

TE KOOP



Villersgengske 2, 's-Heerenberg

Vraagprijs € 750.000,= k.k.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL
makelaars.nl
sinds 2007



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Soort
Villa

Type
Vrijstaande woning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
2002

Aantal kamers	7
Inhoud	1055 m³
Perceeloppervlakte	1203 m²
Woonoppervlakte	280 m²
Ligging	In centrum, in bosrijke omgeving
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie
Warmwater	C.v.-ketel
Kabel	Glasvezel
Zonwering	Ja
Garage	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra
Tuin	Rondom





> Omschrijving

Zeer goed onderhouden en op een ruime kavel gelegen VRIJSTAANDE VILLA met inbandige garage, parkeergelegenheid voor meerdere (minimaal 4) auto's op eigen terrein en een fraai aangelegde, royale en zonnige tuin met tuinhuis en meerdere terrassen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.

Door het ontwerp van en de aanleg door een tuinarchitect biedt de tuin veel privacy, zeker voor een villa die in het centrum ligt, dat mag als uniek beschouwd worden!

De onder architectuur getekende en gebouwde villa ligt in het centrum van 's-Heerenberg, nabij Kasteel Huis Bergh met haar Plantage alsmede op slechts enkele autominuten van A12/A3.

Kantoor/praktijkruimte aanwezig, maar wonen en slapen op de begane grond is ook mogelijk.

Begane grond: Entree/hal met trapopgang en meterkast, toiletruimte met zwevend toilet, urinoir en fonteintje, zeer royale woonkamer met sfeervolle gashaard, eetkamer voorzien van een houten vloer met schuifpui naar terras.

Gesloten woonkeuken (2009) voorzien van luxe inbouwkeuken met diverse apparatuur en toegang tot terras, 2e hal met kastenwand, kantoor/slaapkamer, bijkeuken/wasruimte met toegang tot terras, garage met 2x dubbele deuren en zolder.

Verdieping: Ruime overloop, toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, inloopkast, 4 slaapkamers waarvan 2 met een badmeubel en 1 met een vaste kast, badkamer met hoekbad, inlopdouche, 2 wastafels, designradiator en vloerverwarming, zolderruimte.

Zolder: Via vlizotrap bereikbare zolderberging met opstelling c.v.-ketel.

Bijgebouw: Houten tuinhuis en stenen berging.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 2002;

Inhoud $\pm 1.055 \text{ m}^3$;

Perceelsoppervlakte 1.202 m^2 ;

Woonoppervlakte $\pm 280 \text{ m}^2$, overige inbandige ruimte $\pm 47 \text{ m}^2$,

gebouw gebonden buitenruimte $\pm 6 \text{ m}^2$, externe berging $\pm 41 \text{ m}^2$;

Royale oprit geschikt voor 4 auto's;

Buiten schilderwerk houten delen circa 2015, stucwerk september 2020;

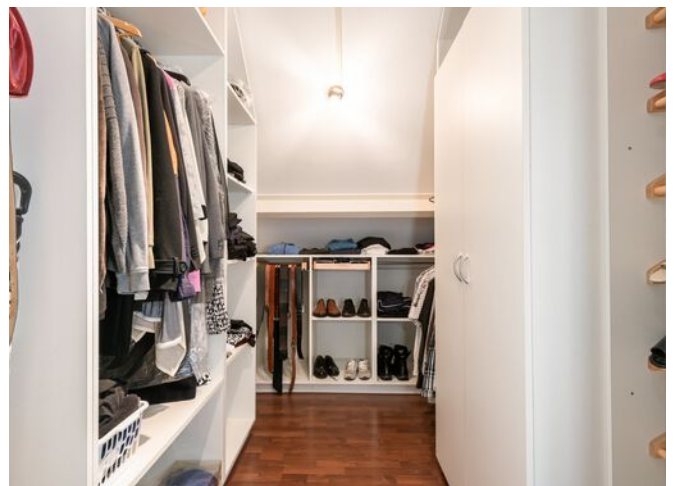
Bouwtechnisch rapport aanwezig;

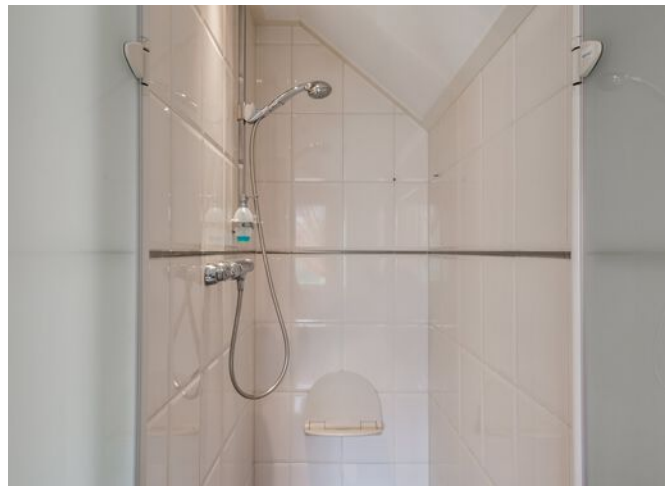
Meetrapport conform NEN-voorwaarden aanwezig;

Aanvaarding in overleg.











> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

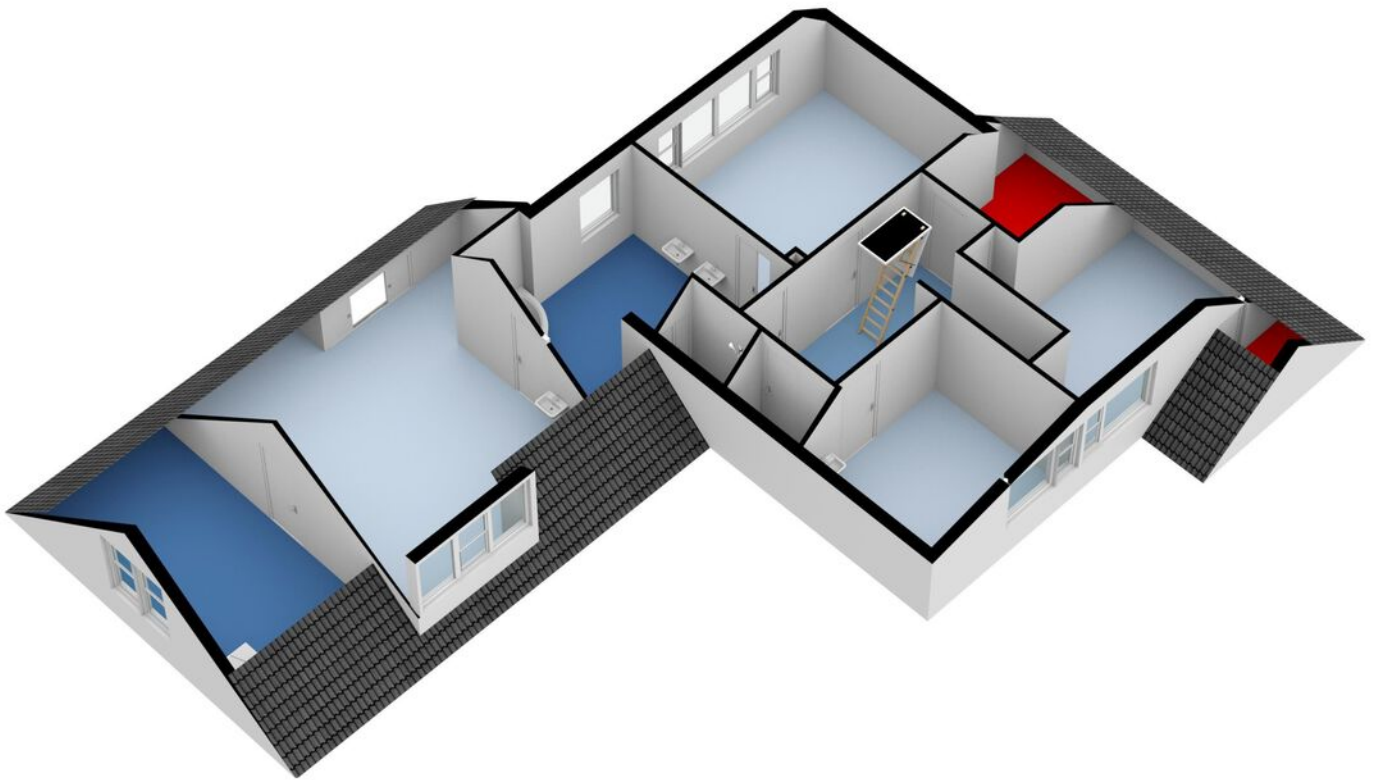
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

Villersgengske 2 - s Heerenberg
Tweede Verdieping



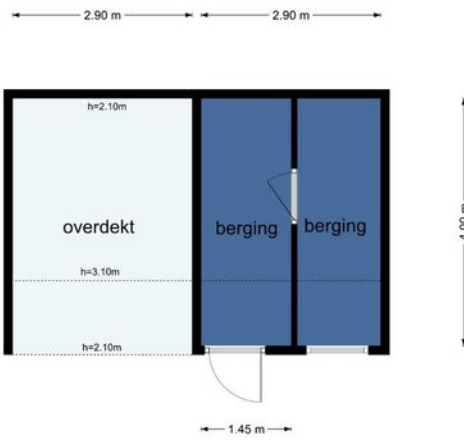
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrund



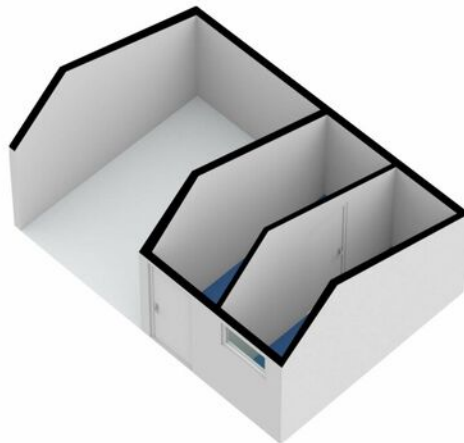
> Plattegrond

Villersgengske 2 - s Heerenberg
Berging



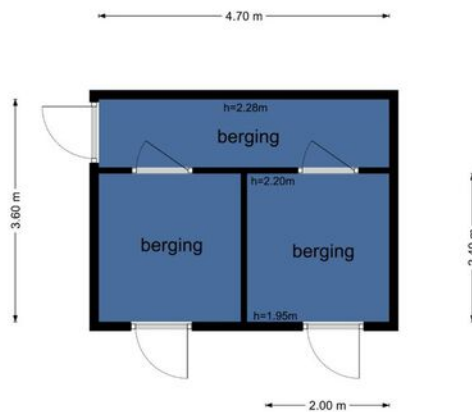
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenzo.nl

> Plattegrond



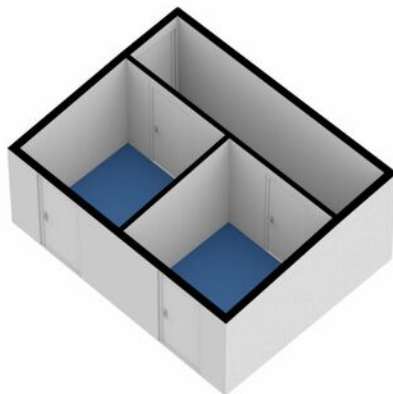
> Plattegrond

Villersgengske 2 - s Heerenberg Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrund

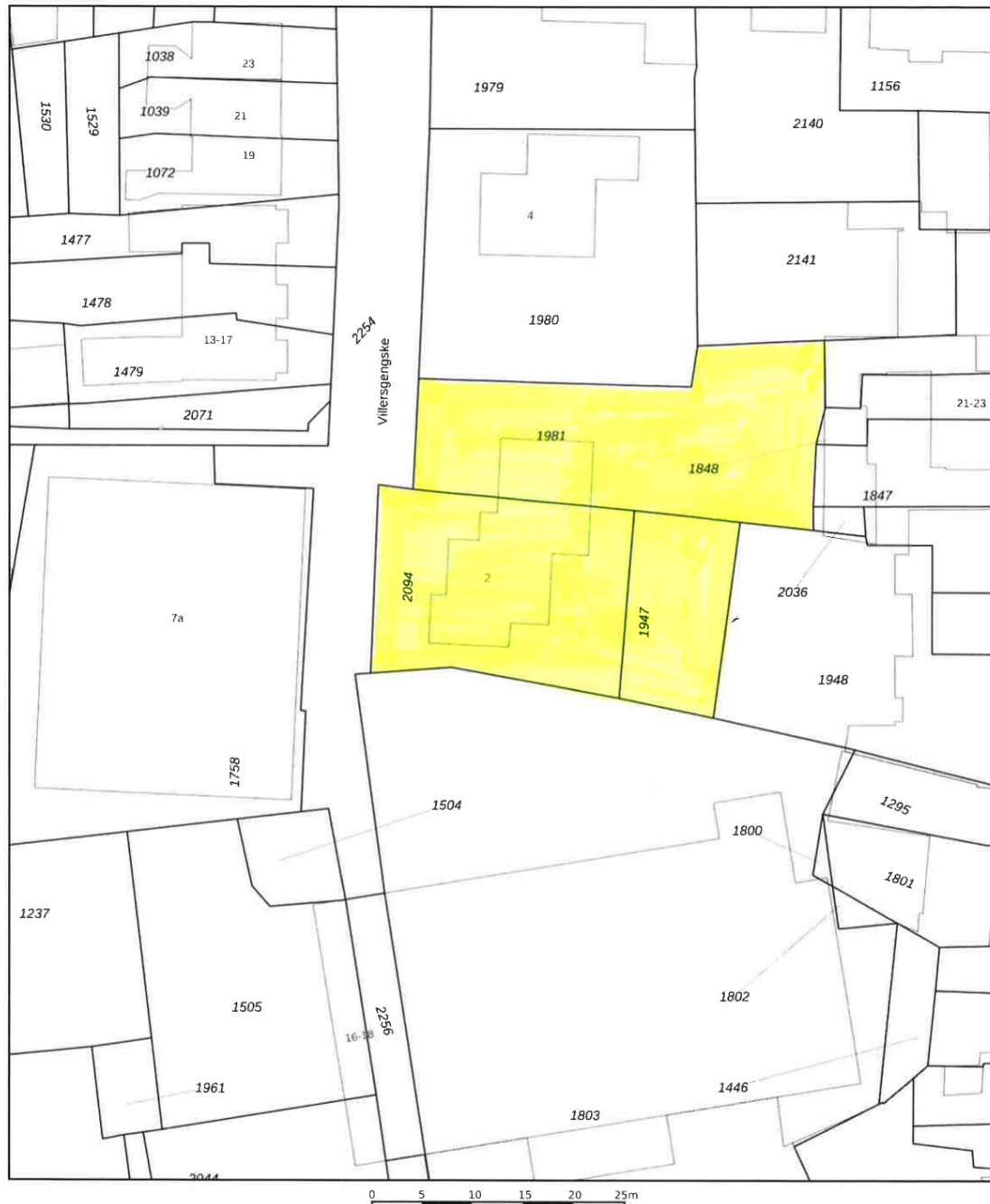



> Kadaster

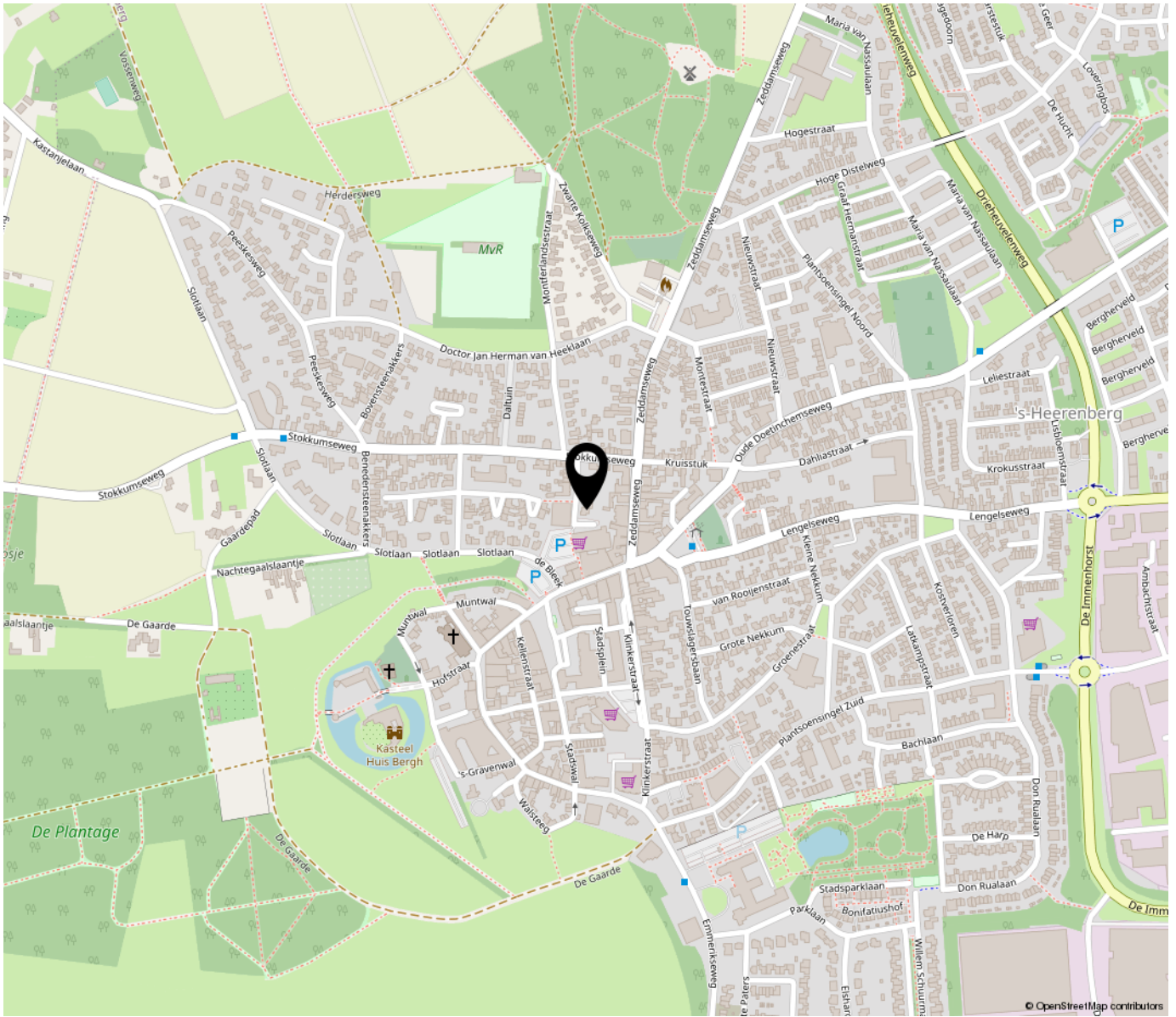
Ontdek het perceel...
van Villersgengske 2

Kadastrale kaart

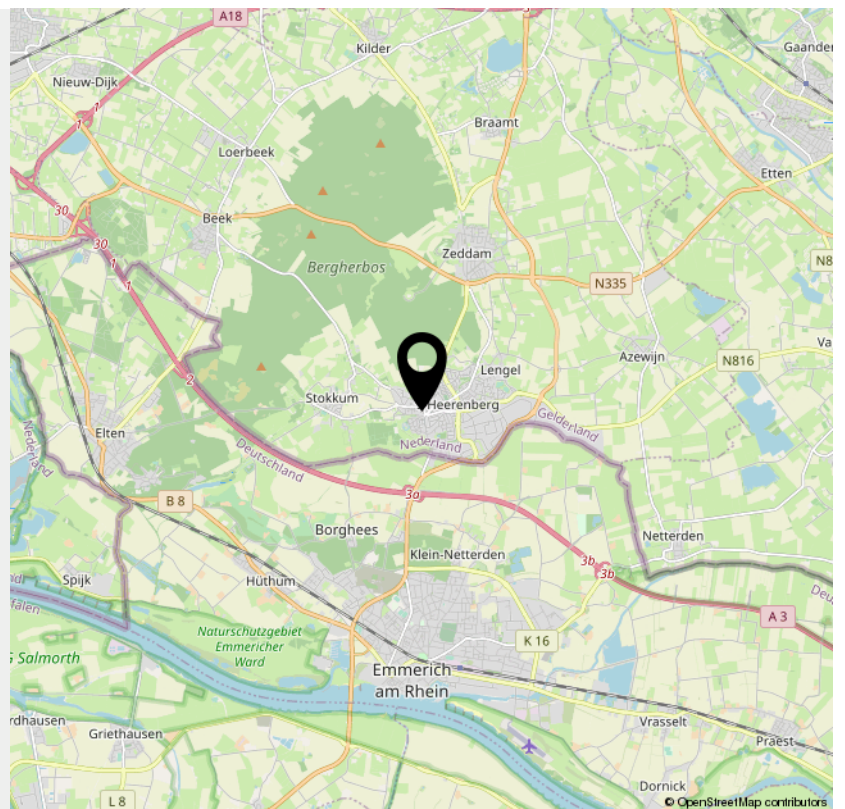
Uw referentie: Villersgengske 2 sHb



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Heerenberg Sectie G Perceel 2094</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten (+legplanken etc.)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eettafel			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver + vissen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinberegeninginstallatie met grondwaterpomp	X		
Tuin - Bebouwing			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Fontein	X		
- Buiten eettafel			X

> Algemene verkoopinformatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc.

Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus 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.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod).

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële 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 biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog 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 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. 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. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

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 veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent "kosten koper"?

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en 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 met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

Hypotheekvragen?

Weten hoeveel hypotheek je kunt krijgen? Of heb je andere woonvragen?

Onze Financieel Adviseurs helpen je graag en geheel vrijblijvend!

Bel Inge op (06) 12 64 27 93 of Erik op (06) 10 97 35 35



Rabobank

Beek

St. Martinusstraat 11
7037 AA Beek (gem. Montferland)
Telefoonnr.: 0316-531946

Didam

Lockhorststraat 4a
6942 AC Didam
Telefoonnr.: 0316-220770



Hansen Aaldering | RegioBank

Zelfstandig Adviseur

Financieel advies

hypotheken • verzekeringen • bankzaken

'Uw onafhankelijke (hypothek) adviseur in de regio !'

Hansen Aaldering Financieel Advies is sinds 1991 een begrip in de regio voor uw vragen over hypotheek, verzekeringen en bankzaken.

Onafhankelijk adviseur

Als **onafhankelijk (hypothek)adviseur** doen wij zaken met vrijwel alle hypotheekverstrekkers op de Nederlandse markt. Onze adviseurs vergelijken **meer dan 30 geldverstrekkers** waardoor u verzekerd bent van de hypotheek die het beste bij uw situatie past.

Onze werkwijze

U bent van harte welkom voor een **persoonlijk gesprek**. Ons eerste gesprek is **vrijblijvend** en hierin kunnen wij kennis maken en horen wij graag van u wat de wensen zijn. Wij geven u graag een **heldere en persoonlijke** uitleg. Zo kunt u met een **goed gevoel** de juiste keuze maken.

Ons team

Ons team bestaat uit 14 medewerkers met ieder zijn **eigen specialisme** op het gebied van hypotheek, verzekeringen en bankzaken. Ook zaken als een oudedagvoorziening, arbeidsongeschiktheid en nabestaandenvoorzieningen worden door ons bekeken. Dit geldt voor zowel de particulier als de zelfstandig ondernemer.

Interesse in
een **GRATIS**
hypothekgesprek?

Ook na kantooruren mogelijk.
Bel **0316-220770** of kijk op
www.hansenaaldering.nl

"ouderwetse service in een modern jasje"

Zomaar een greep uit hypotheekverstrekkers waarmee wij samenwerken;



RFA



Rosendaal Financieel Advies

Bij Rosendaal Financieel Advies kunt u terecht voor **advies en bemiddeling op het gebied van financiële producten.**

Ons kantoor is gespecialiseerd in het adviseren en bemiddelen op het gebied van **hypotheken** en **(lijfrente)producten voor pensioenaanvulling, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen** en **nabestaandenvoorzieningen.**

Wij komen bij u thuis, dus u hoeft nooit rekening te houden met kantooruren, wij houden rekening met u en uw beschikbare tijd ook in de avonduren. De eerste afspraak is altijd voor onze kosten, het kost u alleen een kop koffie. Ook op zaterdag zijn wij voor u bereikbaar.

Onze organisatie is **adviesvrij** en **onafhankelijk**. Dat wil zeggen dat wij geen enkele contractuele verplichting hebben met banken, geldverstrekkers en/of verzekeringsmaatschappijen. Zij hebben geen aandeel in ons bedrijf, de organisatie is volledig zelfstandig. Dit maakt het mogelijk om het belang van onze klanten altijd voorop te stellen.

Wij vinden het belangrijk om:

- Duidelijkheid te geven over wat wij voor u doen, wat u van ons krijgt en wat u daarvoor betaalt;
- Een objectieve analyse te maken van financiële instellingen, waarbij gekeken wordt welke partij het best aansluit bij uw wensen en mogelijkheden;
- U een persoonlijk advies te geven passend bij uw wensen, mogelijkheden en situatie;
- U nazorg te bieden en uw vragen op het gebied van financiële producten te beantwoorden.

Uw belangstelling gewekt of wilt u meer informatie? Laat het ons weten.

Wij nemen graag contact met u op.



“Wij stellen het belang van onze klanten altijd voorop.”

Koen Rosendaal

Hypotheken

Pensioenen

Inkomensverzekeringen

Financiële planning

FINANCIEEL ZEKER

AANGESLOTEN BIJ

Rosendaal Financieel Advies

Montferlandsestraat 3

7041 CH 's-Heerenberg

T: 06-19195638

E: koenrosendaal@financieel-zeker.nl

W: rosendaalfinancieeladvies.nl



Erik Rosendaal
NVM NVM Register Makelaar Taxateur
06-53693152



Leo Roeterink
NVM Register Makelaar Taxateur
06-54203352



Marga Hendriksen-Te Booij
Medewerker Binnendienst



Wendy Duinkerken-Medze
Medewerker Binnendienst



Marie-José Mijnen-Dellemann
Medewerker Binnendienst



Sjoerd Rosendaal
NVM Kandidaat Makelaar Wonen
06-12509272



Miranda Tiemessen-Smithuysen
NVM Assistent Makelaar Wonen i.o.
06-82395306.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL
makelaars.nl
sinds 2007