

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

Te koop
Vincent van Goghstraat 21
3781 XM Voorthuizen



VRAAGPRIJS: € 369.000,- kosten koper

Omschrijving:

Wij bieden u deze ruime TWEE ONDER EEN KAP WONING met garage, berging gelegen op een perceel van 243 m² aan. Deze woning heeft 5 slaapkamers en de onderhoudsvriendelijk achtertuin met sierbestrating is gesitueerd op het zuidoosten. De woning is gunstig gelegen op geringe afstand van het centrum van Voorthuizen in een kindvriendelijke en rustige straat.

Bijzonderheden:

- Ruime garage van maar liefst ca 35 m²
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen, opbrengst circa 3500 KW

Indeling woning:

Begane grond:

Overdekt entree. De hal biedt ruimte aan de meterkast, trapopgang, kelder en de toiletruimte met wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met een sfeervolle houtkachel. Dichte keuken met aangrenzend de bijkeuken met een achteringang. De keuken heeft een hoek opstelling in lichte kleurstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, 1½ rvs spoelbak. In de bijkeuken de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de opstelling van de cv ketel. De vloer in de hal en woonkamer is voorzien van een laminaatvloer.

1e Verdieping:

Een overloop met vaste trapopgang geeft toegang tot de drie ruime slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers hebben een vaste kast en een wastafel. Eén slaapkamer heeft een vaste kast en een toegang tot het dakterras. De keurige badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel, designradiator en een tweede toilet.

2e Verdieping:

Overloop met veel bergruimte. Tevens toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer, waarvan één slaapkamer voorzien is van een dakraam en één van een dakkapel. In de berging is de regelkast van de zonnepanelen geïnstalleerd. Boven de slaapkamers een kleine bergzolder.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft een achterom en is gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van sierbestrating. Ook is de garage/berging toegankelijk via een loopdeur.

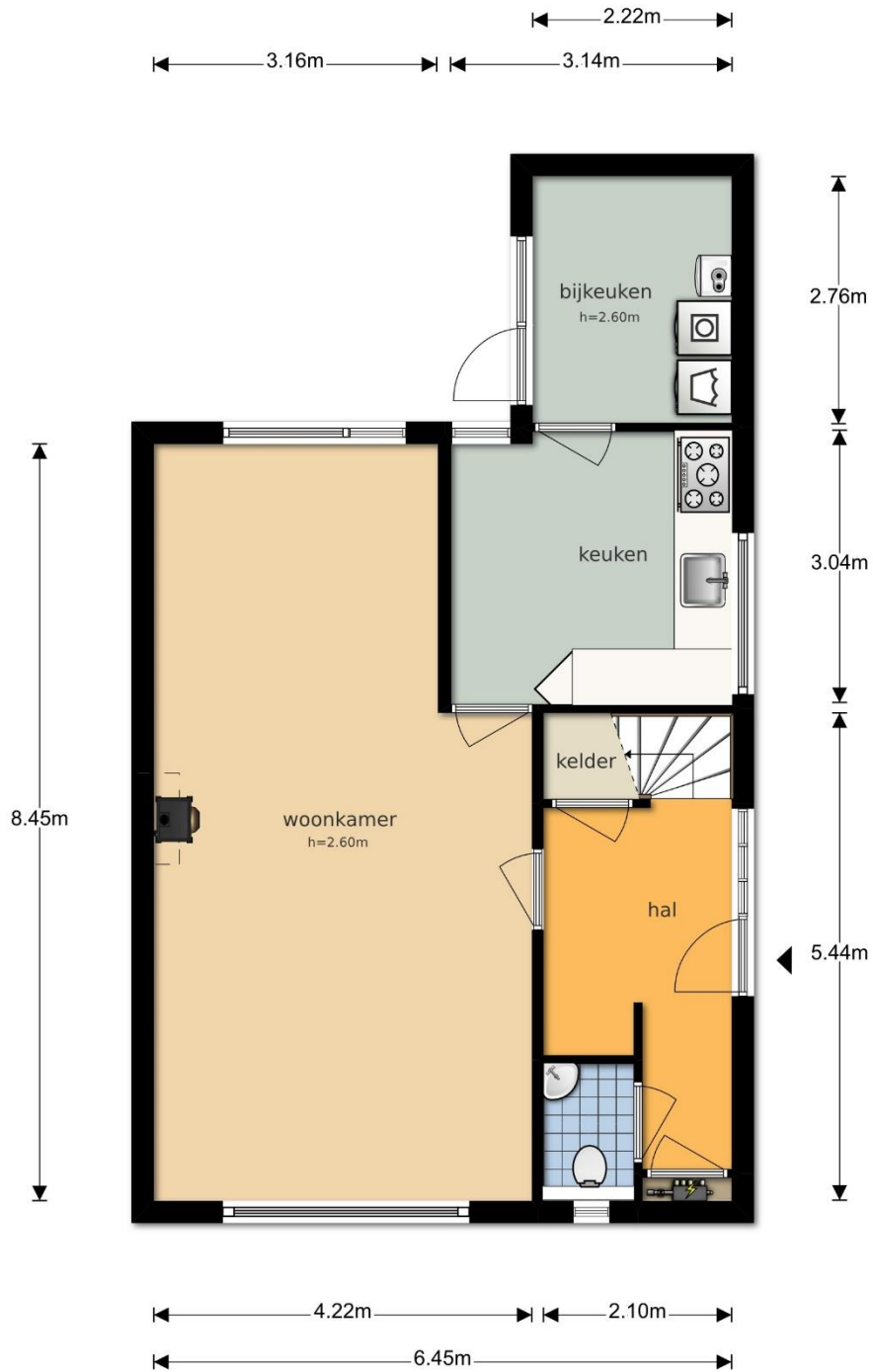
Overige details:

Type	Twee onder een kap woning
Categorie	Eengezinswoning
Locatie	In een rustige woonwijk
Vraagprijs	€ 369.000,-- kosten koper
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Omschrijving slaapkamers	3 Slaapkamers op de 1 ^e verdieping. 2 Slaapkamers op de 2 ^e verdieping.
Inhoud woning	555 m ³
Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Kadastrale gegevens	Voorthuizen D 1864
Soort verwarming	CV ketel en in de woonkamer een houtkachel. Bosch combi
Jaartal CV	2010
Inrichting keuken	Vaatwasmachine, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, 1½ rvs spoelbak
Omschrijving keuken	Gesloten keuken met keukenblok in hoekopstelling.
Bijkeuken:	Ja
Tuin	Onderhoudsvriendelijke tuin. Achtertuin gelegen op het zuidoosten
Bijgebouw	Vrijstaande garage en berging.
Sanitair	Ruime badkamer met douche, dubbele wastafel, designradiator en 2 ^e toilet.
Isolatie	Bij voordeur voorzetramen. BG dubbele beglazing. MUZ van bijkeuken. Badkamer dubbele beglazing. Slaapkamers enkel glas. Gevel spouw met reflexiefolie, dakisolatie ten tijde van bouw.
Onderhoud	Goed

ROERENDE ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver		x		
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging				x
Plantenbakken		x		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidsslotsen		x		
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				x
rolluiken buiten achter				x
zonwering binnen voor		x		
zonwering binnen achter				
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Gordijnen:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage		x		
Vitrage:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
losse horren / rolhorren				
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond vinyl keuken		x		
eerste etage vloerbedekking		x		
tweede etage vloerbedekking		x		
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond laminaat		x		
eerste etage				x
tweede etage				x
Open haard met toebehoren:				
kachel	x			
toebehoren t.b.v. kachel	x			

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv, type: Bosch combi 2010		x		
close-in-boiler 7 liter				x
thermostaat		x		
Plint boiler 12 liter				x
Isolatievoorzieningen:				
Voorzetramen bij voordeur		x		
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
vaatwasmachine		x		
5 pits gaskookplaat		x		
afzuigkap		x		
1½ rvs spoelbak		x		
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				
inbouwverlichting toilet		x		
opbouwverlichting				
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 2		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x	
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 4				
boeken- / legplanken 6				
Overige zaken:				
10 zonnepanelen op dak		x		

Vincent van Goghstraat 21 - Voorthuizen
Begane Grond



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



Hal en Toilet





Woonkamer





Keuken





Bijkeuken en Achteringang



Vincent van Goghstraat 21 - Voortuizen
Eerste Verdieping



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



Slaapkamer 1 met wastafel





Slaapkamer 2 met wastafel





Slaapkamer 3 met toegang tot dakterras



Badkamer

Vincent van Goghstraat 21 - Voortuizen
Tweede Verdieping



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



Overloop 2^e verdieping



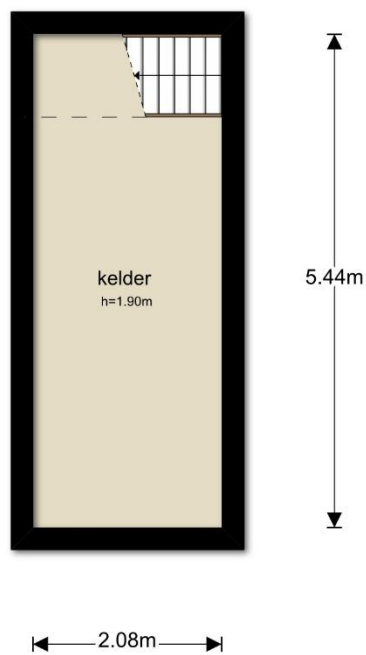


Slaapkamer 4



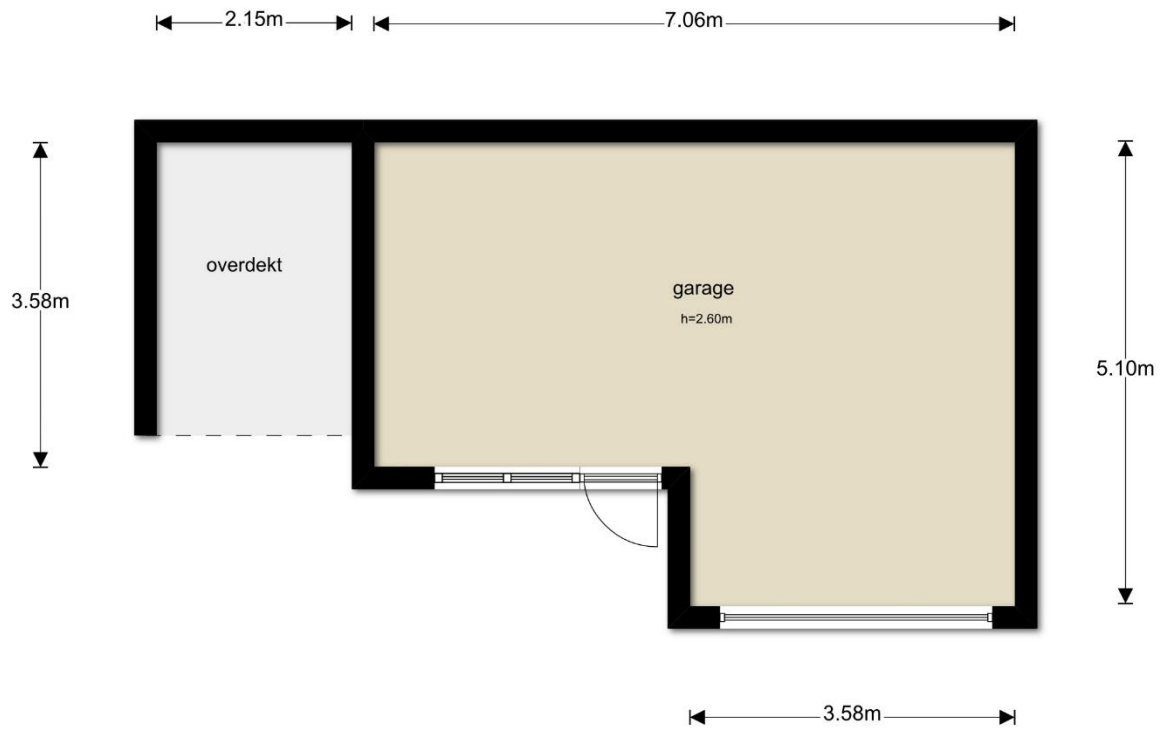
Slaapkamer 5

Vincent van Goghstraat 21 - Voorthuizen
Kelder



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

Vincent van Goghstraat 21 - Voorthuizen
Garage



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



Garage en berging



Achtergevel



Informatielijst voor de verkoop van een woning

1. Deze informatielijst heeft betrekking op:

Adres	Vincent van Goghstraat 21
Postcode/Woonplaats	3781 XM Voorthuizen
Bouwjaar	1977

2. Aankoop

Op welk moment heeft u de woning/het perceel in eigendom gekregen?	22 april 1977 bouwperceel
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? (naam, adres, plaats, telefoonnr.)	Notaris Beens Barneeld

3. Andere overeenkomsten

	JA	NEE	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand?		x	Zo ja, graag een kopie van deze overeenkomst overhandigen.
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. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden

	JA	NEE	
Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfrecht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, enz.?		x	Zo ja, welke:
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?			€
Per welke datum kan de canon worden aangepast?			
Is deze eeuwigdurend of is er een einddatum bekend?			Einddatum:
Is de erfpacht afgekocht?			Zo ja, tot welke datum:
Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?			Zo ja, voor welk bedrag:

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 terreinafscheidings 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.)			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: tuinmuur voorzijde staat op grond van burenen

7. Verhuur

	JA	NEE	
Is het huis of de grond 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?			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?		x	

	JA	NEE	
Zijn er isolerende voorzieningen aangebracht (b.v. dubbele beglazing, dak-, spouw-, muur en/of vloerisolatie)?	x		Voorzieningen ten tijde van bouw: Bij voordeur voorzetramen. BG dubbele beglazing. Badkamer dubbele beglazing. Slaapkamers enkel glas. Gevel spouw met reflexiefolie, dakisolatie

16. Gebruik

	JA	NEE	
Hoe gebruikt u het huis 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)?			

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 dateert deze: 2010
Voorziet de c.v. ketel tevens in de warmwatervoorziening?	x		
Wordt de ketel jaarlijks onderhouden?	x		Zo ja, laatste datum van onderhoud:

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 aangebracht? (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			

23. Onderhoud buitenzijde

	JA	NEE	
Zijn er in het verleden dakgoten vernieuwd?	x		Zo ja, wanneer: 2010
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.)?	x		Zo ja, wanneer: 2014 Garage/Berging
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:

24. Onderhoud binnen

	JA	NEE	
Zijn u gebreken bekend aan de begane grondvloer?		x	Zo ja, welke:
Zijn u gebreken bekend aan de verdiepingsvloer(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?		x	Zo ja, wanneer: in 2013

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:

26. 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' ruiten?	x		Zo ja, waar: achterzijde woning draairaam
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: Onder laminaat: parket en eiken vloer
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen enz.		x	Zo ja, waar:
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:

27. Vloeren

De vloer op de begane grond is van: beton/hout/anders:	Beton
De verdiepingvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders:	Beton
Kwaliteit:	goed

28. 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?		x	
Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?		x	Zo ja, volgens welke methode:

29. 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

30. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?		
Onroerend zaakbelasting-zakelijk recht eigenaar	€ 352,94	Betreft jaar: 2019
Waterschapslasten	€ 287,74	Betreft jaar: 2019
Rioolrecht	€ 176,60	Betreft jaar: 2019
De WOZ-waarde van de woning	€ 344.000,--	Peildatum: 1-1-2018

31. Energienota

Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?	Essent
Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€ 150,--
Dit bedrag heeft betrekking op water/elektriciteit/gas/kabelantenne?	Gas en elektra

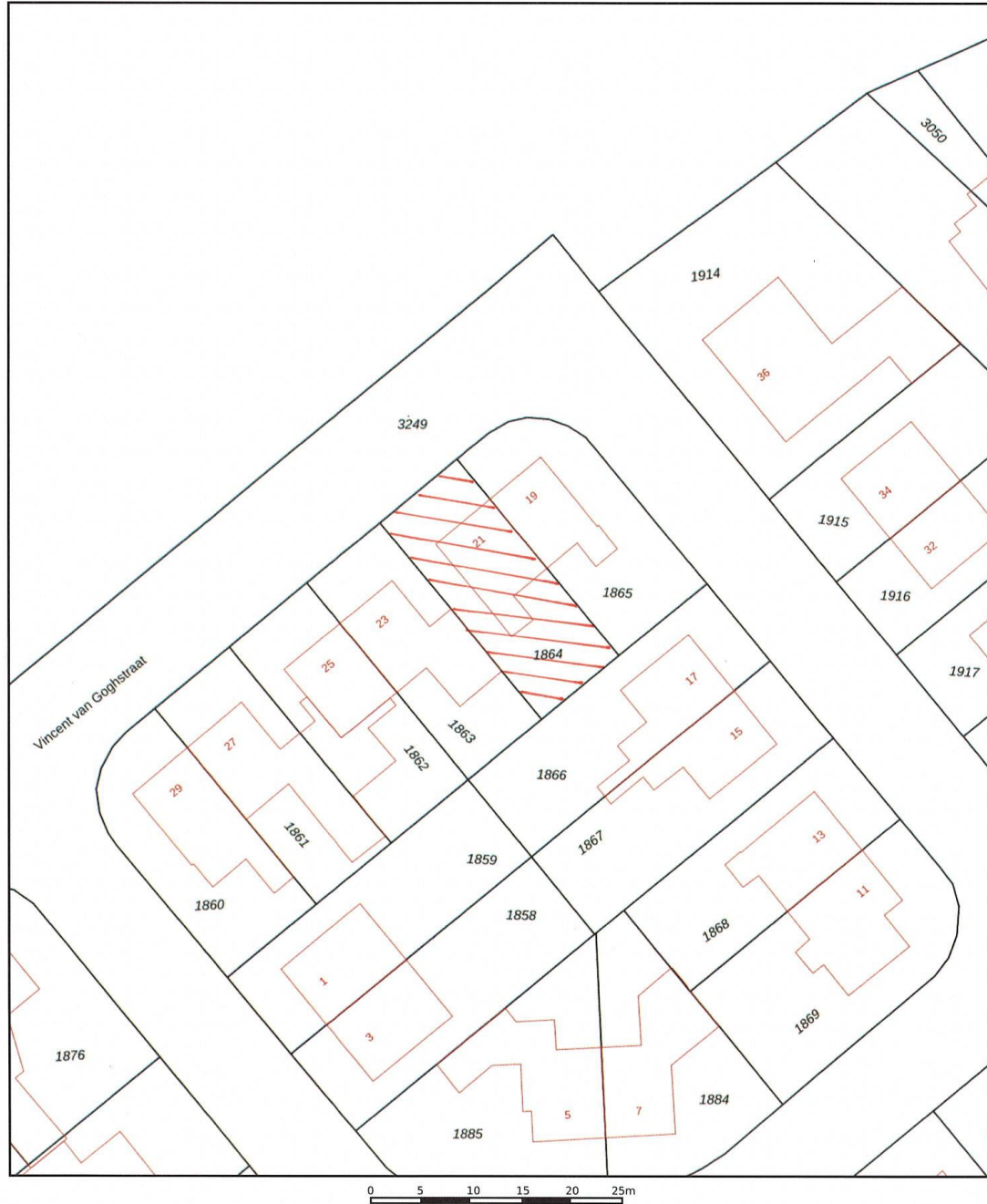
32. Nadere informatie


<p>B.v. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten: Vaatwasmachine stoort af en toe. Bij zeer extreem hoge waterstand, kan vloer in de kelder vochtig worden.</p>

Uittreksel Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V. v. Goghstraat 21



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorthuizen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1864	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2020 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>	

Algemene informatie behorende bij de 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 nachttjes 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)

Koopakte ter hand gesteld:	Bedenktijd eindigt:
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 (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende 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.**