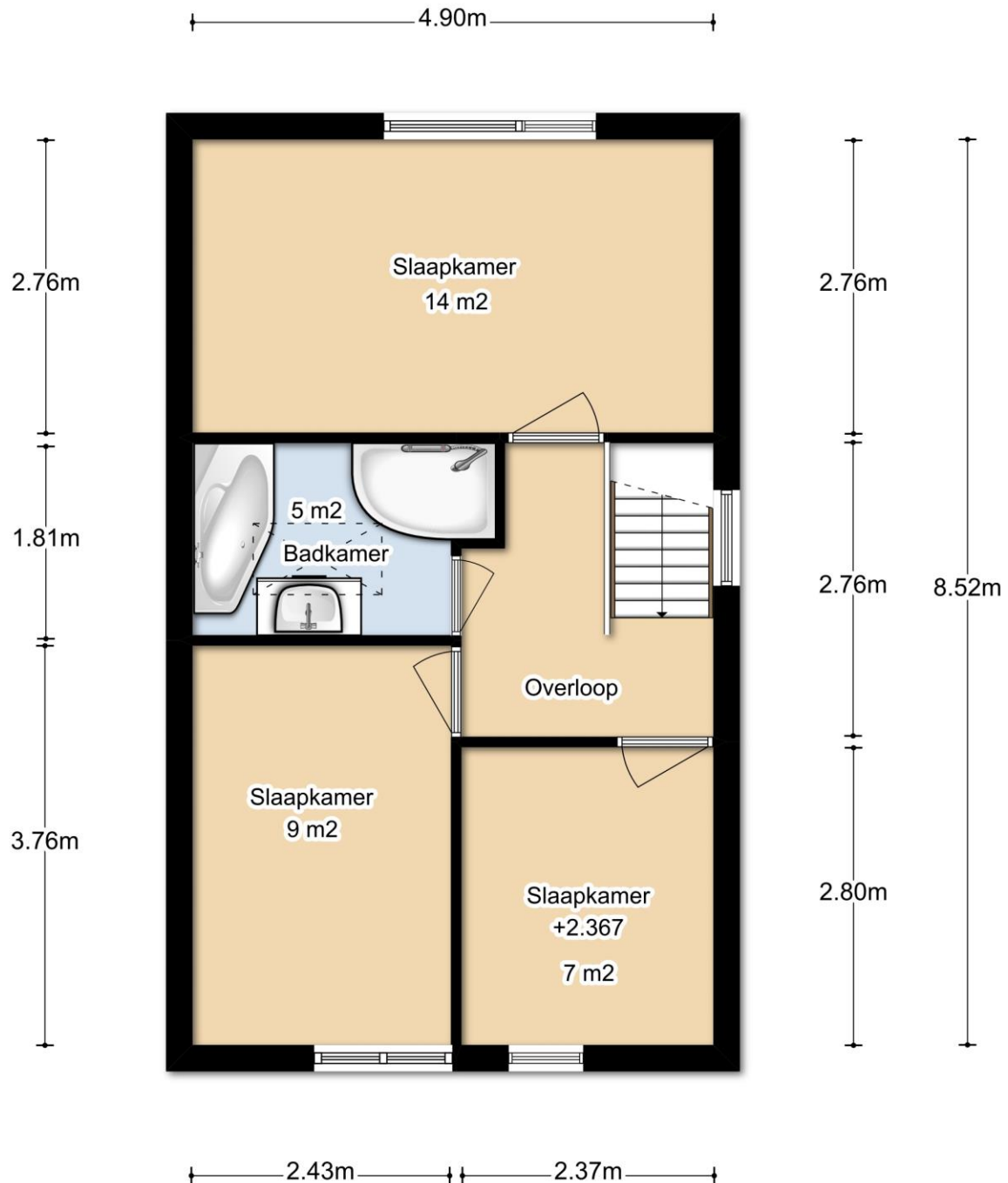


TORENSTRAAT 18
BEGANE GROND



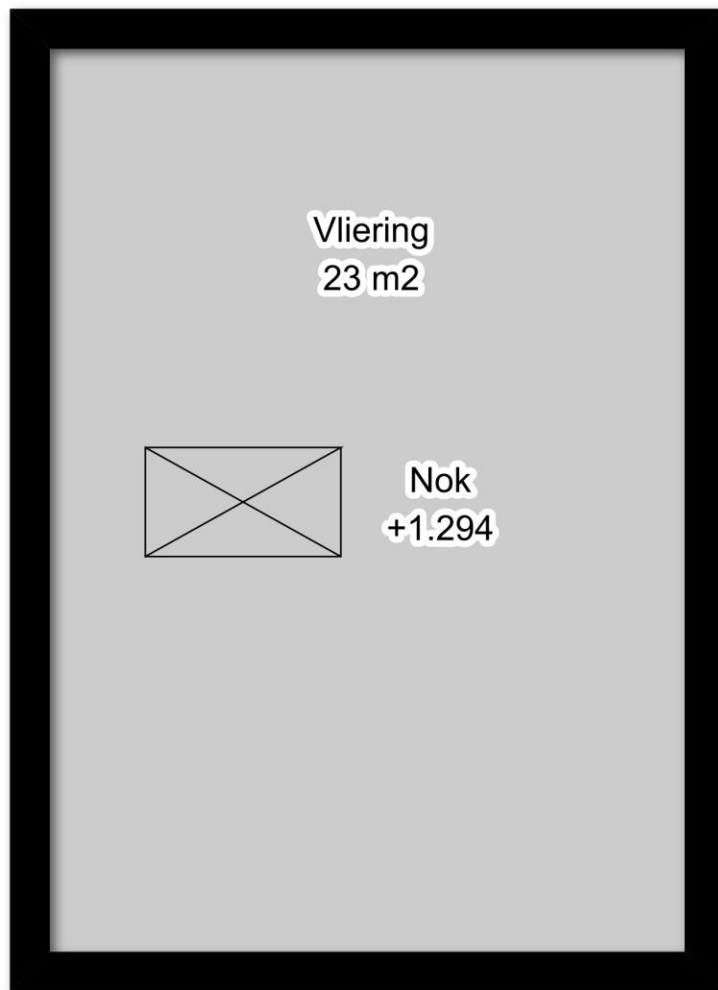
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

TORENSTRAAT 18
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

TORENSTRAAT 18
VLIERING



5.65m

4.11m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



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 : Heukelum
 Sectie : C
 Nummer(s) : 396
 Grootte : 1 are 64 centiare
 Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin : Noordwesten.

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 wordt 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