

TE KOOP



Ruurloseweg 16
Barchem

Vraagprijs € 449.900 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, heerlijke tuin met overkapping en vrijstaande garage... is dit misschien jullie nieuwe thuis?

Deze royale 2-onder-1 kap woning heeft een ruime, lichte woonkamer v.v. serre en houtkachel, gezellige keuken, sfeervolle tuin met heerlijke overkapping en royale garage met kelder! Op de verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, een zonnig balkon en de moderne badkamer. De 2e verdieping biedt nog een royale 4e slaapkamer. De woning is behoorlijk onder handen genomen, heeft vorig jaar een complete gevelreiniging ondergaan en is verder verduurzaamd. Bosrijk gelegen, in het dorpshart van Barchem met o.a. bakker, horeca, basisschool en een speeltuin op loopafstand.

Indeling

Begane grond:

Achter de voordeur word je ontvangen in de royale hal met garderobe, meterkast, trapopgang en toiletruimte. De L-vormige woonkamer is, mede door de serre, de vele ramen en de witte houten vloer heerlijk licht, v.v. sfeervolle houtkachel en airco. De gesloten keuken is uitgevoerd met een nette en complete inbouwkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur en deur naar de tuin.

De achtertuin en zijtuin zijn zeer zonrijk gelegen en zijn werkelijk een verlengstuk van de woning! Onder de royale houten overkapping kun je heerlijk genieten van de rust en privacy en biedt een fraai uitzicht op de verzorgde tuin. De vrijstaande, royale garage van 24m² met kelder, biedt ruimte aan auto en fietsen maar is ook handig voor opslag of hobby aan huis.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 comfortabele slaapkamers, de grootste slaapkamer heeft airco en een vaste garderobekast. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon dat op het zonrijke Zuiden georiënteerd is.

De moderne badkamer is uitgevoerd met douche, wastafel met meubel, 2e toilet en een designradiator.

2e verdieping:

Middels vaste trap te bereiken gerenoveerde 2e verdieping inclusief een royale 4e slaapkamer alwaar het dak recent geïsoleerd en afgewerkt is. De CV-opstelling bevindt zich hier op de voorzolder, inclusief wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger en onder het knieschot is lekker veel bergruimte.



Kenmerken:

- Bouwjaar: 1971, woonoppervlakte: 134 m², perceeloppervlakte: 303 m²
- Externe bergruimte: 29 m², inhoud: 476 m³
- Royale houten overkapping in de verzorgde tuin
- Verwarming middels CV-combiketel (Remeha 2019) en 2 airco units
- Energielabel A, benedenverdieping veelal HR++ beglazing 2025
- 13 zonnepanelen, vernieuwde meterkast in 2024
- Gevel- en vloerisolatie aangebracht in 2021, dakisolatie en gevelreiniging 2024

Aanvaarding: in overleg

Welkom aan de Ruurloseweg 16!

Kom binnen! In deze lichte en royale hal is ruimte genoeg voor de garderobe en opbergmogelijkheden onder de trap. Naast een keurig toilet met fonteintje is er een vernieuwde meterkast, een deur naar de woonkamer en de keuken.



Heerlijk licht en ruim

Deze L-vormige woonkamer is, mede door de serre op het Zuiden, de vele ramen en de witte houten vloer heerlijk licht. Er is een sfeervolle houtkachel en een airco aanwezig voor het bijverwarmen of koelen in de zomer. Vanuit de eethoek is er een deur naar buiten.







Nette en complete keuken

Vanuit de hal of de woonkamer kun je de keuken bereiken, deze is uitgerust met een complete inbouwkeuken, waaronder granieten werkbladen, vaatwasser en een royaal vijfspots-gasfornuis met ruime heteluchtoven.

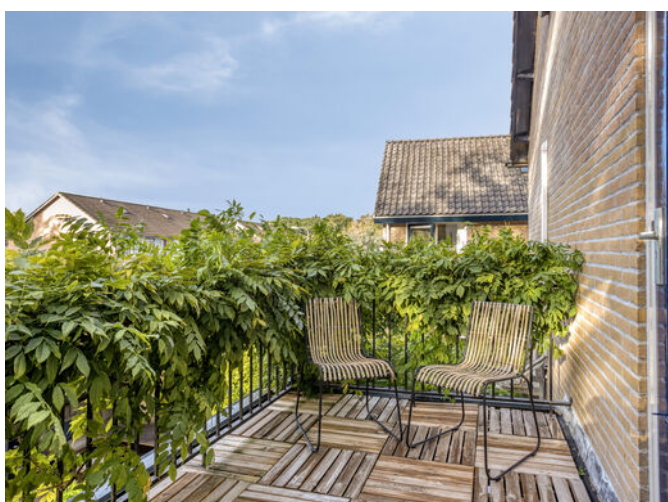






Bovenverdiepingen

De badkamer is in 2019 gerealiseerd en de hele 1e verdieping is in 2021 v.v. HR++ glas. De 3 slaapkamers zijn royaal bemeten en dan is er op de 2e verdieping nog meer ruimte! Hier is tevens het hele dak recent geïsoleerd en afgewerkt.





Privacyvol genieten in de tuin

De achtertuin en zijtuin zijn zeer zonrijk gelegen en zijn werkelijk een verlengstuk van de woning! Onder de royale overkapping kun je heerlijk genieten van de rust en privacy met uitzicht op de verzorgde tuin en de bomen eromheen.





Wat een ruimte!

Achter het huis is een oprit met grote eigen garage met ruime bergkelder, een perfecte multifunctionele ruimte voor fietsen en de auto maar ook handig voor opslag of hobby aan huis. De tuin biedt zon en schaduwplekken en heeft verschillende zitjes.









PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



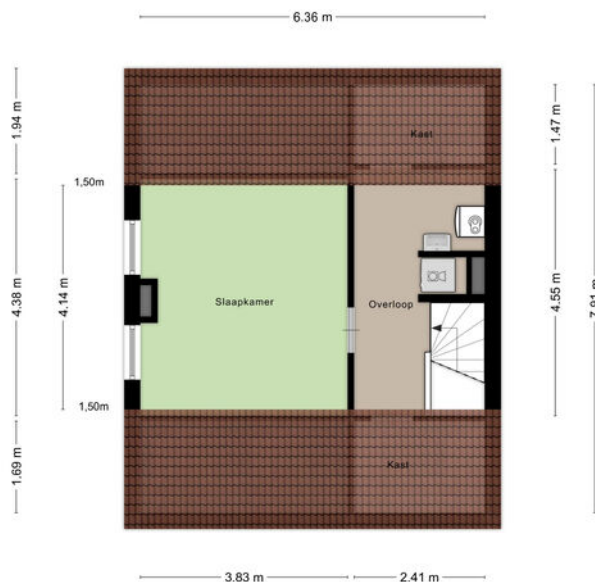
PLATTEGRONDEN



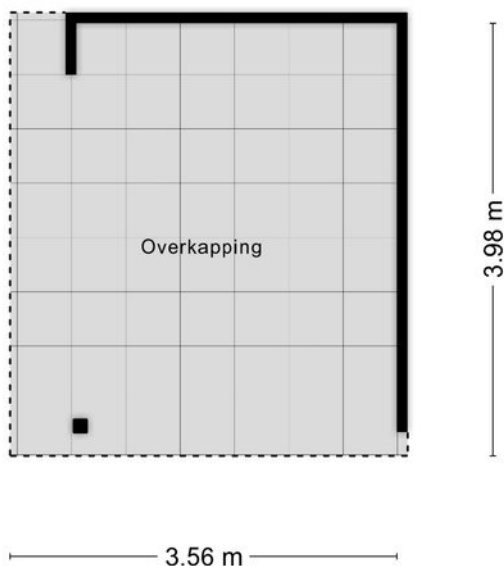
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGRONDEN



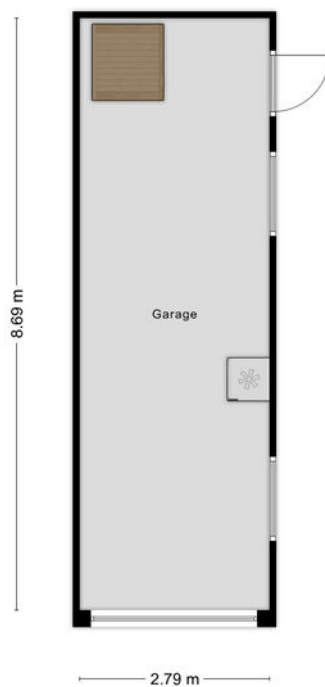
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



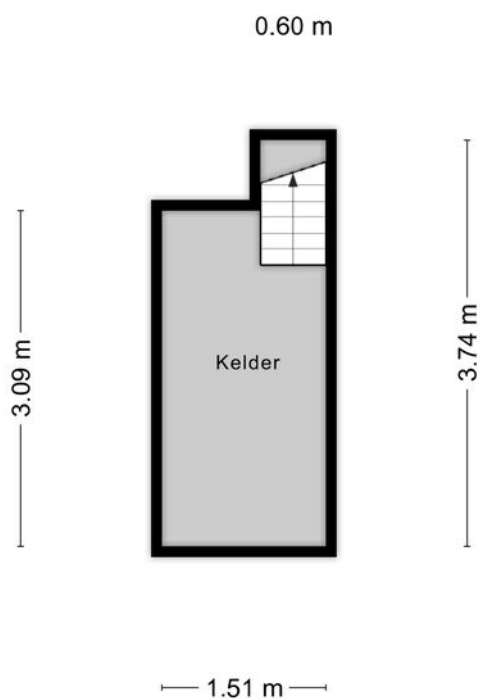
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



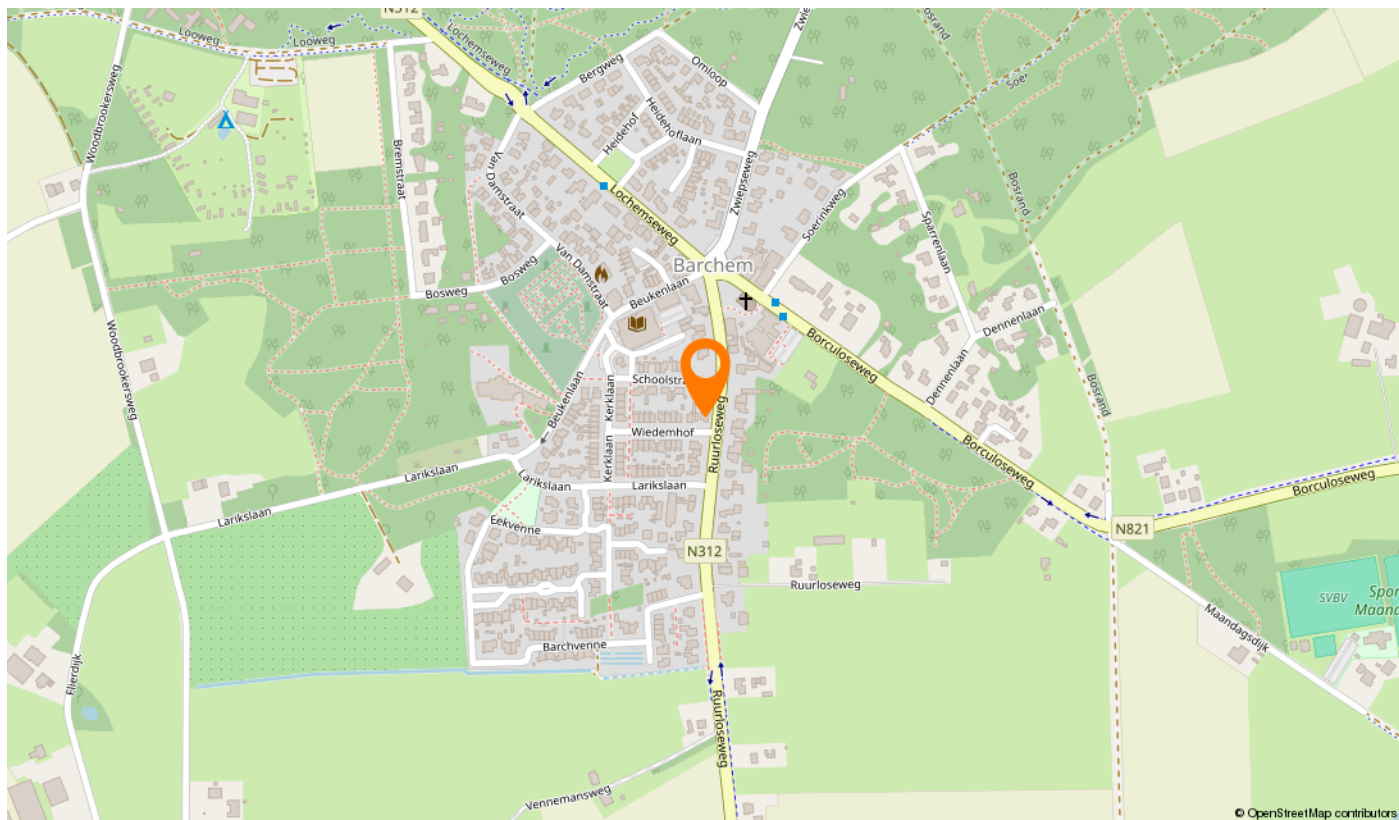
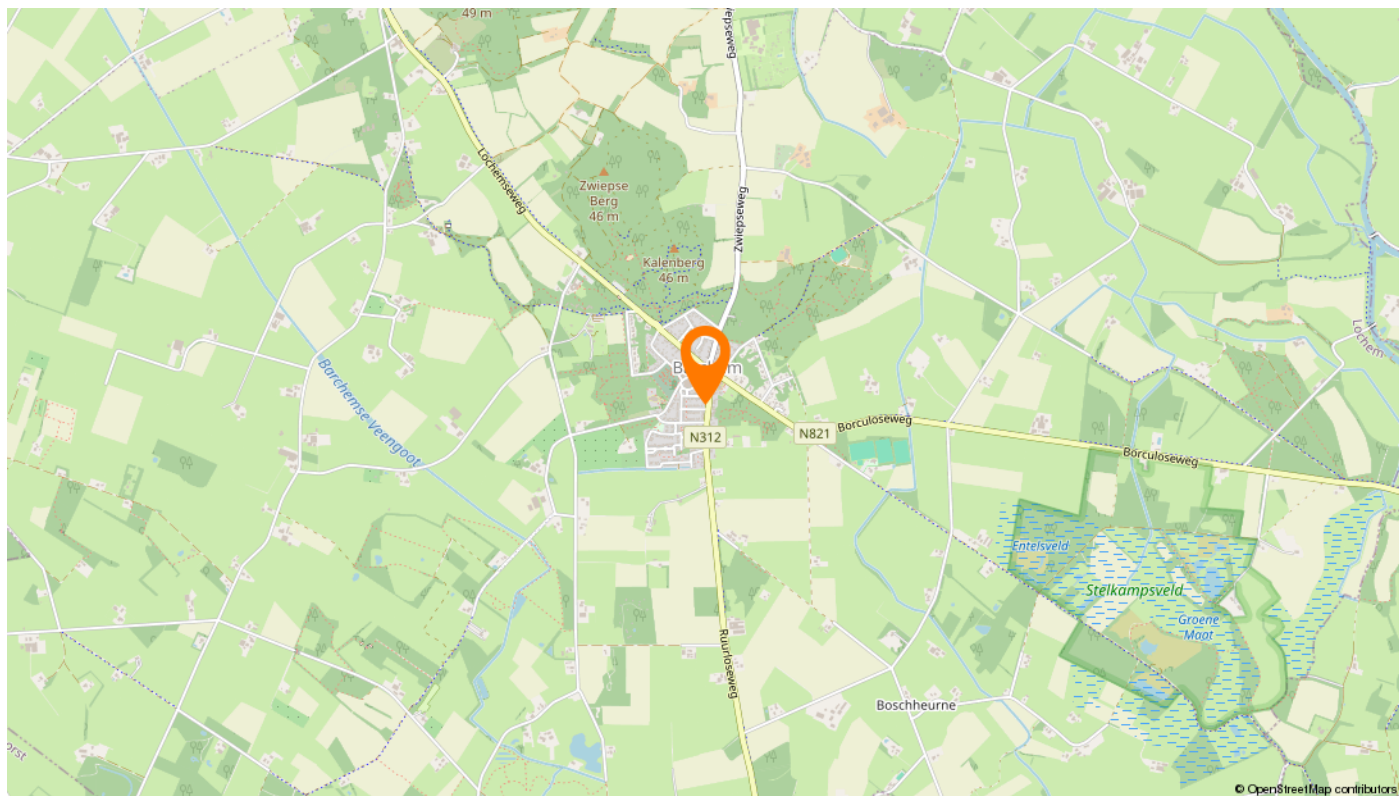
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenaccessoires, te weten			
- Ophangrek pannen en messen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse boompjes in kuip		X	
Tuin - Verlichting/installaties			



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Buitenverlichting	X		
Lichtsnoer overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



OVER ONS

Huis kopen of verkopen? Dat betekent een verandering in uw leven. Een spannende en drukke tijd breekt aan. Veel om over na te denken, of u nu gaat kopen of verkopen. Het is belangrijk dat u niets over het hoofd ziet, want dat kan grote gevolgen hebben. Hulp komt daarbij dan zeker goed van pas.

Want waar moet u precies op letten? Welke prijs is in deze tijd reëel? Hoe brengt u uw huis zo goed mogelijk in beeld, juist terwijl er nu zoveel aanbod is? Wie maakt potentiële kopers enthousiast of wijst u op belangrijke details als u wilt kopen? Ieder zijn vak!

Misschien wilt u een deel van het werk zelf doen, maar graag met de expertise van een specialist bij de hand? Of wilt u een full service dienstverlening met volledige begeleiding? Alles is mogelijk en bespreekbaar bij Pikeur Makelaars. Onze passie voor het maken van de beste deal voor beide partijen gecombineerd met onze jarenlange ervaring als NVM makelaar, zorgt gegarandeerd voor service op maat. Uw zoektocht naar een nieuw thuis, of naar een geschikte koper voor uw huis, wordt vanaf nu vooral een spannende én leuke fase!

Wilt u zorgeloos een huis kopen of verkopen? Neem dan contact met ons op!



DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat jouw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop jij het contract van jouw nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat jij weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van jouw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

5. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te ver- kopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop- overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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.

10. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



AANTEKENINGEN



BEKIJK DEZE WONING OOK ONLINE!

www.ruurloseweg16-1.nl



INTERESSE

IN DEZE WONING?




Pikeur
MAKELAARS
Alles in huis

