



OOMEN
makelaardij & taxaties

Klaverland 4, Hellouw



Wonen in Hellowou

Het dorp Hellowou ligt in de gemeente West Betuwe en daardoor centraal in Nederland. Dit fijne dorp telt net iets meer dan 1.000 inwoners en ligt ten noorden van de rivier de Waal.

In het dorp is een basisschool, welke zeer goed staat aangeschreven, en er zijn diverse verenigingen aanwezig. Ook is er een dorpsvereniging. Voor de dagelijkse boodschappen zijn Haaften en Herwijnen in 5 autominuten bereikbaar. Zaltbommel, Geldermalsen en Gorinchem bevinden zich op zo'n 10 kilometer.

Hellowou ligt vlakbij diverse belangrijke uitvalswegen als de A2, A15 en A27. Hiermee zijn steden als Rotterdam, Den Bosch, Utrecht en Breda bereikbaar in zo'n 30 - 45 autominuten.

Algemeen

Bouwjaar	1980
Inhoud	686 m ³
Woonoppervlakte	163 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Perceeloppervlakte	580 m ²
Kadastraal	Haaften
Sectie	H
Nummer	619
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met een royale indeling
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Aangebouwde stenen garage
- Fraai aangelegde tuin rondom met een gunstige ligging op het zuiden

Woning

Welkom in deze royale vrijstaande woning aan het Klaverland 4 in Hellowou. Met een prachtige tuin rondom, een ruime garage en parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze woning volop ruimte en comfort.

De combinatie van karakteristieke details, een praktische indeling en een gunstige ligging maken dit een bijzonder aantrekkelijke woning die volop mogelijkheden biedt!







De woning

Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime entree vind je de meterkast en het toilet. Via deze hal heb je toegang tot de trap naar boven, de woonkamer en de keuken. De woonkamer is licht en ruim en straalt een gezellige sfeer uit dankzij de karakteristieke houten balkenplafonds en de schouw met open haard. Dit is een heerlijke plek voor de zithoek.

De eethoek biedt een prettig uitzicht op de groene tuin en door de bar ben je verbonden met de ruime keuken. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar voldoende bergruimte is en aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig zijn.

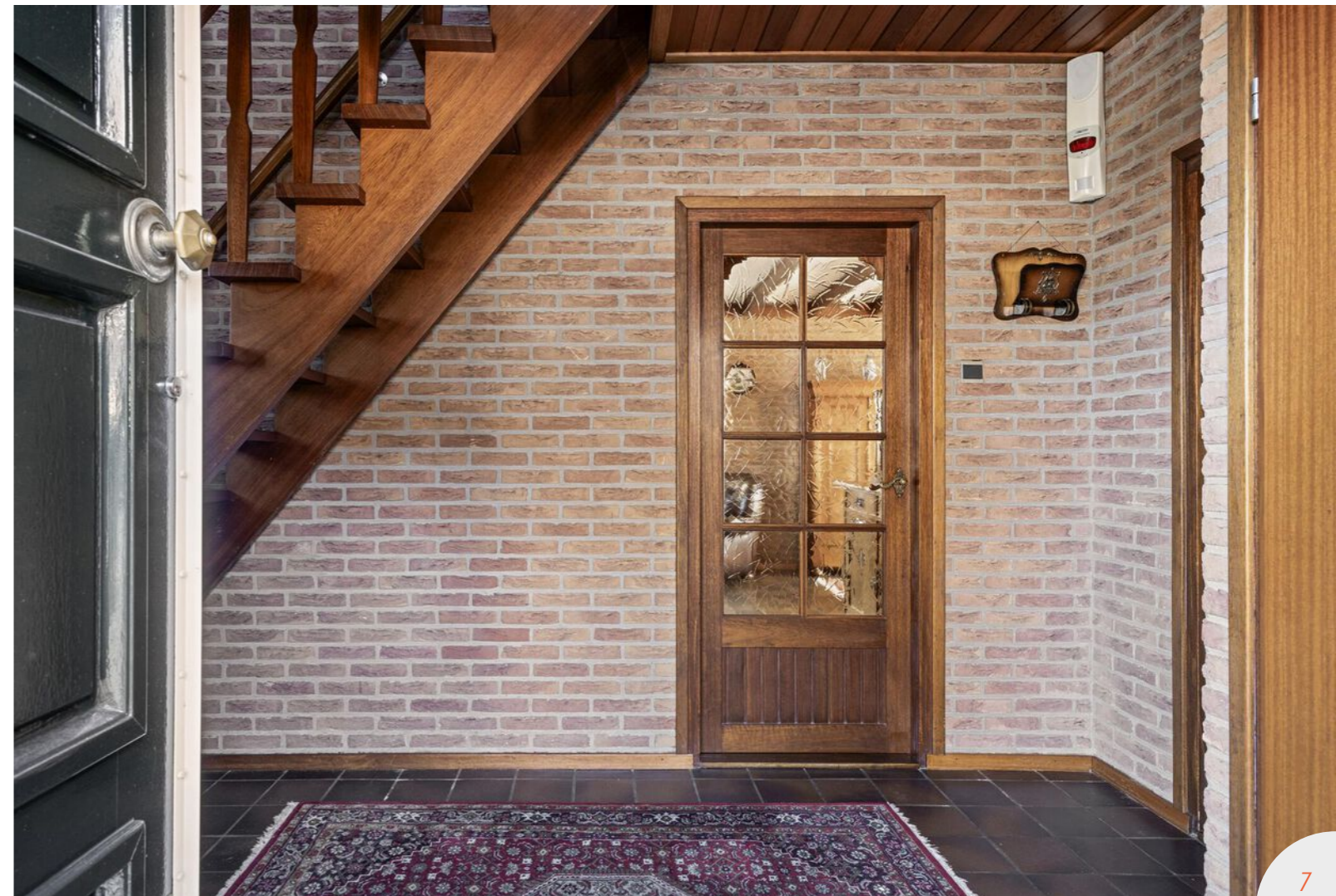
Eerste verdieping

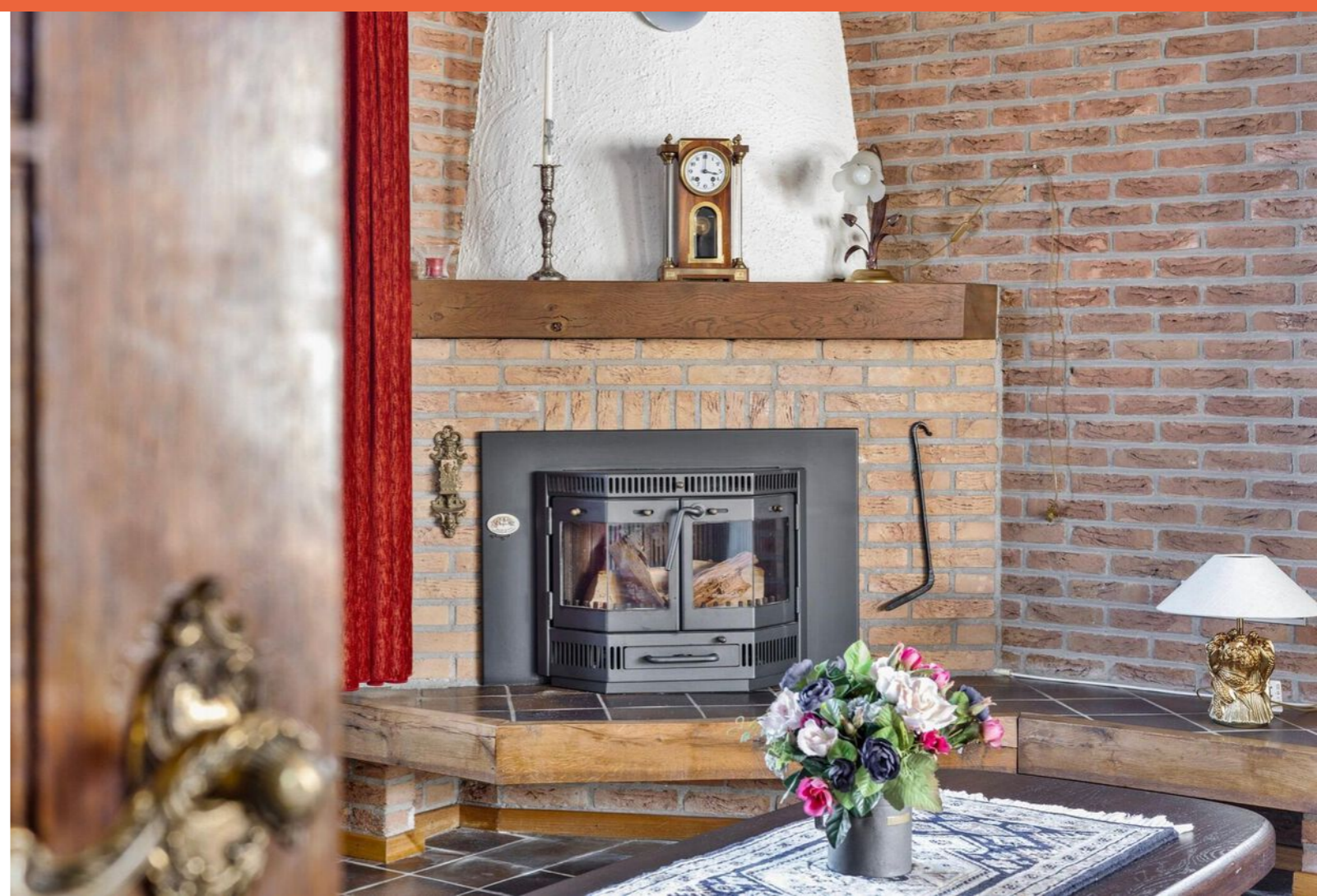
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim en heeft een fijne lichtinval. De andere twee slaapkamers bieden tal van mogelijkheden, zoals een werk- of logeerkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Via de overloop is er tevens toegang tot het balkon, een heerlijke plek om 's ochtends rustig wakker te worden met een kop koffie.

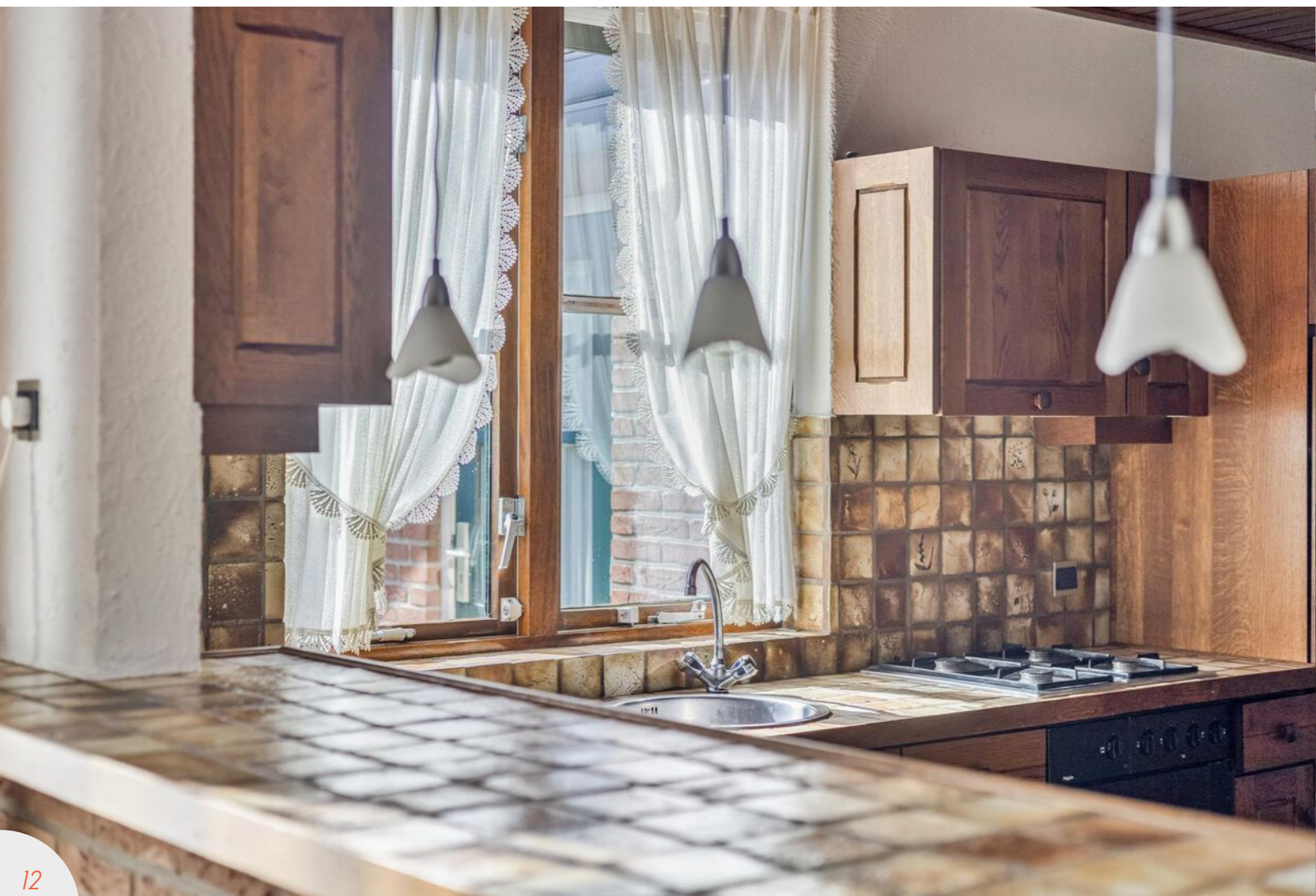
Tweede verdieping

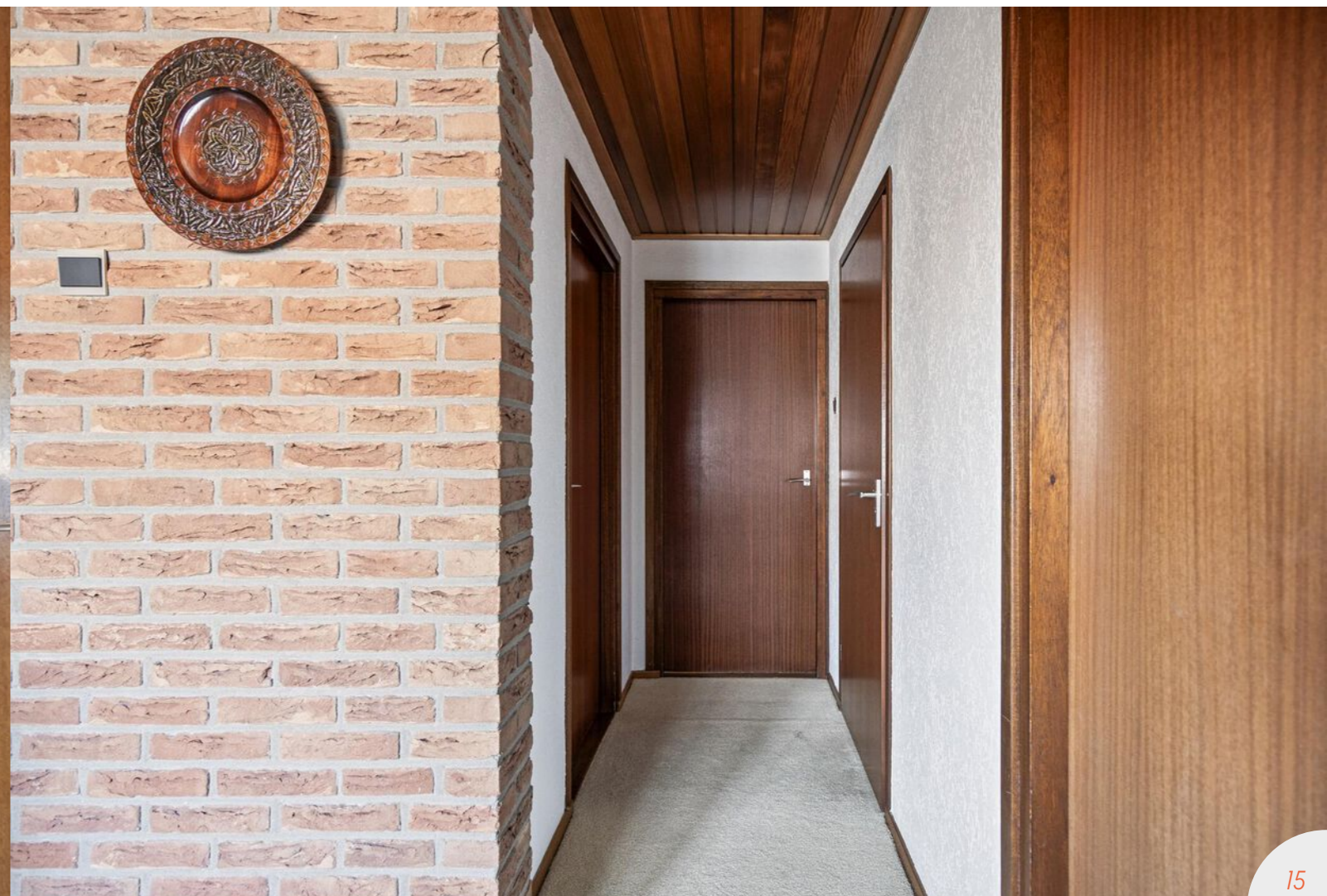
De tweede verdieping biedt nog een royale zolderkamer, deze kamer is uitermate geschikt als speel-, of hobbykamer maar is ook perfect om te gebruiken voor extra bergruimte. Met het plaatsen van een dakkapel is deze ruimte ideaal in te richten als vierde slaapkamer.





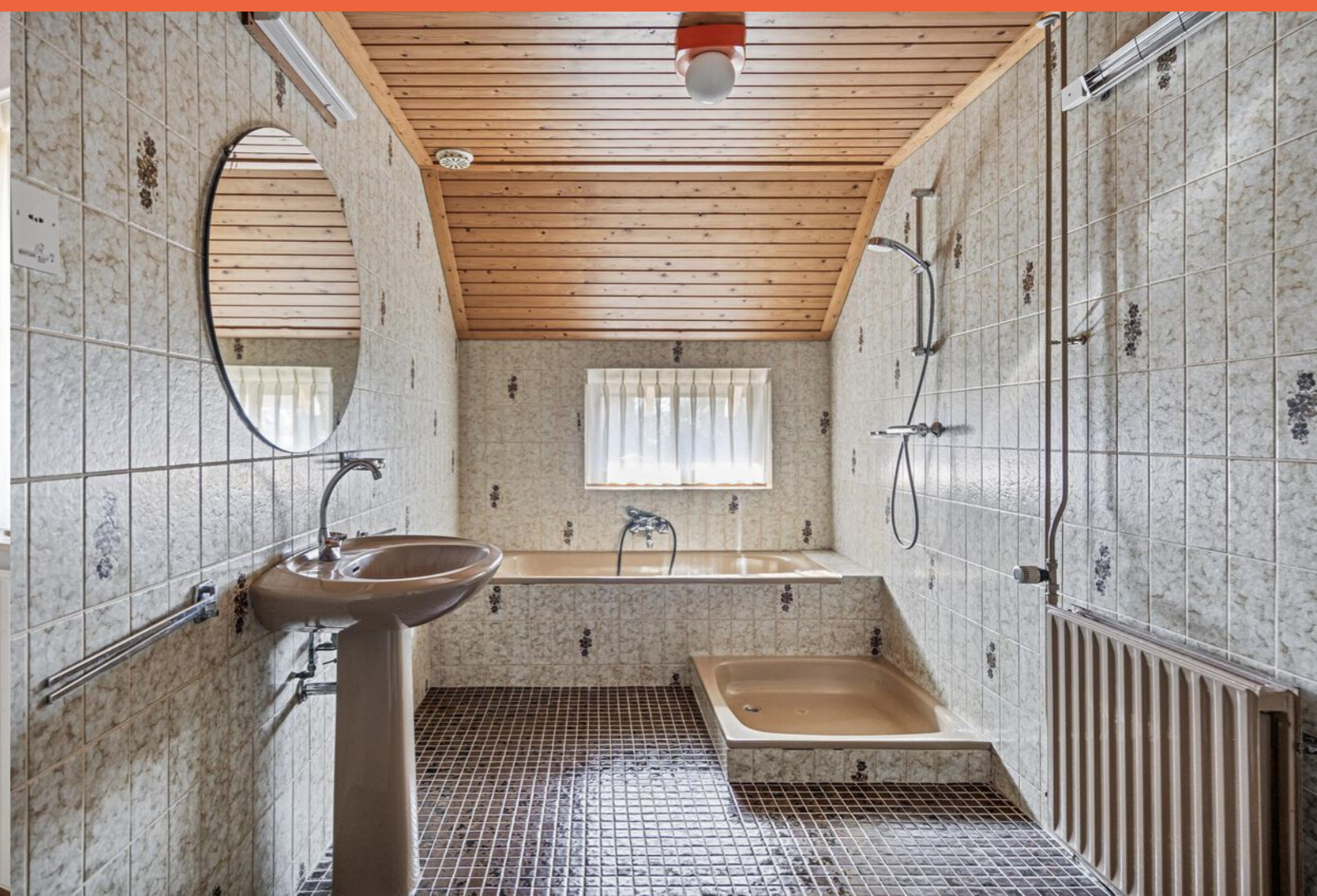














Buitenruimte

De tuin rondom de woning is een plek om te genieten, het hele jaar door!

De royale achtertuin biedt een heerlijke buitenruimte voor jong en oud. Het grote terras vormt een perfecte plek om te ontspannen of lange zomeravonden door te brengen, terwijl het royale gazon volop ruimte biedt voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of gewoon om van het groen te genieten. Diverse beplanting en strategisch geplaatste bomen zorgen voor een groene oase met veel privacy.

De gunstige ligging op het zuiden maakt deze tuin extra aantrekkelijk: je hebt hier de hele dag zon, maar dankzij de variatie in schaduwrijke hoekjes is er altijd een fijn plekje te vinden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de royale voor- en zijtuin. Hier is volop ruimte voor kleurrijke beplanting, een extra terras of het creëren van een speelruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage met elektra, water en een praktische vliering voor extra opslagruimte. Op de eigen oprit is meer dan genoeg parkeergelegenheid, zodat je altijd dicht bij huis kunt parkeren.







Kadaster

Klaverland 4, Hellouw



Plattegrond



Plattegrond



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

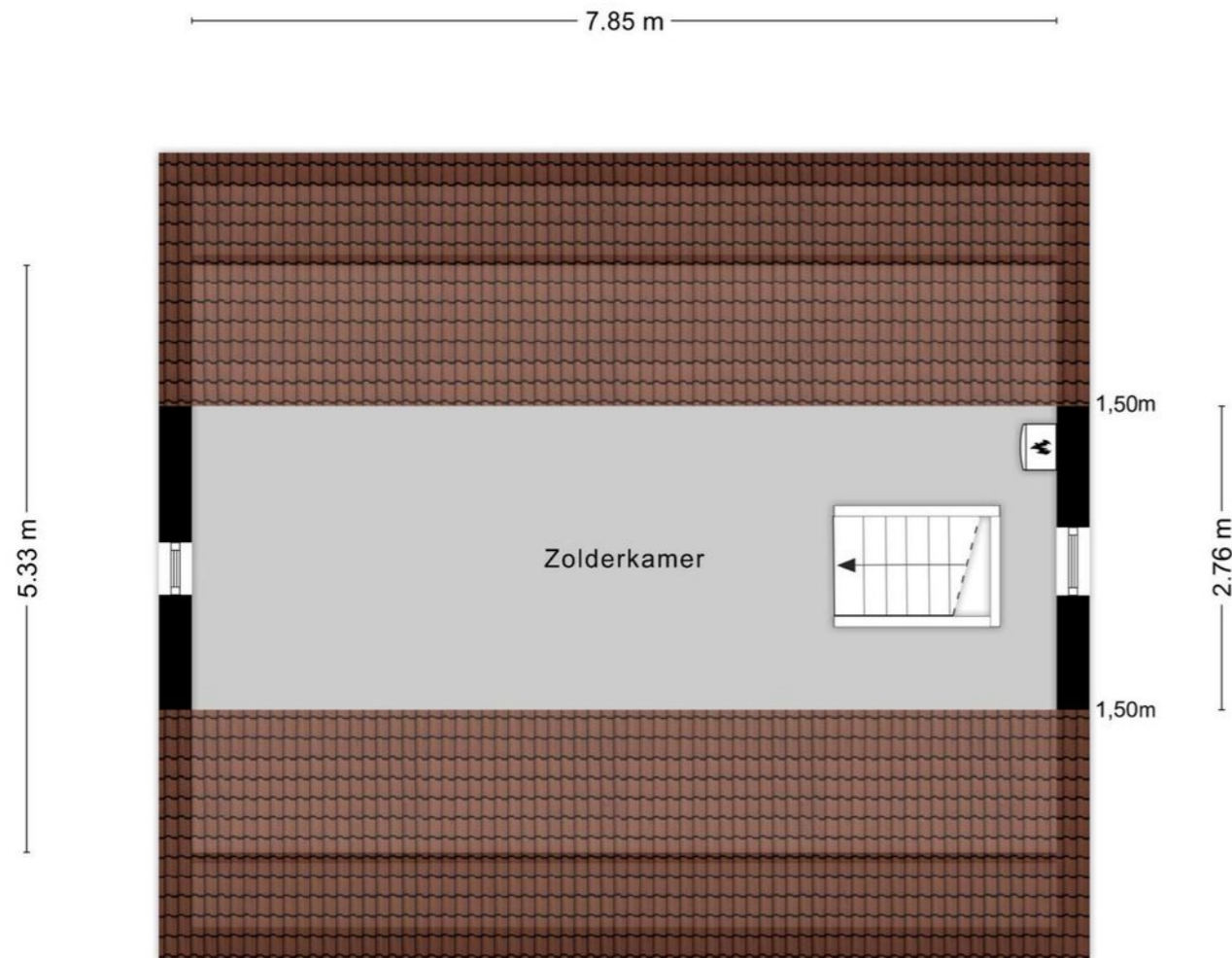
Plattegrond



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



Plattegrond



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

Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.
Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.
Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.
Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.
Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

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'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers. Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft. De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.
Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.
Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.
Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.

Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning
Het aankopen van een woning
Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

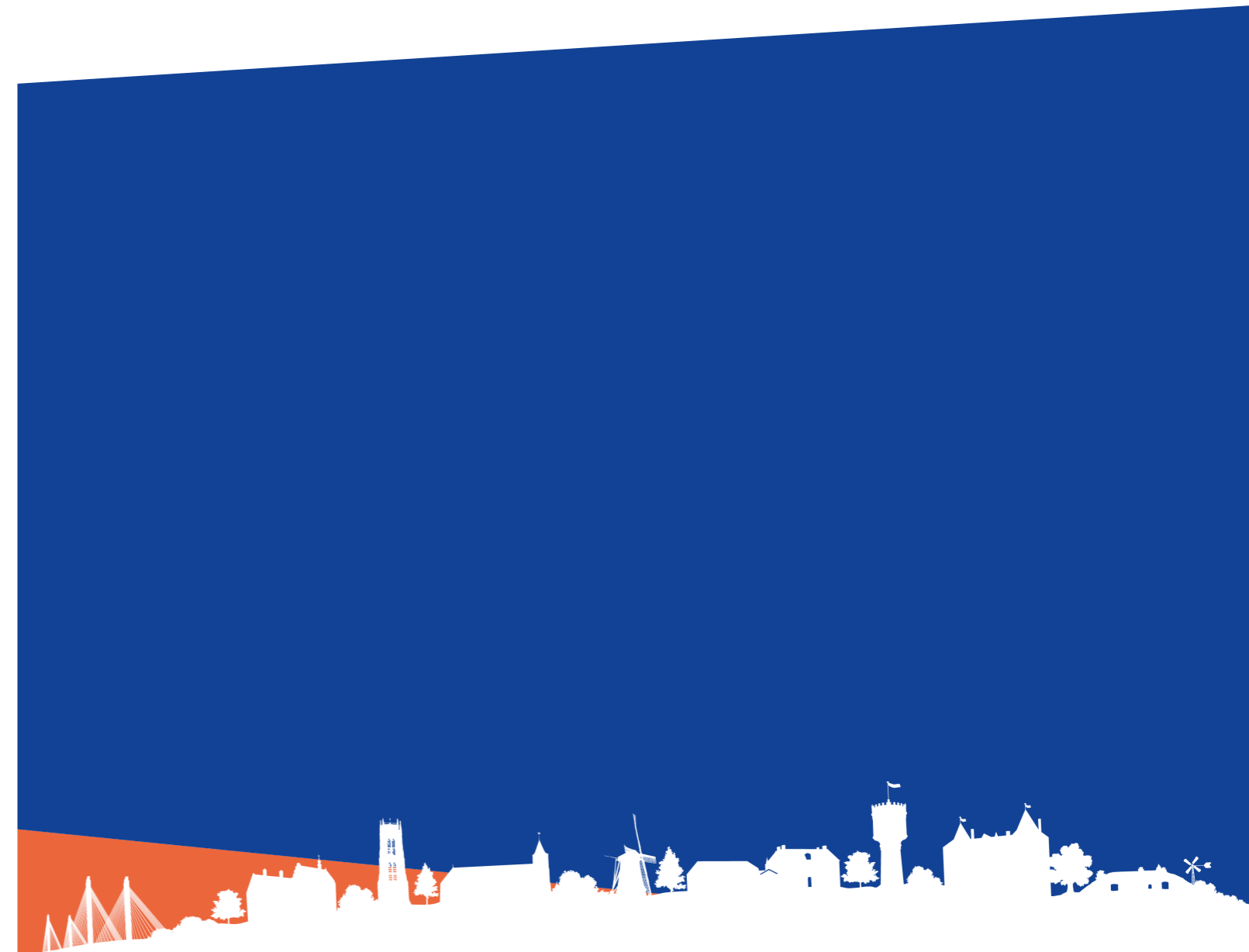
In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.



Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

