



Molenbeek Makelaars





Altijd in de buurt!



# Kombos 117

3941 KK Doorn | € 295.000 k.k.

## Kenmerken

-  70 m<sup>2</sup>
-  0 m<sup>2</sup>
-  3 Slaapkamers
-  Doorn

Welkom in uw  
nieuwe thuis

 033 286 44 11  
 woudenberg@molenbeek.nl

[www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)







## Uw contactpersonen



**Diederik Donker**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)

☎ 06 23 23 36 02

✉ donker@molenbeek.nl



**Ilse Meyer**  
Commercieel binnendienst  
medewerker

☎ 030 692 02 04

✉ meyer@molenbeek.nl

“ Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis. ”



## Inhoud

- Het appartement
- Indeling
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team



## Het appartement

Op een prachtig groene locatie aan de rand van Doorn mogen wij dit 4-kamer appartement aanbieden. Het appartement is op de derde woonlaag gelegen. Het kozijnwerk van het gehele complex is door de VVE op degelijke wijze gerenoveerd en voorzien van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing. Intern is het appartement zeer gedateerd en heeft een grondige renovatie. Zo geschiedt de verwarming via een moederhaard in de woonkamer en is de elektrische installatie is zeer beperkt en gedateerd.



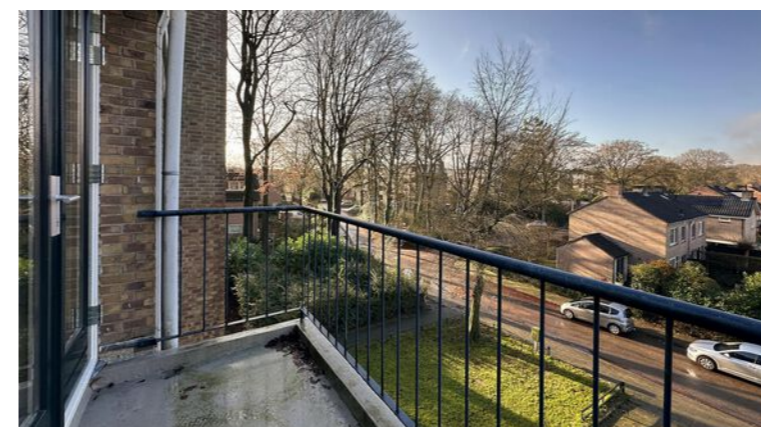
## Specificaties

Vraagprijs:	€ 295.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	portiekflat	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1963	Energie label:	D
Woonoppervlakte:	70 m <sup>2</sup>		
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>		
Inhoud:	225 m <sup>3</sup>		



# Indeling

Entree met bellentableau op begane grond. De toegang tot het appartement via het trappenhuis naar de derde verdieping. Bij binnenkomst in het appartement is er een ruime, vierkante hal welke toegang geeft tot diverse vertrekken. De woonkamer is aan de voorzijde van het complex gelegen en voelt behoorlijk ruim en is voorzien van een balkon aan de straatzijde. Achter de woonkamer is een slaapkamer van 11 m<sup>2</sup> gelegen welke eventueel bij de woonkamer getrokken kan worden. De andere 2 slaapkamers zijn vanuit de hal bereikbaar en zijn 8 en 10 m<sup>2</sup> groot. De dichte keuken is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een zeer eenvoudige keukenopstelling waarboven de (huur)boiler is geplaatst en een klein balkon met fraai uitzicht op de achtergelegen groenstrook. Naast de keukenopstelling bevindt zich de kleine badkamer met douche en wastafel. Het toilet is separaat en vanuit de hal bereikbaar.











## Bijzonderheden

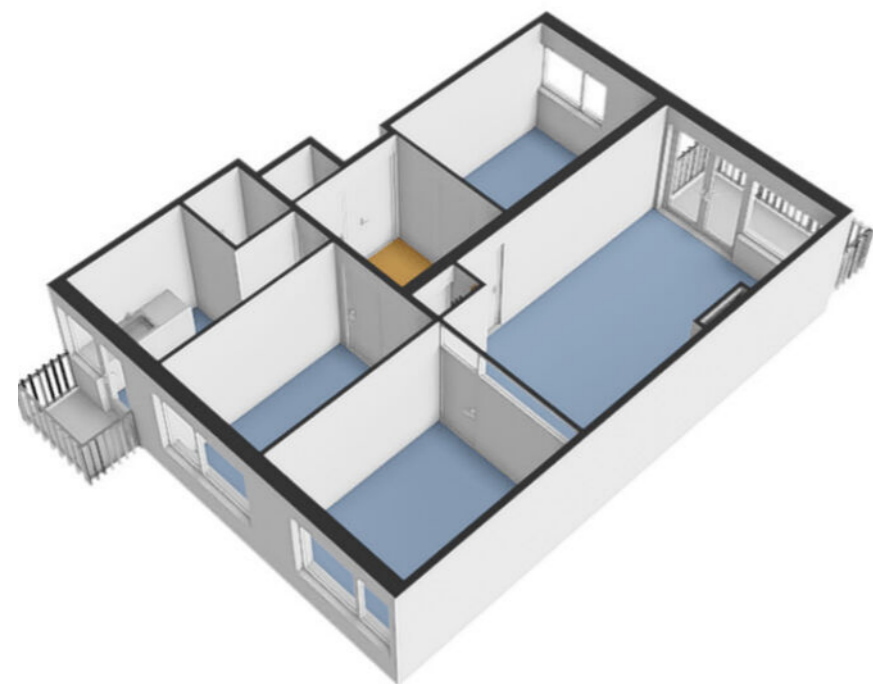
- Appartement is voorzien van nieuw kozijnwerk en dubbele beglazing.
- In de onderbouw is een berging aanwezig van circa 8 m<sup>2</sup>.
- De bijdrage VVE betreft € 187,43.
- Prachtige en groene locatie.
- Er is diverse parkeerplaatsen aanwezig in de korte nabijheid van het complex.
- Verkoper betreft een professionele belegger. Derhalve is er een projectnotaris aanwezig en kan koper de notaris niet zelf uitkiezen. Er zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule, niet zelfbewoningsclausule en uitsluiting aansprakelijkheid voor asbest richting verkoper opgenomen worden.
- Er zijn veel VVE stukken aanwezig welke wij graag verstrekken.
- Vierkante meters zijn conform branchebrede richtlijn en er is een meetcertificaat aanwezig.





# Plattegrond

Het appartement



# Plattegrond

Het appartement











# Extra informatie

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.



## Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch advies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



# Klanttevredenheid



verkoop

9,5

Gemiddelde op basis van reviews



Ik zou makelaar Molenbeek aan iedereen aanbevelen. Of je een huis wilt verkopen of aankopen. Wij hebben deze makelaar al wat keren nodig gehad en kan er alleen maar positief over zijn. Ook alle mensen die bij Molenbeek makelaar werkzaam zijn hebben kennis van zaken en weten op elke vraag een antwoord.

**9,5** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 16 oktober 2024

Alles was zeer goed geregeld en verzorgd. Wij zijn zeer tevreden over de samenwerking. Bedankt voor alles

**10** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 15 oktober 2024

aankoop

9,3

Gemiddelde op basis van reviews



## Ons team Molenbeek Woudenberg



**Marcel Donker**

Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)

☎ 06 21 56 58 08  
✉ mdonker@molenbeek.nl



**Sam van den Berg**

Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 54 26 37 13  
✉ vandenbergmolenbeek.nl



**Mariëlle van Leersum**

NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ vanleersum@molenbeek.nl



**Willeke Hazeleger**

NVM Assistent Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ hazeleger@molenbeek.nl



**Marjan Willigenburg**

NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ willigenburg@molenbeek.nl



**Henrike Wolvers**

Commercieel Medewerker

☎ 033 286 44 11  
✉ wolvers@molenbeek.nl



# Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Woudenberg!

## Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11  
✉ woudenberg@molenbeek.nl

## Andere vestigingen

### Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11  
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04  
✉ zeist@molenbeek.nl

