



VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

**DWERGBIESLAAN 37**  
**VLEUTEN**

	
<p><b>Mark Renkema</b> <b>Makelaardij</b></p>	

## KENMERKEN

---

Bouwjaar	2005
Soort	eengezinswoning
Kamers	6
Inhoud	502 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	2 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

# OMSCHRIJVING

Wow! Wat een plek en heerlijk ruim energiezuinig huis met maar liefst 5 slaap-/werkkamers en een zonnige tuin op het noordwesten.

De tuin grenst aan de achterzijde aan een sloot. Vanaf je eigen steigerterras kan je zo in je kano stappen en de omgeving ontdekken. Hou je van meer rust dan gooi je lekker je hengel uit en geniet je van de zon. Hier wil je toch wonen!

Aan de rand van de geliefde wijk Vleuterweide gelegen goed onderhouden verrassend ruime tussenwoning (4 slaapkamers en aparte waskamer) met heerlijke zonnige (noordwesten) vrij gelegen achtertuin. De woning heeft aan de voorzijde parkeerplaats op eigen terrein. De aangebouwde houten berging bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde van de woning is een inpandige berging. Voor de fietsen is in de voortuin een handige fietsenstalling gerealiseerd. De fietsen staan dus droog.

De woning is op korte afstand gelegen van sportvoorzieningen, een groot winkelcentrum, scholen en uitvalswegen.

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, modern toilet met fontein, berging aan de voorzijde met deur naar buiten, open keuken aan de voorzijde van de woning met dubbel keukenblok v.v. diverse inbouwapparatuur (kookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer) en heel veel opbergruimte. De woning heeft een heerlijke lichte tuingerichte woonkamer v.v. een grote schuifpui met glas wat voor extra veel licht. Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich ook nog de trapkast, ideaal voor extra opslag. De begane grondvloer is v.v. een laminaatvloer en de wanden zijn netjes afgewerkt.

1e verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers, aan de voorzijde gelegen geheel betegelde badkamer v.v. inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

2e verdieping:

Via vaste trap te bereiken voorzolder, verrassend ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakraam, zijraam en via steektrap te bereiken slaapvide, kamer aan de voorzijde met dakraam, aansluitingen voor de wasmachine en droger, bergruimte.

Tuin:

Fraai aangelegde en bovenal zonnige achtertuin (noordwesten) gelegen aan het water met berging en eigen parkeerplaats.

Afmetingen:

Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij graag naar bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden:

- Elektra: moderne groepenkast met voldoende groepen.
- Verwarming: verwarming d.m.v. c.v.-ketel (Intergas HR combi 2006).
- Warm water: via combiketel
- Ventilatie: de woning is v.v. een WTW-ventilatiesysteem.
- De woning heeft een energielabel A.
- De woning is volledig geïsoleerd. Het gasverbruik in het afgelopen jaar bedroeg nog geen 750 m<sup>3</sup>.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Oplevering in overleg.

KIJK OOK OP FUNDA NAAR DE 2-D EN 3-D  
PLATTEGRONDEN VOOR EEN NOG BETER BEELD EN  
RICHT DE WONING ALVAST IN MET JE EIGEN SPULLEN

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE









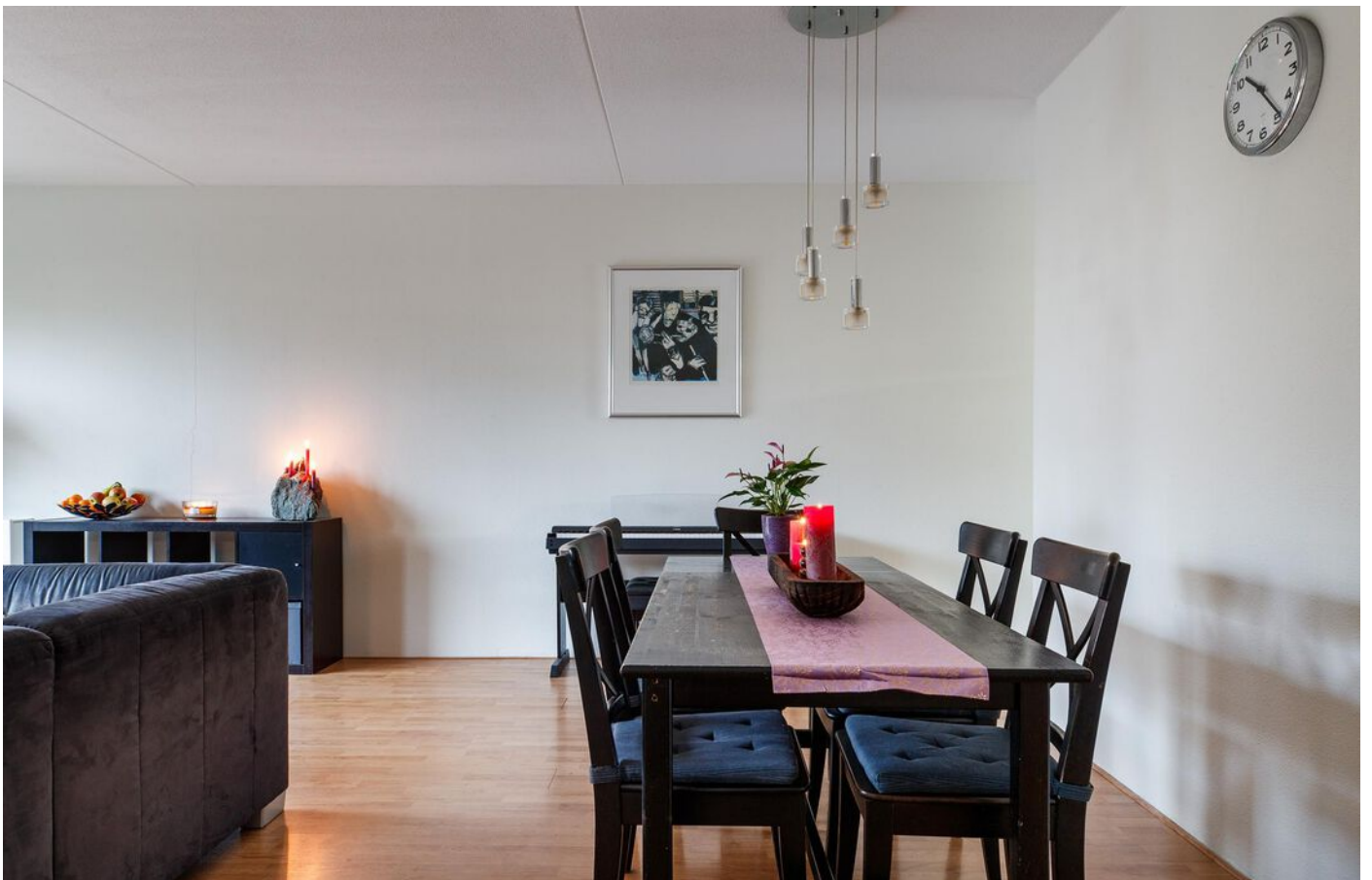












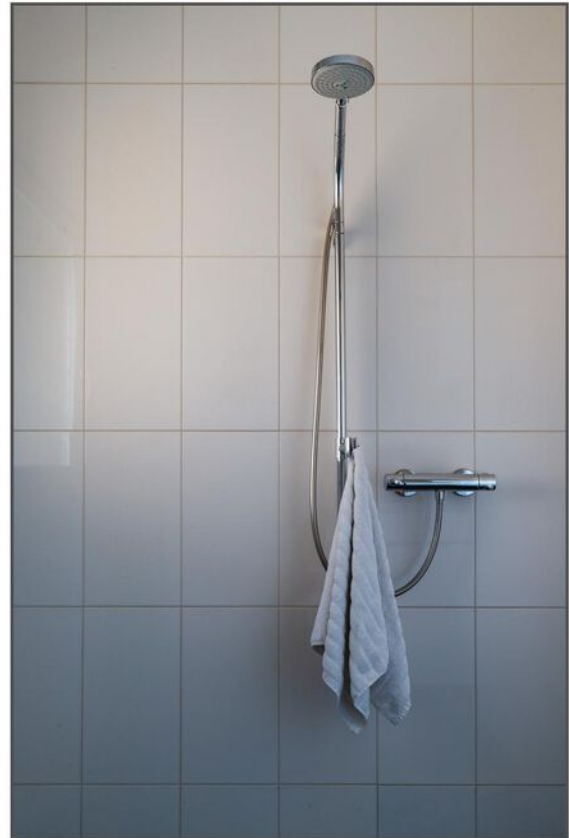
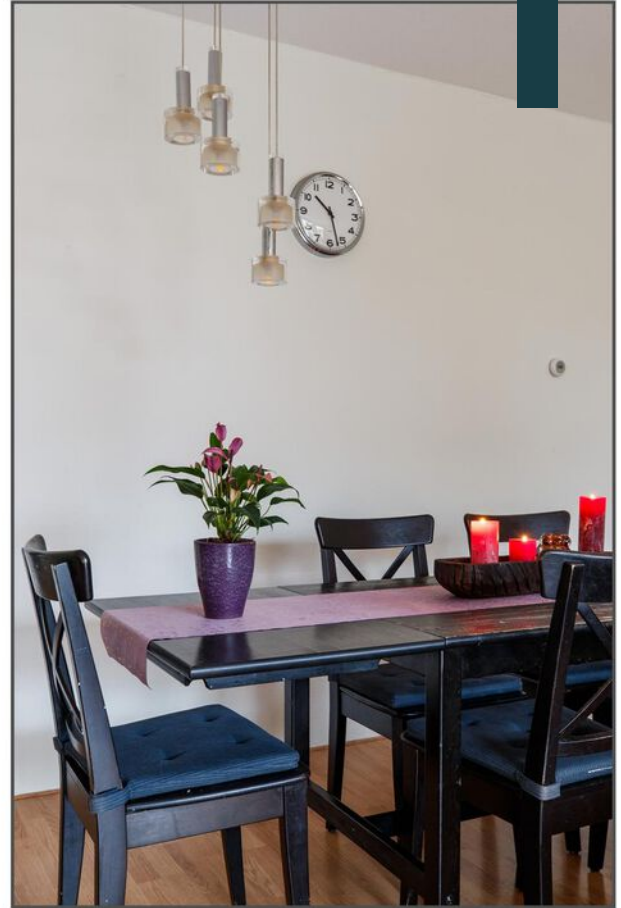


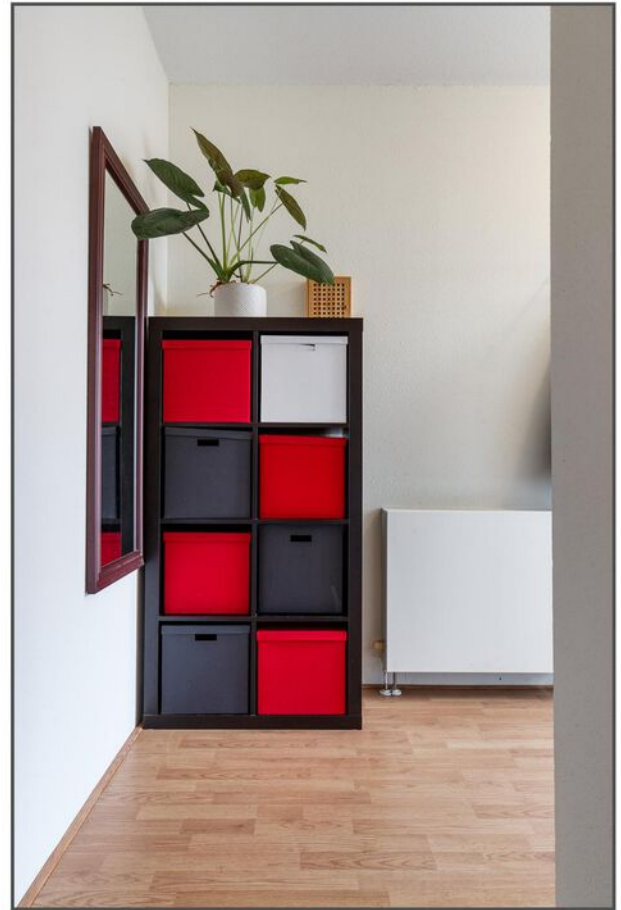




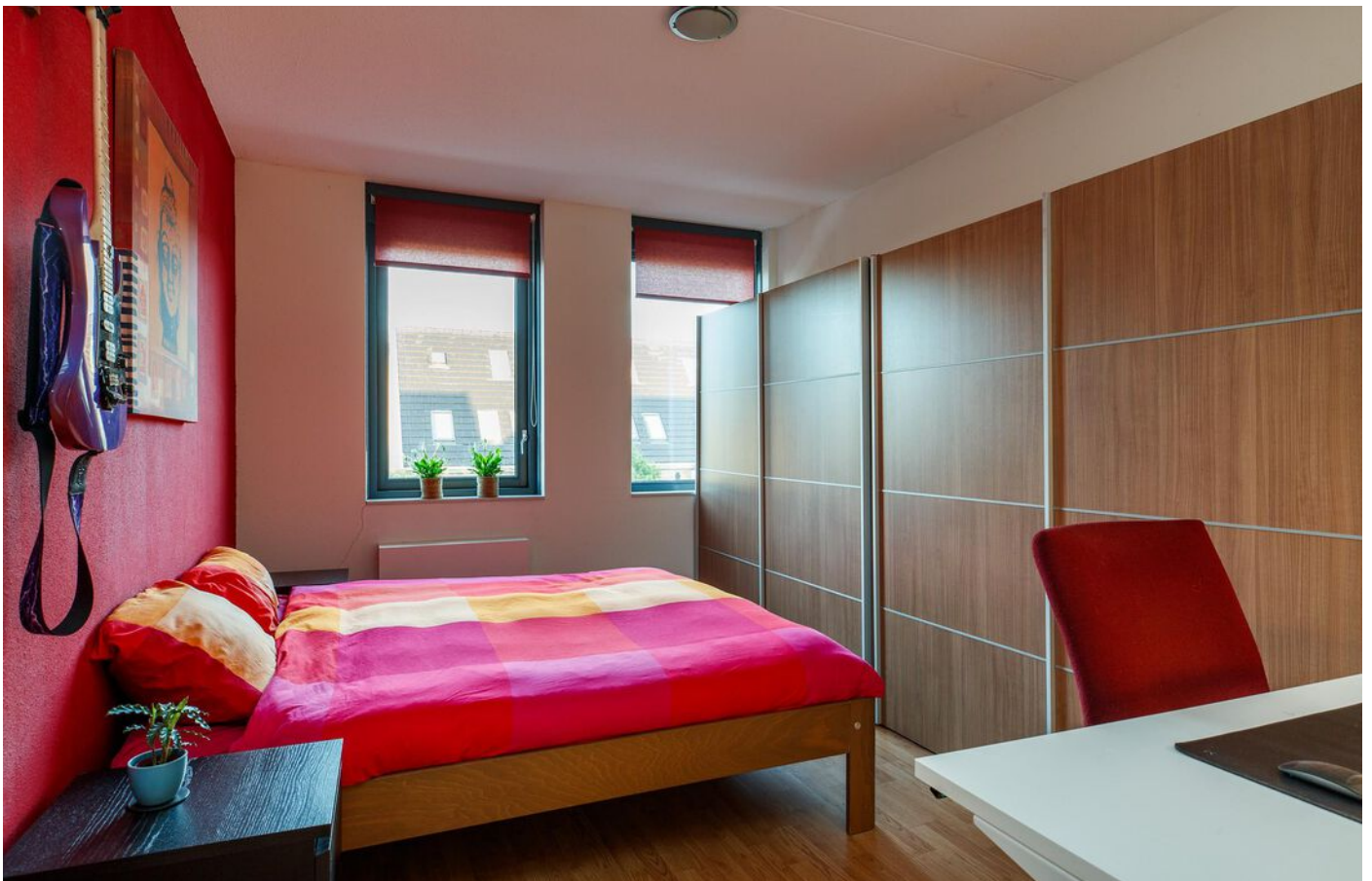


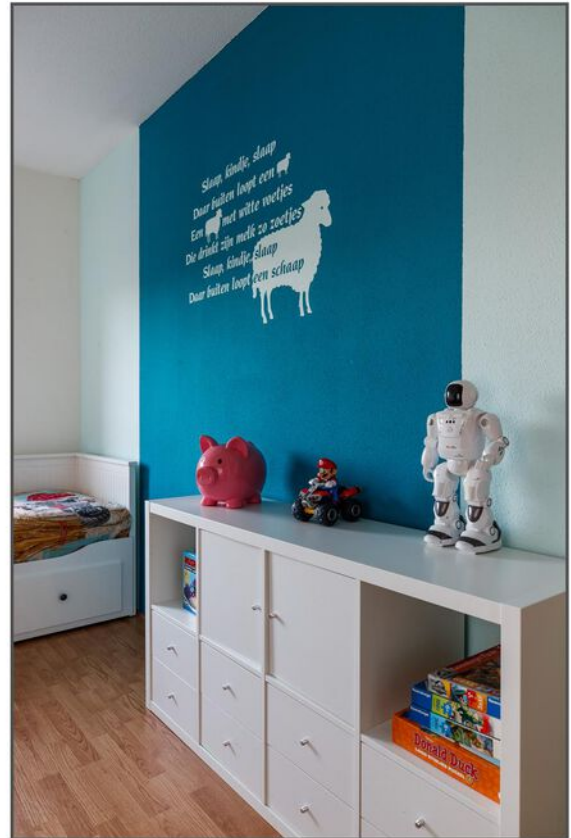






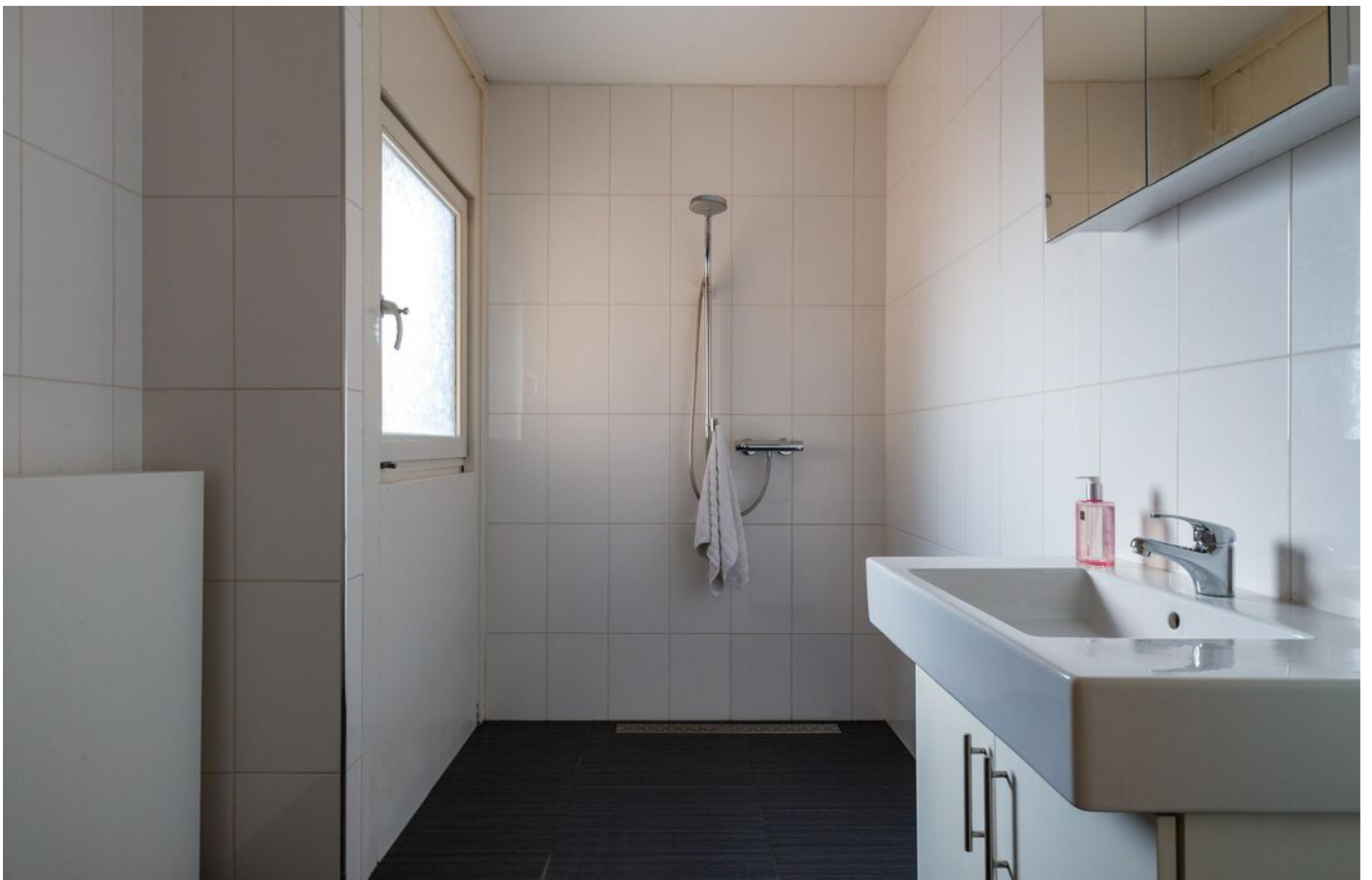


































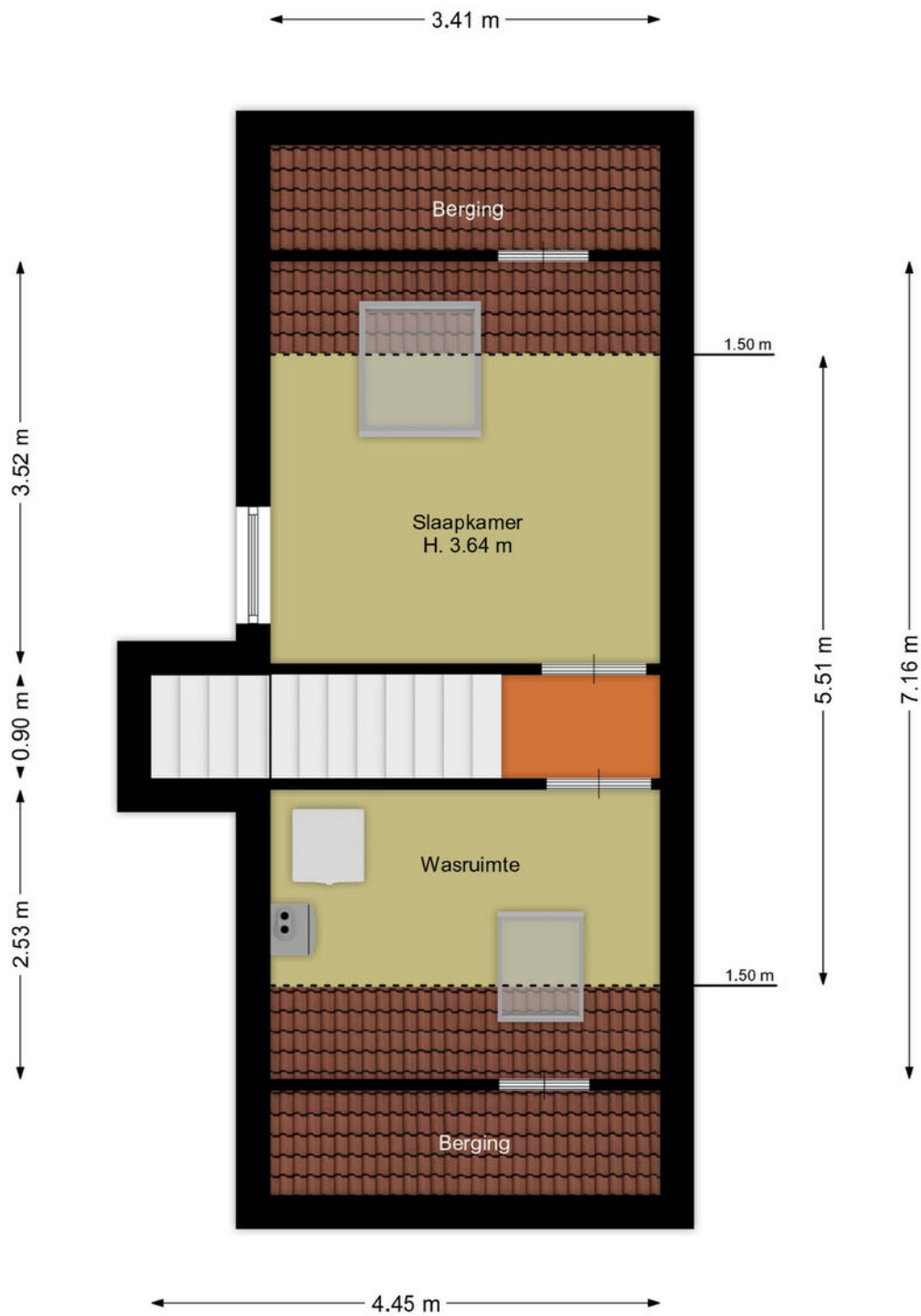


# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

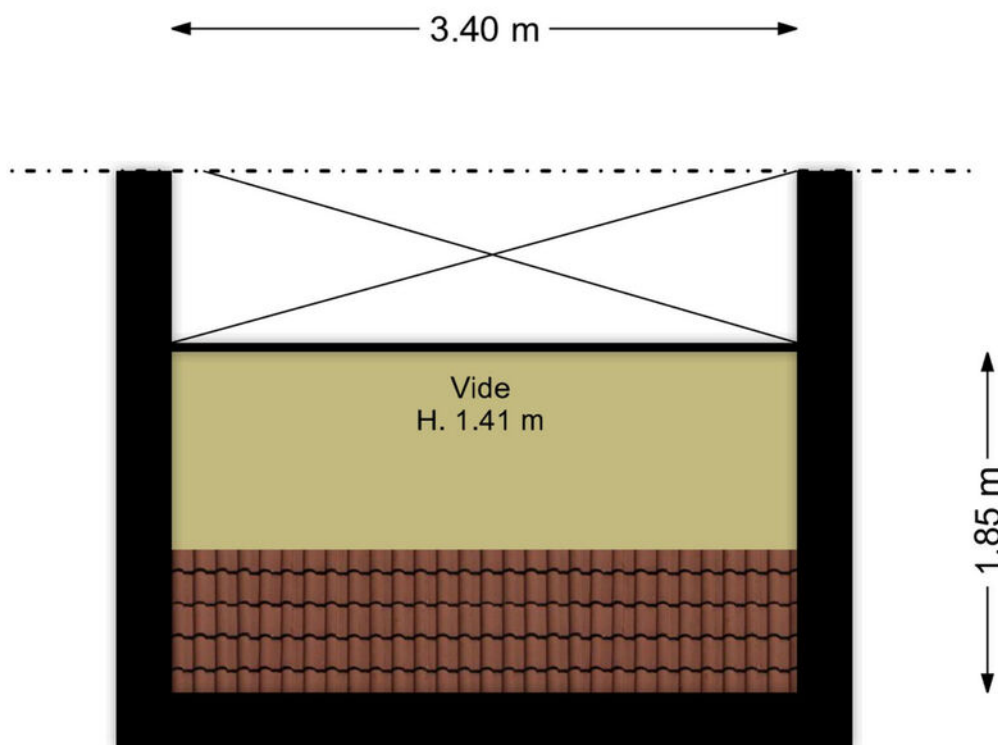
# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

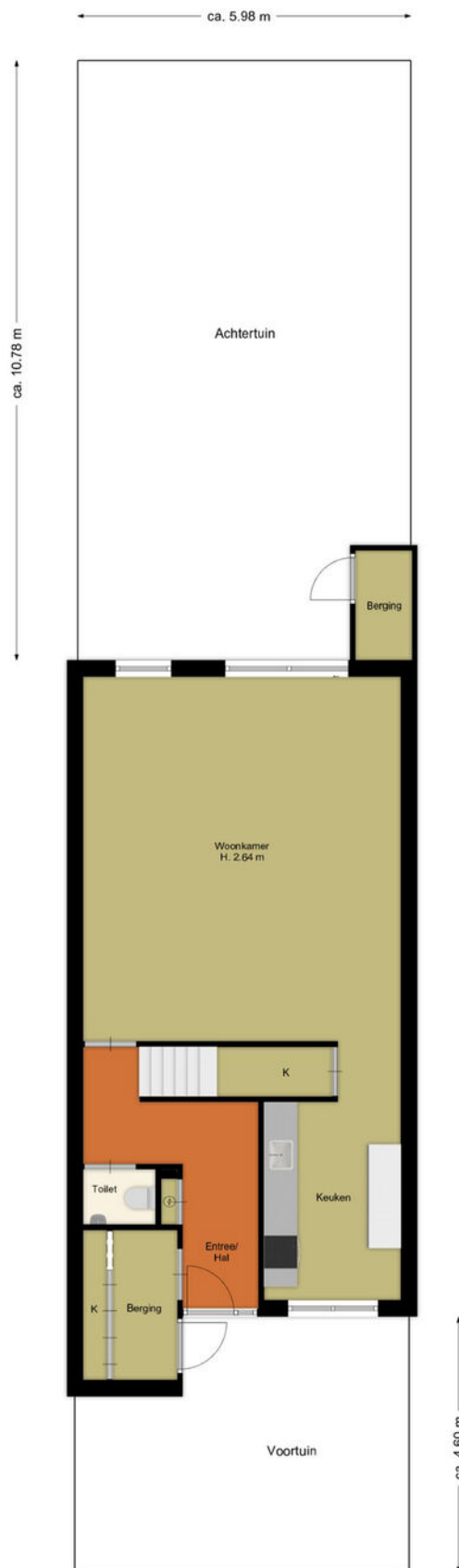


# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



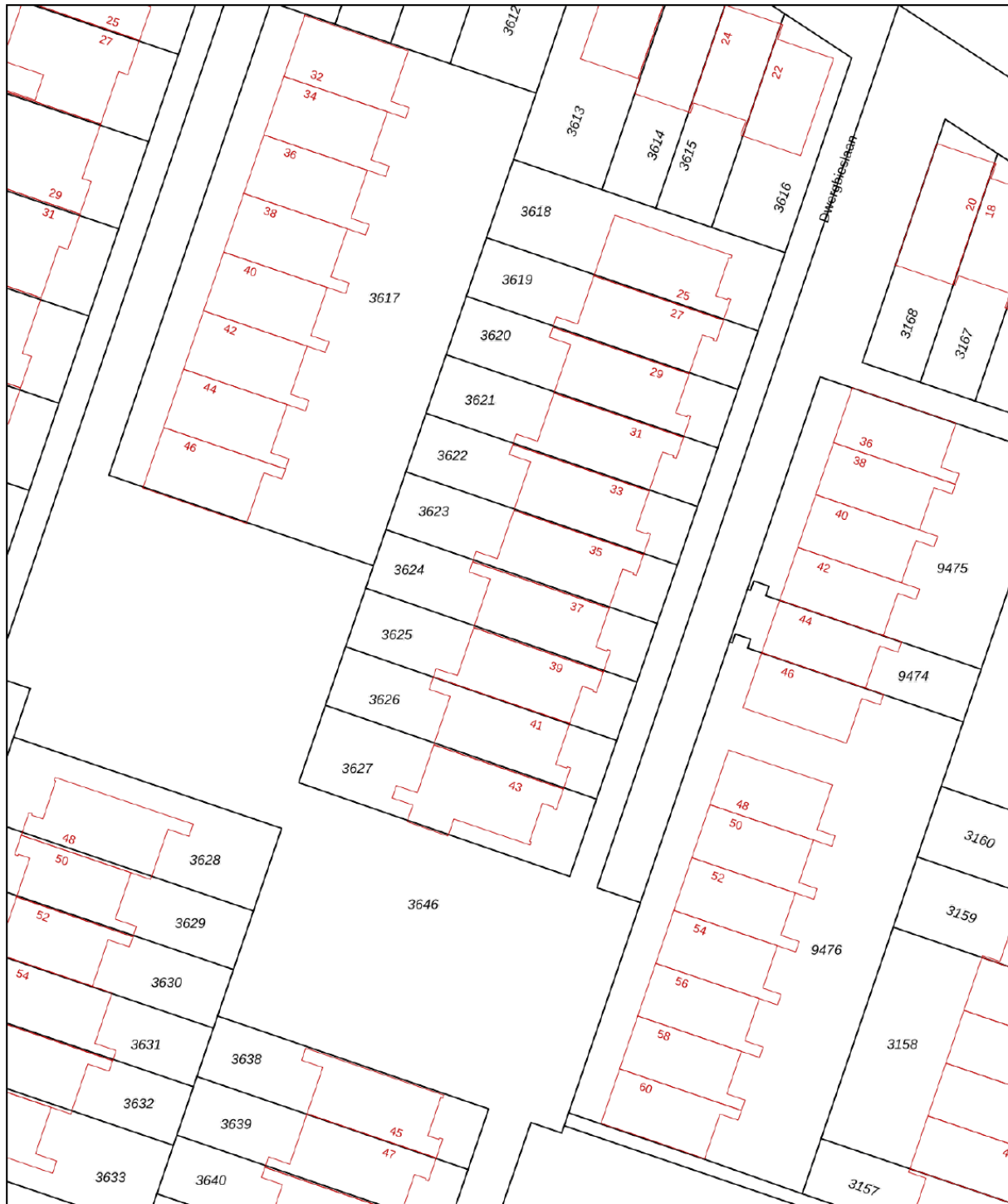
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dwergbies 37

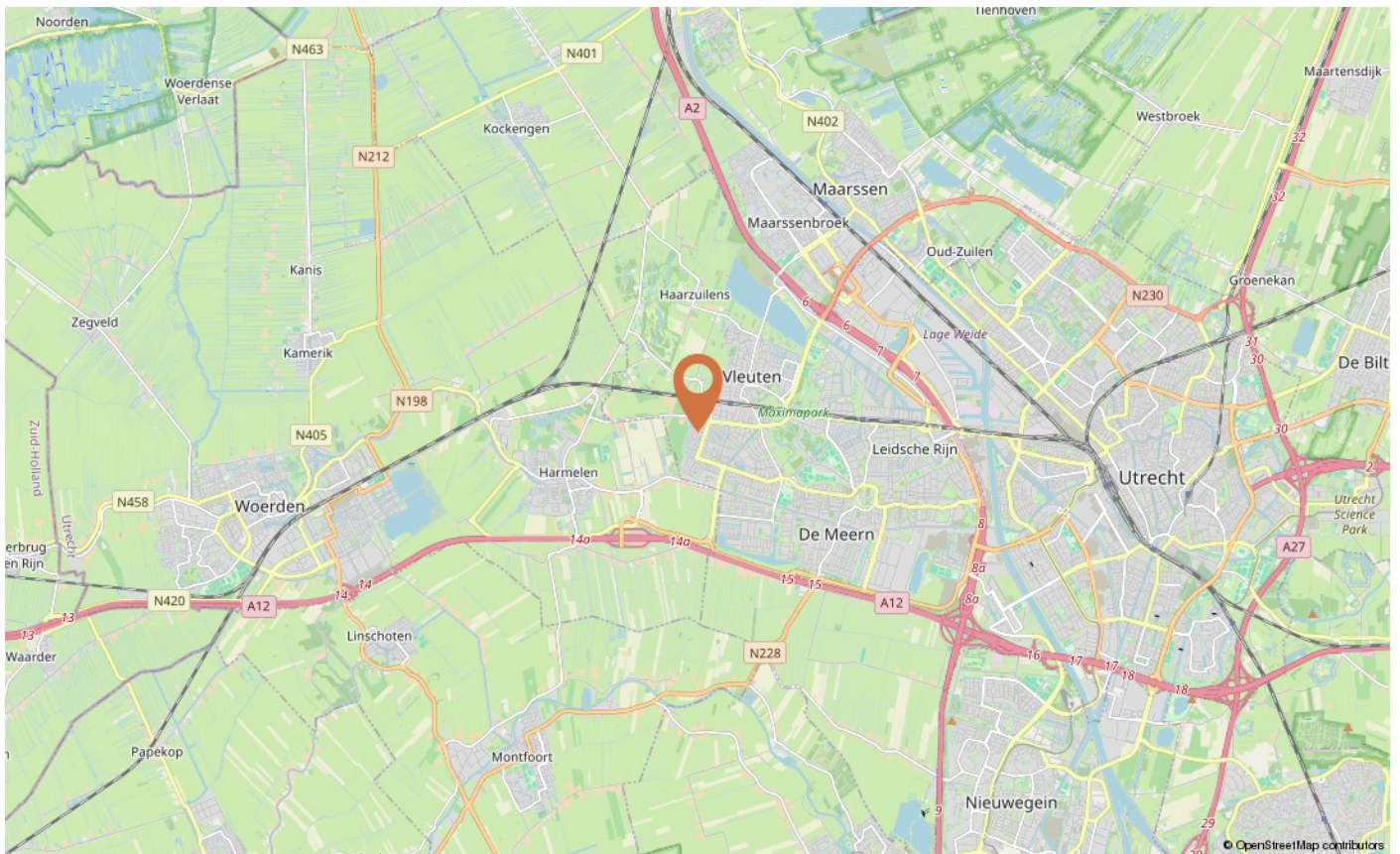
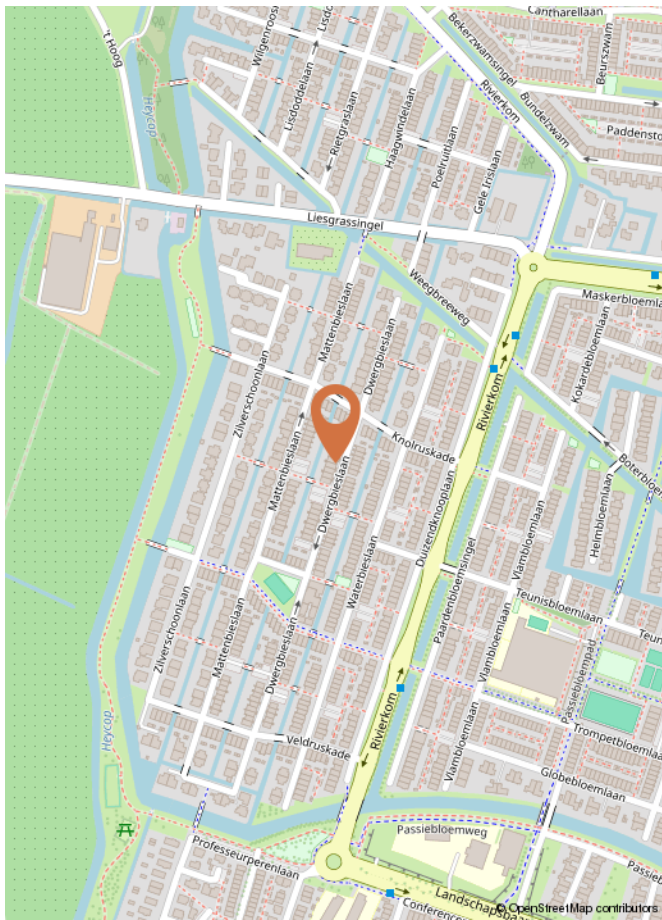


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vleuten Sectie E Perceel 3624</p>	
---	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE





## Ons team

---

**Mark Renkema**  
Beedigd makelaar taxateur  
lid NVM



# VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

## BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

## BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

## ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

## KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

## LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

## NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.



### **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

### **OVEREENSTEMMING**

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### **NIET ZELF-BEWONING**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



**INTERESSE IN DEZE WONING?**

**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR  
030-30 30 011 OF [INFO@MARKRENKEMAMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)**

