

TE KOOP

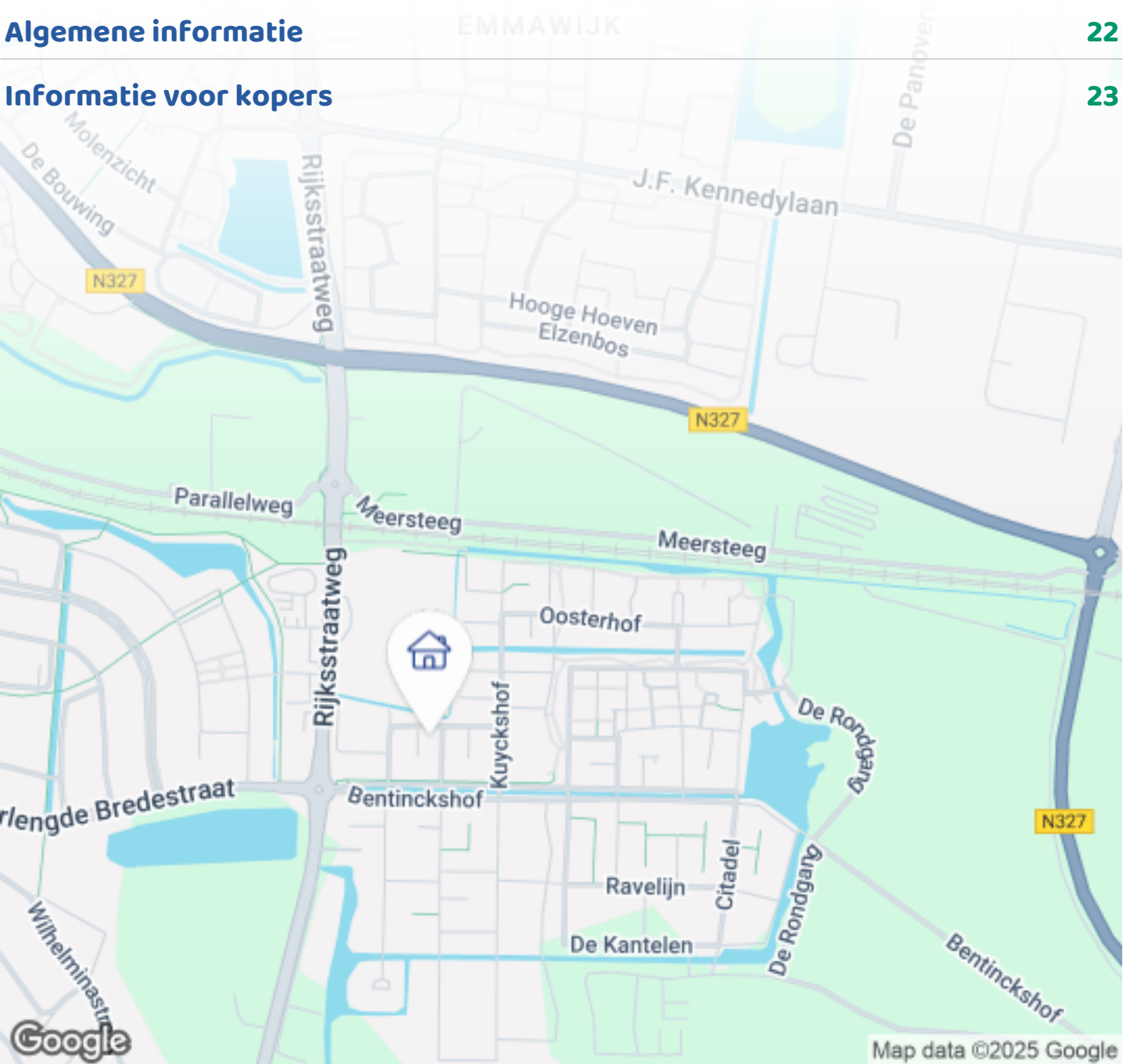
Josinahof 11

Meteren



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Josinahof 11, Meteren

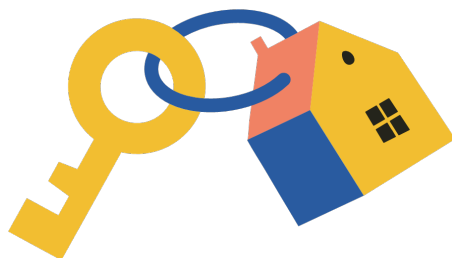
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom in deze uitgebouwde tussenwoning met houten berging en onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen in de jonge woonwijk De Plantage. Dit huis combineert ruimte en comfort op een manier die perfect aan zou kunnen sluiten op jouw woonwensen!

Dit stijlvolle huis, gebouwd in 2013, straalt klasse uit. De woonkamer is tijdens de bouw voorzien van een uitbouw van 2,40 meter, waardoor een royale tuingerichte woonkamer is ontstaan. Met een woonoppervlakte van 124 m² en een inhoud van ca. 446 m³ is er volop ruimte om te genieten.

Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot zwevend toilet met fontein en onderkastje. De lichte en uitnodigende keuken is voorzien van een natuursteen aanrechtblad, 4-pit gaskookplaat en extra wokbrander, rvs (recirculatie)afzuigkap, brede spoelbak, vaatwasmachine, combi-oven met zelfreinigingssysteem en koelkast met vriezer (3 lades). Alle keukenapparatuur is van het merk Siemens.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Terwijl je hier kookt, kun je genieten van een fijne lichtinval en uitzicht op de straat.

De uitgebouwde woonkamer is gelegen aan de achterzijde van het huis en voorzien van een sfeervolle en zonnige schuifpui. De gehele begane grondvloer is drempelloos en voorzien van fraaie Italiaanse keramische tegels met vloerverwarming. Het geheel is afgewerkt met een mooie plint en strak gestuukte wanden.

Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot 2 slaapkamers. Tijdens de bouw zijn de 2 kleinste slaapkamers aan de achterzijde samengevoegd tot 1 grote slaapkamer. Het is tevens eenvoudig mogelijk om hier weer 2 slaapkamers te realiseren. In de vergrote badkamer is alles gerealiseerd om optimaal te ontspannen en te genieten. De badkamer is voorzien van een ruime douche, ligbad, zwevend toilet, luxe wastafelmeubel en vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer met een mooie plint en strak gestuukte wanden.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping voorzien van een laminaatvloer en Velux dakraam. De mogelijkheid is aanwezig om een 3e of 4e slaapkamer te realiseren. Hier vind je tevens de opstelplaats van de Intergas HR combiketel, mechanische ventilatie, witgoed aansluitingen en bergruimte in de knieschotten. De wanden op de zolderverdieping zijn voorzien van spuitwerk.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen, compleet met een terras, borders en achterom is voorzien van fraai straatwerk met houten tuinberging (2.52m x 2.47m) met gecoate betonvloer en elektra. Na een drukke dag kun je hier perfect in de zon zitten!

Extra informatie:

- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig;
- Vanuit de achtertuin is er directe toegang tot de openbare parkeerplaats met voldoende parkeergelegenheid.

Meteren is een charmant dorp, gelegen tegen het grotere dorp Geldermalsen aan. Het dorp heeft een warme gemeenschap en groeit nog steeds, door de bouw van woningen in De Plantage. In Meteren vind je de perfecte balans tussen een rustig dorpsleven en stedelijke gemakken. Met snelle toegang tot de snelwegen A2 en A15 en het NS-station van Geldermalsen zijn grote steden zoals Utrecht en 's-Hertogenbosch binnen handbereik, terwijl je toch kunt genieten van de rust en vriendelijkheid van dit gezellige dorp. Dichterbij huis vind je op loopafstand een sportschool, de basisschool en kinderopvang, en een flinke supermarkt. In het naastgelegen Geldermalsen is een nog veel ruimer aanbod aan winkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten.

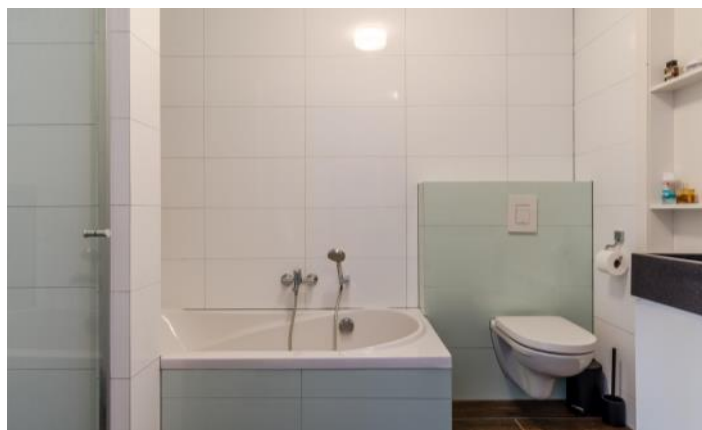
Dus waar wacht je nog op? Maak snel een afspraak om deze instapklare woning te komen bekijken!

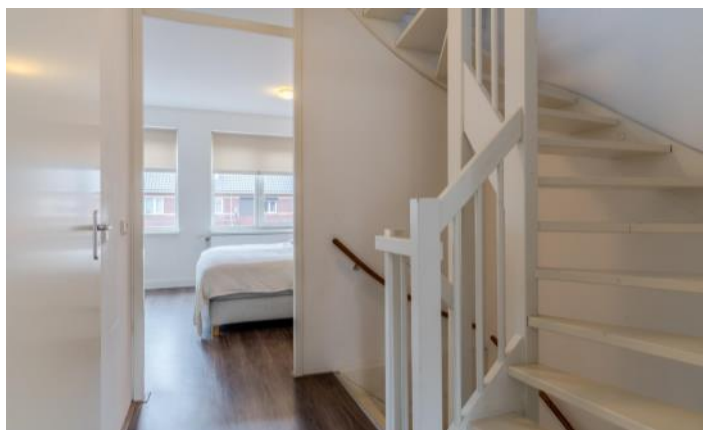
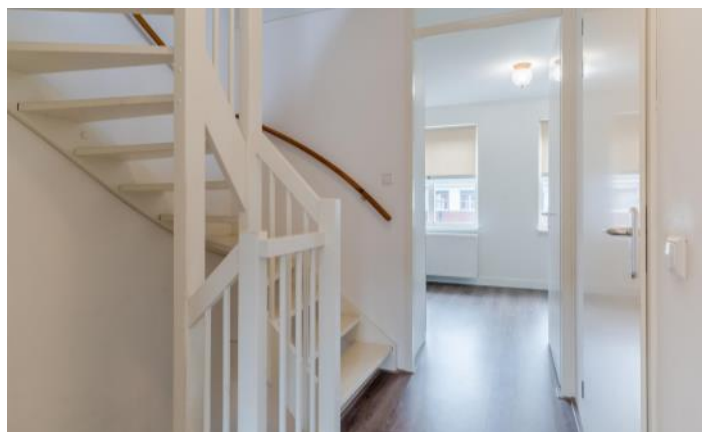










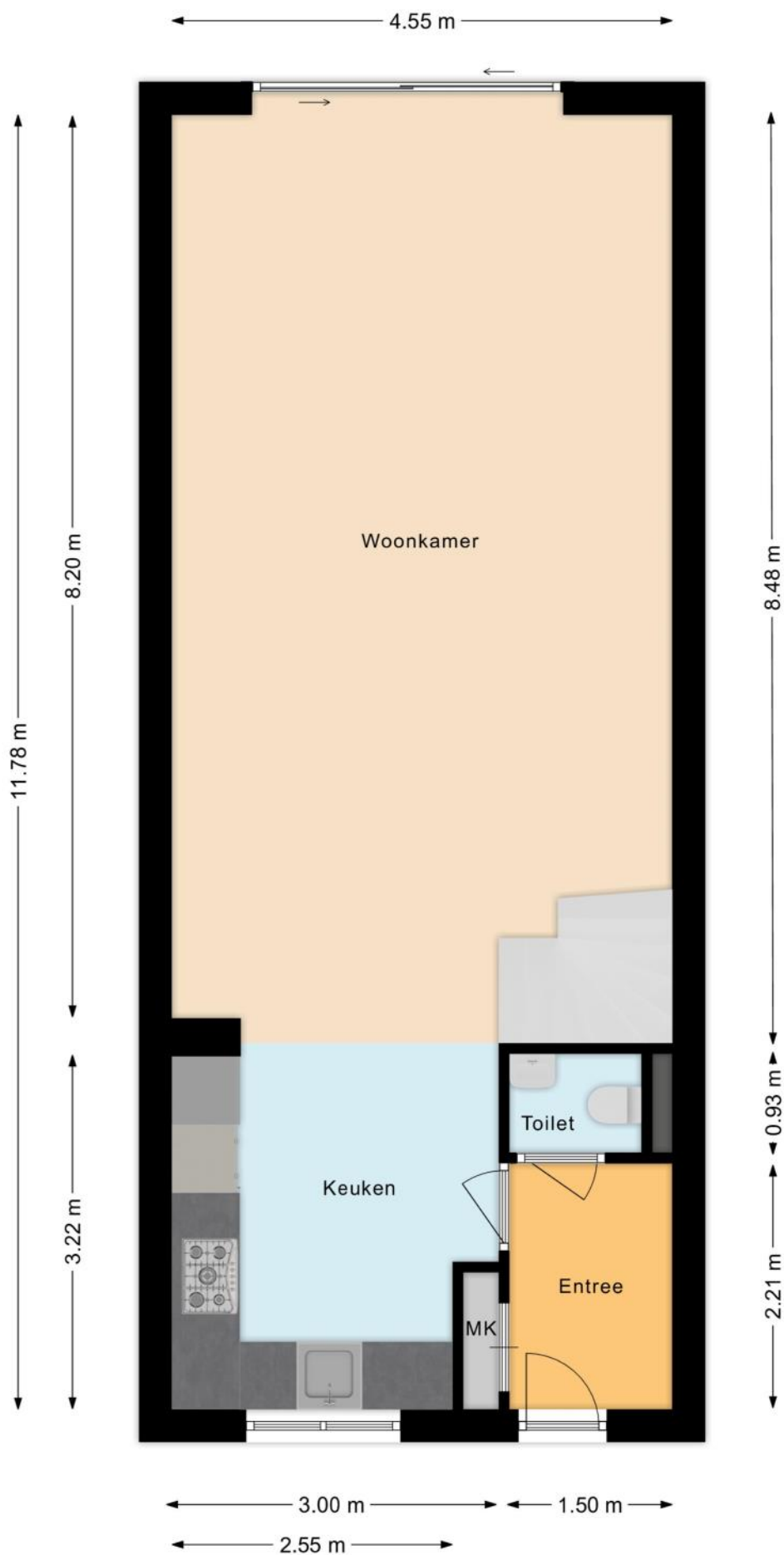




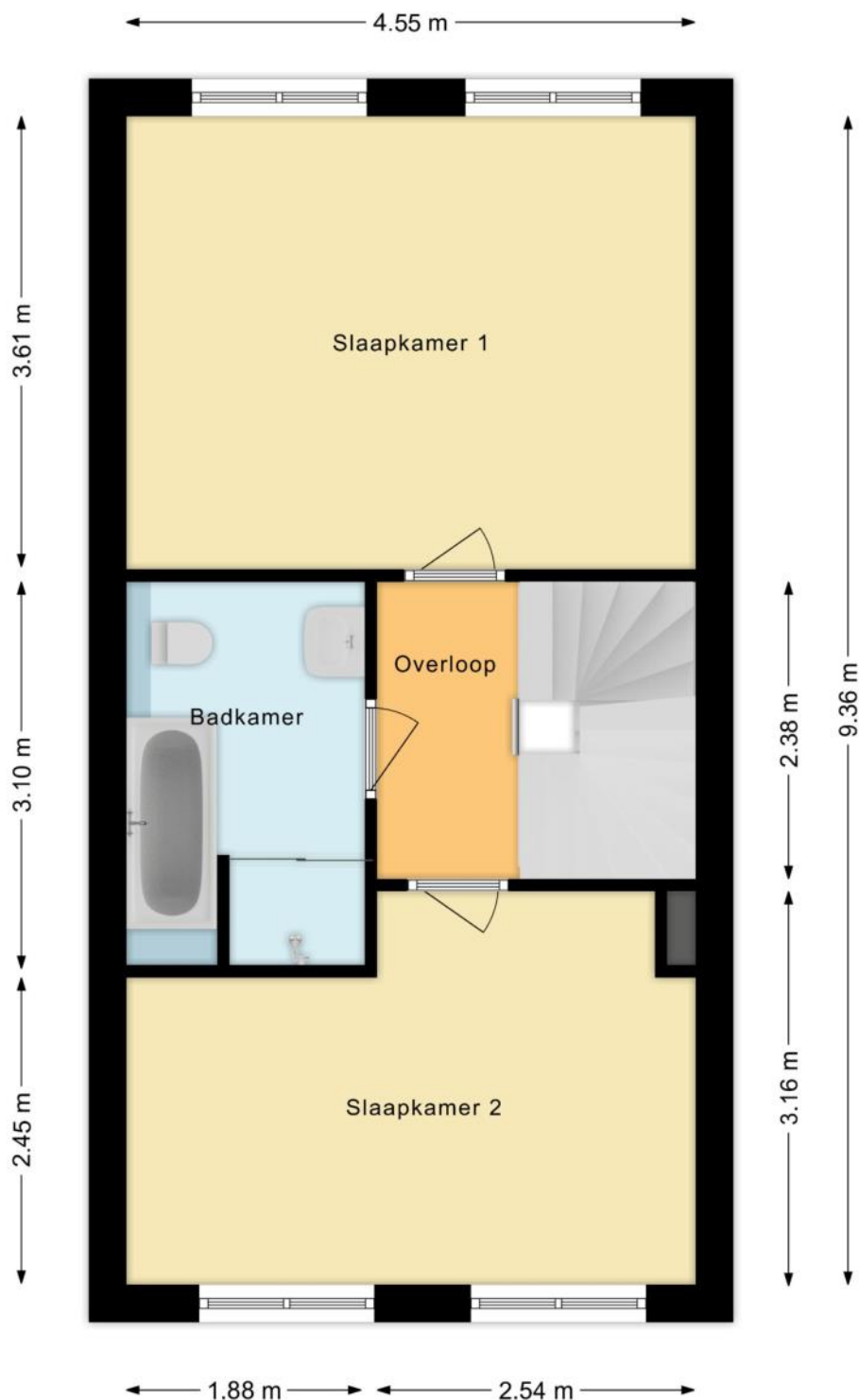




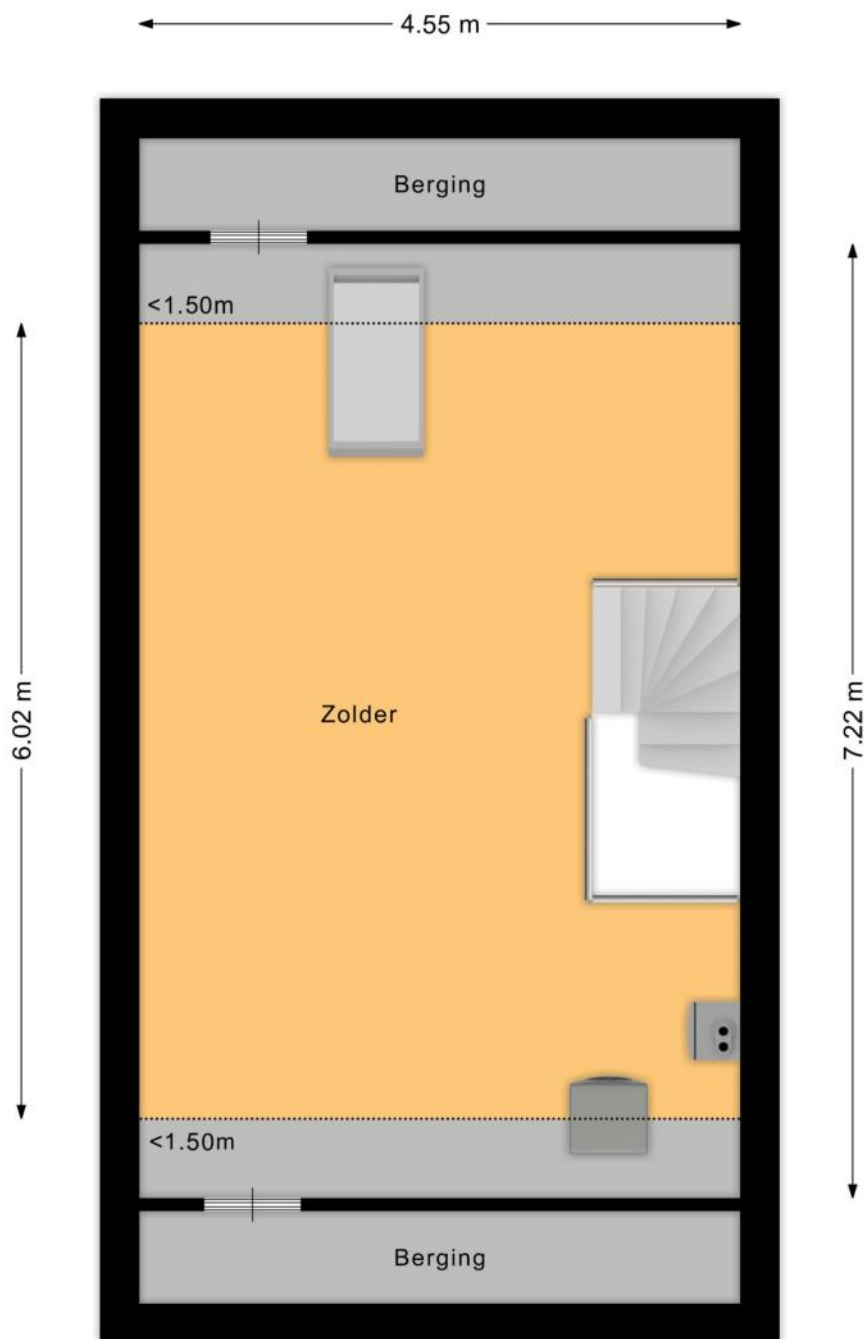
PLATTEGROND



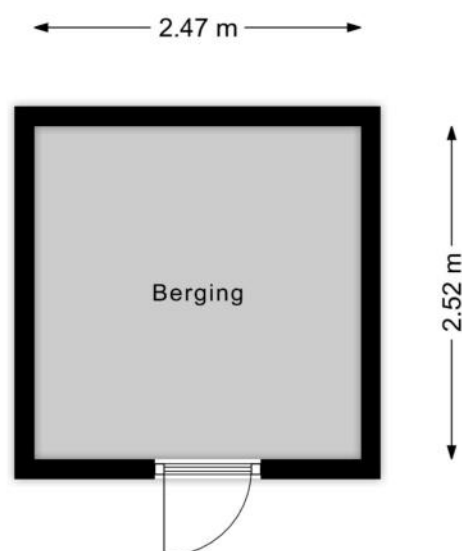
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2013
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	446 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	124 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	31 m² (6,7m diep en 4,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Geldermalsen N 1210

Oppervlakte	114 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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 Geldermalsen

Sectie N

Perceel 1210

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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

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

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.

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.