



VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

**ACHTERSTRAAT 21 & MARKT 9**  
**WIJK BIJ DUURSTED**



# KENMERKEN

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 895.000,- k.k. |
| Elektra     | € 14,-           |
| Gas         | € 44,-           |
| Water       | € 15,-           |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode    | 1900                                    |
| Dakbedekking   | Dakpannen                               |
| Type dak       | Zadeldak                                |
| Isolatievormen | Gedeeltelijk dubbel glas                |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 404 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 215 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                                  | 1.885 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 356 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 73 m <sup>2</sup>    |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 3 (waarvan 2 slaapkamers) |

## Locatie

|         |            |
|---------|------------|
| Ligging | In centrum |
|---------|------------|

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2014     |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Warm water         | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |
| Heeft zonwering    | Ja                  |

## Kadastrale gegevens

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





# OMSCHRIJVING

**Royaal woonhuis ( bovenwoning) met bedrijfsruimte** met tal van mogelijkheden midden in de binnenstad van Wijk bij Duurstede.

Bent u op zoek naar:

- Een royaal woonhuis met bedrijfsruimte met uitzicht op de binnenstad en de Grote Kerk?
- Royale ruimte om in te wonen en een zonnige en royale serre met uniek dakterras om heerlijk in de zon te kunnen ontspannen?
- Een bedrijfsruimte op een A-locatie in de binnenstad van Wijk bij Duurstede?
- Een bedrijfsruimte met ruimte en diverse mogelijkheden?

Lees dan snel verder, bekijk de foto's en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Als u op zoek bent naar een bedrijfsruimte op de beste (verkoop)plek van Wijk bij Duurstede waarbij u de ruimte en diverse mogelijkheden heeft dan bent u bij de Markt 9 aan het juiste adres. De royale winkelruimte (356m<sup>2</sup>) op de begane grond kan namelijk worden gesplitst in diverse ruimten en zijn er nog tal van andere opties die binnen de regels van de bestemming vallen.

Boven het winkelpand bevindt zich een bovenwoning met een woonoppervlak van 215m<sup>2</sup> waarbij u uitzicht heeft op de markt en De Grote Kerk. De woning heeft twee slaapkamers, een woonkeuken en een grote zolderverdieping waar meerdere slaapkamers/ woonruimten gecreëerd kunnen worden. Aan ruimte heeft u geen gebrek, want aan de achterkant van de woning is er een zonnige royale Serre met een dakterras van ca. 80m<sup>2</sup> waarbij u met lekker weer heerlijk kunt

genieten.

Bent u geïnteresseerd in deze woning met bedrijfsruimte en bent u benieuwd wat de mogelijkheden zijn? Neemt u dan contact met ons op voor het maken van een afspraak.

## **Cijfers van de woning:**

Woonoppervlak: 215m<sup>2</sup>

Inhoud woning: 656m<sup>3</sup>

Bedrijfsruimte: 356m<sup>2</sup>

Inhoud bedrijfsruimte: 1229m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 404m<sup>2</sup>

Bouwjaar 1900;

**"Winkelruimte op een perfecte verkooplocatie midden in het historische centrum van Wijk bij Duurstede"**



## Winkel- en woonruimte

Het pand is opgesplitst in twee componenten, namelijk de bedrijfsruimte en het woongedeelte. Het bedrijfspand bevindt zich op De Markt 9 en is toegankelijk via de voorkant van het gebouw. Het woongedeelte is gelegen op de Achterstraat 21 en is toegankelijk via een buitentrap.







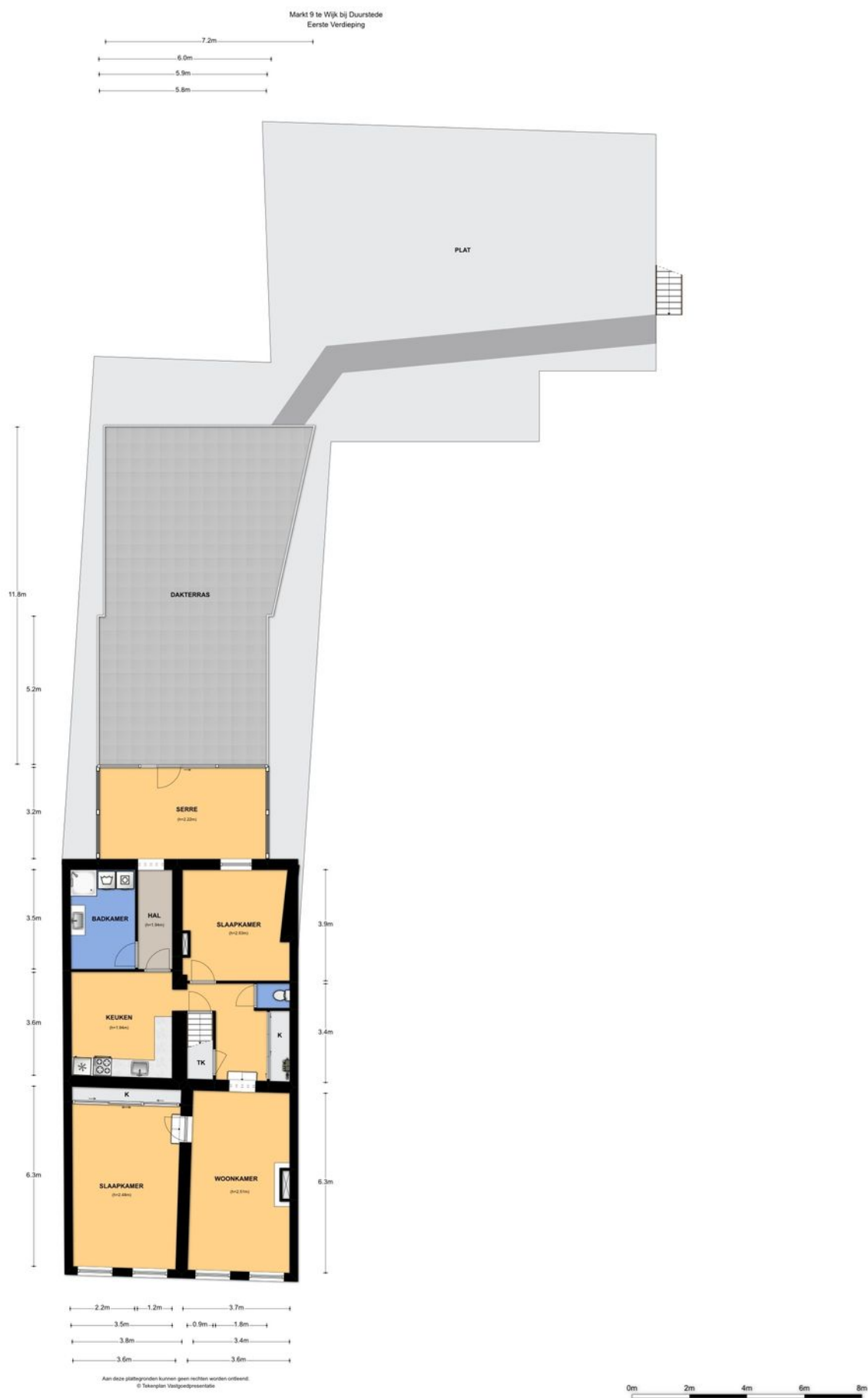


## Achterstraat 21 (De woning)

Via de buitentrap komt u op het zonnige dakterras van ca 80m<sup>2</sup> die u toegang verleent tot de woning. De Serre van ca 19m<sup>2</sup> is in aluminium uitgevoerd en voorzien van dubbelglas met automatisch bedienbare screens. Via de Serre betreedt u het woonhuis en komt u op de hal van de eerste verdieping van het gebouw.



# PLATTEGROND





## De eerste verdieping

Via de hal heeft u toegang tot de badkamer voorzien van douche, wasmeubel en witgoed aansluiting.

Vervolgens komt u in de woonkeuken met een eenvoudige keukenopstelling die gedeeltelijk is voorzien van inbouwapparatuur.

Via de tweede hal met toiletruimte en toegang tot de zolderverdieping heeft u toegang tot de aan de voorzijde van de woning gesitueerde woonkamer (23m<sup>2</sup>) en twee slaapkamers waarvan één (22,5m<sup>2</sup>) met zicht op de Markt en één slaapkamer (14,5m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning.













## De tweede verdieping

In de tweede hal is er een vaste trap die u naar de zolderverdieping brengt. De zolderverdieping biedt een zee van ruimte waardoor er verschillende mogelijkheden ontstaan. Zo kunt u bijvoorbeeld de ruimte verbouwen en verdelen om daar 3 tot 4 (slaap)kamers van te maken.





# Tweede verdieping

Markt 9 te Wijk bij Duurstede  
Tweede Verdieping





## Het dakterras

Als u het heerlijk vindt om op uw eigen dakterras een heerlijk boek te lezen of te genieten van een maaltijd dan bent u hier op het juiste adres. Het dakterras van 80m<sup>2</sup> heeft namelijk genoeg ruimte voor een aparte eet, lees en ontspan hoek. Al met al een heerlijke plek om even lekker bij te komen.









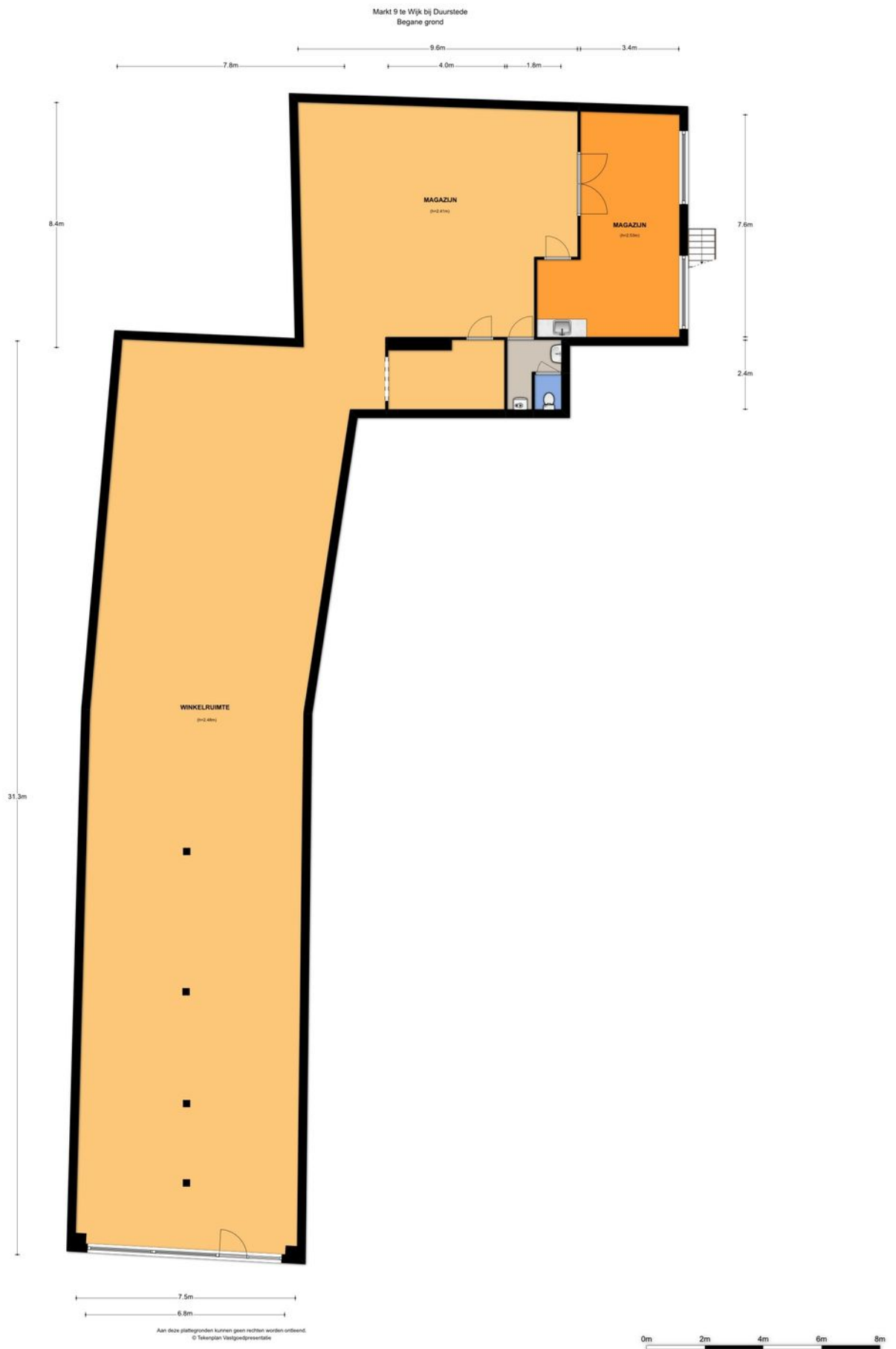
## Markt 9 (Winkelruimte)

Als ondernemer of bedrijf bent u altijd op zoek naar een perfecte locatie om uw dienst of producten aan de man te brengen. Deze bedrijfsruimte op de Markt 9 is gesitueerd op een A-locatie midden in het historische centrum van Wijk bij Duurstede. Een uitstekende locatie tegenover De Grote Kerk en het monumentale stadhuis die dagelijks veel bezoekers trekt.





# PLATTEGROND





## OMSCHRIJVING

De ruimte heeft een totaal vloeroppervlak van 356 m<sup>2</sup>, een frontbreedte van ca. 7,5m en omvat fraai afgewerkte wanden, vloer en systeemplafond met verlichting. Deze ruimte is misschien wat te ruim om uw werkzaamheden te verrichten daarom is er de mogelijkheden om het te verdelen in een goed verhuurbare winkelruimte met voorraadruimte van ca 100m<sup>2</sup>. Het pand beschikt over een eigen cv-installatie en gas- en elektra meter.

Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn er tal van mogelijkheden met deze ruimte. zo kan er in overleg met de gemeente Wijk bij Duurstede een woonruimte gerealiseerd worden. (zie hiervoor de bestemmingsregels van het vigerend bestemmingsplan centrum 1.

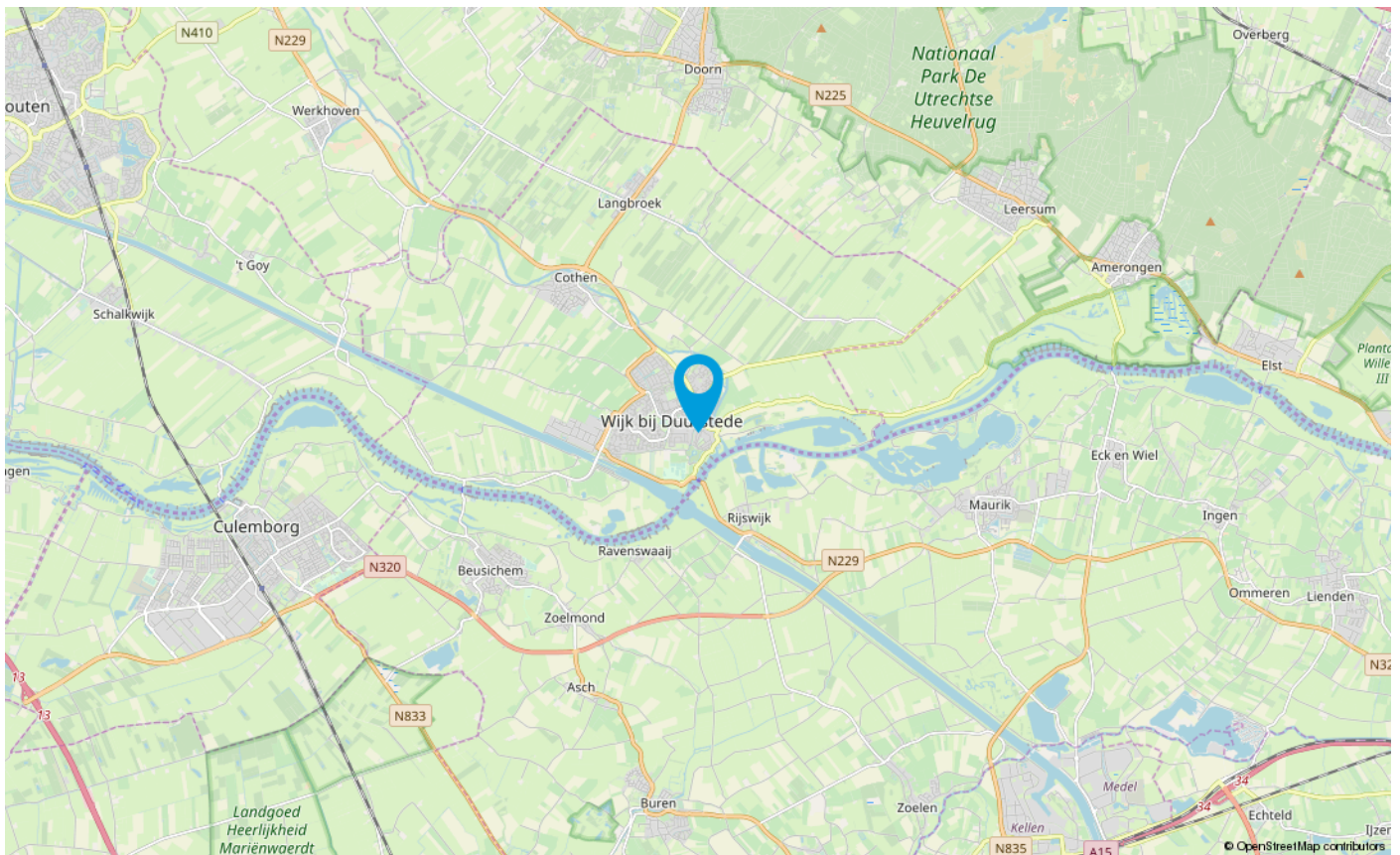
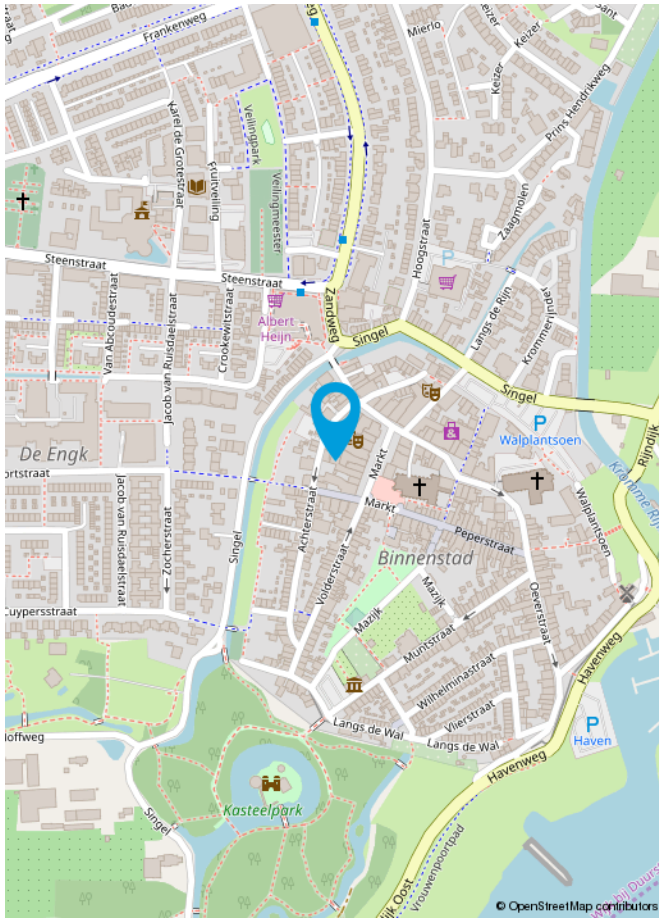








# LOCATIE







0 m 5 m 25 m

**12345**  
**25**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Streek

Perceel

Wijk bij Duurstede

B

1616

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.

## LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Achterstraat 21, 3961 BG WIJK BIJ DUURSTEDE**

Datum : **18 april 2019**

|                                                      | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Buiten</b>                                        |                                     |                                     |                          |                          |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Losse potten                                         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                                        |                                     |                                     |                          |                          |
| Alarminstallatie (winkel)                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Screens (serre)                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                       |                                     |                                     |                          |                          |
| gordijnrails                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gordijnen (van alle etages)                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| rolgordijnen                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vitrages (van alle etages)                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                      |                                     |                                     |                          |                          |
| Vloerbedekking / linoleum                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| parketvloer/laminaat                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                     |                                     |                                     |                          |                          |
| CV met toebehoren                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                        |                                     |                                     |                          |                          |
| Kachels                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>           |                                     |                                     |                          |                          |
| Keukenmeubel                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Combi)magnetron                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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"/> |
| Vaatwasser                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Afzuigkap / schouw                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koelkast / vrieskast                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wasmachine                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wasdroger                                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting, te weten</b>                         |                                     |                                     |                          |                          |
| Inbouwverlichting / dimmers                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



|                                                    |                                     |                                     |                          |                          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Opbouwverlichting                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>        |                                     |                                     |                          |                          |
| 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"/> |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |                                     |                                     |                          |                          |
| 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"/> |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |                                     |                                     |                          |                          |
| Isolatievoorzieningen                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |                                     |                                     |                          |                          |
| Schilderijophangstelsysteem                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Voor akkoord:

De verkoper(s)

De koper(s)

Naam: **mevrouw W.J. Barte**

Plaats:

Datum: ---

Plaats: ---

Datum: ---

Voor akkoord:

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner verkoper

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner koper

# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Wijk bij Duurstede / Binnenstad

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 22%

45 - 64: 34%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



49%



51%



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 233.000



# WAAROM WONEN IN WIJK BIJ DUURSTEDEN?

Wijk bij Duurstede is een bruisende stad gelegen aan de splitsing van de Rijn en de Lek in provincie Utrecht. Een stad met een belangrijke geschiedenis wat nog veel is terug te zien aan de speciale monumenten en gebouwen die te vinden zijn in de stad. Wijk bij Duurstede heette voorheen Dorestad en was in de 8 e en 9 e eeuw de grootste en rijkste plaats van Nederland en hét handelscentrum van Noord-West Europa.

Het stadje heeft een gezellige, historische binnenstad en ligt in een gevarieerd landschap. Schitterende rivieren en dijken, pittoreske dorpjes, kastelen, uitgestrekte weilanden en prachtige boomgaarden wisselen elkaar in alle windrichtingen af. Wijk bij Duurstede heeft de enige molen in Europa waar je onderdoor kunt rijden. Je kunt lekker genieten van de vele strandjes van de Uiterwaarden of een lekkere wandeling maken door de bossen of natuurgebieden.

## Natuurgebieden:

- Verschillende parkjes
- Wandelen naast het wandelgebied de Lek
- Natuurgebied de Kromme Rijn

## In totaal telt Wijk bij Duurstede 74 rijksmonumenten waaronder:

- Korenmolen Rijn en Lek
- Kasteel Duurstede met een stadstuin
- Historische walmuur

De bewoners in Wijk bij Duurstede zijn heel verschillend. Jong en oud, diverse etniciteiten, alleenstaand, samenwonend of gezinnen; ze wonen allemaal samen in Wijk bij Duurstede. Wijk bij Duurstede beschikt over diverse supermarkten en een diversiteit aan winkels, zodat u bijna alles bij u in de buurt kunt kopen en u betaalt geen parkeerkosten.

Ook voor gezellige, verscheidende restaurantjes en druk bezochte cafétjes kunt u in Wijk bij Duurstede goed terecht. Deze cafétjes en restaurants beschikken over gezellige terrasjes waar het met mooi weer goed vertoeven is en waar u lekker kunt relaxen of met uw vrienden kunt borrelen of kunt eten. Sportfaciliteiten zijn altijd in de buurt want in Wijk bij Duurstede zijn er diverse sporten te vinden zoals squashen, hockey, fitness, voetbal en nog meer!

Openbaar vervoer mogelijkheden zijn er in Wijk bij Duurstede genoeg, zo zijn er hele goede busverbindingen die zowel overdag als in de spits u snel de stad of juist weer thuis brengen.

Bovendien wordt er in Wijk bij Duurstede veel georganiseerd. Zo is er iedere eerste zondag van de maand een cultureel rondje door Wijk bij Duurstede, wordt er Jazz bij Duurstede georganiseerd, een Geraniummarkt, een brocante markt, Kleurrijk Wijk, Dance behind the Wall en nog veel meer.

Al met al een heerlijke stad om in te wonen!



# ONS TEAM

Winvest Onroerend Goed is gevestigd in Wijk bij Duurstede en bij ons bent u aan het juiste adres als u zoekt naar een makelaar die oog heeft voor de klant en die garant staat voor een prettige en actieve vlotte aan- en/of verkoop van uw woning.

Winvest Onroerend Goed is aangesloten bij de VBO-makelaardij brancheorganisatie, om ons verder te onderscheiden en onze deskundigheid en kwaliteit te onderstrepen.

Vol trots kunnen wij mededelen dat wij op Funda een score hebben van een verkoop gemiddelde van 9,1, waarbij wij het hoogst scoren op Deskundigheid, Service en Begeleiding.

Bij Winvest Onroerend Goed staat de klant centraal en wij begeleiden onze klanten tijdens

het aan/en/of verkoopproces van A-Z.

Winvest Onroerend Goed is een dynamisch, actief en regionaal opererend full service makelaarskantoor naar de wens van de klant anno NU. Niet alleen zijn wij gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling, huur- en verhuurbemiddeling maar zijn wij ook Register-Taxateur waardoor onze marktkennis altijd up-to-date is.

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele VBO-Makelaars. Wij werken met de Algemene Consumenten voorwaarden, opgesteld in samenwerking met vbo makelaar. U bent van harte welkom bij Winvest Onroerend Goed.

## Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur.  
Zaterdag van 10.00 tot 15.00 uur.

## Meer informatie

Wilt u meer informatie of wilt u een (vrijblijvende) afspraak maken?

Stuurt u ons dan een e-mail, bel of schrijft u ons! Wij presenteren u graag de werkwijze van onze marketinginstrumenten en het te behalen resultaat voor u!



Robbert May



Pieter Reinhard



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Er ontstaat dan een wilsovereenstemming'.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering van de woning, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen niet is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, dan zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer en zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt drie werkdagen (m.u.v. zon- en feestdagen) en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. De wijze waarop de koper dit moet mededelen aan de verkoper staat in de koopovereenkomst beschreven.

## Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn/haar rekening neemt. De kosten koper bedraagt circa 8-10 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning dan zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

## Wat betekent 'onder bod' zijn?

Onder bod betekent dat er een serieuze gegadigde is voor het huis. Iemand heeft een bod gedaan op de woning en een tegenvoorstel gekregen van de verkoper.

Kan je huis onder bod kopen?

Een huis te koop onder bod mag je nog bezichtigen. Je kan zelfs een eigen bod uitbrengen op de woning. Doe jij een veel hoger bod? Dan is het aan de verkoper om de onderhandelingen te stoppen met degene die jou voor was. Pas wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, kan er niemand meer tussenkomen. Toch komt dit maar weinig voor. De koper en verkoper zijn vaak mondeling al rond.

## Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij/zij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij/zij zijn/haar makelaar een tegenbod laat doen. Hij/Zij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. De makelaar mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen. Echter, de makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou tot prijsopdrijving kunnen leiden.

# AANDACHTSPUNTEN

## De notaris:

Over het algemeen heeft de koper de keuze voor een notariskantoor. Gebleken is dat sommige notariskantoren de voordelen voor koper combineren met (hogere) kosten voor verkoper. In het algemeen worden de in onderstaande clausule genoemde grenzen niet overschreden, echter, ter bescherming van onze opdrachtgever/verkoper nemen wij onderstaande clausule op in de koopovereenkomst:

“Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen:

- € 10,-- per telefonische overboeking;
- € 40,-- voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-/kredietverstrekker, per aflossing;
- € 140,-- per akte van gehele doorhaling;
- € 200,-- per akte van gedeeltelijke doorhaling

(bedragen zijn inclusief btw)

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.”

Let op: genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die over het algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de desbetreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de desbetreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van de koper.

## Financieringsvoorbehoud:

Het financieringsvoorbehoud is – indien overeengekomen – geldig voor een periode van 4 weken vanaf de datum van het bereiken van de mondelinge overeenstemming. In deze periode zal koper al het nodige (laten) doen en de benodigde stukken (waaronder een door beide partijen ondertekende koopakte) aan zijn hypotheekverstrekker aanleveren om een passend financieringsvoorstel te verkrijgen.

## Voorbehoud bouwkundige keuring:

Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst, zal de volgende clausule in de koopakte worden opgenomen:

“Koper is met verkoper overeengekomen de woning vooraf te laten keuren door een bouwkundige of een derde ter zake deskundige; door koper zelf aan te wijzen. De bouwkundige keuring wordt uitgevoerd vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst of binnen de wettelijke bedenkttermijn”.

## De waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen door de koper wordt door deze binnen een vastgestelde termijn (vier weken) na het bereiken van overeenstemming een waarborgsom gestort op een rekening van de notaris. Dit betreft een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing), komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van de notariële overdracht (transport); de lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

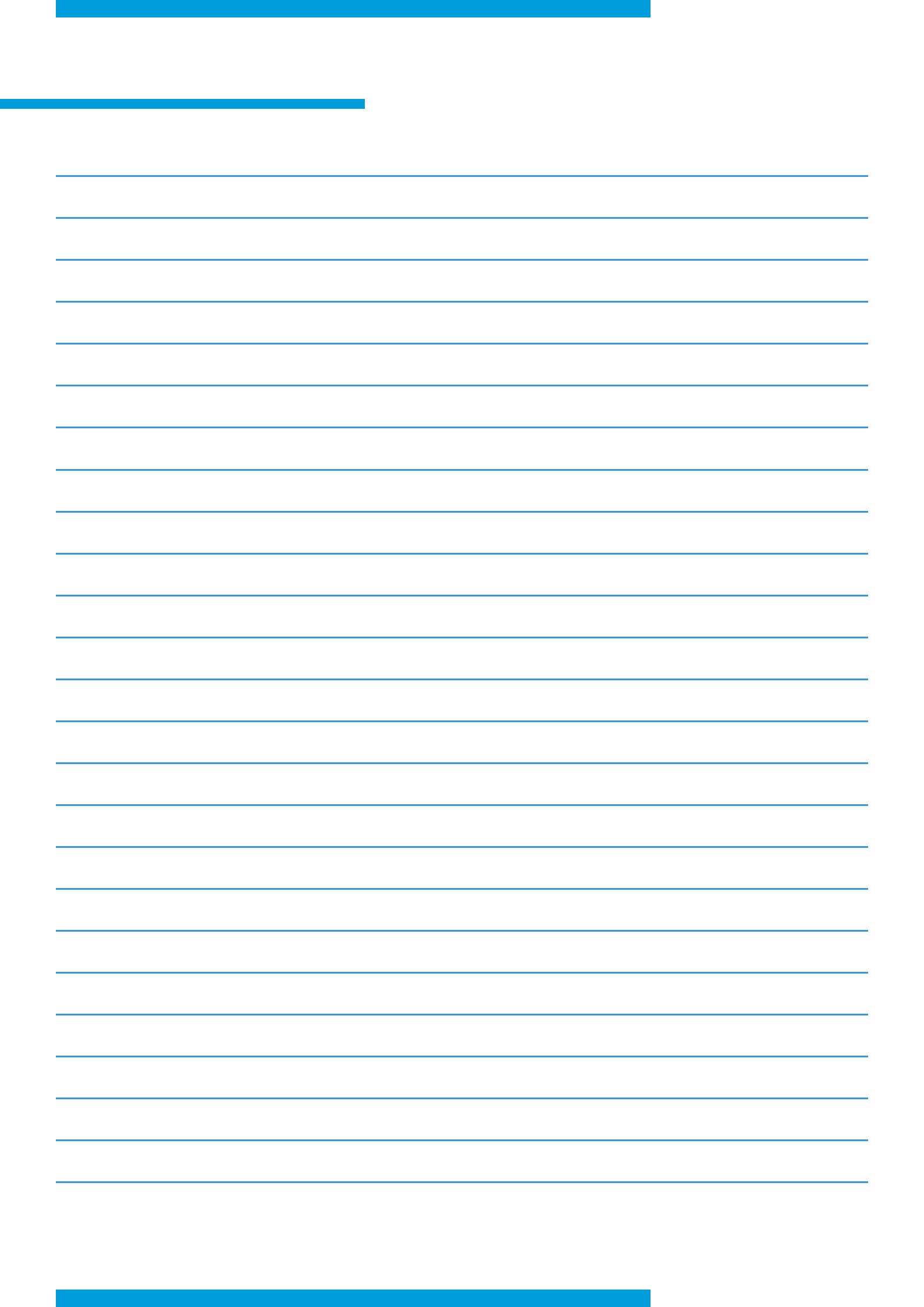
## Inspectie:

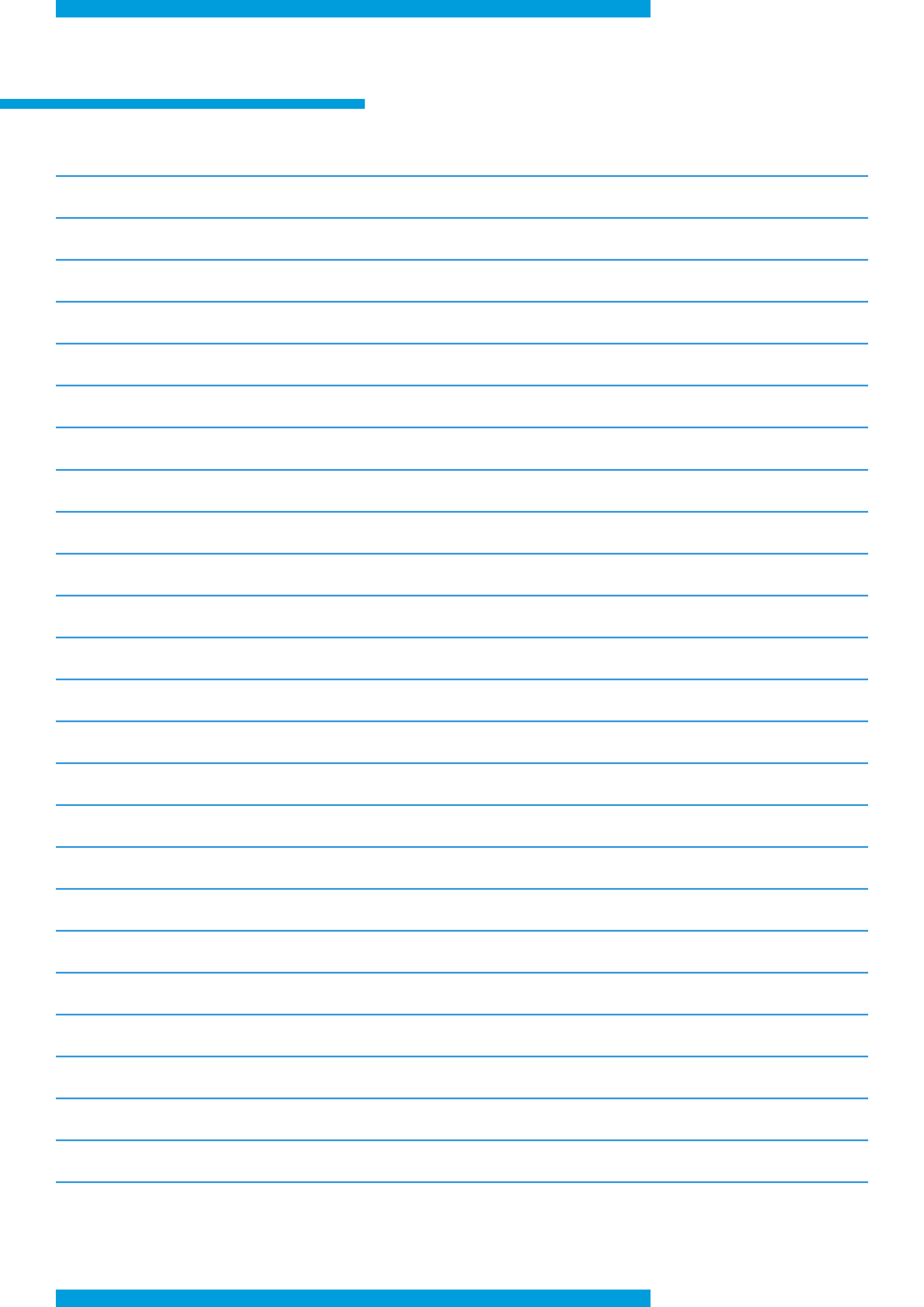
Voorafgaand aan de oplevering kunnen de kopers de gekochte zaak inspecteren.

## Gas, water en elektra:

Partijen dienen er zelf zorg voor te dragen dat zij zich aanmelden bij de nutsbedrijven als vertrekkende, dan wel nieuwe bewoner/contractant. De aanmelding dient uiterlijk 2 weken vóór de transportdatum te gebeuren. Tijdens de inspectie kunnen de meterstanden van gas, water en elektra worden opgenomen op de daarvoor bestemde mutatieformulieren van de nutsbedrijven en door partijen “voor akkoord” worden ondertekend.











**INTERESSE IN DIIT UNIEKE PAND?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS  
KANTOOR**

