

TE KOOP

€ 395.000 K.K.

veni,vendi.

MAKELAARS TAXATEURS



Buizerdstraat 56

2665 TG Bleiswijk



Buizerdstraat 56
2665 TG Bleiswijk

Inleiding

We hebben de auto vlakbij geparkeerd en we lopen richting het huis. Zodoende zien we hoe vrij deze 5 kamer tussenwoning aan de voorzijde en aan een ruim plantsoen is gesitueerd, de gereinigde, opnieuw gevoegde en geïmpregneerde gevel doet het huis nog beter uitkomen!

De voortuin is netjes en we starten via de nieuwe hardhouten voordeur en de overdekte entree. Die laatste lijkt ons erg handig voor de aan huis gebrachte boodschappen en pakketjes.



Ligging en indeling

De voordeur zwaait open en we worden warm welkom geheten in de hal met de strak diagonaal in het gelid gelegde tegels. Nadat we onze jas aan de kapstok hebben gehangen bekijken we eerst het moderne toilet met fontein onder de trap, wat een praktische oplossing! De trapopgang nemen we straks, nu eerst door naar de woonkamer. Deze is van het type doorzon en dan bedoelen we ook doorzon, we twijfelen of we de zonnebril nog even uit de tas halen, wat een lichtinval! Het valt ook binnen direct op dat je lekker vrij wegblijkt over het groene speelgazon aan de voorzijde. De tegelvloer is doorgelegd over de gehele begane grond, superfijn dat er een behaaglijke vloerverwarming onder ligt en misschien vinden we een andere kleur mooier? Dan leggen we er iets overheen.

De open haard zorgt in de wintermaanden voor warmte en natuurlijk ook voor een gezellige sfeer. Achter in de woonkamer staan de openslaande deuren naar de tuin op een kier. Een mooie grote pui met veel licht, ook de prachtig weggewerkte horren voor de openslaande deuren vallen ons op.

Aansluitend de strakke hoogglans witte keuken, qua apparatuur noteren we een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven, magnetron, gloednieuwe keukenkraan en een vaatwasmachine. We tikken met de ring op het aanrecht, strak composiet. Langs de keuken lopen we nieuwsgierig door naar de bijkeuken en horen de wasmachine en droger tevreden snorren. In de bovenkasten die matchen met de keuken past veel voorraad! Ook hier loop je zo naar buiten, of liever ... komen de kinderen naar binnen en laten de modderige laarzen achter op de mat.

Ook hier bewaren we de deur richting tuin voor straks.



Ligging en indeling

Op de eerste verdieping werpen we een blik in de drie slaapkamers. Twee ervan aan de voorzijde en één aan de achterzijde in gebruik als thuiswerkplek. Dit waren voorheen twee slaapkamers en deze is weer eenvoudig terug te splitsen, we zien de contouren van de deur nog.

We stappen het dakterras op en komen tot de conclusie dat we ook hier lekker vrij weggijken, zo over alle tuinen heen. Avondzon, luie stoel, lekker wijntje, hier houden we het wel uit. Overigens worden ook hier in alle kamers op deze verdieping de muggen met mooi weggewerkte horren vakkundig buiten gehouden. Ook is het hele huis voorzien van dubbel glas.

In de gemoderniseerde badkamer is gekozen voor een tijdloze tegel en we noteren een toilet (natuurlijk zwevend), inlopdouche met regendouche én handdouche, badkamerkast, 1 meter lange wastafel met dubbele kranen en designradiator. Heerlijke plek om de dag fris te beginnen!



Ligging en indeling

Via de vaste trap kunnen we naar de tweede verdieping. Deze is nu in gebruik als hobbyzolder met voldoende opbergruimte achter de knieschotten. Hier zien we ook de CV ketel die het huis van warmte en warm water voorziet. Verder vinden we hier nog een royale slaapkamer aan, de dakkapel is enkele jaren geleden vervangen en is van Keralit, uitgevoerd met horren, weinig onderhoud dus.

In de zon genieten. Dat kan hier prima. Je zit er heerlijk vrij in de bijna 16 meter diepe en 6,5 meter brede tuin die op het (zuid)westen ligt. Na het werk zit je dan fijn in het avondzonnetje en in gedachten zien wij de barbecue al rookwolkjes omhoog blazen. De tuinkussens bergen we 's avonds laat op in de houten schuur, net boven de fietsen die we via poort aan de achterzijde zo de tuin inrijden. Door de extra brede poortdeur kun je zelfs een scooter of motor in de tuin kwijt.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Gas € 195,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 187 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 142 m²

Inhoud 482 m³

Oppervlakte externe bergruimte 6,13 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 11,43 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Beschutte ligging
In bosrijke omgeving
In woonwijk

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Kenmerken

Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Parasolvoeten, elektrische grasmaaier, houtopslag, tuingereedschap	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens (voorzijde begane grond)			X	
Zonwering buiten (achterzijde begane grond)			X	
Vliegenhorren			X	
Beugel droogmolen op balkon + droogmolen	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (bgg en 1e)	X			
Gordijnen (bgg en 1e)		X		
Vitrages (bgg en 1e)		X		
Jaloezieën/lamellen (bgg, 1e en zolder)	X			
Plisé horren dubbele tuindeuren en 1e etage			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum op zolder	X			
Laminaat op 1e verdieping	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Open haard, houtkachel				
Open haard met toebehoren	X			
Open haard hout	X			

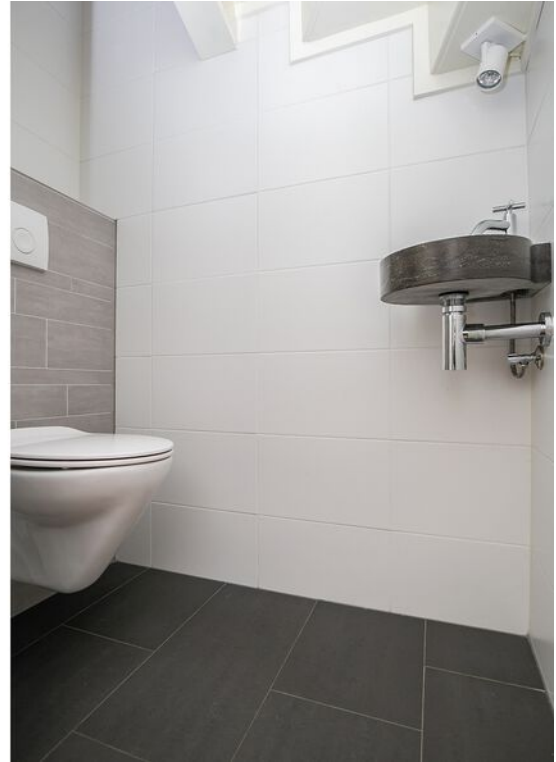
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasmachine	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Bovenkasten in de bijkeuken	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Fotolijstplanken	X			
Werkbank op overloop zolder	X			
Vast bureau	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Spiegel met ingebouwde verwarming en verlichting	X			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Afsluitbare waterkraan voor en achter	X			
Elektra naar het tuinhuis	X			
Facturen elektrische en afstand bedienbare zonnescherm en screen, pliséhorren beschikbaar ter inzage				

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



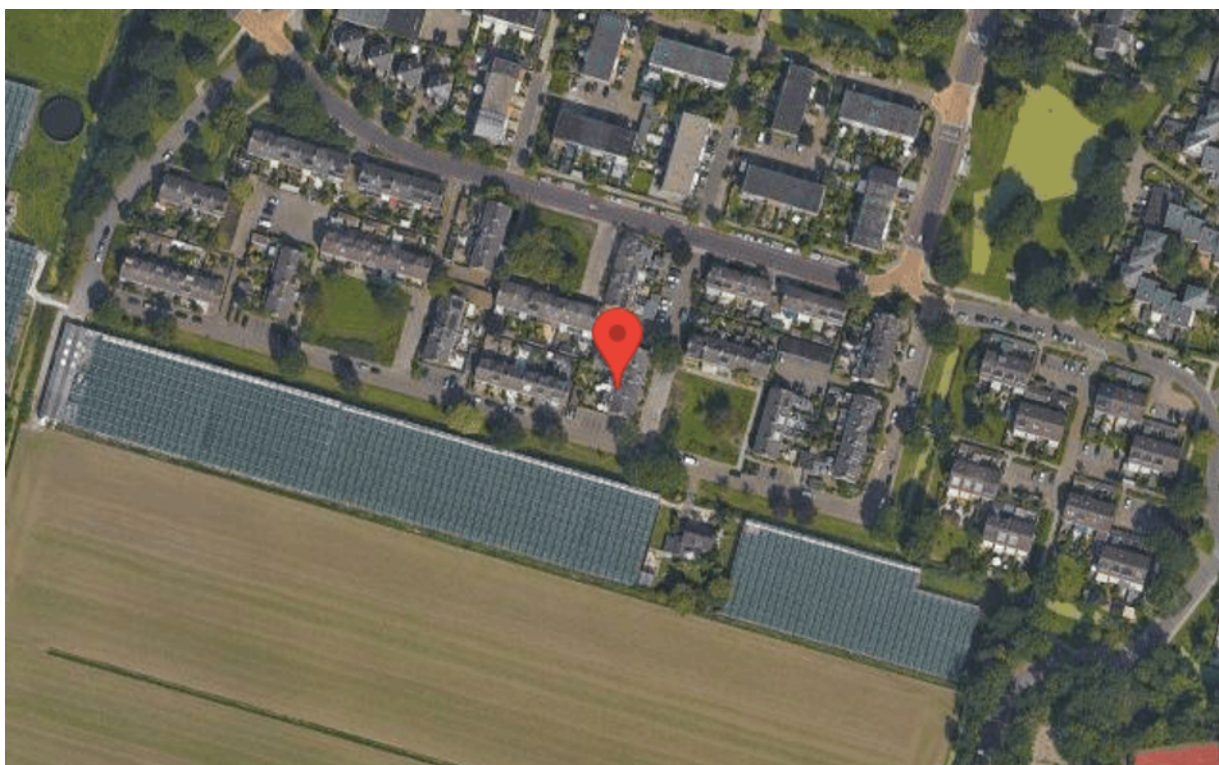
Foto's



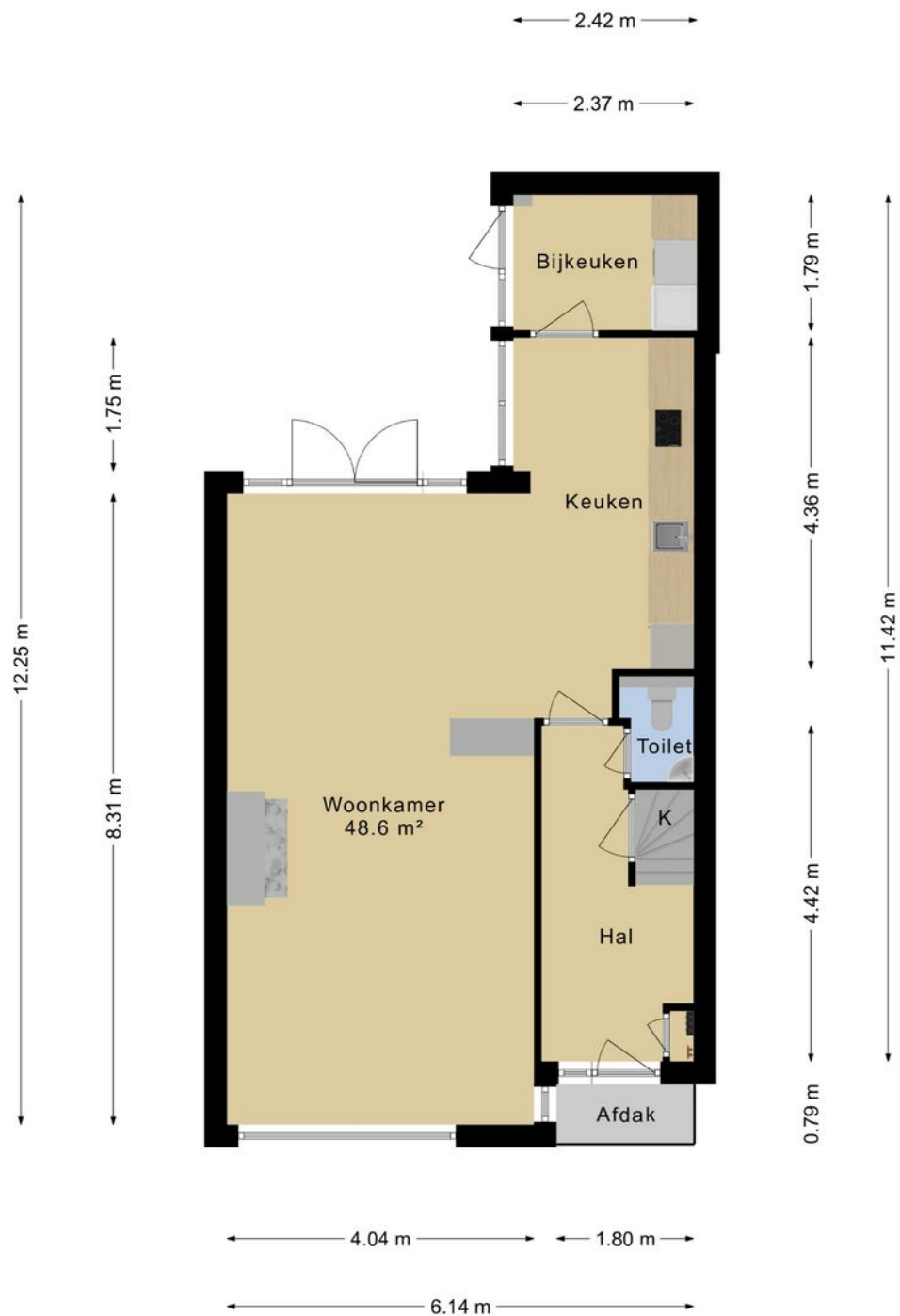
Foto's



Google maps

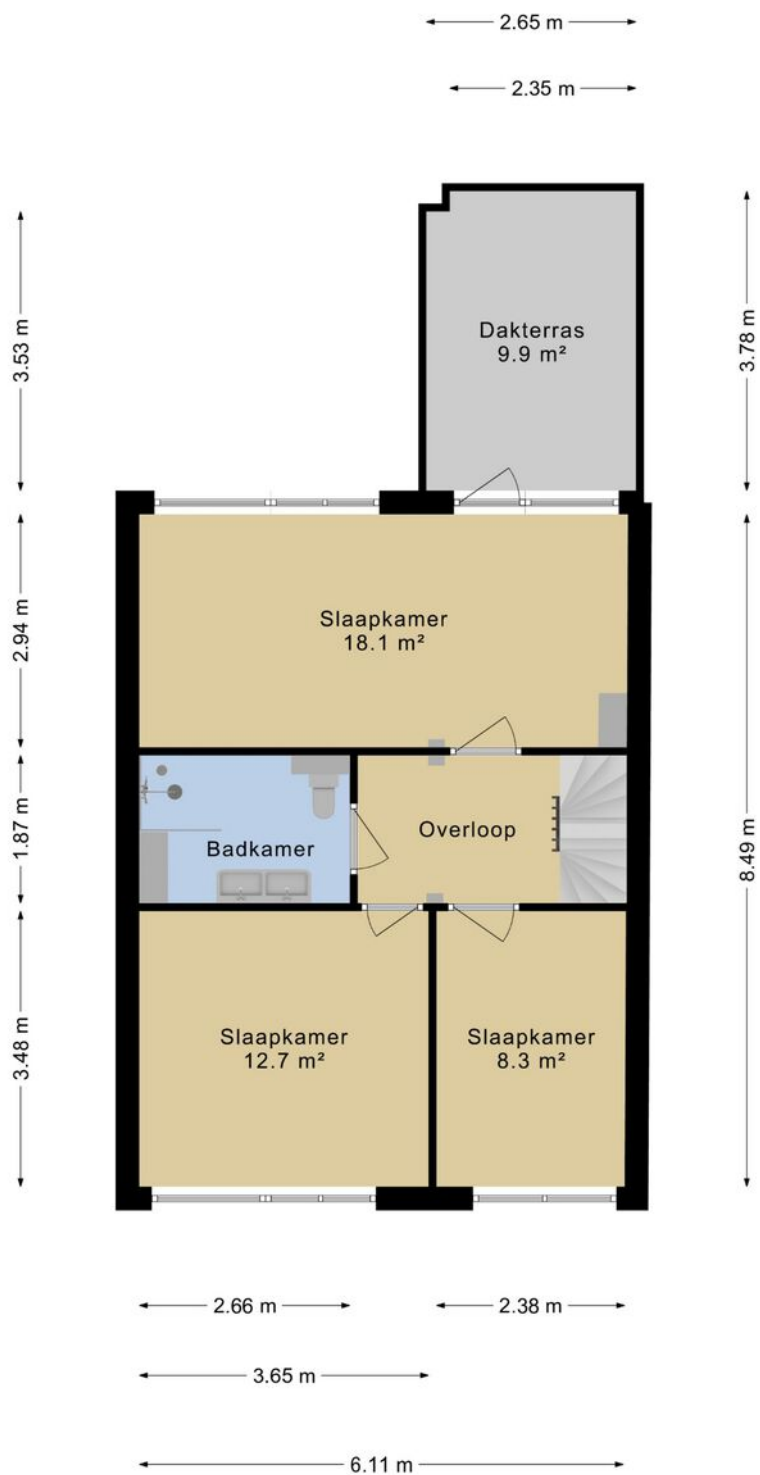


Tekeningen



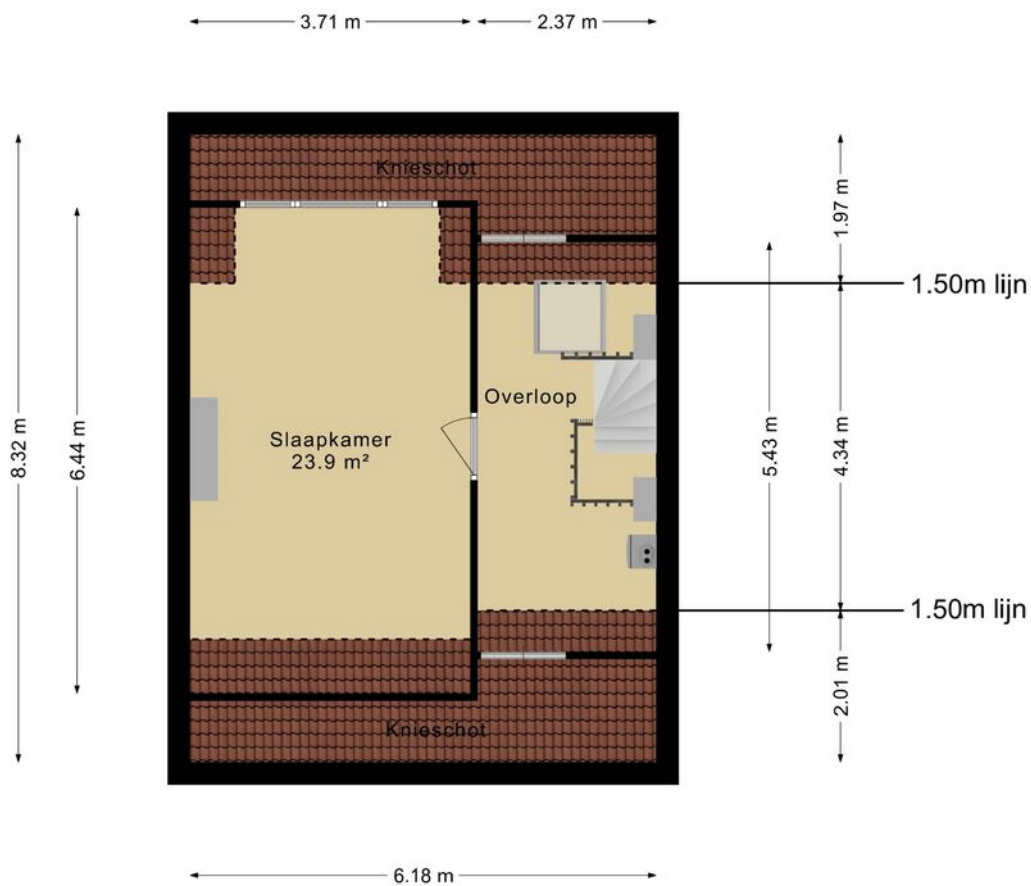
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi
voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen

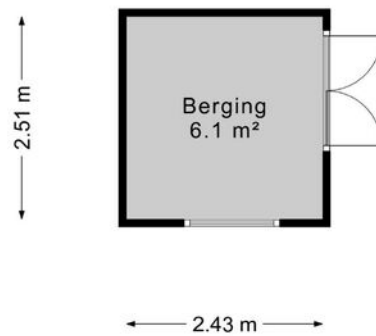


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor Veni Vendi
voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen



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



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

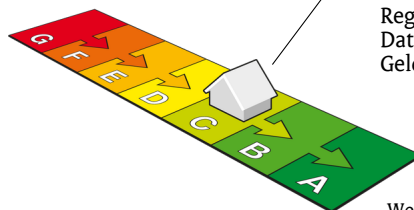


Energie label woning

Buizerdstraat 56
2665TG Bleiswijk

BAG-ID: 1621010000012946

Veel besparingsmogelijkheden



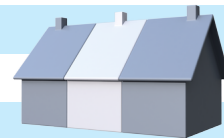
Energie label C

Registratienummer 169772652
Datum van registratie 09-12-2020
Geldig tot 09-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Demi Calmer
Examnummer 59733
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

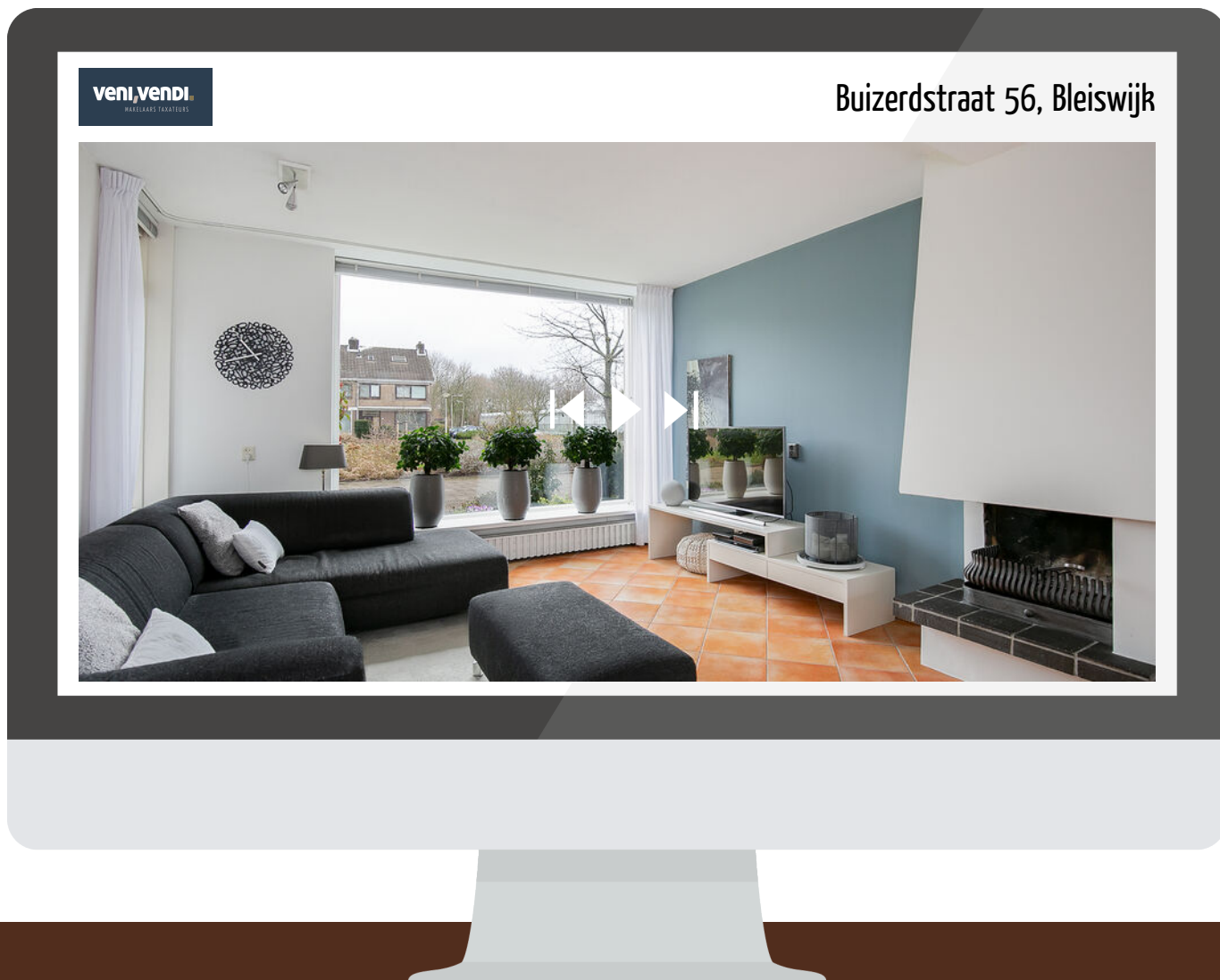
Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bekijk deze woning online!

Direct meer informatie lezen? Dat kan nu op
www.buizerdstraat56.nl



Scan deze code en
bekijk de woning online!



Bijzonderheden en mogelijkheden

Achter puien geplaatst in 2009
Dakkapel vervangen in 2011
Dak na geïsoleerd 2012
Groepenkast vervangen in 2013
Dakbedekking dakterras vervangen in 2014
Verwarmingsetel december 2015 en recent onderhouden
Screen voorzijde en zonnescherm achterzijde (via app bedienbaar) in 2017
Buitenschilderwerk door professioneel schildersbedrijf in 2019

Woonkamer uitbouwen aan de achterzijde
Veranda bouwen in de tuin
Gevel extra na isoleren
Vloer na isoleren (vloerverwarming ligt er al)
Zonnepanelen (vraag de makelaar voor advies)

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bovenstaande tekst is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De tekst is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van het object te geven en een uitnodiging tot het doen van een bod.

Veni Vendi makelaars en taxateurs behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen VBO aankoop makelaar in.

De koopovereenkomst

Wat is een koopakte?

Indien u tot aankoop besluit over te gaan, worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst en in voorbeeldvorm vergezeld van alle relevante juridische bijlagen ter controle naar u gezonden. Deze koopakte bevat onder andere de gegevens van de koper en verkoper, het gekochte, de koopprijs, de notaris, de waarborgsom en de datum van eigendomsoverdracht.

Wanneer onderteken ik de koopovereenkomst?

Zodra de koop is gesloten zal de makelaar een afspraak met u maken voor het volledig doornemen en uitleggen van deze overeenkomst, waarna u tot ondertekening kunt overgaan. In de overeenkomst wordt voor u als bescherming een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een passende financiering opgenomen, wat inhoudt dat u nog van de koop af kunt zien als u binnen één maand de hypotheek niet rond blijkt te krijgen. Zodra beide partijen (koper en verkoper) de akte hebben ondertekend, ontvangt u een kopie van deze overeenkomst ten behoeve van uw eigen administratie en (indien van toepassing) voor het aanleveren bij de geldverstrekker. Tevens gaan vanaf het moment van ondertekenen de wettelijke drie dagen bedenktijd voor u in. De originele door beide partijen ondertekende akte wordt naar de projectnotaris verzonden die ervoor zal zorgen dat u binnen twee maanden wordt uitgenodigd om de woning in eigendom te verkrijgen.

De Hypotheek

Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een geldlening waarbij u uw huis 'in onderpand' geeft. Als u de aflossing of de rente van uw hypotheek niet zou betalen, dan heeft de geldgever het recht om de woning te (laten) verkopen. Alle kosten met betrekking tot de hypotheek zijn (vooralsnog) aftrekbaar van uw inkomen. Dit houdt in dat u in het jaar waarin u een hypotheek afsluit, op een forse aftrekpost kunt rekenen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de site van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl.

Welke hypotheekkosten bestaan er?

Een overzicht van de meest voorkomende aftrekbare kosten:

- ✓ Hypotheekrente
- ✓ Notariskosten en kadastraal recht voor de hypotheekakte
- ✓ Afsluitprovisie
- ✓ Taxatiekosten voor de hypotheek
- ✓ Kosten van Nationale Hypotheek Garantie

Wat is Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de naam van de garantie die u kunt krijgen als u een lening (niet meer dan € 245.000,=) afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Hiermee staat het Waarborgfonds garant voor de terugbetaling van uw hypotheek (bedrag) aan de geldverstrekker. Met de NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. De rentekorting kan oplopen tot 0,9%. Dat betekent elk jaar opnieuw honderden euro's voordeel. Bij het afsluiten van NHG betaalt u eenmalig 1% over uw hypotheekbedrag. Door het rentevoordeel en de fiscale aftrekbaarheid heeft u mogelijk deze kosten gemiddeld in een jaar terugverdiend (www.nhg.nl).

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel & Rodenrijs
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624
BTW NL001709127B93
KvK 2431 2924

De notaris

Wat doet de notaris?

Bij eigendomsoverdracht van een woning is de tussenkomst van een notaris noodzakelijk. Deze notaris stelt aan de hand van de gegevens uit de koopakte de leveringsakte en hypotheekakte (indien van toepassing) op en zendt deze in concept, vergezeld van de nota van afrekening ter controle naar u toe. Op de nota van afrekening staan alle terzake van de koop van de woning te betalen en te ontvangen bedragen o.a. de koopsom en het bedrag van de hypothecaire lening, de verrekening van de VvE bijdrage, zakelijke lasten en de kosten verband houdende met de hypotheek en de verkrijging.

Wanneer word ik eigenaar?

Zodra er geen voorbehouden meer zijn, wordt door de notaris met u een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te ondertekenen. Zodra de leveringsakte bij het kadaster wordt ingeschreven, worden de gelden overgemaakt naar de verkoper, hier na u zich eigenaar mag noemen. Ongeveer vijf weken later krijgt u het eigendomsbewijs en een afschrift van de hypotheekakte toegezonden. Bij de verkoop van uw woning werken we met een vast notariskantoor dat voor een rechtszekere overdracht van uw woning zorgdraagt:

Te verwachten kosten bij het kopen van een woning

Wat is kosten koper?

De gestelde koopprijs is kosten koper wat inhoudt dat de kosten in verband met de verwerving van de woning voor uw rekening zijn. Deze kosten zijn circa 2-3% over de koopprijs en bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de eigendomsoverdracht en kadastrale kosten.

Zijn er voor mij nog andere kosten te verwachten?

Zodra u eigenaar bent van een woning krijgt u te maken met periodiek terugkerende vaste lasten. Naast de kosten die betrekking hebben op de financiering van uw woning moet u als eigenaar de volgende vaste lasten betalen:

Betaal ik als eigenaar Onroerend Zaak Belasting?

Ieder huishouden in krijgt jaarlijks een aanslag onroerendezaakbelasting (OZB). De basis om de aanslag te berekenen is de waarde van het pand waarvan u eigenaar bent. De gemeenteraad stelt ieder jaar de tarieven voor de belasting vast.

Hoe zit het met Rioolrecht?

Een gemeente als Lansingerland produceert dagelijks een enorme hoeveelheid afvalwater, dat voor een groot deel op de gemeentelijke riolering wordt geloosd. Via het gemeentelijke rioelstelsel wordt het afvalwater naar diverse afvalwaterzuiveringsinstallaties afgevoerd. Het systeem van buizen en pijpleidingen moet worden onderhouden en regelmatig worden vernieuwd. De gemeente betaalt de hiermee verband houdende kosten uit de opbrengst van het rioelrecht. De gemeente heft het rioelrecht door middel van het zogenaamde aansluitrecht. Dit betekent dat iedere eigenaar wordt aangeslagen voor een of meerdere aansluitingen op de gemeentelijke riolering. Voor deze aansluiting op het rioelstelsel wordt de eigenaar jaarlijks aangeslagen, ook als het eigendom leeg staat.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel & Rodenrijs
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624
BTW NL001709127B93
KvK 2431 2924

Zijn er kosten voor het Waterschap?

Een waterschap zorgt voor droge voeten en schoon water in een bepaald gebied. Binnen het gebied zorgt het waterschap voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het waterpeil en de waterkeringen. Daarnaast wordt een aantal wegen in het waterschap beheerd. Om de kosten te dekken wordt iedere gebruiker een tarief (Waterschapslasten) in rekening gebracht, de hoogte kunt u berekenen op de internetsite www.hhdelfland.nl of www.hhsk.nl.

Wat is een Eigen-woningforfait?

Volgens de belastingwetten geldt een eigen huis als bron van inkomen. Voorheen sprak men over huurwaardeforfait, tegenwoordig spreekt men over "eigen-woningforfait". De hoogte van deze belasting is eveneens afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Van deze WOZ- waarde moet u een bepaald percentage nemen, dit percentage is afhankelijk van de WOZ- waarde van uw woning. Dit bedrag dient u op uw aangiftebiljet op te tellen bij uw inkomen. De financieel adviseur kan u hier meer over vertellen.

Veel gestelde 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 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 makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De 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 veranderen?

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.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel & Rodenrijs
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624
BTW NL001709127B93
KvK 2431 2924

5. Mag een makelaar 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 makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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 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 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 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 tevoren 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 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:

1. Financieringsvoorbehoud.

010

WWW.

8 46 56 29 venivendi.nl

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel & Rodenrijs
info@venivendi.nl

ING NL45INGB0683486624
BTW NL001709127B93
KvK 2431 2924

2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

3. Niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

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 11). 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de 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 No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De 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 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.

Meer weten

Mist u informatie? Hebt u vragen? Aarzelt u niet. Stel uw vragen aan de makelaar tijdens de bezichtiging of bel de makelaar: 010 – 8 46 56 29.

Met vriendelijke groet,

VENI VENDI, *wij geven uw woning meer waarde*

Astrid Weps



Veni Vendi

Van der Hoevenlaan 15
2651 DE Berkel en Rodenrijs
010-8465629
info@venivendi.nl