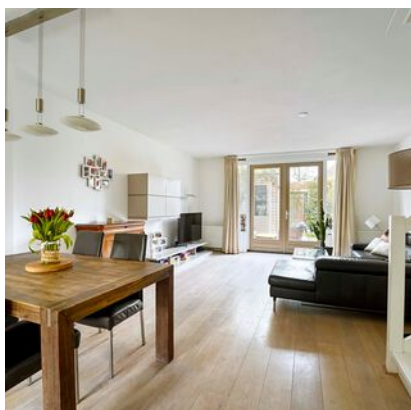


Centraal  
wonen in  
Leiden



Jan Wolkersstraat 17

2321 VP Leiden

**VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.**



06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl



Jan Wolkersstraat 17

2321 VP Leiden

Woonoppervlakte

**125M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**78M<sup>2</sup>**

Inhoud

**308M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2011**

Energielabel

**APLUSPLUS**

Vraagprijs

**€ 625.000 K.K.**

# Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2011
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	78 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	308 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9,9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5,8 m <sup>2</sup>
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

# Kenmerken

## Energieverbruik

Energie label

A++

CV ketel

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2011

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Zonnecollectoren

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Zonnecollectoren

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



# Beschrijving



## Omschrijving

Op zoek naar een instapklare en energiezuinige A++ woning nabij het centrum en het Centraal Station van Leiden? Zoek dan niet verder!

Deze toekomstbestendige woning met een ruime uitbouw en hoogwaardige afwerking, ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk en nabij uitvalswegen. Dergelijke woningen komen zelden beschikbaar in Leiden.

Deze in 2011 solide gebouwde woning, heeft spouwmuren tussen de woningen, waardoor er nagenoeg geen contactgeluid van de burens te horen is. Ook is de woning vanuit de bouw al een meter uitgebouwd, waardoor de woonkamer prettig ruim is.

Deze woning heeft een moderne keuken, 5 slaapkamers, 12 zonnepanelen en een tuin op het zuidwesten.

De woning ligt naast het gezellige Schrijverspark dat beschikt over een sportveld en een speeltuin waar de kinderen lekker kunnen spelen. Aan het einde van de Jan Wolkersstraat bevindt zich nog een extra speeltuin voor kinderen.

Winkelcentrum de Luifelbaan ligt op loopafstand en het centrum van Leiden op slechts enkele minuten fietsen afstand, net als het Centraal Station van Leiden. Diverse basis- en middelbare scholen en verschillende sportverenigingen zijn vlakbij gelegen. A4, A44 en N11 zijn gemakkelijk te bereiken.

### Begane grond:

Als we naar binnen stappen, komen wij in de entreehal waar een kapstok, de meterkastruimte en een toilet met fonteintje zich bevinden. Door de glazen van een stijlvolle deur kunnen wij al zien hoe licht de woonkamer is.

De begane grond heeft een eikenhouten whitewash vloer die met olie is afgewerkt. Door de uitbouw biedt de woonkamer ruimte voor een grote hoekbank. De keuken zit aan de voorzijde en is voorzien van Bruynzeel kasten en diverse apparatuur, zoals een 6-pits gasfornuis met 90 cm oven, koelkast, vriezer, magnetron, en een vaatwasser. Het aanrechtblad is van gelijmd composiet, deze kan veel hebben!

Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de achtertuin. De achtertuin heeft een vrijstaande schuur en een terras tegen de woonkamer aan, waar in de middag- en avondzon heerlijk buiten gegeten kan worden.

Terug in de woning, nemen we de trap vanuit de woonkamer naar de eerste verdieping.

### 1e etage:

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde zijn er twee slaapkamers, waarvan een nu in gebruik als werkkamer, maar ook geschikt als babykamer.

Aan de achterzijde is een grote slaapkamer met een schuifdeur die ruimte biedt voor het plaatsen van een wandkast.

Tussenin ligt de badkamer. Deze heeft een douche met glazen wand, een brede wastafel en in de ruimte is ook een toilet geplaatst.

### 2e etage

Aan de achterzijde is een grote slaapkamer met een hoge dakkapel, wat een zeer ruim gevoel bij deze kamer geeft. Deze kamer heeft een inloopkast en een bergruimte achter de knieschotten. Aan de voorzijde is nog een logeerkamer met eigen wastafel en een kiepraam. Deze kamer is prima geschikt om in de toekomst een verhoogd niveau met ladder aan te brengen, bijvoorbeeld voor een bed. Dit omdat de ruimte tot de nok ongeveer 4 meter is.

Op de overloop is een grote kastenwand aan de voorzijde gemaakt. Hierin bevindt zich, naast veel bergruimte, de cv-ketel en de apparatuur van de zonneboiler. In deze kastenwand is ook de wasmachine ingebouwd. Boven de wasruimte en de zoldertrap kunnen in de toekomst eventueel vlieringen worden gecreëerd voor extra opslagruimte.

# Beschrijving



Bijzonder aan deze woning is dat er 12 zonnepanelen en een zonneboiler zijn geïnstalleerd. Hierdoor heeft dit huis, dat bewoond wordt door een gezin met 2 kinderen, slechts € 20,- aan gas en licht kosten per maand (gemiddelde afgelopen 2 jaar)!

Achter de woning is een afgesloten terrein met parkeerplekken. Het eigendom van dit terrein is voor alle woningen die aan dit terrein liggen en is in een VVE ondergebracht. Hiervoor betaalt men € 120,- per jaar. Dit huis beschikt niet over een parkeerplek aan de achterzijde maar er zijn voldoende parkeerplaatsen aan de voorzijde. Hiervoor gelden de Leidse parkeervergunning eisen.

Kortom een ideale energiezuinige gezinswoning met 5 slaapkamers in een rustige woonwijk, dicht bij het bruisende centrum van Leiden.

## Bijzonderheden:

- Tussenwoning uit 2011
- Gebruiksoppervlakte 125 m<sup>2</sup>
- Perceelgrootte 78 m<sup>2</sup> (volle eigendom)
- Energielabel A++ (in 2023 opgenomen)
- Volledig geïsoleerd (HR ++ glas op alle ramen) en spouwmuren tussen de woningen
- 12 zonnepanelen (gem. afgelopen 2 jaar 3.5MWh) en een zonneboiler
- Het huidige gezin betaalt slechts € 20,- gas en lichtkosten per maand!! (gem. afgelopen 2 jaar)
- Gelegen aan een doodlopende straat
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Parkeren voor de woning, waarvoor een parkeervergunning kan worden aangevraagd
- Leiden centrum en Centraal Station op slechts enkele minuten fietsen

Aanvaarding in overleg

## English description



## Spacious 5-bedrooms family house with energy label A++

Are you looking for a move-in-ready A++ energy-efficient house nearby Leiden center and the convenience of Central Station? Don't look any further!

This future-proof family house is situated in a quiet and child-friendly neighborhood, a rare gem in Leiden's competitive housing market.

The house was built in 2011, with adjoining cavity walls, the residence ensures minimal noise interference from neighbors. The house has also been extended by more than a meter in length, resulting in a generously spacious living room. This house has a modern kitchen, 5 bedrooms, 12 solar panels and a garden on the southwest.

Next to the house there is a park with a sports field and a children playground, complemented by an additional playground at the end of Jan Wolkersstraat.

The Luifelbaan shopping center is within walking distance, the center of Leiden and Leiden Central Station are just a few minutes by bicycle. Various primary and secondary schools and sports clubs are located nearby. Easy access to the A4, A44, and N11 ensures seamless travel by car.

### Ground floor:

Stepping inside, the entrance hall welcomes you with a coat rack, the meter cupboard and a toilet with a little washbasin. Through an elegant glass door, the bright living room comes into view.

The ground floor has an oak whitewash floor that is oil polished. Due to the extension, the living room offers space for a large corner sofa. The kitchen is located at the front side and is equipped with Bruynzeel cabinets and various appliances, such as a 6-burner gas stove with 90 cm oven, refrigerator, freezer, microwave, and dishwasher. The countertop is made of composite and it's very resistant to usage!

Patio doors lead to the backyard, which features a shed and a terrace, where you can eat outside enjoying the afternoon and evening sun.

Back in the house, we can take the stairs from the living room to the first floor.

### 1st floor:

On this floor there are three bedrooms and the bathroom. Two bedrooms are at the front side, one is currently used as an office, but it is also suitable as a nursery.

At the rear, there is the master bedroom equipped with a sliding door that offers space for placing a wall-length wardrobe. In between there is a bathroom with a glass-wall shower, a washbasin, and a toilet.

### 2nd floor

The second floor features a generously sized bedroom with a lofty window that gives a sense of space. This room is equipped a walk-in closet and a storage space concealed behind the bulkheads. A guest room at the front features a small washbasin and a skylight. Due to the high 4 meter-wall, this room is suited to creating an attic for additional storage space or an elevated bed accessible with a ladder.

At the front side, A spacious built-in cabinet on the front wall provides additional storage space and houses the central heating boiler, solar water heater, and washing machine.

## English description



Noteworthy features of this house are the 12 solar panels and the solar water heater. As a result, the current family with 2 children has an incredibly low expenditure of gas and electricity (20 EUR/month on average over the past 2 years)!

Beyond the backyard, there is a closed parking area owned by a VVE, for which the costs are 120 EUR/year. Although the house itself lacks dedicated parking, there is sufficient parking space in front of the house, available to anyone with the relevant Leiden parking permit.

In essence, an energy-efficient 5-bedrooms family home in a quiet residential area, close to the center of Leiden.

### Key features:

- Construction year: 2011
- Living area: 125 m<sup>2</sup>
- Plot area: 78 m<sup>2</sup> (full property)
- Energy label A++ (labelled in 2023)
- Fully insulated (HR ++ glass on all windows) and insulation material between the houses
- 12 solar panels (average of the last 2 years: 3.5MWh) and solar water heater
- The current family only pays 20 EUR for gas and electricity costs per month!! (average of the last 2 years)
- Located on a quiet street
- Open view at the front
- Parking in front of the house, for which a parking permit can be requested
- Leiden center and Central Station just a few minutes by bike

Availability in consultation











































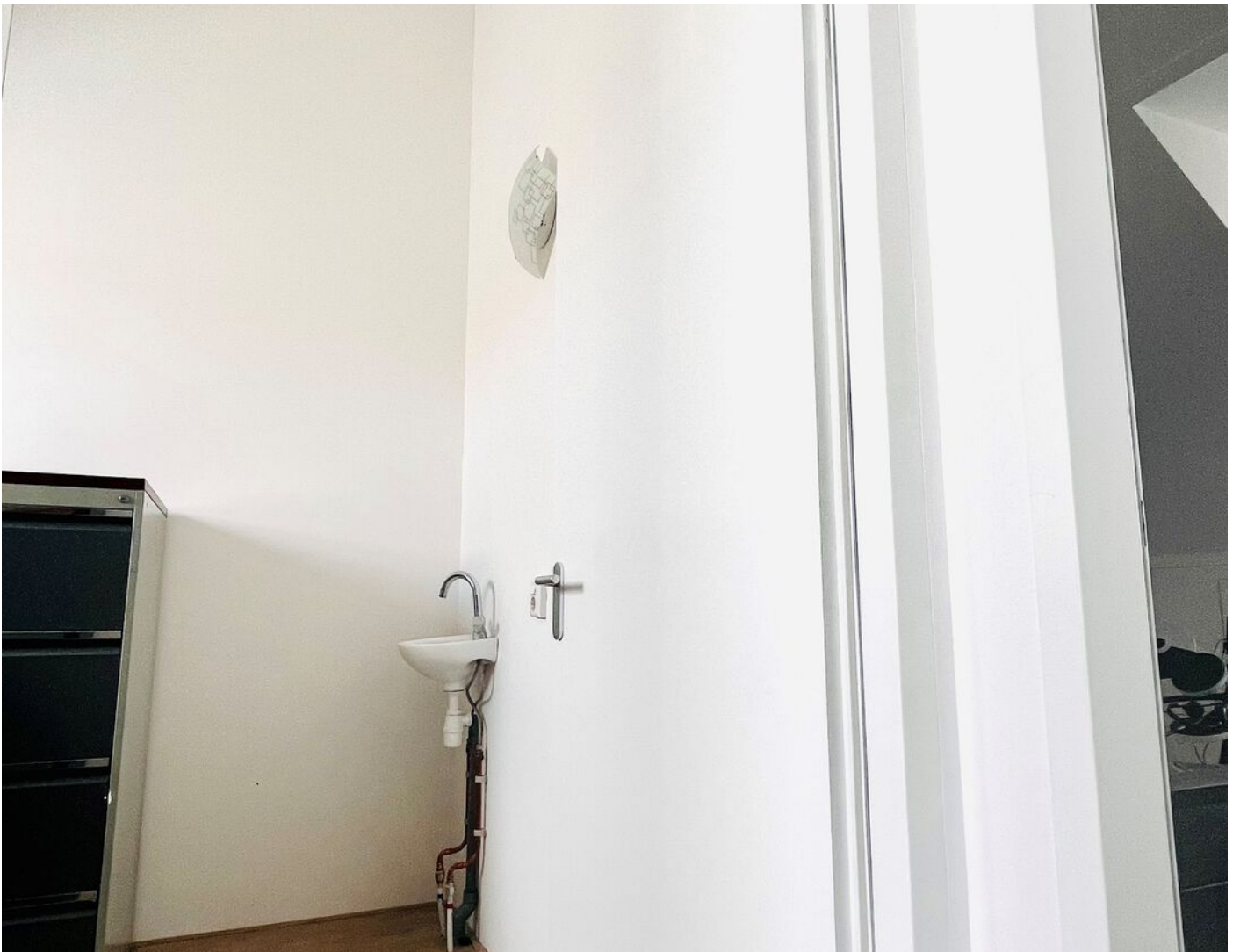




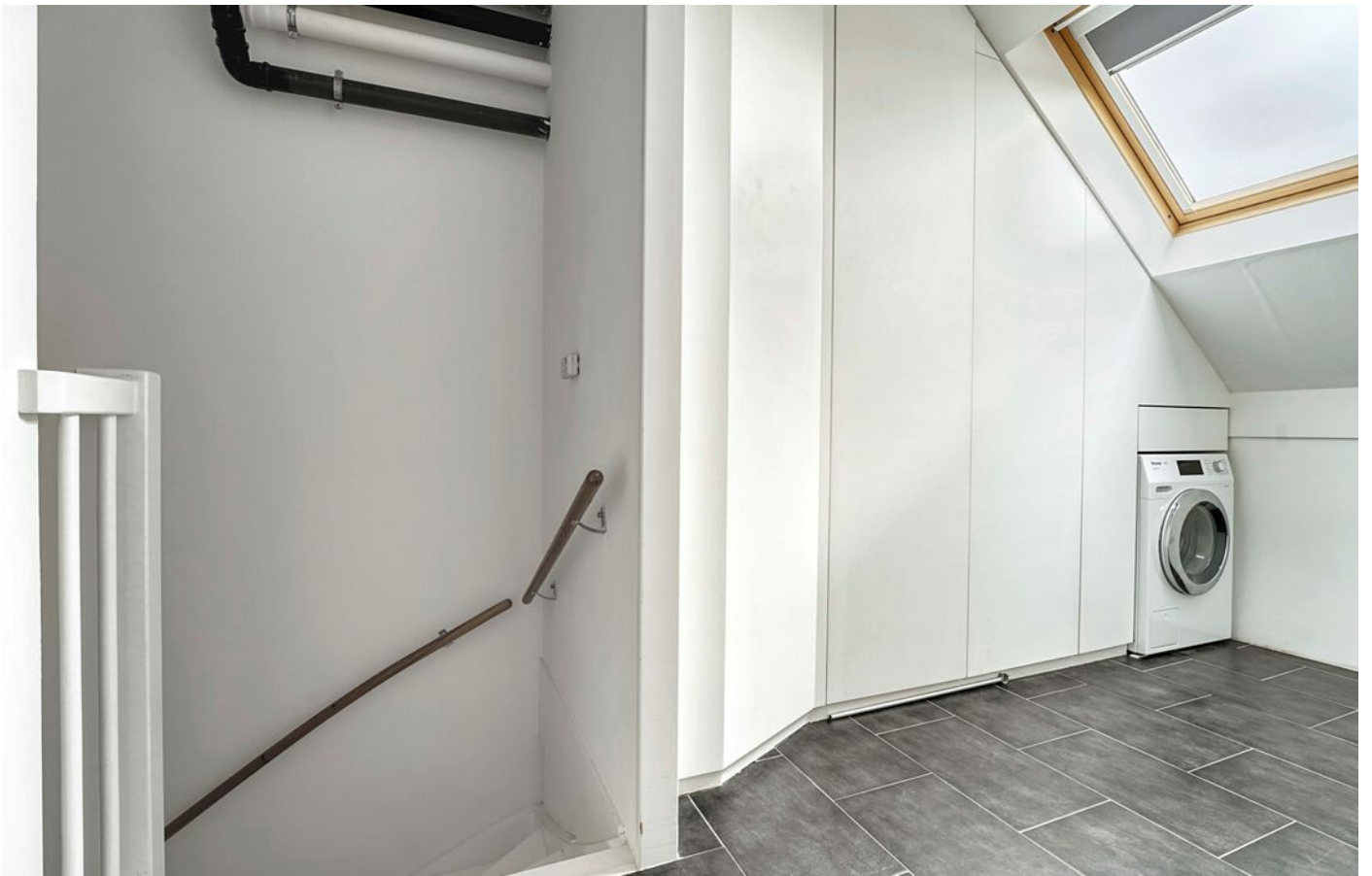














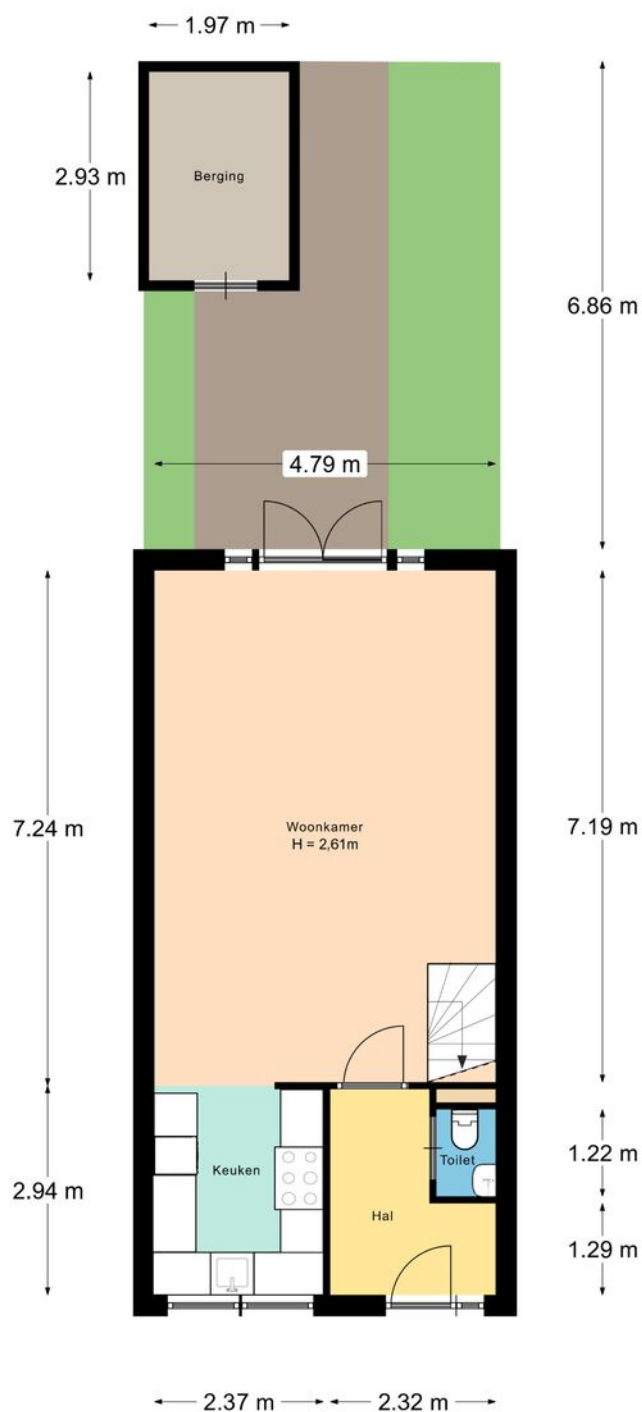








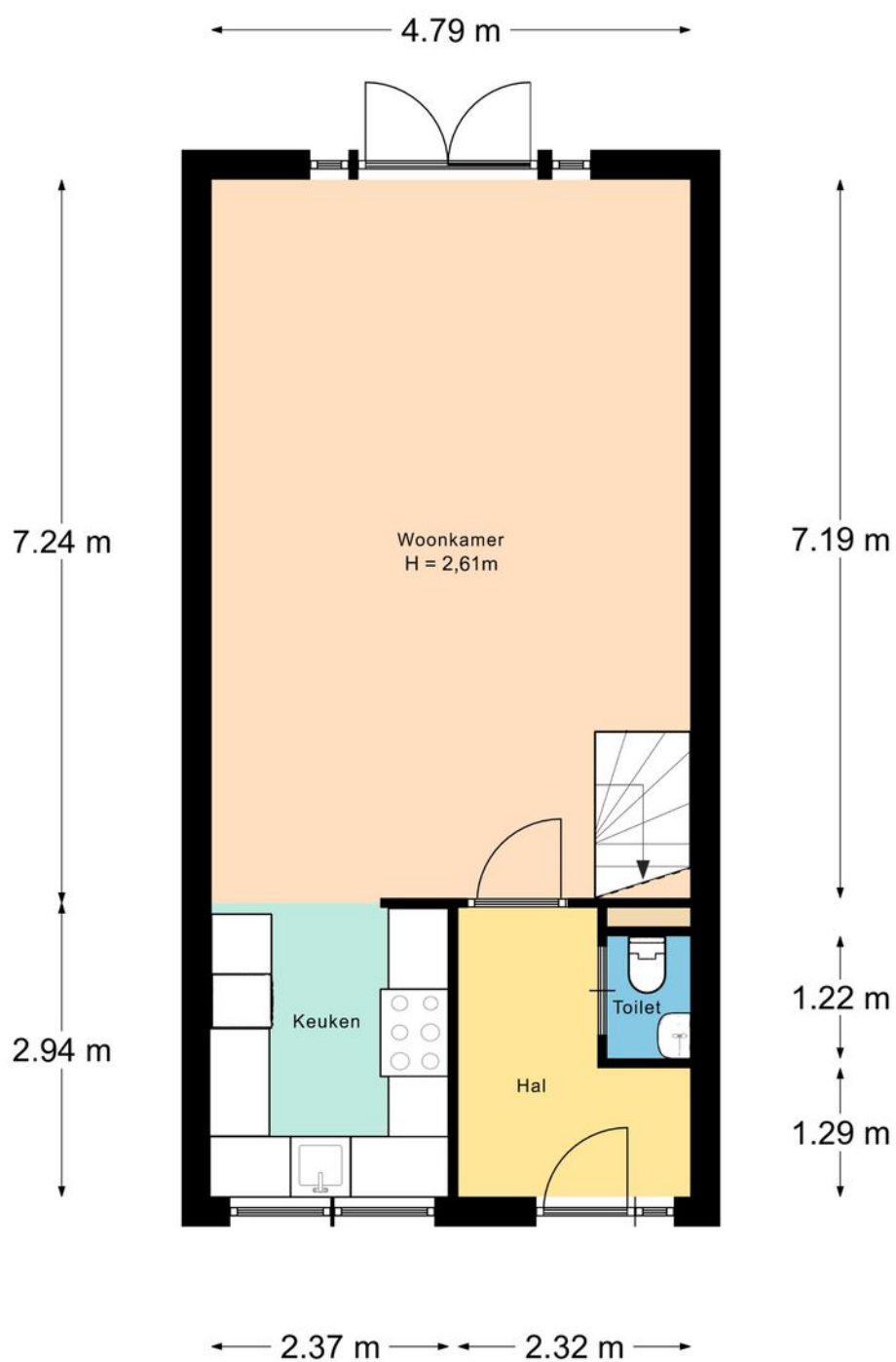
# Plattegrond overzicht perceel



Afmetingen zijn ter indicatie.

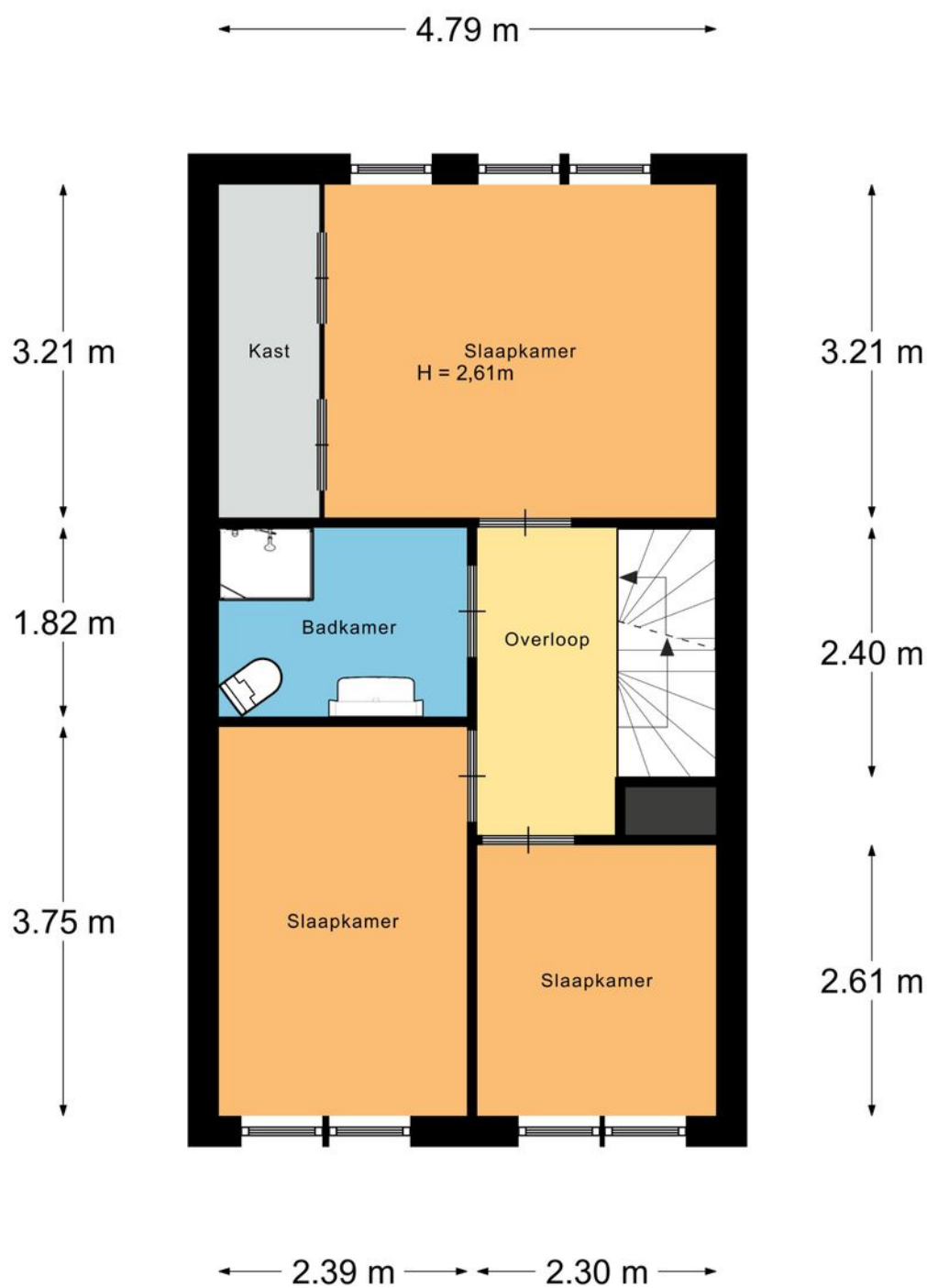


Plattegrond  
Begane  
grond



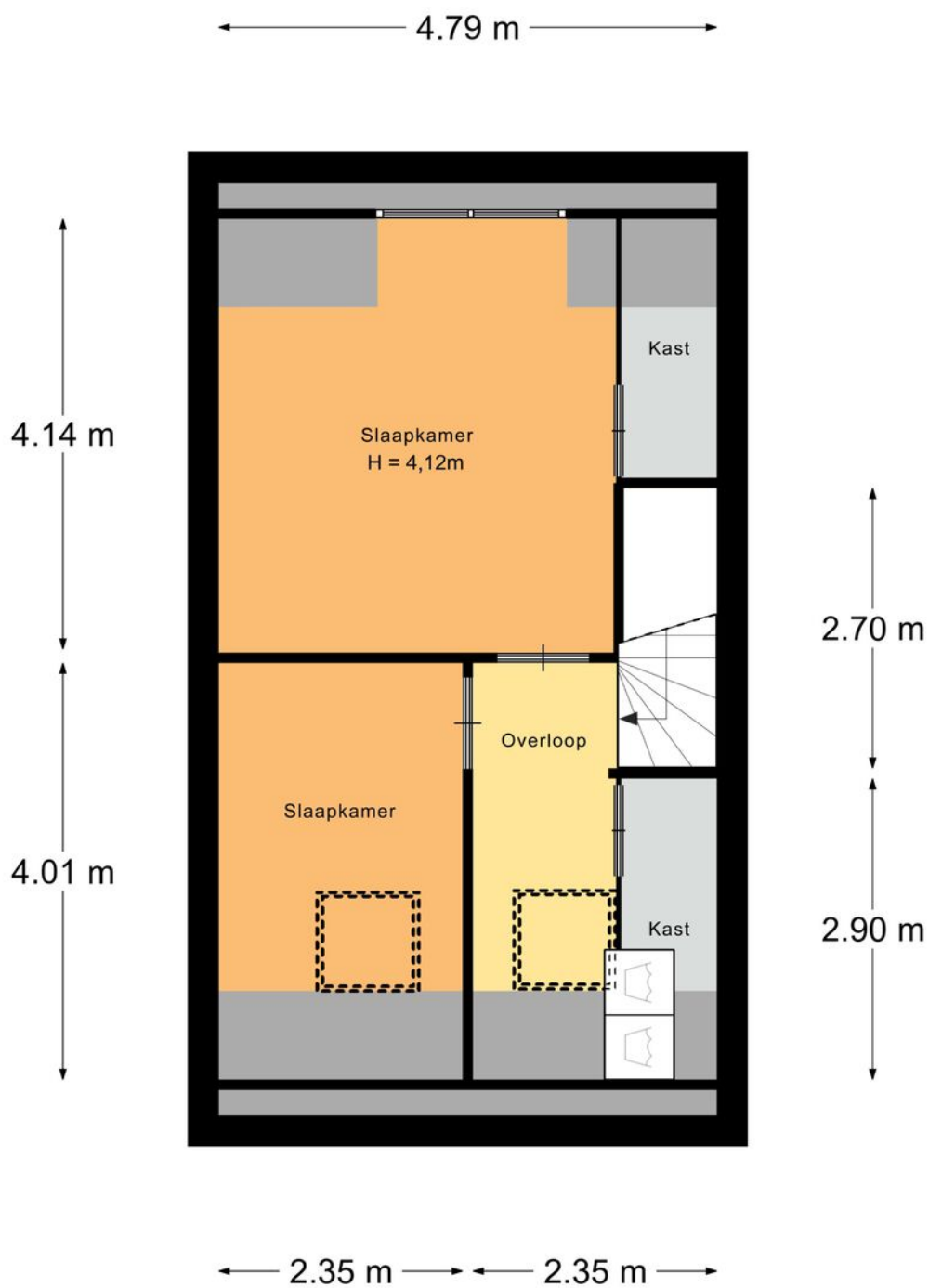
Afmetingen zijn ter indicatie.

# Plattegrond 1e etage





# Plattegrond 2e etage




Afmetingen zijn ter indicatie.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

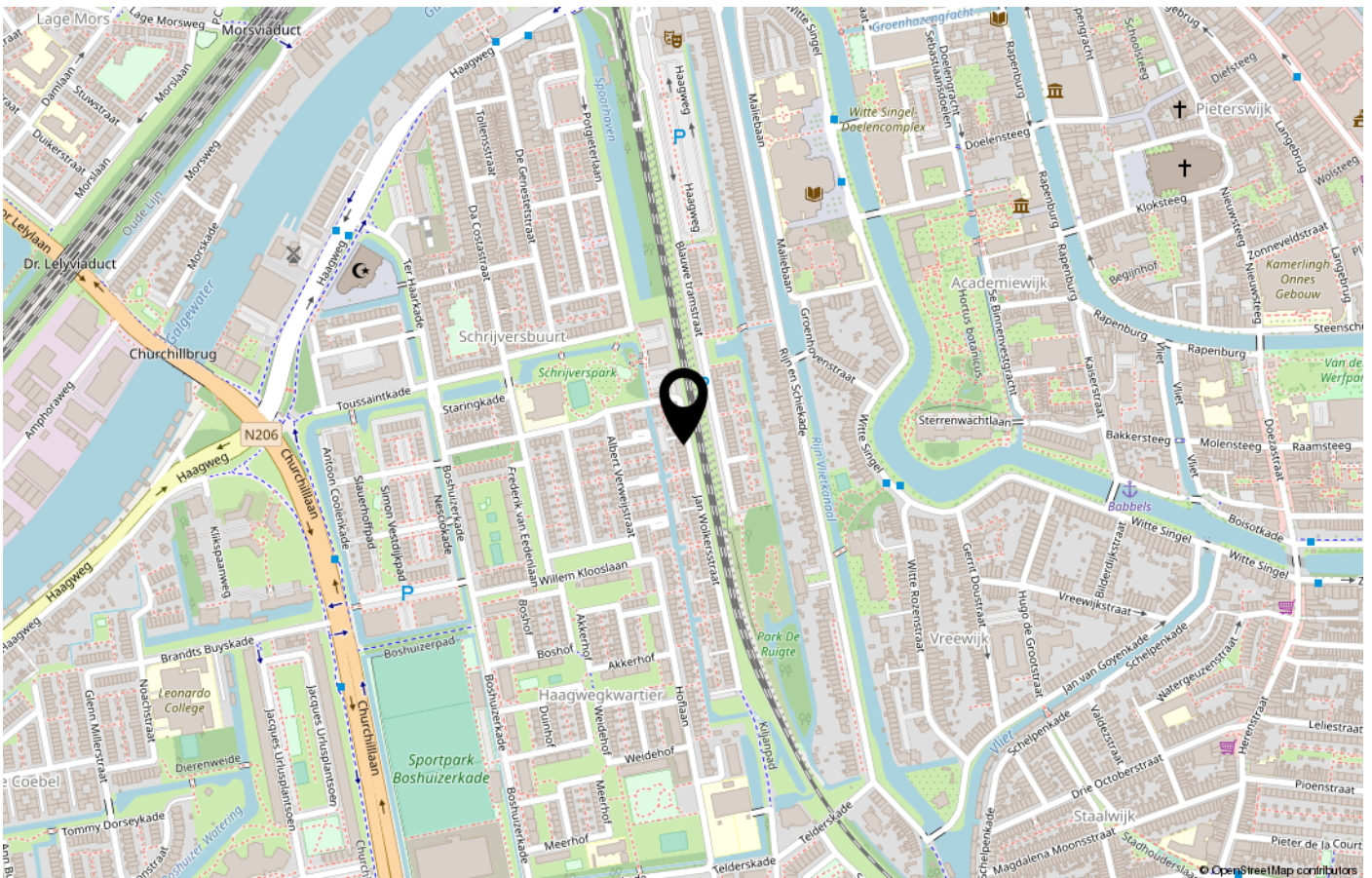
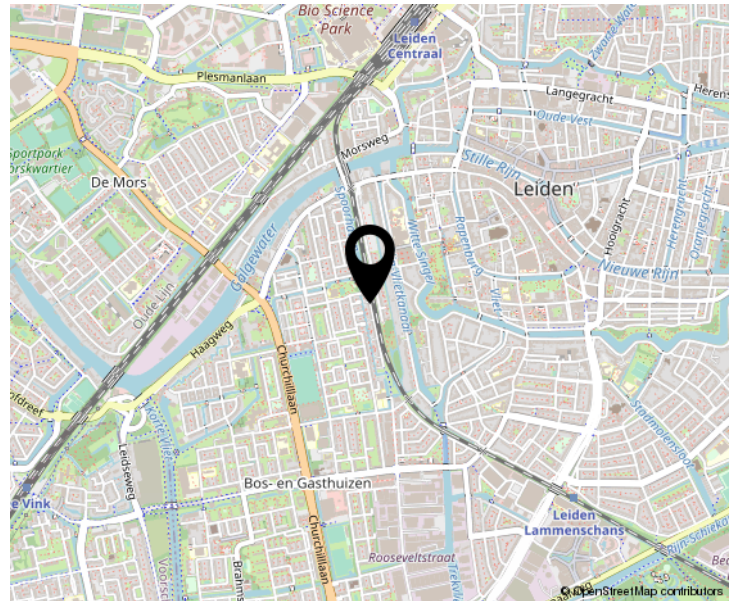
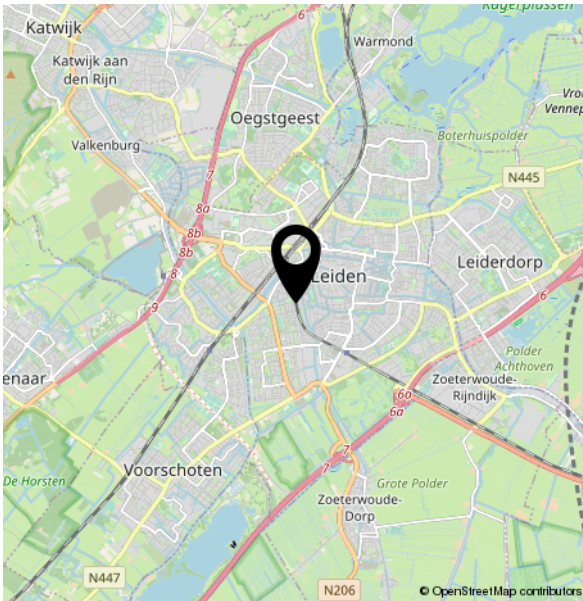
Uw referentie: Van Steenis



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 6 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 8914</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





## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Jan Wolkersstraat 17, 2321 VP LEIDEN**  
Datum : **6 februari 2023**

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Tuinhuis/buitenberging	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Zonnepanelen	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
(Voordeur)bel	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×





**VBO** Vereniging van makelaars en taxateurs

Jaloezieën/lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Parketvloer/laminaat	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Thermostaat	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Kokend waterkraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×



Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×

Aanvullende  
opmerkingen:

Voor akkoord:  
De verkoper(s),

  
\_\_\_\_\_  
Naam: 

Plaats: Leiden  
Datum: 13 juni 2023

  
\_\_\_\_\_  
Naam: 

Plaats: Leiden  
Datum: 13 juni 2023

Voor akkoord:  
De koper(s)

\_\_\_\_\_  
Naam: 

Plaats: ---  
Datum: ---



# Algemene informatie



## 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 bouw kwaliteit 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



Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na 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.



# 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 potentieel 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

