

Johan Kuiper
makelaardij

TE KOOP

€ 285.000 k.k.



Winterjan 4
7961 GB Ruinerwold

VBO  **MAKELAAR**



Winterjan 4 7961 GB Ruinerwold

Inleiding

Ruime en moderne 2-ONDER-1 KAP op een fijne locatie in de 'Perenbuurt' van Ruinerwold. Gebouwd in 1998, volledig geïsoleerd en in 2016 voorzien van zonnepanelen. Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een centrale locatie in een actief en gezellig dorp, dan is deze woning misschien wel iets voor u.



Ligging en indeling

Begane grond

U komt binnen in de hal waar zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer bevinden. De woonkamer is ruim en voorzien van een palletkachel. Aan de achterzijde is de woonkeuken met complete en moderne keuken en tevens is er een praktische bijkeuken. Via de bijkeuken is er toegang tot de inpandige garage.

Eerste verdieping

Op de verdieping zijn 3 ruime slaapkamers (waarvan 2 met dakkapel) en de badkamer met toilet, douche, wastafel en ligbad. Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar.



Ligging en indeling

Tuin

De tuin aan de voorzijde is netjes aangelegd en heeft een oprit geschikt voor minimaal 2 auto's. De besloten tuin aan de achterzijde is onderhoudsvriendelijk en eveneens netjes aangelegd.

Bijzonderheden

- energielabel B
- Volledig geïsoleerd
- Zonnepanelen 2016 (16x)
- Palletkachel
- Bouwjaar 1998

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1998

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 248 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 148 m²

Inhoud 450 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 22 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Type Voortuin

Oriëntering Zuidoost

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Oriëntering Noord west

Tuin 2 - Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel B

CV ketel

Warmtebron Elektriciteit

Kenmerken

Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

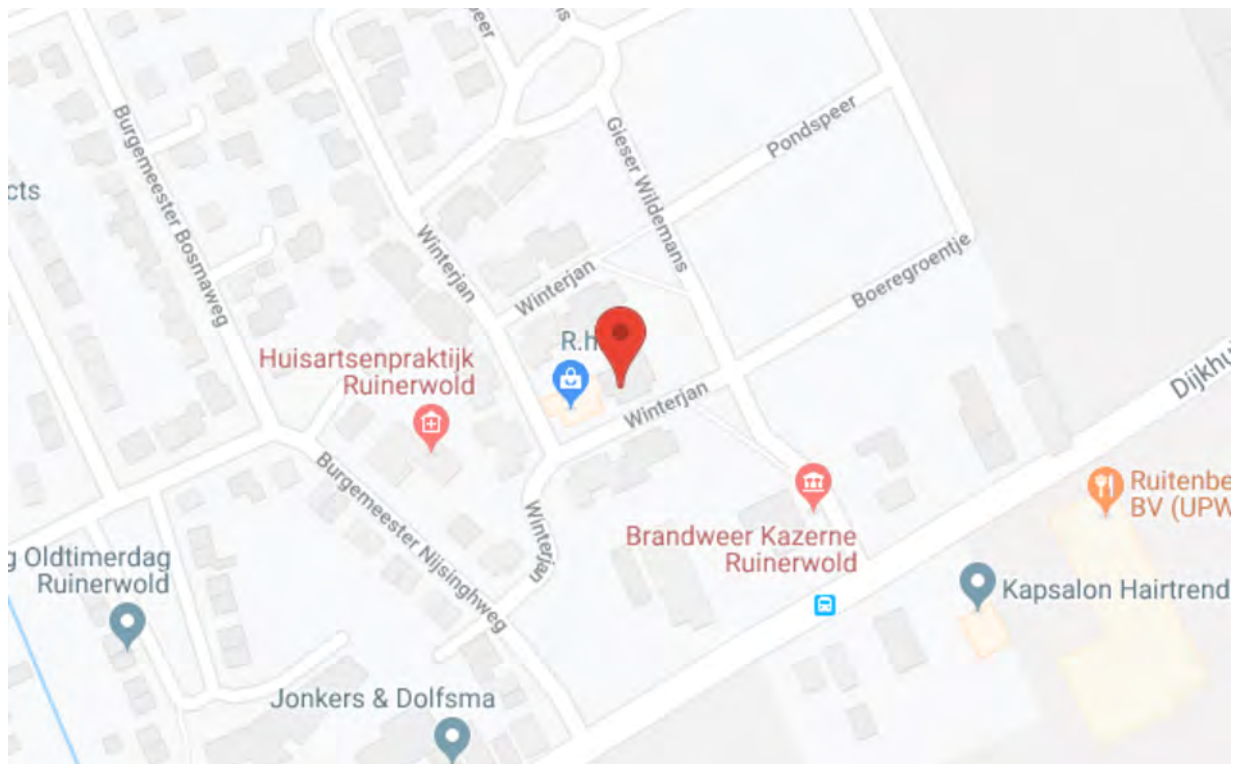
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen		X		
- rolgordijnen		X		
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine		X		
- Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers				X
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage	X			
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires				X
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X

Google maps



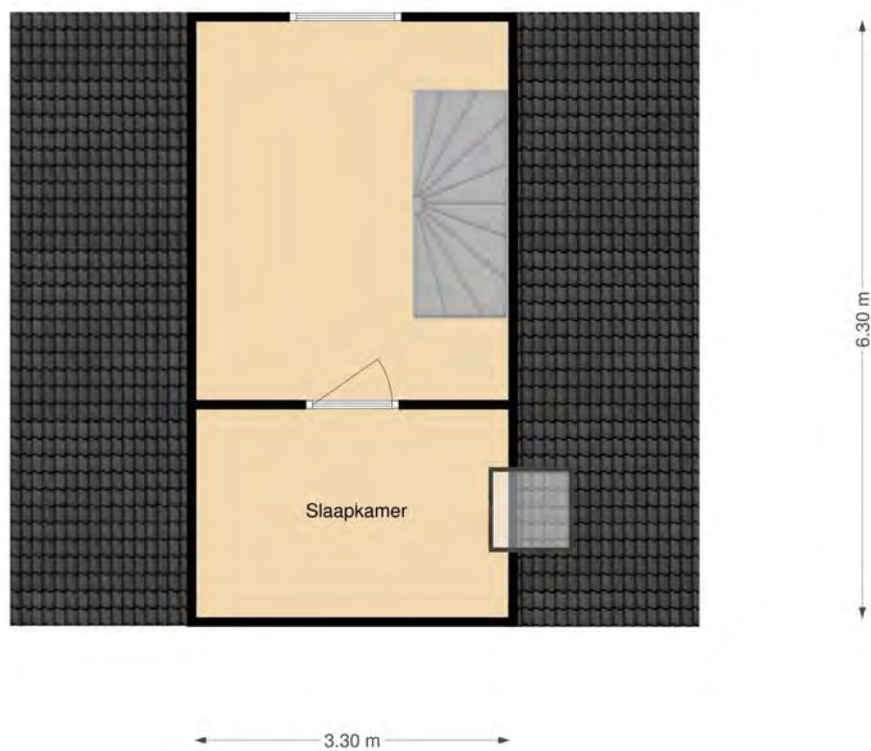
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Foto's



Foto's



Foto's





Toelichting bij het kopen van een woning

Als makelaar zie ik het als mijn verantwoordelijkheid om zowel kopers als verkopers zo goed mogelijk te informeren. Om u hierbij van dienst te zijn heb ik een aantal veel voorkomende vragen en de antwoorden hierop voor u op een rij gezet. Ook kunt u natuurlijk altijd contact met mij opnemen als iets niet duidelijk is of als u nog andere vragen heeft.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. 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 bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar

zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, neemt u dan contact met mij op.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek ontvangt u de volgende informatie:

- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Vragenlijst van de verkoper

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om mij om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen via telefoon op 06 55 25 25 85 of via mijn e-mail adres info@johankuipermakelaardij.nl

PAUL
DE ROOIJ

hypotheken
& verzekeren



JIJ WILT TOCH OOK EEN HYPOTHEEK MET...

- > **Vlijmscherpe rente!**
- > **Onbeperkt boetevrij aflossen!**
- > **Automatische rentedaling bij aflossen!**
- > **Uitstekende voorwaarden!**
- > **Snelle service!**
- > **Mogelijkheid om advieskosten gespreid te betalen!**

MAAK EEN
AFSPRAAK

0522-474950
06-30409926

Bel vrijblijvend met Paul de Rooij.
Een second opinion loont namelijk wel degelijk!

EVEN VOORSTELLEN

Ik ben Paul de Rooij, eigenaar van Paul de Rooij hypotheken & verzekeren. Ruim **20 jaar** actief voor klanten in **Meppel en omgeving**. "Of het nu gaat om jouw hypotheek, verzekering of aanvullend pensioen, ik breng helder in kaart wat jouw **wensen** en mogelijkheden zijn. Daarnaast help ik je bij een keuze voor de juiste hypotheek, verzekeraar of bank." Ik laat geen kans onbenut om je van dienst te kunnen zijn. Maak gerust een afspraak voor een eerste **kennismaking**, het verplicht je tot niets.

06 - 30 40 99 26 INFO@PAULDEROOIJ.NL

KONINGINNEPAGE 6, 7943 RS MEPEL 0522 - 47 49 50 **WWW.PAULDEROOIJ.NL**





Johan Kuiper Makelaardij

Havelterweg 1B
7961 BC Ruinerwold
0521 851855
info@johankuipermakelaardij.nl