

Ongekende  
ruimte in  
Oegstgeest



Van Cuycklaan 14  
2343 AJ Oegstgeest  
**VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.**



06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl



Van Cuycklaan 14

2343 AJ Oegstgeest

Woonoppervlakte

**188M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**1305M<sup>2</sup>**

Inhoud

**702M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1961**

Energie label

**C**

Vraagprijs

**€ 1.250.000 K.K.**

# Omschrijvin

og



## Omschrijving

Behoeftte aan rust en ruimte, maar niet uit Oegstgeest willen verhuizen? Dan is deze woning uw kans. Deze fraaie lichte vrijstaande bungalow ligt aan een doodlopend straatje op een zeer ruim perceel van 1305 m2 rondom de woning. Voor waterliefhebbers is er een extra aan deze woning: hij ligt aan een sloot, die in directe verbinding staat met het Oegstgeester Kanaal, zodat u makkelijk naar de Kagerplassen of door het centrum van Leiden kan varen, zomaar direct vanaf uw eigen terrein. De doorvaarhoogte van de Duikerbrug aan de Dorpsstraat is met zijn 1 meter bepalend voor de maat van uw boot.

Indeling: ruime hal met garderobe. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar via dubbele openslaande deuren. De woonkamer is riant, heeft een hoog plafond en ligt heel vrij aan de achterzijde, waardoor er niemand naar binnen kan kijken en u een schitterend uitzicht heeft naar alle kanten op groen. De woonkamer heeft een open haard en een deur naar de tuin, met een terras direct aan de zijkant. Vanuit de woonkamer is ook de open keuken te bereiken. Opvallend aan deze doorgang is dat het plafond weer naar de oorspronkelijke hoogte van het entree gaat en dat deze overgang is afgesloten met een glas-in-lood raam over de gehele breedte van de doorgang. Deze keuken is in 2018 gemoderniseerd, met veel moderne apparatuur en een dakraam voor extra licht op het aanrecht. Ook zijn er vanuit de keuken openslaande deuren naar de achtertuin. Zowel de woonkamer, de keuken als de hal hebben vloerverwarming.

Naast de keuken is een doorgang naar de bijkeuken. Hier staat de wasmachineopstelling en is een extra gootsteen voor allerlei schoonmaak klussen die u niet in de keuken wil doen. Vanuit deze ruimte is de doorgang naar de grote aangebouwde garage. De garage heeft een roldeur met veel glas. Er is zelfs al een vergunning om van deze garage een klein appartement te maken voor logés of als kantoor/werkruimte aan huis!

Terug naar de hal is aan de andere kant de toegang tot de slaapkamers. Allereerst is er een badkamer aan de rechterkant met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is een lichte slaapkamer met ramen op de oostkant, dus lekker koel in de zomer!

Naast deze slaapkamer zijn nog 2 slaapkamers van ongeveer dezelfde afmeting. Daarnaast een riante badkamer met ligbad, inlopdouche, brede wastafel en toilet. Aan het einde van de gang ligt de ouderslaapkamer. Doordat die aan de kopse kant ligt, is de kamer extra breed en zeer ruim.

De tuin rondom is een walhalla voor kinderen: veel speelruimte en allerlei leuke hoekjes om een hut of speurtocht te maken! Er is met zorg aan de inrichting van de tuin gewerkt, zo is er ook een moestuin met fruit en groente. Aan de achterzijde de eerder genoemde mogelijkheid om met de boot erop uit te trekken. Achterin de tuin is ook een heerlijk terras gemaakt om 's avonds gezellig te eten.

De woning is zeer comfortabel en er zijn recent een aantal belangrijke toevoegingen gedaan. Zo is de woning voorzien van 22 zonnepanelen en is het dak recent volledig vernieuwd, dus inclusief isolatie. In de tuin staan een fraaie sauna-cabine en een zeer degelijke kantoorruimte, voorzien van wifi en elektra.

De locatie in Oegstgeest is bijzonder. Aan het doodlopende straatje liggen 3 vrijstaande woningen, waarvan deze de eerste is. Vanaf hier ben je zo bij het winkelcentrum Lange Voort maar de woning ligt ook heel centraal ten opzichte van diverse scholen (zowel basis als middelbaar), veel verschillende sportfaciliteiten, het openbaar vervoer en ook nog eens gunstig ten opzichte van de uitvalsweg naar de A44. Het centraal station en centrum van Leiden zijn ook nog eens op fietsafstand, even als het strand van Katwijk en Noordwijk.

# Omschrijvin

g



Kortom, een woning die u echt even moet komen bekijken.

## Bijzonderheden:

- Zeer goed onderhouden en lichte bungalow
- Recent is het dak volledig vernieuwd, inclusief isolatie
- Het buitenschilderwerk is in 2022 gedaan
- Meterkast uitgebreid en vernieuwd
- Er liggen 22 zonnepanelen op het platte dak
- De cv-ketel is een Remeha uit 2018
- Vloerverwarming in de hal, de woonkamer en de keuken
- Nieuwe Jotul, energiezuinige open haard in de woonkamer
- Voor het verbouwen van de garage tot woonruimte is al een vergunning afgegeven
- Moderne badkamers
- Zeer comfortabel en rustig gelegen
- Mogelijkheid om met een bootje vanaf het eigen terrein erop uit te trekken
- Diverse elektriciteitspunten in de tuin verwerkt
- Elektrisch bedienbare toegangspoort
- Fraaie voetgangeringang met nieuwe fietsenberging
- Aan beide zijden van het perceel nieuwe terreinafscheiding geplaatst
- Parkeerplaatsen op eigen terrein voor de garage

## English version

Need peace and space, but don't want to move from Oegstgeest? Then this house is your chance. This beautiful bright detached bungalow is located on a dead end street on a very spacious plot of 1305 m2 around the house. For water lovers there is an extra to this house: it is located on a ditch, which is directly connected to the Oegstgeester Kanaal, so that you can easily sail to the Kagerplassen or through the center of Leiden, right from your own property. The clearance height of the Duikerbrug on the Dorpsstraat, with its 1 meter, determines the size of your boat.

## Layout:

Spacious hall with wardrobe. The living room is accessible from the hall through double French doors. The living room is spacious, has a high ceiling and is very free at the rear, so that no one can look inside and you have a beautiful view of greenery in all directions. The living room has a fireplace and a door to the garden, with a terrace directly to the side. The open kitchen can also be reached from the living room. What is striking about this passage is that the ceiling returns to the original height of the entrance and that this transition is closed with a stained glass window over the entire width of the passage. This kitchen is modernized in 2018, with many modern appliances and a skylight for extra light on the countertop. There are also patio doors from the kitchen to the backyard. The entrance, living room and kitchen are equipped with floor heating.

Next to the kitchen is a passage to the utility room. Here is the washing machine setup and an extra sink for all kinds of cleaning jobs that you don't want to do in the kitchen. From this room is the passage to the large attached garage. The garage has a roller door with lots of glass. There is even a permit to convert this garage into a small apartment for guests or as an office/workspace at home!

# Omschrijvin

g



Back to the hall on the other side is the access to the bedrooms. First of all there is a bathroom on the right with a shower, sink and toilet. In addition, a bright bedroom with windows on the east side, so nice and cool in the summer! Next to this bedroom are 2 more bedrooms of approximately the same size. In addition, a spacious bathroom with bath, walk-in shower, wide sink and toilet.

At the end of the hallway is the master bedroom. Because it is on the end of the house, the room is extra wide and very spacious.

The surrounding garden is a mecca for children: lots of space to play and all kinds of nice corners to make a hut or treasure hunt! Care has been taken to furnish the garden, including a vegetable garden with fruit and vegetables. At the rear of the garden, the possibility to go out with the boat. There is also a lovely terrace at the back of the garden for cozy dining in the evening.

The house is very comfortable and some important additions have been made recently. The house is equipped with 22 solar panels and the roof has recently been completely renovated, including insulation. In the garden is a beautiful sauna cabin and a very solid office space with wifi and electricity.

The location in Oegstgeest is special. There are 3 detached houses on the dead-end street, of which this is the first. From here you can easily reach the Lange Voort shopping center, but the house is also very central to various schools (both primary and secondary), many different sports facilities, public transport and also conveniently located for the highway to the A44. The central station and center of Leiden are also within cycling distance, as are the beaches of Katwijk and Noordwijk.

In short, a house that you really should come and see!

## Particularities:

- Very well maintained and bright bungalow
- The roof had recently been completely renewed, including insulation
- Floor heating in entrance, living room and kitchen
- New Jotul energy efficient fireplace in the living room
- The exterior painting was done in 2022
- Upgraded and modernized electrical distribution system
- There are 22 solar panels on the flat roof
- The central heating boiler is a 2018 Remeha
- A permit has already been issued for the conversion of the garage into living space
- Modern bathrooms
- Very comfortable and quiet location
- Possibility to go out with a boat from your own property
- Electricity points were realized in multiple location of the garden allowing realization of outdoor lightening of your choice
- Electric entry gate was installed controlled by remotes
- Convenient walking entry and path were created between trees, including new bikes shed
- Fences on both sides of the property were renewed
- Parking spaces on site in front of the garage









































# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ehrlik




0 5 10 15 20 25m

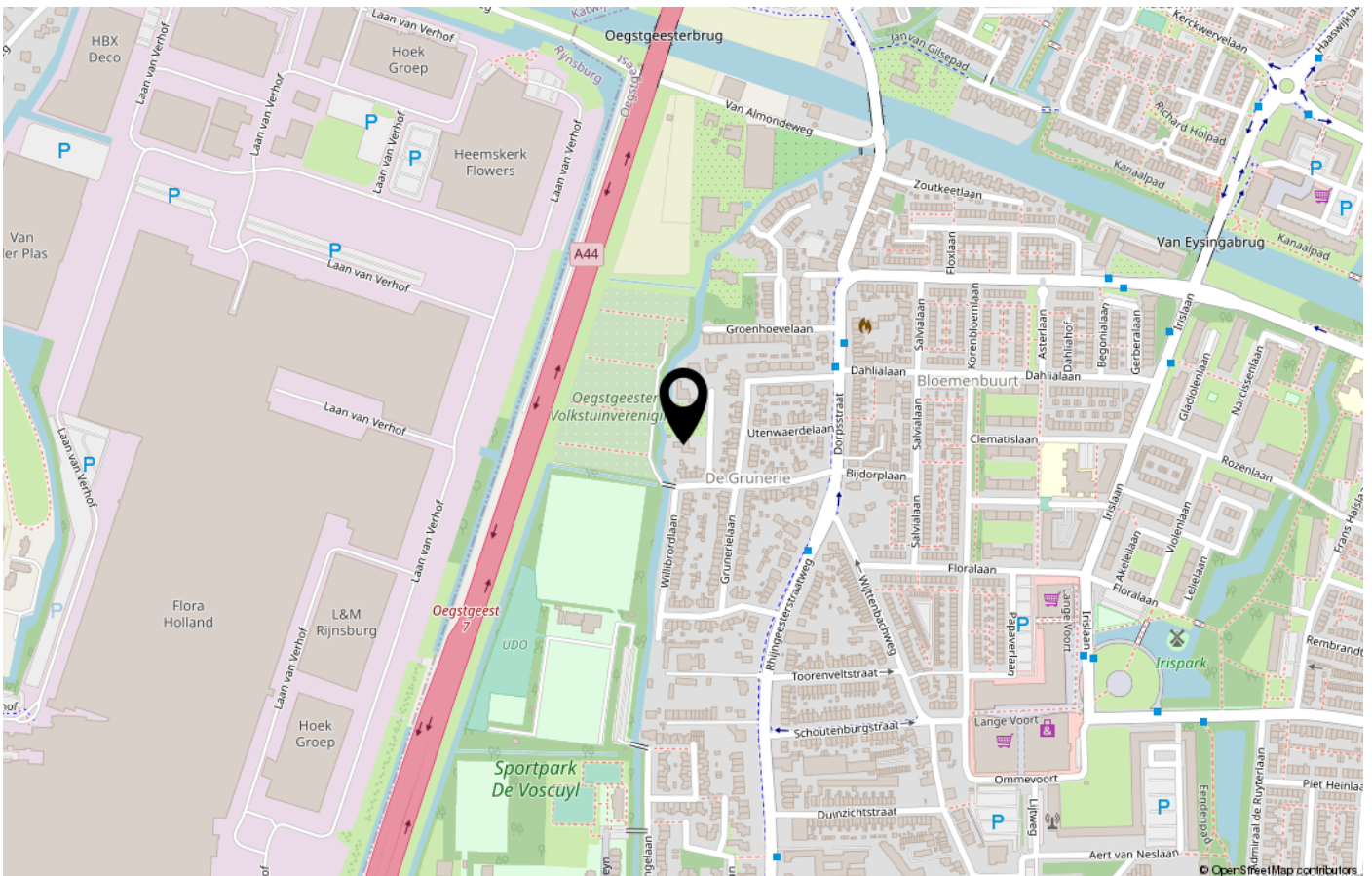
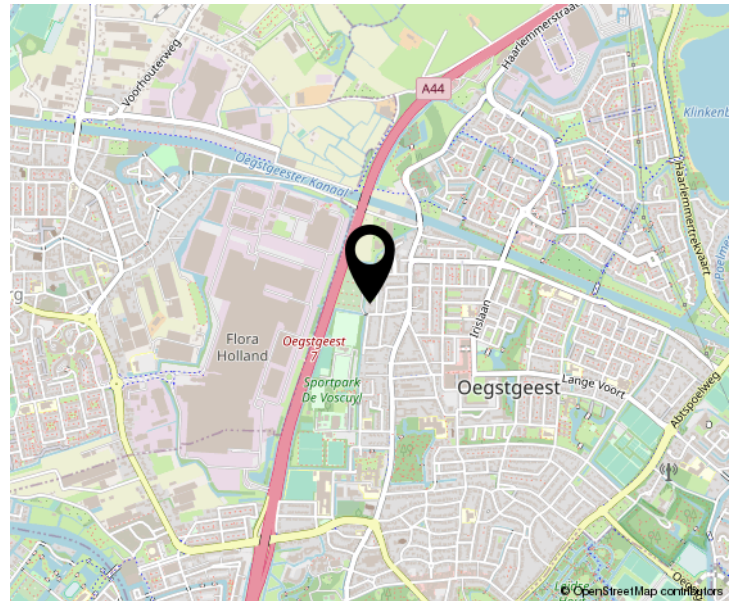
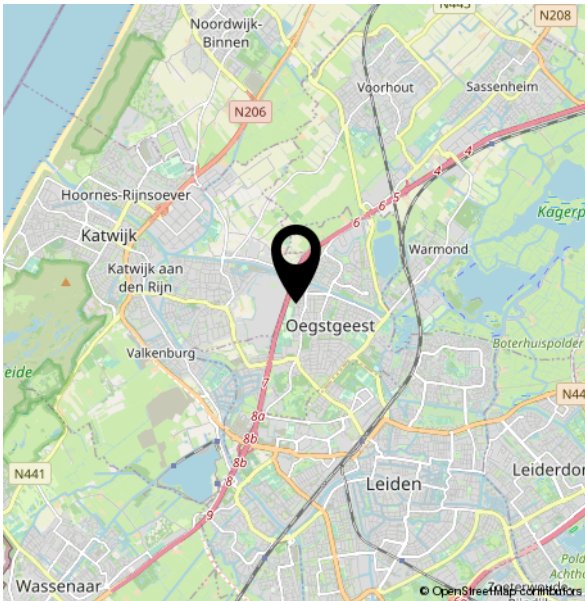
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Oegstgeest
—	Vastgestelde kadastrale grens	—	Sectie B
—	Voorlopige kadastrale grens	—	Perceel 4998
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



# 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 bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc).

# Algemene informatie



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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

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

Registreren koopovereenkomst

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

Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Van Duren Makelaardij bv geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## VEELGESTELDE VRAGEN

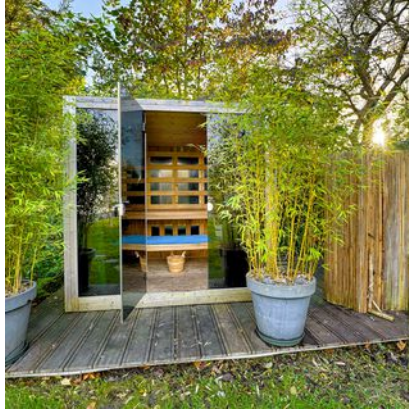
1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door: a) een tegenbod te doen; b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden meedelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

# Veelgestelde vragen



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

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

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

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

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

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

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op 2 manieren gebruikt:

a) in juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met de andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerden aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kan je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

# Veelgestelde vragen



## 9. Hoe komt een koop tot stand?

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

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

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

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

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

## 11. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

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

## 12. Valt makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

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

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

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

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

## Veelgestelde vragen



### 14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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



Uw  
makelaar

Koninginnelaan 2  
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439  
info@vandurenmakelaardij.nl  
vandurenmakelaardij.nl

