Maas & Merwe
MAKELAARDIJ

TE KOOP

Rijswijk (NBr)
Onderweg 2

Twee vrijstaande woningen op ruim kavel.

Onderweg 2 te Rijswijk (NBr)
Vraagprijs € 549.000 k.k.

Bent u opzoek naar twee vrijstaande woningen op een royaal kavel dan hebben wij voor u de ideale oplossing aan de Onderweg 2 in Rijswijk. Aan het einde van een doodlopende straat op een fijne en rustige locatie vindt u dit ruime aanbod.

Het geheel is royaal van opzet, met veel vrijheid rondom de twee woningen, die elk hun eigen tuin en privacy hebben. Heerlijk vrij gelegen met veel groen en volop parkeergelegenheid. Hier hoor je nog de vogels fluiten en de kippen in de ren kakelen. De prachtige uiterwaarden van Rijswijk aan de Maas bevinden zich letterlijk op een steenworp afstand.

De hoofwoning is bijzonder gezellig van sfeer en indeling en van alle gemakken voorzien. Waaronder twee woonkamers, waardoor u zich even samen heerlijk kunt terugtrekken terwijl de kinderen in de ‘andere’ TV kijken. Ook is er zowel op de begane grond als op de verdieping een badkamer beschikbaar. Gemak dient de mens.

Verder beschikt u o.a. over vijf slaapkamers, een grote woonkeuken en een praktische kelder. Een van de slaapkamers bevindt zich op de begane grond met de badkamer en suite en maakt de woning voor alle doelgroepen geschikt. Waaronder levensloopbestendig wonen, werken aan huis, generatiewonen, bed and breakfast, etc.

De bijwoning is in 2018 gebouwd als zorgwoning en alles is fonkelnieuw. De stijl en smaak van de keuken en de trap naar de eerste verdieping kunt u zelf nog helemaal kiezen en plaatsen. Verder is de woning compleet.
Rijswijk krijgt op korte termijn een prachtig nieuw dorpswinkelcentrum op enkele minuten wandelen afstand. Ook dat is lekker praktisch.

INDELING HOOFDWONING

Begane grond: Voordeur naar entree met toilet, trap naar de verdieping en deur naar de keuken. Grote woonkeuken met hoekopstelling en directe toegang tot beide woonkamers en de ruime kelder. Knusse woonkamer aan voorzijde en een grote woonkamer met lekker veel daglicht. Via een raam zijn beide woonkamers visueel met elkaar verbonden. Grote slaapkamer met badkamer en suite voorzien van douche, ligbad, toilet en wastafel in lichte kleurstelling. Entree achterzijde met ruime hal, trap naar de grote bergzolder met de CV ketel en toegang tot zelfstandig toilet en bergruimte met de witgoedaansluitingen.

Verdieping: centrale overloop met vaste kast en toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Drie slaapkamers bevinden zich in het voorste deel van de woning. De 4e grote slaapkamer met extra bergruimte en dakkapel bevindt zich in het midden van de woning. De badkamer is voorzien van vaste kastruimte, wastafel met meubel, toilet en douche.

INDELING 2e WONING

Begane grond: entree via de dubbele garagedeuren naar de ruime garage. Vanuit de garage betreedt u de gang naar de badkamer en de woonkamer. Ruime badkamer voorzien van elektrisch verwarmde vloer, inloopdouche, wastafel met meubel en toilet. Ruime woonkamer met open keuken voorzien van elektrisch verwarmde vloer en dubbele tuindeuren met mooi zicht op en toegang naar het terras en de tuin. Ten behoeve van een nog te plaatsen keukenopstelling zijn de aansluitingen voorbereid.

Verdieping: overloop met toegang tot de twee grote slaapkamers.

BUITENOM

Grote tuin en semi verharde oprit en parking. Diverse gazons, plantenborders, struiken en bomen. De hoofdwoning beschikt over een sfeervol overkapt terras aan de zuidzijde. Bijzonder zijn ook de gezellige schommelbanken in cirkel opstelling, waarin je heerlijk kunt genieten van elkaar, de tuin en de zon.

Zowel aan de noord- en zuidzijde van de eigen grond ligt op de belendende percelen een grasveld c.q. weide met bomen, wat het geheel nog wat vrijer en extra groen maakt. Dat geldt ook voor een deel van de westzijde. De klim- en speelopstelling, een verzonken springtrampoline en de gezellige kippenren met nacht-

Twee woningen op 1.367 m2

KENMERKEN

Soort woning:	Vrijstaand.		
Type woning:	Eengezinswoning.		
Ligging:	Aan rustige doodlopende weg. In de kom.		
Woonplaats:	Rijswijk.		
Voorzieningen:	Rijswijk is een gemoedelijk Brabants dorp dat beschikt over een eigen dorpswinkelcentrum met o.a. een supermarkt, warme bakker, slager, winkel in huishoudelijke artikelen & speelgoed, kledingzaak, kapper, optiek en meer. Ook vindt u er een cafetaria, restaurant, basisschool, sporthal, diverse kerken en een bloeiend verenigingsleven. Er is een busverbinding met Gorinchem en Den Bosch en de snelweg A27, afslag Nieuwendijk, bereikt u in 14 minuten. Het dorp is prachtig gelegen tussen het mooie natuur- en wandelgebied Het Almbos en rivier de Maas en biedt daarmee een ruime variëteit aan wandel-, fiets-, vis-, zwem- en watersportmogelijkheden.		
Kadastraal bekend:	Woudrichem H 2318		
Bouwjaar:	1954		
Perceeloppervlak:	1.327 m2		
Inhoud woning ca.:	615 m3		
Woonoppervlak ca.:	157 m2	Overige inpandige ruimte: Gebouwgebonden buitenruimte: Externe bergruimte/2e woning:	30 m2 0 m2 150 m2
Aantal kamers:	8	Aantal slaapkamers:	5
Tuin en erf:	Grote groene tuin op het zuiden en westen met een diversiteit aan bomen, struiken, plantenborders en gazon. Overkapt terras . Wandelpaden van sierklinkers. Oprit en ruime parking eveneens van grasbetontegels.		
Bouwaard:	Gemetselde gevels in spouw opgetrokken en met pannen gedekt systeemdak. Gestucte witte deel oostgevel van bouwblokken.		
Vloeren:	Begane grond van (systeem) beton. Verdieping houten balken.		
Kozijnen:	Volledig kunststof m.u.v. 2 houten ramen.		
Isolatie:	Gevels zijn geïsoleerd en ramen van dubbel glas voorzien.		
Energielabel:	Voorlopig energielabel F.		
Keuken:	Keuken in lichte kleurstelling voorzien van inbouwkoelkast, gasfornuis, afzuigkap en oven.		
Badkamer begane grond:	Volledig betegeld, lichte kleurstelling, met inloopdouche, ligbad, wastafel met badmeubel, design radiator en toilet.		
Badkamer verdieping:	Volledig betegeld, wastafel met badmeubel, douche en toilet.		

KENMERKEN

Aantal toiletten:	Drie toiletten. 1 x zelfstandig, 2 x op badkamer.
Meterkast:	Conventioneel, 7 groepen en aardlekschakelaars.
Verwarming:	Bosch - groot formaat. Warm water boiler 150 liter. Lange woonkamer v.v. vloerverwarming.
Centrale afzuiging:	Badkamer en toilet.
Vaste lasten:	Gas en elektra: € 250,00 per maand Onroerende zaak belasting: € 00,00 per maand Waterschapslasten: € 00,00 per maand Rioolheffing € 00,00 per maand

KENMERKEN 2E WONING

Inhoud woning ca.:	400 m3		
Woonoppervlak ca.:	113 m3	Totaal vloeroppervlak ca:	150 m2
Aantal kamers:	4	Aantal slaapkamers:	2
Bouwaard:	Isolerende bouwblokken 33 cm muurdikte.		
Vloeren:	Begane grond van beton, verdieping houten balken.		
Kozijnen:	Kunststof.		
Isolatie:	Dak, gevels en vloeren plus dubbel glas.		
Keuken:	Is voorbereid met aansluitpunten voor leidingen en istallaties.		
Badkamer:	Inloopdouche, wastafel en toilet.		
Aantal toiletten:	1		
Verwarming:	Electrische vloerverwarming.		

BIJZONDERHEDEN

Informatieverstrekking:	Deze brochure beoogt u een goed beeld te geven van het aanbod en is met zorg samengesteld. Mochten er onverhoopt fouten of onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Dat geldt ook voor de opgegeven maten en indelingen.
Conditie:	In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom gesteld worden, te voldoen binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopakte tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen.

Overkapt terras.

Veel daglicht.

Ruime woonkeuken.

Twee woonkamers.

Slaapkamer begane grond.

Badkamer begane grond.

Vier slaapkamers op de verdieping.

Keuken in landhuisstijl.

Badkamer verdieping.

2e Woning.

Ruime woonkamer met open (voorbereide) keuken.

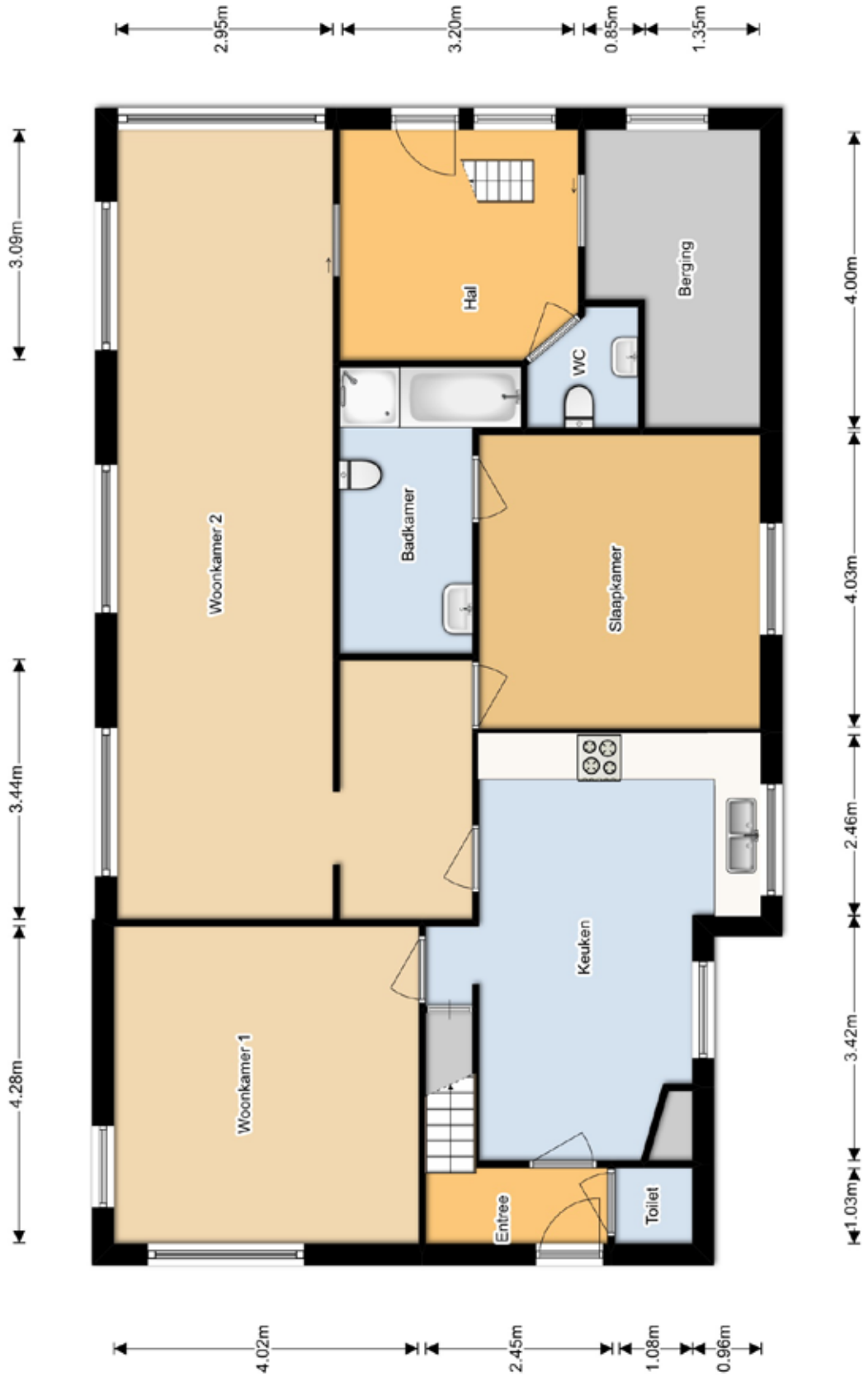
Sfeervolle badkamer.

Heerlijk groene tuin.

Volop privacy.

Zon en Schaduwplekjes.

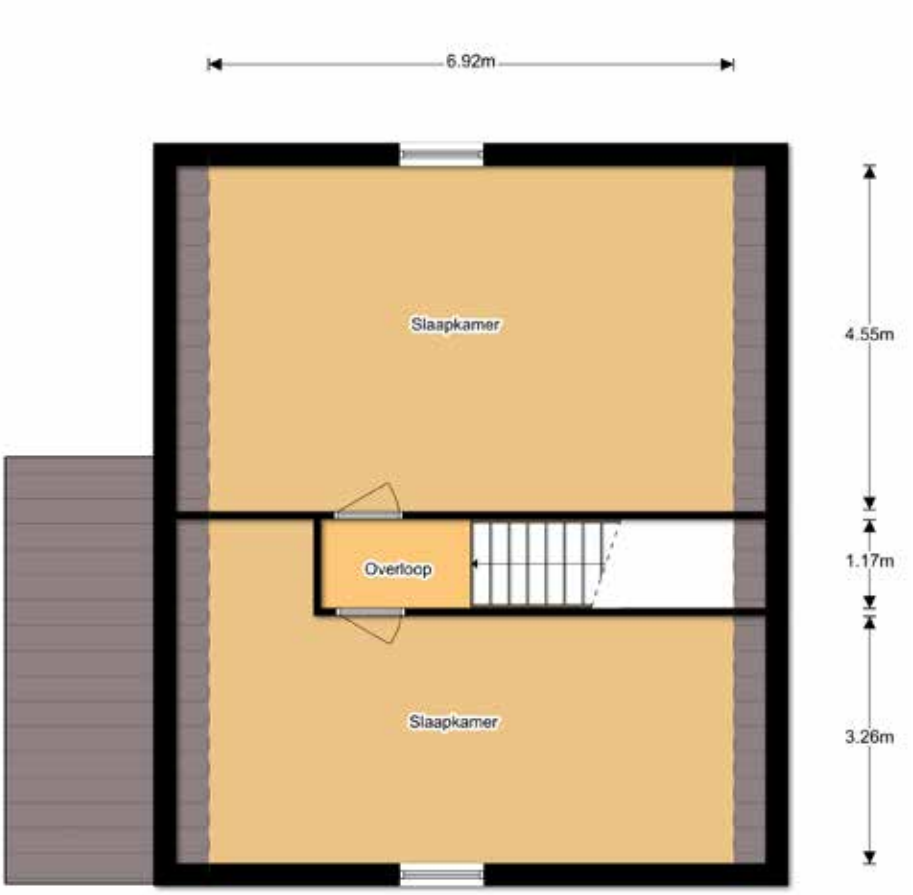
INDELING
BEGANE GROND



INDELING
EERSTE VERDIEPING

INDELING
BEGANE GROND
2e WONING

INDELING
EERSTE VERDIEPING
2e WONING



KADASTER

Kadastraal bekend gemeente Altena, Woudrichem sectie H, nummer 2318 groot 13 are en 67 centiare (1.367 m2)

KOPERS INFORMATIE

Wie op het punt staat een huis te kopen, wordt geconfronteerd met diverse vragen. De makelaarspraktijk leert dat weinig mensen precies weten hoe de vork in de steel zit, terwijl de belangen groot zijn.

Kosten koper (k.k.)

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

Overdrachtsbelasting:	belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%).
Kosten transportakte:	bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven.
Financiering:	indien u een hypotheek nodig heeft wordt u geconfronteerd met:
	advieskosten voor de financiering;
	taxatiekosten voor het verkrijgen van de hypotheek;
	kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris.

Eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)
De totale 'kosten koper' belopen over het algemeen circa 4% van de koopsom.

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet, of als zijn makelaar nadrukkelijk aangeeft in onderhandeling te zijn. Indien partijen ‘onder bod’ zijn, mag een belangstellende wel een bod doen, maar de verkopende makelaar gaat daar pas op in als de onderhandelingen met de eerste bieder zijn beëindigd. Overigens mag er wel worden onderhandeld met meerdere partijen, mits de makelaar dit kenbaar maakt. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende partij besluiten de onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan hij bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bieders gelijke kans hebben een bod uit te brengen.

Optie

Een optie is een eerste recht van koop, wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optieperiode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Biedingprocedure

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Een onderhandelbaar bod wordt besproken met de verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Aanvaarding van een bod (zowel schriftelijk als mondeling) doet de koop tot stand komen. Als de verkopende partij het bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden ook de koop tot stand brengen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkoper eerder heeft gedaan dan komt het eerdere bod te vervallen. Dus ook als partijen “naar elkaar toekomen”in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om zijn tegenbod weer te verhogen en de koper kan zijn bod weer verlagen. Een bod kan worden herroepen zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verboden.

Bod

in een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven.
- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.
U dient in uw bod te vermelden dat dit “onder voorbehoud is”.

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens de onderhandelingen kunnen partijen het mondeling eens worden over zaken als prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De verkopende makelaar legt deze afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Nadat beide partijen deze akte hebben ondertekend, ontvangt de koper een afschrift hiervan. Vanaf dat moment gaat voor de koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Daarna is hij onherroepelijk, behoudens de ontbindende voorwaarden.’

Word je automatisch koper als je de vraagprijs biedt?

Deze misvatting geeft vaak aanleiding tot teleurstellingen. De vraagprijs is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is niets anders dan het doen van een bod. De verkoper bepaalt of hij dat bod aanvaardt of niet, en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Waar staat de makelaar?

Soms ontstaat er verwarring omdat de koper ten onrechte veronderstelt dat de verkopende makelaar ook zijn belangen behartigt. Daardoor kunnen er vervelende situaties ontstaan. Een makelaar behartigt in principe alleen de belangen van degene die hem inschakelt. Het kan daarom raadzaam zijn een eigen makelaar in de arm te nemen, zowel bij koop als bij verkoop van een woning.’

Informatie en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn melden aan de potentiële kopers. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard zelf een makelaar inschakelen om hem bij de koop te begeleiden. Wij gaan ervan uit dat u als koper, voordat 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.

Asbest clausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen die gebouwd zijn voor deze periode een asbestclausule op in het koopcontract.
Wanneer u meer wilt weten over asbest in en om het huis kunt u contact opnemen met VROM,
telefoonnummer: 0900-8052

Koopakte

In de koopakte worden de gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, datum van aanvaarding en eventuele ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering. Ook wordt een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Deze wordt binnen 5 weken na overeenstemming van de verkoop en koop, op de rekening van de notaris gestort of afgegeven als bankgarantie. De notaris maakt vervolgens een conceptakte die alvast kan worden doorgenomen.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarin de koper de zaak bezichtigd en aangetroffen heeft met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Maas & Merwe
MAKELAARDIJ

T. 0416 - 697172 · www.maasenmerwe.nl · info@maasenmerwe.nl

Nijverheidstraat 43 · Wijk en Aalburg