



VRAAGPRIJS € 577.500 K.K.

VITRUVIUS 24
3962SC WIJK BIJ DUURSTED



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 577.500,- k.k.
Elektra	€ 54,-
Gas	€ 85,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	237 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
Inhoud	590 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

KENMERKEN

CV ketel	Daalderop HP cube
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Strak afgewerkte twee onder één kap

Als u op zoek bent naar een instapklare woning voor u en uw gezin dan kan dit de woning zijn waar u naar op zoek bent.

Deze geschakelde twee onder één kap woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'De Geer' en heeft ruimte voor het hele gezin. Met een inpandige garage, 3 slaapkamers, ruime zolder en een onderhoudsarme tuin heeft u alles wat u nodig heeft.

Naast een vrij uitzicht aan de voorzijde over een royaal speelveld is de woning ook nog strak en hoogwaardig afgewerkt met gladde plafonds en wanden. Aan de voorzijde van de woning is een moderne woonkeuken gelegen die is uitgerust met een kook(schier)eiland.

Maar niet alleen de keuken is een heerlijke plek om tot ontspanning te komen. In verlenging van de keuken is de tuingerichte woonkamer gelegen met een prachtig gestileerd plafond voorzien van inbouwverlichting.

De gehele begane grondvloer is uitgerust met een strakke tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

De tuingerichte woonkamer is voorzien van twee openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de aanpandige garage die van alle gemakken is voorzien.

Zoekt u een woning waarbij u een werkkamer of kantoor wilt realiseren? Dan is deze woning daar zeer geschikt voor.

Maten en cijfers:

Inhoud: 590m³

Woonoppervlak: 145m²

Bijzonderheden

- De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming;
- De woning is fraai gelegen met vrij uitzicht;
- Strakke afwerking van het geheel;
- Moderne keuken aan de voorzijde van de woning;
- De kastenwand is geplaatst in een koof met ledverlichting die u kunt aanpassen aan de sfeer van het moment;
- Voorbereide aanpandige garage die u eenvoudig tot de woning kunt betrekken;
- Garage voorzien van twee lichtkoepels en elektrisch bedienbare hefdeur.

Bent u benieuwd hoe deze woning in het echt is?

Maak dan snel een afspraak en wij leiden u graag rond.

Wilt u eerst nog even wat meer informatie?

Lees dan even verder in deze brochure en laat deze woning u verbazen.

"Gelegen in populaire wijk 'De Geer', met 3 slaapkamers, ruime zolder en een heerlijke tuin is dit de ideale woning voor u en uw gezin"



Welkom bij de Vitruvius 24

'De Geer' is een populaire woonwijk in Wijk bij Duurstede met huizen die gebouwd zijn in Romaanse stijl.

Alle straatnamen in deze wijk zijn ook terug te leiden uit de Romeinse geschiedenis. Vitruvius bijvoorbeeld was een architect in de Romeinse tijd en liet een boek na, wat de basis was voor de renaissancebouwkunst en die van het classicisme.

Maar naast dat hier de Romeinse geschiedenis goed terug komt is het ook een populaire wijk voor gezinnen. Er zijn diverse speelvelden en de wijk is centraal gelegen. Op loopafstand is er een supermarkt en een winkelcentrum voor al uw dagelijkse boodschappen.

Als u bij de woning bent aangekomen valt het royale oprit gelijk op. Hier heeft u de ruimte voor het parkeren van meerdere auto's

De voortuin is onderhoudsarm maar strak aangelegd wat al een goed beeld geeft van wat u van de hele woning kunt verwachten.

De aanpandige garage is voorzien van een grijs getinte tegelvloer, twee dakkoepels, warm- en koudwater aansluiting en een geïsoleerde automatisch bedienbare hef(garage)deur.



Entree

Na binnenkomst ervaart u gelijk al de ruime opzet van de woning en de strakke afwerking. De hal is licht afgewerkt en biedt via de vaste trapopgang toegang tot de eerste etage.

Verder vindt u hier ook de meterkast, garderobe en het moderne toilet.



Woonkamer

Via de hal krijgt u toegang tot het woongedeelte van de woning.

Deze woning is super strak en hoogwaardig afgewerkt met gladde plafonds en wanden. Al het schilderwerk en stucwerk is strak gespoten.

De aansluitende woonkamer biedt een zee van ruimte en is strak en luxe afgewerkt met twee openslaande tuindeuren naar de op het zuid-westen gesitueerde achtertuin, een fraai gestileerd plafond met inbouwverlichting en de directe toegang tot de aanpandige garage.

De gehele begane grond vloer is uitgerust met een strakke tegelvloer voorzien van vloerverwarming.





Woonkeuken

Via de doorloop naar de voorzijde van de woning komt u aan in de lichte en moderne woonkeuken met kook(schier)eiland.

De keuken is voorzien van een fraai in composiet uitgevoerd aanrechtblad met rvs spoelbak die is voorzien van een luxe mengkraan, quooker en zeepdispenser.

Het 5 pits gaskookstel met het in het plafond geïntegreerde wasemkap is een lust voor het oog en zijn strak afgewerkt.

Voorts beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur waaronder: een vaatwasmachine, koel- en vrieskast, oven, combimagnetron en voldoende kastruimte. De ramen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van moderne breed gestileerde luxaflexen.





De tuin

De achtertuin is onderhouds arm ingericht met keurig tegelwerk en voldoende groen.

De tuin is voorzien van tuinverlichting en een sproeinstallatie wat zorgt dat het gras en de beplanting er fraai bij blijven liggen.



Begane grond

Vitruvius 24 te Wijk bij Duurstede
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Eerste etage

Via de vaste trap in de hal komt u terecht op de eerste etage van deze woning. Ook deze verdieping kenmerkt zich door de strakke en tijdloze afwerking van het geheel met strak stuc- en (spuit)schilderwerk en een fraaie laminaatvloer over de gehele verdieping.

De verdieping heeft drie ruime slaapkamers, waarvan één met inloopkast. Alle kamers zijn licht en strak afgewerkt met hardstenen vensterbanken en fraaie raamafwerking.

Tevens heeft de verdieping een aparte toiletruimte die ook geheel betegeld is en voorzien van een vrijhangend toilet en fontein.





De badkamer

De lichte en moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een bad, douche en dubbele wastafel.



Eerste etage

Vitruvius 24 te Wijk bij Duurstede
Eerste verdieping



Tweede etage

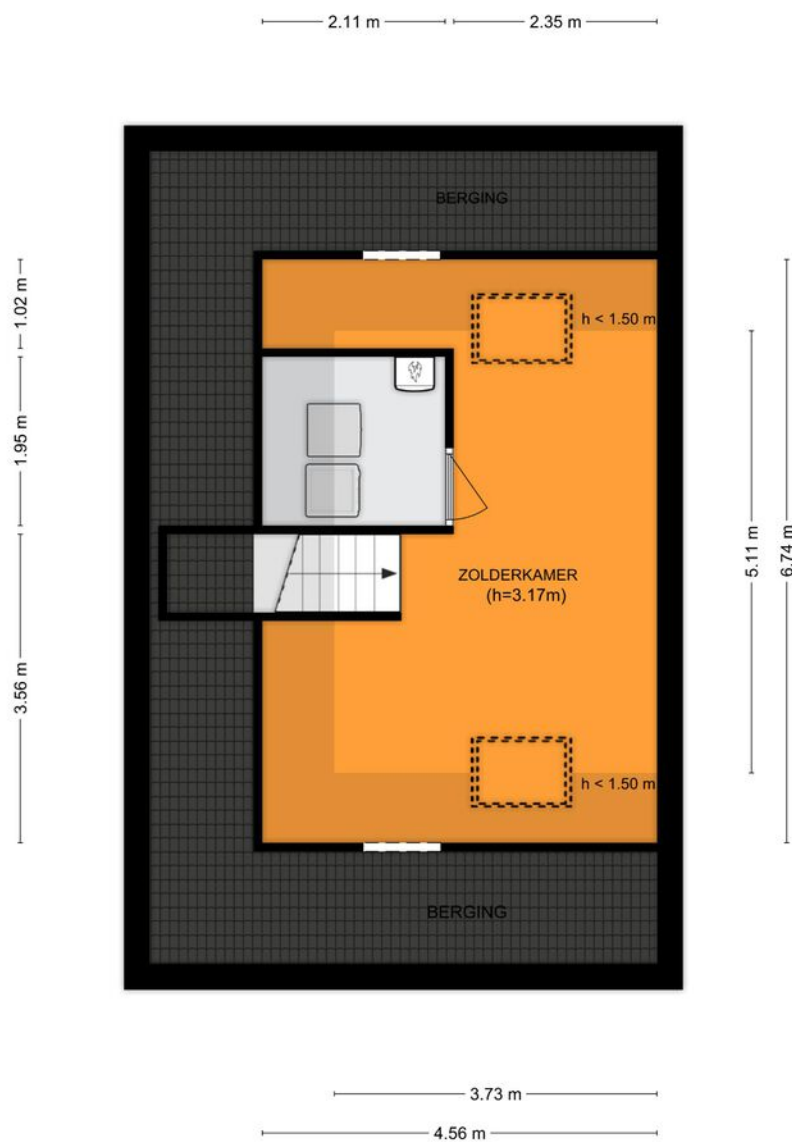
Deze verdieping is bereikbaar door middel van een vaste trap en is geheel vrij indeelbaar.

Deze ruime verdieping is voorzien van twee dakramen en een aparte ruimte voor de cv installatie en is voorzien van witgoedaansluitingen.



Tweede etage

Vitruvius 24 te Wijk bij Duurstede
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Tekenplan vastgoedpresentatie
Wiekenweg 56-G
3815 KL Amersfoort
info@tekenplan.nl



MEETCERTIFICAAT CONFORM BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE

Type meting: Meetcertificaat A, gebouw op locatie gecontroleerd.
Opgemaakt door: Tekenplan vastgoedpresentatie
Gecontroleerd door: Mevr. J.P. Stuivenberg
Datum: vrijdag 8 mei 2020
Ingemeten door: Tekenplan vastgoedpresentatie

OBJECT GEGEVENS

Adres: Vitruvius 24
Plaatsnaam: Wijk bij Duurstede
Type object: Woning

BEPALING OPPERVLAKE EN INHOUD

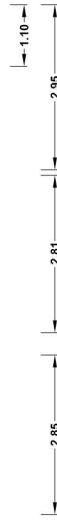
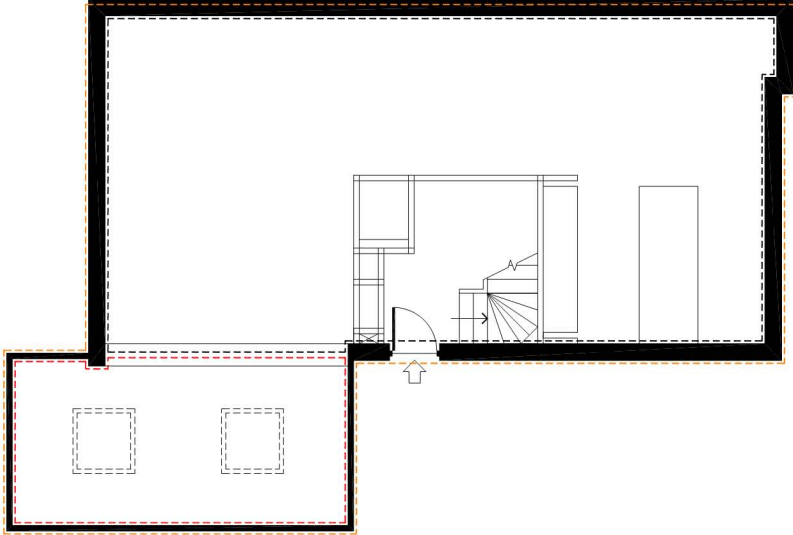
Gebruiksoppervlakte wonen: 144,5 m²
Overige inpandige ruimte: 18,1 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: -
Externe Bergruimte: -

Bruto inhoud Hoofdgebouw: 590 m³
Bruto inhoud Bijgebouw: -

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' and 'd' followed by a horizontal line.

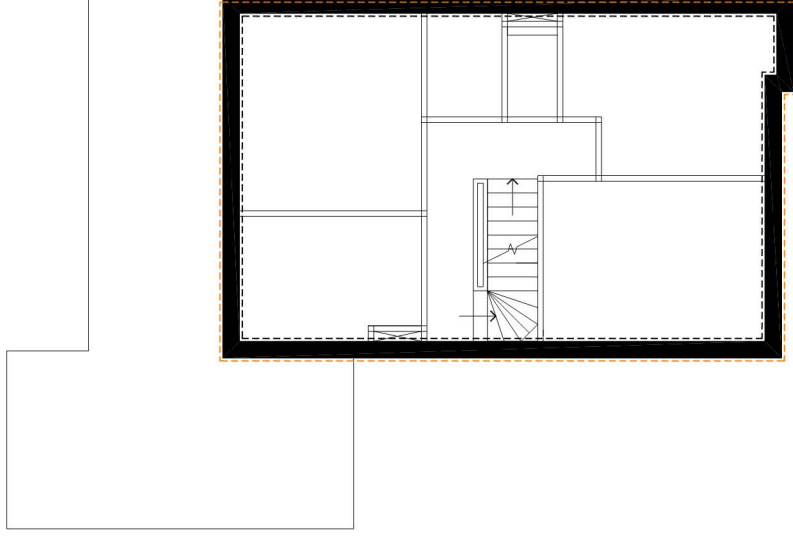
Dhr. Ing. R. de Groot
Tekenplan vastgoedpresentatie

Voor de berekening van de vloeroppervlakten en inhoud is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de oppervlakte en inhoud zijn berekend volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleent, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



Begane grond

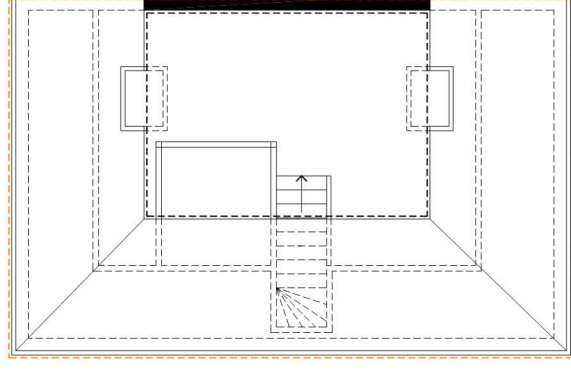
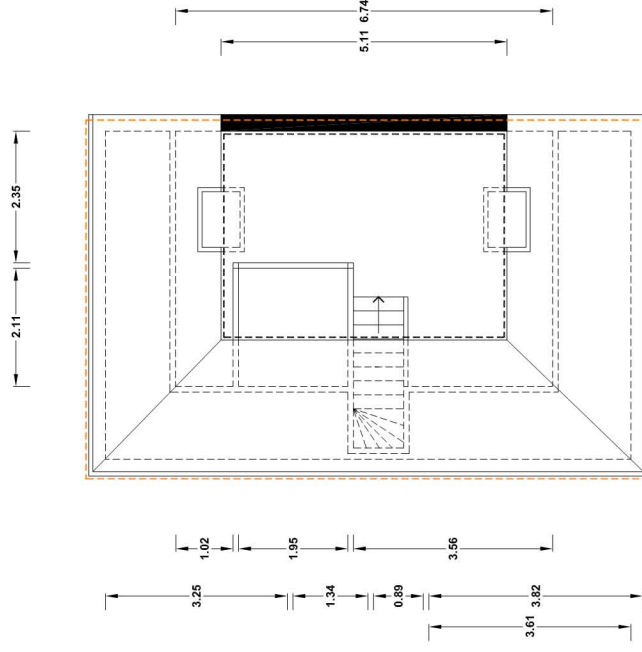
area 18.14 area 70.19 area 97.61



Eerste Verdieping

area 55.26 area 63.36

Vitruvius 24 te Wijk bij Duurstede



Tweede Verdieping

area 19.06 area 63.04

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijk bij Duurstede

C

7195

kadaster

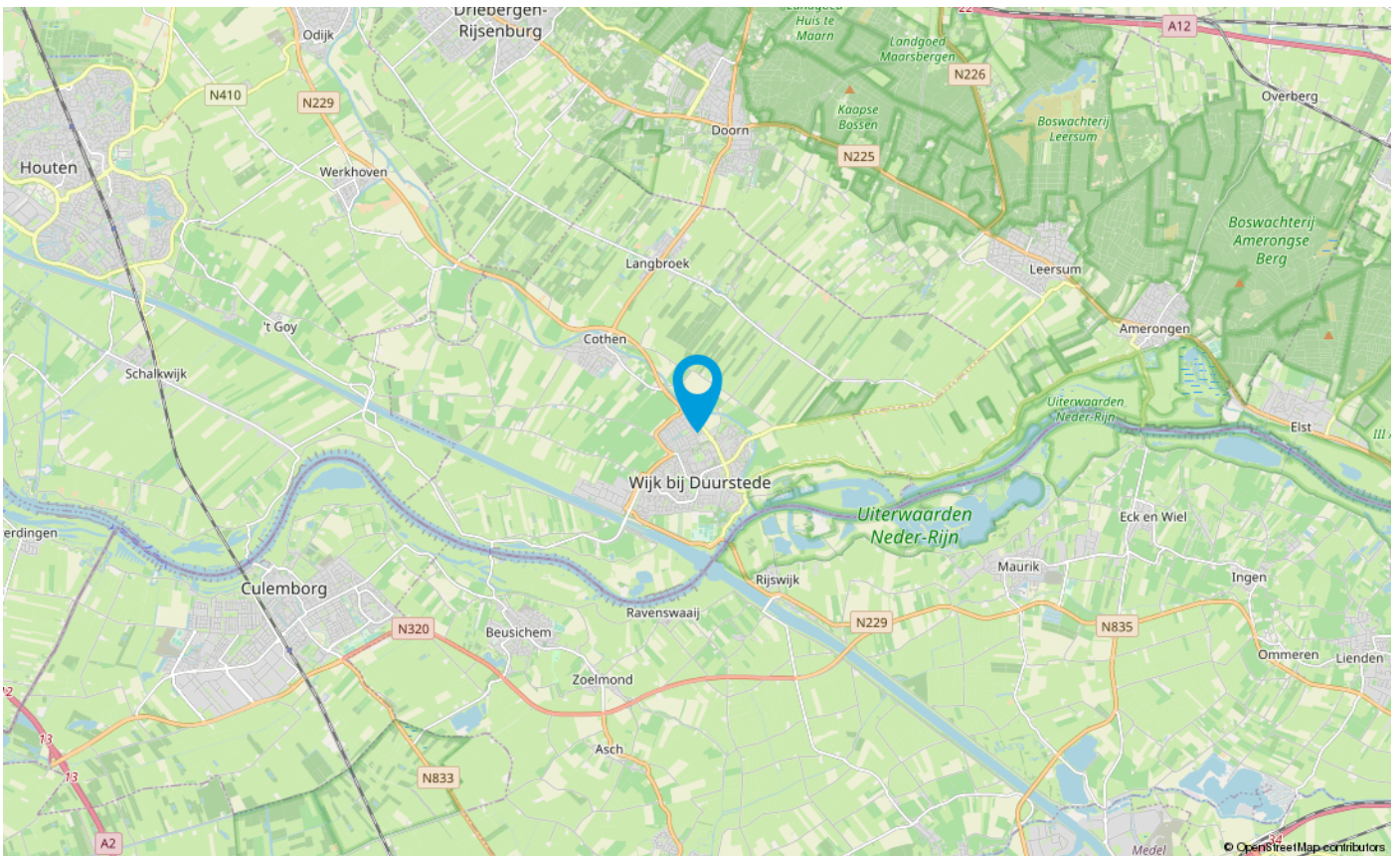
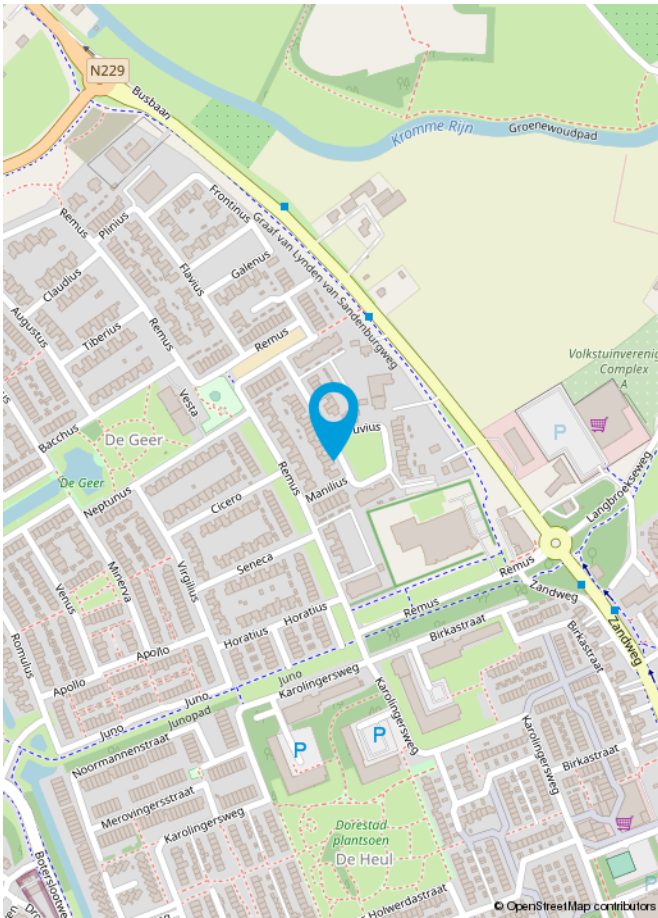
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2020

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



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Wijk bij Duurstede

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 19%

45 - 64: 33%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 50%

Koop / huur



Koop: 93%

Huur: 7%



50%



50%



1,7 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 455.000

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Vitruvius 24, 3962 SC WIJK BIJ DUURSTEDE

Datum :

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/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Haardhout opslag	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen (overname bespreekbaar)	☐	☒	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën / lamellen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐

Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Waterontharder systeem	☐	☐	☒	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:

Plaats:
Datum:

Plaats:
Datum:

Naam:

Plaats:
Datum:

Naam:

Plaats:
Datum:

*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2019, versie 2019_1.*



Rijksoverheid

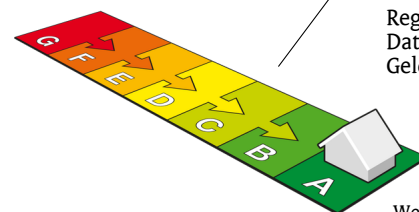
Energie label woning

Vitruvius 24

3962SC Wijk bij Duurstede

BAG-ID: 0352010000011148

Veel besparingsmogelijkheden



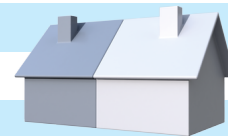
Energie label A

Registratienummer 819507167
Datum van registratie 11-05-2020
Geldig tot 11-05-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



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

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

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

Goedgekeurd door:

Naam Sebastiaan Boon
Examennummer 4039
KvK nummer 52602591

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

Disclaimer

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

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

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



Rob van Gorkum



Nigel May



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 4% van de koopprijs. Onder 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?

Neen. 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.

Financieringsvoorbepaling:

Het financieringsvoorbepaling 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 DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR

