

TE KOOP



Shipovalaan 27, Utrecht

Vraagprijs € 695.000 K.K.

Vizier Makelaardij o/g
Groeneweg 63
3531 VB Utrecht

030 2901806
viziermakelaardij.nl/
info@viziermakelaardij.nl

 **VIZIER**
MAKELAARDIJ OG

Welkom bij de SHIPOVALAAN 27, Utrecht

Mede namens de verkoper heten wij u van harte welkom. Met veel plezier geven wij u een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan uw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij u over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, lijst van zaken en veel gestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heeft u uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om u te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer u vragen heeft over deze woning dan staan wij u uiteraard graag te woord. Heeft u serieuze belangstelling en wilt u tot aankoop overgaan, dan nodigen wij u uit om een bieding uit te brengen en uw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan uw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met u meedenken en op zoek gaan naar een meer passende woning.

Wij zijn u graag van dienst.

Vizier Makelaardij OG

info@viziermakelaardij.nl

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 1 augustus 2022

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2019
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	146 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	155 m ²
Inhoud	555 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

ALGEMEEN

Ben je op zoek naar een mooi en ruime gezinswoning gebouwd in de zeer gewilde klassieke jaren '30 stijl? Deze moderne woning (gerealiseerd in 2019) is gelegen in de populaire nieuwbouwwijk 'Rijnvliet' (ook wel "het nieuwe Tuindorp" genoemd) grenzend aan de recreatieplas 'Strijkviertel'. De woning heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde op de kindvriendelijke straat. Door de ligging en verscheidenheid aan voorzieningen een ideale leefomgeving voor jong en oud. De woning heeft een riant woonoppervlakte van 155m² en zonnige tuin op het zuiden. Deze uitgebouwde woning is instapklaar en kan ten opzichte van huidige nieuwbouwprojecten snel opgeleverd worden!

LIGGING RIJNVLIET, OMGEVING EN VOORZIENINGEN

Westelijk van Utrecht ligt een uniek en nieuw stadscentrum Rijnvliet, waar je perfect kunt wonen, werken, ondernemen, winkelen en recreëren. Ook wel hét nieuwe tuindorp genoemd, eigenlijk alles wat je nodig hebt zoals een basisschool, een groot sportpark met voetbal- en hockeyvelden, tennisbanen, een rugbyclub en een manege. Heel uitnodigend is de grote Strijkviertelplas met een fijn zwemstrand. In de nabijheid zijn ook het groene, uitgestrekte Máximapark, een ziekenhuis en uiteraard complete winkel- en leisure centra aanwezig. Echt bijzonder is de Metaal Kathedraal, een culturele broedplaats op het snijvlak van ecologie, kunst en samenleving. In Rijnvliet kun je dus in elk jaargetijde recreëren naar hartenlust.

BEREIKBAARHEID EN ANDERE VOORZIENINGEN

De wijk ligt op een steenworp afstand van Leidsche Rijn Centrum, waar je van alle gemakken bent voorzien. Maar er is meer. Je fietst vanuit de wijk in 20 minuten over de nieuwe Daphne Schippersbrug naar de binnenstad van Utrecht. Of je neemt de snelle HOV-verbinding die je zo in hartje stad brengt. Daar is elke dag veel te beleven voor alle leeftijden. Utrecht is niet alleen een stad voor vrijwel alle studies, maar ook zeer geliefd vanwege zijn fraaie oude centrum waar vele en bijzondere winkels te vinden zijn. Verder het geweldige Centraal Museum, de schouwburg en sinds kort het indrukwekkende muziekcentrum Tivoli/Vredenburg. Misschien is vooral de gezellige atmosfeer van het Utrechtse centrum wel het meest aantrekkelijk. Heerlijk langs de mooie grachten slenteren of fietsen, en genieten van een





terrasje of een van de vele restaurants.

PERFECT EN UNIEK GELEGEN

Rijnvliet ligt zeer centraal in Nederland, waardoor alle grote steden heel goed bereikbaar zijn. In een paar minuten zit je op de A2 en de A12 naar Amsterdam, Den Bosch, Arnhem of Rotterdam/Den Haag!

INDELING

Begane grond: Royale hal met trapopgang naar 1e verdieping, trapkast en separate toiletruimte, lichte en zeer ruime aan achterzijde gesitueerde uitgebouwde woonkamer (45m²!) met schuifpui naar zonnige achtertuin (met achterom) gelegen op het Zuiden van ca. 8 meter diep, halfopen moderne keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur (5-pits inductie, afzuigkap, vaatwasser, oven, combimagnetron en koel-vriescombinatie).

Afmetingen/Grootte:

- Woonkamer: ca. 45 m²
- Keuken: ca. 12 m²
- Achtertuin: ca. 40 m²

Eerste verdieping: ruime overloop, drie (slaap)kamers en badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, tweede toilet en wastafel.

Afmetingen/Grootte:

- Slaapkamer voorzijde links: ca. 14 m²
- Slaapkamer voorzijde rechts: ca. 7 m²
- Slaapkamer achterzijde: ca. 20 m²
- Badkamer: ca. 8 m²

Tweede verdieping: via vaste trap te bereiken ruime zolderetage met bergruimte waar gemakkelijk 2 slaapkamers en een tweede badkamer te realiseren zijn. Tevens voorzien van mechanische ventilatieaansluitingen voor wasmachine en droger.

Afmetingen/Grootte:

- Zolderverdieping: ca. 36 m²

AFMETINGEN EN PLATTEGRONDEN

Zie NEN 2580 meetrapport.

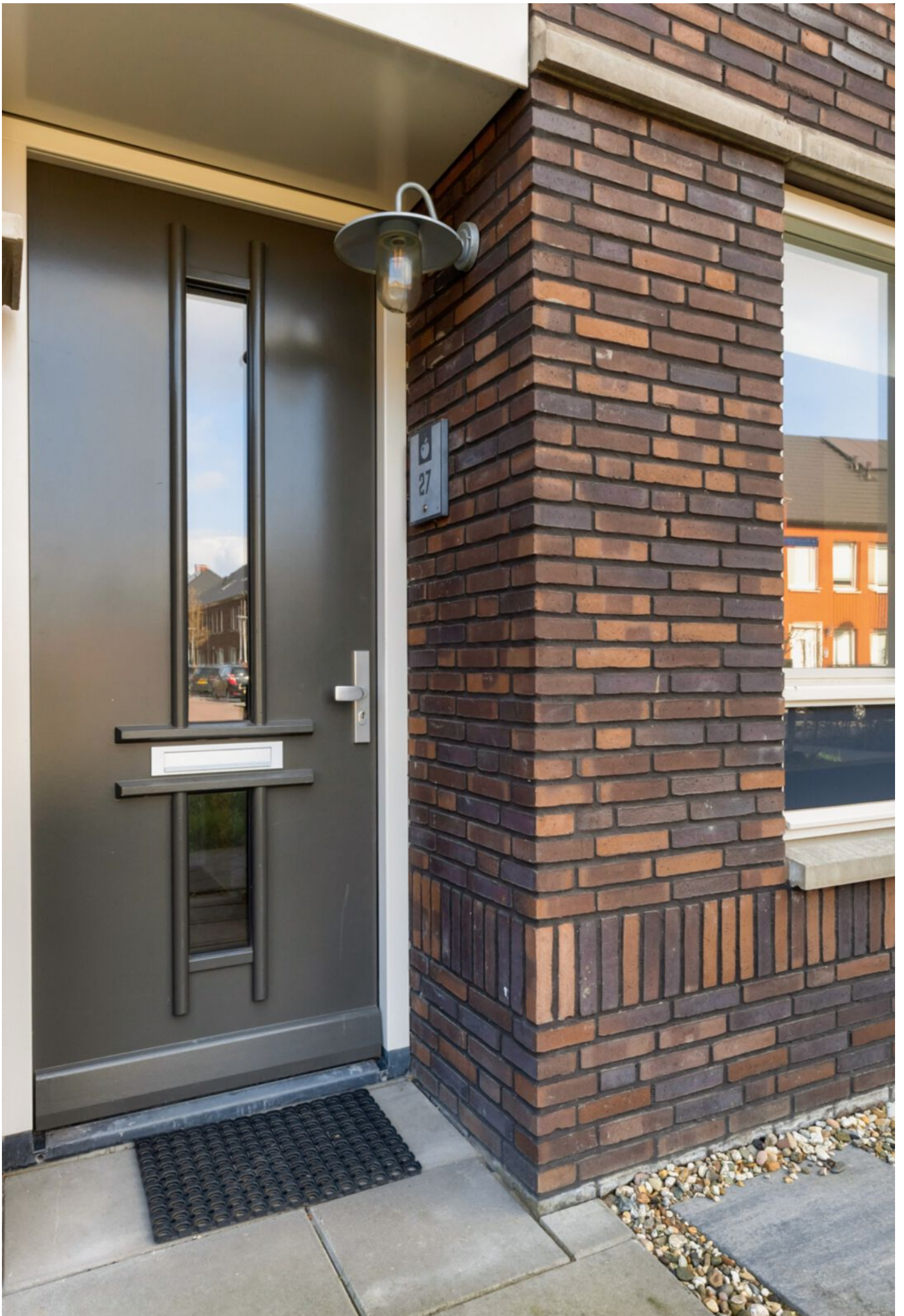
Toelichtingsclausule NEN2580 (De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580).

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.

BIJZONDERHEDEN EN KENMERKEN

- Ruime gezinswoning met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Klassieke architectuur met zeer gewilde authentieke jaren '30 details
- Perceel: 146 m²
- Woonoppervlak: ca. 155 m²
- Inhoud: ca. 555 m³
- Oplevering 1 augustus 2022 (of eerder in overleg)
- Energiezuinige woning
- Bouwjaar 2019
- Energielabel A
- Garantie overdraagbaar
- Ruime en multifunctionele zolderverdieping
- Voorzien van stadsverwarming (geen gas)
- Gelegen op toplocatie in de nieuwbouwwijk Rijnvliet
- Ruime en onderhoudsvrije achtertuin gelegen op het Zuiden met externe bergruimte (schuur)
- Gratis parkeren

Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.



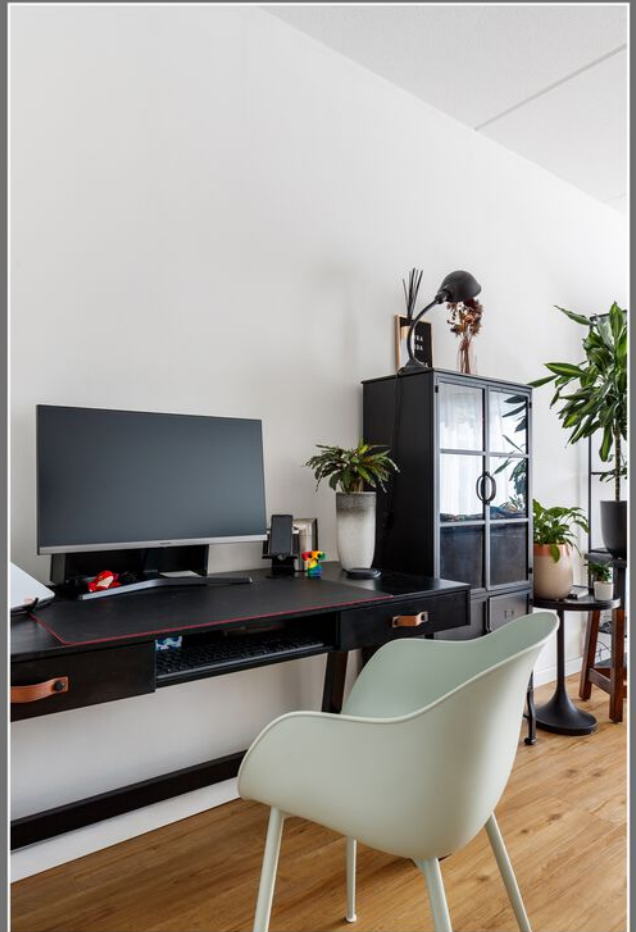












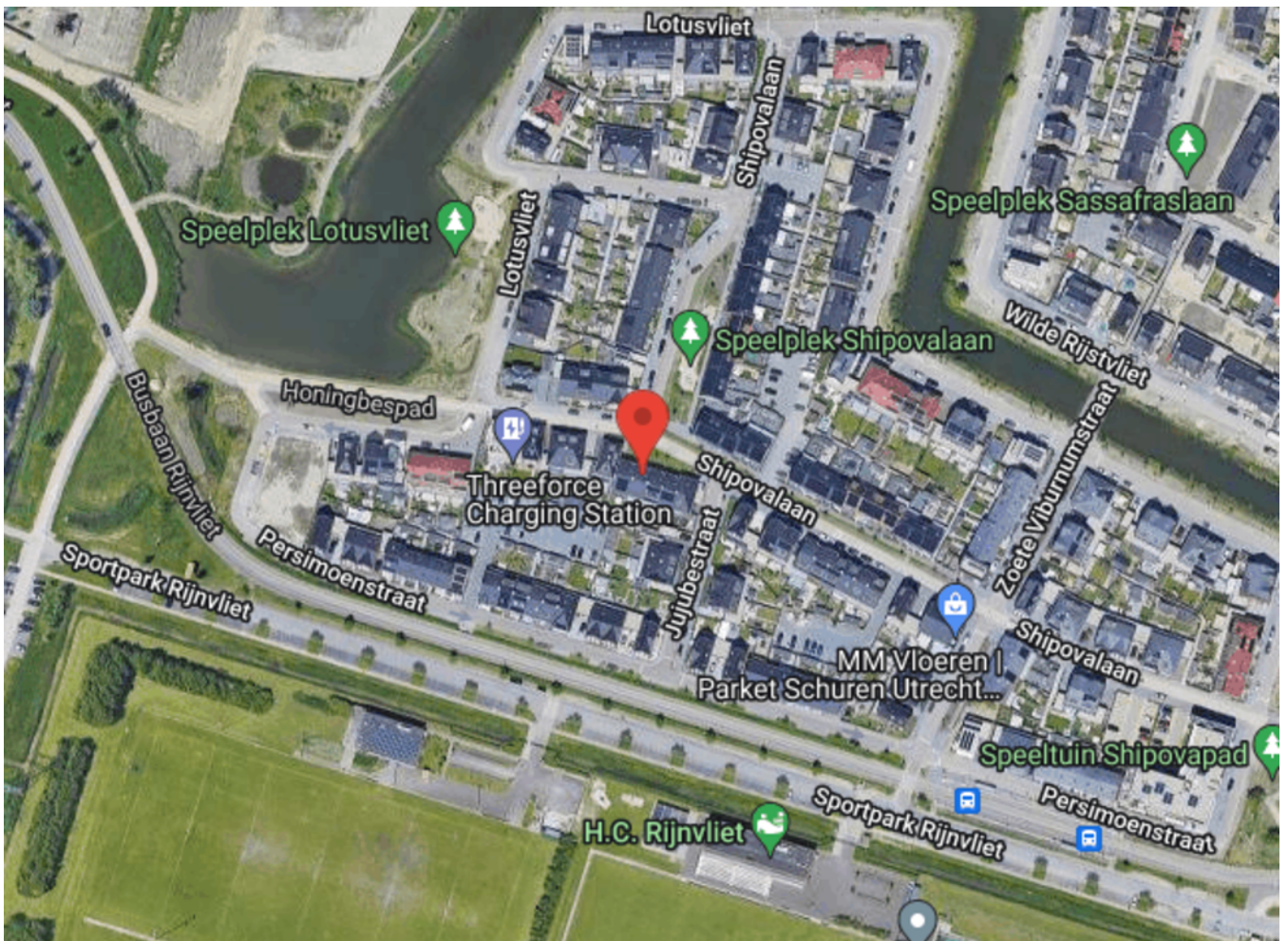






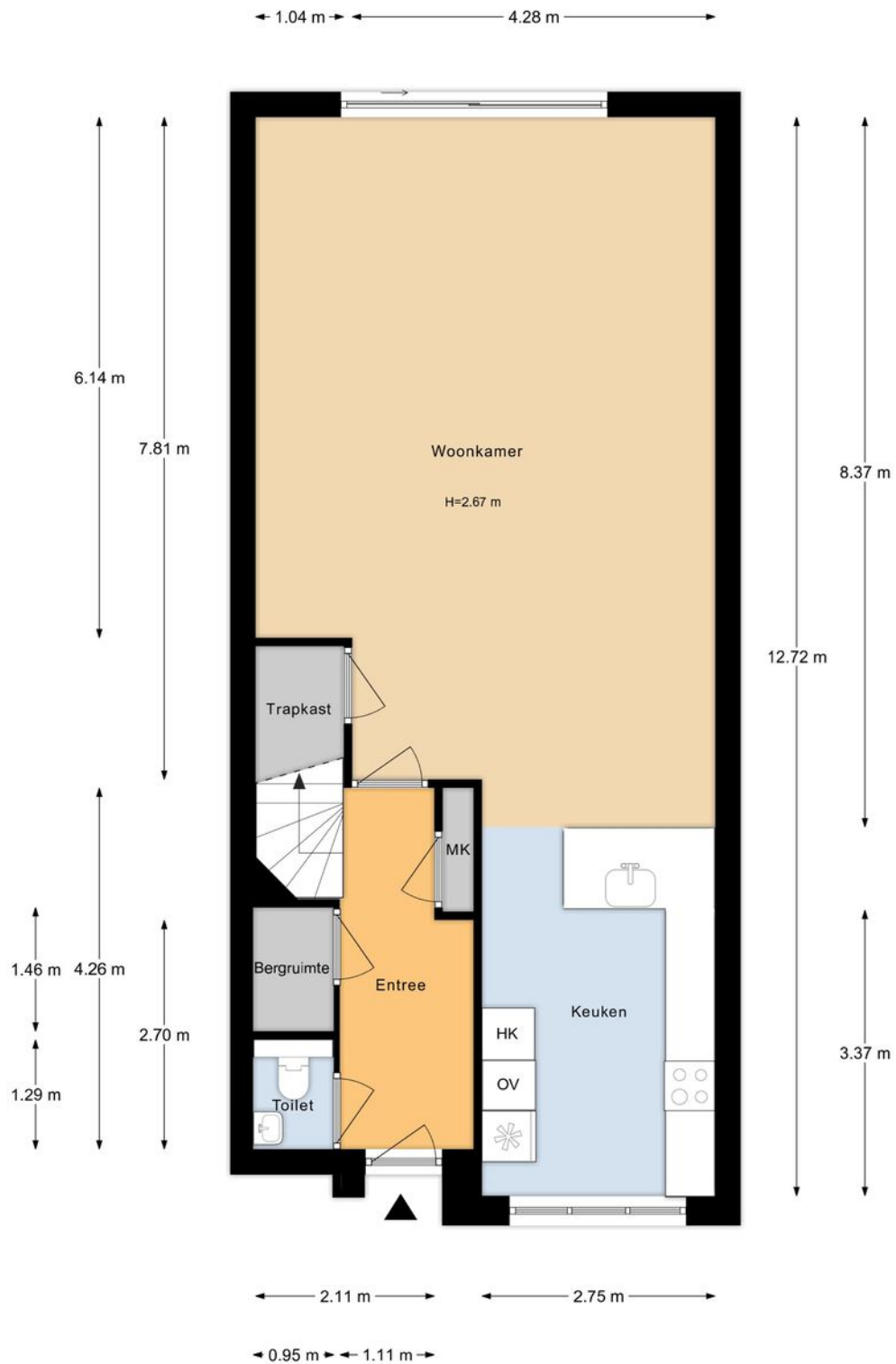






> Plattegrond

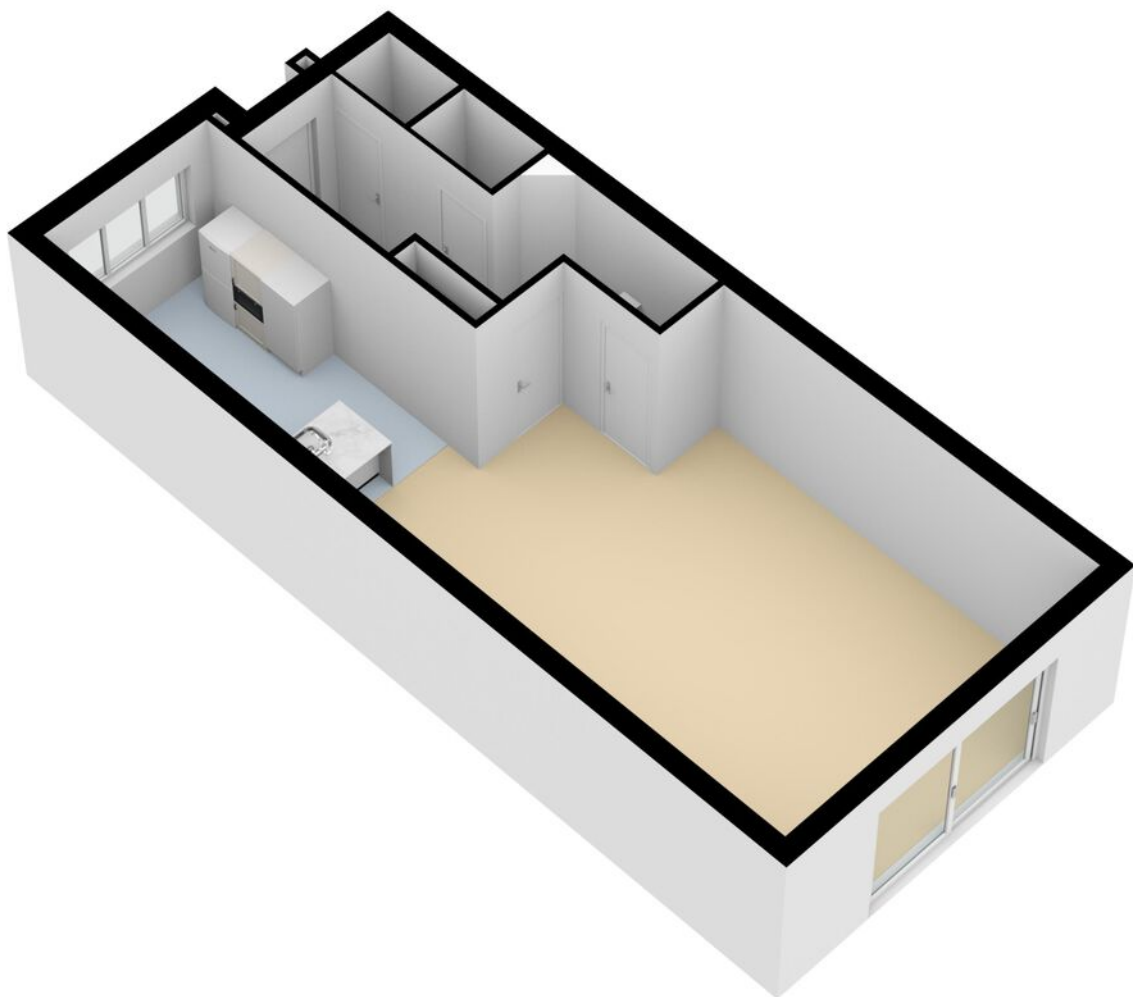
Ontdek de begane grond..



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

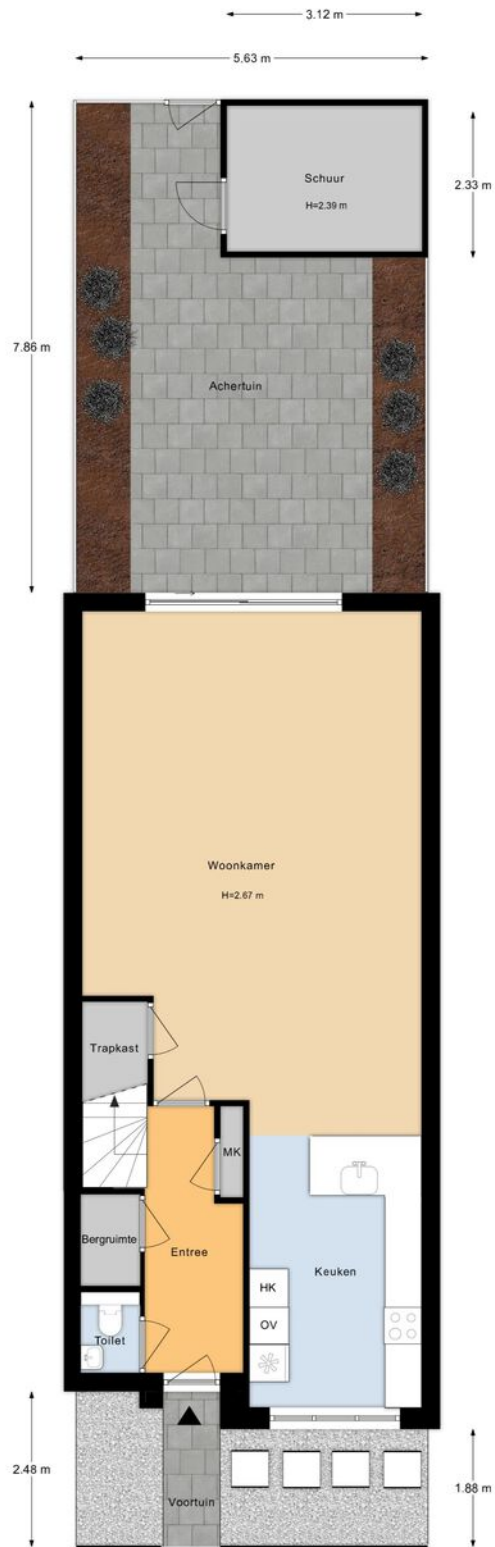
> 3-D

Ontdek de begane grond..



> Plattegrond

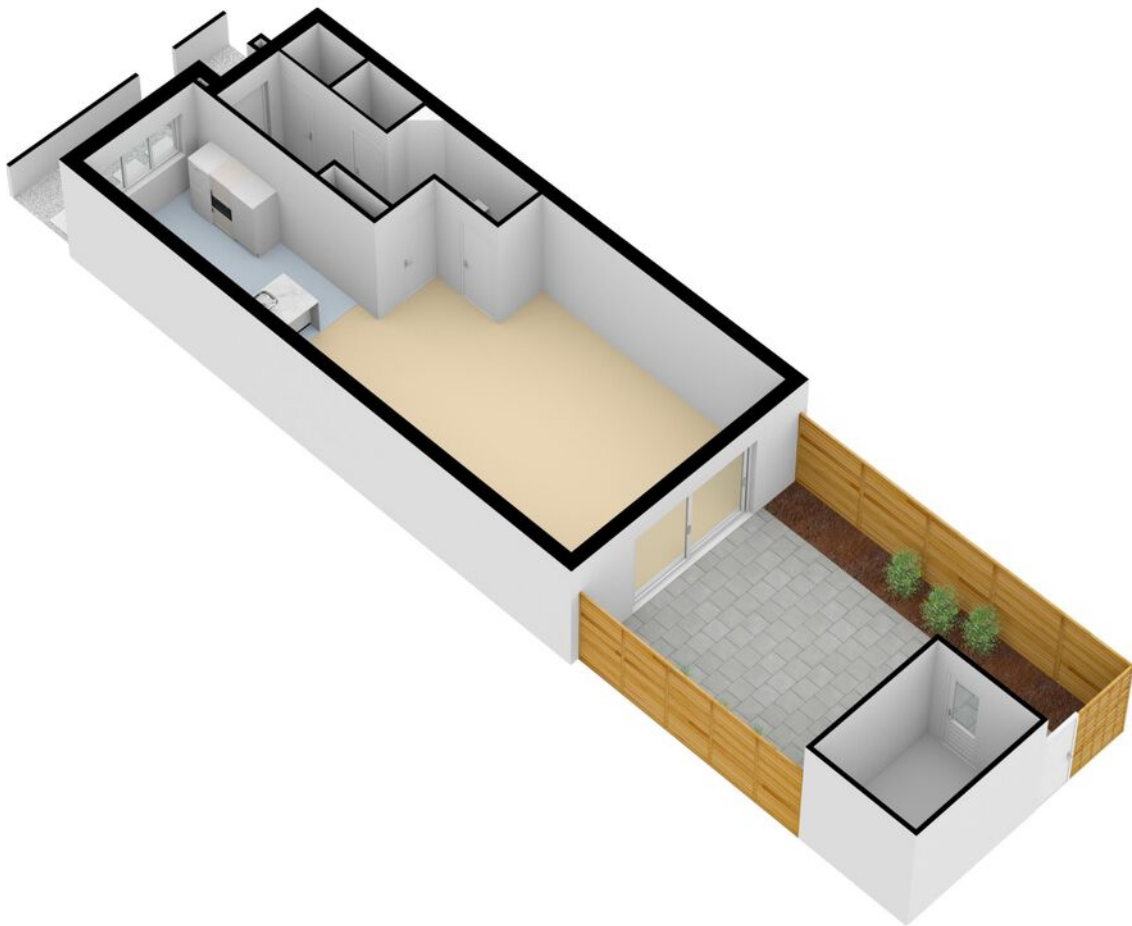
Ontdek de begane grond met achtertuin..



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

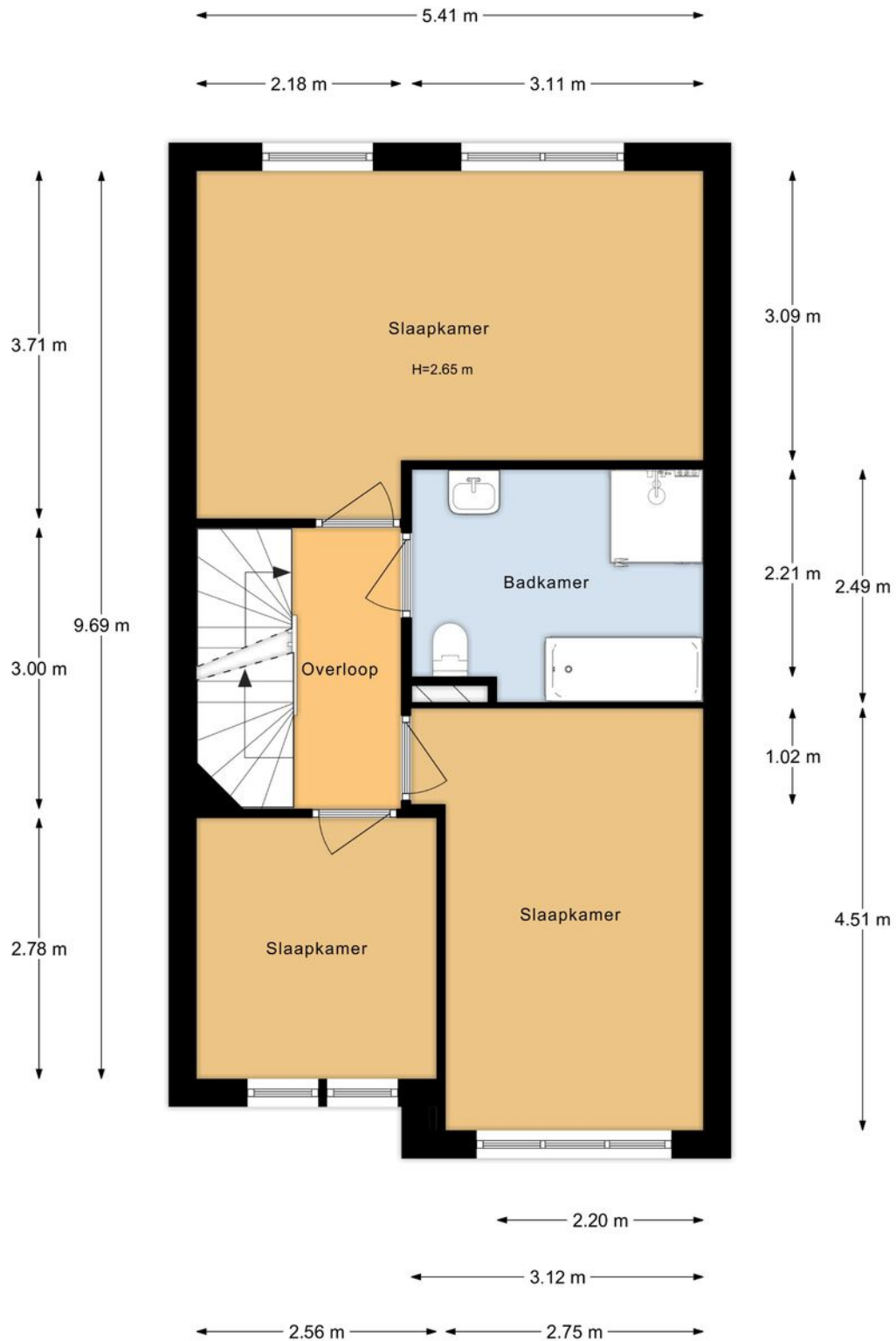
> 3-D

Ontdek de begane grond met achtertuin..



> Plattegrond

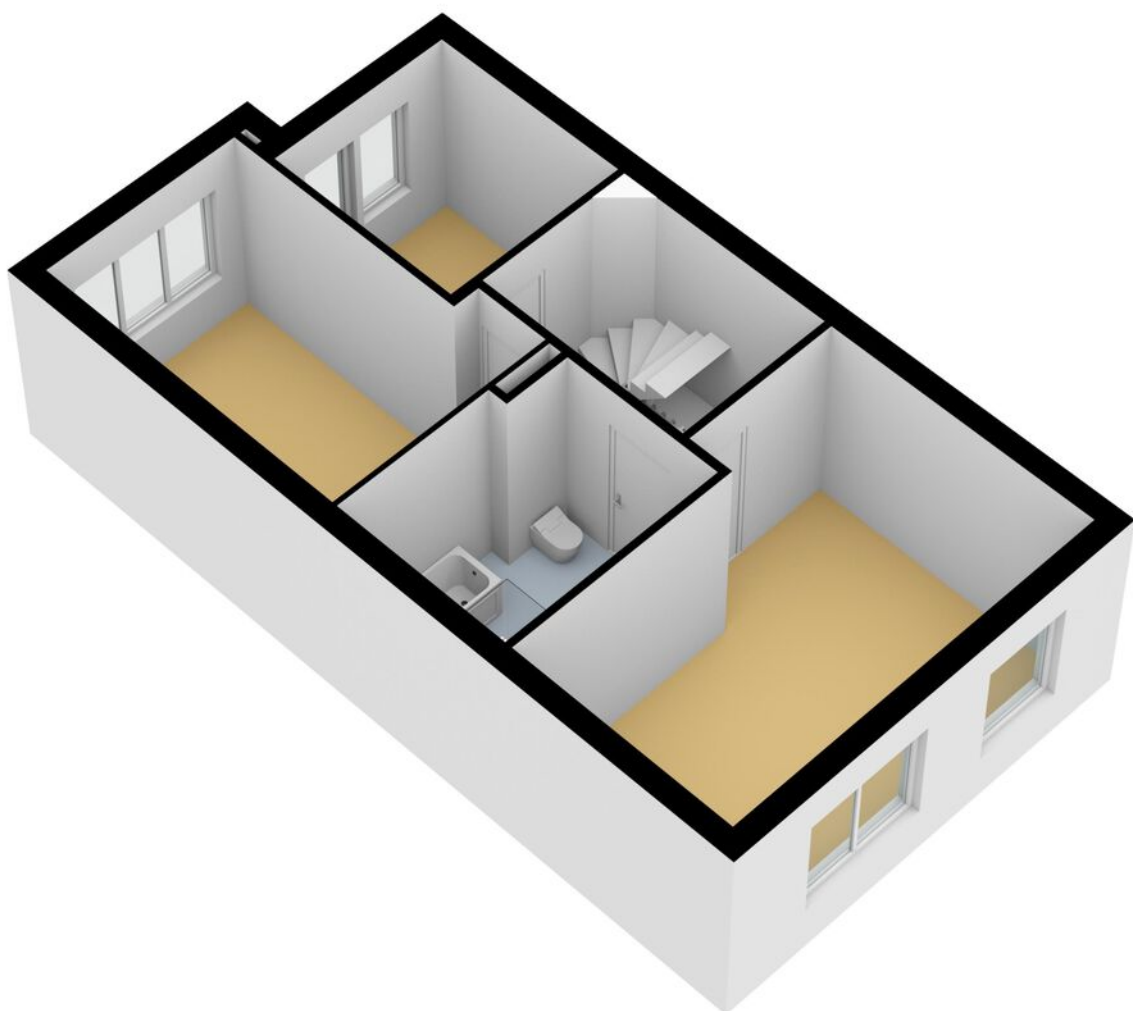
Ontdek de eerste verdieping...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

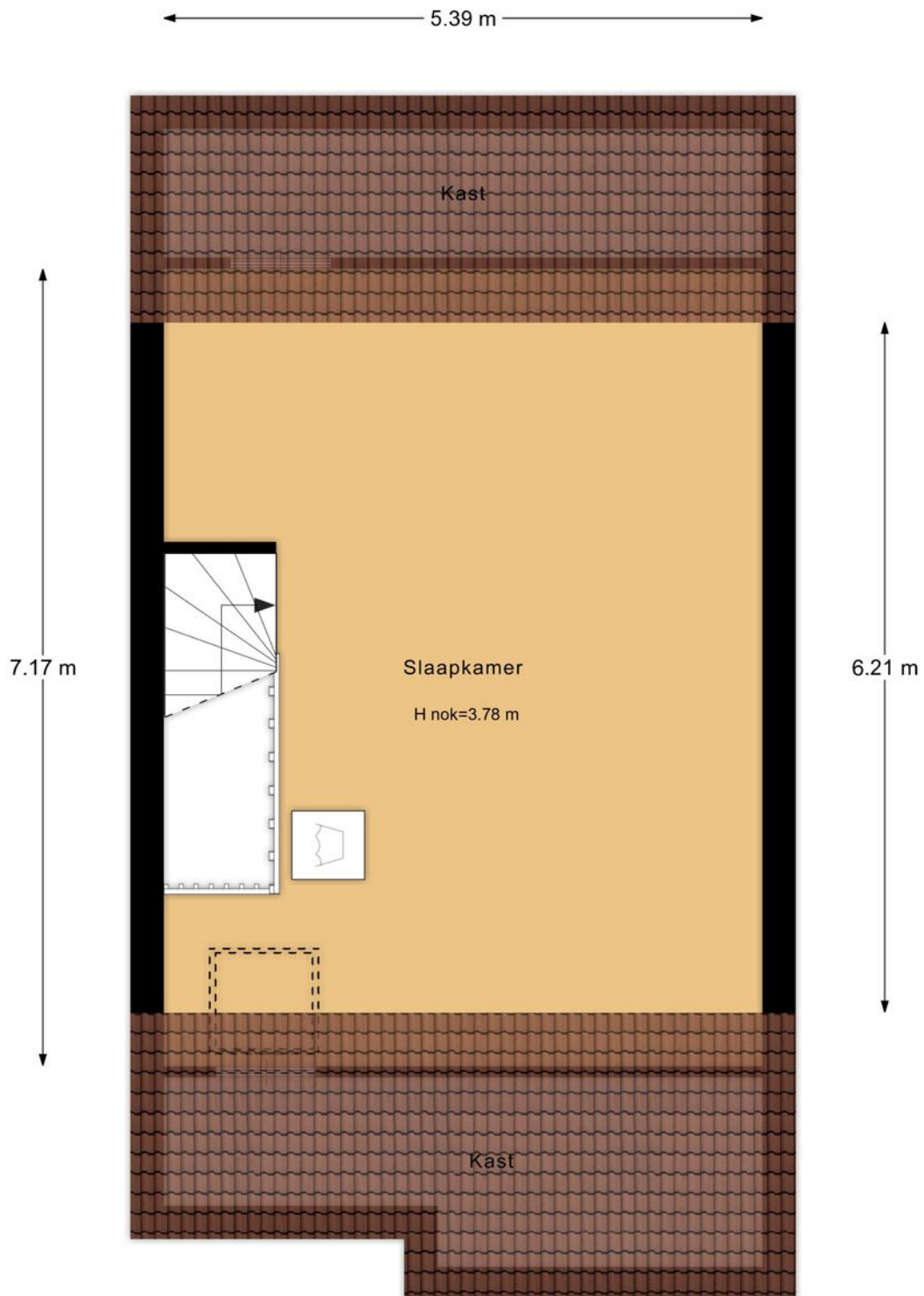
> 3-D

Ontdek de eerste verdieping..



> Plattegrond

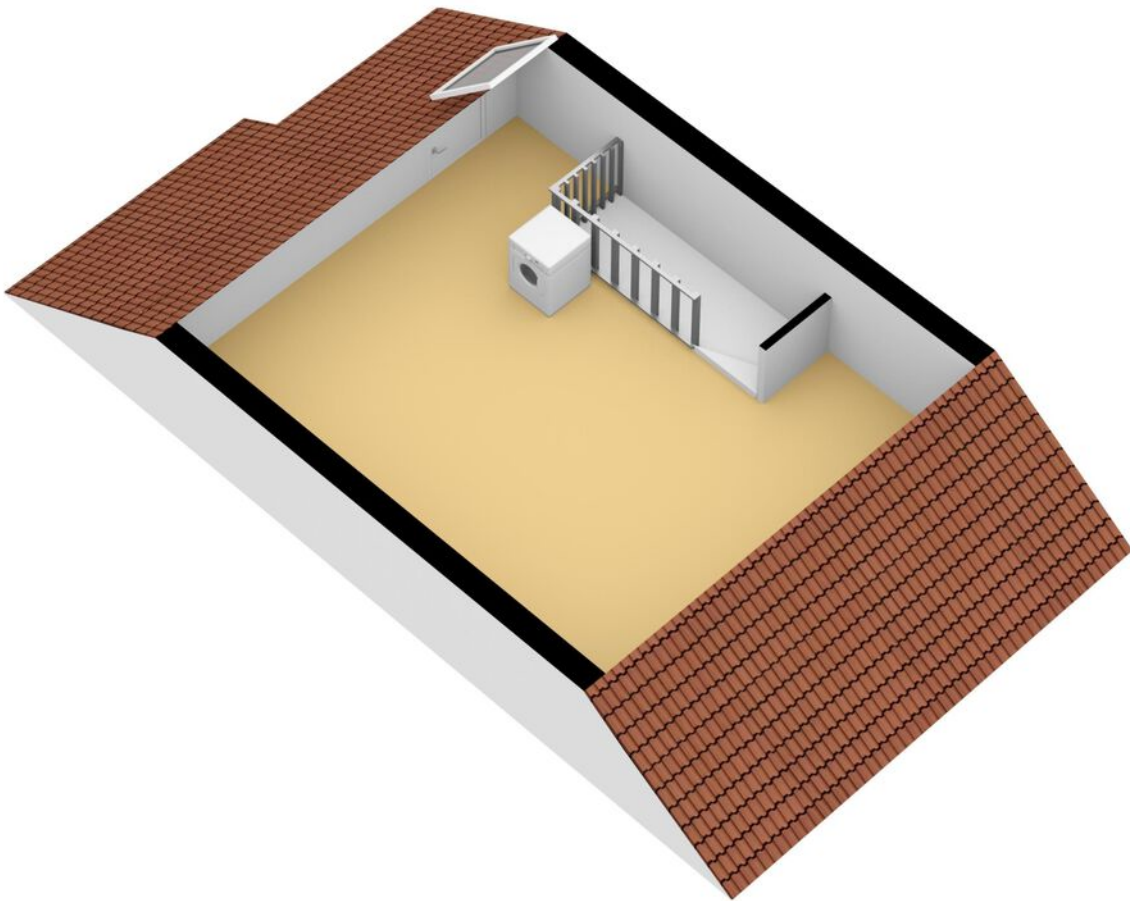
Ontdek de tweede verdieping..



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> 3-D

Ontdek de tweede verdieping..



Meetstaat gebruiksoppervlakte woningen

conform Branchebrede Meetinstructie



Adres
Shipovalaan 27, Utrecht

Datum
donderdag 17 maart 2022

Woningperspectief

Schaverijstraat 11
3534AS Utrecht

T: 085 060 2409
W: www.woningperspectief.nl
E: info@woningperspectief.nl

Woning:

De oppervlakten zijn in het werk ingemeten en digitaal uitgewerkt. Voor de plattegronden zie bijlage.

De verdeling van de vloeroppervlakten over de bouwlagen is overeenkomstig de meetstaat.

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan de plattegronden en de daarbij behorende meetstaat kunnen geen rechten worden ontleend. © www.woningperspectief.nl.

In afwijking van NEN 2580, is er geen onderscheid gemaakt tussen dragende- en niet-dragende binnenwanden

Oppervlaktes	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5
	BG	1e verd	2e verd		
Gebruikoppervlakte Wonen	67,6	54,0	33,5		
Overige inpandige ruimte					
Inhoud (m3)	252,1	178,8	123,6	0,0	0,0
Externe Bergruimte	<i>Schuur</i>				
Gebouwgebonden Buitenruimte	7,3				


Oppervlakte wonen totaal	155,1
Overige inpandige ruimte totaal	0,0
Gebruiksoppervlakte totaal (BAG)	155,1
Inhoud totaal	554,5

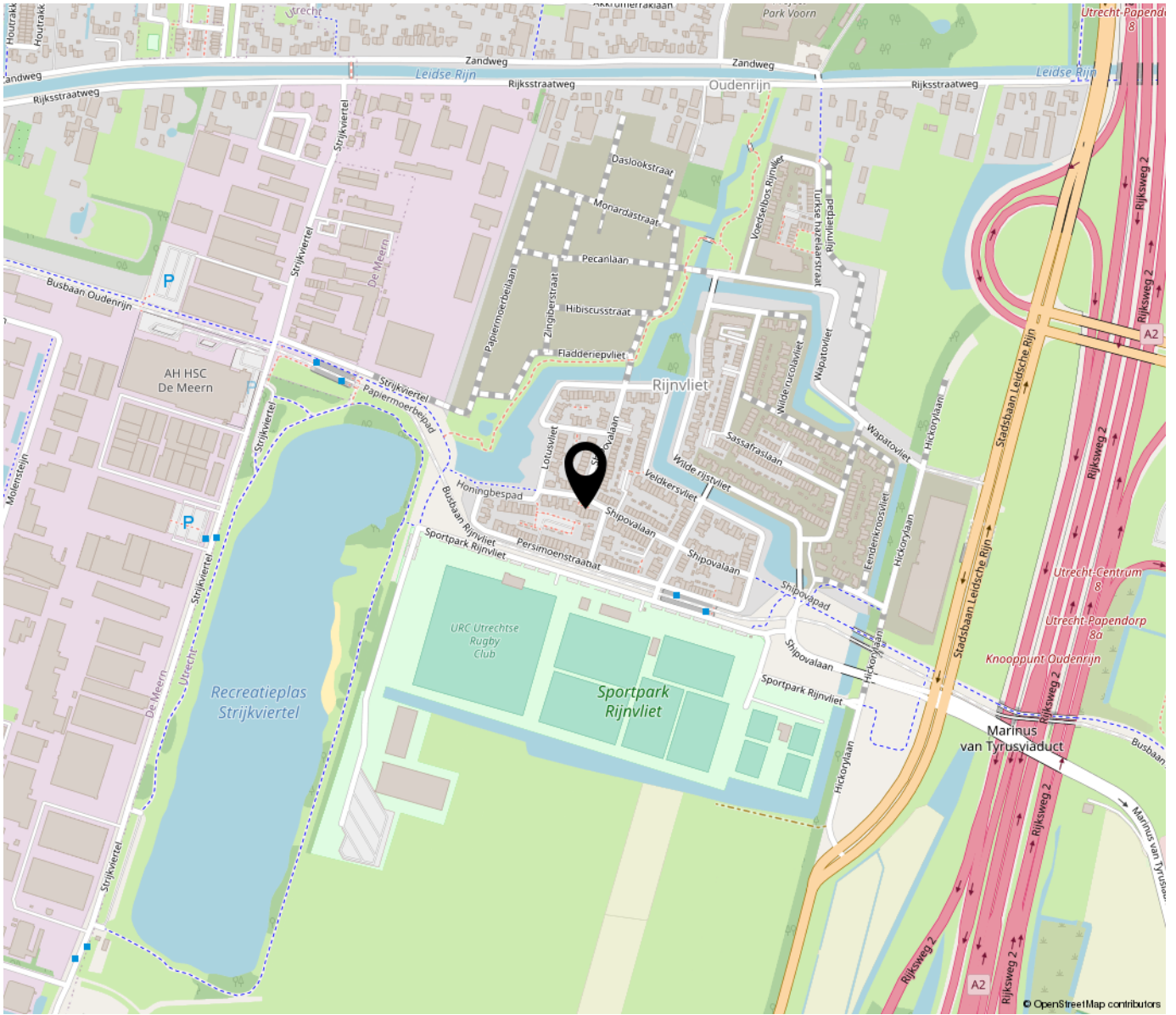
Hoogte verdieping	2,67	2,65	3,78	0	0
Kruipruimte/vloer	0,7	0,3	0,3	0	0
Hoogte totaal	3,37	2,95	4,08	0	0
Oppervlakte tarra	7,2	6,6	6,6	0	0
BVO	74,8	60,6	40,1	0,0	0,0

Kadastrale kaart

Uw referentie: Shipovalaan 27

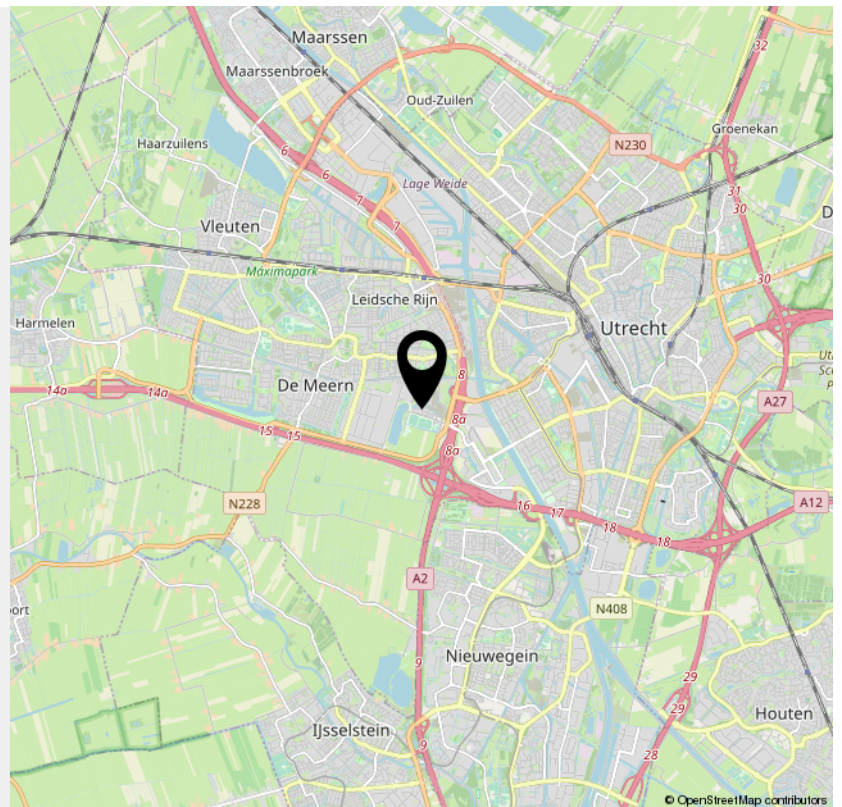


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1629</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> 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
Woning				
Alarminstallatie				
Schotel/antenne				
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			
Vloerdecoratie, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
- Quooker				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
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers				X
- Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken	X			
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires		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

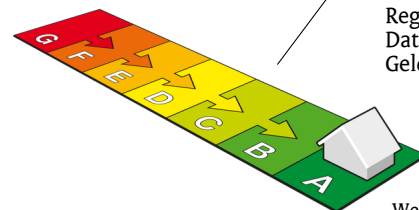


Energie label woning

Shipovalaan 27
3545DC Utrecht

BAG-ID: 0344010000187252

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 357247164
Datum van registratie 12-03-2019
Geldig tot 08-11-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 357247164

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	2014 - heden	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Stadsverwarming	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam Betty van Steensel
Examnummer 60185
KvK nummer 56132905

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

Disclaimer

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

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

Woningborg-certificaat

Certificaatnummer: W-2017-01053-E010-124-A

Woningborg N.V. te Gouda erkent hierbij, dat de geldende bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van toepassing zijn op:

De hierna genoemde woning

Bouwnummer(s): 124
Plan: Rijnvliet Zuid, fase 1 - Leidsche Rijn
Plaats: UTRECHT

De ondernemer: Aannemingsbedrijf Gebr. van Stiphout B.V.
Postbus 32
5490 AA SINT OEDENRODE

en verleent door de afgifte van dit certificaat aan de hierna genoemde garantiegerechtigde de daarop betrekking hebbende waarborgen zoals omschreven in de Garantie- en waarborgregeling.

De garantiegerechtigde: 
Shipovalaan 27
3545 DC UTRECHT

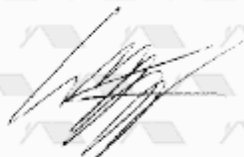
Verificatie code: N.V.T.

Aanvullende garantie(s): Geen

Datum afgifte: 19-12-2017

Bijzondere bepalingen: Zie ingesloten aanhangsel van 19-12-2017

Gouda, 19-12-2017



drs. ing. W.J.F. de Jong
algemeen directeur

Aanhangsel

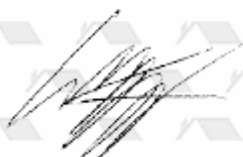
Behorende bij certificaatnummer W-2017-01053-E010-124-A

De levering door derden van warmte en / of warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en / of door derden geleverde en geïnstalleerde warmwater- en verwarmingsinstallaties (met uitzondering van de dimensionering van de verwarmingslichamen en de leidingen op basis van de technische gegevens van de stadsverwarming en technische gebreken aan de verwarmingslichamen, leidingen en toebehoren) vallen niet onder de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling.

Dit aanhangsel vormt een onverbreekelijk geheel met het in de aanhef genoemde certificaat. Wij verzoeken u derhalve dit aanhangsel zorgvuldig bij het certificaat te bewaren.

Gouda, 19-12-2017

Woningborg N.V.



drs. ing. W.J.F. de Jong
algemeen directeur

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vizier Makelaardij o/g
Groeneweg 63
3531 VB Utrecht

030 2901806
viziermakelaardij.nl/
info@viziermakelaardij.nl



Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in uw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar u juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team staat voor u klaar om u volledig te ondersteunen.

Vizier Makelaardij is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Onze aanpak is maatwerk met persoonlijk aandacht voor de klant. Wij kunnen putten uit ruim 25 jaar ervaring in de makelaardij en kennen de woningmarkt in Utrecht en omliggende plaatsen als geen ander. Met al deze ervaring in de regio mag u van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. Kortom, wij hebben alles in huis om u volledig te begeleiden.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan u met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Shipovalaan 27

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ja nee
Zo ja, welke? het pad vanaf de parkeerplaats richting de tuindeur is officieel van mij, anderen hebben recht van overpad.

Vragenlijst over de woning

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
Bedrag: €
Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee
Zo ja:
- is er een huurcontract? ja nee
- welk gedeelte is verhuurd? het huis

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? n.v.t.

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?
enkel meubels en aantal lampen
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
Zo ja, hoeveel? €
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
Zo ja, toelichting:

Vragenlijst over de woning

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
Zo ja, waarom?
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ja nee
Zo ja, waarom?
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: 2019

Vragenlijst over de woning

Overige daken: 2019

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2019
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee
Zo nee, toelichting:
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? ja nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Vragenlijst over de woning

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
eneco stadsverwarming

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: eneco 2019

Leeftijd:

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum:

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Zo ja, door wie?

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden*)? ja nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ja nee

Zo ja, waar?

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee

Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

n.v.t. nader overeen te komen ja nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ja nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ja nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Vragenlijst over de woning

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

ja nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

n.v.t. ja nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

niet bekend ja nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

niet bekend ja nee

Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

ja nee

Zo ja, welke?

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

ja nee

Zo nee, welke niet?

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

ja nee

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

ja nee

Zo ja, welke?

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

ja nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 2019

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

niet bekend ja nee

Zo ja, welke en waar?

Vragenlijst over de woning

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
 niet bekend ja nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
 Zo ja, waar? niet bekend ja nee
- e. Is de grond verontreinigd?
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? niet bekend ja nee
 n.v.t. ja nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
 n.v.t. ja nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? niet bekend ja nee
 n.v.t. ja nee
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t. ja nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
 Zo ja, waar? ja nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
 Zo ja, waar? niet bekend ja nee
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t. ja nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)?
 Zo ja, waar? niet bekend ja nee
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
 Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 de woning is aan de achterzijde meteen uitgebouwd bij oplevering
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
 Zo ja, welke? niet bekend ja nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
 Zo ja, welke label? reeds meegestuurd

Vragenlijst over de woning

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? €
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: €
Elektra: €
Blokverwarming: €
Anders: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*

ja nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €

Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

Vragenlijst over de woning

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja nee

Zo ja, welke? ja, eneco stadsverwarming, mechanische ventilatie etc

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: Marvin Kruin

Plaats: Amsterdam

Datum: 7-4-2022

Handtekening:

M. Kruin
.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Gegevens makelaar



www.viziermakelaardij.nl

Tel. : +31 (0)30 29 01 806

info@viziermakelaardij.nl

Groeneweg 63 - 3531 VB - Utrecht- NL

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (1/4)

Hartelijk dank voor de door u getoonde interesse in deze woning! Mocht u naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan u graag te woord!

Uw reactie

Uiteraard zijn de eigena(a)r(en) en wijzelf benieuwd naar uw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag uw reactie naar aanleiding van de bezichtiging.

Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht, maar het is verstandiger om het schriftelijk te doen ter voorkoming van miscommunicatie. In uw bod kunt u ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat u een bod heeft gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, bent u in onderhandeling.

Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koopakte worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (2/4)

Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (3/4)

Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

Woning bekeken, wat zijn de volgende stappen? (4/4)

Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heeft u daarvoor maximaal twee weken de tijd om het uit te (laten)voeren. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren wij de Meetinstructie die 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. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Aankopend makelaar

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan uw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Het is ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij u helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze site en één van onze medewerkers staat u hierover graag te woord. Via onze site kunt u zich inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier wordt u dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan uw woonwensen voldoen. Mocht u liever in een persoonlijk gesprek uw woonwensen en omstandigheden uiteen te zetten, dan kunt u uiteraard ook op kantoor langskomen. Met onze ervaring en brede kennis van de markt zijn wij overtuigd u van dienst te kunnen zijn en krijgt u ruimschoots gelegenheid al uw vragen te bespreken.

Gratis en vrijblijvende waardebepaling

Wilt u weten wat de waarde van uw woning is? Wij komen graag bij u thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van uw woning.

Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit onzes inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Veel gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Vizier Makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. De verkopende makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

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.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. 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. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Mag een verkopende makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

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.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De verkopende makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.