

Super  
locatie in  
Leiden



Faljerilstraat 10  
2334 CM Leiden

**VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.**



06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl



Faljerilstraat 10

2334 CM Leiden

Woonoppervlakte

**162M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**246M<sup>2</sup>**

Inhoud

**582M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1964**

Energielabel

**F**

Vraagprijs

**€ 795.000 K.K.**

# Beschrijving



## Omschrijving

Als je op zoek bent naar een heerlijke lichte gezinswoning die voor ieder gezinslid een eigen plekje biedt, dan is de Faljerilstraat 10 in Leiden een woning die je echt gezien moet hebben! Deze karakteristieke, in 1964 opgetrokken hoekwoning biedt bijzonder veel sfeer en woongenot. Daarnaast is een absoluut heel groot voordeel van deze woning de centrale ligging: op nog geen 5 minuten lopen ben je bij het centraal station van Leiden, in de wijk zelf zijn 2 lagere scholen op loopafstand: de Leidse Houtschool en de Woutertje Pieterse en ook de uitvalsweg naar de A44 is in een oogwenk te bereiken.

Vanuit de ruim opgezette entree kom je binnen in de sfeervolle woonkamer met aan de achterzijde het eetgedeelte met een deur naar de tuin. De dichte keuken ligt eveneens aan de achterzijde en hier staat ook de cv-installatie. Boven beschik je over maar liefst 6(!) slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en er is natuurlijk ook een badkamer. Om het woongenot compleet te maken geniet je van een lieflijk aangelegde tuin op het zuidwesten. Doordat er naast de woning een garage is aangebouwd, is deze achtertuin extra breed. De woning is tot nu toe bewoond door de eerste bewoner en heeft behoefte aan modernisering.

### Indeling

#### Begane grond

De entree heeft een garderoberuimte, de meterkast en een toiletruimte. Daar tegenover zit de trapopgang met de ondergelegen trapkast. De brede woonkamer is heerlijk licht dankzij het grote raam aan de voorkant en de grote raampartij met deur naar de tuin aan de achterkant. Daarnaast is er aan de zijkant een liggend raam voor nog meer licht toetreding. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer. In het midden van de woonkamer is een schoorsteen met een ingebouwde haard. Het eetgedeelte heeft degelijke ingebouwde boekenkasten langs de buitenmuur. De keuken is niet meer helemaal uit het bouwjaar, maar ooit gerenoveerd. Vooral de verdiepte grote bergkast is heel erg handig. Vanuit de keuken heb je ook toegang tot de tuin, ideaal als achterom!

Op de eerste verdieping tref je een drietal slaapkamers en de badkamer. De vertrekken variëren van formaat en zijn lekker licht. De slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als slaap-, studeer- of speelruimte. Verder zijn twee van de slaapkamers voorzien van in totaal 3 vaste inbouwkasten. Aan de voorzijde is ook de badkamer gesitueerd. De ruimte is grotendeels betegeld en heeft een zitbad met douche erboven, een wastafel, het 2e toilet en de aansluiting voor de wasmachine. Aan de achterzijde zijn nog 2 slaapkamers, een grote en een kleinere. Beiden hebben toegang tot het kleine inpandige balkon aan de achterzijde.

De tweede verdieping telt nog eens drie (slaap)kamers, ook variërend van formaat. Ook op deze verdieping is veel bergruimte. Op de overloop is zelfs een vaste kast. Aan de voorzijde is een bergruimte, vanwaar de vliering bereikbaar is. Deze bergruimte heeft ook nog een eigen wastafel. Via deze bergruimte is de werk/slaapkamer aan de voorzijde te bereiken. Deze kamer heeft een Velux dakraam. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote inbouwkast en een dakkapel. De kleinere kamer heeft ook ramen in dezelfde dakkapel.

Verschillende bewoners in de straat hebben de vliering bij de slaapkamers betrokken als slaapzolder. Als je niet alle kamers nodig hebt om te slapen kun je ze natuurlijk ook inrichten als hobby- of sportruimte. Uiteraard kun je er ook voor kiezen om een comfortabele thuiswerkplek te realiseren.



## Beschrijving ook engels



De deur vanuit de woonkamer én de achterdeur in de keuken verlenen beide toegang tot de achtertuin op het zuidwesten. De tuin kent goede afmetingen en is keurig aangelegd, zo vind je een combinatie van klinkers en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin staat een stenen schuur en de tuin heeft een achterom. De tuin ligt ook erg beschut en je kan er daarom van de lente tot in de herfst aangenaam in zitten (ook op warme dagen of juist als het eerst zonnetje komt). Verder heb je aan de achterkant vrij uitzicht en geen inkijk.

Aan de zijkant van de woning is de oprit naar de garage. De garage is ruim en heeft ramen en een deur aan de tuinzijde.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke staat in de wijk het Houtkwartier. De wijk is voorzien van veel groen en ligt gunstig ten opzichte van scholen, het Centraal Station, zowel het LUMC als het Alrijne ziekenhuis, diverse sportvelden en de historische binnenstad. Verder zijn uitvalswegen als de A4 en A44 richting omliggende grote steden eenvoudig en snel te bereiken. Het Leidse Hout ligt om de hoek, heerlijk om een ommetje te maken en je even helemaal buiten te voelen. Kortom, een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

### Bijzonderheden:

- Woning uit 1964
- Lichte, ruime woning door de grote raampartijen
- 6 slaapkamers!
- Extra brede achtertuin, doordat die ook achter de garage loopt
- Heerlijk rustige locatie, maar wel overal dichtbij
- Bouwkundig rapport beschikbaar
- Altijd zeer degelijk onderhouden
- De woning heeft behoefte aan modernisering

### English version:

If you are looking for a lovely bright family home that offers its own place for every family member, then the Faljerilstraat 10 in Leiden is a home that you really must see! This characteristic corner house, built in 1964, offers a lot of atmosphere and living pleasure. In addition, an absolutely great advantage of this house is its central location: within about a 5-minute walk you are at the central station of Leiden, in the district itself there are 2 primary schools within walking distance: the Leidse Houtschool and the Woutertje Pieterse. Als the exit road to the A44 can be reached in the blink of an eye.

From the spacious entrance you enter the attractive living room with the dining area at the rear with a door to the garden. The closed kitchen is also located at the rear and the central heating system is also located here. Upstairs you have no more than 6 (!) bedrooms spread over 2 floors and of course there is also a bathroom. To complete the living pleasure, you can enjoy a lovingly landscaped garden on the southwest. Because a garage has been built next to the house, this backyard is extra wide. The house has been occupied by the first occupant until now and is in need of modernization.



# Engelse versie vervolg



## Layout

### Ground floor

The entrance has a wardrobe space, the meter cupboard and a toilet. Opposite is the staircase with the stairs cupboard below. The wide living room is wonderfully light thanks to the large window at the front and the large windows with a door to the garden at the back. In addition, there is a horizontal window on the side for even more light entry.

The dining area is located at the rear of the living room. In the center of the living room is a chimney with a built-in fireplace on gas. The dining area has solid built-in bookcases along the exterior wall.

The kitchen is no longer completely from the year of construction, but once renovated. The central heating boiler is located in the kitchen and the large storage cupboard is especially useful. From the kitchen you also have access to the garden, ideal as a back entrance.

On the first floor you will find three bedrooms and a bathroom. The rooms vary in size and are nice and light. The bedroom at the front is ideal as a sleeping, study or play-area. Furthermore, two of the bedrooms have 3 built-in wardrobes in total. The bathroom is also located at the front. The space is largely tiled and has a hip bath with shower above, a sink, the 2nd toilet and the connection for the washing machine.

At the rear are 2 more bedrooms, one large and one smaller. Both have access to the small indoor balcony at the rear.

The second floor has another three (bed)rooms, also varying in size. There is also a lot of storage space on this floor. There is even a closet on the landing. At the front is a storage room, from which the loft is accessible. This storage space also has its own sink. The work/bedroom at the front can be reached through this storage space. This room has a skylight. The large bedroom at the rear has a large fitted wardrobe and a dormer window. The smaller room also has windows in the same dormer.

Several residents in the street have used the attic in the bedrooms as a sleeping loft. If you don't need all the rooms for sleeping, you can of course also set them up as a hobby or sports room. Of course you can also choose to realize a comfortable home workplace.

The door from the living room and the back door in the kitchen both provide access to the backyard on the southwest. The garden has good dimensions and is neatly laid out, so you will find a combination of vowels and borders with permanent plants. At the back of the garden is a stone shed and the garden has a back entrance. The garden is also very sheltered and you can therefore sit comfortably in it from spring to autumn (even on warm days or when the sun comes first). Furthermore, you have an unobstructed view at the back and no insight. On the side of the house is the driveway to the garage. The garage is spacious and has windows and a door on the garden side.

The house is located in a quiet, child-friendly state of the Houtkwartier district. The neighborhood has a lot of greenery and is conveniently located for schools, central station, both the LUMC and the Alrijne hospital, various sports fields and the historic city center of Leiden. Furthermore, roads such as the A4 and A44 to the surrounding large cities are easily and quickly accessible. Leidse Hout is just around the corner, great to take a walk and feel completely outside. In short, an ideal location for those who want to live quietly with all amenities within reach.

### Particularities:

- The house is build in 1964
- Light, spacious home due to the large windows
- 6 bedrooms!
- Extra wide backyard, because it also runs behind the garage









































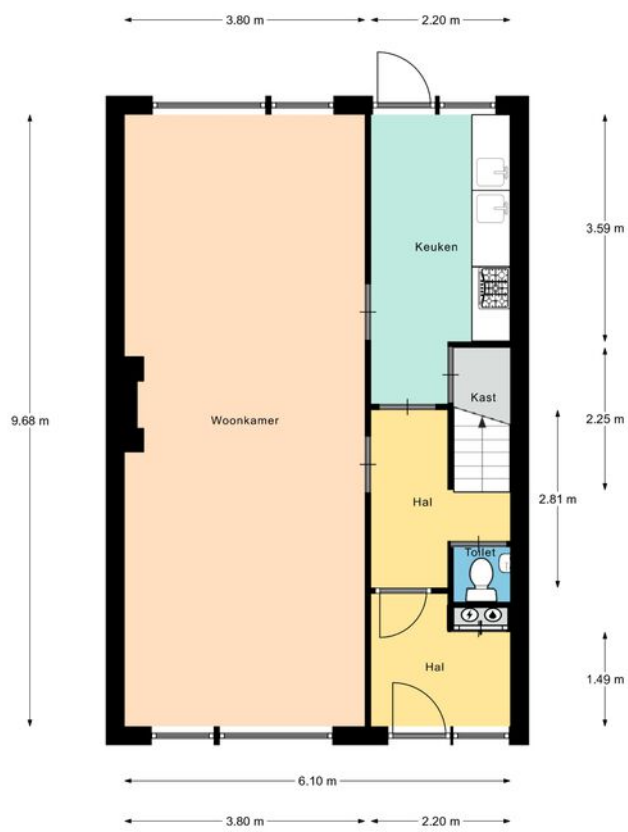




# Plattegrond

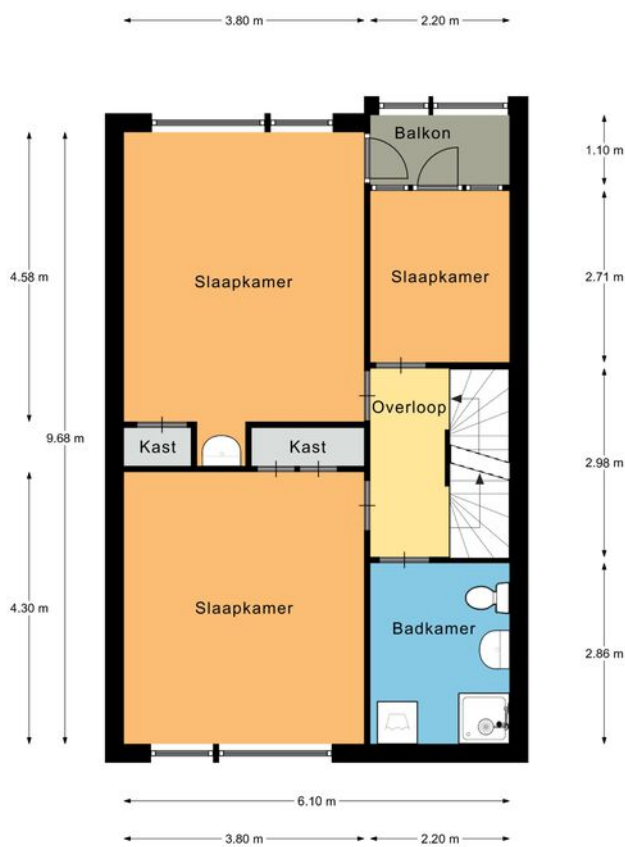


# Plattegrond



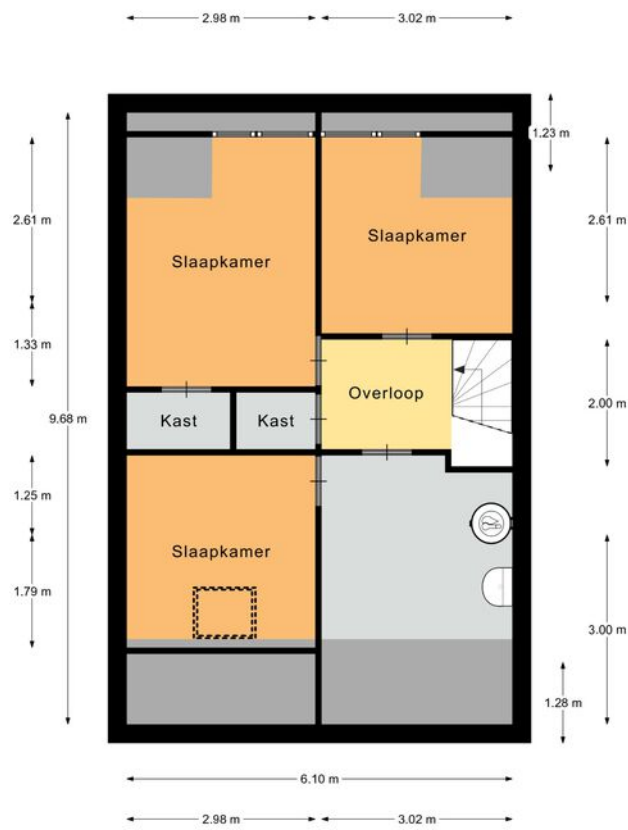


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

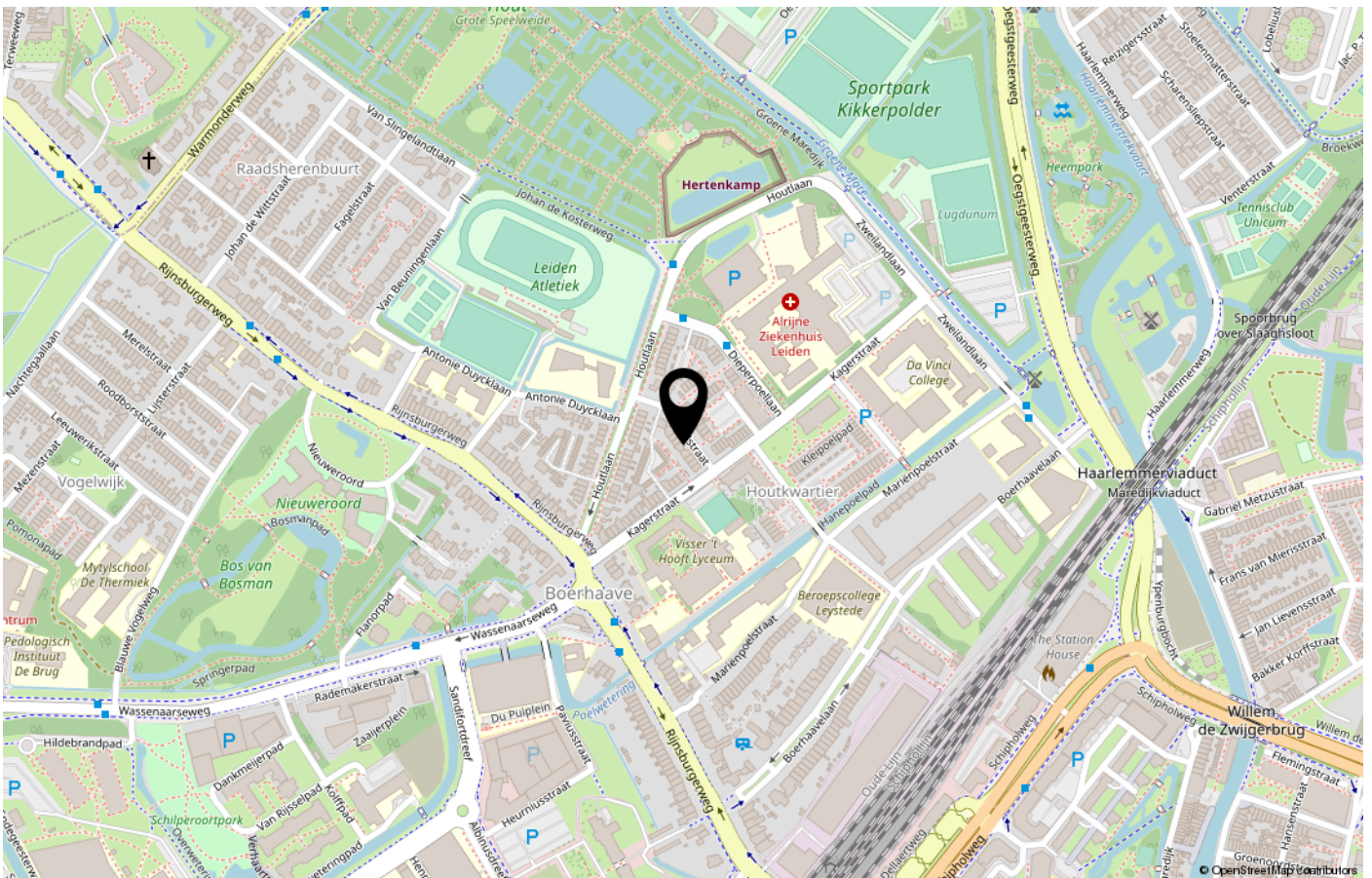
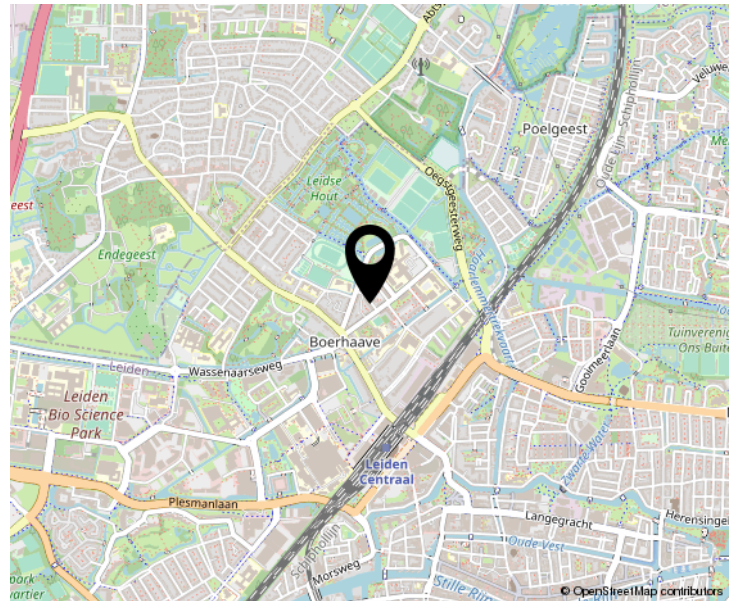
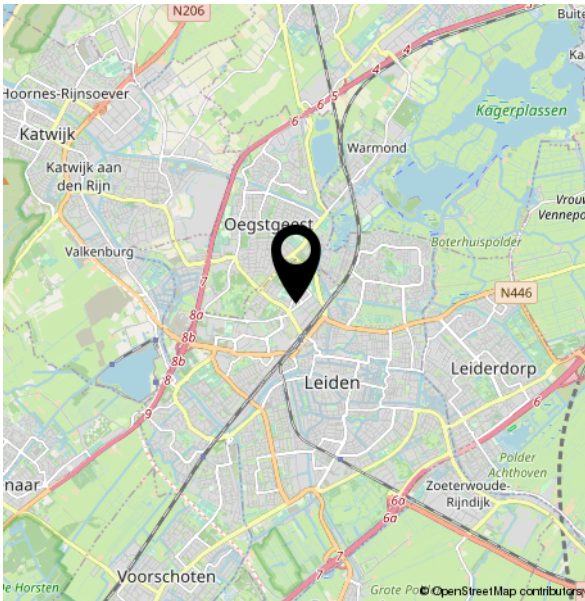
Uw referentie: Cats



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2813</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>	
--	--	---



# Locatie op de kaart





# Algemene vragen



## ALGEMENE INFORMATIE

### Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze brochure 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 bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk 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 aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar 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.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopovereenkomst, die is opgesteld door de VBO-makelaar, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden 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 koopovereenkomst.

### Bouwkundig inspectierapport

Indien bij de betreffende woning een bouwkundig inspectierapport wordt geleverd, dan ligt deze ter inzage bij de makelaar. Wanneer er een bouwkundig inspectierapport van de woning is, wordt dit meegedeeld door de makelaar (bij het maken van een afspraak van of bij de bezichtiging zelf). Koper wordt middels dit rapport zo volledig mogelijk geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning alsmede over achterstallig onderhoud en/of te verwachten onderhoudskosten op korte termijn. De aanwezigheid van dit rapport ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht d.w.z. de onderdelen die in het rapport bijv. als 'inspectie niet mogelijk' zijn aangemerkt, zijn voor risico van koper. Het kan verstandig zijn om nader specialistisch onderzoek uit te voeren op onderdelen waarvan de status onzeker is. Doet een koper dit niet dan aanvaardt hij daarmee het risico. Voor de precieze uitleg van wat u van de bouwkundige inspectie mag verwachten verwijzen we u naar de toelichting in het keuringsrapport.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Zij staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Ouderdoms-/materialen clausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak van oudere leeftijd is. Dat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.



# Algemene informatie



## 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 BW. Een bevestiging van de mondelingen overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Registreren koopovereenkomst

De koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (=Kadaster). Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van de inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 zijn gesloten.

## Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Van Duren Makelaardij bv geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## VEELGESTELDE VRAGEN

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door: a) een tegenbod te doen; b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen 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 meedelen 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. beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.



# Veelgestelde vragen



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 onderhandelingen verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenvoorstel doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of nabederen, 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 2 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 de 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 geïnteresseerden aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kan 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.



# Veelgestelde vragen



## 9. Hoe komt een 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 een koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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. Binnen deze tijd kan je als koper afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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: financieringsvoorbewoud; geen huisvestingsvergunning; negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet krijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

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

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte overeenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de overeenkomst bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste 2 dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## 11. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De VBO makelaar kent de Algemene Consumentenvoorwaarden en de Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.vbomakelaar.nl/algemene-voorwaarden](http://www.vbomakelaar.nl/algemene-voorwaarden) of op te vragen via de e-mail.

## 12. Valt makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: overdrachtsbelasting, notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage van deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Eventuele advieskosten van een hypotheekadviseur voor de koper worden ook verrekend bij de notaris.

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

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

## Veelgestelde vragen



### 14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 450,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een energielabel aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie hierover is beschikbaar op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)



Uw  
makelaar

Koninginnelaan 2  
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl

