

Fijn wonen
in de
Tuinstadwijk



Gerrit van der Laanstraat 9
2313 XT Leiden
VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl



Gerrit van der Laanstraat 9

2313 XT Leiden

Woonoppervlakte

90.60M²

Perceeloppervlakte

96M²

Inhoud

300M³

Bouwjaar

1954

Energie label

D

Vraagprijs

€ 495.000 K.K.

Beeld van het rustige straatje



Omschrijving

In één van de rustigste straatjes van Tuinstadwijk staat deze leuke tussenwoning. De voorkant zet u visueel op het verkeerde been, want de woningen zijn bijzonder van architectuur: ze zijn omspringend ontworpen. Het éne huis heeft een brede voorkant en een smalle achterkant, het buurhuis heeft een smalle voorkant en een bredere achterkant. Dat laatste is het geval bij deze fijne woning.

De brede achterkant grenst aan de achtertuin op het westen met schuur en achterom. De woning zelf is goed onderhouden met behoud van originele details, is volledig voorzien van dubbel glas en heeft een moderne keuken en badkamer.

Indeling:

Via de besloten voortuin is de voordeur te bereiken. Die geeft toegang tot de gang met de vernieuwde meterkast en het toilet, de trapopgang en de verdiepte trapkast. De woonkamer links heeft een gezellige eetruimte aan de voorzijde en een ruimere zitkamer aan de achterzijde. De schouw zit nog in de woonkamer, maar wordt niet gebruikt. Achter de schouw, in het voorste gedeelte van de woonkamer is nog een heel erg handige en grote bergkast.

De achterzijde van de woonkamer heeft een uitgebouwde erker met veel raam en daardoor dus heel veel licht.

Eveneens aan de achterzijde is de moderne keuken, voorzien van diverse apparatuur en met een deur naar de achtertuin. Deze achtertuin is onderhoudsarm, maar natuurvriendelijk ingericht en biedt een heerlijke plek om 's middags en in de avond van de zon te genieten.

1e etage:

Aan de voorzijde is de oorspronkelijke kleine badkamer verbouwd tot riante toiletruimte, waar ook de aansluiting van de wasmachine en de wasdroger zijn. Daarnaast is er aan de voorzijde is een prettige lichte slaap/werkkamer. Deze ligt op het oosten, waardoor de temperatuur op warme dagen draaglijk blijft.

Aan de achterzijde is een grote slaapkamer met vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon.

Daarnaast is de moderne badkamer met douchecabine, ligbad, wastafel en handdoekradiator.

2e etage:

Deze 2e etage is aanzienlijk vergroot door een nokverhoging met over de gehele achterzijde ramen. Daardoor is een hele fijne en lichte kamer ontstaan. Vlak naast de trap is nog een bergkamer waar de zo goed als nieuwe cv-ketel hangt.

De achtertuin is recent aangelegd als een natuurvriendelijke, maar onderhoudsarme tuin. Er liggen houtsnipperpaadjes vanaf het terrasdeel, er is een plekje voor de kruidentuin en er staat een vrijstaande stenen schuur met elektriciteit. Ook heeft de tuin een achterom.

De Tuinstadwijk ligt tegen het centrum van Leiden aan. Op loopafstand zijn de winkels aan de Herenstraat. Deze loopt over de singel door naar de Doezastraat en het centrum van Leiden. Zowel het centraal station als het station Lammenschansweg zijn op fietsafstand. Ook ligt de woning heel gunstig ten opzichte van de uitvalsweg naar de A4. In de nabije omgeving zijn diverse scholen en sportclubs. Leiden zelf is met zijn diverse musea, schouwburg en vele restaurants en barretjes echt een heerlijke stad om in te wonen.

Lichte woonkamer



Bijzonderheden:

- De gehele woning is 2021 aan de buitenzijde geschilderd.
- De cv-ketel is 3 jaar oud, maar de warmtewisselaar is onder garantie vervangen, waardoor de ketel nog langer mee zal gaan.
- De woning heeft een moderne keuken en badkamer.
- De oriëntatie van de achtertuin op het westen geeft een heerlijke plek om 's middags en 's avonds te ontspannen in de zon.
- Bouwtechnische keuring aanwezig.

English version:

This nice terraced house is located in one of the quietest streets of Tuinstadwijk. The front visually puts you on the wrong track, because the houses have a special architecture: they are designed in an enveloping way. One house has a wide front and a narrow back, the neighboring house has a narrow front and a wider back. The latter is the case with this fine home. The wide back adjoins the west-facing backyard with shed and back. The house itself is well maintained while retaining original details, is fully double glazed and has a modern kitchen and bathroom.

Layout: the front door can be reached via the private front garden. This gives access to the hallway with the renewed meter cupboard and the toilet, the staircase and the deepened stair cupboard. The living room on the left has a cozy dining area at the front and a more spacious sitting room at the rear.

The fire place is still in the living room, but is not used. Behind the fireplace, in the front part of the living room is a very handy and large storage cupboard.

The rear of the living room has an extended bay window with lots of windows and therefore a lot of light.

Also at the rear is the modern kitchen, equipped with various appliances and with a door to the backyard. This backyard is low maintenance, but nature-friendly and offers a wonderful place to enjoy the sun in the afternoon and evening.

1st floor:

At the front, the original small bathroom has been converted into a spacious toilet room, which also contains the connection for the washing machine and dryer. In addition, there is a pleasant light bedroom/office at the front. It faces east, which keeps the temperature bearable on hot days.

At the rear is a large bedroom with fitted wardrobes and patio doors to the balcony. In addition, the modern bathroom with shower, bath, sink and towel radiator.

2nd floor:

This 2nd floor has been considerably enlarged by a ridge increase with windows over the entire rear. This has created a very nice and light room. Right next to the stairs is a storage room where the as good as new central heating boiler hangs.

The backyard was recently landscaped as a nature-friendly, but low-maintenance garden. There are wood chip paths from the terrace area, there is a spot for the herb garden and there is a detached stone shed with electricity. The garden also has a back entrance.



The Tuinstadwijk is located close to the center of Leiden. The shops on Herenstraat are within walking distance. This runs over the canal to the Doezastraat and the center of Leiden. Both the central station and the Lammenschansweg station are within cycling distance. The house is also very conveniently located in relation to the highway to the A4. In the vicinity are several schools and sports clubs. With its various museums, theater and many restaurants and bars, Leiden itself is really a wonderful city to live in.

Particularities:

- The entire house was painted on the outside in 2021.
- The central heating boiler is 3 years old, but the heat exchanger has been replaced under warranty, which means that the boiler will last even longer.
- The house has a modern kitchen and bathroom.
- The west orientation of the backyard provides a wonderful place to relax in the sun in the afternoon and evening.
- Construction inspection present.

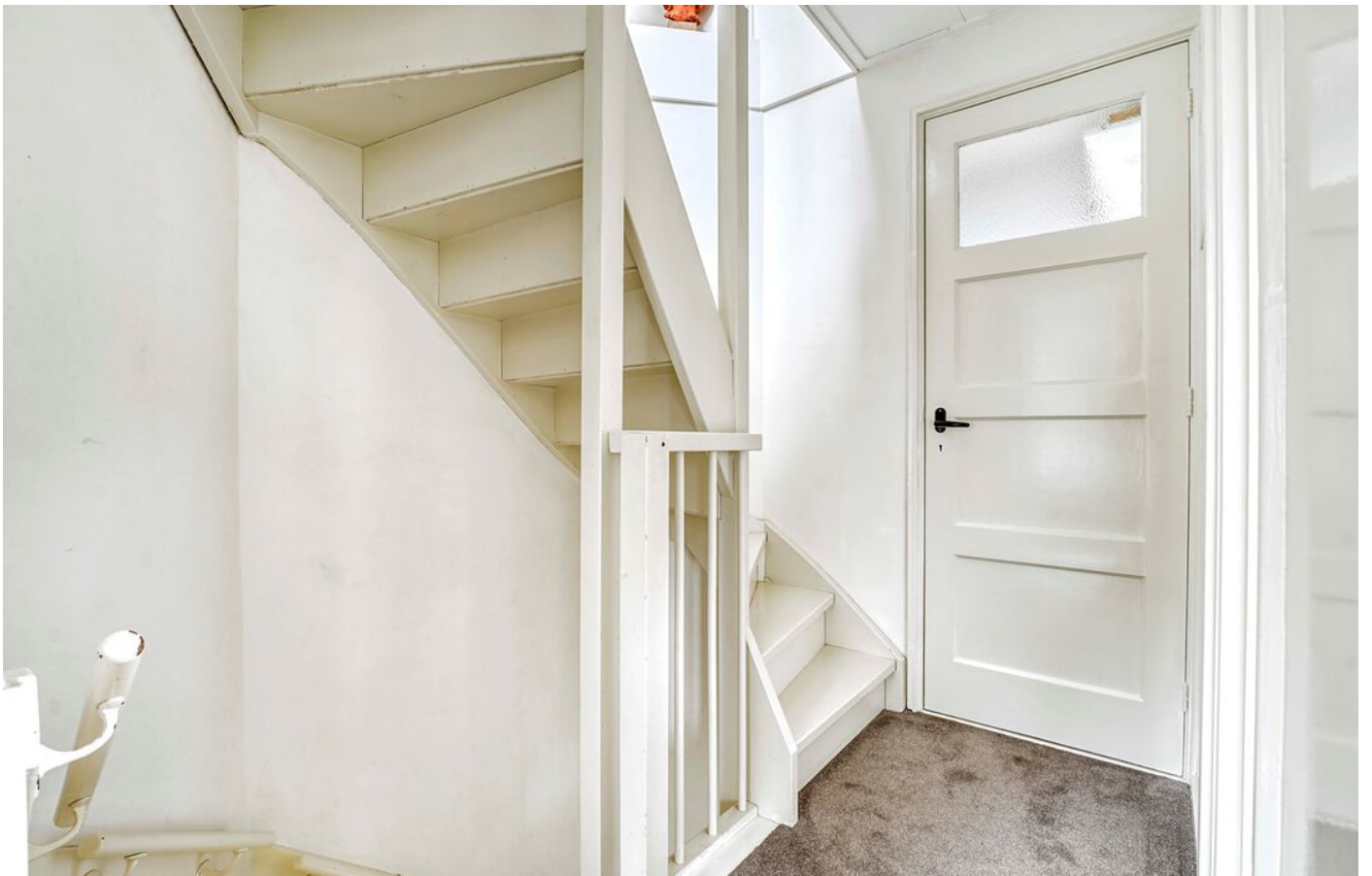


























Plattegrond



Afmetingen perceel zijn ter indicatie.

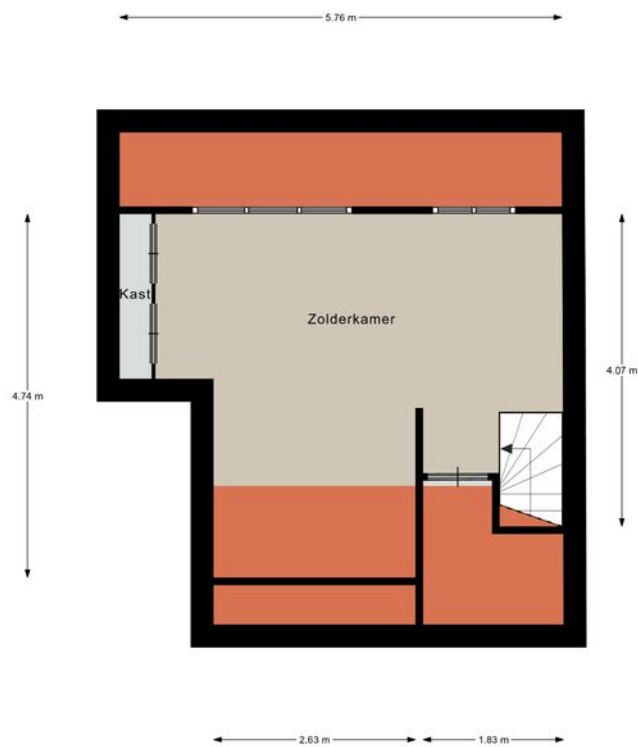
Plattegrond



Plattegrond



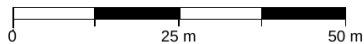
Plattegrond



Kadastrale kaart

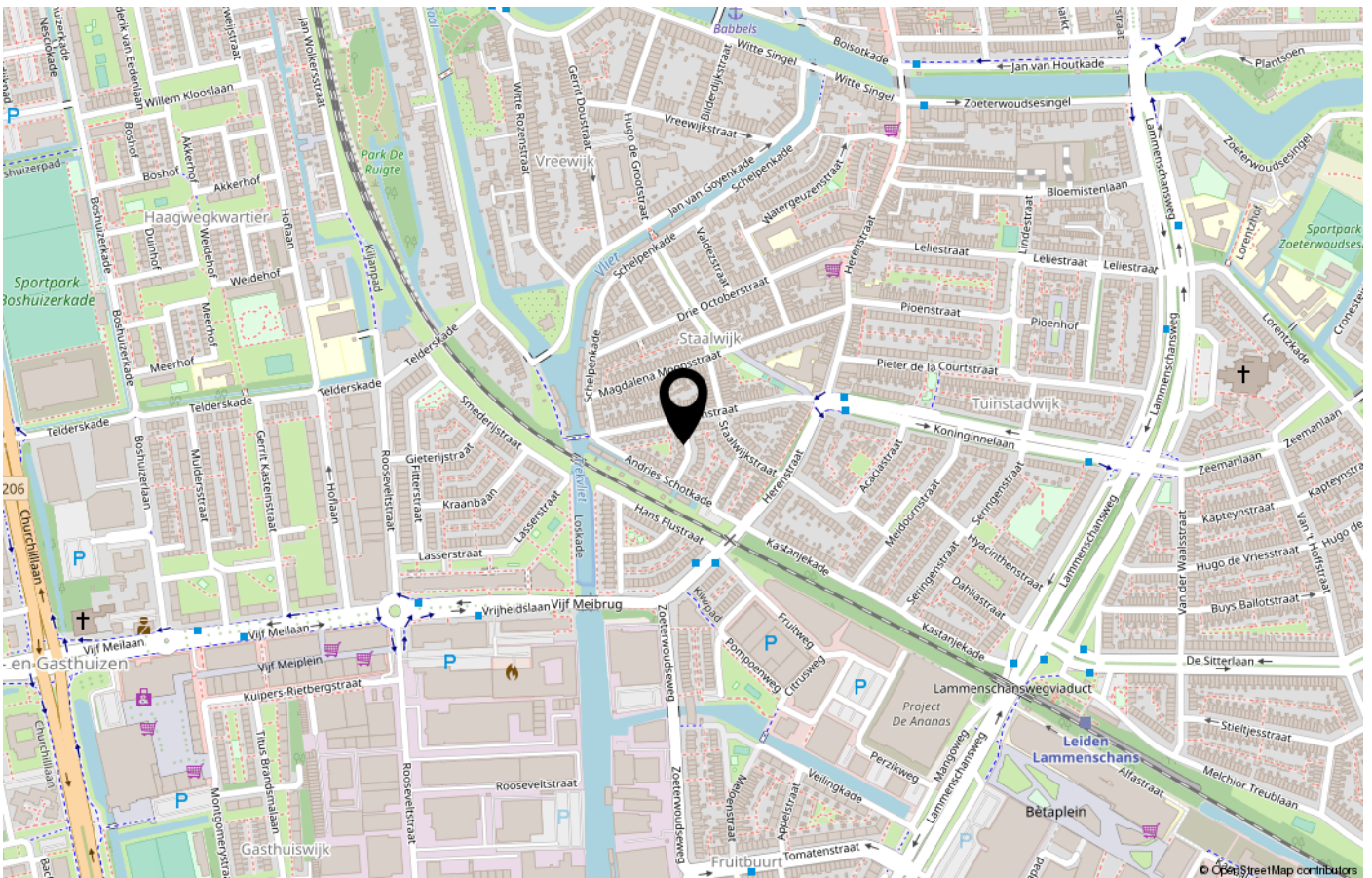
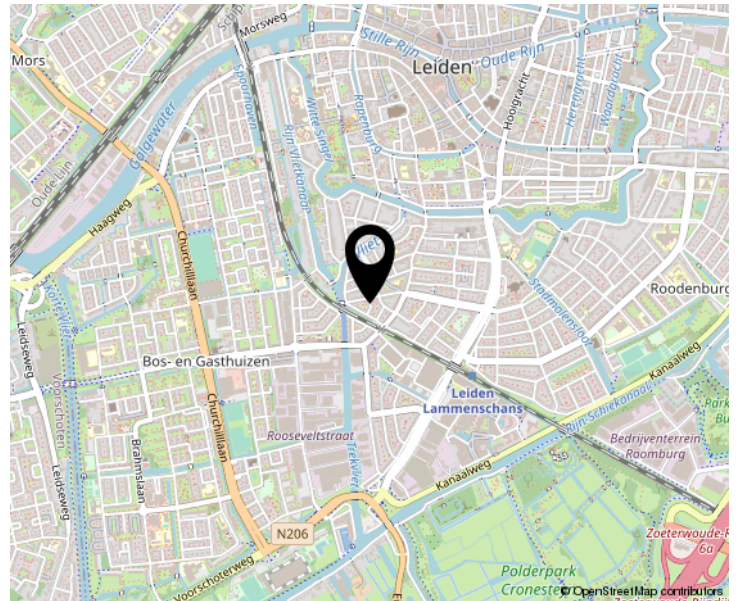
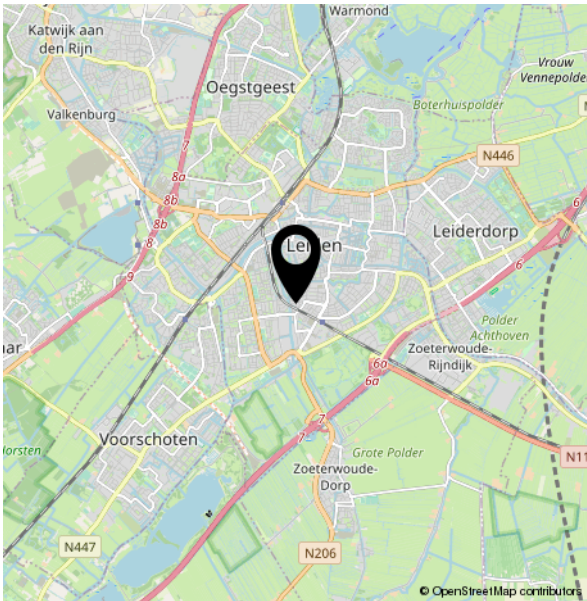
Kadastrale kaart van Gerrit van der Laanstraat 9, 2313XT Leiden

Referentie: 628239b44efaaf90d69392e0



7608	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Leiden	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 16-05-2022 om 13:47.
9	Huisnummer	Gemeentecode:	LDN01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	M	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	7608	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	96	
	Bebouwing			

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Vogelhuisjes etc		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires, badkamerkast	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Boekenkast zolder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kledingkast zolder	X			
Bed-bak zolder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Vogelhuisjes etc		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires, badkamerkast	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Boekenkast zolder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kledingkast zolder	X			
Bed-bak zolder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Vogelhuisjes etc		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires, badkamerkast	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Boekenkast zolder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kledingkast zolder	X			
Bed-bak zolder	X			

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 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

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.

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 benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op 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.

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

Veelgestelde vragen

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: financieringsvoorbehoud; 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

Veelgestelde vragen

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

