



TE KOOP / TE HUUR

PATER AARTSLAAN 16, 5556 WX VALKENSWAARD

***Een zeer ruim 3-kamer nieuwbouw hoekappartement op de 2^e verdieping met eigen parkeerplaats en berging op begane grond.
Op een uitstekende lokatie gelegen, met uitzicht over het gezellige dorpsplein van Borkel en Schaft, omgeven door diverse natuurgebieden waaronder 'De Malpie'.***

Bouwjaar: december 2008.

Vraagprijs: € 258.000,- V.O.N.
Servicekosten: € 97,- per maand

Of

Huurprijs: € 695,- per maand (excl. servicekosten)
Servicekosten: € 97,- per maand

Aanvaarding: per direct



Kadaster: Gem. Valkenswaard, sectie D nummer 348. A-9 en A-16

Indeling

Begane grond:

Gezamenlijke entree met bellentableau met videofooninstallatie, briefkasten, lift en trapopgang;
Eigen extra buitenberging en parkeren op eigen terrein;

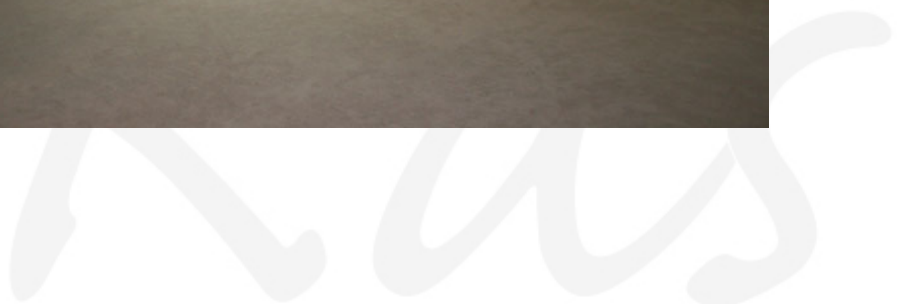


2e verdieping:

Appartement bereikbaar vanuit trappenhuis en lift via een ruime hal;
Entree in royale hal met vloerbedekking en spachtelputzwanden, meterkast (6 groepen en 2
aardlekschakelaars);



Riante woon- eetkamer met vloerbedekking en spachtelputzwanden, dakkapel, veel lichtinval en fraai
uitzicht over het Mgr. Kuijpersplein met daarop de kiosk;





Ruim eetgedeelte met vloerbedekking en spachtelputzwanden;



Kas

Open keuken met een in hoekopstelling geplaatste Sie-Matic keukeninrichting met daarin een kunststof beuken hout-look werkblad dat is voorzien van een RVS spoelbak, een 4 pits gaskookplaat (Whirlpool), een motorloze afzuigkap, een vaatwasser (Bauknecht), een koelkast (Whirlpool) en onder- en bovenkastjes;



Slaapkamer I met dakkapel, voorzien van vloerbedekking, spachtelputzwanden, CAS- en telefoonaansluiting en uitzicht op het natuurgebied 'De Malpie';



Hobby- c.q. slaapkamer II met vloerbedekking, spachtelputzwanden en een dakkapel;



Moderne, in lichte kleurstelling geheel betegelde badkamer met douchecabine en vaste wastafel;



Modern, in lichte kleurstelling geheel betegeld toilet met vrijhangend wandcloset en fonteintje;



Bijkeuken met novilon vinyl, aansluitmogelijkheden voor wasautomaat en -droger en opstelbaarheid voor diverse andere keukenapparatuur. Tevens is hierin aangebracht is de cv-installatie (HR combiketel, Nefit Smartline, 2008), de mechanische gebalanceerde ventilatie-unit (2008);



BIJZONDERHEDEN:

- ☑ Bouwjaar: 2008, opleverdatum december 2008;
- ☑ Oppervlakte: ca. 110 m²;
- ☑ Servicekosten: ca. € 100,- per maand;
- ☑ Vanwege de royale afmetingen is het appartement ook goed bewoonbaar voor ouderen die aangewezen zijn op loophulpmiddelen;
- ☑ De locatie is door het domotica-systeem uitermate geschikt voor senioren die op zichzelf willen wonen en de voorkeur geven aan een prettige woonomgeving met de zekerheid van een royaal dienstenaanbod op het gebied van zorg en comfort op het moment dat daar behoefte aan is;
- ☑ Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving van het complex;
- ☑ Appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en draai-kiepramen;
- ☑ Unieke ligging aan het gezellige dorpsplein van Borkel & Schaft en nabij diverse natuurgebieden;
- ☑ U kunt dit object ook bekijken op onze site: WWW.SCHOLTEALBERS.NL en op: www.funda.nl.



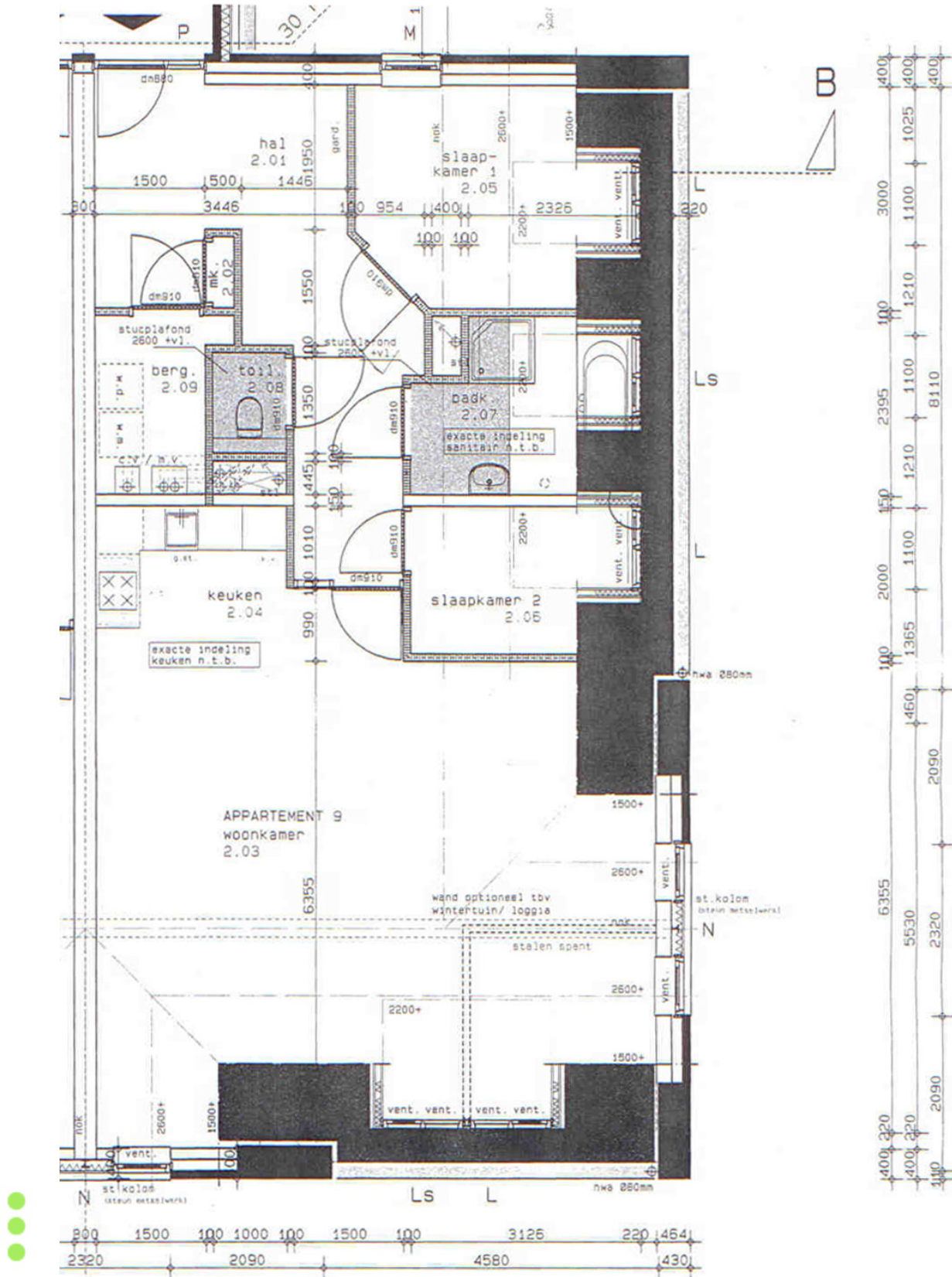
Kas

Scholte Albers

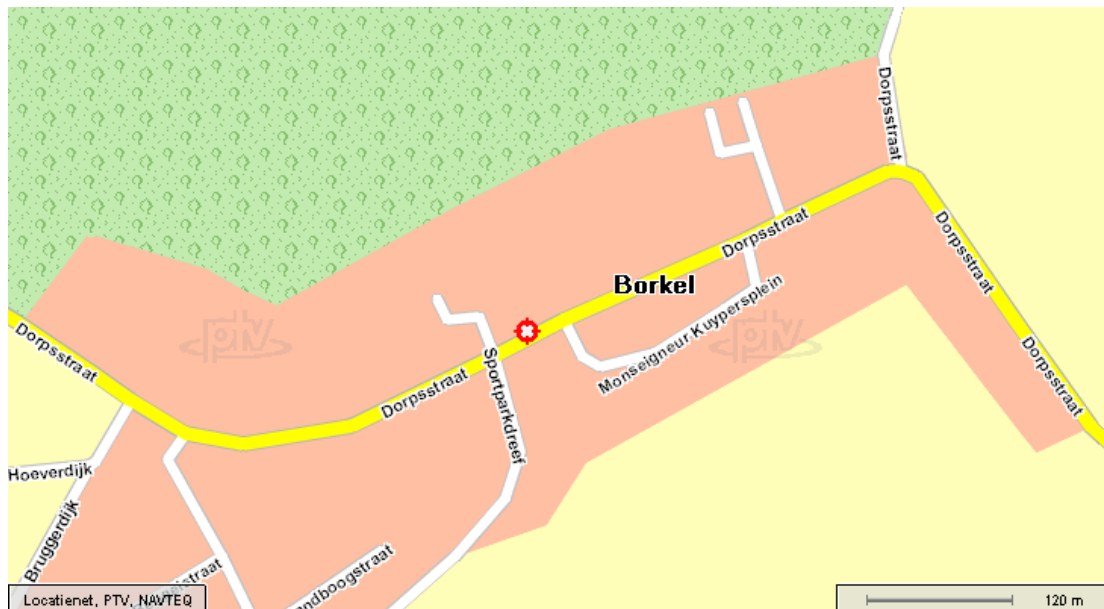
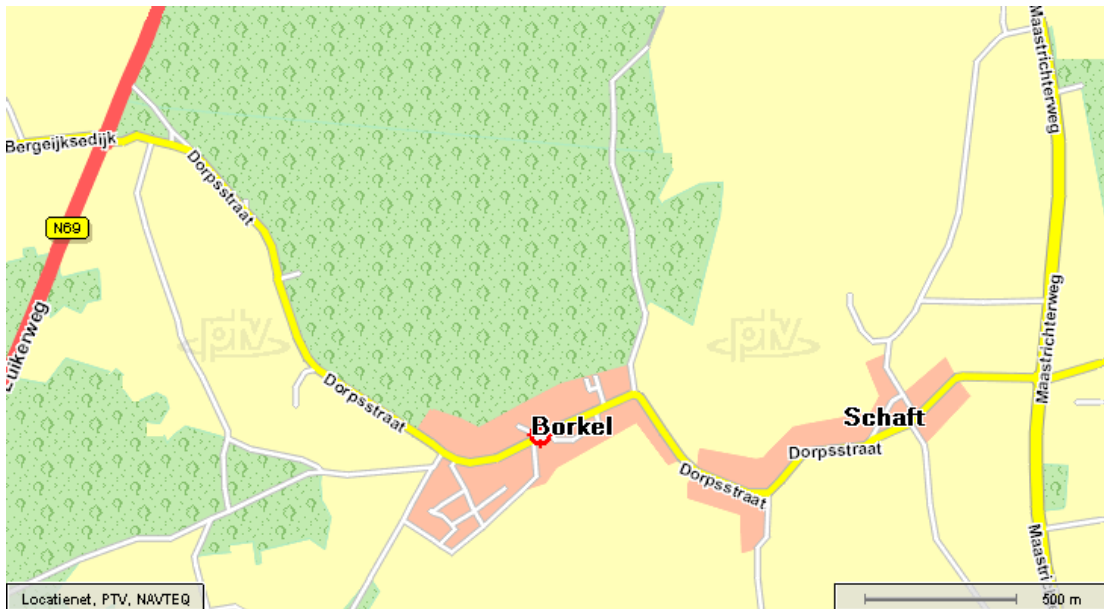
Makelaardij



PLATTEGROND:



SITUERING:



Kas

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Een huis koopt u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht dat in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang is bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om via onze makelaar om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelijke) koop. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper de bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Scholte Albers Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborg / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties

Een makelaar is wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop roerende zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, dan ook zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen aan ons kantoor kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.



Kas

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. 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.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder 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 de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is 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 een koop. 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 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.

4. 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.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen? Dat mag. Een 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 – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. 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 een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte 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. Een dergelijke 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 niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een “optie” kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e 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. Dit kan teleurstelling voorkomen.

8. 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 (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf 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.

