




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Grundel 28
1435 KM Rijsenhout
€ 649.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp**

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Grundel 28



Woonoppervlakte: 124 m²



Perceeloppervlakte: 192 m²



Inhoud: 420 m³



Bouwjaar: 2021



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 649.000 k.k.



Omschrijving Grundel 28

Deze zeer keurige en energiezuinige eindwoning uit 2020, met hoogwaardige afwerking is gelegen in een gezellig hofje in Rijsenhout. De woning heeft 3 zeer ruime slaapkamers, een privacy biedende ruime tuin, 14 zonnepanelen en wat te denken van de heerlijke tuinkamer van ruim 20m² waar u het jaar rond kunt vertoeven!

Begane grond

De strakke entree heeft een meterkast, toilet, trap naar verdieping en toegang naar de woonkamer met open keuken middels een zwart stalen deur. Vanuit de hal is de betonsirre met vloerverwarming doorgelegd naar de woonkamer en open keuken

De hoogwaardige keuken is zeer compleet te noemen en is gelegen aan de voorzijde van de woning, met 2 openslaande deuren naar de voorzijde van de woning. De keuken heeft een koelkast, vaatwasser, zowel een stoomoven als een combi-oven, Quooker en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De antracietkleurige keuken heeft een licht aanrechtblad en bijpassende spatrand. Leuk detail is het barretje wat er in de keuken is gecreëerd, hier kunnen een 3-tal krukjes geplaatst worden.

De woonkamer heeft hét! Strakke wanden en plafond, een betonsirree vloer met vloerverwarming, warme kleuren aan de wanden en plafond, zwarte jaloezieën, een schuifpui (met elektrische screen) naar de achtertuin! En wat deze woning echt bijzonder maakt is de aangebouwde tuinkamer, bereikbaar vanuit de woonkamer. Momenteel is de tuinkamer in gebruik als tweede woonkamer. De tuinkamer heeft geheel rondom glas, een stoere tegelvloer, een stalen deur vanuit de woonkamer en toegang tot de tuin op het zuidoosten. De tuinkamer wordt verwarmd door de elektrische kachel aan de wand. Wat een heerlijke ruimte is dit!

Het toilet van de begane grond heeft een zwart zwevend toilet, zwarte tegelvloer en betonsirre wanden.

Eerste verdieping

De grijs geschilderde trap komt uit op de overloop met 2 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Over de gehele vloer van de eerste verdieping ligt een frans eiken vloer met strakke grijze plint. De ouderslaapkamer is dermate ruim, dat u middels een paar kleine aanpassingen een derde slaapkamer kunt realiseren. Alle wanden van deze verdieping zijn gestuct en alle vertrekken hebben moderne paneeldeuren. De beide slaapkamers hebben houten kozijnen met draaikiepramen met zowel een hor als rolluiken..



Omschrijving Grundel 28

De badkamer is net als de keuken ook hoogwaardig afgewerkt! De badkamer heeft een zwarte tegelvloer, een zwart zwevend toilet, een inloopdouche met zowel een regen- als handdouche en een badkamermeubel met natuursteen blad met fonteintje geïntegreerd.

De wanden van de badkamer zijn afgewerkt met betonsirre, het strak gestucte plafond heeft een aantal spotjes. De ventilatie vindt plaats via de mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

De grijze open trap komt uit op de voorzolder, met toegang tot de 3e ruime slaapkamer, wasruimte en de techniekruimte. Over de gehele verdieping is een grijze laminaatvloer doorgelegd. De wasruimte heeft met aansluiting wasmachine, droger en de boiler. De wasmachine en droger staan op een versteende verhoging. De slaapkamer is ruim, heeft een dakraam met hor en verduistering. Daarnaast heeft deze slaapkamer aan twee kanten knieschotten voor bergruimte.

Tuin

De op het zuidoosten gelegen tuin heeft grotendeels grijze tegels en er is geheel rondom een houtenschutting. De veranda is een heerlijke plek, maar door het formaat en de ligging van de tuin kun je hier eenvoudig meerdere zitjes creëren. De tuin heeft een achterom, hiermee komt u direct bij de openbare parkeerplaatsen.

De uitgebouwde houten berging van 11m² is voorzien van elektra, hier treft u ook de omvormer van de 14 zonnepanelen met een opbrengst van ca 2500 Kwh.

Omgeving

Er is een speelruimte voor de deur en aan de achterzijde is veel parkeergelegenheid.

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

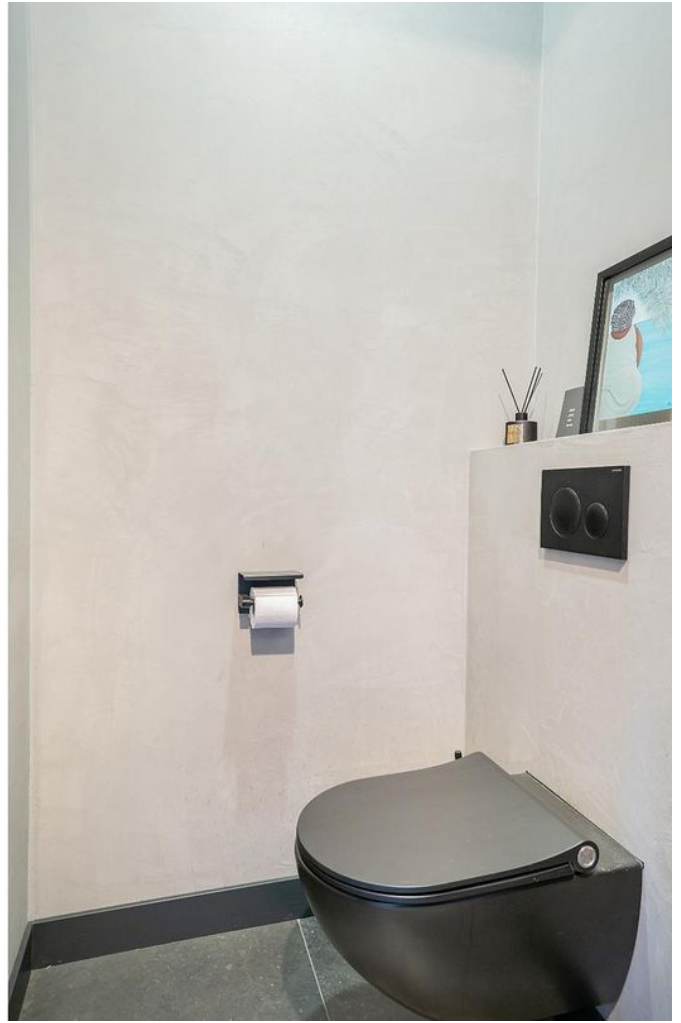
- Zeer moderne woning met strakke afwerking
- 3 ruime slaapkamers en optie tot extra kamer(s)
- Energiezuinige woning met energielabel A en 14 zonnepanelen.
- 20 m² aan tuinkamer, naast de al aanwezige 131m² woonoppervlakte
- Rustige ligging, zowel aan de voorkant als de achterzijde van de woning



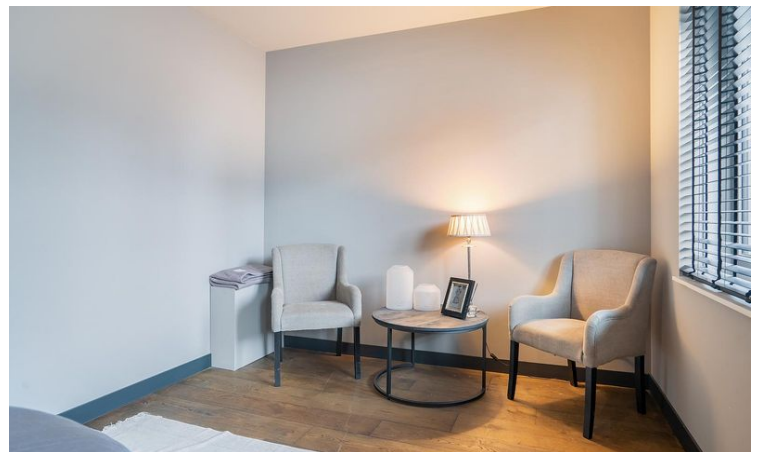
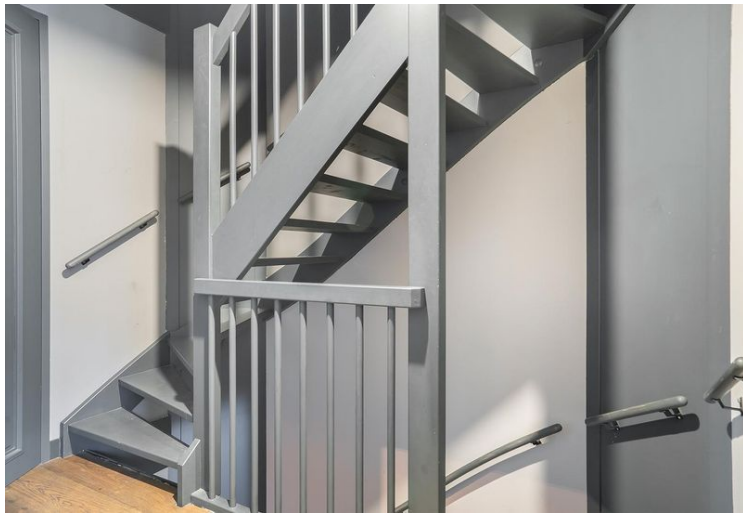
Grundel 28 in beeld

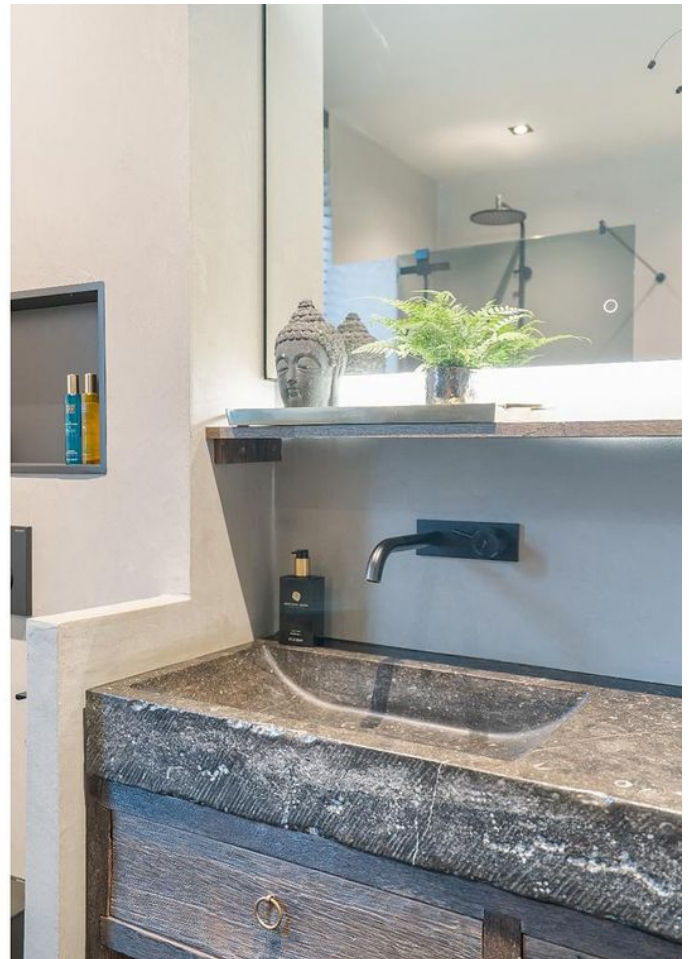


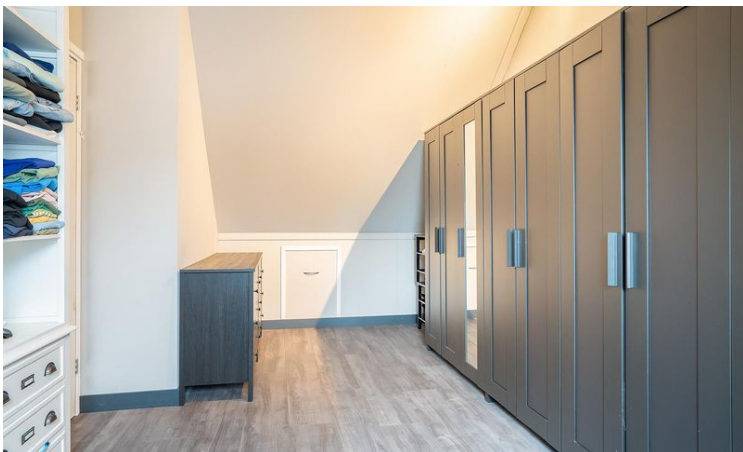
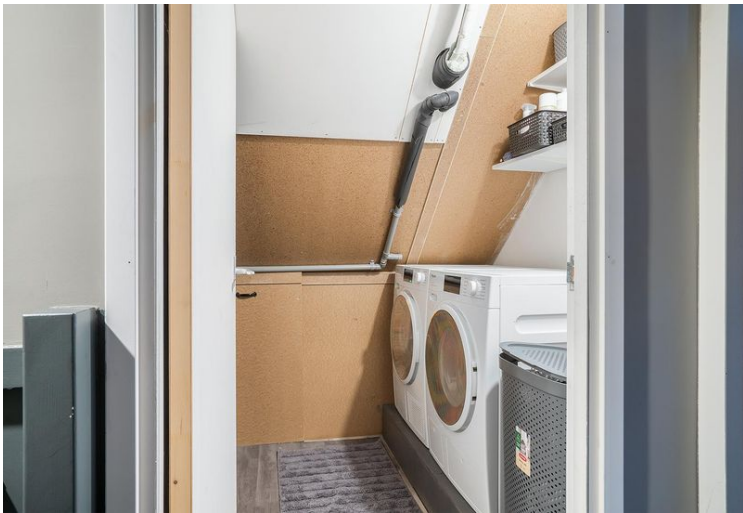








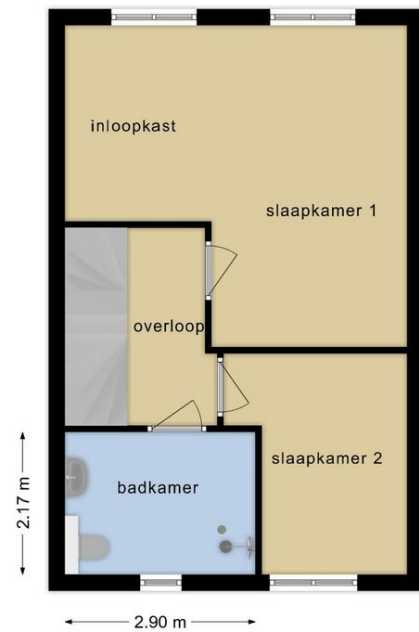




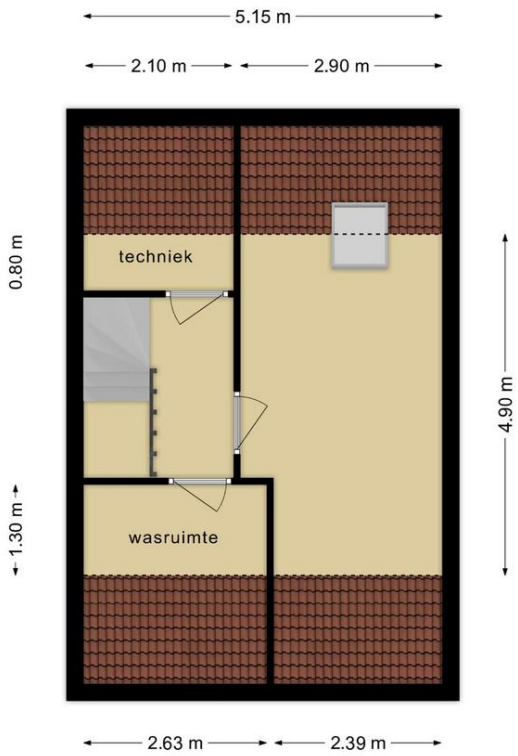




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Grundel 28
Postcode	1435 KM
Plaats	Rijsenhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2021
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	124
Perceeloppervlakte (m ²)	192
Inhoud (m ³)	420
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
Energielabel	A, vervaldatum: 8 nov 2030
Isolatie	volledig geïsoleerd
Berging	aangebouwd hout



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

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/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

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

Ja, dat mag. 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 verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

