



DYNAMIS

Lamberink

Makelaars Friesland

www.burgemeesterkuperusplein165.nl



Burgemeester Kuperusplein 165

8442 CL Heerenveen

TE KOOP € 450.000 k.k.





Kenmerken

Soort	penthouse
Type	appartement
Kamers	4
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	438 m ³

Bouwjaar	1991
Tuin	geen tuin
Garage	parkeerkelder
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	C
Isolatie	-

Omschrijving

Unieke kans om te wonen in een penthouse in het centrum van Heerenveen!

Welkom in het bruisende hart van Heerenveen! Op een toplocatie, pal aan het levendige Burgemeester Kuperusplein, staat dit instapklare penthouse dat stadse gezelligheid moeiteloos combineert met modern wooncomfort en hoogwaardige afwerking.

HET APPARTEMENT

In het centrum van Heerenveen bevindt zich dit lichte en zeer complete appartement met een royale living, drie slaapkamers, een luxe badkamer, een separaat toilet, een eigen parkeerplaats én een inpandige berging in de parkeerkelder.

Het appartement is voorzien van een moderne keukenopstelling en beschikt over luxe afwerkingsdetails. Denk hierbij aan chique vloeren, smaakvolle wandafwerking, zonwering en een badkamer die is ingericht met hoogwaardige materialen en een moderne uitstraling. Elk detail is met zorg gekozen om een comfortabel en sfeervol geheel te creëren. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht over het stadsleven.

DE LOCATIE

De plek had niet beter gekund – het centrum van Heerenveen, met al haar voorzieningen, bevindt zich letterlijk om de hoek. Het appartement maakt deel uit van het ABC-complex, dat samen met het Gashoudersplein en het Ernst van Harenplein een belangrijk onderdeel vormt van de centrumvisie rondom het Burgemeester Kuperusplein.

Momenteel wordt volop gewerkt aan de herinrichting van deze stadszijde: meer groen, een vernieuwde Albert Heijn en de bouw van een iconische woontoren staan op de planning. Dit alles draagt bij aan een nog aantrekkelijker woon- en leefklimaat. Kijk voor meer informatie op het wereldwijde web met de zoekterm 'Programma centrum Heerenveen'.

Kortom: wilt u veilig, comfortabel, zorgeloos, licht en ruim wonen op een prachtige locatie met alle voorzieningen binnen handbereik?

Maak dan snel een afspraak met de makelaar en laat u verrassen door dit schitterende appartement!

INDELING:

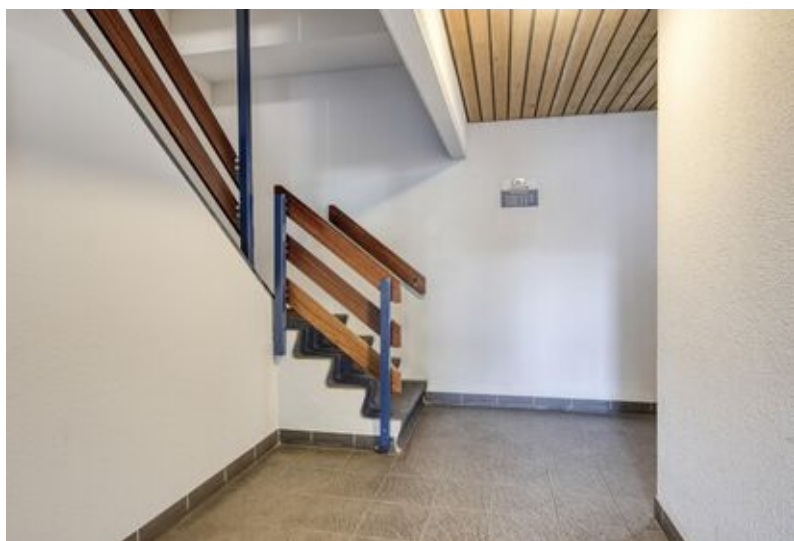
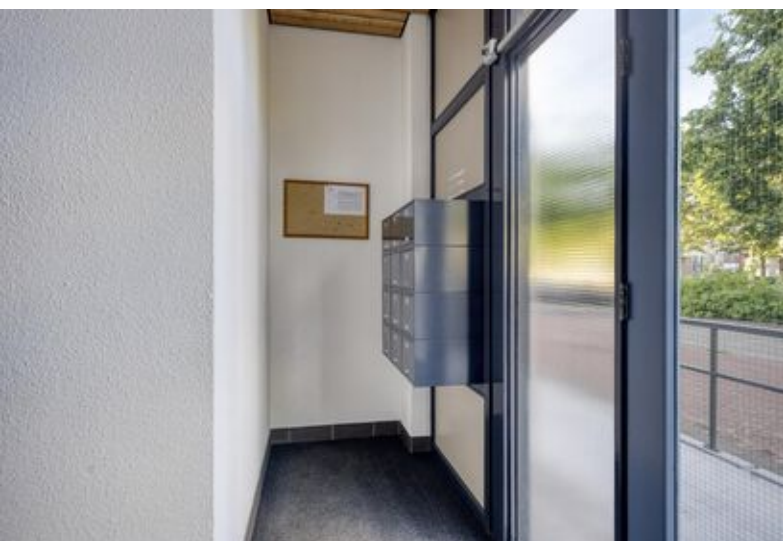
Begane grond; centrale entree met intercom, lift, trappenhuis en toegang tot de eigen berging en parkeerplaats in de parkeerkelder.

Eerste verdieping: entree, hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De servicekast biedt plaats aan de wasmachine en droger. Dankzij de goede zonligging is de living heerlijk licht. Deze ruimte staat in directe verbinding met de loggia en de keuken. De loggia vormt een echte verlenging van de woonkamer en kan het gehele seizoen worden gebruikt. De moderne 'L vormige' keukenopstelling is voorzien van inbouwapparatuur. Maar liefst drie slaapkamers, een nette badkamer en een keurige toiletruimte maken de woning helemaal compleet.

Een actieve vereniging van eigenaren verzorgt aan de hand van een gedegen planning het appartementencomplex. De maandelijkse bijdrage voor de woning, de berging en de parkeerplaats is €305,97

BIJZONDERHEDEN:

- Instapklaar penthouse;
- Chique vloeren;
- Complete en moderne badkamer;
- Nette wandafwerking;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk;
- Projectnotaris van toepassing (keuze aan de verkoper);
- De verkoper heeft de woning zelf niet bewoond;



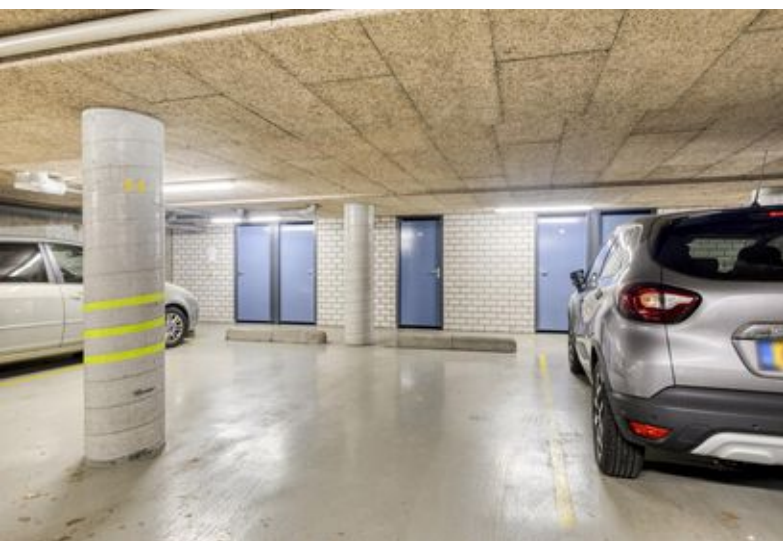










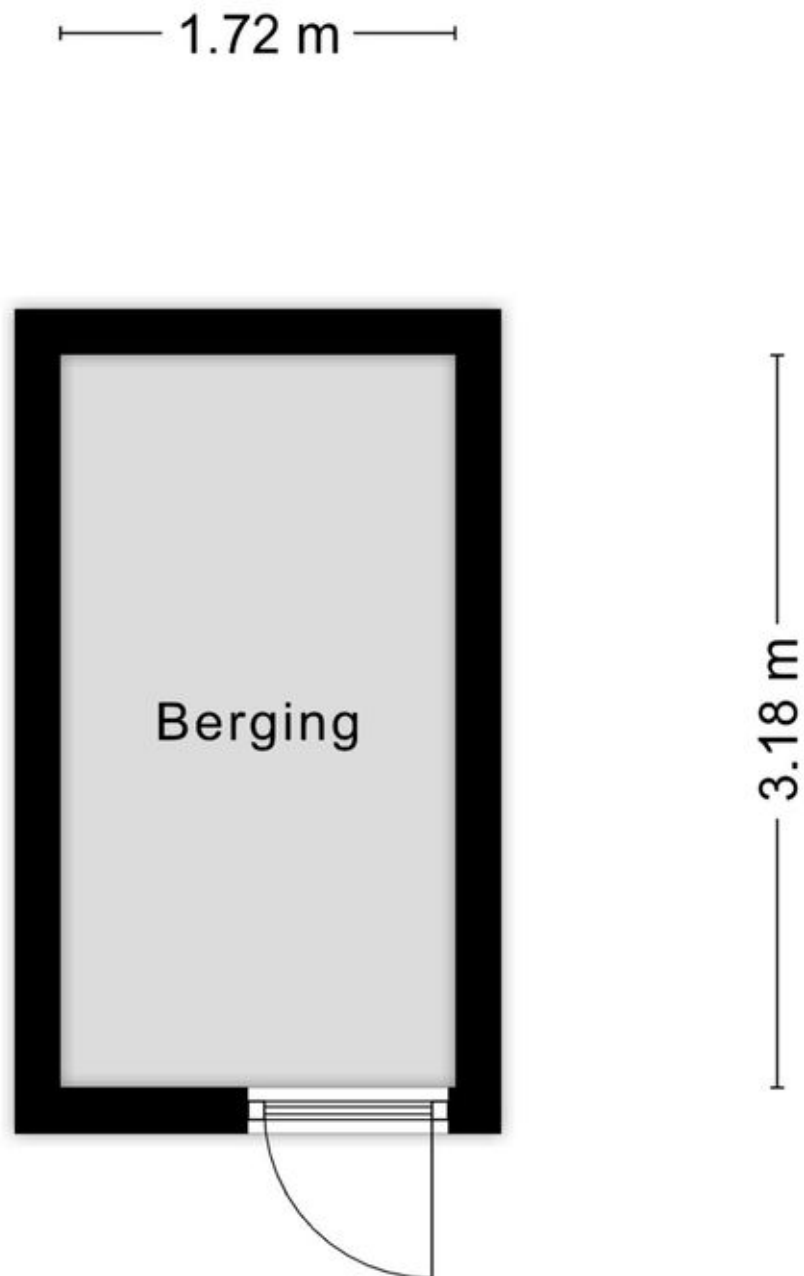


Plattegronden



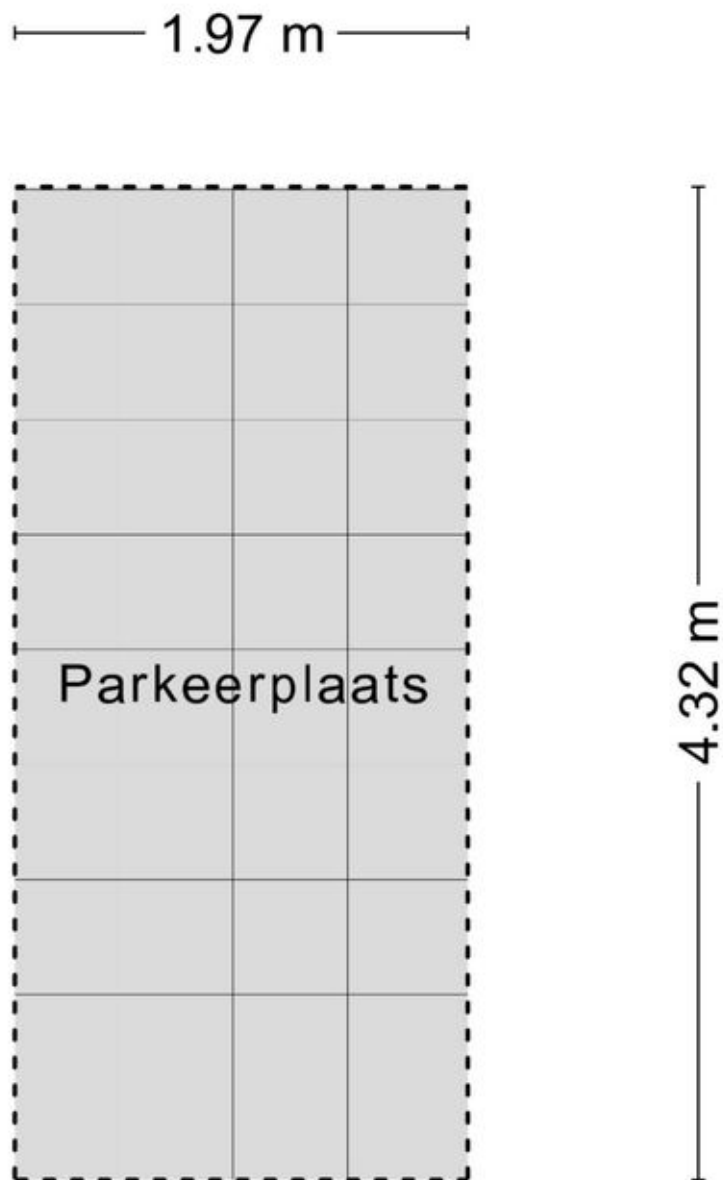
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

Burgemeester Kuperusplein 165

Gemeente:

Heerenveen, Heerenveen,
Heerenveen

Soort:

penthouse

Postcode / Plaats:

8442 CL Heerenveen

Sectie / Perceel:

B, B, B / 3066, 3066, 3066

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Verhuisplannen?

Ga vrijblijvend in gesprek met **Lamberink Makelaars Friesland!**

Wat is jouw huis waard? Géén kosten, wél duidelijkheid

Heb je verhuisplannen? Laat een makelaar van Lamberink langskomen voor een uitgebreide gratis waardebeoordeling. Zo krijg je inzicht in de verkoopmogelijkheden van je woning én ontvang je een reële waarde van uw woning.

Bij een waardebeoordeling komt meer kijken dan de ligging en grootte van een woning. De bouwkundige en juridische aspecten spelen ook een belangrijke rol. Wij verzamelen alle relevante informatie en gebruiken dit als basis voor een weloverwogen waardebeoordeling.

Wil je vervolgens daadwerkelijk gaan verkopen? Wij helpen je daar graag mee.

Een huis verkopen kan iedereen. Maar een huis goed verkopen vraagt om meer.

Onmisbaar is en blijft het vakmanschap en het netwerk van een ervaren makelaars. Wij kennen de lokale huizenmarkt en weten waar verkoopkansen liggen.

Samen met onze unieke verkoopstrategie, gecombineerd met ons uitgebreide promotiepakket zorgt voor maximaal marktbereik. Vervolgens wachten we op het juiste moment en het beste bod. Onze aanpak maakt opdrachtgevers blij.



Waarom Lamberink?

- ✓ Actief en betrokken
- ✓ Groot zoekbestand
- ✓ Uitgebreid netwerk (14 vestigingen)
- ✓ Maandelijks Open Huizen Dag
- ✓ Zeer compleet verkooppakket
- ✓ Bewezen resultaat*



Eerst kopen of eerst verkopen? Bel Lamberink voor het beste advies

Lamberink Makelaars Friesland

voor een nieuwe stap

Bij Lamberink Friesland ben je aan het juiste adres voor je nieuwe (t)huis!

Bij ons vind je alles onder één dak. Aankoop, verkoop, verhuur, nieuwbouw, onafhankelijk hypotheek- en verzekeringsadvies.

We zijn je graag van dienst!

Deskundigheid

Aandacht

Service Passie

Persoonlijke
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Drachten**

Markt 2, 9203 AA Drachten
0512 749 000 | drachten@lamberink.nl

Leeuwarden

Lange Marktstraat 1, 8911 AD Leeuwarden
058 310 0000 | leeuwarden@lamberink.nl



lamberink.nl



DYNAMIS

Lamberink

Makelaars Friesland