

Vraagprijs  
€419.000,- kk.

HEEMSKERK  
Duitslandlaan 10

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 366 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 104 \text{ m}^2$   
Externe berguimte:  $\pm 2 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 150 \text{ m}^2$

- ✓ Ca. 104m2 woonoppervlakte
- ✓ In 2021 volledig gerenoveerd
- ✓ Sfeervolle woonkamer
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ 4 ruime slaapkamers
- ✓ Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten
- ✓ Zeer gunstige ligging nabij het centrum van Heemskerk en diverse voorzieningen



# Inleiding

Eindelijk kans maken op een instapklare tussenwoning in een populaire wijk? Vanaf nu staat de woning aan de Duitslandlaan 10 te koop!

Deze moderne en instapklare tussenwoning is voorzien van vier slaapkamers, recentelijk gemoderniseerde keuken en badkamer, fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten en een sfeervolle woonkamer.

De woning is gunstig gelegen, dichtbij een basisschool, een gezondheidscentrum en het vernieuwde winkelcentrum Europaplein met supermarkt en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Bovendien ligt de woning op loop/fiets afstand van het NS-station en zijn de uitvalswegen A9 en A22 richting Amsterdam, Haarlem en Alkmaar ook nabij.



Vanuit de straat met voldoende parkeerruimte bereikt u door de voortuin deze fraai afgewerkte tussenwoning. De voortuin is betegeld en afgewerkt met borders met vaste beplanting.



De hal is voorzien van een laminaatvloer, trapopgang naar de eerste verdieping, een uitgebreide groepenkast en toiletruimte. De toiletruimte is modern betegeld.





Vanuit de hal toegang tot de keuken. De moderne open keuken aan de achterzijde is in 2021 volledig vernieuwd. Deze keuken is opgebouwd in een hoekopstelling met voldoende bergruimte en inbouwapparatuur, namelijk: koel-/vriescombinatie, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.







De woonkamer strekt zich uit over de gehele lengte van de woning, met een ruim zitgedeelte aan de voorzijde en een gezellig eetgedeelte aan de achterzijde.



De laminaatvloer en grote raampartijen zorgen voor een lichte en ruimtelijke sfeer. Middels de openslaande tuindeuren van kunststof toegang tot de achtertuin.









Vanuit de trapopgang in de hal bereikt u de overloop met toegang tot diverse vertrekken, trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een fraaie laminaatvloer die doorloopt naar alle slaapkamers.



Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is net zoals slaapkamer II zeer ruim van opzet.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

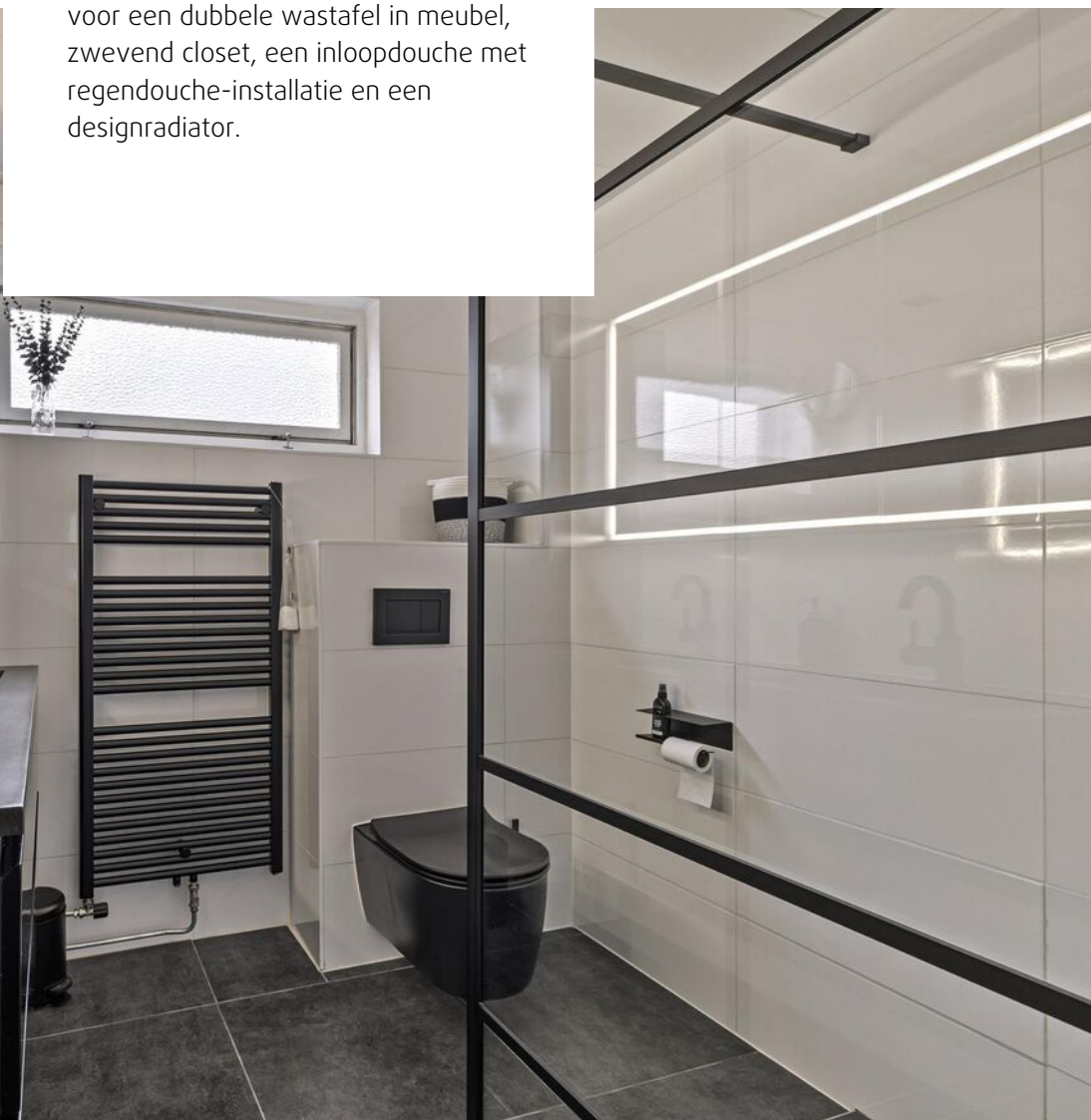


Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde en fungeert ideaal als een thuishkantoor of kinderkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen en HR-beglazing.



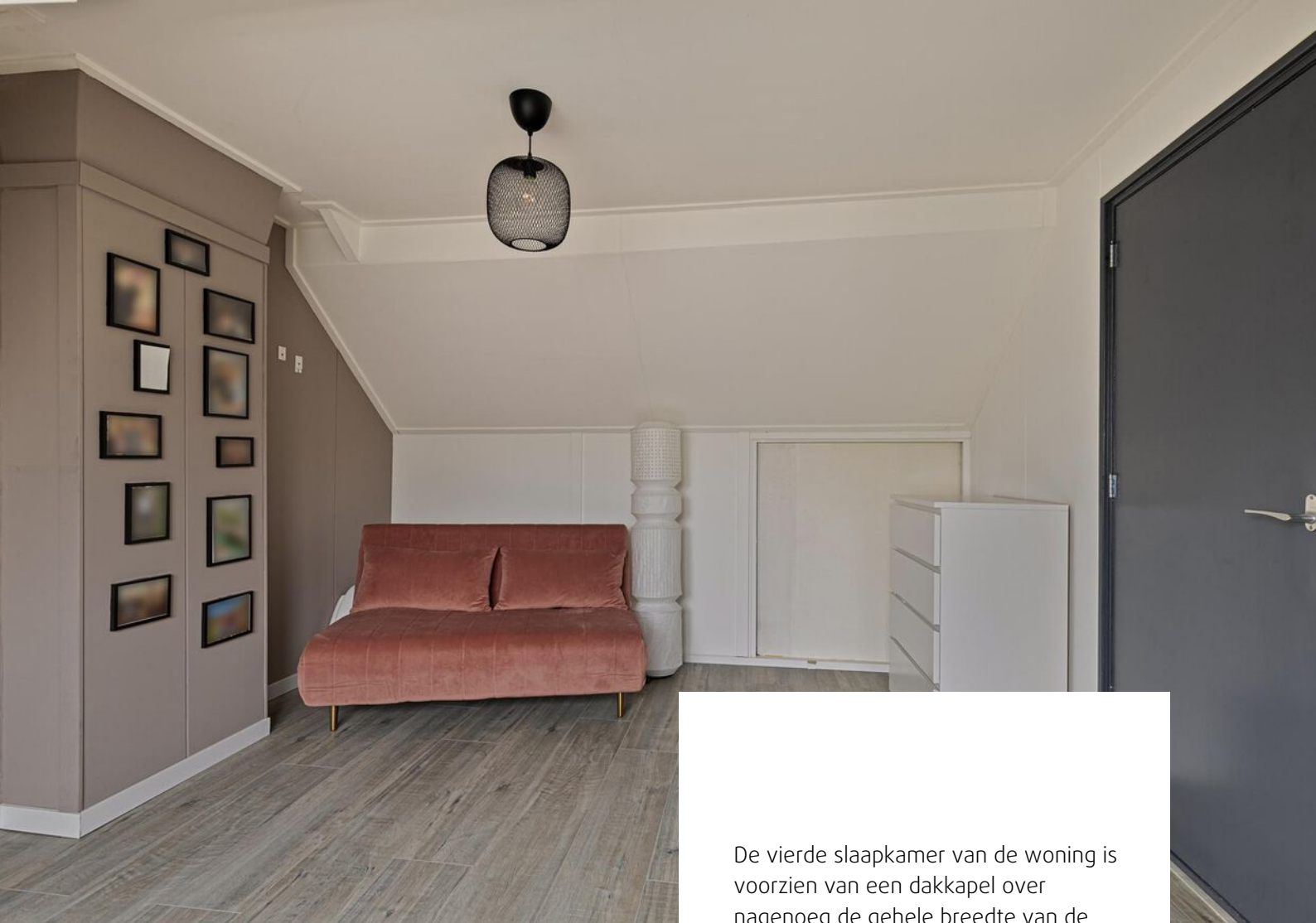


Dan rest nog de badkamer. Deze ruimte is in 2021 gerenoveerd en volledig voorzien van moderne betegeling en kleurstelling. Er is ruimte voor een dubbele wastafel in meubel, zwevend closet, een inlopdouche met regendouche-installatie en een designradiator.

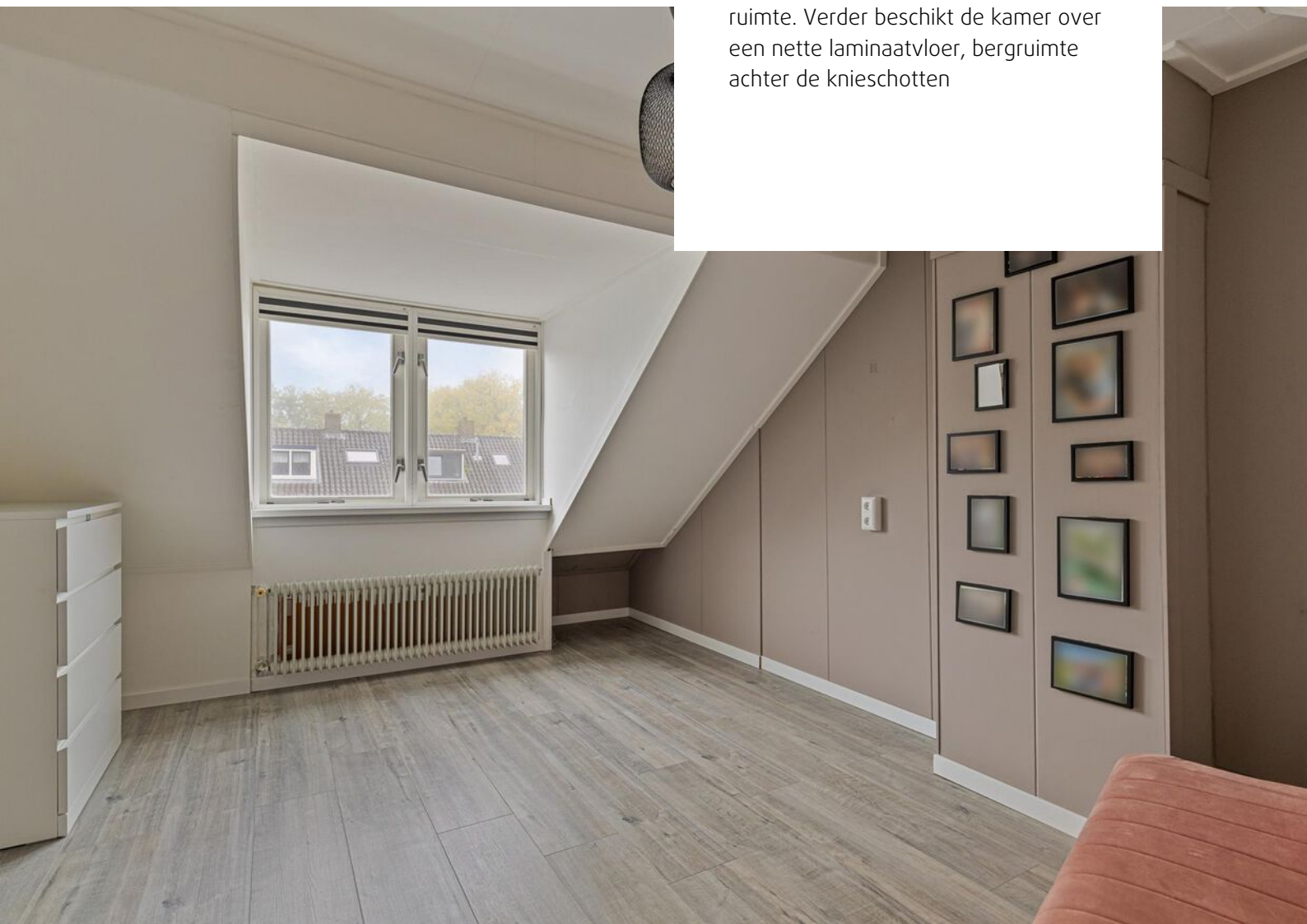




Via de vaste trapopgang vanuit de eerste verdieping bereikt u de voorzolder. Deze ruimte met Velux dakraam (2024) is voorzien van de in 2020 vernieuwde C.V.-ketel (Atag), aansluitingen voor de wasapparatuur en bergruimte.



De vierde slaapkamer van de woning is voorzien van een dakkapel over nagenoeg de gehele breedte van de ruimte. Verder beschikt de kamer over een nette laminaatvloer, bergruimte achter de knieschotten





De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en voorziet hierdoor van veel zonuren!

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is recent opnieuw aangelegd en volledig betegeld.

De ruime berging en overdekte achterom maken deze tuin compleet.



# Plattegronden



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



# Plattegronden



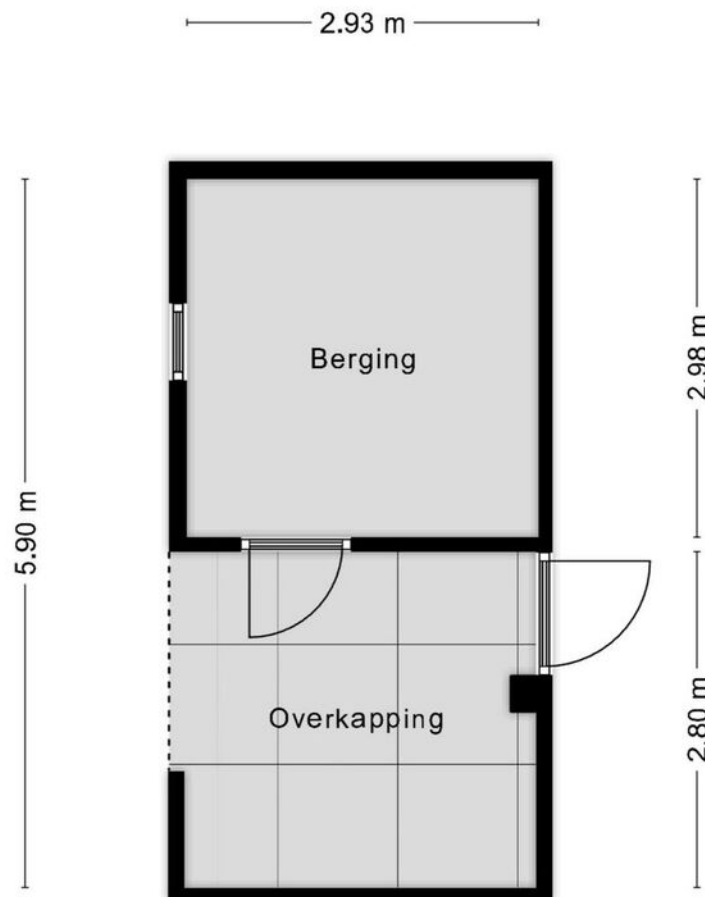
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden



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

# Plattegronden




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

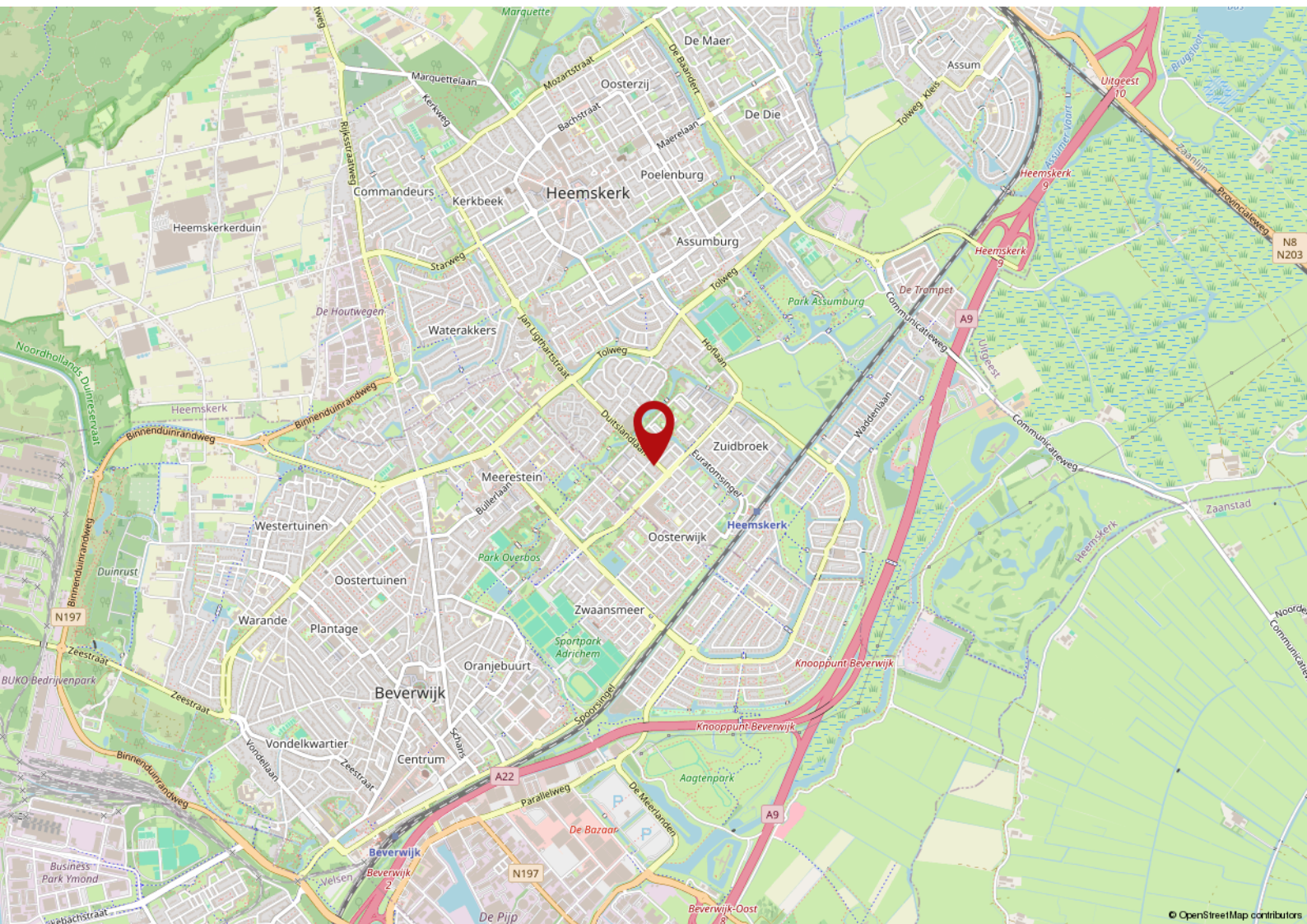
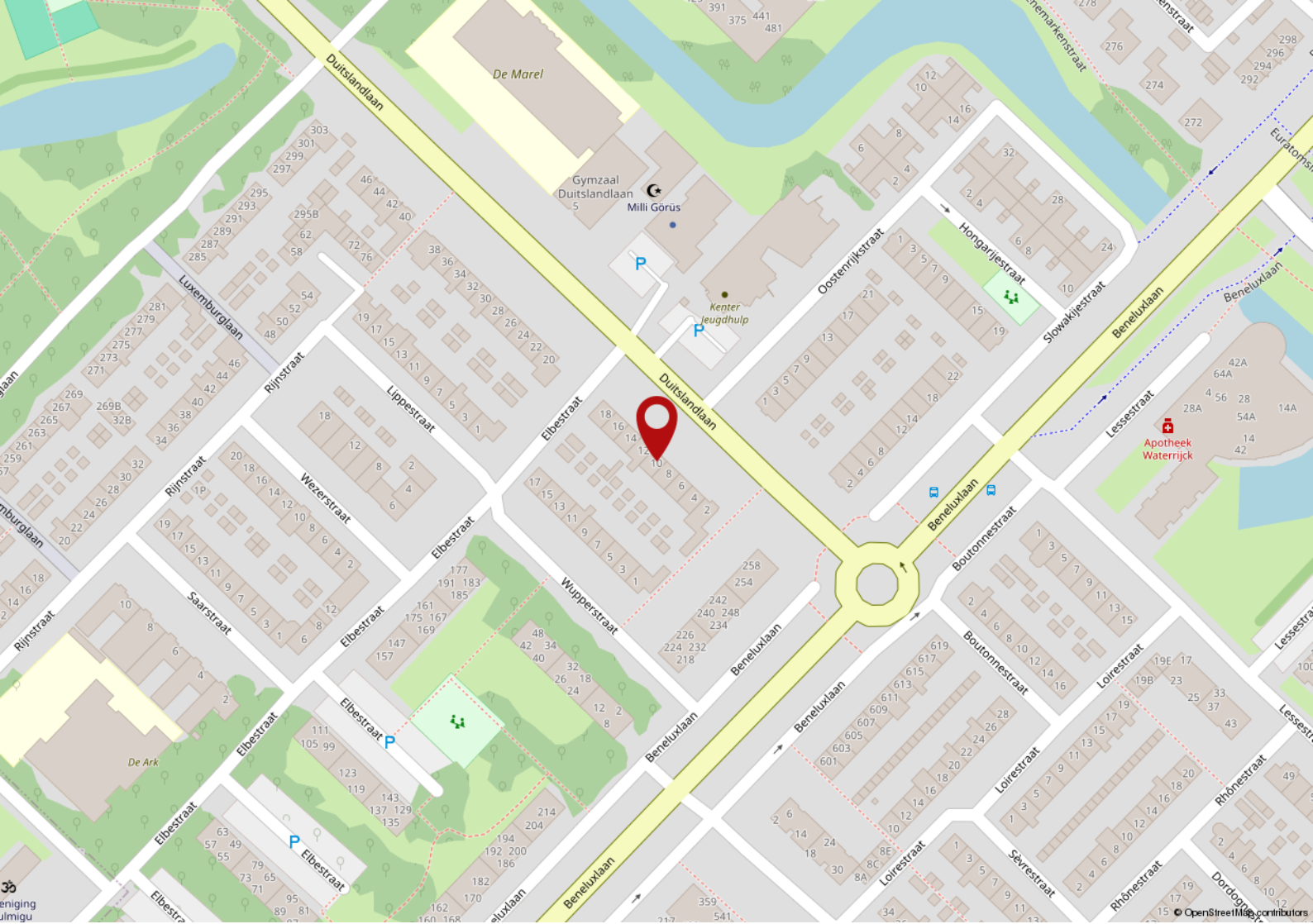
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmgmakelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heemskerk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 822	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <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.</p>			



# FAQ

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (\*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(\*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven  
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven  
T 040 - 222 1661  
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)





## ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied. Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven  
Meerwater 2  
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661  
[regioeindhoven@vmg-makelaars.nl](mailto:regioeindhoven@vmg-makelaars.nl)  
[www.vmg-makelaars..nl](http://www.vmg-makelaars..nl)

# VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre  
Den Hof 100  
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven  
Meerwater 2  
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661  
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 vmgmakelaars

 vmgmakelaarsregioeindhoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

