



VRAAGPRIJS € 540.000 K.K.

KLIPPER 37 **WIJK BIJ DUURSTEDEN**



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 540.000,- k.k.
Elektra	€ 40,-
Gas	€ 75,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1987
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	277 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	118 m ²
Inhoud	488 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas HR CV Combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel

KENMERKEN

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Jouw Nieuwe Thuis in Wijk bij Duurstede

Welkom bij Klipper 37, een charmante twee-onder-een-kapwoning, perfect voor gezinnen met kinderen of voor (door-)starters. Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk De Horden, biedt deze woning jou een ideale woonomgeving. Met een royaal woonoppervlak van 118 vierkante meter en een prachtige achtertuin op het zuiden, is er volop ruimte om van je nieuwe huis een echt thuis te maken. De woning beschikt over een unieke verlengde hal/entree. Wil je de originele garage-indeling terug? Dat kan eenvoudig worden aangepast.

****Bijzonderheden:****

- Rustige ligging met vrij uitzicht
- Royale woonoppervlakte inclusief voormalige garage
- Zuidelijk gelegen achtertuin, ideaal voor zonliefhebbers
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- 11 zonnepanelen

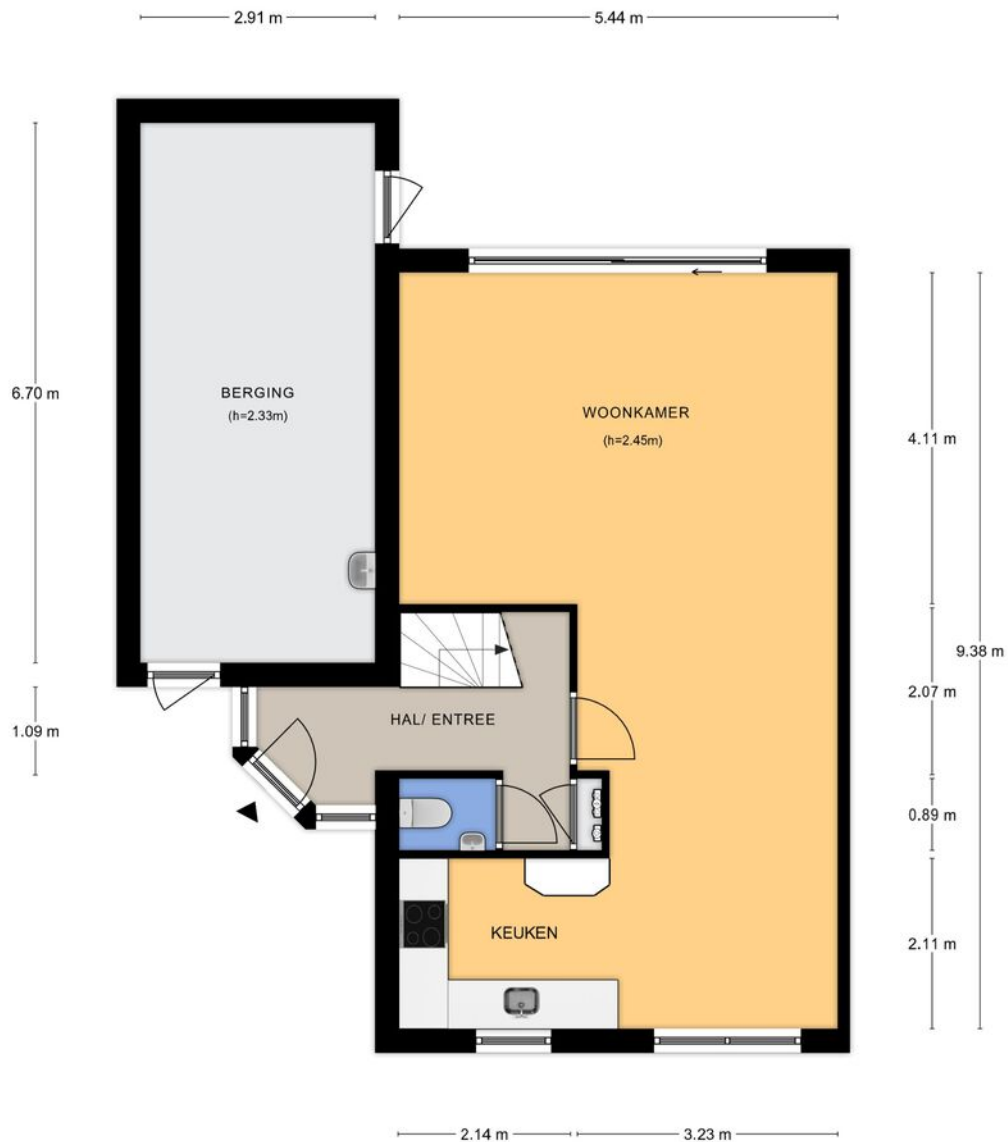
"Een twee onder één kap met tuin op het zuiden en ruime achterom".





PLATTEGROND

Klipper 37 te Wijk bij Duurstede
Begane grond



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



Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal krijg je direct toegang tot de berging (voormalige garage), het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De hal leidt je ook naar de gezellige woonkamer met zicht op de achtertuin.







De woonkamer en open keuken

De woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de schuifpui loop je zo het terras op en de zonnige achtertuin in. De open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en een wasemkap.





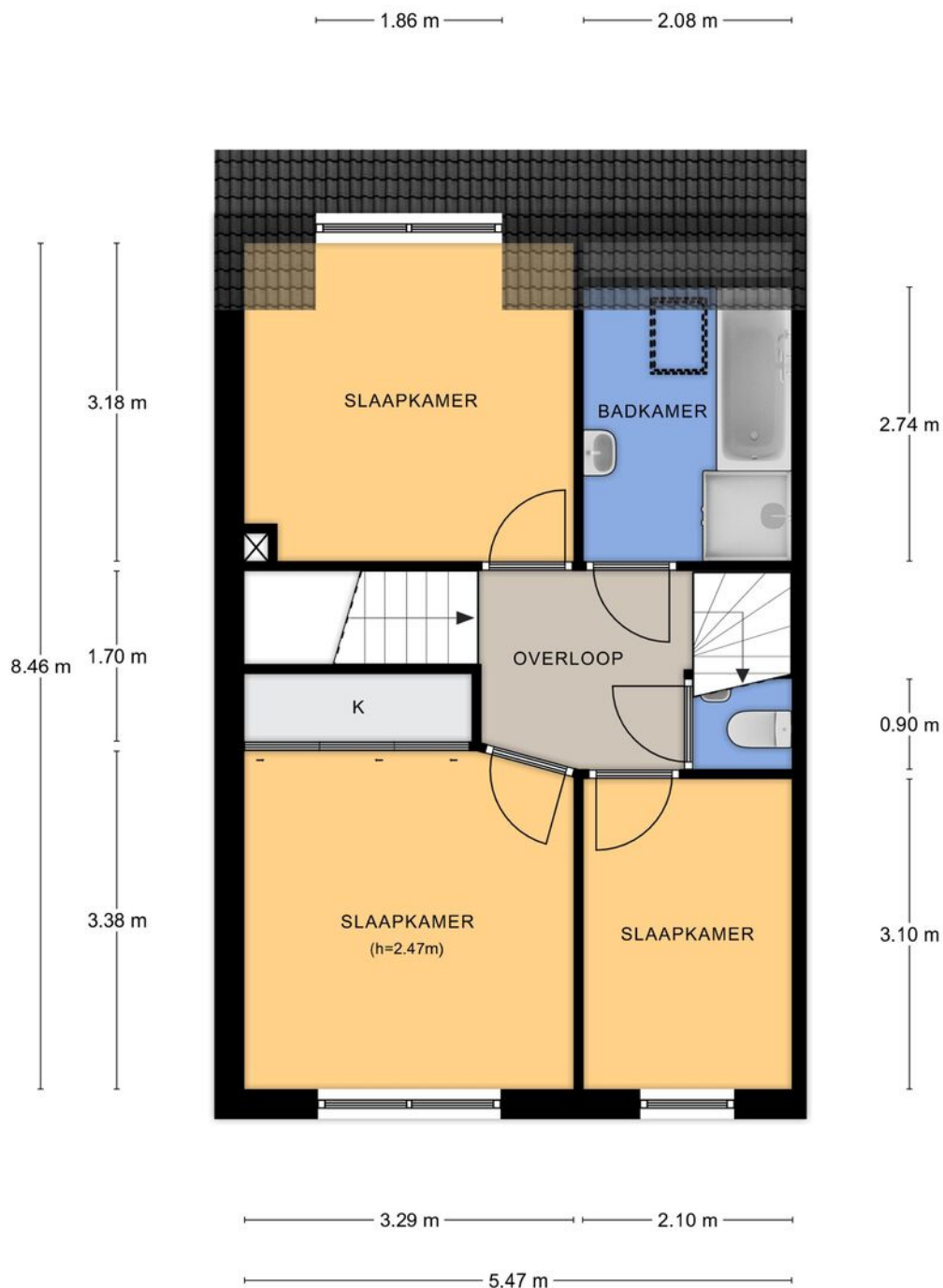






PLATTEGROND

Klipper 37 te Wijk bij Duurstede Eerste verdieping



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

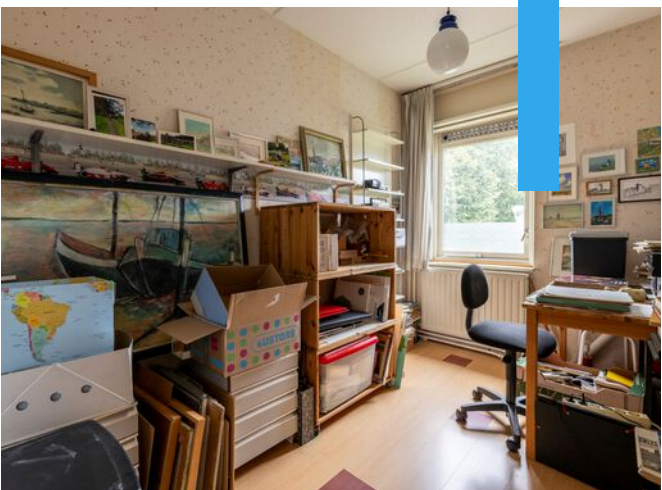


Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je een volledig betegelde badkamer met douche, wastafel en bad. Er zijn drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde zijn gelegen en één aan de achterzijde van de woning. Naast de opgang naar de eerste verdieping is het 2e toilet gesitueerd.

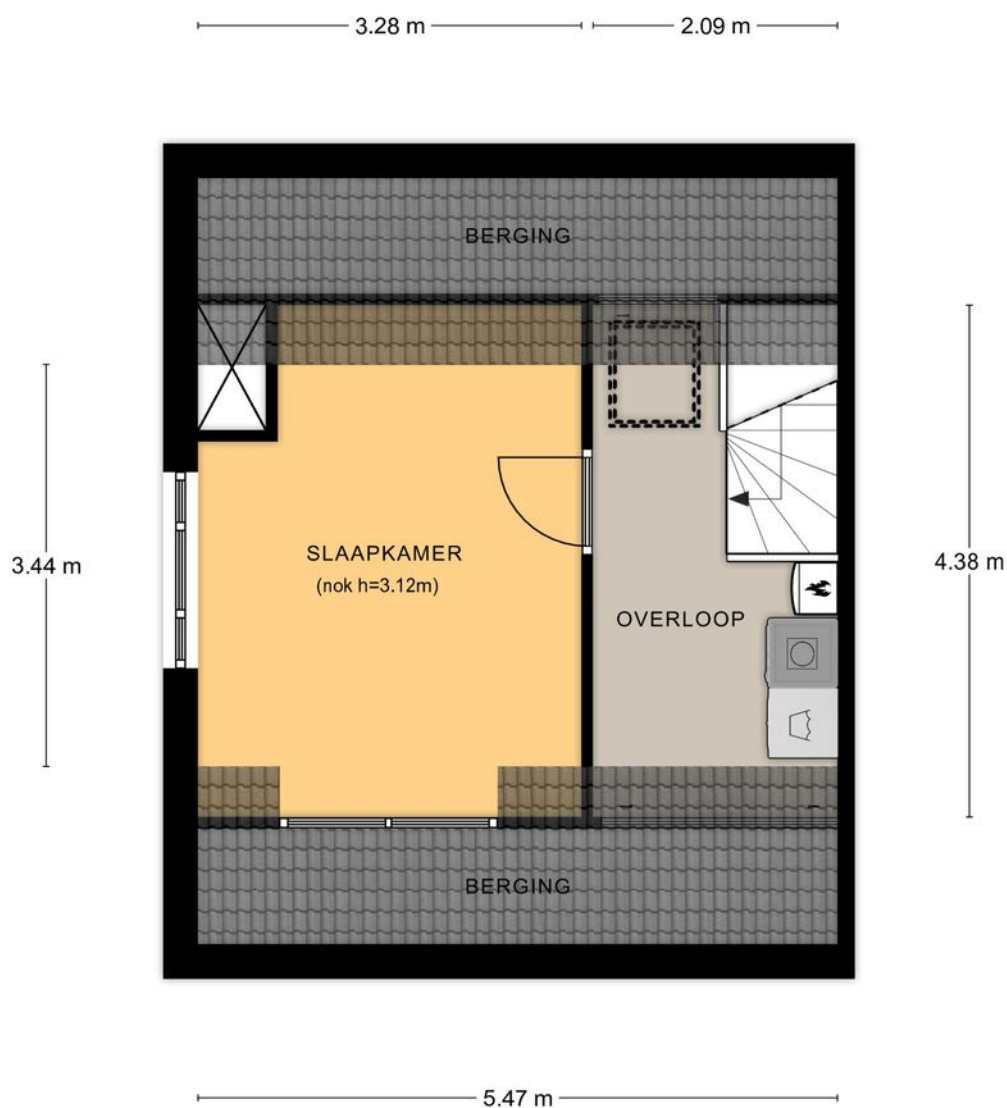








Klipper 37 te Wijk bij Duurstede
Tweede verdieping



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



Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een nog ruimere slaapkamer met een dakkapel, perfect voor bijvoorbeeld een ouderslaapkamer of voor een kantoor. Daarnaast is er een overloop met witgoedaansluitingen en de cv-opstelling.

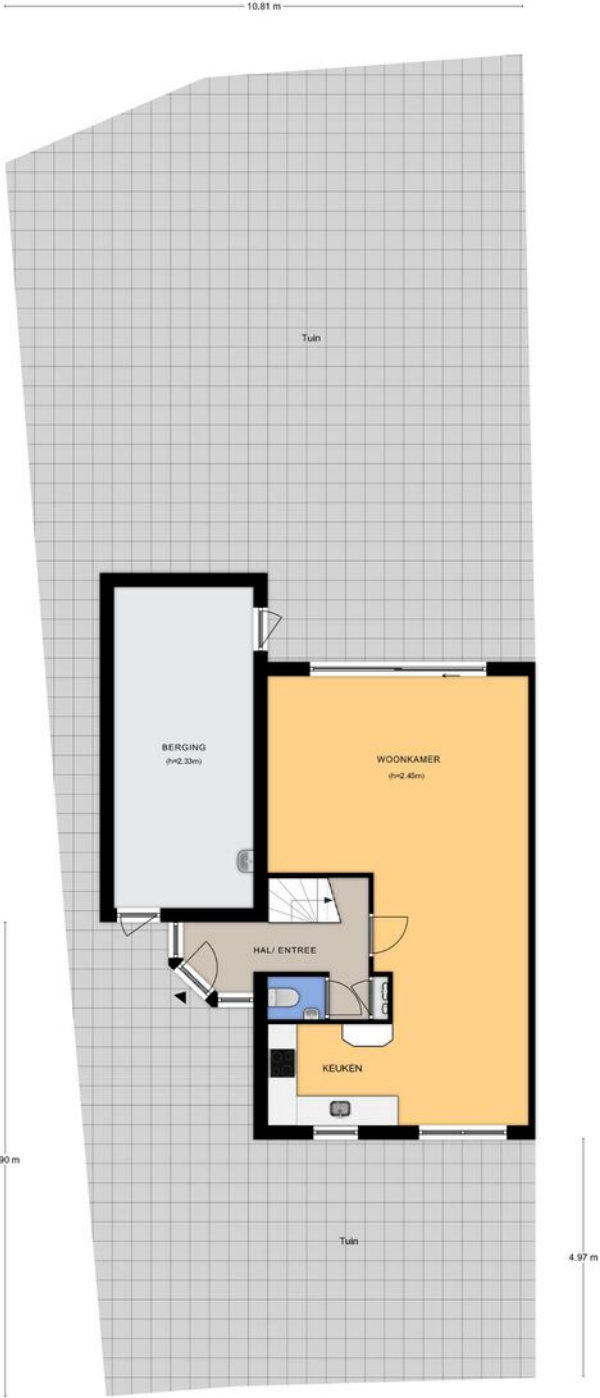






PLATTEGROND

Klipper 37 te Wijk bij Duurstede
Tuin



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



De brede achtertuin is gesitueerd op het zuiden. De tuin is via een achterom te bereiken wat het onderhoud van de tuin vereenvoudigt.

Op het terras kan je lang van de zon genieten en als het te warm wordt dan zorgt het zonnescherm voor de schaduw.







KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: info Prospect



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

3597

kadaster

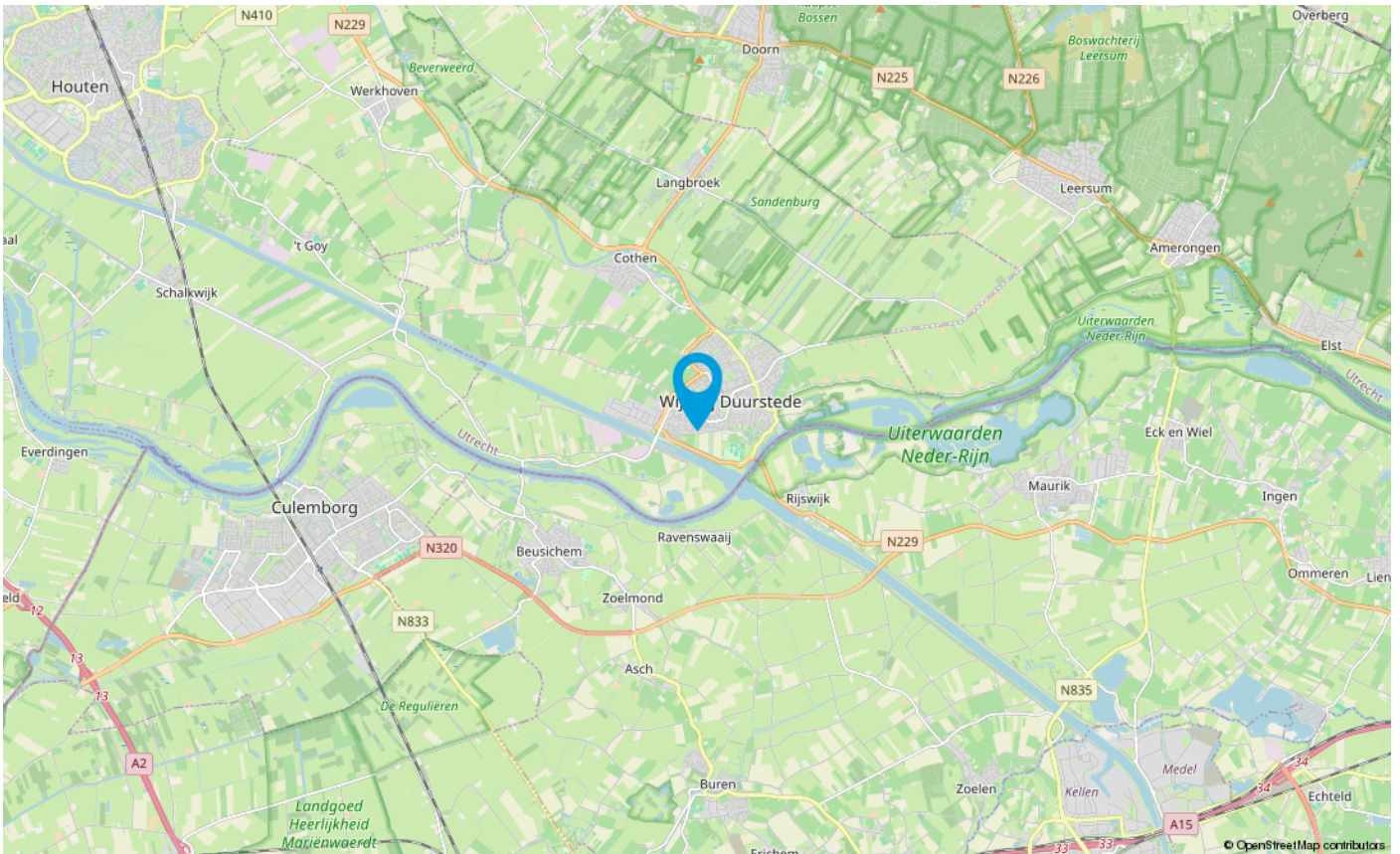
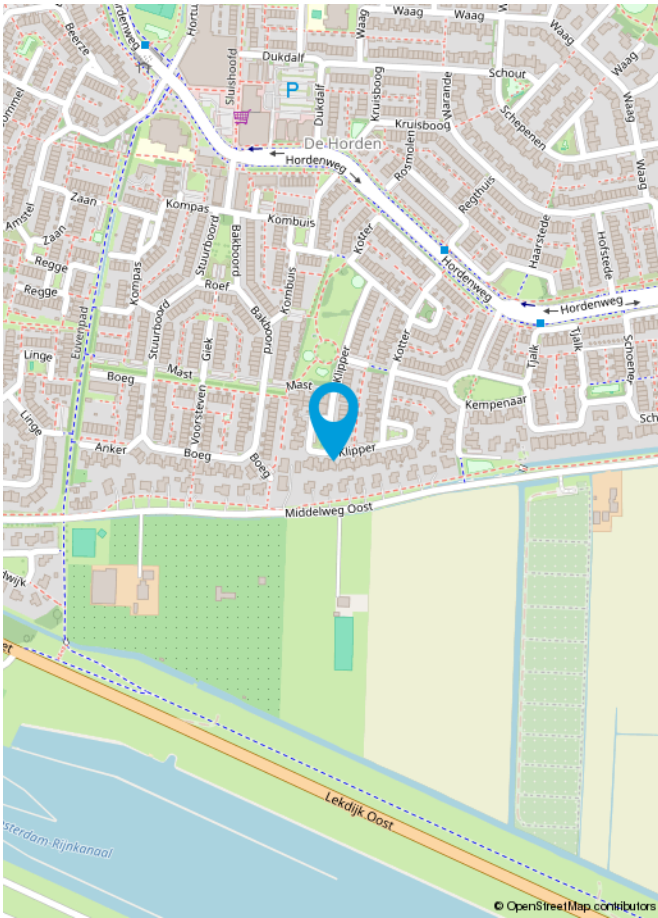
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



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 dorpen, 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!



Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie				Installaties			
1	Gevels		+/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
2	Gevelpanelen	n.v.t.		8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
3	Daken		+/- + ++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
4	Vloeren		+/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
5	Ramen		+ ++	11	Koeling	Geen koeling	
6	Buitendeuren	-	+/- + ++	12	Zonnepanelen	3740 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

22,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Naam		Examennummer
	Klipper 37		PL de Vreede
	3961KH Wijk bij Duurstede		2572.5812.3415
BAG-ID: 0352010000003436			
Detailaanduiding	Bouwjaar	1987	
	Compactheid	1,77	
	Vloeroppervlakte	118m ²	
Woningtype			



Naam		Examennummer
PL de Vreede		2572.5812.3415
Certificaathouder		
Energietabel Deskundige		
Inschrijfnummer	KvK-nummer	
EPG2022-69W	85722022	
Certificerende instelling		
EPG-Certificering		
Soort opname		
Basisopname		



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Klipper 37, 3961 KH 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	☒	☐	☐	☐
Plantenbak met water in achtertuint	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen 11stuks	☒	☐	☐	☐
Woning				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Sloten en overige beveiligingen en inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens slaapkamer achterzijde	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
4 pits inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Wasemkap	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Close inn boiler	☒	☐	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐

Verlichting, te weten

Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Werkbank garage	☒	☐	☐	☐

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Deel I Vragen met betrekking tot de woning

Doel vragenlijst

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

In de vragenlijst wordt de term “woning” gebruikt. De term “woning” moet ruim worden uitgelegd. De term “woning” in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de “lijst met bijzonderheden/aanvullingen” die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres	Klipper 37
Postcode/woonplaats	3961KH – Wijk bij Duurstede
Soort woning	2/1 kap woning
Bouwjaar	1987

2. Aankoop en gebruik

a.	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: afspraken/regelingen over het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen, etc.) Zo ja, welke afspraken: Rabatdelen schutting achter grenzend aan het perceel van de Middelweg Oost 18 WbD zijn van de Klipper 37.	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
c.	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? Zo nee, hoe staan de terreinafscheidingen dan?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
d.	Staan uw gebouwen/bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
e.	Zijn er geschillen tussen u, en bijvoorbeeld uw burens, ten aanzien van de aangrenzende percelen? (Denk hierbij o.a. aan: onenigheid over de erfafscheiding, perceelgrenzen etc.)	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten.
Is een van de navolgende zaken u bekend:

a.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond)	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

e.	Er is sprake van erfpacht of opstalrecht (doorhalen wat van toepassing is) Zo nee, kunt u doorgaan met vraag f. Zo ja, graag de volgende vragen beantwoorden:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
	• De te betalen canon bedraagt: €			
	• Per welke datum kan de canon worden aangepast:			
	• Is deze eeuwigdurend?	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
	• Zo nee, wat is de einddatum:			
	• Bestaat de mogelijkheid om de canon (eeuwigdurend) af te kopen?	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
	• Zo ja, voor welk bedrag:			
	• Is de erfpacht afgekocht?	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
	• Zo ja, wat is de einddatum:			
	• Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
	• Zo ja, voor welk bedrag: €			
f.	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning)	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
g.	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
h.	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
i.	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
j.	Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo ja, welk recht of welke verplichting?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
4. Huur / verhuur				
	Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? Bij nee, kunt u doorgaan met vraag 5. Bij ja, graag de onderstaande vragen beantwoorden.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
a.	Verhuurd/gehuurd/in gebruik gegeven: _____			
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren: _____	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend

d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren: _____	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, welk bedrag: € _____	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren: _____	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
5. Publiekrechtelijke beperkingen				
Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? Zo ja, graag hieronder aanvinken wat van toepassing is ☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden) ☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied) ☐ onteigening ☒ Overige (zie eigendomsinformatie) → Huisvestingswet 2014 is van toepassing		☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
6. Procedures				
Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.		☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? Zo ja, graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren. wij hebben in het voorjaar van 2023 bezwaar aangetekend. In mei 23 ontvingen we het besluit van belastingdienst dat de waarde was verlaagd van € 488000,- naar € 465000,-		☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
7. Btw-heffing				
Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop? (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)		☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
8. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)				
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? Graag het bedrag noteren: € 255.508,- Garantie tegen onderverzekering ja ☒ nee ☐			
9. Aanschrijvingen				
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, graag schriftelijke documenten toevoegen.		☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

11. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaars) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaars (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?
Zo nee, dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.
Zo ja, dan de VvE-checklist invullen en vervolgens verdergaan met vraag 12.

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

12. Onderhoudscontracten, garanties

a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel of zonnepanelen)
Zo ja, kan de koper dit contract overnemen?
(zo ja, dan graag contractdocumenten toevoegen)

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

☐ ja

☐ nee

☐ niet bekend

b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. SKW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler)
Zo ja, welke?

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

c. Bent u in het bezit van een SKW-certificaat
Zo ja, dan graag het certificaat toevoegen

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

Zo ja, staat het op uw naam?

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

13. Particuliere woningverbetering

a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?
Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?
(zo ja, dan graag documenten toevoegen)

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

☐ ja

☐ nee

b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?

☐ ja

☐ nee

☐ niet bekend

c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?

☐ ja

☐ nee

☐ niet bekend

Zo ja, bij welke bank: _____

d. De werkzaamheden beginnen op: _____

14. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ja

☒ nee

☐ niet bekend

15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is het u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als rijksmonument/ beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand?

Zo ja, wat is het monumentnummer?

☐ ja ☒ nee ☐ niet bekend

16. Verbouwingen

- a. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor een (omgevings)vergunning nodig was?
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?
Aanpassen van de entree en de garage.
(zo ja, dan graag kopie van de (omgevings)vergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)
- b. Heeft u (een) verbouwing(en) uitgevoerd waarvoor geen (omgevings)vergunning nodig was?
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?

(zo ja, dan graag kopie van relevante documenten toevoegen)
- c. Heeft de vorige eigenaar al dan niet vergunningsplichtige verbouwwerkzaamheden uitgevoerd?
Zo ja, welke en wanneer hebben deze plaatsgevonden?

(zo ja, dan graag kopie van de omgevingsvergunning(en) en andere relevante documenten toevoegen)

☒ ja ☐ nee ☐ niet bekend

☐ ja ☒ nee ☐ niet bekend

☐ ja ☒ nee ☐ niet bekend

17. Gebruik

- a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?
Woonhuis
- b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?
- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?
Woonbestemming
- d. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)?
Zo ja, wat voor overlast?
- e. Zijn er ontwikkelingen bekend die de woonsituatie zullen beïnvloeden?
Zo ja, welke ontwikkelingen?

☒ ja ☐ nee ☐ niet bekend

☐ ja ☒ nee ☐ niet bekend

☐ ja ☒ nee ☐ niet bekend

Staat:

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met ja beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst

18. Fundering, kruipruimte, kelder

a.	Op welke manier is de woning gefundeerd? (op staal, betonpalen, houten palen etc.)			
b.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, welke en wanneer speel(t)de dit?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Ligt uw woning in een gebied met funderingsproblemen?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Zijn er indicaties van funderingsproblemen bij gelijksoortige panden in de directe nabijheid van de woning?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
e.	Is de kruipruimte vochtig of met water? Beschrijf de situatie:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
f.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
g.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water? n.v.t.	☐ ja	☐ nee	☐ niet bekend
h.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☐ ja	☐ nee	☒ niet bekend

19. Gevels

a.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken? Zo ja, namelijk (en wanneer):	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is of die regelmatig terugkomt? Zo ja, namelijk (en wanneer):	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Is er voor zover u bekend sprake van chlorideschade/roestvorming (betonrot)? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

e.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer? ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
----	--	--------------------------------	--	---

20. Kozijnen, deuren en ramen

a.	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Ontbreken er sleutels? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Is in de gehele woning dubbel glas aanwezig? Zo nee, welke ruimtes wel?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
d.	Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)? Zo ja, welke: Voorraam ter plaatse van de etenstafel (rechtterruit van buitenaf gezien)	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
e.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
f.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd? April 2021 En is dit schilderwerk door een erkend schildersbedrijf uitgevoerd?	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend

21. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Is schimmelvorming aanwezig? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend? Zo ja, waar:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo ja, welke en waar:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
e.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zo ja, welke ruimtes? Woonkamer, keuken, hal	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend

f.	De verdiepingsvloer van de eerste woonlaag (begane grond) is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			
g.	De verdiepingsvloer van de tweede woonlaag is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			
h.	De verdiepingsvloer van de derde woonlaag is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.: De kwaliteit hiervan is: ☐ slecht ☒ goed			
22. Sanitair en keuken				
a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? neen Zo ja, welke?			
b.	Hoe oud is de badkamer? 1987			
c.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling? 2000			
d.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ? koelkast 2000; oven en vaatwasser 2022; kookplaat 2024 Is er sprake van garantie? ja Zo ja, voor welke apparatuur geldt dit: Vaatwasser en oven (fabrieksgarantie) Kookplaat (fabrieksgarantie) en tot wanneer geldt de garantie? onbekend			
e.	Functioneert alle inbouwapparatuur? Neen , Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? wasemkap functioneert niet.			
f.	Heeft u een kokend waterkraan bijvoorbeeld Quooker kraan of iets soortgelijks? Neen Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan? Close-inn boiler 2012			
23. Daken				
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo ja, waar en wanneer: Garage dak, voor 2021	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
b.	Is het u bekend dat de vorige eigenaar last van lekkages aan de daken had? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

c.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? Zo ja, waar en wanneer: Garagedak is vernieuwd in augustus 2021	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
d.	Is het u bekend dat vorige eigenaren de daken al eens (gedeeltelijk) heeft laten vernieuwen/repareren? Zo ja, waar en wanneer:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
e.	Is er sprake van platte daken en zo ja, waar bevinden deze daken zich (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? Garage augustus 2021 Zo ja, hoe oud is/zijn het dak/de daken:	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
f.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten? Dakgoot voor ter plaatse van het rechterraam 1^e verdieping. Mogelijk lekkage in zinken dakgoot	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
24. Installaties				
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van/tegen de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, cv, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? Zo ja, wanneer en wat: tijdens plaatsen keuken 2000 + 2021 Hoeveel groepen heeft de groepenkast 8 Hoeveel aardlekken heeft de groepenkast 1 en zijn deze werkzaam Ja Heeft de groepenkast een hoofdschakelaar? Ja /nee /nvt	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
c.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? Zo ja, welke: garage	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
e.	Is er vloerverwarming aanwezig? Zijn er gebreken aan de vloerverwarming? Pomp vervangen 09-2024 Is de vloerverwarming bij of hoofdverwarming? Bij- ☒ Hoofdverwarming ☐	☒ ja	☐ nee	☐ n.v.t.
f.	Moet de cv-ketel meer dan één keer per jaar worden bijgevuld? Zo ja, hoe vaak en is de oorzaak bekend?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

g.	Is de cv-ketel in eigendom of lease? eigendom Naam leasemaatschappij Maand bedrag Aanvang leasetermijn Duur lease termijn Wat is het merk, type en bouwjaar van de cv-ketel? Intergas, kompakt, HRE 36/30a CW5 Installatiejaar: maart 2024 Wat is de datum van het laatste onderhoud? maart 2024 En door welk (gecertificeerd) installatiebedrijf is dit uitgevoerd? Wouterse Installatie en Onderhoud te Houten.			
h.	Is er sprake van een ander verwarmingssysteem? Warmtepomp ☐ Houtkachel ☐ Hybride ☐ Anders ☐	☐ ja	☒ nee	☐ n.v.t.
i.	Is de warmtepomp eigendom of lease? Naam leasemaatschappij Maand bedrag Aanvang leasetermijn Duur lease termijn Wat is het merk, type en bouwjaar van de warmtepomp?			
j.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? nee (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, audio, ventilatie e.d. automatisch). Zo ja, fuctioneert dit systeem naar behoren? Zo nee, toelichting: Hoe oud is dit systeem ongeveer?			
k.	Zijn er rook/koolmonoxyde melders op iedere verdieping aanwezig? ja Zo ja, hoe oud zijn de rook/koolmonoxyde melders?			
25. Afvoeren				
a.	Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: n.v.t.			
b.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? Is er nog een septictank of beerput aanwezig? Zo ja, op welke wijze wordt het afvalwater dan afgevoerd?	☐ ja ☐ ja ☐ ja	☒ nee ☒ nee ☒ nee	☐ niet bekend
c.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toevoegen.				

26. Verontreinigingen

a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo ja, kent u de veroorzaker van deze verontreiniging Zo ja, waarom is daar een sterke kans op? _____ Zo ja, waaruit bestaat de verontreiniging? _____	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Zo ja, dan graag toelichten bij bijzonderheden/aanvullingen	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd / geschoond / verwijderd? Graag documenten toevoegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat)	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de cv-ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbest golfplaten e.d. Zo ja, welke en waar?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

27. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, aangetast door:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
b.	Zijn er problemen (geweest) met planten en/of ongedierte in/rondom het perceel of aangrenzend oppervlaktewater? (Denk hierbij aan invasieve exoten als de Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw, ambrosia, grote waternavel, processierups, muskusrat, etc.). Zo ja, welke:	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? nee			☐ niet bekend
d.	Is er sprake van loden leidingen in de woning? n.v.t. Zo ja waar?			☐ niet bekend
e.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? Hoeveel parkeervergunningen kunnen er aangevraagd worden? Wat zijn de kosten per vergunning per jaar?	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend

28. Bouwtechnische keuring

a.	Is er een bouwtechnisch rapport van de woning? Zo ja, graag een kopie toevoegen.	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
----	---	--------------------------------	--	---

29. Energiebesparende maatregelen

a.	Is er een energielabel aanwezig? Zo ja, het Energielabel heeft registratienummer: Zo ja het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen Zo nee, overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
b.	Is er sprake van een Nul-op-de-Meter-woning of een energieneutrale woning? Zo ja, graag documenten toevoegen. Ga hierna verder met vraag 28 f	☐ ja	☒ nee	☐ niet bekend
c.	Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wat voor isolatie, welke ruimtes en wanneer is deze aangebracht: Conform bouwjaar.	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
d.	Is er sprake van dakisolatie? Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht: Conform bouwjaar.	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
e.	Zijn de gevels geïsoleerd? Zo ja, wat voor isolatie en wanneer is deze aangebracht: Conform bouwjaar.	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend
f.	Welke voorzieningen zijn er nog meer aangebracht voor energiebesparing en/of een gezond binnenklimaat? (Denk hierbij aan warmte-terugwin-voorzieningen, warmtepomp, zonnepanelen, vraaggestuurde ventilatie met CO2-sturing etc.)			
g.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? nee Zo ja, waar bevindt deze zich? Blijft deze achter?			
h.	<i>Zijn er zonnepanelen geïnstalleerd?</i> <i>Wat is het merk van de zonnepanelen? Q-Cell Peak Duo G9 340Wp FB Mono Paneel</i> <i>Zo ja, Hoeveel zonnepanelen? 11</i> <i>Datum installatie: 1 juni 2021 en door welk bedrijf Nuytgroep B.V.</i> <i>Functioneren alle zonnepanelen? ja</i> <i>Blijven alle zonnepanelen achter? ja</i> <i>Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?</i> <i>(Wat is het Wat Piek vermogen?) 340 wp</i> <i>Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja</i> <i>Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?</i> <i>Aantal kWh: 3870.6 kWh (2023)</i> <i>Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 12 jaar product garantie (en lineaire prestatiegarantie 25 jaar)</i>	☒ ja	☐ nee	☐ niet bekend

	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? neen Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? n.v.t.			
--	--	--	--	--

30. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

a.	Onroerendzaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: 2024	€ 557,58		
b.	Onroerendzaakbelasting bij <u>een niet-woning</u> 				

31. Energie, televisie en internet

a.	Bij welk energieleverancier neemt u energie af? EigenWijkse energie	
b.	Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks?	€ 115,00
c.	Dit bedrag heeft betrekking op: gas en licht Wat is het elektriciteitsverbruik volgens uw laatste jaarafrekening: Kwh Wat is het gasverbruik volgens uw laatste jaarafrekening m³ Maandbedrag waterverbruik: euro	
d.	Wat is uw jaarverbruik voor: Gas m³ Elektriciteit kWh Water m³	
e.	Wat is de jaarlijkse terugave van elektriciteit hoog tarief	laag tarief
f.	Met hoeveel bewoners bewoont u de woning? Aantal: 1	
g.	Welke internet-/televisieaansluiting is er? ☐ kabel ☐ koper ☒ glasvezel	

32. Nadere informatie

	Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.
--	--

Lijst met bijzonderheden/aanvullingen (n.a.v. bovengestelde vragen deel I)

Vraagnummer	Bijzonderheden/aanvullingen

ONS TEAM

Winvest Makelaardij is gevestigd in Wijk bij Duurstede en bij ons ben je aan het juiste adres als je 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 jouw woning.

Wij zijn aangesloten bij de VBO-makelaardij brancheorganisatie, om ons verder te onderscheiden en om 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 Makelaardij staat de klant centraal en wij begeleiden onze klanten tijdens

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

Winvest Makelaardij 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, maken taxatierapporten op, waardoor onze marktkennis altijd up-to-date is. Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en jij de zekerheid hebt dat je niet te duur koopt en dat jouw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van een professionele VBO-Makelaar. Wij werken met de Algemene Consumenten voorwaarden, opgesteld in samenwerking met VBO makelaar.

Je bent van harte welkom bij Winvest Makelaardij.

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur.

Zaterdag van 10.00 tot 15.00 uur.

Meer informatie

Wil je meer informatie of wil je een (vrijblijvende) afspraak maken?

Stuur ons dan een e-mail, bel of schrijf ons! Wij presenteren je graag de werkwijze van onze marketinginstrumenten en het te behalen resultaat voor jou!



Robbert May



Anita May



Nigel May



Lizzy van Rijnberk

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 eerdergenoemde 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.

LET OP!

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 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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.

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;

Tevens kan de koper rekening houden met de kosten voor het laten uitvoeren van een bouwkundig inspectierapport alsmede de kosten voor het laten opmaken van een taxatierapport ten behoeve van de financiering.

Onder 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 een huis, die onder bod is, kopen?

Een huis die te koop staat en die al onder bod is, 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 je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij/zij jouw 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:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-/kredietverstrekker, per aflossing;
- € 185,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling
- (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht)

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 tot 6 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 koopovereenkomst 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 bedenktijd”.

Notaris keuze

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

De waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen door de koper wordt door deze binnen een vastgestelde termijn van 7 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 notariële levering wordt de koper in de gelegenheid gesteld de gekochte zaak te 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 worden de meterstanden van gas, water en elektra opgenomen in het opleverinspectierapport en door partijen “voor akkoord” ondertekend.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS
KANTOOR

