

**TE KOOP**

# **Prinses Christinastraat 5**

Wehl



**Vraagprijs**

**€ 315.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Prinses Christinastraat 5, Wehl



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



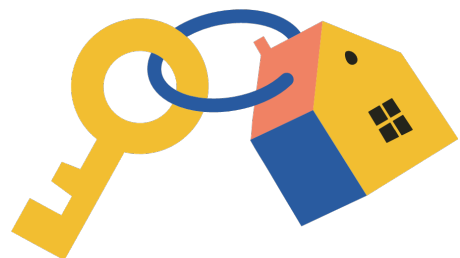
Gelegen aan de Prinses Christinastraat in Wehl ligt deze prachtige eengezinswoning met vier slaapkamers. Prinses Christinastraat 5 is een tussenwoning met een woonoppervlakte van 123 m<sup>2</sup> en bevindt zich op een ruim perceel van 175 m<sup>2</sup>.

De woning is gebouwd in 1968 en heeft een energielabel C (gemiddeld voor deze straat).

Prinses Christinastraat 5 is gelegen in de gezellige buurt Wijk 31 Wehl. Dit is een kindvriendelijke omgeving met betrekkelijk veel gezinnen. Tevens is het een redelijk rustige omgeving gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De woning is goed bereikbaar en heeft veel faciliteiten in de buurt. Het is gelegen op een loopafstand van:

- het centrum van Wehl (5 minuten)
- supermarkt (Boni, 5 minuten)
- basisschool (2 minuten)



**Woningbrochure: Prinses Christinastraat 5, Wehl**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- treinstation (10 minuten)
- buitenzwembad (open in de zomer, 10 minuten)
- bakkers, slagerijen, restaurants, cafés, snackbars, tweede grote supermarkt (Plus, 5-10 minuten)
- fitness (8 minuten)

Bovendien ben je met tien minuten lopen in het rustgevende bos van Wehl.

Het is gelegen aan de A18, waar je met 5 minuten rijden op de snelweg zit.

## Indeling

De woning bestaat uit vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en de vierde op de gestoffeerde zolder die zowel als slaapkamer als studeerkamer gebruikt kan worden. Daarnaast is er een badkamer op de eerste verdieping en een apart toilet beneden te vinden in de woning.

## Indeling per verdieping - begane grond

Je komt het huis binnen in een betegelde gang met direct rechts het eerste toilet. Daarnaast bevindt zich de trap naar de eerste verdieping, evenals een grote trapkast dat goed voor opbergspullen gebruikt kan worden (denk aan stofzuiger, schoonmaakmiddelen, voorraad...).

Aan het einde van de gang stap je de keuken binnen, deze heeft opbergkasten, lades, een koelkast, oven, magnetron en inbouw kooktoestel (gas). Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de woonkamer, evenals de tuin en dus de gang.

Zowel vanuit de gang als de keuken betreed je de ruime woon- en eetkamer. Het overvloedige daglicht dat binnenvalt vanuit zowel de voor- als achtertuin versterkt het gevoel van ruimte in deze lichte en open woonkamer.

## Indeling per verdieping – eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van royale ingebouwde kasten, wat zorgt voor extra opbergruimte.

## Indeling per verdieping – tweede verdieping

De zolder is opgedeeld in twee delen en volledig geïsoleerd, grotendeels afgewerkt met gipsplaten. Het voorste deel, afgewerkt met laminaat, is ideaal voor opslag en het drogen van kleding. Hier bevinden zich ook de CV-ketel en de wasmachine. Tevens kan hier een droger naastgezet worden, er is al een aansluiting aanwezig.

Gescheiden door een deur en wand, kom je in het tweede deel van de zolder. Deze ruimte is voorzien van vloerbedekking en kan uitstekend dienen als vierde slaapkamer of studeerkamer. De schuine wanden zijn geïsoleerd, wat het een comfortabele ruimte maakt.

## Indeling per verdieping – buiten

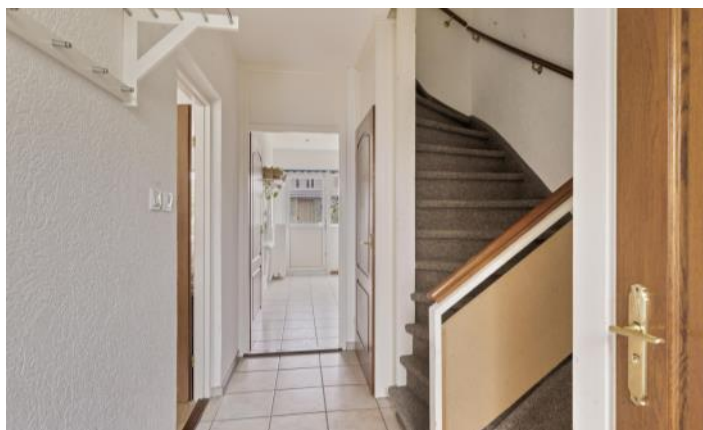
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. In de voortuin staat een schommel voor kinderen, terwijl de ruime achtertuin achterin een grote schuur heeft. Deze biedt genoeg plek voor meerdere fietsen en scooters, en kan tevens als opslagruimte of werkplaats dienen dankzij de aanwezige werkbank, ideaal voor klussers.

De woning ligt op een ideale locatie: winkels, scholen en openbaar vervoer, waaronder een treinstation, bevinden zich op loopafstand. Tegelijkertijd kun je genieten van de rustige omgeving vlak bij het mooie Wehlse bos in deze gewilde buurt. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze woning alles biedt wat je zoekt!

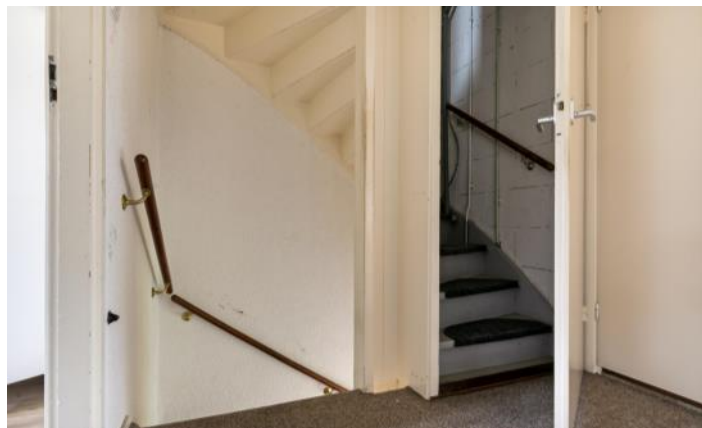
















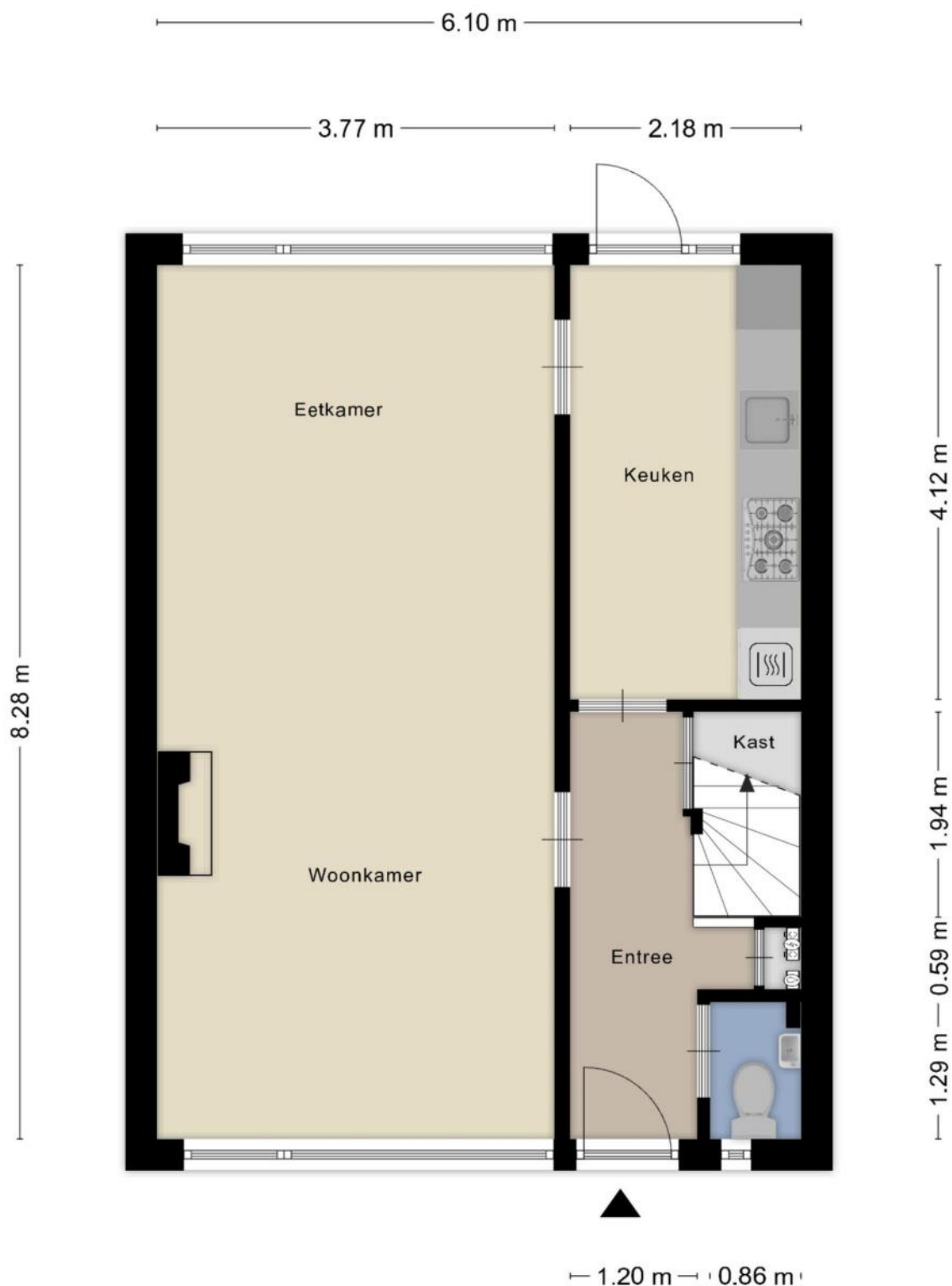








# PLATTEGROND



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

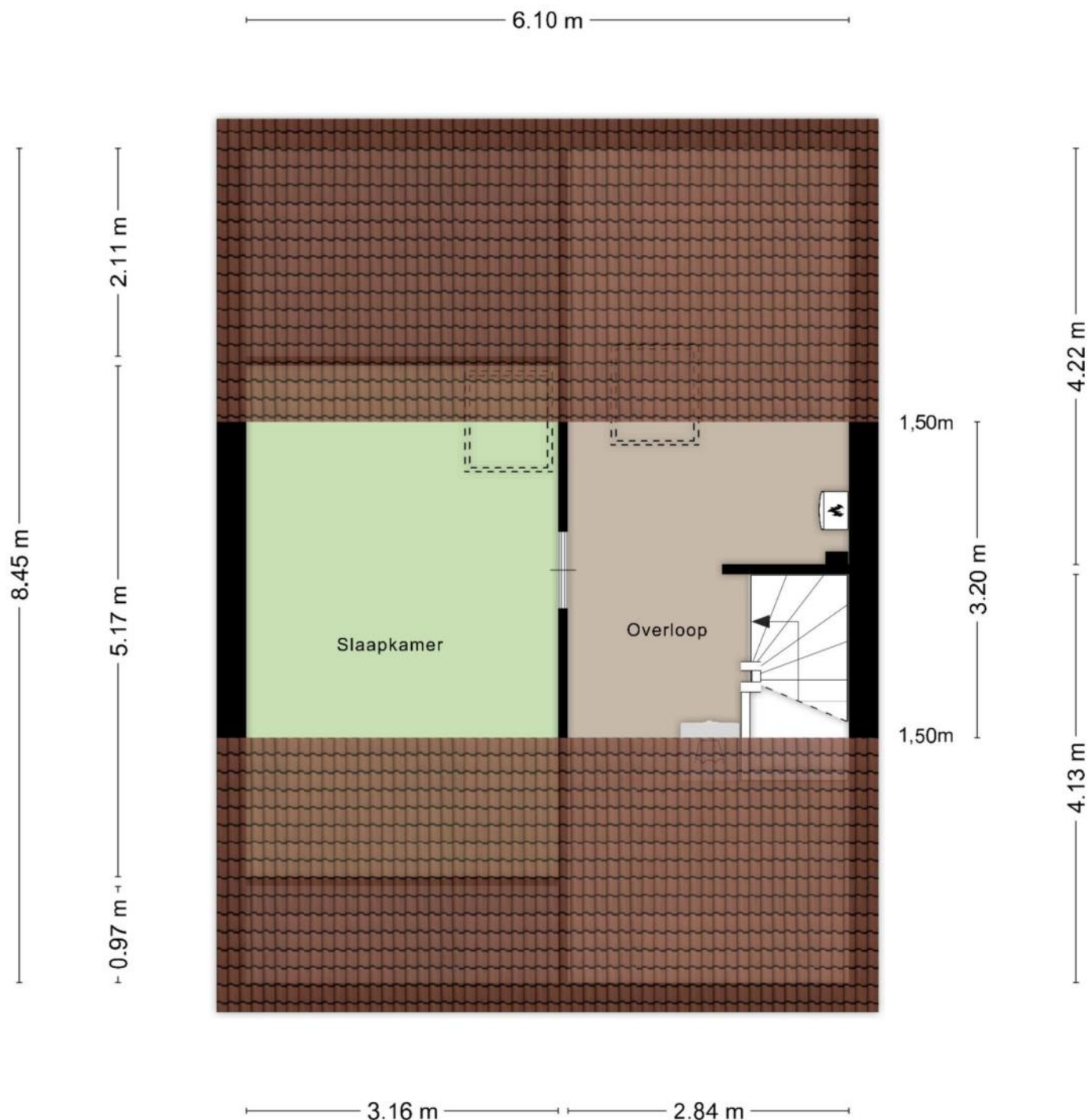
# PLATTEGROND



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

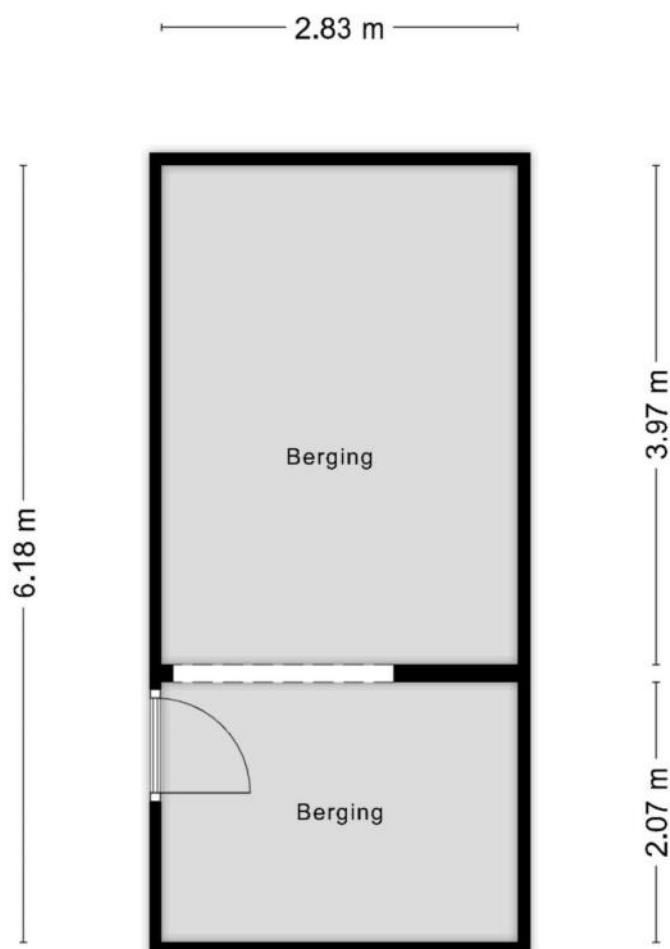


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Inhoud	431 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	122 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra Ace 28C
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	72 m <sup>2</sup> (11,5m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Wehl H 5305

Oppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Blijft achter (GEHELE INBOEDEL):

- wasmachine (in 2020 nieuw aangeschaft)
- 2x eenpersoonsbed incl. matrassen
- kledingkast
- bureau
- grote spiegel 2x
- ladekastje
- 2x nachtkastje
- wandplanken
- Dressoir
- Bank
- 4x eetstoelen + tafel
- kapstok + bankje
- tuinstoelen + tafel
- slaapbank zolder
- bureau + bureaustoel zolder
- 1x tweepersoonsbed incl. matras

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wehl

H

5305

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.