

Karel Doormanstraat 17 Vught



ATENZIJLSTRA
makelaars



Karel Doormanstraat 17

Fijne tussenwoning met een lichte woonkamer, open keuken met moderne inrichting, drie slaapkamers, een nette badkamer, separate wasruimte, ruime achtertuin (oosten) voorzien van een berging en een sfeervolle veranda.

In de buurt van de woning bevinden zich een groot speelveld, een zwembad, sportclub en binnenspeeltuin 'Kidsplaza'. Het Vughtse centrum, de winkelvoorzieningen van het 'Moleneindplein', diverse scholen, uitvalswegen en het NS station zijn op loopafstand te bereiken.

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Kamers	4 (3 slaapkamers)
Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	1947
Tuin	achtertuin (oosten)
Verwarming	cv-ketel (Nefit, 2016)
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C





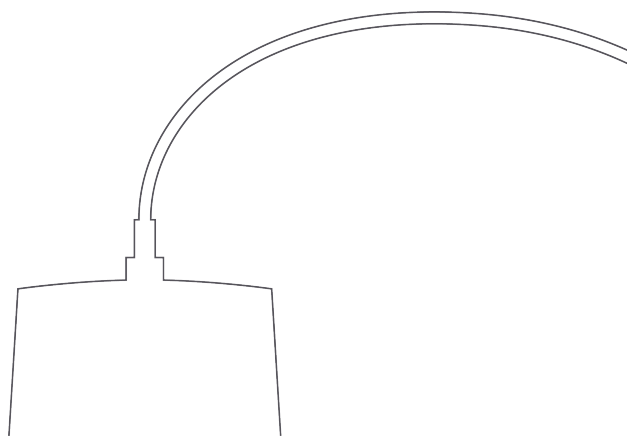


Entree

De entree/hal biedt toegang tot het toilet, de garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping, een verdiepte trapkast en de woonkamer.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.





Lichte woonkamer

De woonkamer is ingedeeld met een gezellige zithoek aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde, die via openslaande deuren verbonden is met de tuin. Ook is er een prettige verbinding met de open keuken.







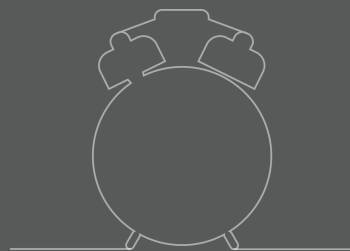




Open keuken

De keuken is uitgerust met een kook-/spoeleiland met eetbar, voorzien van een inductie kookplaat met RVS afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak en diverse lades. Tevens is er een extra kastenwand met een combioven, een oven, een koelkast, een vriezer en een koffie corner.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee met handige ingebouwde kasten, een praktische wasruimte en een moderne badkamer.

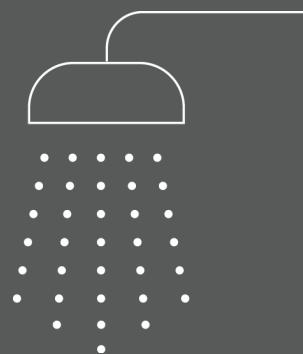
In de wasruimte zijn de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aanwezig evenals een fonteintje.

Via een vaste trap is de zolder toegankelijk. Op de voorzolder is de cv-ketel (Nefit, 2016) opgesteld evenals de unit ten behoeve van de mechanische ventilatie. Vanuit de voorzolder is een praktische (berg)ruimte bereikbaar, ideaal voor extra opslag.









Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een zwevend toilet en een design radiator. Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie, al is mechanische ventilatie ook aanwezig.







Buiten

De woning beschikt over een riante achtertuin met achterom. De tuin is aangelegd met hardstenen tuintegels, siergrind, grondspots en borders met beplanting. Vanuit hier is er toegang tot een stenen berging met elektra.

Achterin in de tuin staat een veranda, waar heerlijk beschut, genoten kan worden in de zon. Ook bevindt zich hier een kleine overkapping met een poortdeur, welke het achterom betreden van de tuin mogelijk maakt.











Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp toilette	X		
- Lamp wasruimte	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA pax kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Enkele planten		X	
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Plattegrond inclusief tuin



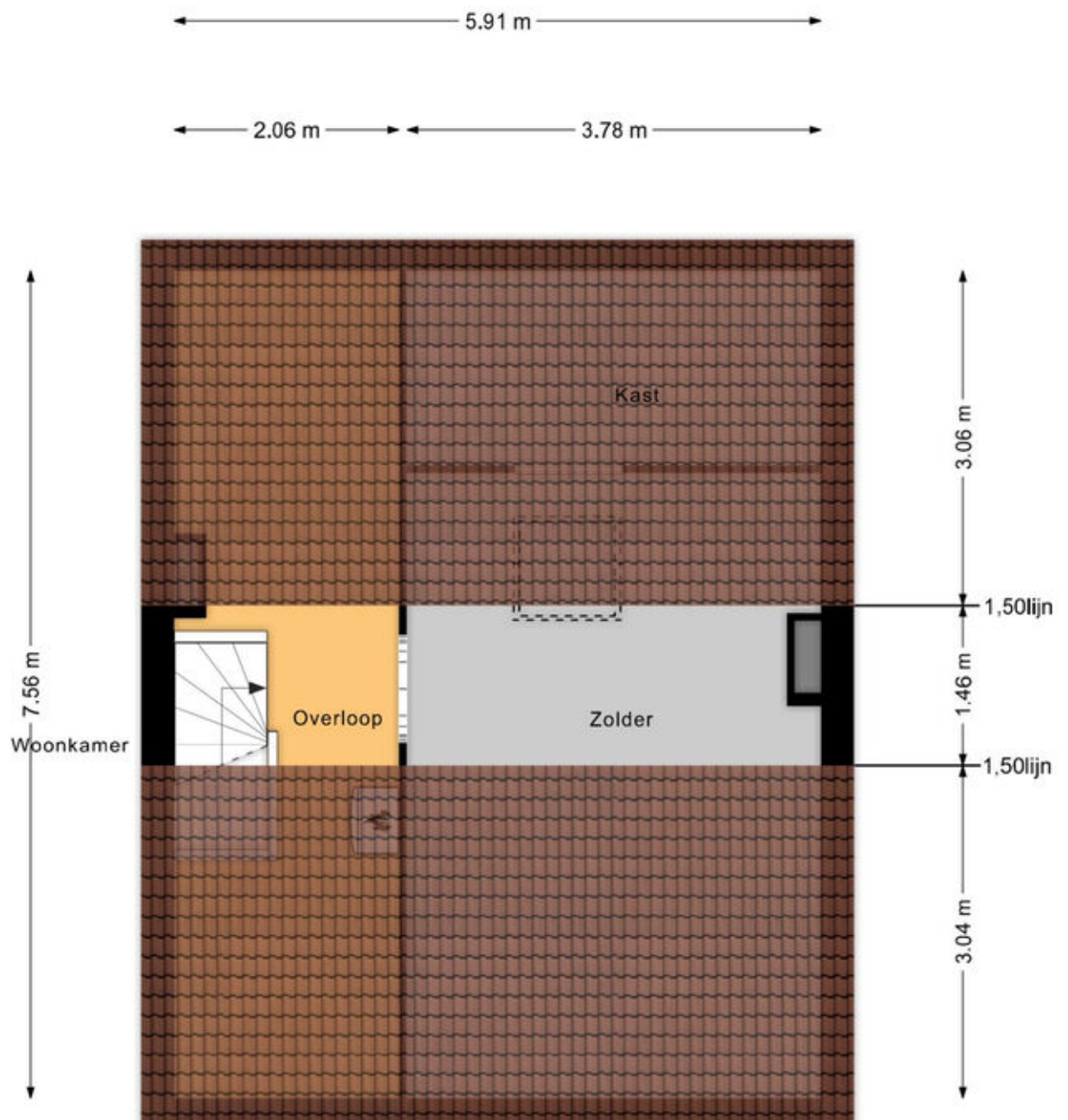
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

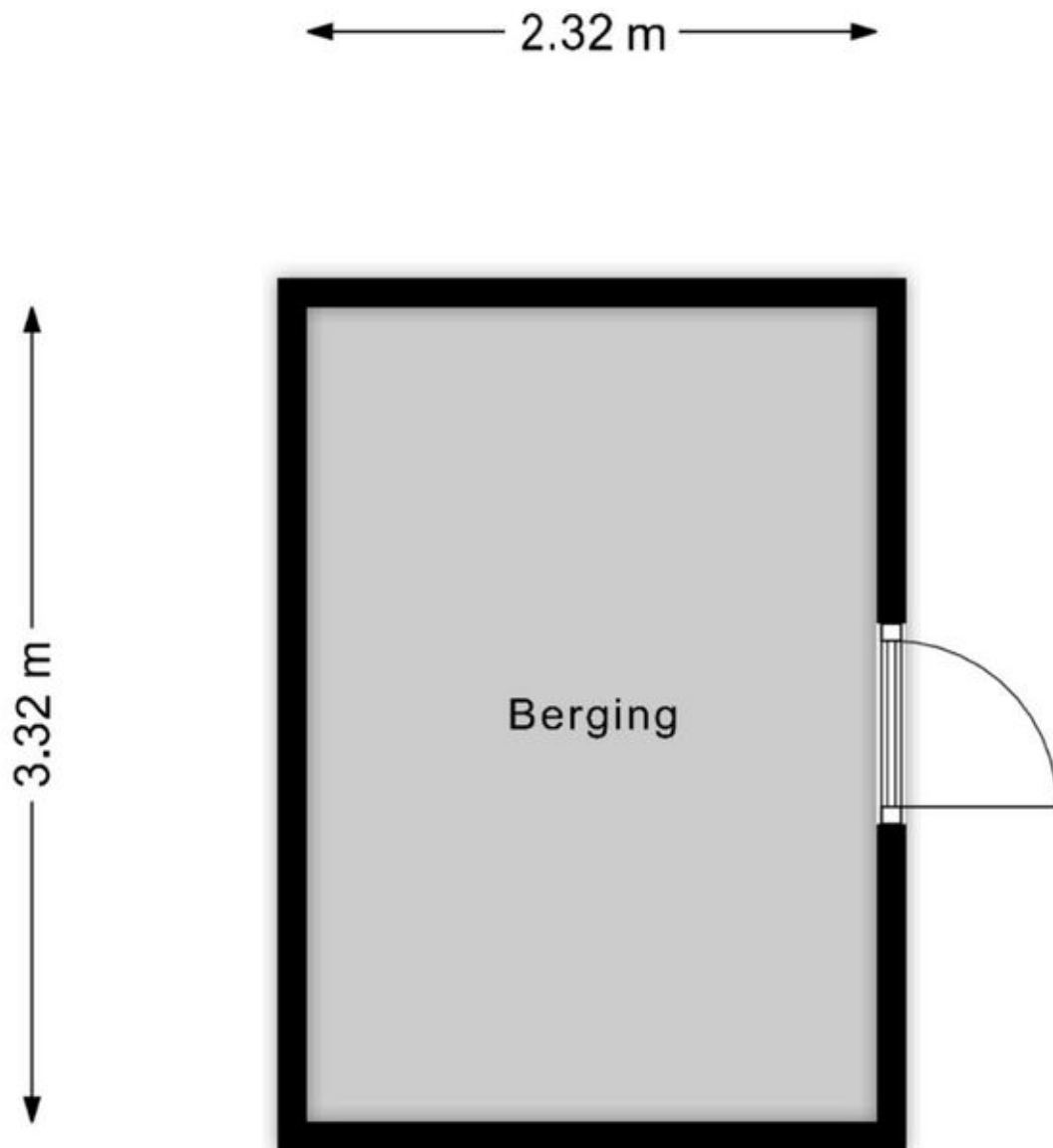


Plattegrond tweede verdieping



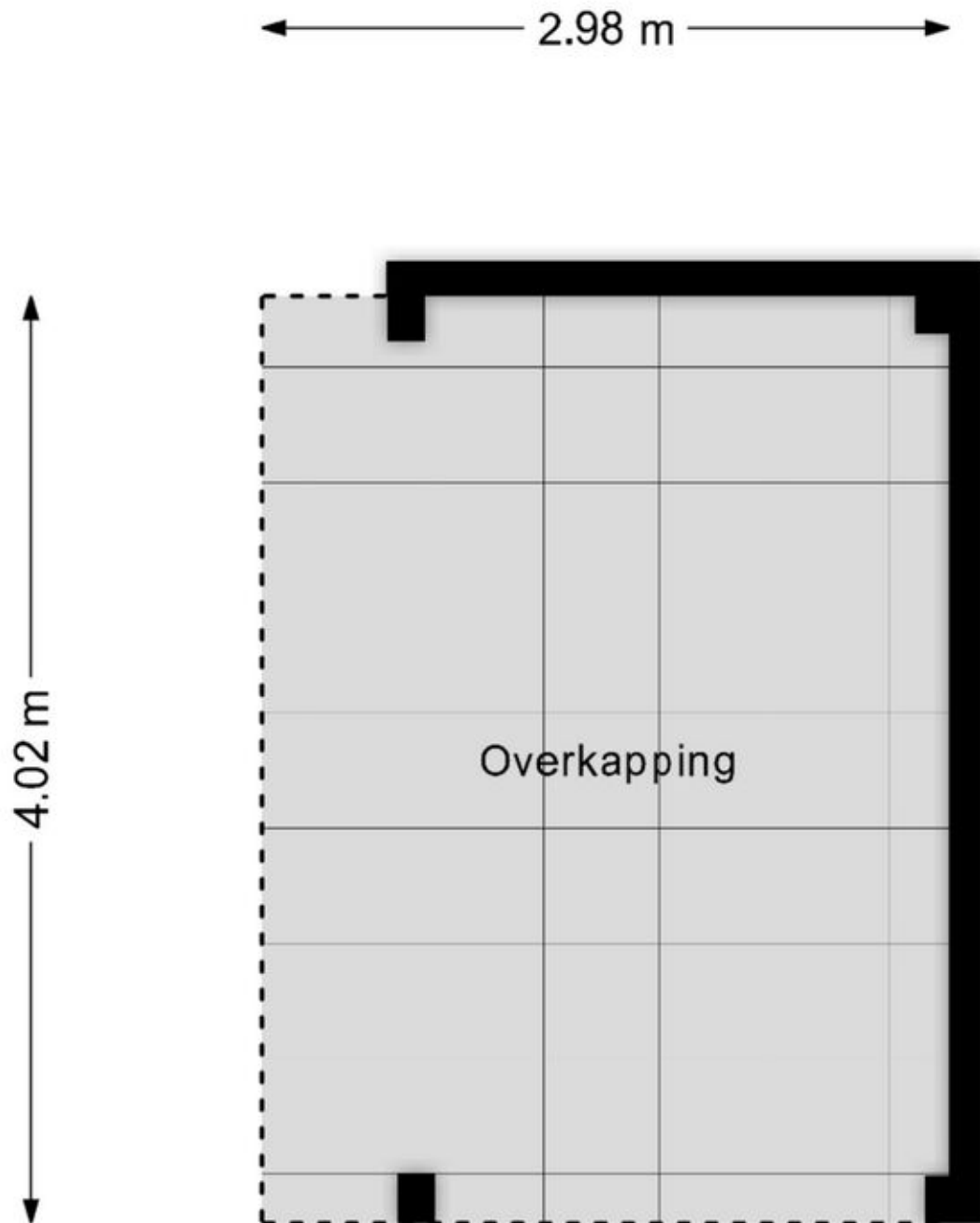
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond veranda

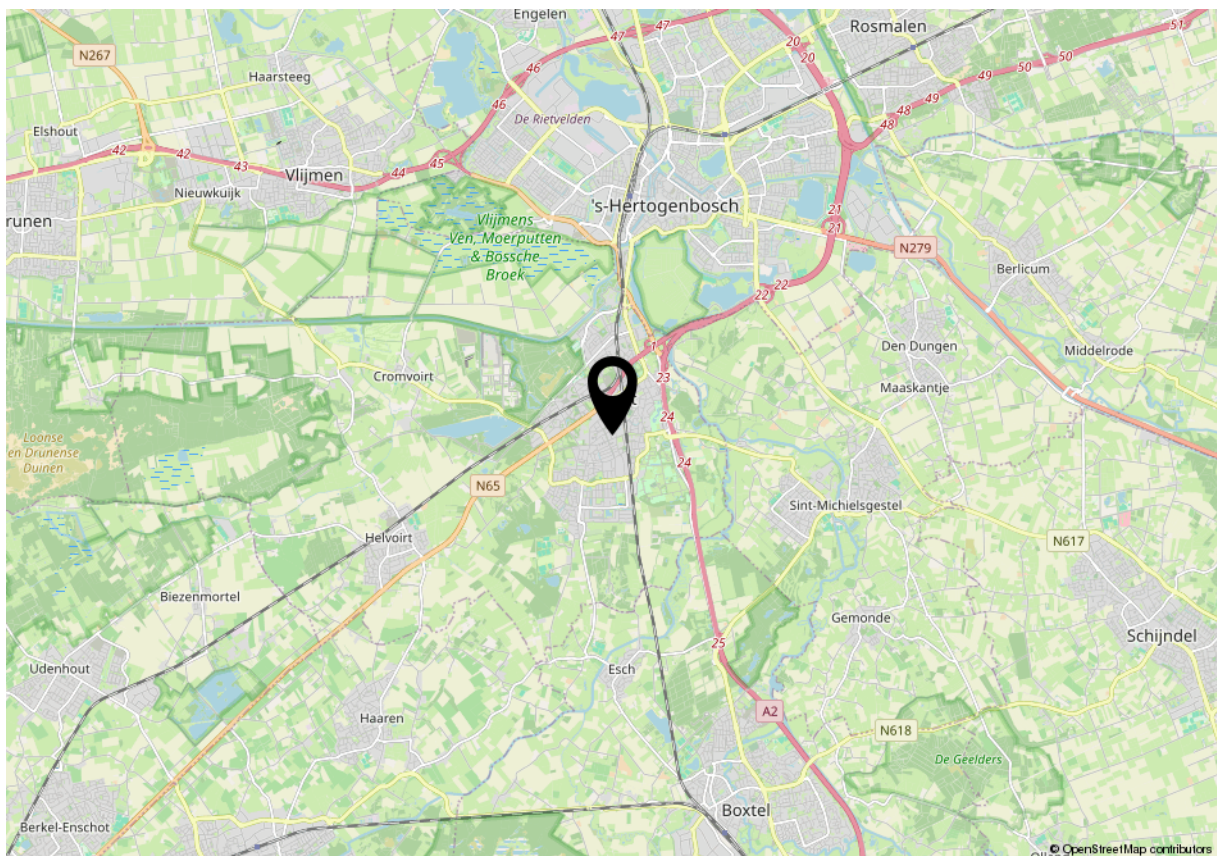
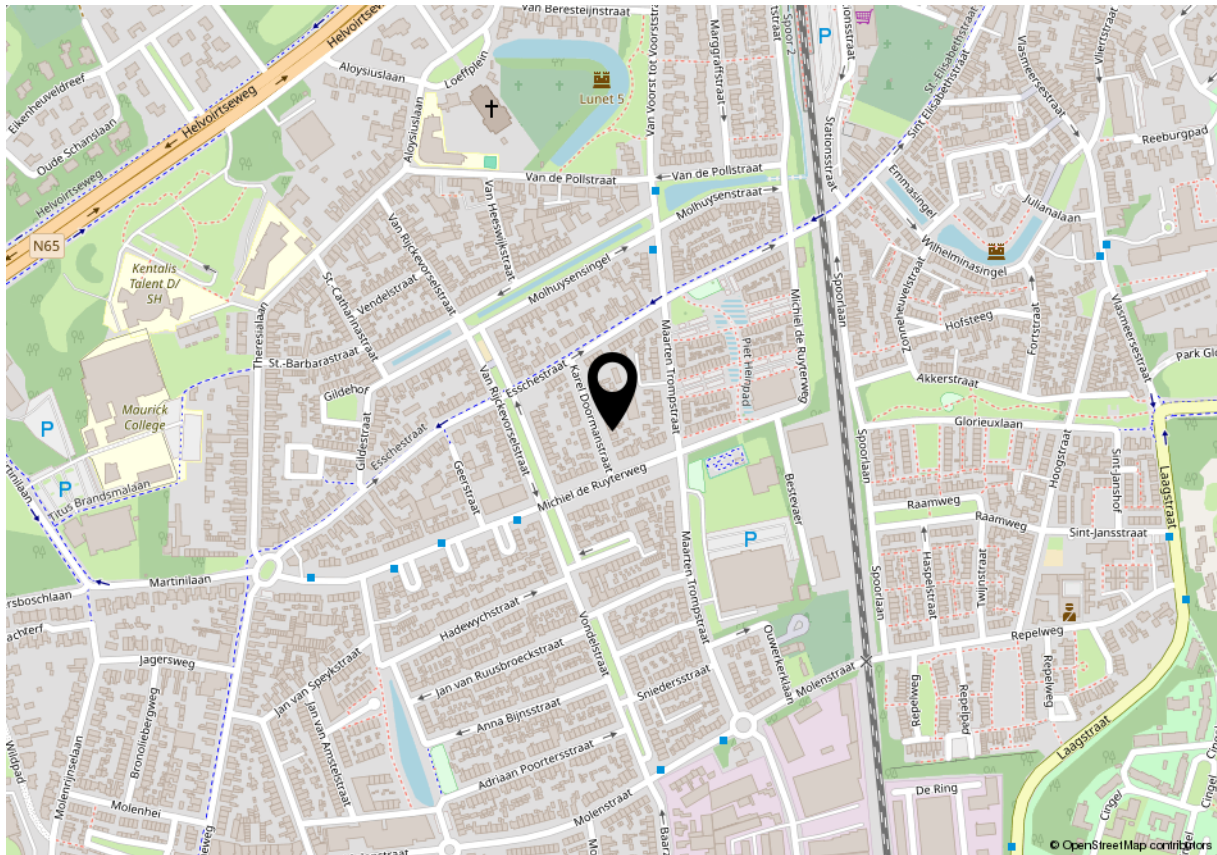


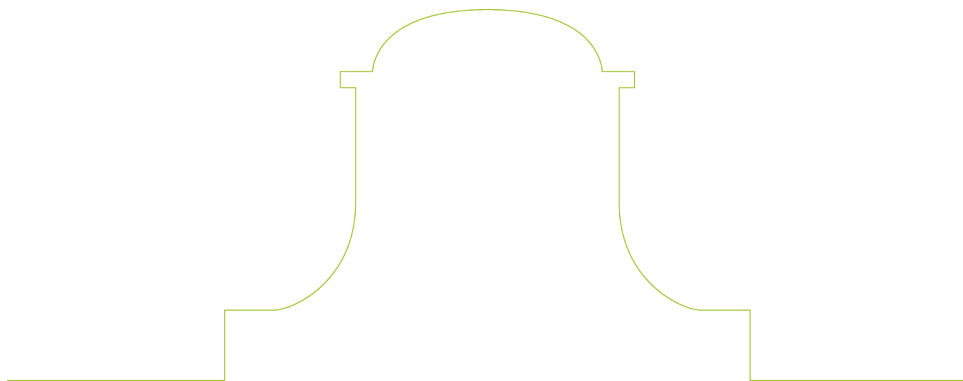
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadaster



Locatie





Keep on moving

Of u een huis koopt of verkoopt, u kunt als klant van ons kantoor gebruik maken van onze aanhangwagen. Dat maakt verhuizen een stuk gemakkelijker. Vraag ons gerust naar de mogelijkheden en de voorwaarden.



Onze kracht

U wilt er op kunnen vertrouwen dat wij uw belangen zo goed mogelijk behartigen. Dat vertrouwen willen wij graag winnen en waarmaken. Dat doen wij met ons team, bestaande uit 9 personen.



Astrid van Wagenberg
(Kandidaat) Register
Makelaar Taxateur



Daniella van Elderen
Administratief medewerker



Lisa van der Donk
Officemanager



Tjeerd Zijlstra
Register Makelaar Taxateur



Henk van Vliet
Register Makelaar Taxateur



Frank van Dongen
Register Makelaar Taxateur



Jelle Zijlstra
Social Media Expert



Margriet Aten
Human Resource Manager



Margot Delisse
Financiële administratie

Duidelijkheid en informatie

Als u bij ons kantoor in Vught of 's-Hertogenbosch een woning koopt, doen wij onze uiterste best u vooraf uitgebreid te informeren. Wij verstrekken u onder meer informatie over de roerende zaken die bij de woning horen. Ook voorzien wij u van een overzicht van de bouw kundige staat, de exact gemeten metrages en plattegronden. Prettig, want zo kunt u zich tijdens de rondleiding volledig richten op de woning zelf. Heeft u toch nog behoefte aan meer informatie, schroom dan niet dit ons te vragen. Voor zover mogelijk zullen wij u deze verstrekken.

Is u iets niet duidelijk? Dan horen wij dat ook graag. Want ook al treden wij op namens de verkoper, wij vinden dat u van ons mag verlangen dat het proces rondom de koop zo helder mogelijk aan u wordt verteld.



Kantoor Vught



Kantoor 's-Hertogenbosch

Algemene informatie

Bouwkundig gekeurd

Onze woningen zijn door een onafhankelijk bouwkundig bureau gekeurd. De aansprakelijkheid ervan draagt de verkoper over op de koper. Bij onduidelijkheden over de keuring of bouwkundige aspecten in het huis kunt u als koper de bouwkundige aanspreken. Raadpleeg voor meer informatie het bouwkundig rapport met de daarin vermelde voorwaarden.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM op basis van de norm NEN2580. Heeft u het rapport niet ontvangen? Bel of mail dan ons kantoor. Dan verstrekken wij deze graag alsnog aan u.

Koopakte

De koopakte stellen wij op conform het NVM Model, opgemaakt door ons kantoor. Wij gaan uit van een ondertekening van de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen, in aanwezigheid van beide partijen bij ons op kantoor. Bij de koopovereenkomst behoren diverse bijlagen, waaronder:

- Vragenlijst (verkoper);
- Roerende zaken-lijst;
- Kadastraal uittreksel en kaart;
- Eigendomsbewijs;
- Verklaring van erfrecht (of testament);
- Bij appartementsrechten: de splitsingsakte, balans, exploitatieoverzicht, MJOP, laatste notulen etc.;
- Toelichting op de koopakte;
- Overige informatie die belangrijk is voor de koper aangaande het huis.

Financiering van de woning

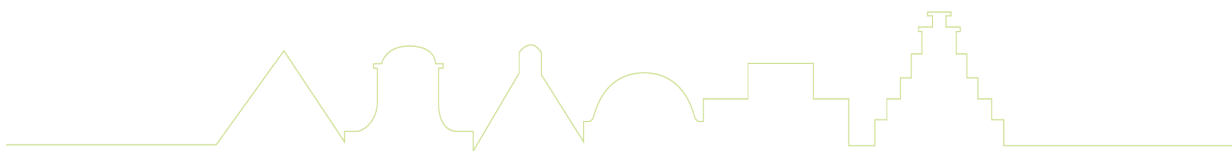
Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. De verkopende partij houdt deze termijn het liefst zo kort mogelijk. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming (juridisch)

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) een schriftelijke overeenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste) en als u, de koper, een ontvangstbevestiging heeft ondertekend.

Bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld. Als u de akte binnen deze bedenktijd ontbindt, bent u ons kantoor administratiekosten verschuldigd. Het gaat om de kosten voor het opmaken van de koopovereenkomst en de door ons gegeven, mondelinge toelichting op de koopovereenkomst.



Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Waarborgsom

Om de verkoper zekerheid te geven, biedt u hem als koper een waarborgsom of bankgarantie aan van tien procent van de koopsom. Deze stort u op de derdenrekening van de notaris.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn) inclusief:

- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
- kwalitatieve rechten;
- vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper vanaf de datum van notarieel transport. Hieronder vallen ook alle heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of huishoudelijk reglement (indien van toepassing). De lopende baten, lasten en dergelijke van de verkoper voor het lopende jaar (gerekend in het jaar waarin het transport valt), zullen tussen de verkoper en u naar rato worden verrekend. De betrokken notaris zal een en ander uitwerken en verrekenen.

Algemeen

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Meest gestelde vragen

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, ofwel: 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. In geval van een inschrijving gelden andere voorwaarden en bent u een bieder naast andere bidders. Over dit proces zorgen wij dat u goed wordt geïnformeerd. Houd er rekening mee dat er een schriftelijkheidsvereiste in de wet bestaat. Een 'deal' is pas echt rond als alle handtekeningen zijn gezet.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al met een derde onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Als verkoper wil je graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod of in onderhandeling' is. Vraag de makelaar naar de procedure als u eveneens een bod wilt uitbrengen en overleg met de verkopende of aankopende makelaar wat de mogelijkheden zijn.

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

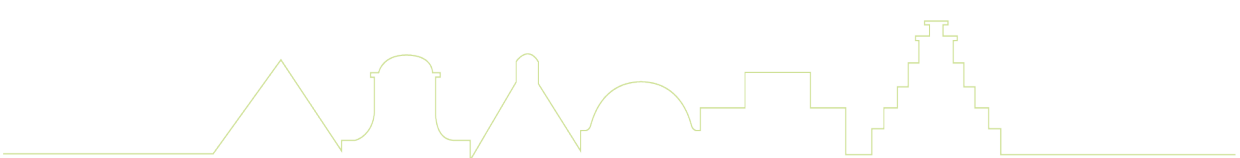
Ja. De vraagprijs, c.q. de genoteerde prijs, is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van mondelinge overeenstemming. Let op: hierbij is nog niet voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt 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 biedingsproces 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 beslist of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – uiteraard in overleg met de verkoper – besluiten om de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar kiest vervolgens een andere procedure om te volgen. Dat kan bijvoorbeeld een inschrijfprocedure of een 'online bieden'-proces zijn. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een 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 te sluiten met een andere partij. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koopprijs, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezegging die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld zijn: een paar dagen bedenktijd voor de belangstellende koper om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ik ben de eerste die belt voor een bezichtiging. Ik ben ook eerste die de woning bezichtigt en een bod doet. Moet de makelaar in een van deze gevallen het eerste met mij in onderhandeling? Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Als u serieus belangstelling heeft, is het verstandig om 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 aan de overdracht van de woning 'hangt' zoals de overdrachtsbelasting. Ook de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers komen voor kosten van de koper. Dit geldt ook voor de kosten van de hypotheekakte en de inschrijving in het kadaster. De 'makelaarscourtage' betreft de kosten die de verkoper aan de makelaar afrekent voor verleende diensten bij het verkopen van de woning. U, als koper, kunt een aankoopmakelaar inschakelen. Die gaat uw belangen behartigen en vertegenwoordigt u in het aankoopproces. De kosten van de aankoopmakelaar zijn natuurlijk voor u.

Wat is het conformiteitsbeginsel?

Het conformiteitsbeginsel draait om 'verwachtingen': u als koper mag verwachten dat een product de eigenschappen heeft waarvoor u het kocht. Koopt u een woning, dan mag u ervan uitgaan dat een normaal gebruik van die woning mogelijk is. Blijkt echter dat u na de levering twijfels heeft over de mededelingsplicht/meldingsplicht van de verkoper en dat uw woongenot wordt belemmerd, dan moet u onder meer het volgende in acht nemen:

'Wordt er bij de verkoop gebruik gemaakt van de NVM-koopakte, dan garandeert de verkoper het normaal gebruik als woonhuis. Er geldt dan geen onderzoeksplicht voor de koper na de levering.'

'De klachttermijn begint op het moment dat de koper een gebrek ontdekt dat het normale gebruik belemmert. Binnen 'bekwame tijd' moet hij het gebrek melden bij de verkoper. Bij de verkoop van een woning moet de vraag worden beantwoord of de kennisgeving van een gebrek binnen 'bekwame tijd' is geschied. Hierbij moeten alle belangen en alle relevante omstandigheden in acht worden genomen. Daaronder valt ook het antwoord op de vraag of de verkoper nadeel ondervindt van de duur van de in acht genomen klachttermijn. Een vaste termijn kan daarbij niet worden gehanteerd, ook niet als uitgangspunt'.

Wat houdt het schriftelijksheidsvereiste in?

In 2003 is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:2 lid 1) opgenomen dat de koop van een woning schriftelijk moet worden aangegaan door een natuurlijk persoon. Een 'natuurlijk persoon' is iemand die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, ook wel aangeduid als consument-koper of particulier. Vóór die tijd kon de koop van een woning door een particulier mondeling worden aangegaan.

'Schriftelijk' betekent in dit geval: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Een bevestiging van de afspraken per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst vallen hier niet onder. Deze bepaling is in het wetboek opgenomen om consument-kopers/particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door dit vormvoorschrift ontstaat immers meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen.

Na de terhandstelling van (een afschrift van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de consument- koper nog drie dagen bedenktijd om overhaaste beslissingen te kunnen herstellen. Na 2003 is het een tijdlang onzeker gebleven of een verkoper dit schriftelijksheidsvereiste ook mag inroepen tegen een koper, of dat het wetsartikel alleen de consument-koper beschermt. In 2011 heeft De Hoge Raad hierover uitsluitsel gegeven: indien mondeling overeenstemming is bereikt over de verkoop van een woning met een particuliere koper en de verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst, dan mag ook deze verkoper, mits hij een particulier is, zich erop beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt.

Dat brengt met zich mee, dat zowel de particuliere verkoper als de particuliere koper niet kan worden gedwongen de bereikte overeenstemming over de woning schriftelijk vast te leggen. Uit de wet volgt immers, dat hij niet tot die medewerking verplicht is. Voor het toewijzen van een schadevergoeding is om diezelfde reden geen ruimte.

De Hoge Raad heeft wel bepaald dat een beroep op het schriftelijksheidsvereiste onder zeer bijzondere omstandigheden onaanvaardbaar kan zijn 'naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid'. Overigens is er nog geen jurisprudentie bekend die meer duidelijkheid geeft over wat er precies onder 'zeer bijzondere omstandigheden' moet worden verstaan. De Hoge Raad vermeldt wel expliciet dat zulke zeer bijzondere omstandigheden in beginsel géén situaties betreffen waarin de verkoper alsnog een hoger bod ontvangt van een derde. Of wanneer de koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis. Afwijken van de eis van schriftelijke vastlegging zou hen de ruimte geven alsnog af te zien van het sluiten van de beoogde koopovereenkomst. En dat is niet de bedoeling.

Als er al sprake zou zijn van zeer bijzondere omstandigheden, dan geeft de Hoge Raad mee dat de weigerende partij niet veroordeeld kan worden om alsnog zijn medewerking te verlenen aan ondertekening van de koopovereenkomst. Hij kan (slechts) worden veroordeeld tot vergoeding van de schade die de wederpartij lijdt door de weigering tot vastlegging. Daarvoor is het niet nodig dat tevens de schriftelijke vastlegging plaatsvindt.

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal green lines on a white background.





ATENZIJLSTRA

makelaars

Vught: Dorpsstraat 33 • 5261 CJ Vught • Telefoon 073 - 656 48 17 • vught@atenzijlstra.nl

's-Hertogenbosch: Koningsweg 97 • 5211 BH 's-Hertogenbosch • Telefoon 073 - 6123 202 • denbosch@atenzijlstra.nl

kijk voor meer informatie en aanbod op www.atenzijlstra.nl

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.
Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.