

Legemaat Makelaardij v.o.f.  
Lange Zuiderweg 68  
3781 PL Voorthuizen  
tel: 0342 - 476623  
fax: 0342 - 474854  
e-mail: [info@legemaatmakelaardij.nl](mailto:info@legemaatmakelaardij.nl)  
[www.legemaatmakelaardij.nl](http://www.legemaatmakelaardij.nl)  
K.v.K. : 60599146  
BTW nr: NL853977938801  
IBAN: NL39 RABO 0366 3927 00

**Te Koop**  
**Roelenengweg 3M**  
**3781 BA Voorthuizen**



Vraagprijs: € 298.000,-- kosten koper

**Omschrijving:**

**Omschrijving:**

Wij bieden u dit fraaie 3-KAMERHOEKAPPARTEMENT aan op de 2e verdieping van het appartementencomplex "Roeleneng" in het dorpscentrum. Licht, uitzicht, ruimte, royaal balkon aan de voorzijde, berging en een garage heeft dit appartement allemaal. Een woonoppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup>, verrassend ruime woonkamer met een deur naar een beschut en zonnig balkon en een halfopen keuken. Het appartementengebouw is in 1993 gerealiseerd, voorzien van een lift, intercominstallatie en het appartement heeft nog een extra berging in de kelder en het gebruik van een parkeerplaats tegenover de bijbehorende garagebox in de onderbouw. Gelegen op loopafstand van het winkelcentrum en met een supermarkt op de begane grond van alle gemakken voorzien.

Indeling: hal met meterkast met toegang tot ruime woonkamer met veel licht en uitzicht en een deur naar het royale en goed op de zon gesitueerde balkon, halfopen keuken met U-opstelling o.a. voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koel-/vriescombinatie, ook vanuit de keuken heeft u prachtig uitzicht op het dorpscentrum, praktische bergkast. Vanuit de tussenhal bereikt u de hoofdslaapkamer en de 2e slaapkamer met aangrenzende badkamer voorzien van douche, wastafel en wasmachine-aansluiting en het separate toilet/stookruimte.

Bijzonderheden,

Servicekosten: € 214,46 per maand exclusief gas, water, elektra

Screens elektrisch

Elektrisch zonnescerm

**Overige details:**

<b>Type</b>	portiekflat
<b>Categorie</b>	appartement
<b>Locatie</b>	In het dorpscentrum
<b>Vraagprijs</b>	€ 298.000,-- k.k.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Bouwjaar</b>	1993
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Omschrijving slaapkamers</b>	
<b>Inhoud woning</b>	240 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	Circa 86 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	-
<b>Kadastrale gegevens</b>	Voorthuizen, E 1688, A35, A13, A17 appartement, berging, garage
<b>Soort verwarming</b>	CV ketel Bosch
<b>Jaartal CV</b>	2009
<b>Inrichting keuken</b>	Gas kookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie.
<b>Omschrijving keuken</b>	Keuken met een u opstelling met vrij uitzicht.
<b>Bijkeuken:</b>	-
<b>Tuin</b>	Geen
<b>Bijgebouw</b>	Berging en garagebox
<b>Sanitair</b>	Eenvoudig, badkamer en apart toilet
<b>Isolatie</b>	Volledig
<b>Onderhoud</b>	Goed

ROERENDE ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver				x
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging				x
Plantenbakken				x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>				
veiligheidsslots		x		
alarminstallatie				x
<b>Rolluiken / Zonwering:</b>				
Screens elektrisch		x		
Elektrisch zonnescherm		x		
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>				
begane grond				
eerste etage				
tweede etage				
<b>Rolgardijnen:</b>				
begane grond		x		
eerste etage				
tweede etage				
<b>Gordijnrails:</b>				
begane grond		x		
eerste etage				
tweede etage				
<b>Gordijnen:</b>				
begane grond		x		
eerste etage				
tweede etage				
<b>Vitrage:</b>				
begane grond		x		
eerste etage				
tweede etage				
losse horren / rolhorren				x
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>				
begane grond vloerbedekking		x		
eerste etage				
tweede etage				
<b>Parket / Laminaat / Kurk:</b>				
begane grond laminaat				x
eerste etage				
tweede etage				
<b>Open haard met toebehoren:</b>				
open haard met korf				x
toebehoren t.b.v. open haard				x

Warmwatervoorziening / CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
geiser				x
cv, type: Bosch 2009		x		
close-in-boiler 7 liter				x
thermostaat		x		
kachels, aantal: ____				x
Plint boiler 12 liter				x
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
voorzetramen				
radiatorfolie				
<b>Keukenblok + kastjes:</b>				
kastjes		x		
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
gaskookplaat		x		
afzuigkap		x		
Koel- en vriescombinatie		x		
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>				
inbouwverlichting / dimmers /		x		
inbouwverlichting / dimmers / ____				
opbouwverlichting		x		
Losse hanglampen			x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
wastafels, aantal: ____1				
wastafel, planchet, toiletkast		x		
Toiletaccessoires, toilet, toiletrolhouder, fontien		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Mechanische ventilatie		x		
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>				
losse kast(en), boeken- / legplanken			x	
Vaste kasten		x		
<b>Overige zaken:</b>				
Balkonsetje		x		

ROELENENGWEG 3M  
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL









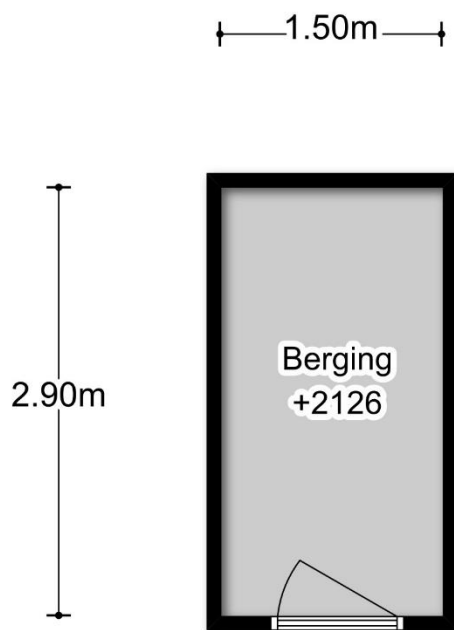








ROELENENGWEG 3M  
BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL









## Informatielijst voor de verkoop van appartement

### 1. Deze informatielijst heeft betrekking op:

Adres	Roelenengweg 3M
Postcode/Woonplaats	3781 BA Voorthuizen
Bouwjaar	1993

### 2. Aankoop

Op welk moment heeft u het appartement in eigendom gekregen?	1992
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? (naam, adres, plaats, telefoonnr.)	Notaris De Bruijn Nijkerk

### 3. Andere overeenkomsten

	JA	NEE	
Zijn er nadat u het app. in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand?	x		Zo ja, graag een kopie van deze overeenkomst overhandigen. Aankoop garagebox op de begane grond
Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (B.v. met betrekking tot de erfafscheiding(en), gebruik van schuur of tuin enz).		x	Zo ja, welke:

### 4. Appartementrecht

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als	Gemeente Sectie Nummer Appartementsindex		Voorthuizen E 1688 35 (appartement)
	Gemeente Sectie Nummer Appartementsindex		Voorthuizen E 1688 13 (berging)
	Gemeente Sectie Nummer appartementsindex		Voorthuizen E 1688 17 (garagebox)
Kvk-nummer VvE	08210358		
Periodieke en eenmalige bijdragen aan VVE	Servicebedrag: € 214,46 per maand (excl. gas, water en elektra)		
Is er door de VVE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld	Ja tot 2038		
Aantal stemmen voor dit appartement:	13 van de 170		



Is er een collectieve opstalverzekering:	Ja
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering:	Ja
Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen:	Nee

### 5. Publiekrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	
Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?		x	Zo ja, welke:

### 6. Kadastrale grenzen

	JA	NEE	
Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan stukjes grond die u van de gemeente in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen.)		x	Zo ja, waaruit bestaat die afwijking:
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage, of schutting gebouwd op grond van de burenen of andersom?		x	Zo ja, welke:

### 7. Verhuur

	JA	NEE	
Is het appartement geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?		x	Zo ja, dan graag de makelaar hier nader over informeren.

### 8. Procedures

	JA	NEE	
Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (b.v. onteigening)?		x	Zo ja, welke:

### 9. Onderhoudscontracten, garanties

	JA	NEE	
Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (b.v. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, enz.)?		x	Zo ja, welke
Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam?		x	Zo ja, certificaat graag overhandigen aan makelaar.

### 10. Terug te vorderen subsidies

	JA	NEE	

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden terug gevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verk. van huurwoning)		x	
---	--	---	--

### 11. Particuliere woningverbetering

	JA	NEE	
Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?		x	Zo ja, is er ook een begroting/kostenberaming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? JA/NEE
Bent u schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?			
Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?			Zo ja, bij welke bank:
Wanneer beginnen de werkzaamheden?			

### 12. Aanschrijvingen

	JA	NEE	
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?		x	Zo ja, welke

### 13. Onbewoonbaarverklaring

	JA	NEE	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?		x	

### 14. Monumenten, beschermd stads- dorpsgezicht

	JA	NEE	
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand			
a. als beschermd monument?		x	
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht?		x	
c. gemeentelijk monument?		x	
d. "beeldbepalend pand"?		x	

### 15. Verbouwingen

	JA	NEE	
Zijn er in het verleden verbouwingen uitgevoerd?		x	Zo ja, welke:

			Welk jaar?
Zijn er voor de verbouwingen de benodigde vergunningen aangevraagd? En verleend?			

	JA	NEE	
Zijn er isolerende voorzieningen aangebracht (b.v. dubbele beglazing, dak-, spouw-, muur en/of vloerisolatie)?	x		Gebruikelijke voorzieningen ten tijde van bouw complex. Geheel geïsoleerd

### 16. Gebruik

	JA	NEE	
Hoe gebruikt u het app. nu (b.v. woning, praktijk, winkel, opslag)?			woning
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	x		
Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het pand/perceel?			wonen

### 17. Omzetbelasting

	JA	NEE	
Is er bij verkoop sprake van omzetbelasting (b.v. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)?		x	

### 18. Installaties

	JA	NEE	
Is de elektrische installatie in het verleden vernieuwd / vervangen?		x	Zo ja, wanneer en waar:
Is de bedrading geheel vernieuwd / vervangen?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u thans gebreken bekend aan de elektrische installatie?		x	Zo ja, welke:

### 19. Centrale verwarmingsinstallatie

	JA	NEE	
Is er in het pand een c.v. ketel aanwezig?	x		Zo ja, uit welk jaar dateerd deze: 2009
Voorziet de c.v. ketel tevens in de warmwatervoorziening?	x		
Wordt de ketel jaarlijks onderhouden?			Zo ja, laatste datum van onderhoud: schema bij CV ketel
Zijn de leidingen in het verleden vernieuwd?		x	Zo ja, wanneer is dat gebeurd:
Zijn u gebreken bekend aan de c.v. installatie?		x	



**20. Warmwatervoorziening**

	JA	NEE	
Is er in het pand ook een boiler aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze:
Is dit een huurboiler?			
Zijn u gebreken bekend aan de boiler?			Zo ja, welke:
Is er in het pand ook een geiser aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze:
Is dit een huurgeiser?			
Zijn er gebreken bekend aan de geiser?			Zo ja, welke:
Is er in het pand een close-in-boiler aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze?
Is dit een huur close-in-boiler?			
Zijn er gebreken bekend aan de close-in boiler?			

**21. Olietank**

	JA	NEE	
Was er in het verleden een oliestookinstallatie aanwezig?		x	Indien "NEE" dan verdergaan met vraag 22
Is er nog een (ondergrondse) tank aanwezig?			Zo ja, waar ligt/staat deze:
Is deze tank in het verleden gesaneerd?			Zo ja, wanneer:
Is deze tank gereinigd of afgevuld met zand?			
Is deze tank verwijderd?			
Zo ja, zijn ook alle aan- en afvoerleidingen verwijderd?			
Beschikt u over een saneringscertificaat?			Zo ja, kopie overhandigen

**22. Asbest**

	JA	NEE	
Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (denkt u hierbij aan een berging, garage, enz.) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudende materialen aanwezig? (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ongeverfd)		x	
Blijft er in het pand zeil achter, al of niet vastgelijmd, aangeschaft tussen 1960-1982		x	

**23. Onderhoud buitenzijde**

	JA	NEE	

Zijn er in het verleden dakgoten vernieuwd?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u gebreken/lekkages bekend aan de dakgoten?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in het verleden platte daken vernieuwd (b.v. van garage, dakkapel(len), uitbouwen enz.)?			Via VVE staat in 2026 in meerjarenonderhoudsplan
Zijn u gebreken/lekkages bekend aan de (platte) daken?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in het verleden raamkozijnen vernieuwd?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u gebreken bekend aan de raamkozijnen?		x	Zo ja, welke:
Is het pand aan de buitenzijde recent geschilderd?		x	Zo ja, wanneer: Circa 2014

#### 24. Onderhoud binnen

	JA	NEE	
Zijn u gebreken bekend aan de plafonds en muren		x	In de woonkamer een scheur in plafond en binnenspouwblad muren (spachtelputz + spuitwerk) zichtbaar
Zijn u gebreken bekend aan de vloer(en)?		x	Zo ja, welke:
Zijn u gebreken bekend aan de kapconstructie?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in de woning in het verleden sporen van houtvernielers aangetroffen (b.v. houtworm, boktor, andere ongedierte, zwammen, andere schimmels enz.)?		x	Zo ja, waar:
Zijn de rookkanalen het afgelopen jaar gereinigd?	NVT		Zo ja, wanneer:

#### 25 Riolering

	JA	NEE	
Is het pand aangesloten op het gemeenteriool?	x		Zo nee, welk systeem is dan van toepassing:
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages, regelmatige verstopping enz.		x	Zo ja, welke:
Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?		x	Zo ja, is deze nog in gebruik:

#### Gebreken, bezwaren/Staat van de woning

	JA	NEE	
--	----	-----	--

Zijn er gebreken of bezwaren bekend aan de technische installatie (denkt u hierbij aan gas, water, elektriciteit enz.)?		x	Zo ja, waar
Is er bij dubbele beglazing sprake van 'lekke'ruitent?		x	Zo ja, waar: voorzijde
Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?		x	Zo ja, waar
Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelekt?		x	Zo ja, welke:
Is er voor zover u bekend sprake van betonrot? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes voor woningen gebouwd voor 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, b.v. balkons kunnen worden aangetast zijn)		x	
Ligt er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer/tegelvloer/parketvloer een andere vloer?		x	Zo ja, waar en wat voor vloer:
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen enz.		x	Zo ja, waar: Badkamer is wel 25 jaar in gebruik
Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten) enz.?	x		Zo nee, welke niet:
Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren?	x		Zo nee, welke niet:
Zijn van alle sloten sleutels aanwezig?	x		Zo nee, van welke niet:
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?		x	Zo ja, welke:
Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?		x	Zo ja, welke:

#### 26. Vloeren

De vloer op de begane grond is van: beton/hout/anders:	Beton
De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders:	NVT
Kwaliteit:	Goed

#### 27. Verontreinigingen

	JA	NEE
Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?		x
Zo ja, waarom en kent u de eventuele veroorzaker van de verontreiniging?		



Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?			
Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?		x	Zo ja, volgens welke methode:

**28. Bouwtechnische keuring/EPA**

	JA	NEE	
Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis?		x	Zo ja, graag kopie
Is er een Energie Prestatie Certificaat of een Energie Prestatie Advies aanwezig?	x		Zo ja, welke: B

**29. Gemeente- en waterschapsbelastingen**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?		
Onroerend zaakbelasting-zakelijk recht eigenaar	€	Betreft jaar:
Waterschapslasten	€	Betreft jaar:
Rioolrecht	€	Betreft jaar:
De WOZ-waarde van de woning	€ 205.000,-- Excl. garage	Betreft jaar: 2018

**30. Energienota**

Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?	
Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€ 247,--
Dit bedrag heeft betrekking op water/elektriciteit/gas/kabelantenne?	Gas en Elektra

**31. Nadere informatie**

## objectinformatie

### Wet Koop Onroerende Zaken

Sinds 1 september 2003 is de “wet Koop Onroerende Zaken” van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijke vastleggen van de koop.

#### **Bedenktijd:**

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van ) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt is niet van belang.

#### **Schriftelijk vastleggen:**

In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door verkoper en koper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Over de status van mondelinge overeenstemming bestaat nog veel onduidelijkheid. Het is denkbaar dat verkoper in bepaalde gevallen toch verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de schriftelijke koopovereenkomst. Zolang deze onduidelijkheid bestaat (oftewel tot zich jurisprudentie heeft gevormd) doen partijen er verstandig aan over dit punt duidelijke afspraken te maken.

*3 dagen bedenktijd en termijnenwet (2 van de 3 dagen mogen geen zaterdag, zondag of feestdag zijn)*

<b>Koopakte ter hand gesteld:</b>	<b>Bedenktijd eindigt:</b>
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

## **Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper**

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 de bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijke 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 de aanbeveling om een ter zake ( bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot een inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn 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 beste vooraf met uw makelaar kunt bespreken.

## **Gunning**

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De mondelinge wilsovereenstemming is bindend.

## **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopaktes welke door veel makelaars gebruikt worden en opgesteld zijn door 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.

## **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.



## **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd 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. Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs 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.

## **Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## **Uw tien vragen - over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer - Vraag en antwoord**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde is beëindigd. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijv. de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijv. aan boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan koper

alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

## **5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar een folder over deze procedure

## **7. De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt

## **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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging dan dient hij deze na te komen.

### **10. Wat zijn “kosten koper?”**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper zijn normaliter ongeveer 5 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Eventueel de kosten voor de bouwkundige keuring
- Eventueel de kosten voor de taxatie ter verkrijging van de hypotheek.

### **Disclaimer:**

**Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleent.  
Dit document is slechts voor informatieve doeleinden  
uitgegeven.**