

Volledig
gerenoveerd,
instapklaar!



Van Oldenbarnevelstraat 26

2334 AG Leiden

VRAAGPRIJS € 835.000 K.K.



06-53999439

info@vandurenmakelaardij.nl

vandurenmakelaardij.nl



Van Oldenbarneveltstraat 26

2334 AG Leiden

Woonoppervlakte

144.50M²

Perceeloppervlakte

134M²

Inhoud

472M³

Bouwjaar

1926

Vraagprijs

€ 835.000 K.K.

Geweldige gezins- woning



Omschrijving

Instapklaar, niks meer aan doen!

Op uitstekende locatie in de gewilde en kindvriendelijke Raadsliedenbuurt staat dit zeer goed onderhouden jaren '30 herenhuis met 5 slaapkamers, 2 badkamers en een hele fijne tuin op het zuidwesten.

De woning is door de huidige bewoners in de afgelopen 15 jaar volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Het is dat er een zeer bijzonder pand op hun pad kwam, maar anders waren ze zeer zeker niet van plan geweest hun heerlijke huis te verkopen.

Indeling:

Vestibule met ruimte voor garderobe en moderne meterkast (2015). Via een klapdeur naar de gang met een ruime trapkast, toilet en deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een erker, veel lichtinval, een prachtige parketvloer en een open haard. De voorzijde is ingericht als zitkamer, de achterkant als eetkamer. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de achtertuin.

Naast de eetkamer zit de halfopen keuken. Gemoderniseerd in 2015, afgewerkt met een tegelvloer van Portugese tegels en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gasfornuis, stoomoven, combimagnetron, ijskast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap.

1e etage:

Overloop met toegang naar alle slaapkamers, de badkamer en het aparte toilet.

Aan de voorzijde is een grote slaapkamer met een fraaie visgraat vloer en openslaande deuren naar het balkon boven de erker. De kamer heeft een ruime inbouwkast.

Daarnaast is een kleinere kamer, thans in gebruik als werkkamer, maar deze heeft eerder prima dienstgedaan als baby/kinderkamer.

Aan de achterzijde eveneens een grote slaapkamer, voorzien van een nieuwe fraaie visgraat vloer en deze kamer heeft ook een inbouwkast.

De badkamer is in 2012 gemoderniseerd en voorzien van een douchehoek, een ligbad, een dubbele wastafel en een handdoekradiator. Het separate toilet is ook in 2012 gemoderniseerd. Zowel badkamer als toilet zijn voorzien van een ventilatiesysteem.

2e etage:

Via een vaste trap komt u op de 2e etage. Deze etage is recent helemaal gemoderniseerd, namelijk eind 2021. De etage heeft vanuit de bouw al een fraaie punt in de voorgevel op de 2e etage en een grote dakkapel over de gehele achterzijde. Deze etage is ingericht met 2 ruime slaapkamers en een extra badkamer met douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een aparte wasruimte met de cv-ketel en wasmachine- en droger aansluiting.

Slaapkamer aan de voorzijde heeft een groot dakraam in het plat dak, waardoor het een zeer ruime en lichte kamer is.

Vanaf deze kamer is ook toegang mogelijk tot het (platte deel) van het dak. Aan de achterzijde is een grote kamer, over de hele breedte van het huis, met een grote dakkapel, waardoor dit ook een zeer lichte kamer is.

De luxe afgewerkte badkamer is voorzien van douche, wc, wastafel en ventilatiesysteem.

Eind 2021 is de 2e verdieping volledig verbouwd en heeft de 1e verdieping een opknapbeurt gehad. Beide verdiepingen zijn voorzien van een visgraat pvc-vloer, op zowel de trap naar de 1e als naar de 2e verdieping is nieuwe zware velours vloerbedekking gelegd.

Modern en sfeervol



De tuin aan de achterzijde ligt op het zuidwesten en is in 2015 fraai ingericht met een schuur en veranda achterin. Er is tuinverlichting en een buitenkraan aanwezig. Er is een achterom bij de woning, waarbij we nadrukkelijk vermelden dat deze niet officieel geregeld of vastgelegd is, maar wel al in ieder geval 15 jaar door de huidige bewoners gedoogd en gebruikt wordt.

De woning ligt zeer gunstig in Leiden. Op fietsafstand van het centraal station en het centrum van Leiden, maar ook universiteit, diverse ziekenhuizen en het Bio Science Park zijn op de fiets zeer snel te bereiken. Het ligt op steenworp afstand van De Kempenaerstraat (winkelstraat) in Oegstgeest. Aan de andere kant van de Raadsliedenbuurt ligt het befaamde 'Leidse Hout' park. In de nabije omgeving zijn een grote verscheidenheid aan sportfaciliteiten (o.a. tennis, atletiek, voetbal, hockey, zwembad) en diverse scholen (zowel basis als middelbaar, tot en met de International School van het Rijnlands Lyceum).

Vlak bij de uitvalsweg naar de A44 (richting Amsterdam of Den Haag)

Vanuit deze buurt zijn ook het strand en De Kaag snel en makkelijk bereikbaar per fiets en auto. De Van Oldenbarneveltstraat ligt echt midden in de wijk, waardoor er slechts bestemmingsverkeer doorheen komt, daardoor is het een zeer rustige straat, waar de kinderen nog heerlijk kunnen buiten spelen.

Bijzonderheden:

- Zeer goed onderhouden
- (Bijna) volledig voorzien van dubbel glas en dakisolatie.
- Alle belangrijke onderdelen van de woning zijn al een keer gemoderniseerd
- Energielabel (ik verwacht) C
- Op slechts enkele passen van het Leidse Hout gelegen
- Actieve en enthousiaste buurtvereniging
- Zeer gunstige ligging ten opzichte van het centraal station en centrum van Leiden
- Diverse sportfaciliteiten, scholen en winkels in de nabije omgeving
- Eveneens zeer gunstige ligging ten opzichte van de uitvalsweg naar de A44
- De gehele gemeente Leiden heeft een parkeervergunning beleid. Ook hier is een parkeervergunning voor bewoners te verkrijgen, evenals een bezoekersvergunning.

Oplevering in overleg.

ENGLISH VERSION:

Ready to go, nothing more to do!

This very well-maintained 1930s mansion with 5 bedrooms, 2 bathrooms and a very nice garden on the southwest is in an excellent location in the popular and child-friendly Raadsliedenbuurt.

The house has been completely renovated and modernized by the current residents in the past 15 years. It is that a very special property came their way, but otherwise they certainly would not have intended to sell their wonderful house.

Moderne half-open keuken



Layout:

Vestibule with space for wardrobe and modern meter cupboard (2015). Through a folding door to the hallway with a spacious cupboard under the stairs, toilet and door to the living room.

The living room has a bay window, lots of light, a beautiful parquet floor and a fireplace. The front is furnished as a sitting room, the back as a dining room. From the living room there are patio doors to the backyard.

Next to the dining room is the semi-open kitchen. Modernized in 2015, finished with a tiled floor of Portuguese tiles and equipped with various built-in appliances, such as a 4-burner gas stove, steam oven, combi microwave, refrigerator, freezer, dishwasher and extractor hood.

1st floor:

Landing with access to all bedrooms, the bathroom and the separate toilet.

At the front is a large bedroom with a beautiful herringbone pvc floor and patio doors to the balcony above the bay window. The room has a spacious built-in wardrobe.

There is also a smaller room, currently used as an office, but it has previously served well as a baby/children's room.

At the rear also a large bedroom with a new beautiful herringbone pvc floor and this room also has a built-in wardrobe.

The bathroom was modernized in 2012 and equipped with a corner shower, a bath, a double sink and a towel radiator. The separate toilet was also modernized in 2012. Both bathroom and toilet are equipped with a ventilation system.

2nd floor:

Via a fixed staircase you reach the 2nd floor. This floor has recently been completely modernized, namely at the end of 2021. The floor already has a beautiful point in the front façade on the 2nd floor and a large dormer window over the entire rear.

This floor is furnished with 2 spacious bedrooms and an extra bathroom with shower, sink and toilet. There is also a separate laundry room with the central heating boiler and washing machine and dryer connections.

The bedroom at the front has a large skylight in the flat roof, making it a very spacious and bright room. From this room it is also possible to access the (flat part) of the roof. At the rear is a large room, spanning the entire width of the house, with a large dormer window, making this a very bright room.

The luxuriously finished bathroom has a shower, toilet, sink and ventilation system.

At the end of 2021, the 2nd floor has been completely renovated and the 1st floor has had a refurbishment. Both floors have a herringbone pvc floor, new heavy carpet has been laid on both the stairs to the 1st and 2nd floor.

The garden at the rear faces southwest and was beautifully furnished in 2015 with a shed and veranda at the back. There is garden lighting and an outside tap. There is a back entrance to the house, where we explicitly state that it has not been officially arranged or recorded but has been tolerated and used by the current residents for at least 15 years.

The house is very conveniently located in Leiden. Within cycling distance of the central station and the center of Leiden, but also the university, various hospitals and the Bio Science Park can be reached very quickly by bike. It is a stone's throw from the Kempenaerstraat (shopping street) in Oegstgeest. On the other side of the Raadslidenbuurt is the famous 'Leidse Hout' park. In the vicinity are a wide variety of sports facilities (including tennis, athletics, football, hockey and even a swimming pool) and various schools (both primary and secondary, up to and including the International School of the Rijnlands Lyceum).

Zonnige achtertuin



Close to the exit road to the A44 (direction Amsterdam or The Hague).

The beach and De Kaag can also be reached quickly and easily from this neighborhood by bicycle and car. The Van Oldenbarneveltstraat is really in the middle of the district, so that only local traffic comes through, making it a very quiet street, where the children can still play outside.

Particularities:

- Very well maintained
- (Almost) fully equipped with double glazing and roof insulation
- All important parts of the house have already been modernized once
- Energy label C
- Located just a few steps from the Leidse Hout
- Active and enthusiastic neighborhood association
- Very convenient location in relation to the central station and the center of Leiden
- Various sports facilities, schools and shops in the vicinity
- Also very favorable location in relation to the highway to the A44
- The entire municipality of Leiden has a parking permit policy. A parking permit for residents is also available here, as well as a visitor's permit.

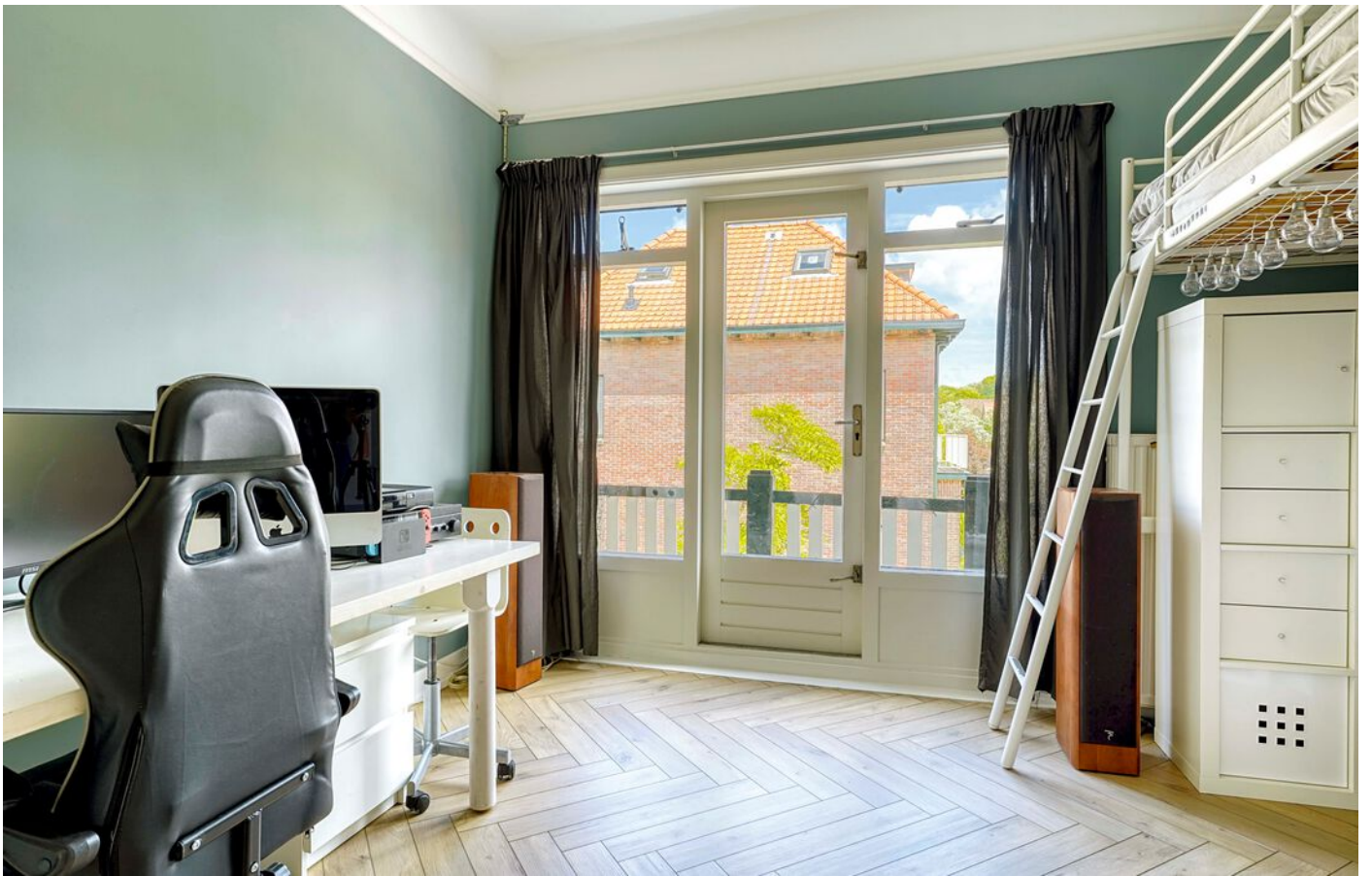
Delivery in consultation.

























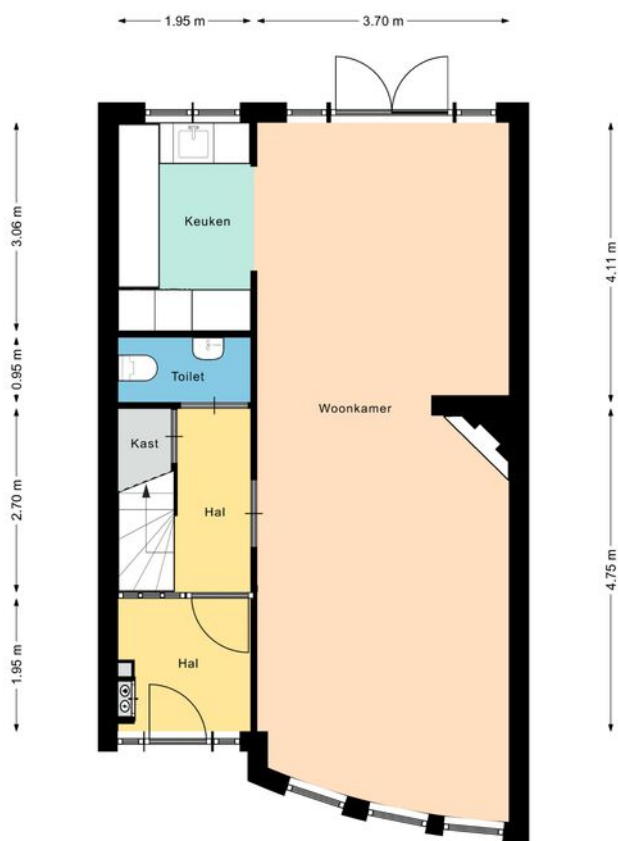




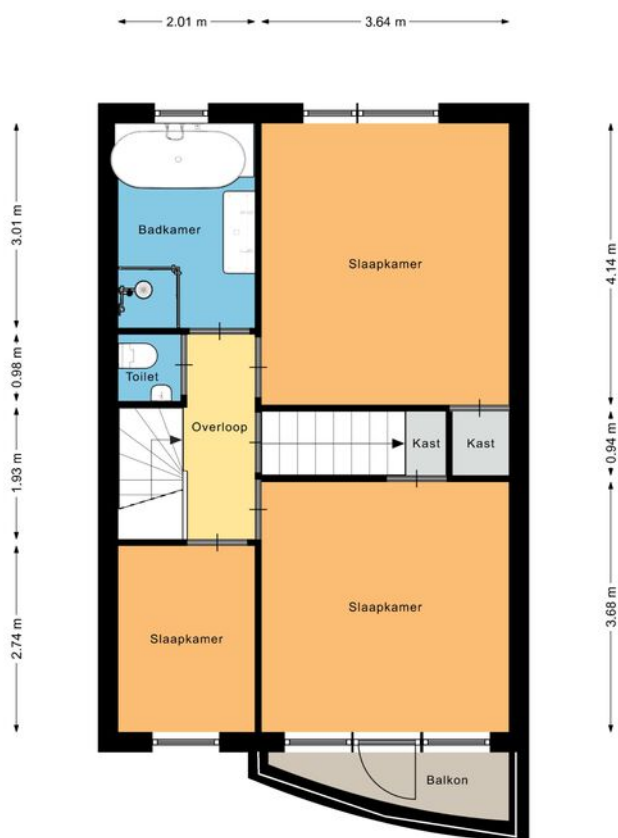
Plattegrond gehele perceel



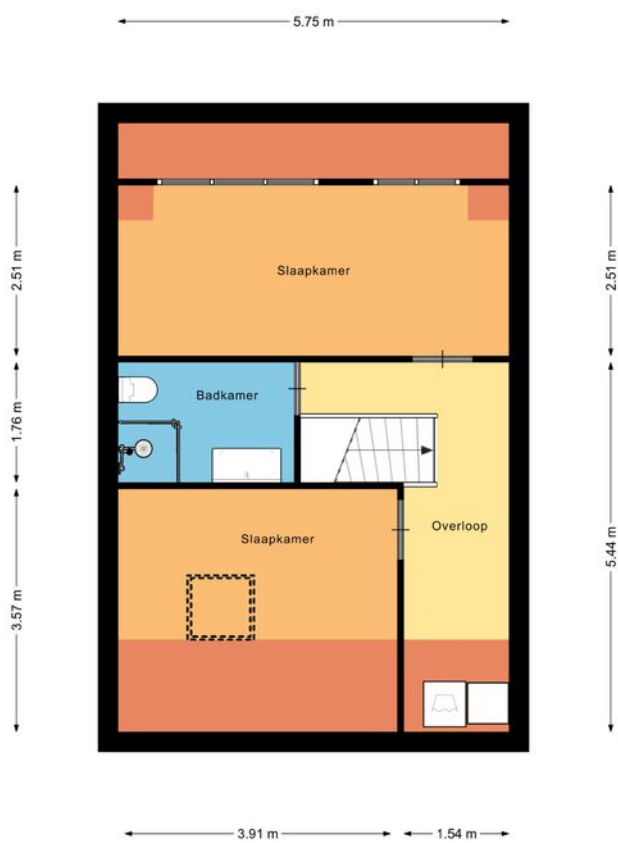
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond
2e
verdieping



Kadastrale kaart

Percelenrapport

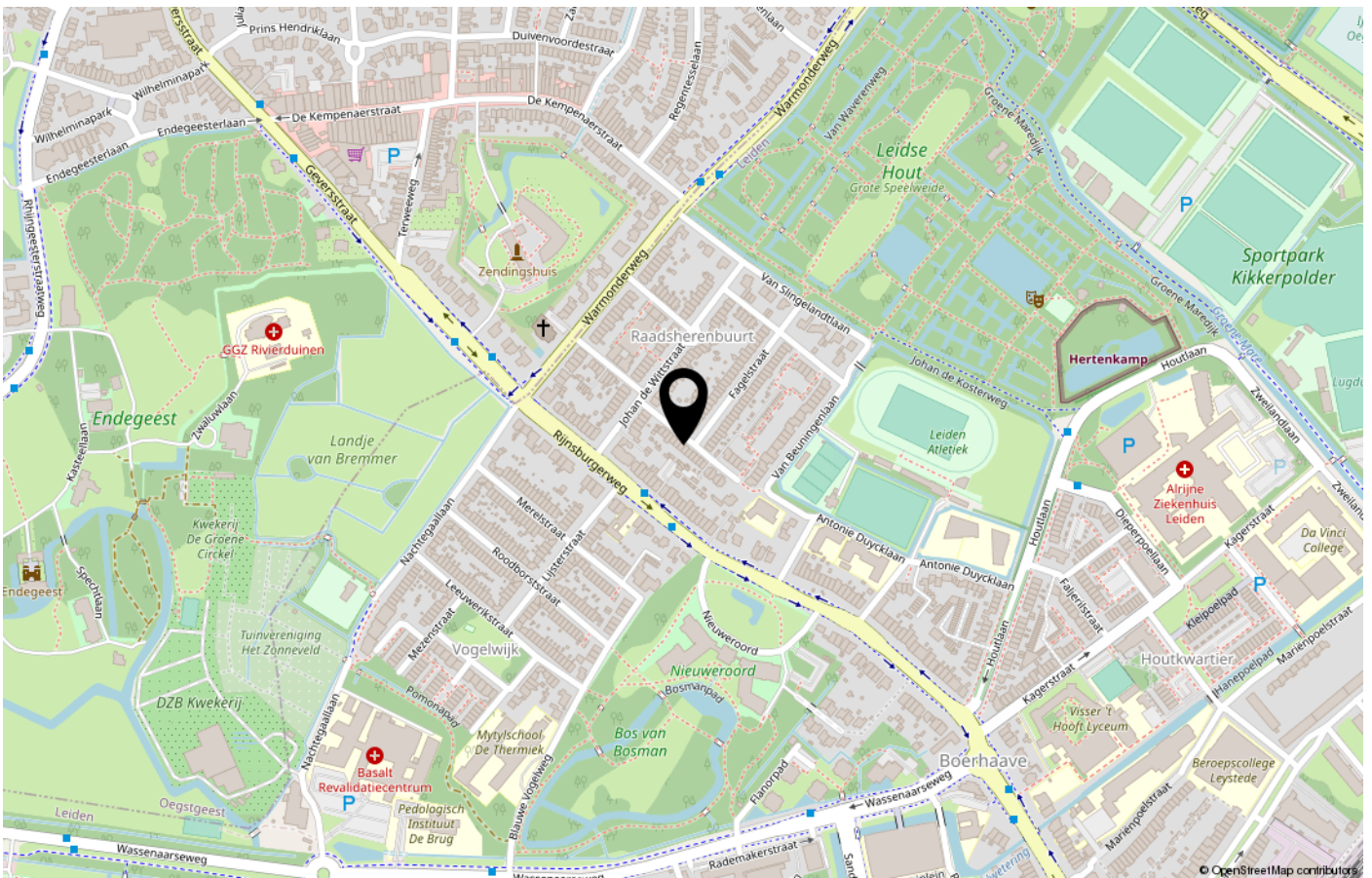
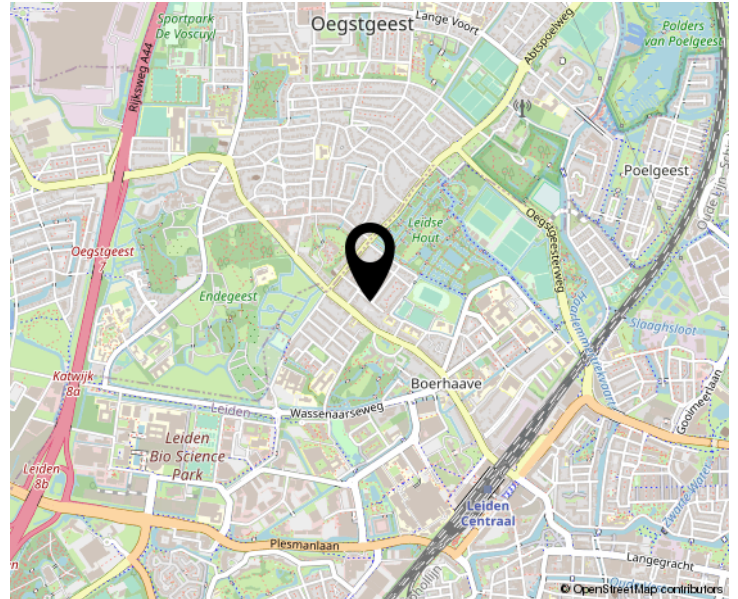
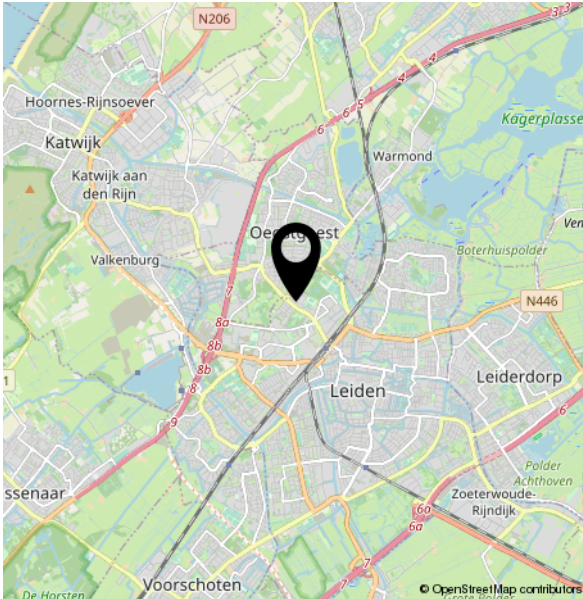


Perceel LEIDEN P 1058
Kenmerk LEIDEN P 1058
Datum 09-06-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Locatie op de kaart



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Van Oldenbarneveltstraat 26, 2334 AG Leiden

Datum :

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.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Steigerplanken terras</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens <i>Zolderkamer</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Brandblussers</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen / <i>vouwgordijnen</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat <i>is 22e verdieping indien niet gewenst nemen we 't graag mee.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler <i>afwezig keuken!!</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage <i>/kasten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.l.
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoon toestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Containerskast tuin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grote kast /dressoir woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasterwand washok	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tv meubel beugel woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[Handwritten notes on a yellow sticky note, mostly illegible]

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:
Plaats:
Datum:

Voor leden van Vereniging VBO Makelaar.



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 verachten 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 bouwkwaliteit 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 woongebouw.

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 gebruiksovervlakte. 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 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 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 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 bieders 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:

- 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.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die de 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.

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: financieringsvoorboud; 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 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.

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

Uw
makelaar

Koninginnelaan 2
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl

