

Oranjehof 55 4141 GD LEERDAM



WWW.ORANJEHOF55.NL

Koophuis makelaars Leerdam
0345-611515
koophuis@storygroep.nl
www.koophuis.nl

Inhoudsopgave

Voorblad	1
Inhoudsopgave.....	2
Kenmerken en indeling.....	3
Foto's van het pand	4 t/m 11
Plattegronden	12
Roerende zakenlijst	13 en 14
Kadastrale kaart	15
Route naar het pand.....	16
Korte begrippenlijst.....	17
Meest gestelde vragen	18
Aankoopbegeleiding en contactgegevens.....	19
Story Assurantiën	20

Kenmerken

Vraagprijs	: € 119.000,00 K.K.
Levering	: in overleg
Inhoud woning	: 130 m ³
Vloeroppervlakte	: 50 m ²
Bouwjaar	: 1965
Kadastrale informatie	: Leerdam B 9254 A50 en Leerdam B 9254 A32

In Leerdam Oost, op de 2^{de} verdieping van het appartementencomplex “Oranjehof” treft u dit licht afgewerkte 2 kamer appartement met balkon aan. Tevens is er op straatniveau een eigen garage beschikbaar. De woning is gelegen op het westen en heeft heerlijk uitzicht over een speelweide en de stad Leerdam. Vanuit de hoofdentree is het appartement zowel met de lift als de trap bereikbaar. De stad met al zijn voorzieningen is op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond:

Centrale ingang met video-/intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis.

2^{de} verdieping:

Via de trap of lift komt u bij de ingang van het appartement. Entree/hal met doorgang naar de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer. De compacte badkamer is voorzien van een toilet, douchehoek en radiator. De licht afgewerkte woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en is voorzien van een royale raampartij zodat er veel lichtinval is. Tevens is vanuit de woonkamer het balkon en de keuken te bereiken. In de keuken is een L-vormige opstelling aanwezig met diverse bergkastjes, koelkast en geiser (2016). Er is een royale slaapkamer aanwezig waar wastafel en wasmachine aansluiting zijn gesitueerd. Ook in deze ruimte grootte raampartijen en doorgang naar het balkon.

Exterieur:

Bij het appartement behoort ook een eigen garage welke voorzien is van een kanteldeur.

Kenmerken:

- Er is een gemeenschappelijke blokverwarming aanwezig;
- De ramen/kozijnen van het appartement zijn in 2016 geschilderd;
- In 2015 is het gehele dak van het complex vernieuwd;
- Maandelijkse servicekosten bedragen € 170,- (incl. stookkosten);
- Gezonde VvE.

Indruk van de woonkamer:



Indruk van de woonkamer:



Indruk van de keuken:



Indruk van de slaapkamer:



Indruk van de 2^{de} slaapkamer:



Indruk van de badkamer:



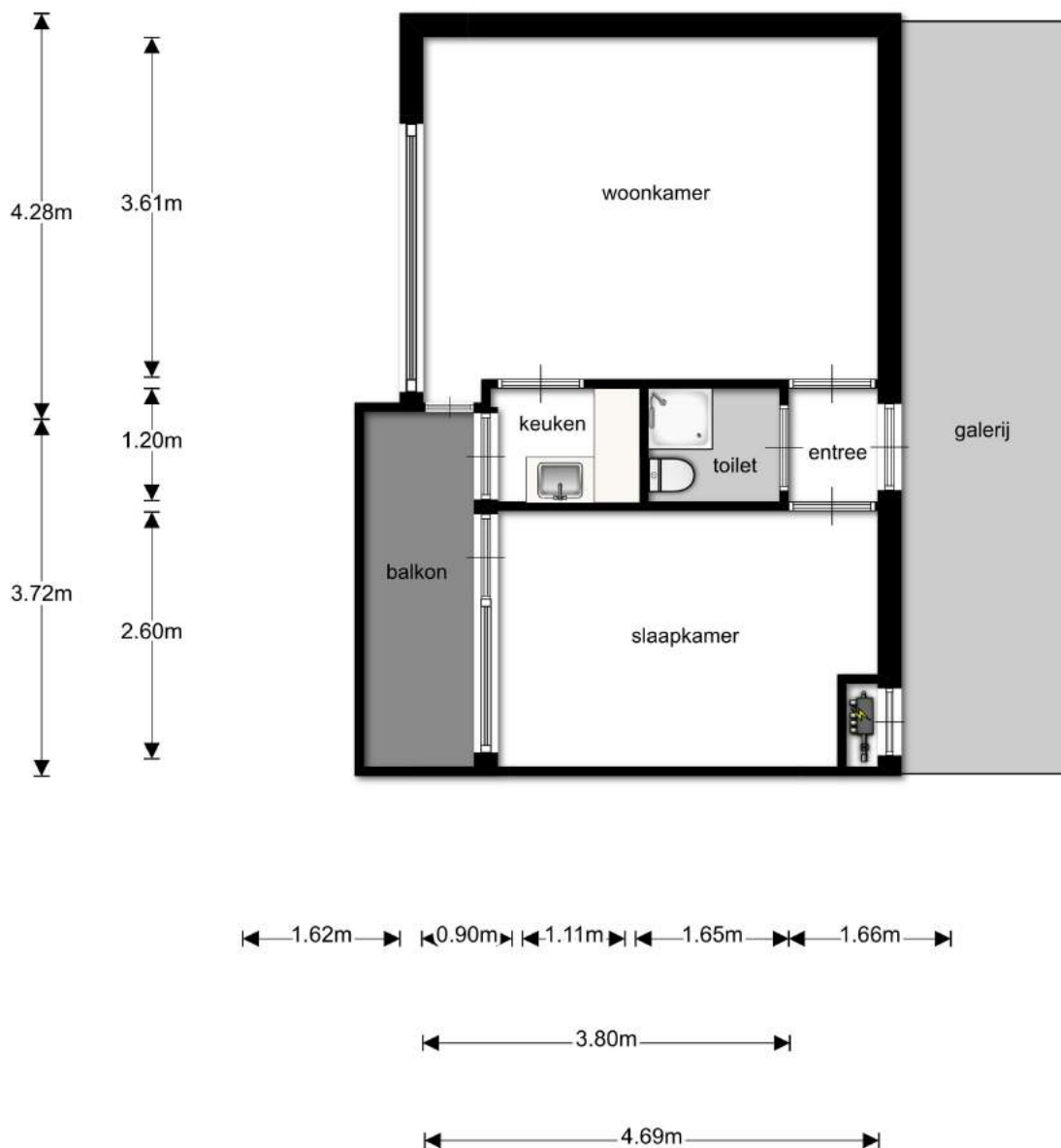
Indruk van de garage:



Indruk van het complex:



Plattegrond woning:



De makelaar staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de plattegrond en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Roerende zakenlijst:

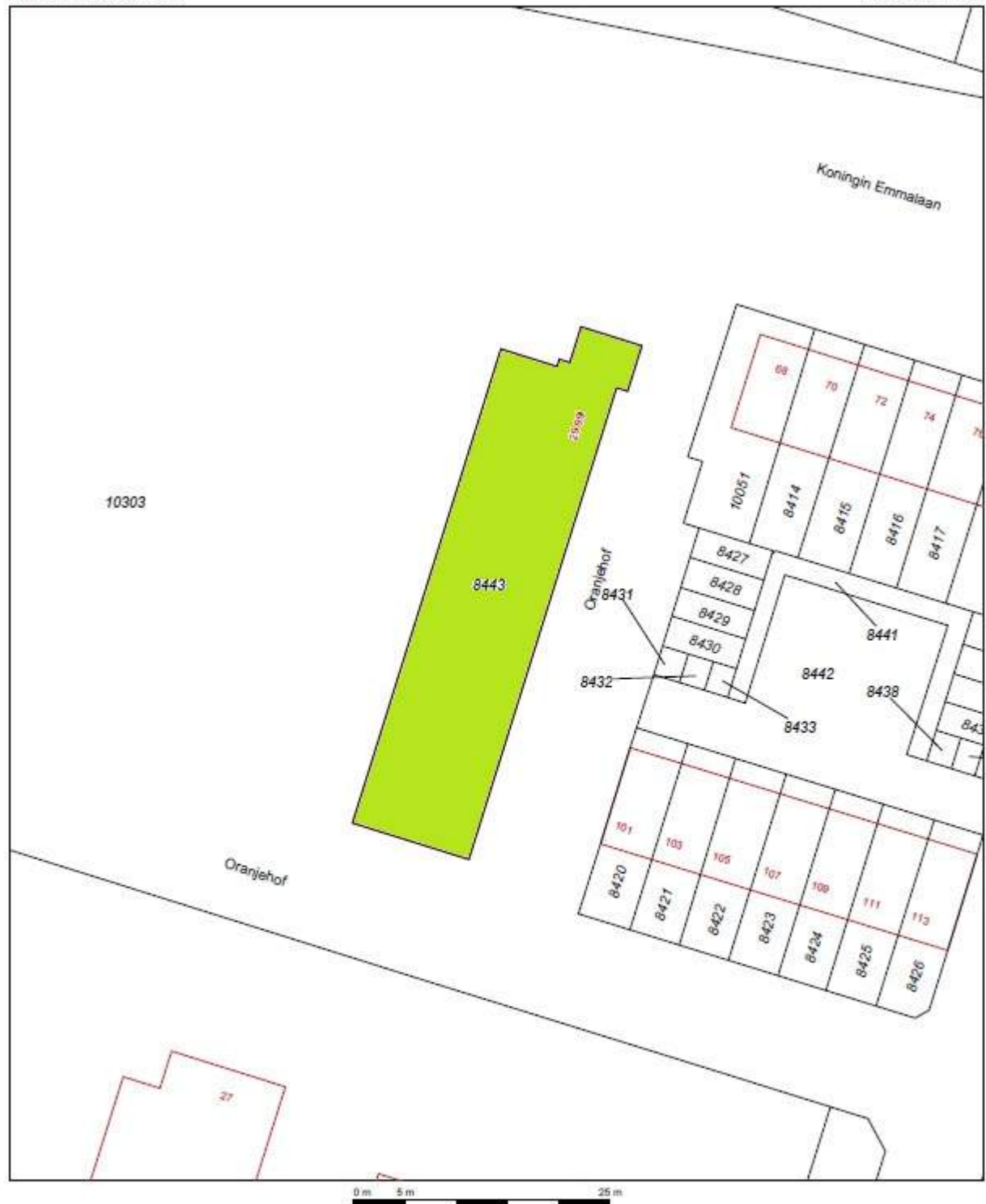
	Gaat mee	n.v.t.	Blijft achter	Over te nemen
tuinaanleg, (sier-) bestrating, beplanting		X		
erfafscheiding, pergola's, tuinschermen		X		
tuinhuisje, buitenberging		X		
plantenkas		X		
bewateringssysteem		X		
vlaggenmast		X		
(schotel)antenne		X		
brievenbus			X	
bel en trafo			X	
(veiligheids)sloten (standaard)		X		
alle sleutels			X	
overig hang- en sluitwerk		X		
alarminstallatie		X		
CV-installatie met toebehoren, vulslangset		X		
(klok) thermostaat		X		
(voorzet/inzet-)open haard met vuurkorf en aslade		X		
warmwatertoestellen		X		
mechanische afzuiginstallatie		X		
airco-installatie		X		
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen		X		
(rol)luiken		X		
veiligheidsschakelaar-wasautomaat		X		
schakelmateriaal		X		
(licht)dimmers		X		
inbouwverlichting		X		
gordijnrails	X			
gordijnen	X			
vitrage	X			
losse horren/rolhorren		X		
rolgordijnen		X		
zonwering buiten		X		

	Gaat mee	n.v.t.	Blijft achter	Over te nemen
bekabeling en leidingen		X		
tuinverlichting		X		
tap- en stopkranen		X		
wasmachinekraan (met beluchter)			X	
thermostaatkranen			X	
badkameraccessoires, planchets, spiegels			X	
douche/badschermb			X	
wastafel(s) met accessoires			X	
wastafelverlichting		X		
toilet met accessoires		X		
sauna met toebehoren		X		
open haard		X		
kachels		X		
keukenblok met onder- en bovenkasten incl. verlichting			X	
keuken apparatuur		X		
parketvloer		X		
kurkvloer, laminaatvloer, vloerbedekking				X
vensterbanken			X	
losse kasten, boeken-, legplanken		X		
door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
- milieubox		X		
- vuilcontainer(s)		X		
- buitenbrievenbus			X	

Kadastrale kaart:

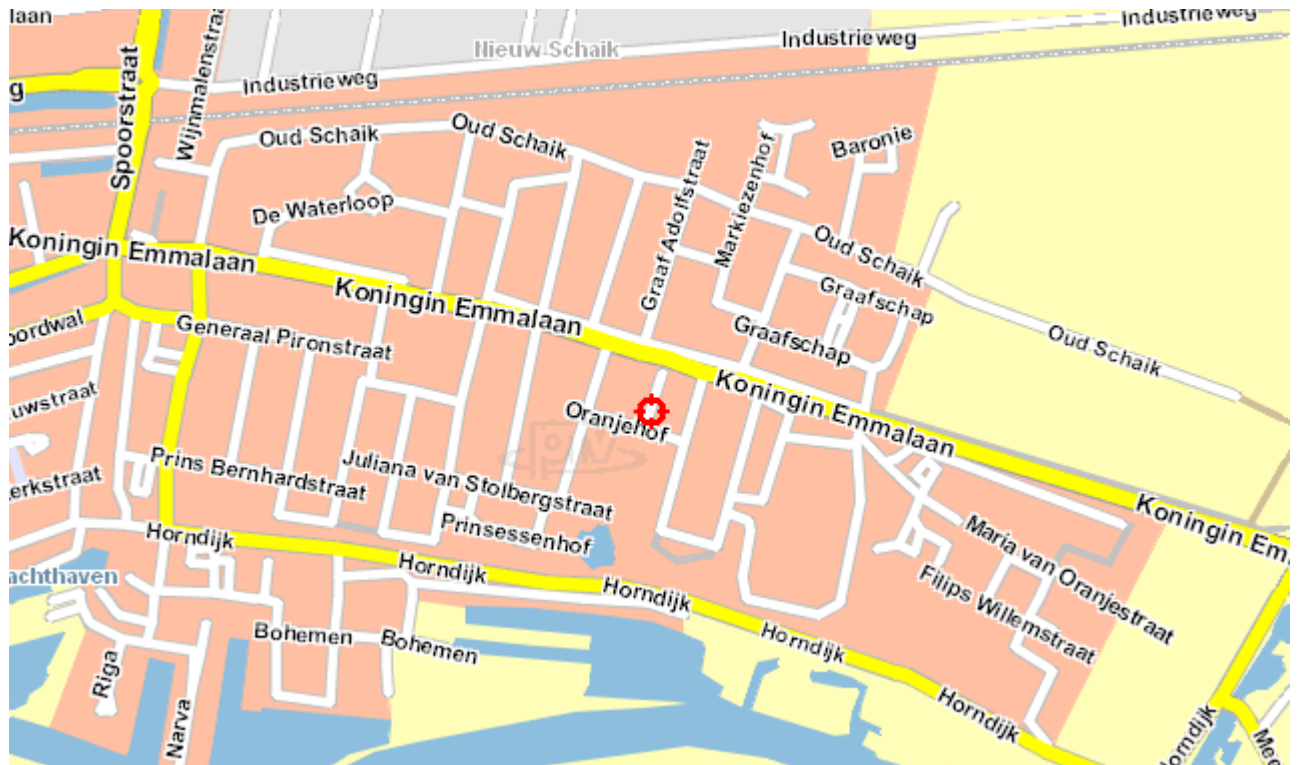
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: RdR



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		LEERDAM
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8443
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 februari 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.				

Route:



Korte begrippenlijst:

Bankgarantie/Waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom (doorgaans 10% van de koopsom) geldt als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper. De bankgarantie is een door een bank (vaak hypotheekverstrekker) afgegeven verklaring waarin de bank zich verplicht om aan een schuldeiser van de koper een bepaald bedrag uit te keren. Het bedrag waarvoor de bankgarantie dan wel de waarborgsom is gesteld hoeft pas te worden uitgekeerd wanneer koper niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Bod

Een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Erfdienstbaarheid

Een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Bijvoorbeeld een recht van overpad; een ander heeft het recht om via jouw erf zijn woning te bereiken.

Kosten koper

Onder deze kosten vallen de kosten voor de notaris voor het opstellen van de akte van eigendomsoverdracht, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden in een koopakte, waarbij gesteld wordt dat de koop kan worden ontbonden als bijvoorbeeld de koper zijn financiering niet rond krijgt, of als er ernstige constructieve gebreken worden geconstateerd tijdens een bouwkundige keuring. Let op ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk door koper gesteld te worden reeds tijdens de onderhandelingen !

Ouderdomsclausule

Clausule welke opgenomen kan worden in de koopakte met de volgende omschrijving; Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn dat de woning bijvoorbeeld meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

Eigendomsoverdracht

De overdracht van het eigendom van de woning bij de notaris middels een notariële akte en inschrijving daarvan op het kadaster.

Meest gestelde vragen:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dus als de verkopende partij een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling wanneer de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Tijdens de onderhandeling mag de makelaar ook doorgaan met bezichtigen. Hij dient dan wel aan te geven dat hij met een andere partij in onderhandeling is over de woning. Degene die geïnteresseerd zijn in de woning mogen wel een bod doen, maar hiermee mag niet in onderhandeling worden getreden totdat de onderhandelingen met de andere partij zijn afgerond. De biedingen mogen ook niet openbaar gemaakt worden teneinde het tegen elkaar uitspelen van de partijen te voorkomen.

Moet de verkoper de woning aan mij verkopen wanneer ik de vraagprijs bied ?

De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod, aldus de Hoge Raad in een vonnis. Wanneer u de vraagprijs biedt, doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij een tegenbod doet of dat hij het bod wel of niet aanvaardt.

Verkoper is zelfs gerechtigd om tijdens de onderhandeling de vraagprijs te verhogen dan wel te verlagen. Zolang er geen overeenstemming is over de prijs, is verkoper vrij om zijn systeem van verkoop te wijzigen.

Wat is een optie ?

Een optie (puur juridisch) betekent dat er reeds overeenstemming bestaat over de prijs e.d. maar dat de koper nog een bedenktijd heeft waarbinnen hij alsnog kan afzien van de koop. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Echter bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Wanneer een koper een optie vraagt aan de verkopende partij, wil hij een paar dagen de tijd om na te denken over een mogelijk bod. De koper verwacht dan dat er in de tussentijd geen onderhandeling wordt aangegaan met een andere partij en dat hij een beter inzicht zal verkrijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u als potentiële koper niet eisen. Daarnaast verplicht het de koper ook tot niets. Na verloop van de afgesproken optietermijn is koper niet verplicht een bieding te doen.

Is een mondelinge overeenkomst bindend ?

Vanaf 1 september 2003 is er een nieuwe wet in werking getreden. Deze wet eist voor de totstandkoming van een koopovereenkomst dat deze schriftelijk wordt vastgelegd. Dit wil echter niet zeggen dat bij het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst de verkoper zich zomaar mag terugtrekken.

Hoe komt de koop tot stand ?

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop.

ALGEMENE INFORMATIE

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 in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat daarom 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 koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht en meldingsplicht.

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken van de onroerende zaak. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Voor onder andere technische vraagstukken verdient het dan ook een aanbeveling een ter zake bouwkundig deskundige in te schakelen.

Aankoopbegeleiding

Koophuis Makelaars Leerdam is u graag van dienst bij de aankoop/aanhuur van een woning/bedrijfspannd bij een collega makelaar. U kunt zich laten adviseren en begeleiden tijdens het gehele aankoop/aanhuur traject. Hierbij krijgt u een helder inzicht in de waarde van de woning/bedrijfspannd, juridische bijkomstigheden en bouwkundige aspecten die aan de orde komen aan de hand van een uitgebreide bouwkundige keuring. Mocht u besluiten tot aankoop/aanhuur over te willen gaan, dan voeren wij op een vakkundige wijze de prijsonderhandelingen en dragen zorg voor de administratieve afhandeling. Voor meer informatie bent u van harte welkom op ons kantoor.

VastgoedPRO

Koophuis Makelaars Leerdam is aangesloten bij beroepsvereniging VastgoedPRO. VastgoedPRO is de eerste beroepsorganisatie voor professionals in vastgoed in Nederland die de uniciteit van makelaars en taxateurs erkent en herkent en deze verbindt aan integriteit en onafhankelijkheid van dienstverlening. De objectieveerbare deskundigheid van aangesloten leden staat centraal voor een garantie middels een keurmerk op het gebied van dienstverlening voor opdrachtgevers waarvoor elk individueel lid bereid is zich extern en onafhankelijk te laten toetsen. Daar waar makelaars en taxateurs dit in ondernemerschap ten toon spreiden, zal VastgoedPRO als kwaliteitsbewaker en deskundigheid toetsende organisatie optreden teneinde de belangen van de beroepsgroep in breder verband te borgen alsmede de positie van de opdrachtgever te ondersteunen, zonder daadwerkelijk in de bedrijfsvoering van de onderneming te interveniëren. Dit kenmerkt zich in VastgoedPRO.

Voor meer informatie over de VastgoedPRO verwijzen wij u naar het onderstaande adres.

De Schans 19-41
8231 KA Lelystad
T. (0320) 71 45 00
F. (0320) 71 45 01
info@vastgoedpro.nl
www.vastgoedpro.nl

erkend lid van
vastgoedpro 



U bent op zoek naar een andere of nieuwe woning, in de hoop dat u straks volop kunt genieten van al het moois dat uw droomhuis u biedt. Om er zeker van te zijn dat uw droomhuis ook werkelijk het woongenot geeft, waar u naar op zoek bent, helpen wij u graag bij het in beeld brengen van uw nieuwe financiële situatie.

Als onafhankelijk advieskantoor bieden wij u de mogelijkheid om u met maatwerk van dienst te zijn. Vanwege de ruime keuze uit alle hypotheekverstrekkers in Nederland, gaan wij niet alleen voor u op zoek naar de aanbieder met de goedkoopste rente, maar zoeken wij ook naar de best bij uw wensen en doelen passende oplossing. Hierdoor wordt de kans dat uw woonwensen worden verwezenlijkt, u het ultieme woongenot ervaart én een onbezorgd leven leidt, sterk vergroot.



Met de deskundigheid en ruime ervaring van onze erkende financieel adviseurs kunt u rekenen op een persoonlijk advies, waarbij uw wensen en belang voorop staan. In een kosteloos en vrijblijvend oriëntatiegesprek nemen onze adviseurs uw mogelijkheden graag met u door.

Niet alleen voor onafhankelijk advies op het gebied van hypotheek, maar ook voor leven- en schadeverzekeringen, pensioenvoorzieningen en financiële planning staan wij graag tot uw beschikking.



Story Assurantiën B.V.
Vlietskant 37
4141 CK Leerdam
Telefoon (0345) 68 13 82
hypotheken@storygroep.nl
www.storygroep.nl