

Woninginformatie



Verlengde Herenstraat 95 Sappemeer



Welkom bij de

VERLENGDE HERENSTRAAT 95 te SAPPEMEER

Mede namens de verkopers heten wij je van harte welkom. Met veel plezier geven wij je een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan jouw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij je over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, roerende zaken en veelgestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heb je uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om je te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer je vragen hebt over deze woning dan staan wij je uiteraard graag te woord. Heb je serieuze belangstelling en wil je tot aankoop overgaan, dan nodigen wij je uit om een bieding uit te brengen en jouw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Vind je het prettig om eerst jouw financiële zaken inzichtelijk te krijgen? Dan bieden wij je de mogelijkheid voor een vrijblijvend adviesgesprek met onze hypotheekadviseur.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met je meedenken en op zoek gaan naar een geschiktere woning.

Wij zijn je graag van dienst!

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies

info@dijkstramakelaardij.nl





Omschrijving

Aan de Verlengde Herenstraat 95 in Sappemeer, op een landelijke locatie, ligt deze vrijstaande woning. Hier geniet je van de rust van het buitenleven, terwijl alle voorzieningen van Sappemeer om de hoek liggen. Deze woning beschikt over zowel een slaapkamer als een badkamer op de begane grond, ideaal voor gelijkvloers wonen. Met een royale stenen garage, zonnepanelen en tal van recente verbeteringen is dit de perfecte plek voor iedereen die op zoek is naar een instapklaar huis met volop mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

Eerst enkele pluspunten op een rij:

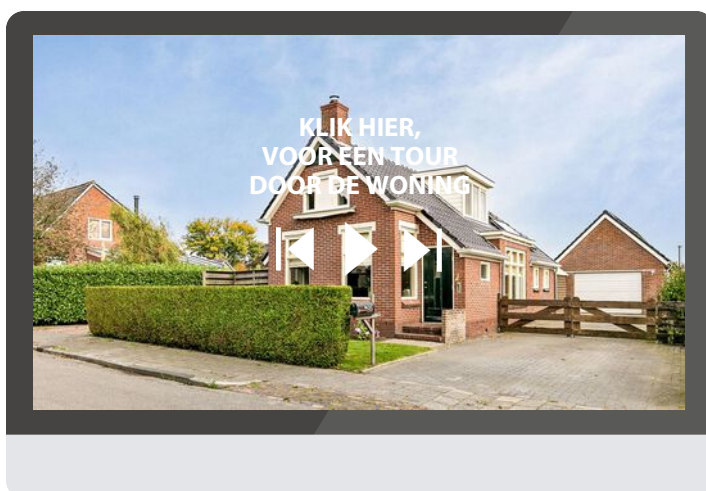
- + Grote stenen garage van 44 m² met een zolderkamer van 20 m²,
- + Garage voorzien van elektra (krachtstroom) en water.
- + 12 zonnepanelen en 24 heatpipes voor energiezuinig wonen.
- + Zonneboiler met 200-liter boiler vat voor extra besparing op energiekosten.
- + Waterontharder aanwezig.
- + Nieuw pannendak met isolatie, geplaatst in 2008.
- + Moderne keuken, volledig vernieuwd in 2022.
- + Twee kunststof dakkapellen, onderhoudsarm.
- + Slaap- en badkamer op de begane grond, perfect voor

gelijkvloers wonen.

INDELING

Bij binnenkomst kom je in een compacte entree die toegang biedt tot een lichte woonkamer, waar een sfeervolle houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een eetkamer, perfect voor gezellige diners en

Vraagprijs € 375.000,- k.k.





Omschrijving

bijeenkomsten. Aan de achterzijde van de woning ligt de moderne keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd en voorzien is van een inductieforneus met oven, vaatwasser en witgoed aansluitingen. Naast de eetkamer vind je de badkamer, voorzien van een douchecabine, toilet, ligbad, wastafel met meubel en mechanische ventilatie. De slaapkamer van 12 m², ideaal voor gelijkvloers wonen, ligt direct naast de keuken.

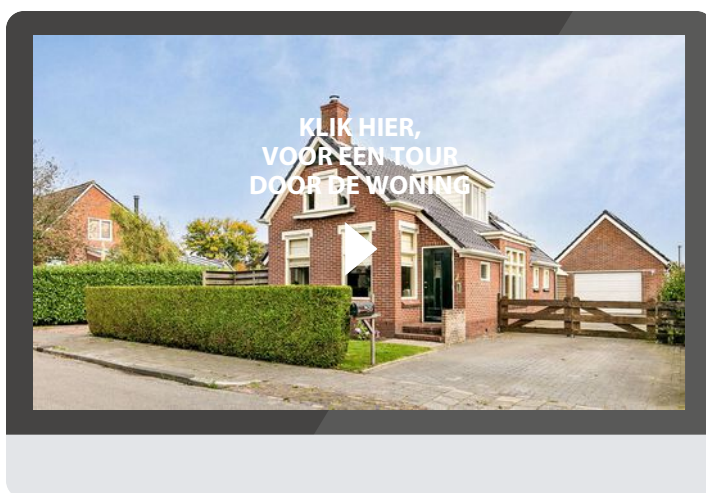
Op de eerste verdieping zijn er twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste 21 m² en de tweede 13 m² groot is. Beide kamers zijn voorzien van kunststof dakkapellen, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Het dak is van buitenaf geïsoleerd voor extra comfort.

RONDOM DE WONING

De woning beschikt over een ruime, onderhoudsvriendelijke achtertuin die veel privacy biedt. Hier kun je optimaal genieten van het buitenleven, dankzij de royale tuin die is voorzien van een groen gazon en een mooi aangelegde border. Ook is er een ruime overkapping, waardoor je het hele jaar door buiten kunt zitten. De grote stenen garage van 44 m² is voorzien van elektra (met

krachtstroom) en water, en beschikt over een zolderkamer met een kunststof dakkapel. Achter de garage bevindt zich een extra houten berging van circa 9 m², voorzien van elektra, ideaal voor opslag of extra klusruimte.

Vraagprijs € 375.000,- k.k.





Omschrijving

SAPPEMEER

Sappemeer is een dorp met diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten, allemaal op korte afstand van de woning. De woning ligt landelijk, tussen de uitgestrekte landerijen, waardoor je volop van de rust en ruimte geniet. Toch zijn alle dagelijkse behoeften binnen handbereik. Het NS-treinstation Hoogezand-Sappemeer bevindt zich op korte afstand, waardoor je ook zonder auto gemakkelijk kunt reizen. Daarnaast is Groningen met de auto in 15 minuten te bereiken. Hier ervaar je het beste van twee werelden: landelijk wonen met de stad op korte afstand.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze veelzijdige woning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de vele mogelijkheden die dit huis te bieden heeft!

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE

103 m²

INHOUD

381 m³

PERCELOPPERVLAKE

564 m²

Algemene gegevens:

Bouwjaar: 1930
Soort woning: eengezinswoning
Type woning: vrijstaande woning

Energie:

Verwarming: c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label: B

Rondom de woning:

Tuin: achtertuin, voortuin
Ligging: oost
Garage: vrijstaand steen

vraagprijs € 375.000 k.k.

aanvaarding: in overleg

Dijkstra Makelaardij Financieel Advies

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in jouw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar je juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team van 12 medewerkers staat voor je klaar om je volledig te ondersteunen.

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Als NVM makelaardij kennen wij als geen ander de woningmarkt in het Westerkwartier in Groningen. Met meer dan 50 jaar ervaring in deze regio mag je van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. De NVM geeft richtlijnen, waaraan wij ons conformeren. Ook heeft de NVM een onafhankelijke geschillen commissie. Uiteraard maken wij gebruik van het unieke uitwisselingsstelsel van de NVM en van FUNDA.

Ook voor financieel advies kun je bij ons terecht. Onze hypotheekadviseur brengt graag jouw financiële situatie in kaart en verzorgt jouw hypotheek. Op die manier weet je precies waar je aan toe bent. Ook verzekeringen voor bijvoorbeeld jouw woning, arbeidsongeschiktheid, overlijden of werkloosheid regel je via Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies.

Kortom: wij hebben alles in huis om jou volledig te begeleiden. Handig toch?

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan je met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij je langs voor een gratis waardebeoordeling van jouw woning.

Tot ziens!

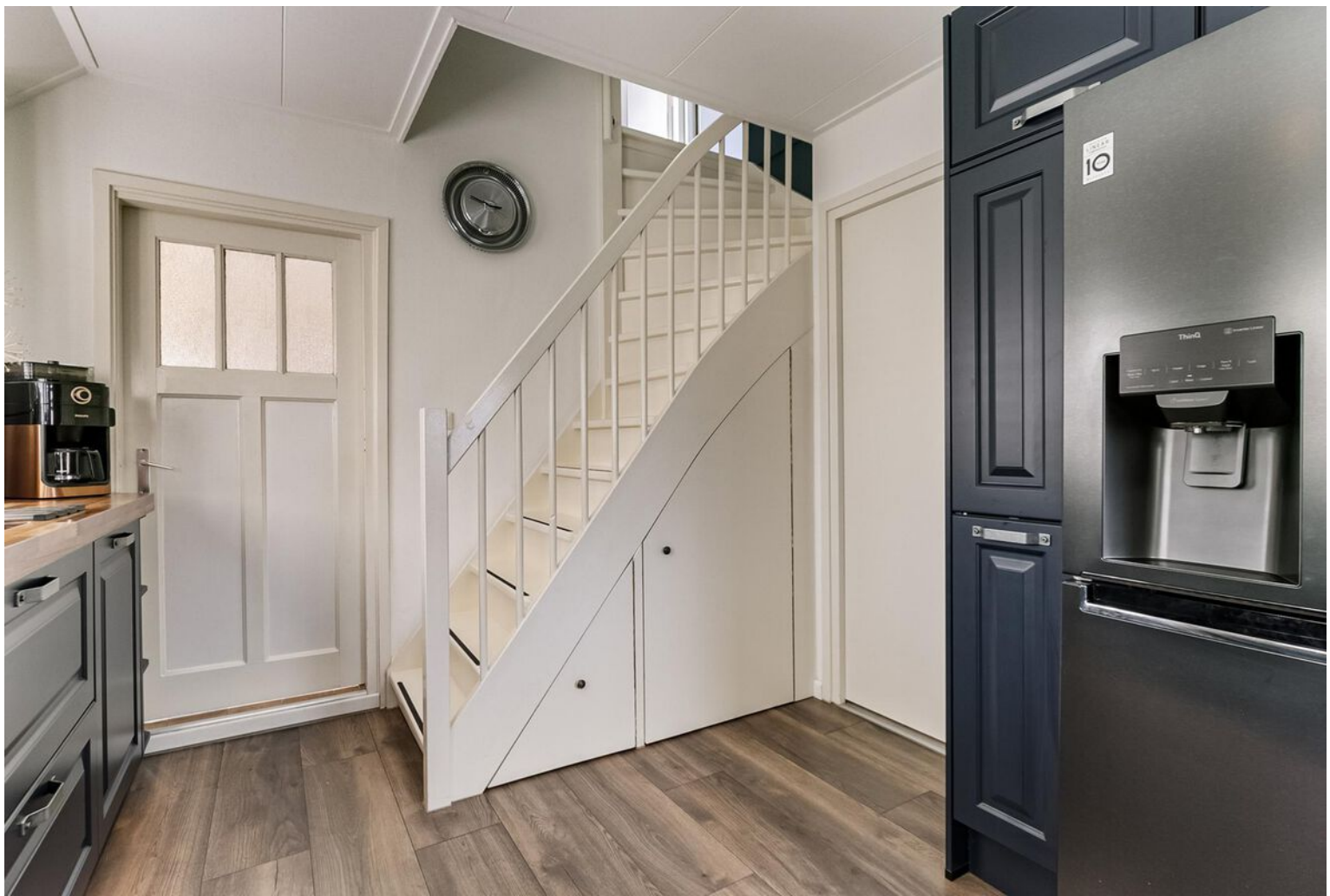
Janine, Albert, Petra, Chris, Caspar, Hein, Fennie, Otto, Douwe, Marinte, Peter en Klaas (vlnr)



Klik op ons logo en leer ons nog beter kennen!

Foto's





Foto's





Foto's





Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

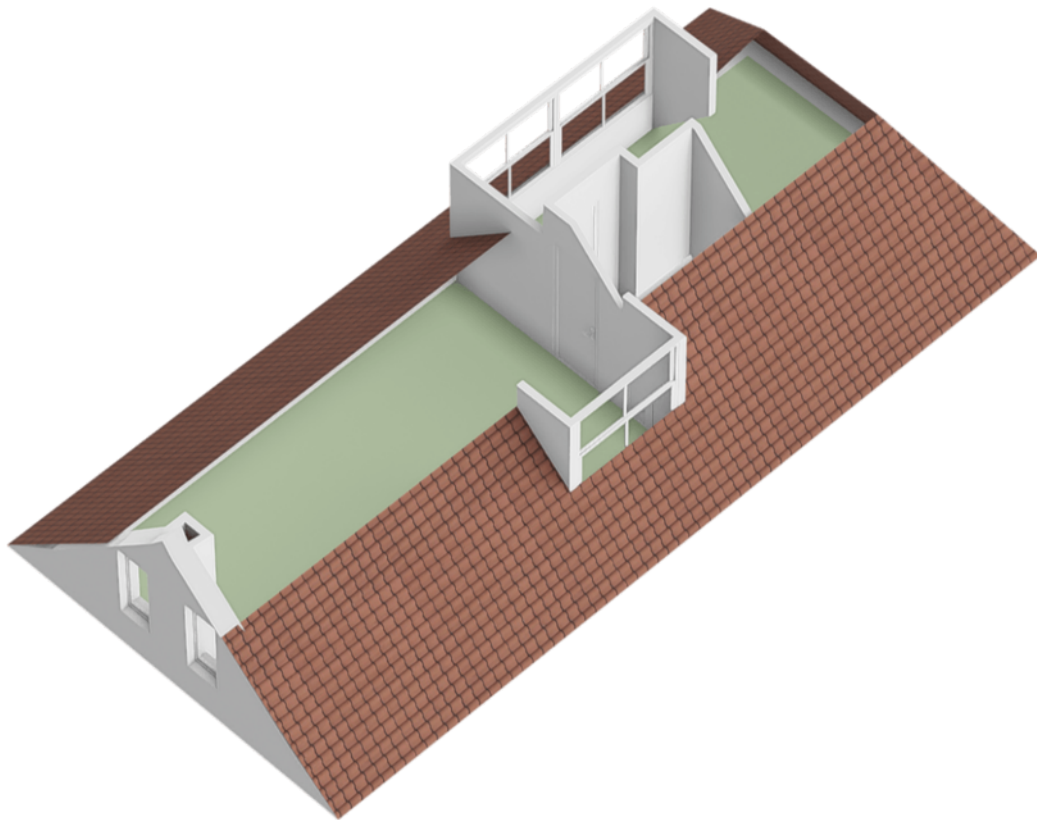


Plattegronden

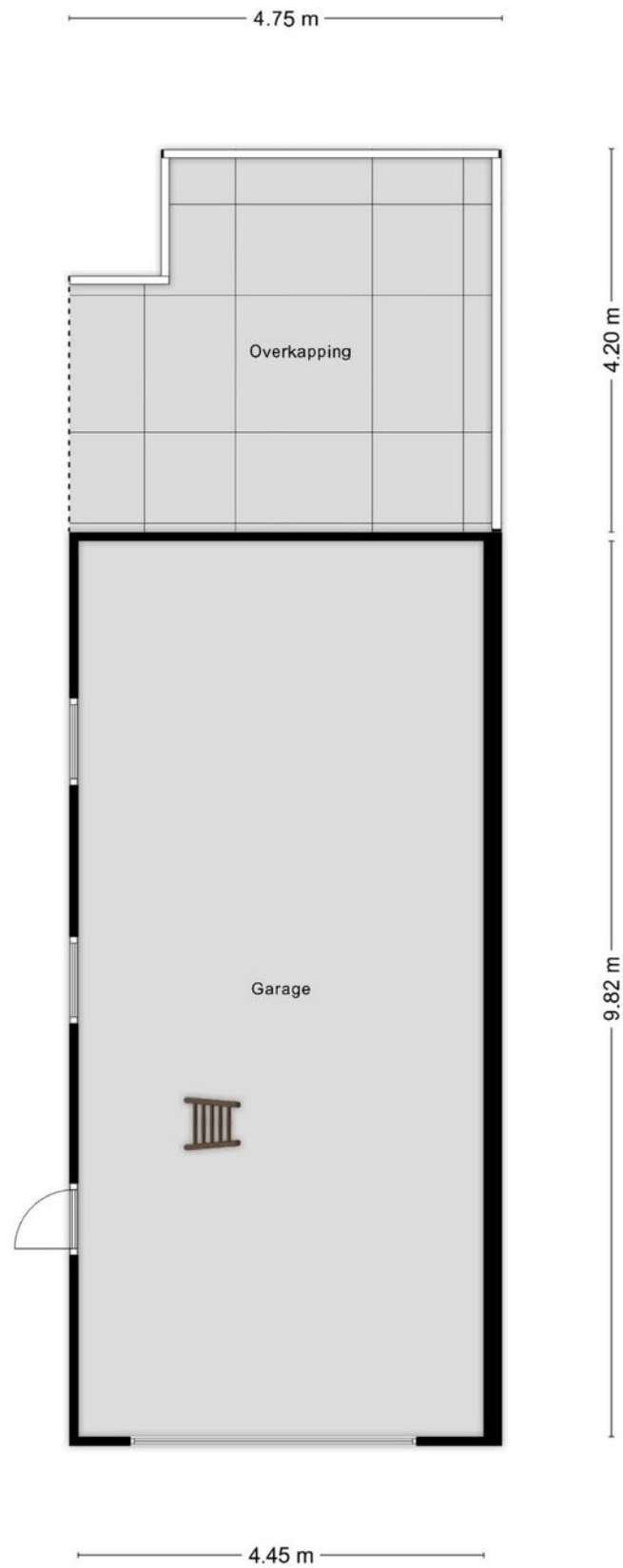


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

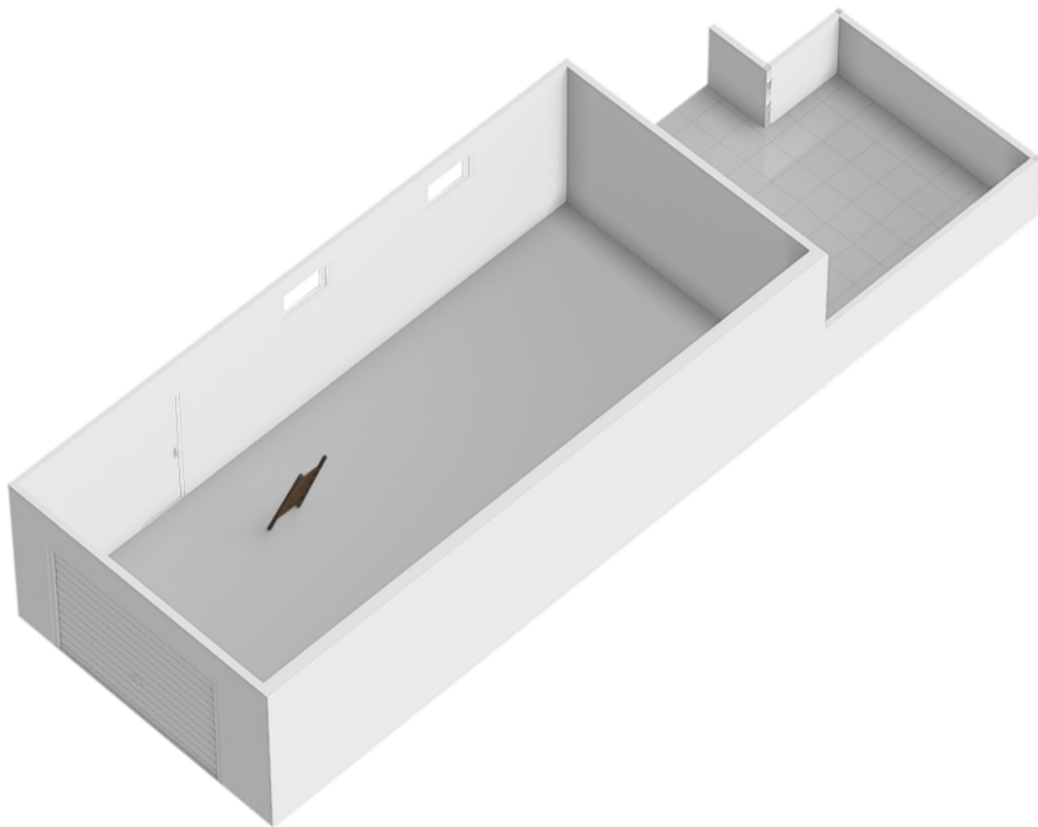


Plattegronden

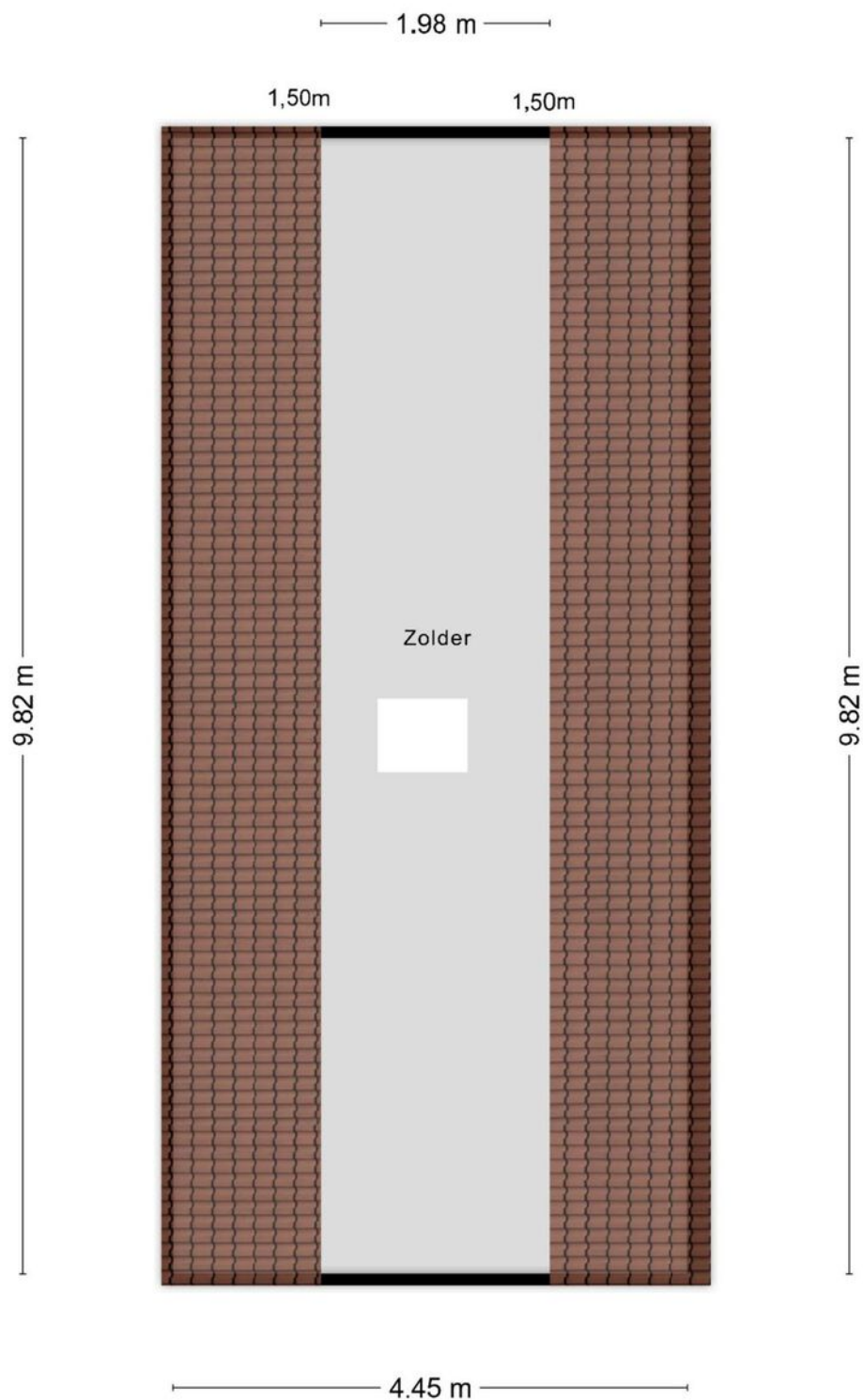


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

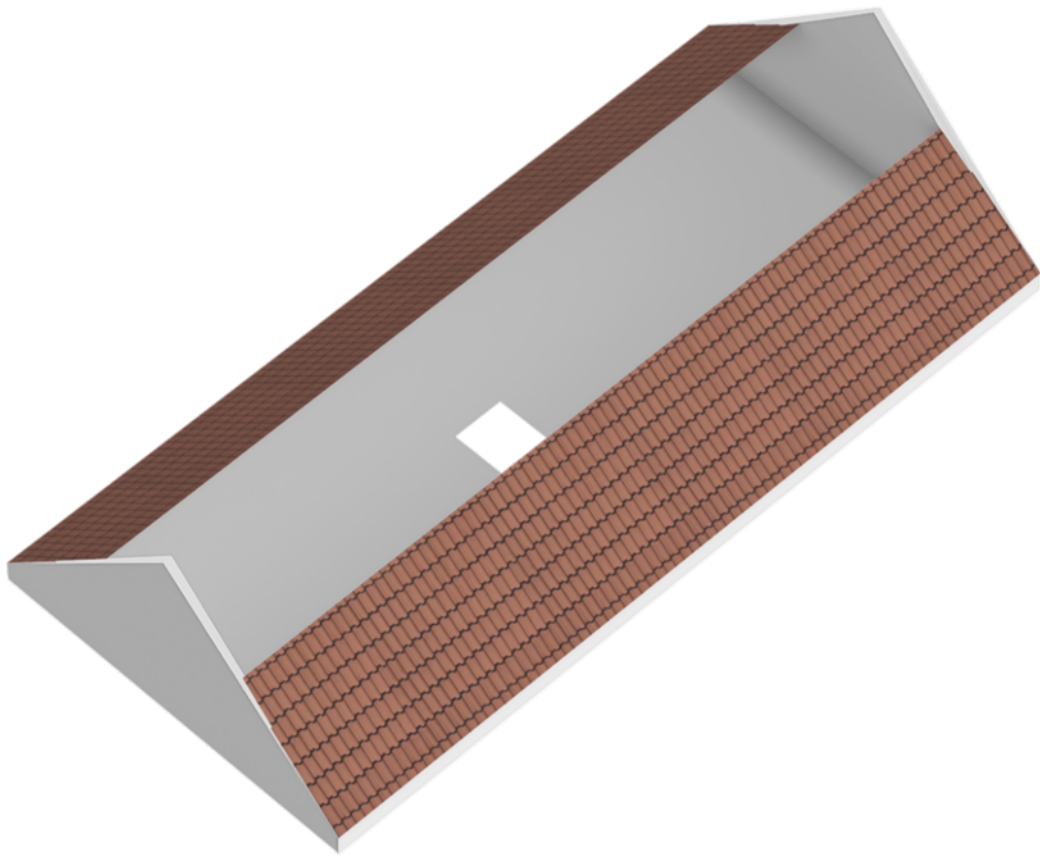


Plattegronden

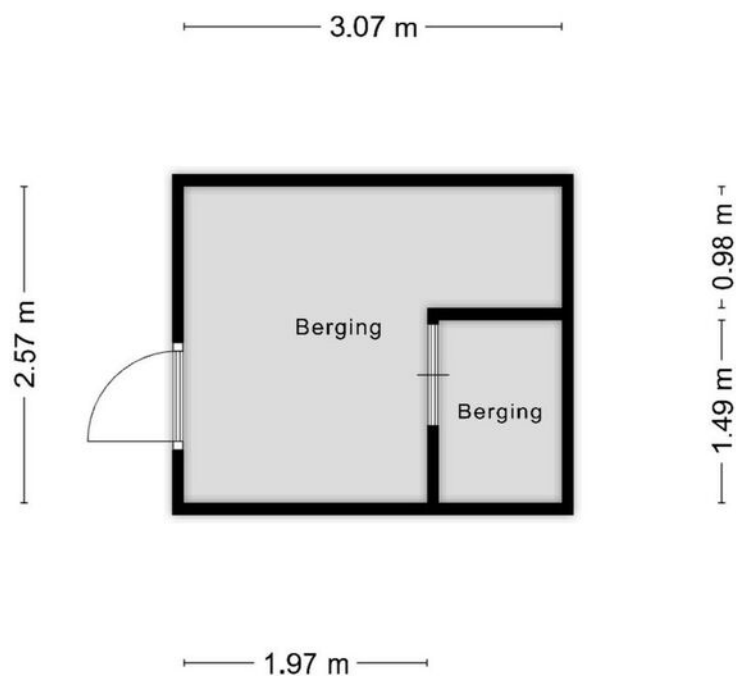


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

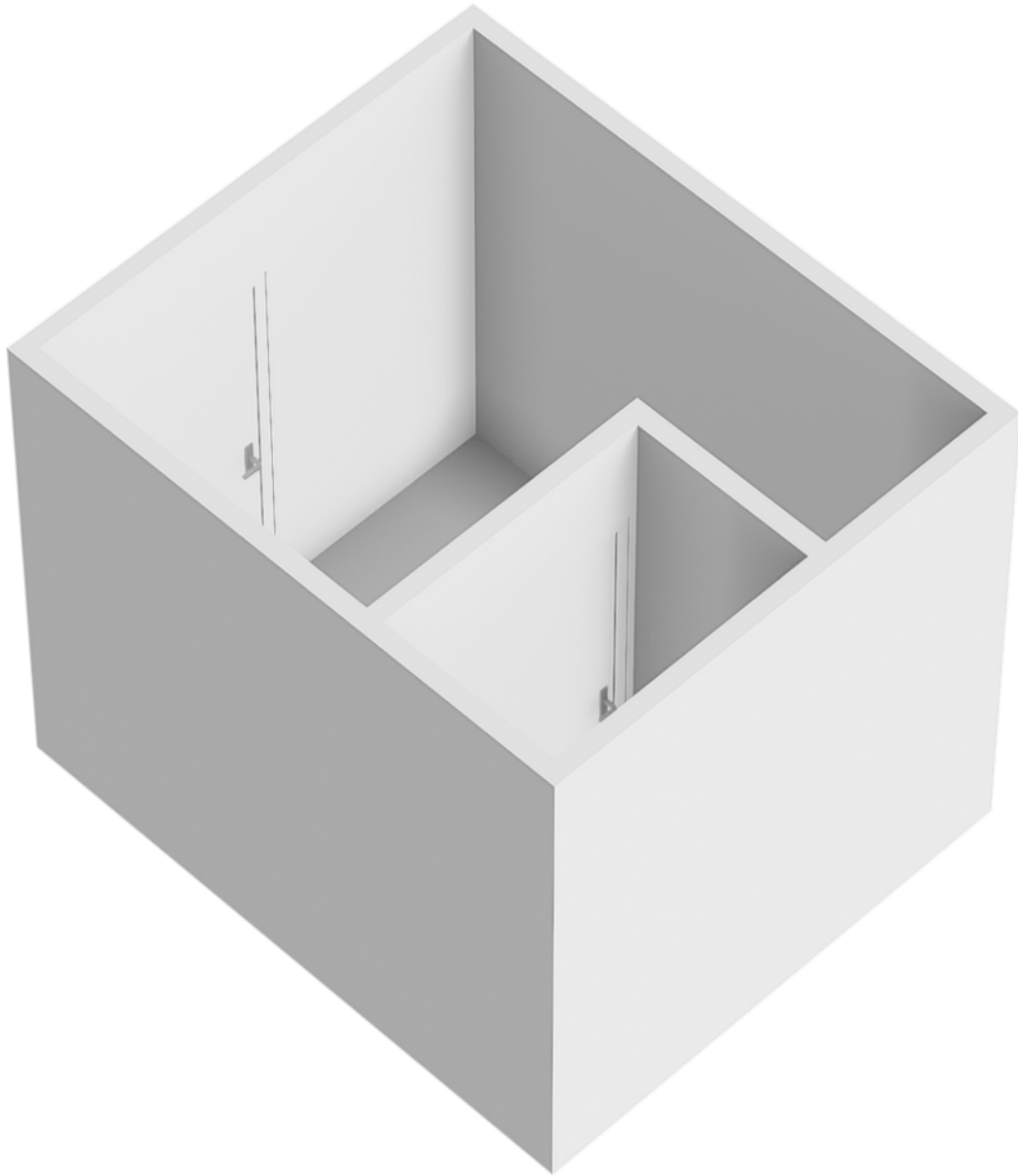


Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

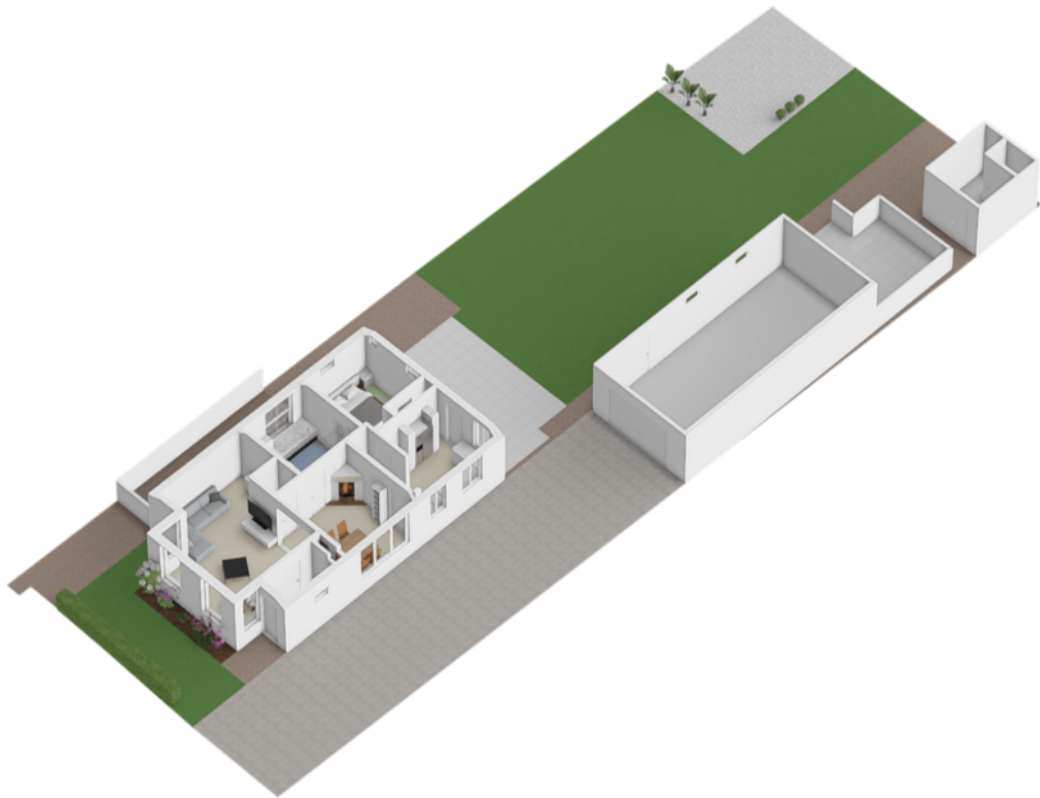


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden




Kadastrale kaart

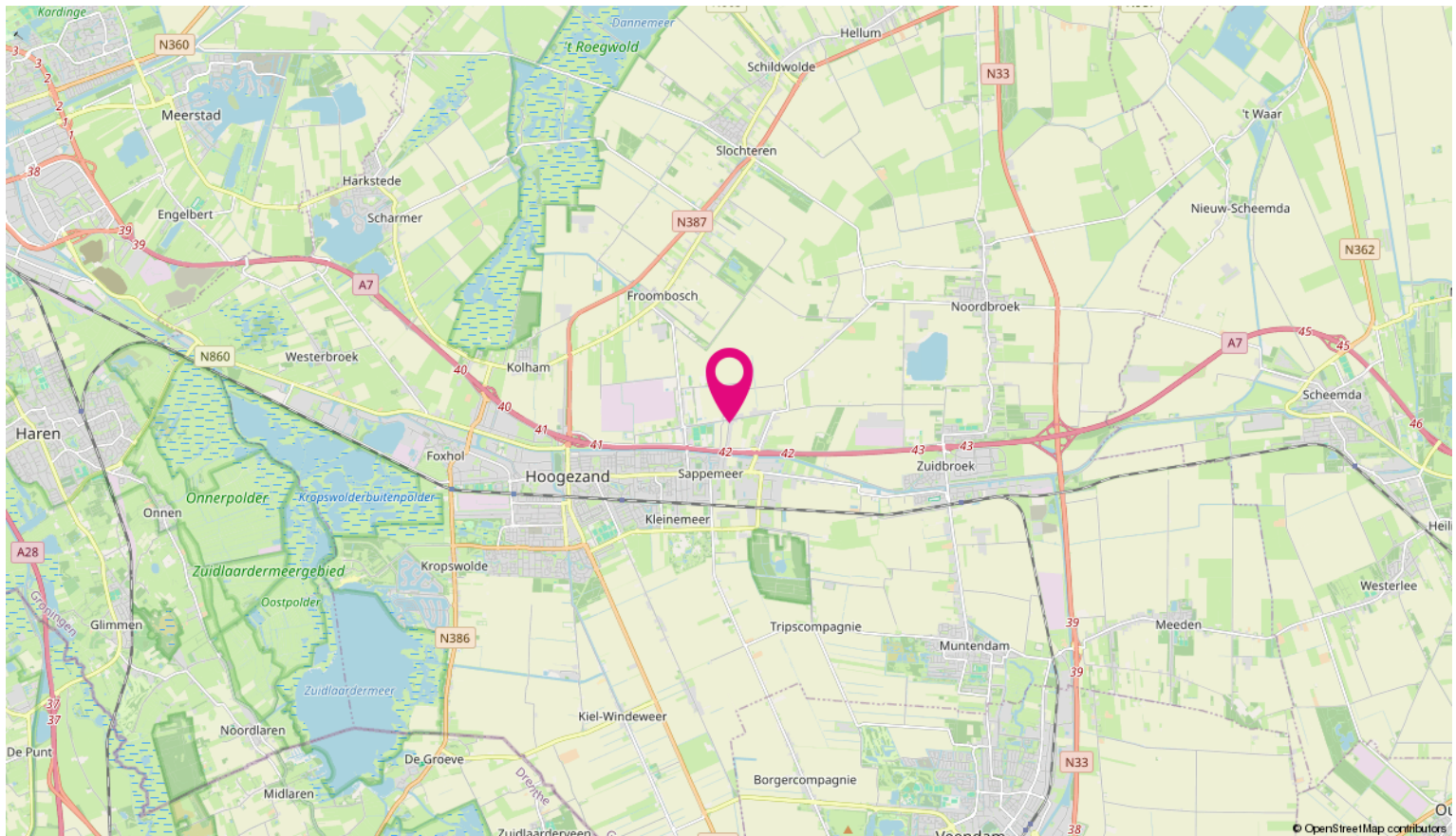
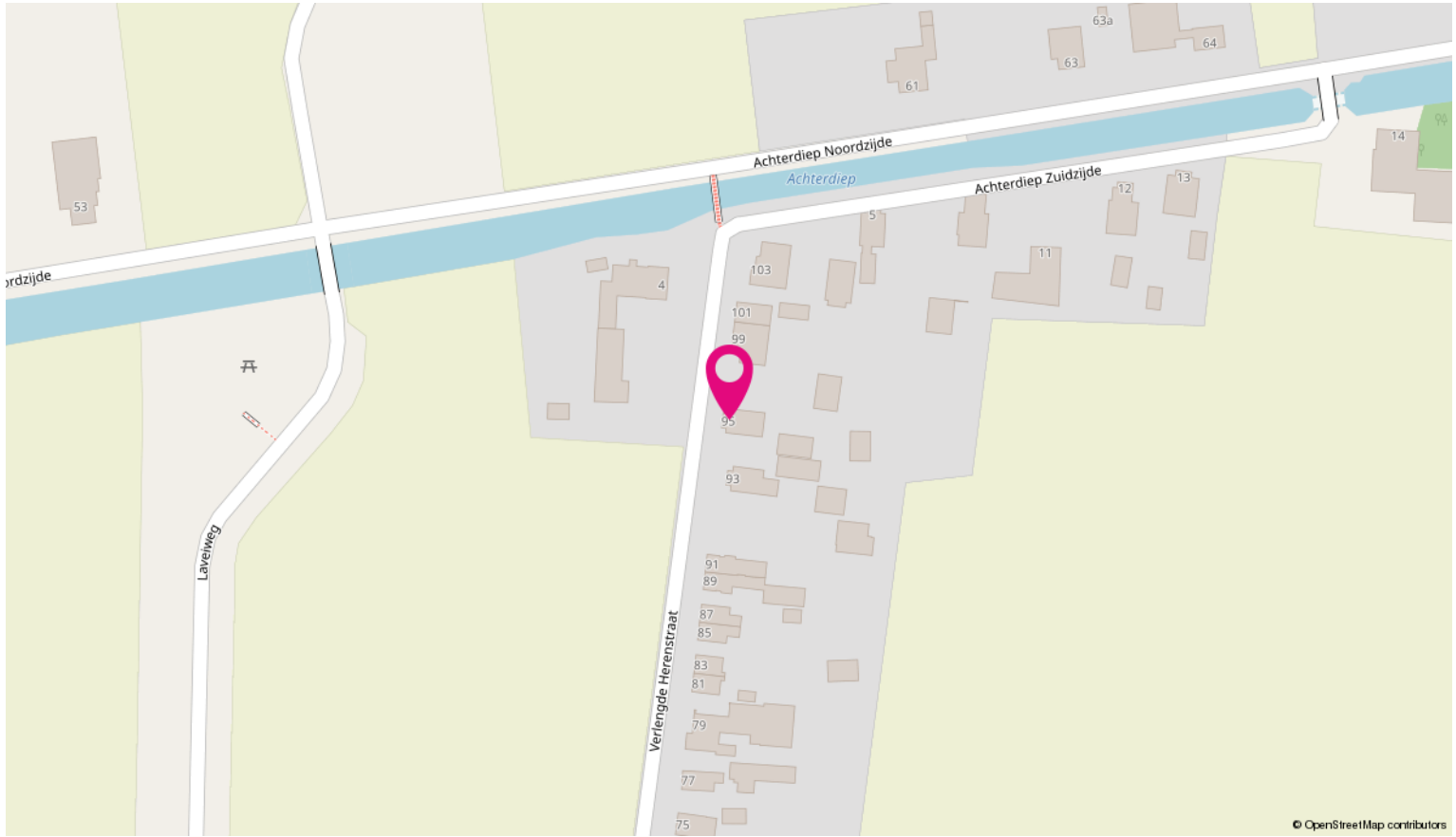
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sappemeer	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 450	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Locatie op de kaart



Buurtinformatie - Midden-Groningen / Sappemeer-Oost

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 11% 25 - 44: 29%
45 - 64: 27% 65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 28% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 76% Huur: 24%



51%



49%



1,3 per huishouden



Klik op ons logo en ontdek meer over deze buurt

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Ja

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Ja

Zo ja, toelichting: Bezwaar is ingediend. Status: gehoord. Gemeente heeft wettelijk tot 31 december de tijd om uitspraak te doen.

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja

Zo ja, waar? Voorgevel (klein gedeelte), bij stormachtig weer met aanhoudende regenval.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Elke gevel, zie IMG dossiers

Vragenlijst

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Door eerdere bewoners laten uitvoeren, geen gegevens bekend. We vermoeden spouwmuurisolatie (EPS parels), deze parels hebben we her en der wel eens gevonden.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Niet bekend. Dakbedekking is van 2022.
Overige daken:	Nieuw dak is er in 2009 opgekomen. Uitgevoerd door vorige bewoners.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Plat dak, boven de eetkamertafel. Dit is verholpen, dit kwam niet door het dak, maar door een verrot dakkapel dat vervolgens is vervangen. Hiermee was de lekkage opgelost.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.

Vragenlijst

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Alleen het dakbedekking op het platte dak, om uit te sluiten dat de lekkage daar niet vandaan kwam.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Geen idee omdat het is uitgevoerd door de vorige bewoners.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Benedenverdieping volledig hout, bovenverdieping volledig kunststof. Garage (behalve deur en deurkozijn) kunststof.
--	---

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Verschilt, boven is merendeel HR++. Verder niet bij ons bekend.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Voordeurruitje

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) Ja

Zo ja, waar? Eén van de ruiten bij de eetkamertafel is lek, maar wordt voor de verkoop nog vervangen.

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja

Zo ja, waar? Achter de bank in de woonkamer is wel eens een klein beetje schimmelvorming.

Vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Her en der door de woning, zie IMG dossiers

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

Scheuren in stucwerk

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja

Zo ja, waar?

In de woonkamer/eetkamer zit hoogteverschil.

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Opgespoten purschuim tegen de onderkant van de vloer. Onbekend van wanneer dit dateert.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Achterhuis (keuken en slaapkamer)

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Vragenlijst

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

Bij aanhoudende regenval en dus een hoge grondwaterstand kan er een (klein) laagje water in de kelder staan.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Ja

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV-combiketel, Zonneboiler met 24 heatpipes, houtkachel, waterontharder

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

CV - Remeha 2008
Zonneboiler - Techniq-Energy
Waterontharder - North star ultra

Type(nummer) van de installatie(s):

Onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

Onbekend
Waterontharder - februari 2018

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

CV - onbekend
Zonneboiler - mei 2023
Houtkachel - sept. 2024 geveegd

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Zonneboiler - TD Noord
Houtkachel - Schoorsteenveger Janssen

Vragenlijst

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Vragenlijst

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	2760wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Chint Power
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2013
Installateur:	Onbekend
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	1478 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Wij verwachten dat er geen garantie meer op zit. In ieder geval bij ons niet bekend.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	sept. 2024
--	------------

Installaties 7 J.

Vragenlijst

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Vandaag

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? medio 2010, vorige bewoner had een eigen installatiebedrijf en heeft dit binnen en buiten aangepakt.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Onbekend

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Onbekend

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Vragenlijst

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2022

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Kraan badkamer lekt

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Onbekend
----------------------------------	----------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Er hing een leiding door in de kelder, dit is aangepast/vervangen.

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Septictank buiten gebruik.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Mei 2022
---	----------

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Vragenlijst

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Mei 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1930

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (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, asbestgolfplaten e.d.) Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Vragenlijst

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Niet bekend

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Vragenlijst

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Tuinhuisje hebben wij gebouwd, achter op het perceel.

Zo ja, in welk jaartal?

2019

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bouwbedrijf Folder-de Roo

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

540

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

314000

Peiljaar?

2023

Vragenlijst

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	447
Belastingjaar?	2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	367
Belastingjaar?	2024

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	0
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas/elektra: €85
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?	308
Gas (m ³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	2201
Water (m3):	180
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Vragenlijst

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Verkopers hebben diverse meldingen gedaan van mogelijke aardbevingschade onder zaaknummer AS20569482.v2 en hebben een vergoeding gehad van € 6.662,-. Een volgende melding is in behandeling genomen onder zaaknummer S-515339. Daaruit is een vergoeding gekomen van € 2.324,-. Een derde melding is in behandeling genomen onder zaaknummer S-764321. Daaruit is een vergoeding gekomen van € 6.095,-. De schades zijn overwegend niet hersteld maar wel anderzijds aan de woning besteed. Verkopers hebben SNN-subsidie Verduurzaming en Verbetering a € 10.000,- aangevraagd ten behoeve van vervanging van de keuken. SNN-subsidie waardevermeerdering a € 4.000,- is al eens door een vorige eigenaar gebruikt.

Het betreft een karakteristieke woning, er kan jaarlijks gebruik gemaakt worden van de SOK-regeling (karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten). Tot 50% van alle buitenonderhoud aan de woning is tot € 20.000,- subsidiabel.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Inbouwspots keuken (PhilipsHue)	X		
- Verlichting in/om garage		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de voorraadkast	X		
- Kledingkast slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Infrarood paneel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamermeubel (handdoekenkast)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler (incl. heatpipes)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenverlichting (excl. in en rondom garage)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Compressor		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Haardhout		X	

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

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

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

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

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

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

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

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Woning bekeken, en nu? (1/3)

Hartelijk dank voor de door jou getoonde interesse in deze woning! Mocht je naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan je graag te woord!

Jouw reactie

Uiteraard zijn de eigenaar en wijzelf benieuwd naar jouw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag hoe je over de woning denkt naar aanleiding van de bezichtiging.

Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht. In jouw bod kun je ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat je een bod hebt gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, ben je in onderhandeling.

Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen je er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koop-akte - model NVM – worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bank-garantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Woning bekeken, en nu? (2/3)

Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heb je daarvoor twee weken de tijd. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren NVM makelaars de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Is dit toch niet de woning die je zoekt?

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Wij kunnen op deze manier met je meedenken en op zoek gaan naar een geschikte woning.

Woning bekeken, en nu? (3/3)

Aankopend makelaar

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij je helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kun je vinden op onze site en één van onze medewerkers staat je hierover graag te woord. Via onze site kun je je inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier word je dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan jouw woonwensen voldoen.

Gratis en vrijblijvende waardebeoordeling

Wil je weten wat de waarde van jouw woning is? Wij komen graag bij je thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van jouw woning.

Hypotheekadvies

Jij wilt toch ook de beste hypotheek met de laagste rente? Wij stellen je graag voor aan onze onafhankelijke hypotheekadviseurs Hein Buist en Klaas de Vries. Met kennis van de markt kunnen zij een offerte maken, rekening houdend met jouw persoonlijke wensen en omstandigheden. Uiteraard hoort hier een duidelijke uitleg bij en krijg je ruimschoots gelegenheid al jouw vragen te bespreken.

Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

ONZE AANKOOPDIENSTEN

Je wilt een huis kopen, maar weet niet waar je moet beginnen? Logisch! Of misschien heb je al een paar keer achter het net gevestigd? Balen! Bij een huis kopen komt heel wat kijken. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies is er om je te helpen bij de zoektocht naar jouw nieuwe (t)huis.

Ons team van enthousiaste medewerkers heeft alle kennis en ervaring om voor jou het beste resultaat te behalen. Het allerfijnste in deze samenwerking? Jij hebt tijdens de bezichtiging alle ruimte om te ervaren hoe en woning 'voelt', terwijl wij kijken naar de staat en bouwtechnische kant.

Voordat we samen huizen gaan bezichtigen leren we jou graag eerst kennen. Natuurlijk ben jij ook op zoek naar een makelaar waarmee je een klik hebt. Je bent welkom op ons kantoor voor een vrijblijvend gesprek. In dit gesprek inventariseren we jouw woonwensen en geven we een eerlijk en kundig advies.

Neem gerust contact met ons op om een afspraak in te plannen.

0594 - 501 501 (ook Whatsapp)
info@dijkstramakelaardij.nl

COPAAN

Als één van de weinige makelaars in het noorden werken wij samen met het unieke zoekstelsel Copaan. Met Copaan vind je beter, sneller en leuker de perfecte woning!

In de video hiernaast legt Janine uit wat Copaan zo bijzonder maakt!

Neem contact met ons op om Copaan 14 dagen gratis te gebruiken!



www.dijkstramakelaardij.nl