

Mooi wonen
centraal in
Leiderdorp



Spiegheldreef 5
2353 BJ Leiderdorp

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.



06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl



Spiegheldreef 5

2353 BJ Leiderdorp

Woonoppervlakte

148M²

Perceeloppervlakte

162M²

Inhoud

464M³

Bouwjaar

1972

Energielabel

D

Vraagprijs

€ 545.000 K.K.

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 545.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	162 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	148 m ²
Inhoud	464 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	18,1 m ²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
Tuin	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat

Tuin 2 - Type

Tuin 2 - Oriëntering

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

Voortuin

Zuid-west

Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label

D

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

VR

Gas

2008

Ja

Eigendom

Uitrusting

Warm water

Verwarmingssysteem

Parkeergelegenheid

Tuin aanwezig

Heeft een garage

Heeft rolluiken

CV-ketel

Centrale verwarming

Vrijstaande stenen garage

Ja

Ja

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Omschrijvin

g



Omschrijving

Mooie lichte tussenwoning met 4 slaapkamers, besloten achtertuin en garage. Op loopafstand van het winkelcentrum Winkelhof gelegen in een hele fijne en rustige woonwijk met klein speeltuintje achter het huis.

De woning is altijd netjes onderhouden door de eigenaren, die tevens nog de eerste bewoners van deze woning waren. De wijk kenmerkt zich door de vele jonge gezinnen, de ruime opzet en groenstroken, waardoor de wijk rust uitstraalt die je ook voelt als je er doorheen loopt.

Indeling:

Via de voortuin bereik je de voordeur. Deze geeft toegang aan de hal met toilet, meterkast, trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is een Z-vormige woonkamer en heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde grote ramen tot bijna aan het plafond. Hierdoor is de woonkamer heel licht. Vanuit de voorkamer kijk je vrijuit door het straatje recht aan de overkant en op het plantsoentje rechts.

De achterkant van de woonkamer is in gebruik als eetkamer met een half open keuken, afgescheiden door een bar, waardoor je wel de hele breedte van de woning ervaart.

De keuken is keurig en heeft heel erg veel kastruimte. Er wordt op inductie gekookt, er is een oven, koelkast, afzuigkap en een close-in boiler.

Hoewel de keuken echt heel veel kastruimte heeft, is de trapkast in de woonkamer weer ideaal voor het goed opbergen van de stofzuiger en overige voorraden.

1e etage:

De etage kenmerkt zich door de ruime overloop. Aan de voorzijde is over de gehele breedte 1 grote slaapkamer gemaakt. Deze ruimte was ooit bedoeld om 2 slaapkamers te hebben. Aan de achterzijde zijn wel 2 slaapkamers. De ene net iets groter dan de andere, maar door de grote breedte van de woning (6 meter breed!) zijn beide kamers zeer goed bruikbaar. In het midden van de gang ligt de inpandige badkamer. Deze heeft een riante inloopdouche, een 2e toilet, een wastafelmeubel en hier is ook de aansluiting voor de wasmachine.

2e etage:

Op deze etage is 1 grote slaapkamer gemaakt van voor tot achter. Aan de voorzijde voorzien van een Velux raam, aan de achterzijde is de oorspronkelijke dakkapel nog aanwezig. Deze kamer is echt zeer groot en heeft een eigen wastafel en een grote inbouw bergkast.

De overloop heeft aan de achterzijde een Veluxraam voor daglicht. Hier hangt ook de cv-ketel (2008); er is zeer veel bergruimte en ook nog een grote bergkast getimmerd.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is bereikbaar via een deur in de keuken. De tuin is zeer verzorgd en doordat er garages achter deze woning liggen, is er een ruimer uitzicht aan de achterzijde. Dus geen inkijk van directe achterburen. De garage is vanuit de achtertuin te bereiken en is extra lang. Hierdoor kan er aan de achterzijde een auto of boot gestald worden en kan vanuit de tuin dat gedeelte gebruikt worden als fietsenberging. De achterom is gedeeld met de burens en afgesloten met een hek. De garage heeft zijn garagedeur aan de achterzijde van het huis.

Omschrijvin

g



Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972
- De woning heeft 4 slaapkamers
- De garage aan de achterzijde is dieper dan een standaard garage
- De begane grondvloer is geïsoleerd met spuitisolatie
- De woning heeft gedeeltelijk dubbel glas
- Op loopafstand van het winkelcentrum Winkelhof gelegen
- Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalsweg naar de A4
- Aan de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd: ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-bewoners clausule.

Aanvaarding in overleg, kan snel.

ENGLISH VERSION:

Beautiful light house with 4 bedrooms, private backyard and garage. Within walking distance of the Winkelhof shopping center located in a very nice and quiet residential area with a small playground behind the house.

The house has always been neatly maintained by the owners, who were also the first residents of this house. The neighborhood is characterized by the many young families, the spacious layout and green areas, so that the neighborhood radiates tranquility that you also feel when you walk through it.

Layout:

You reach the front door through the front garden. This gives access to the hall with toilet, meter cupboard, staircase and the living room. The living room is a Z-shaped living room and has large windows at the front and at the rear that almost reach the ceiling. This makes the living room very light. From the front room you have an unobstructed view of the street directly across the street and the small park on the right.

The back of the living room is used as dining room with a semi-open kitchen, separated by a bar, so that you experience the entire width of the house.

The kitchen is neat and has a lot of cupboard space. Cooking is done on induction, there is an oven, refrigerator, extractor hood and close-in boiler.

Although the kitchen really has a lot of cupboard space, the stairs cupboard in the living room is ideal for properly storing the vacuum cleaner and other supplies.

1st floor:

The floor is characterized by the spacious landing. At the front, 1 large bedroom has been created over the entire width. This space was once intended to have 2 bedrooms. There are 2 bedrooms at the rear. One slightly larger than the other, but due to the large width of the house (6 meters wide!) both rooms are very usable.

The indoor bathroom is located in the middle of the hallway. This has a spacious walk-in shower, a 2nd toilet, a washbasin and here is also the connection for the washing machine.

English
version



2nd floor:

On this floor 1 large bedroom has been created from front to back. Equipped with a Velux window at the front, the original dormer window is still present at the rear. This room is really very large and has its own sink and a large built-in storage cupboard.

The landing has a velux window at the rear for daylight. Here is also the central heating boiler (2009); there is a lot of storage space and a large storage cupboard.

The backyard is located on the northeast and is accessible through a door in the kitchen. The garden is well maintained and because there are garages behind this house, there is a wider view at the rear. So no view from direct neighbors behind.

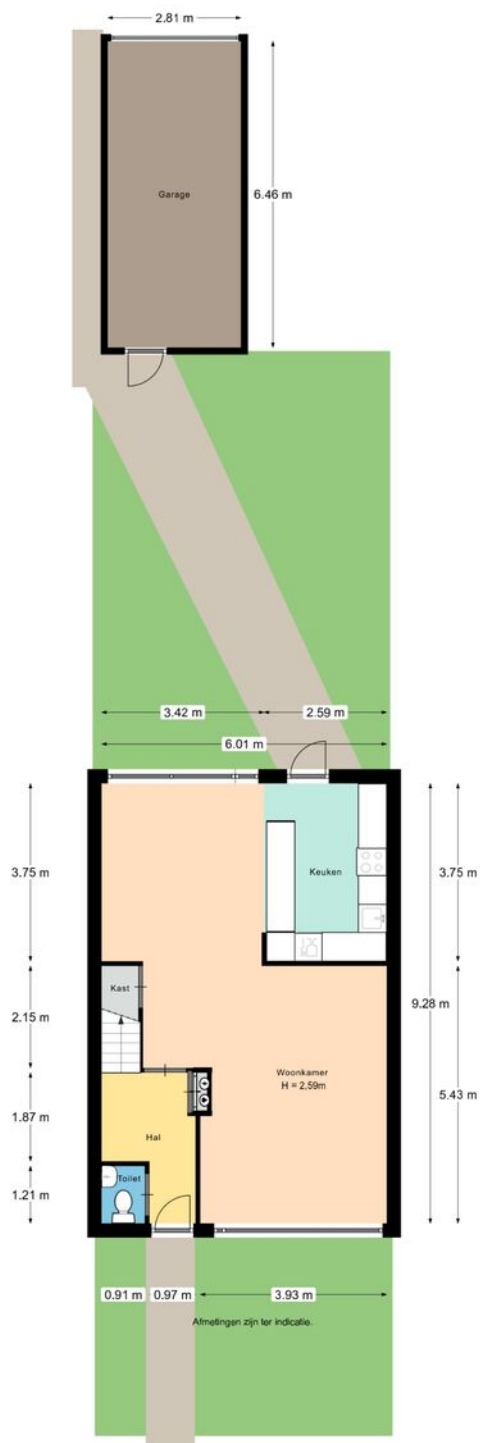
The garage can be reached from the backyard and is extra long. As a result, a car or boat can be parked at the rear and that part can be used from the garden as a bicycle shed. The back is shared with the neighbors and closed with a gate. The garage has its entrance door at the rear of the house.

Particularities:

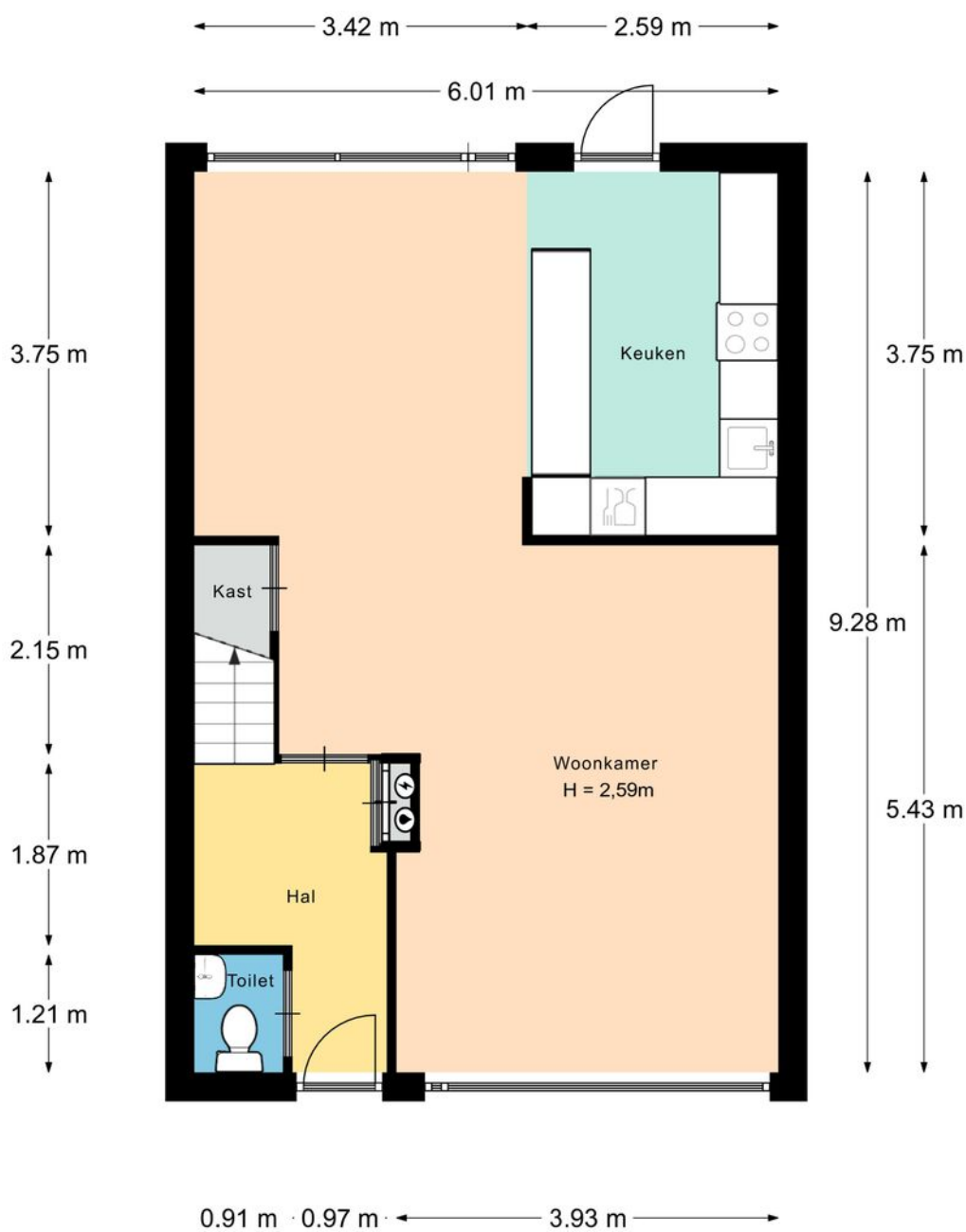
- Built in 1972
- The house has 4 bedrooms
- The garage at the rear is deeper than a standard garage
- The ground floor is insulated with spray insulation
- The house has partial double glazing
- Located within walking distance of the Winkelhof shopping center
- Convenient location in relation to the exit road to the A4
- The following clauses will be added to the purchase agreement: old-age clause, asbestos clause, non-resident clause

Acceptance in consultation, can be done quickly.

Plattegrond

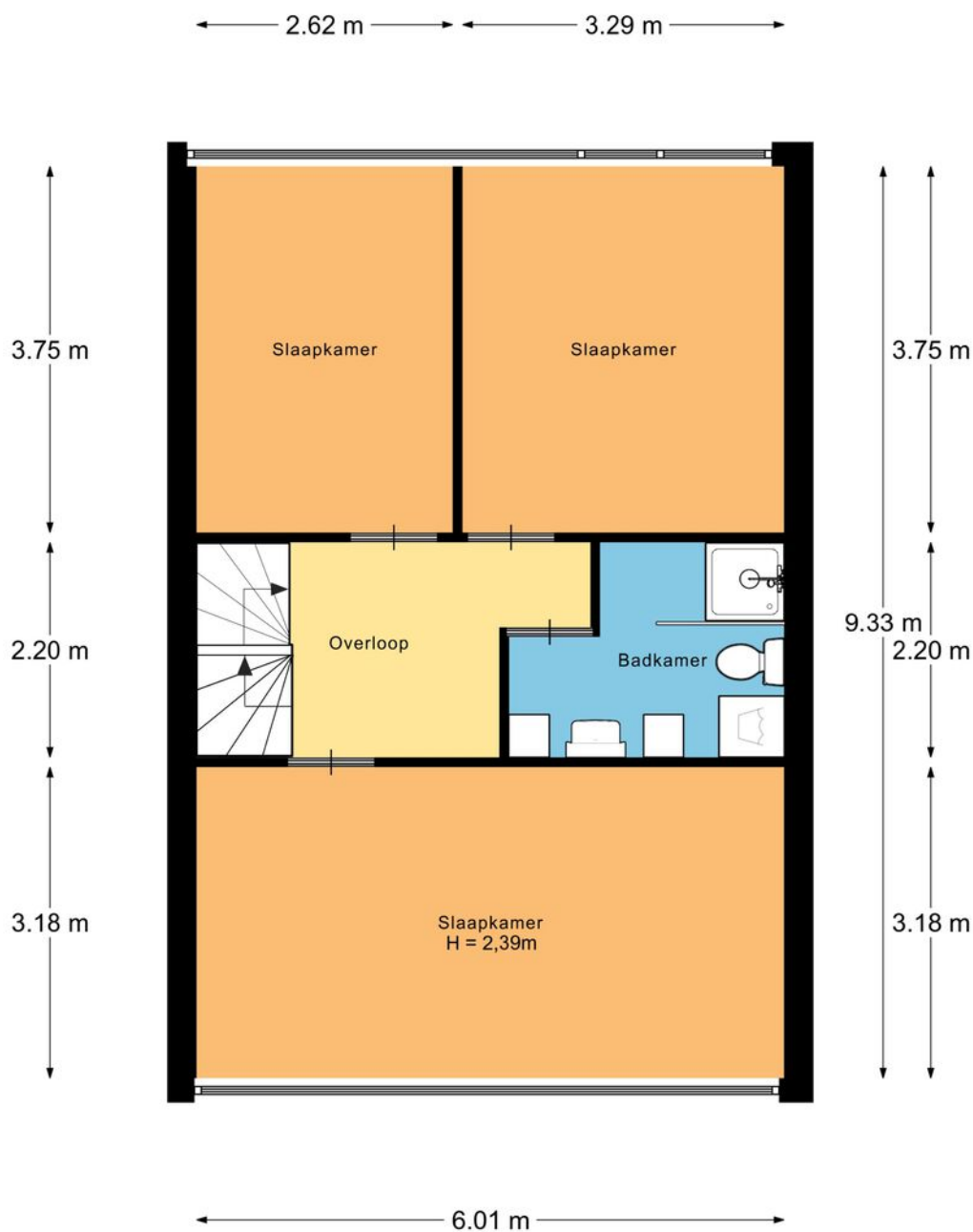


Plattegrond

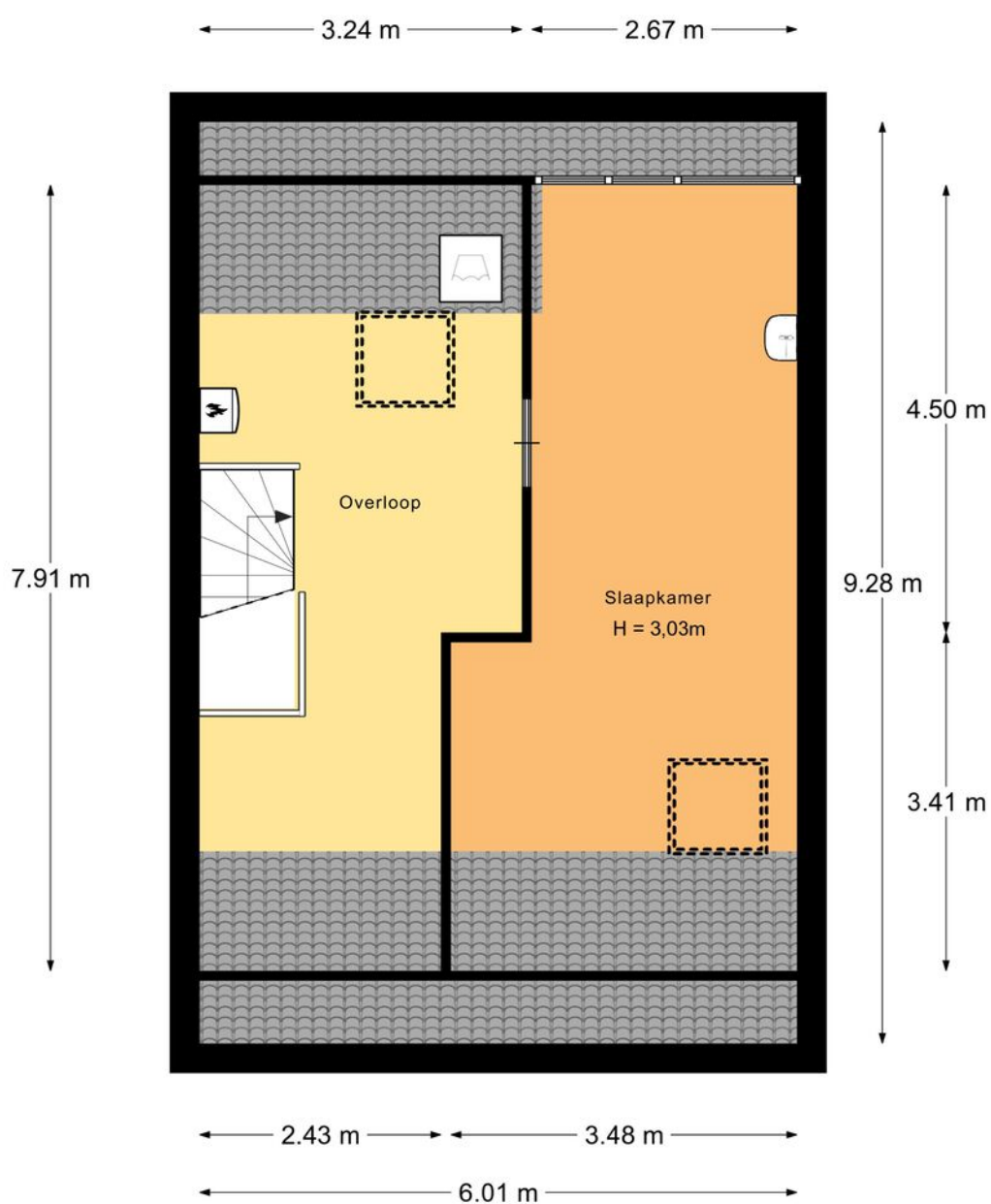


Afmetingen zijn ter indicatie.

Plattegrond

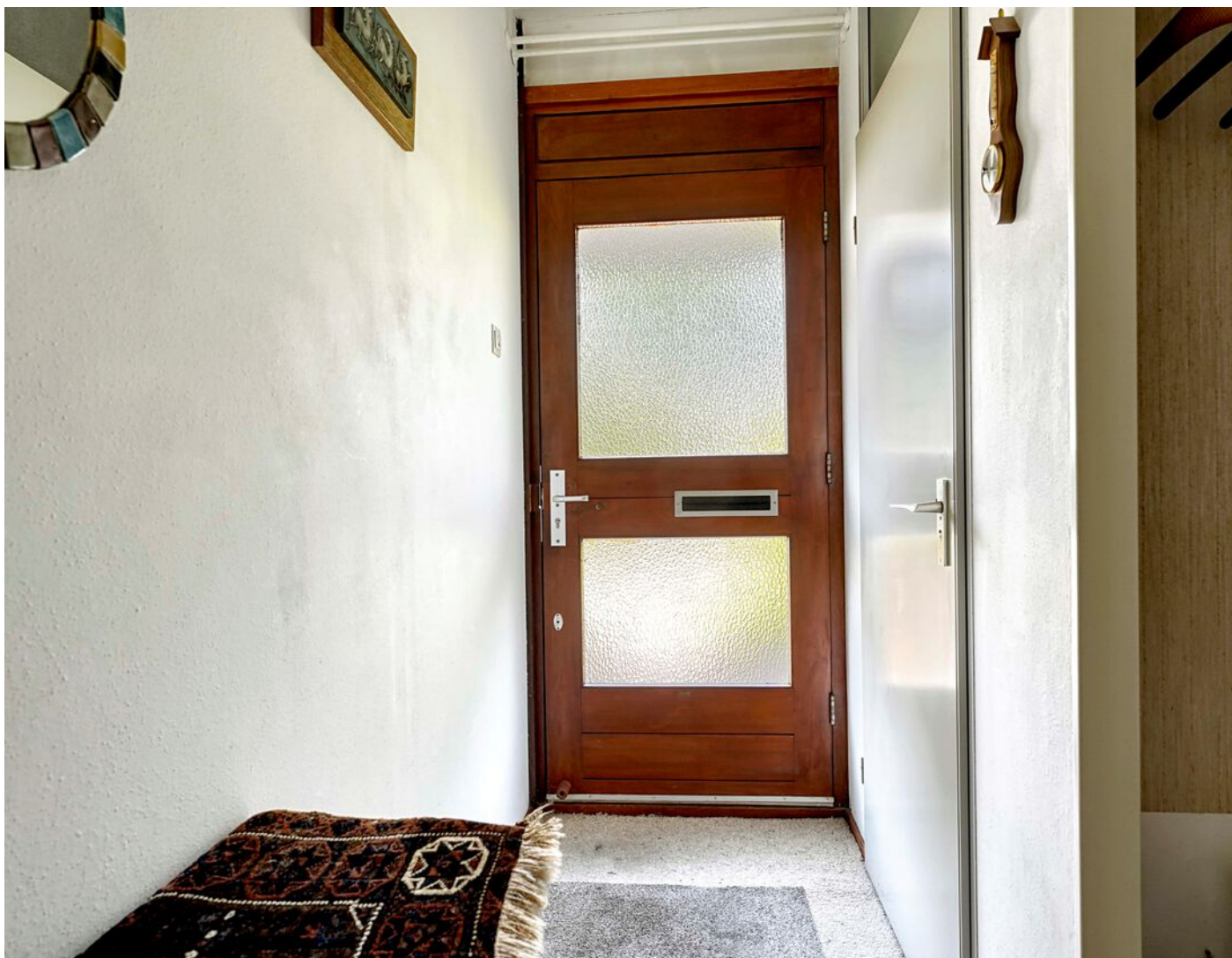


Plattegrond



Afmetingen zijn ter indicatie.

















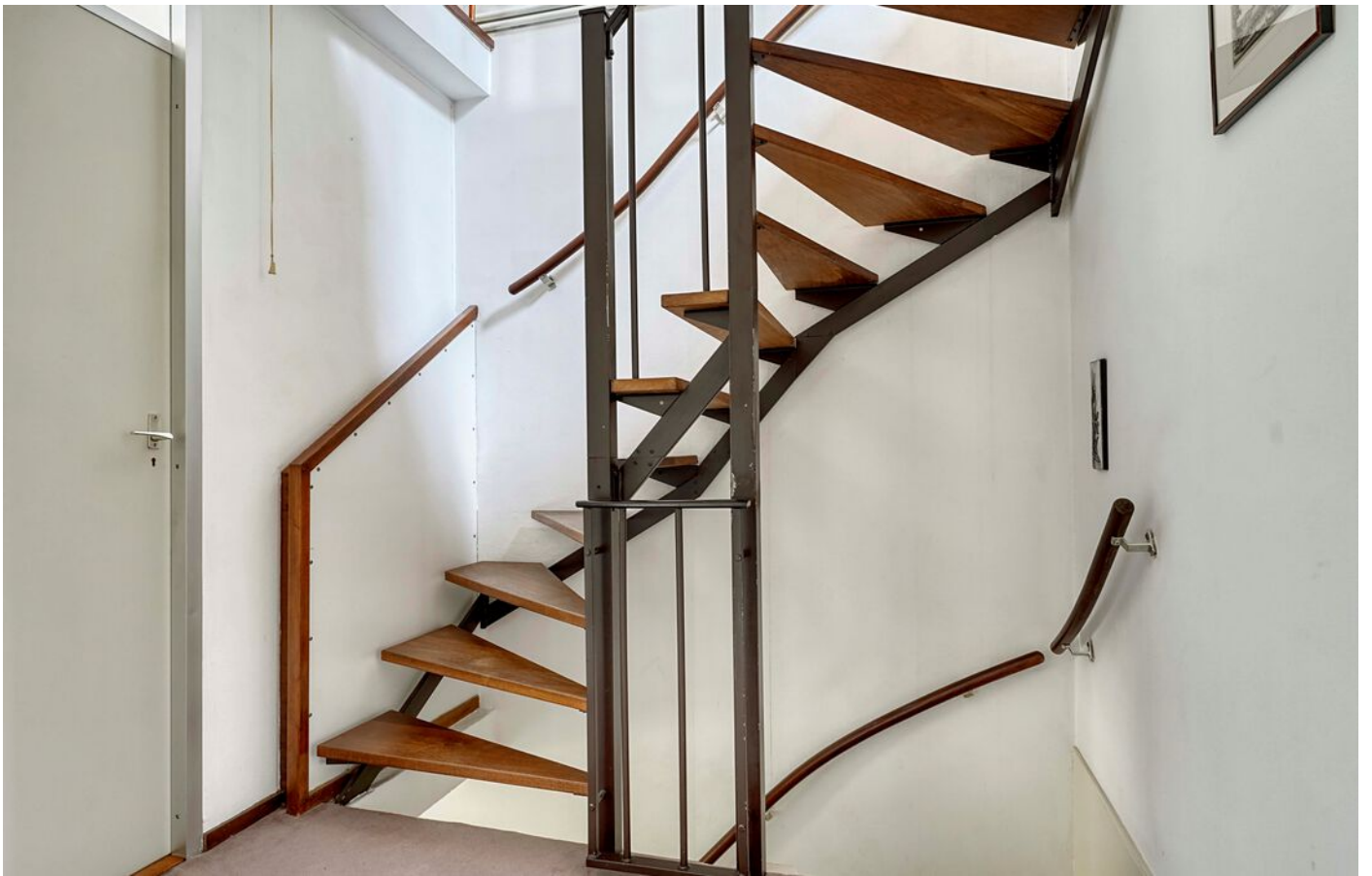










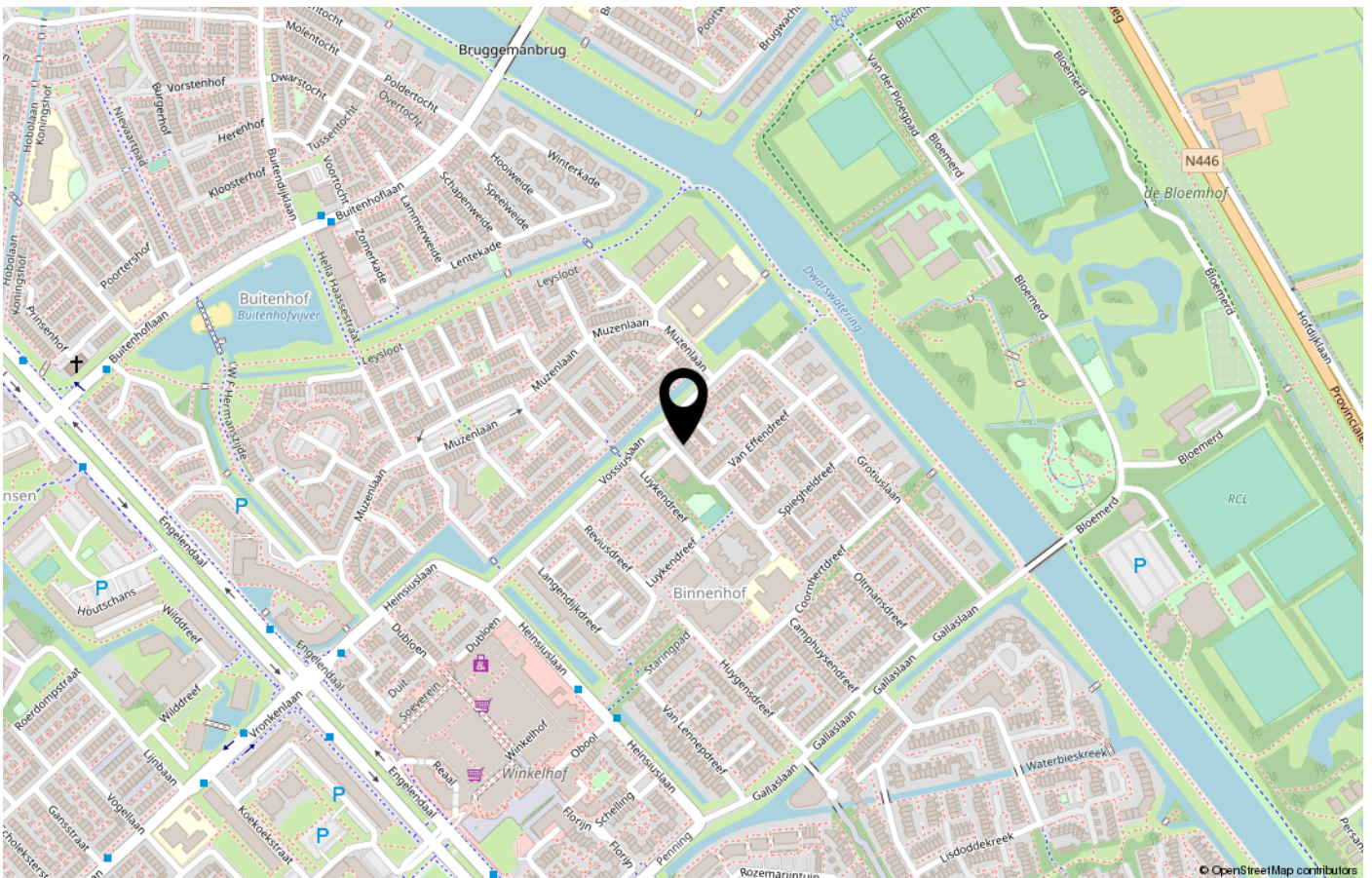
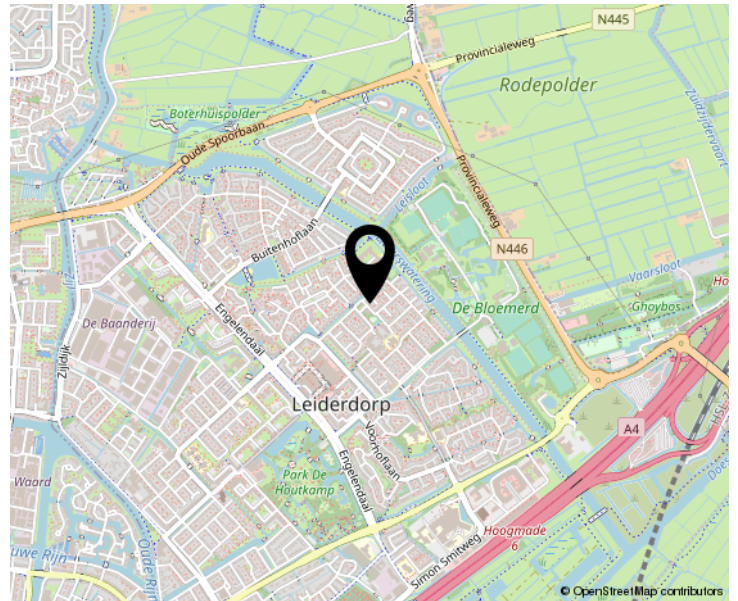
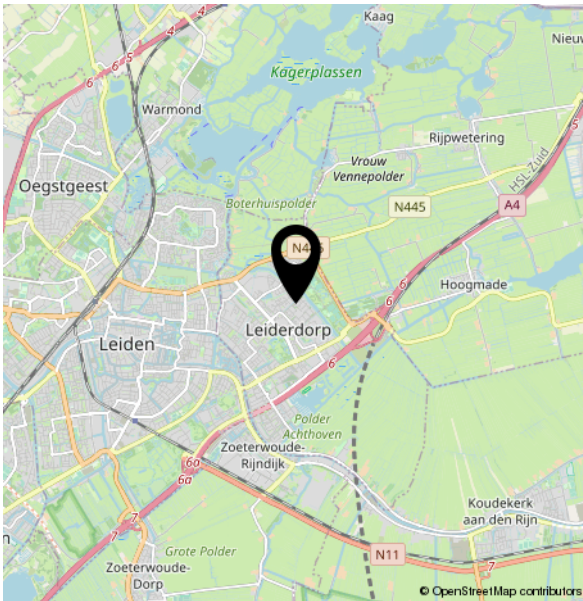








Locatie op de kaart



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Spiegheldreef 5, 2353 BJ LEIDERDORP**
Datum : **21 juni 2023**

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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<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/bewegingsm elder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Jaloezieën/lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum/kurk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kokend waterkraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen	<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"/>

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Aanvullende
opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s),

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam: **mevrouw C.E.M. Peters**

Plaats:
Datum:

Plaats: ---
Datum: ---

Algemene informatie



ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopovereenkomst, die is opgesteld door de VBO-makelaar, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.

Bouwkundig inspectierapport

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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

Ouderdoms-/materialen clausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak van oudere leeftijd is. Dat betekent dat de eisen die aan de 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



omschreven woongebruik.

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelingen overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Registreren koopovereenkomst

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

Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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

Veelgestelde vragen



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.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

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

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of 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.

Veelgestelde vragen



9. Hoe komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken – dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan je als koper afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

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

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

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

11. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

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

12. Valt makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

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

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

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

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

Veelgestelde vragen



14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

Uw
makelaar

Koninginnelaan 2
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl

