

Wordt dit jouw droomhuis?



Zandpad 13

Breukelen

**WAT EEN KARAKTERISTIEK HUIS,
DEZE VRIJSTAANDE, RIETGEDEKTE
VILLA MET GUESTHOUSE,
SOUTERRAIN EN OVERTUIN MET
STEIGER AAN DE VECHT!**



Lyanne Metz Garantiemakelaars

0346 565090

Straatweg 116

info@lyannemetz.nl

3621 BT Breukelen

www.lyannemetz.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze sfeervolle villa met veranda en guesthouse biedt verrassend veel ruimte, niet alleen binnenshuis maar ook buitenshuis. In de heerlijke tuin rondom de woning treft u naast terrassen, een eigen oprit met royale parkeergelegenheid (4 auto's) aan. Aan de voorzijde ligt de rivier de Vecht en de villa biedt een eigen overtuin met steiger voor een sloep. De villa is fraai afgewerkt en in 2001 gebouwd met oog voor detail.

Vraagprijs € 1.790.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Inhoud	839 m ³
Woonoppervlakte	242 m ²
Perceeloppervlakte	620 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²
Energie label	B
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

WAT EEN KARAKTERISTIEK HUIS, DEZE VRIJSTAANDE, RIETGEDEKTE VILLA MET GUESTHOUSE, SOUTERRAIN EN OVERTUIN MET STEIGER AAN DE VECHT!

Deze sfeervolle villa met veranda en guesthouse biedt verrassend veel ruimte, niet alleen binnenshuis maar ook buitenshuis. In de heerlijke tuin rondom de woning treft u naast terrassen, een eigen oprit met royale parkeergelegenheid (4 auto's) aan. Aan de voorzijde ligt de rivier de Vecht en de villa biedt een eigen overtuin met steiger voor een sloep. De villa is fraai afgewerkt en in 2001 gebouwd met oog voor detail.

Gelegen tussen Amsterdam en Utrecht heeft Breukelen een uitstekende bereikbaarheid. De snelweg A2 vormt als het ware de westelijke begrenzing van de bebouwde kom. Breukelen heeft een treinstation, maar is ook per bus uitstekend bereikbaar.

Breukelen heeft een oude dorpskern en met haar ligging aan de meanderende rivier de Vecht, ligt het dorp in een landelijke groene omgeving met diverse buitenplaatsen. Winkelvoorzieningen zijn in het pittoreske dorp Breukelen aan of rond de Kerkbrink te vinden. In de dorpskern zijn diverse restaurants aanwezig en zomers biedt de Kerkbrink met haar terrassen een ontspannen sfeer. Naast een theater en een tropisch zwembad, biedt Breukelen onderwijs, kinderopvang en diverse sportverenigingen.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met vaste kast, toiletruimte met hangend toilet met fonteintje en vaste trap naar het souterrain en vaste trap naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en woonkeuken met open haard te bereiken. De woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De gezellige woonkeuken met open haard ligt aan de voorzijde van de woning en biedt openslaande deuren naar het terras met veranda. De woonkeuken is voorzien van een kookeiland met spoelbak, qoocker, vaatwasmachine en veel kastruimte. Verder is de keuken voorzien van een Boretti gasfornuis met 4 gaspitten, een bakplaat, een afzuigkap en

Amerikaanse koelkast/vriezer combinatie voorzien van een ijsblokjesmachine. De aanrechtbladen zijn van hardsteen.

De begane grond is voorzien van een hardstenen vloer (Jonker Abcoude), behalve de woonkamer, deze is voorzien van een houten vloer.

1e verdieping

Via een vaste trap is de 1e verdieping bereikbaar met overloop en dakkapel, badkamer, bergingen en 2 slaapkamers.

De gezellige slaapkamer I met vaste kast, berging en openslaande deuren met Frans balkon ligt aan de voorzijde van de villa.

Slaapkamer II ligt aan de achterzijde van de villa en biedt een schuifwandkast en eveneens openslaande deuren met Frans balkon.

De badkamer biedt een 2e hangend toilet, 2 persoonswastafel meubel en royale inloopdouche.

De vloer is voorzien van een laminaatvloer met een houtlaag.

Souterrain

Via een vaste trap is het souterrain toegankelijk met meterkast, berging met wastafel, separate ruimte met CV combiketel opstelling en 3 separate ruimten welke voor verschillende doeleinden geschikt zijn.

De royale ruimte met schuifwandkast ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van openslaande deuren en een wasmachine/drogeraansluiting.

De ruimte aan de voorzijde van de villa kan als werk-/hobby-/slaapkamer III ingedeeld worden met aansluitend bijvoorbeeld slaapkamer IV die alsmede voorzien is van openslaande deuren.

Het souterrain is biedt een tegelvloer met vloerverwarming.

Veranda

Aan de voorzijde van de woning is een royaal terras met veranda (westen) en twee heaters gesitueerd. Hier is het heerlijk vertoeven aan het einde van de dag: een heerlijke plek om direct nabij de keukenzijde lekker te dineren.

Guesthouse

Het gezellige guesthouse met rieten kap, biedt een zijentree met eigen meterkast, CV combiketel opstelling, royale woonkamer met openslaande deuren (voor- en achterzijde), badkamer met douchecabine, fonteintje en toilet, spiltrap naar vide en zolderkamer.

Tuin en overtuin

Eigen parkeergelegenheid voor 4 auto's en een prachtige tuin rondom met diverse terrassen en beplantingen. De overtuin ligt aan de rivier de Vecht met eigen steiger en ligplaats voor een sloep.

Bouwjaar: 2001

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 242 m²

Gebruiksoppervlakte buitenruimte: circa 17 m²

Gebruiksoppervlakte externe buitenruimte: circa 12 m²

Bruto inhoud woning: circa 840 m³

Totale grondoppervlakte: 620 m²

De oppervlakten en algeheel resultaat zijn opgebouwd conform de Branche Brede Meet Instructie (BBMI) afgeleid van de NEN2580. Aan de oppervlakten en inhoud(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- De impressiefoto's geven een impressie van hoe de woonkamer uitgebouwd kan worden, hoe er een koekoek in het souterrain geplaatst kan worden en hoe het guesthouse is in te delen

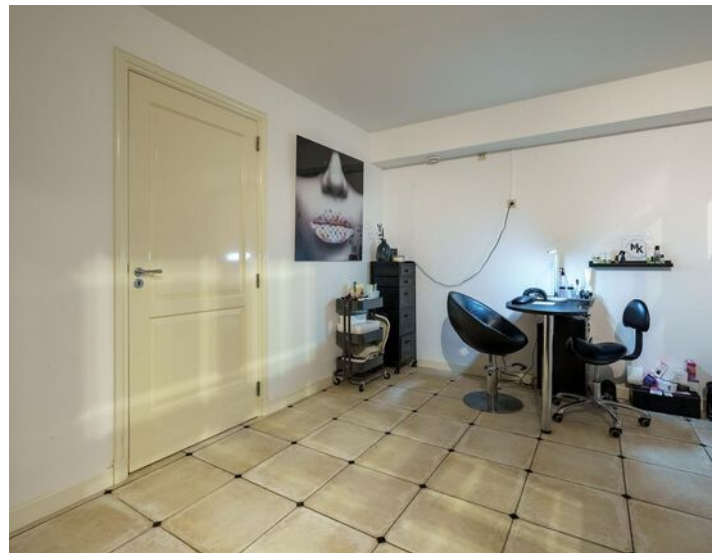
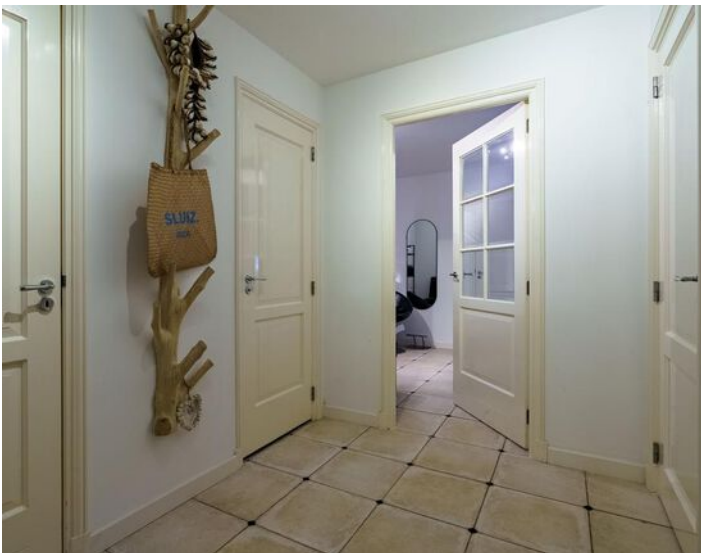
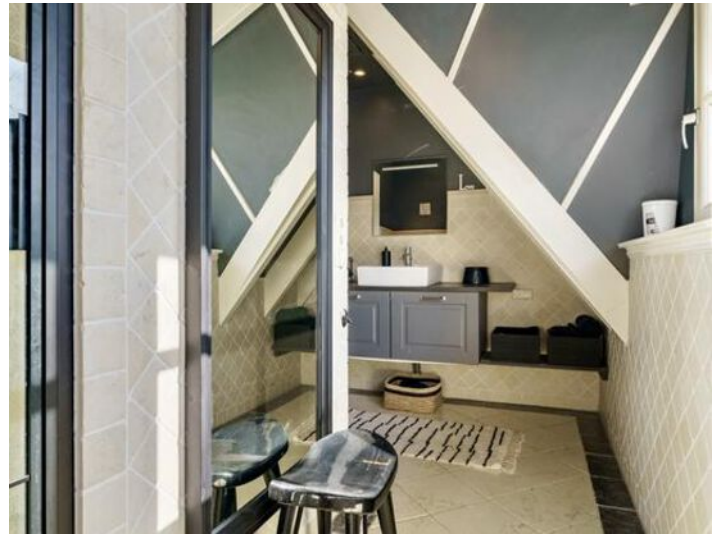
- Gehele woning is voorzien van dubbel glas
- Guesthouse is geheel geïsoleerd
- Het buitenschilderwerk is in 2018 uitgevoerd
- Het souterrain is geheel voorzien van vloerverwarming
- Terras achterzijde is gefundeerd
- Helft sloot eigendom (zelf schoonhouden)
- Gasleiding meterkast voor open haard
- De villa en het guesthouse is geheel gestuukt (wanden en plafonds)
- Laadpaal aanwezig
- CV combiketel villa Nefit (2019)
- CV combiketel guesthouse (2001)







































Meetrapport



Partner in fotografie en 3d beelding

MEETRAPPORT

CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUTIE OP BASIS VAN DE NEN2580 NORMERING

Adres:	Zandpad 13	Opdrachtgever:	Lyanne Metz Makelaardij
Postcode:	3621 NC	Datum Opname:	03-03-2022
Plaats:	Breukelen	Datum Meetrapport:	07-03-2022

VERDIEPING	OPPERVLAKTE SPECIFICATIE	OPPERVLAKTE
SOUTERRAIN	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	82,6 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud (BI)	263,9 m3
BEGANE GROND	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	66,7 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	15,7 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	11,8 m2
	Bruto Inhoud (BI)	237,7 m3
1E VERDIEPING	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	51,1 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	1,2 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud (BI)	182,4 m3
BIJGEBOUW BG	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	29,1 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud (BI)	94,7 m3
BIJGEBOUW 1E	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	12,3 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	0,0 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	0,0 m2
	Bruto Inhoud (BI)	60,8 m3
TOTAAL	Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)	241,8 m2
	GO Overig Inpandig (GOOI)	0,0 m2
	GO Gebouw Gebonden Buitenruimte (GOGBBR)	16,9 m2
	GO Externe Bergruimte (GOEB)	11,8 m2
	Bruto Inhoud (BI)	839,4 m3

Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit document met uiterste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en de plattegronden geen rechten worden ontleend.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
636905470

Datum registratie
04-03-2022

Geldig tot
04-03-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie					Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels			+	++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen		+/-	+	++	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken			+	++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren			+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen			+	++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren		+/-	+	++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Zandpad 13
3621NC Breukelen
BAG-ID: 0311010000007152

Detailaanduiding

Bouwjaar 2001
Compactheid 2,17
Vloeroppervlakte 171 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opmnamedetails

Naam

T Visser

Examennummer

55152159

Certificaathouder

EP labels & advies B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

82775354

Certificerende instelling

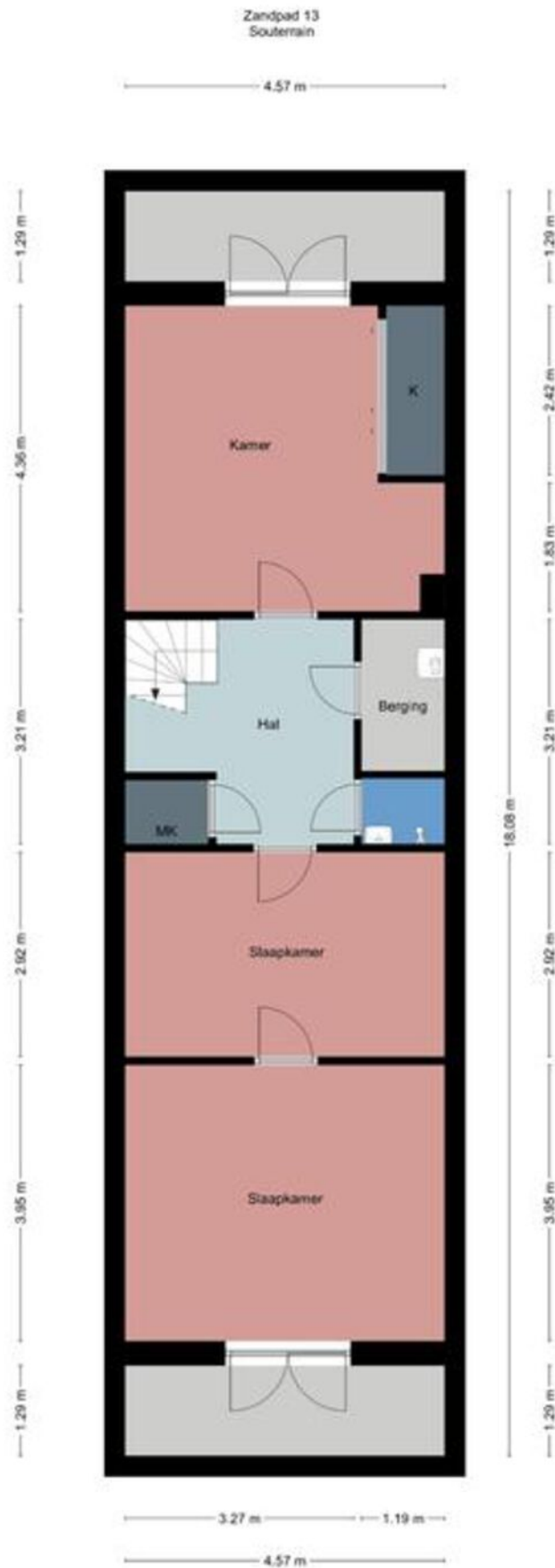
EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

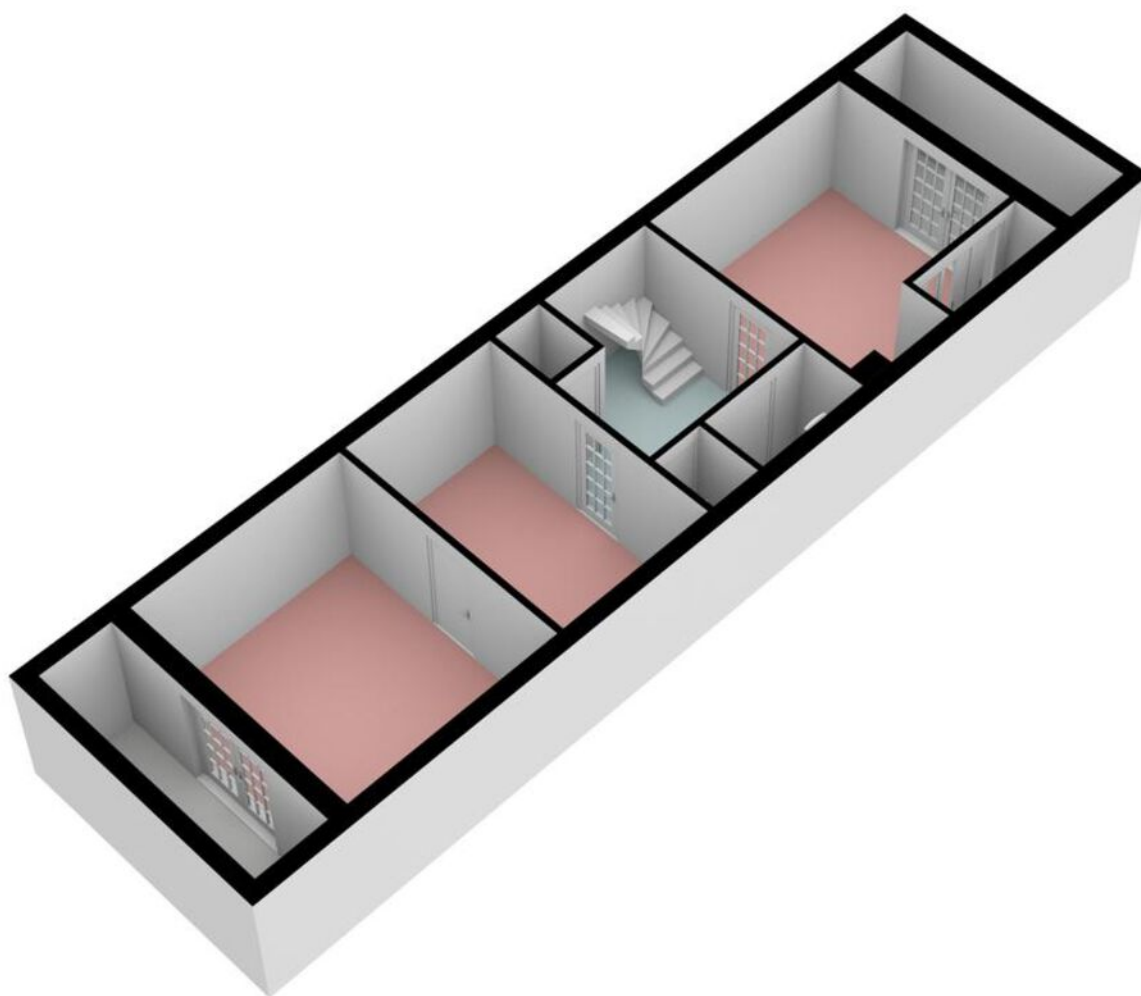


Plattegrond

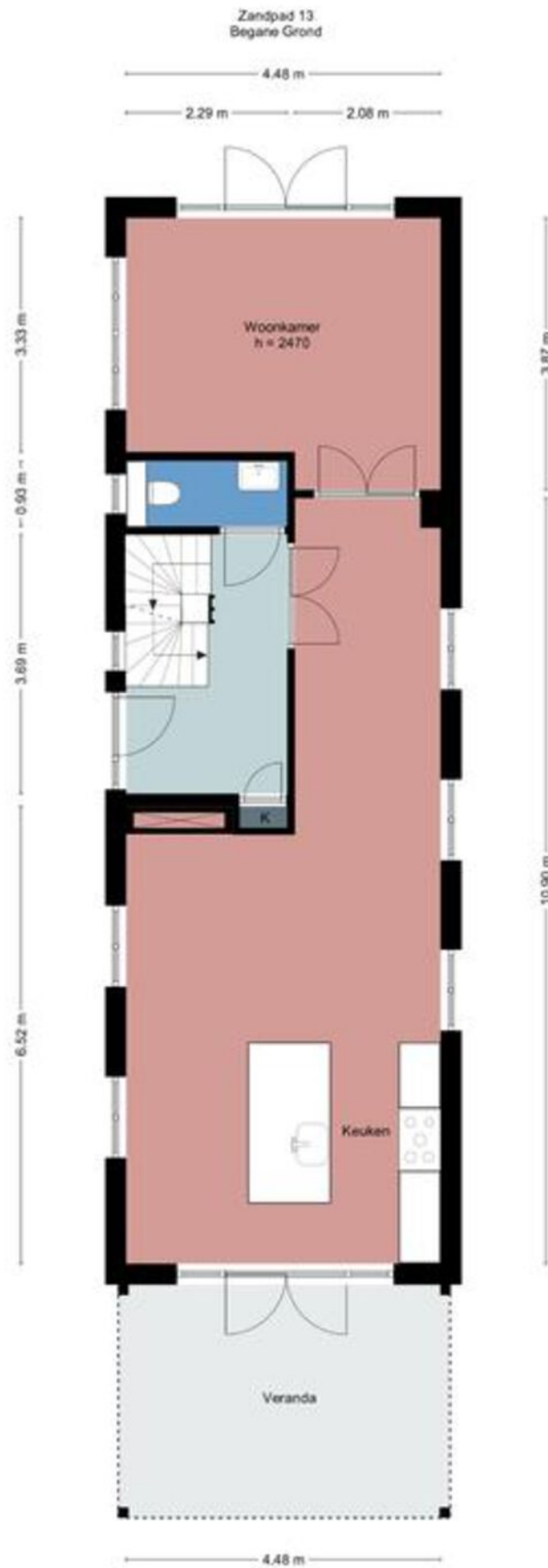


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegrond

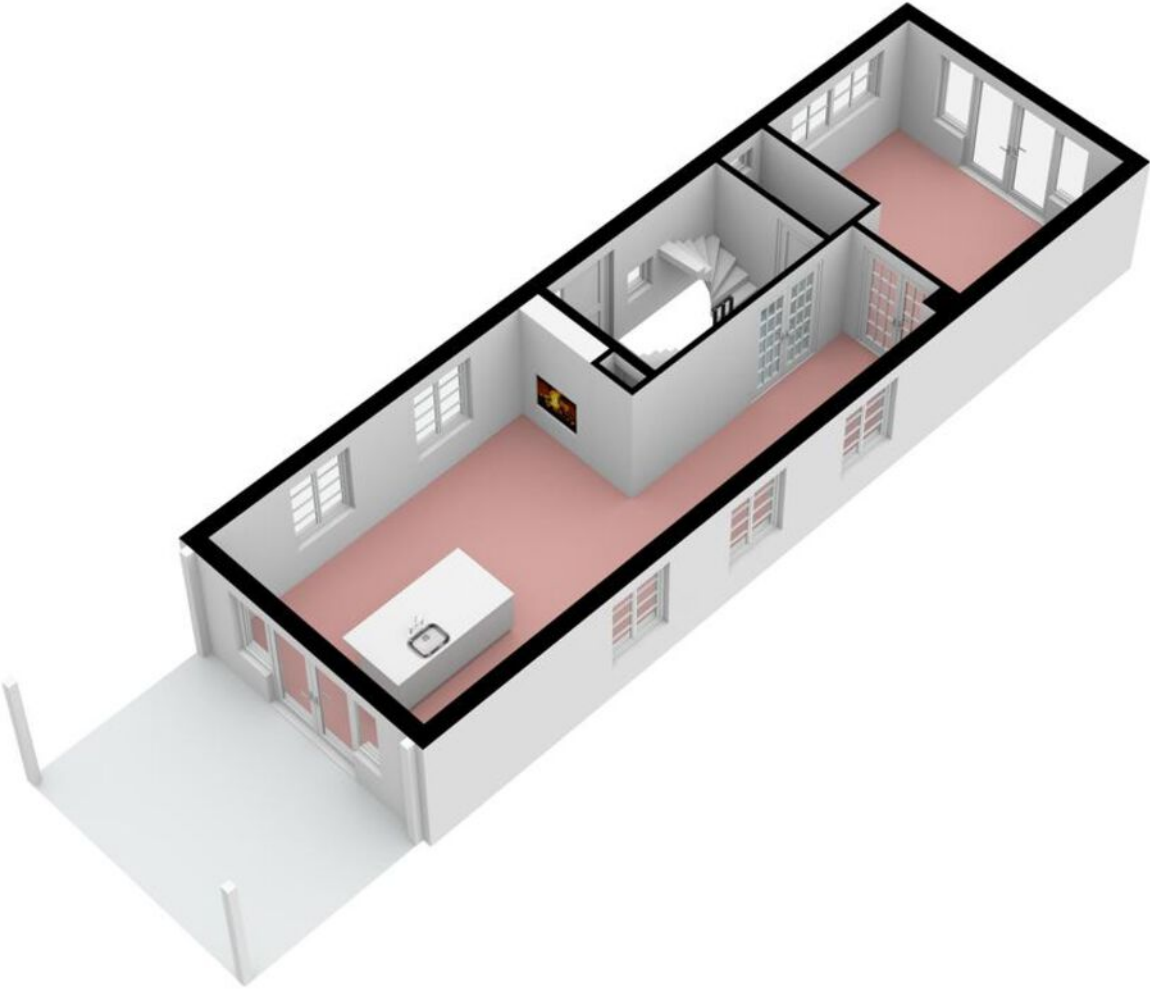


Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegrond

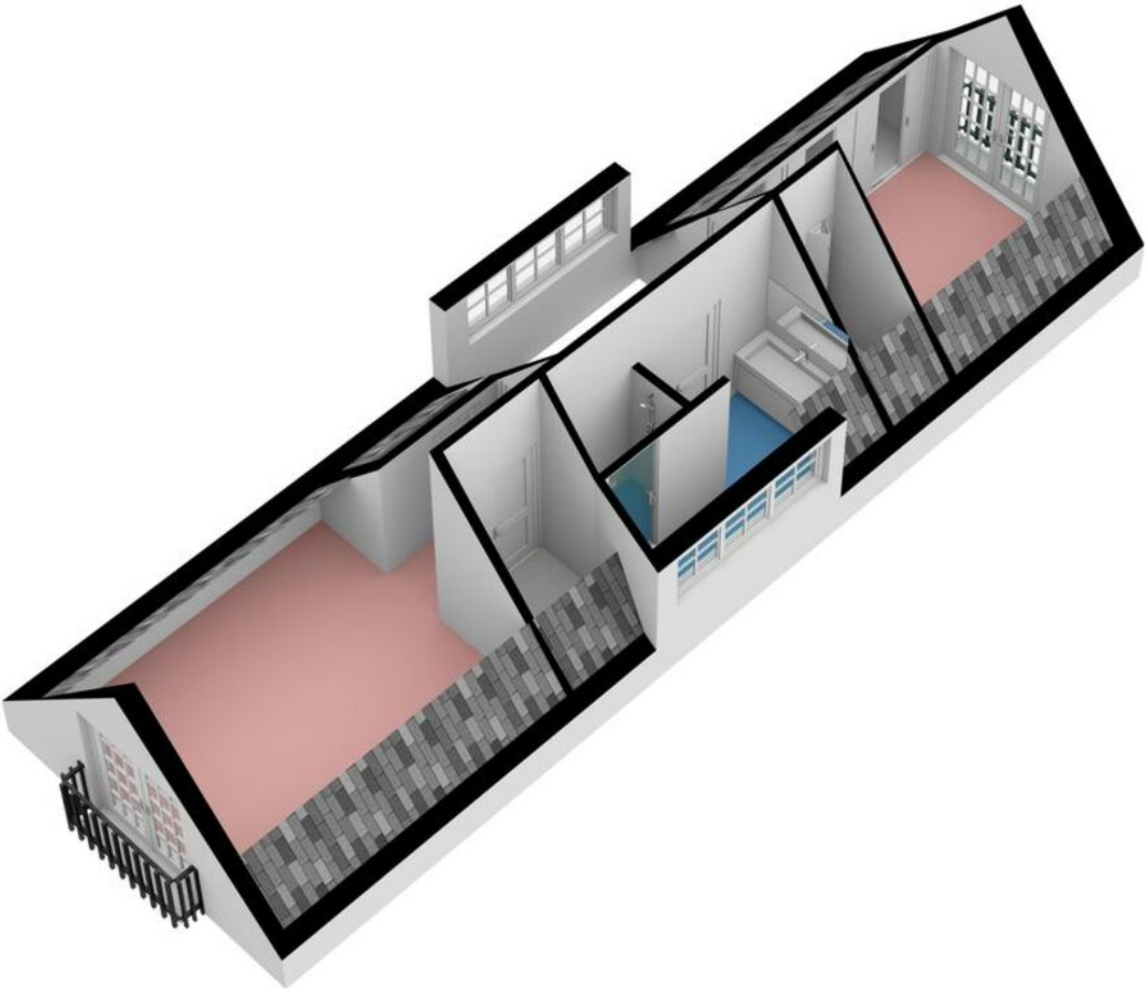


Plattegrond

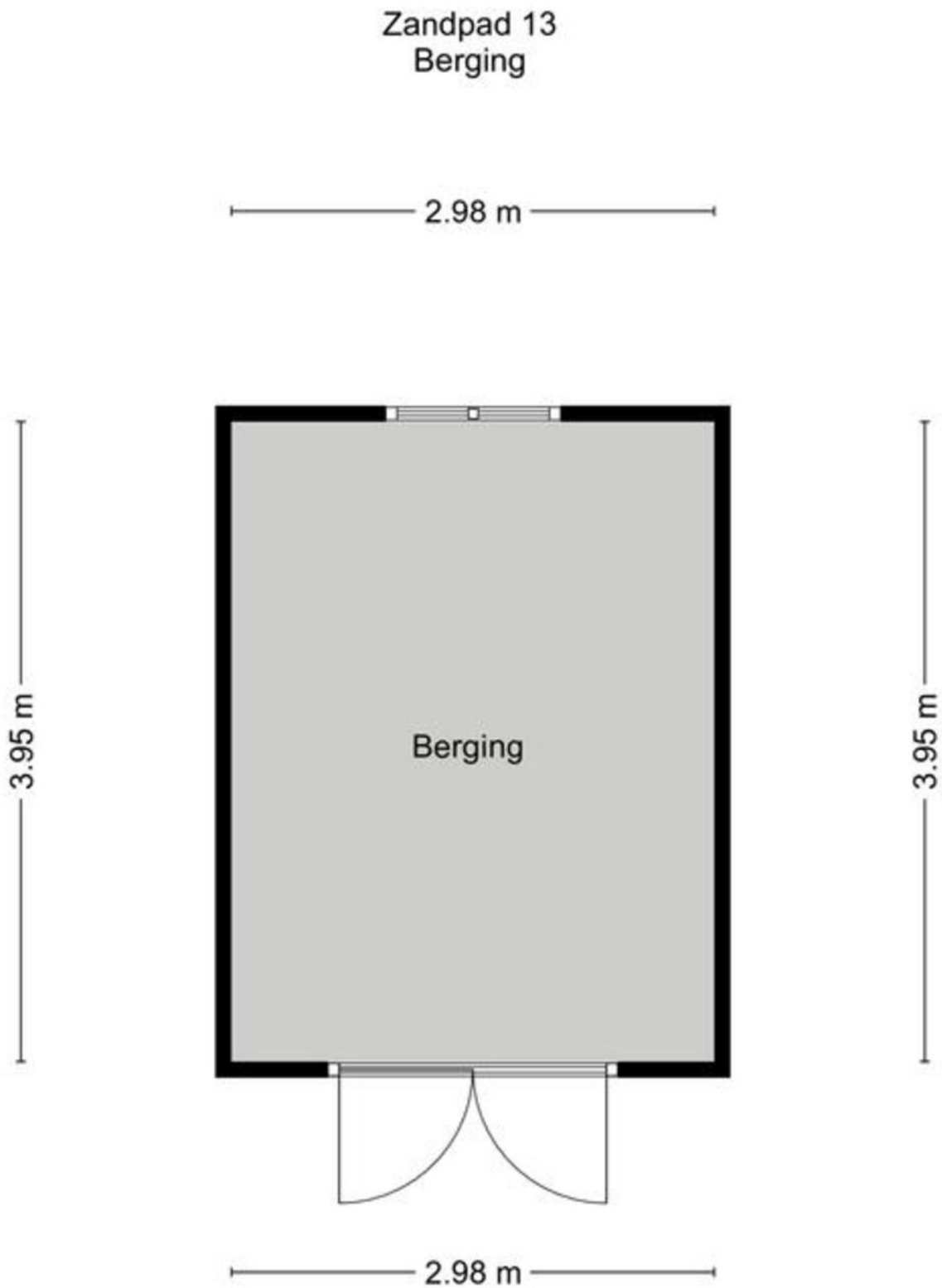


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

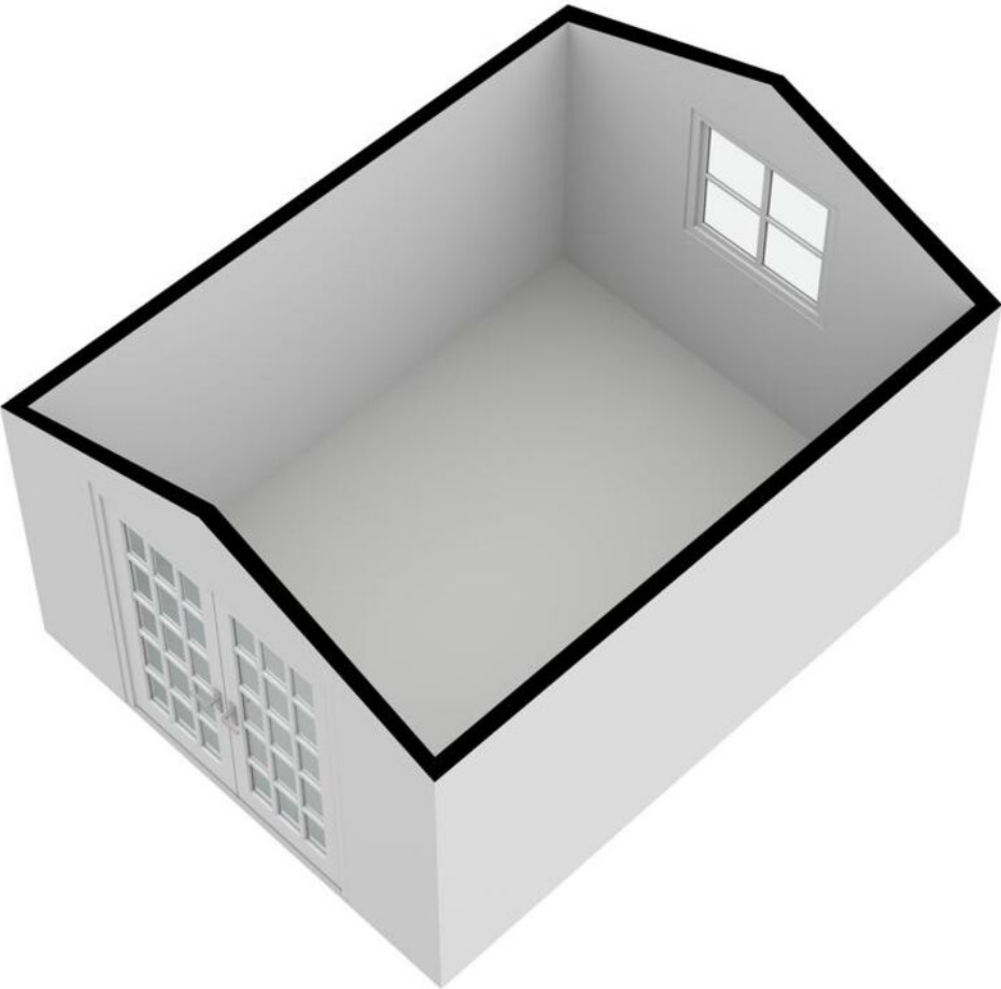
Plattegrond



Plattegrond

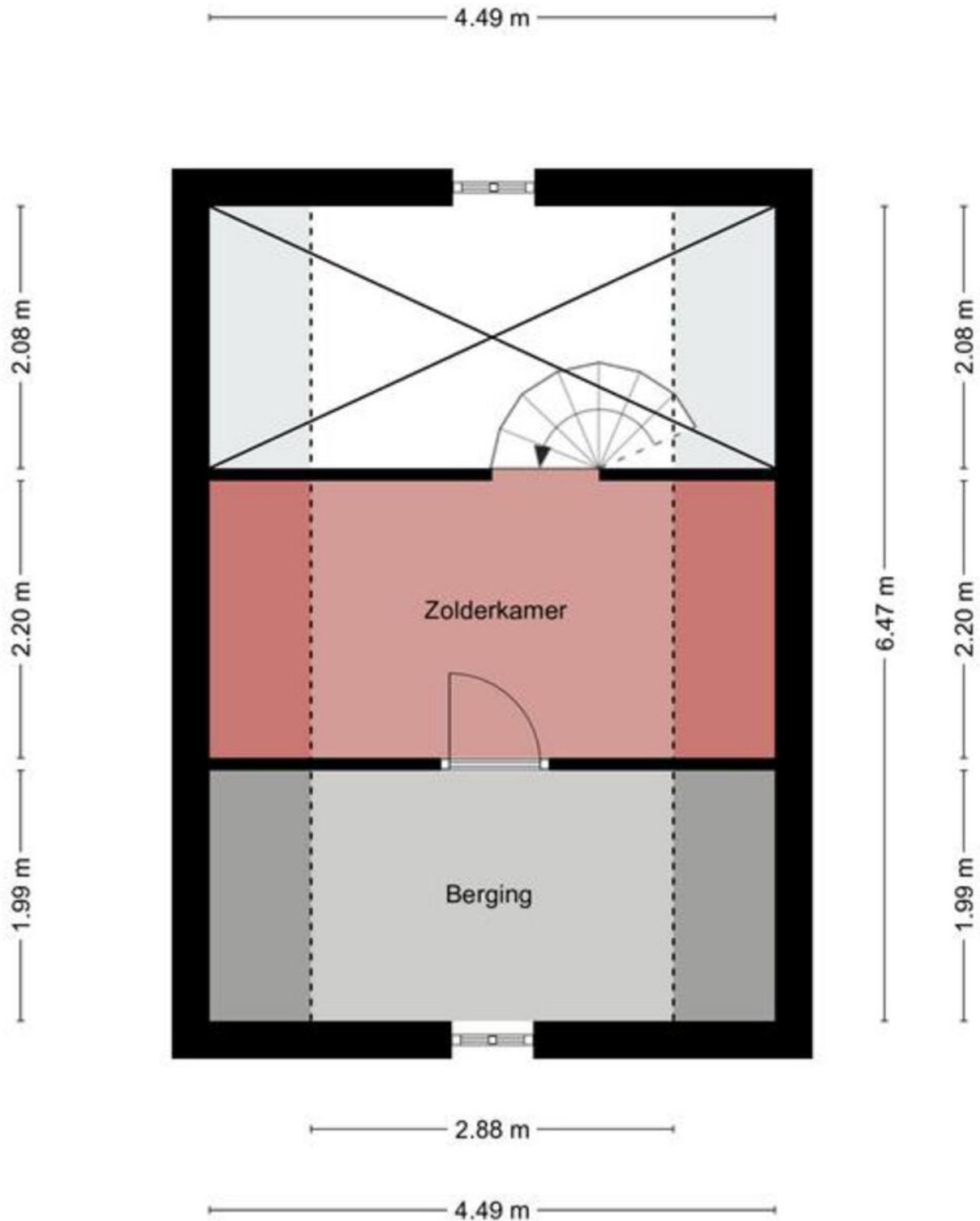


Plattegrond



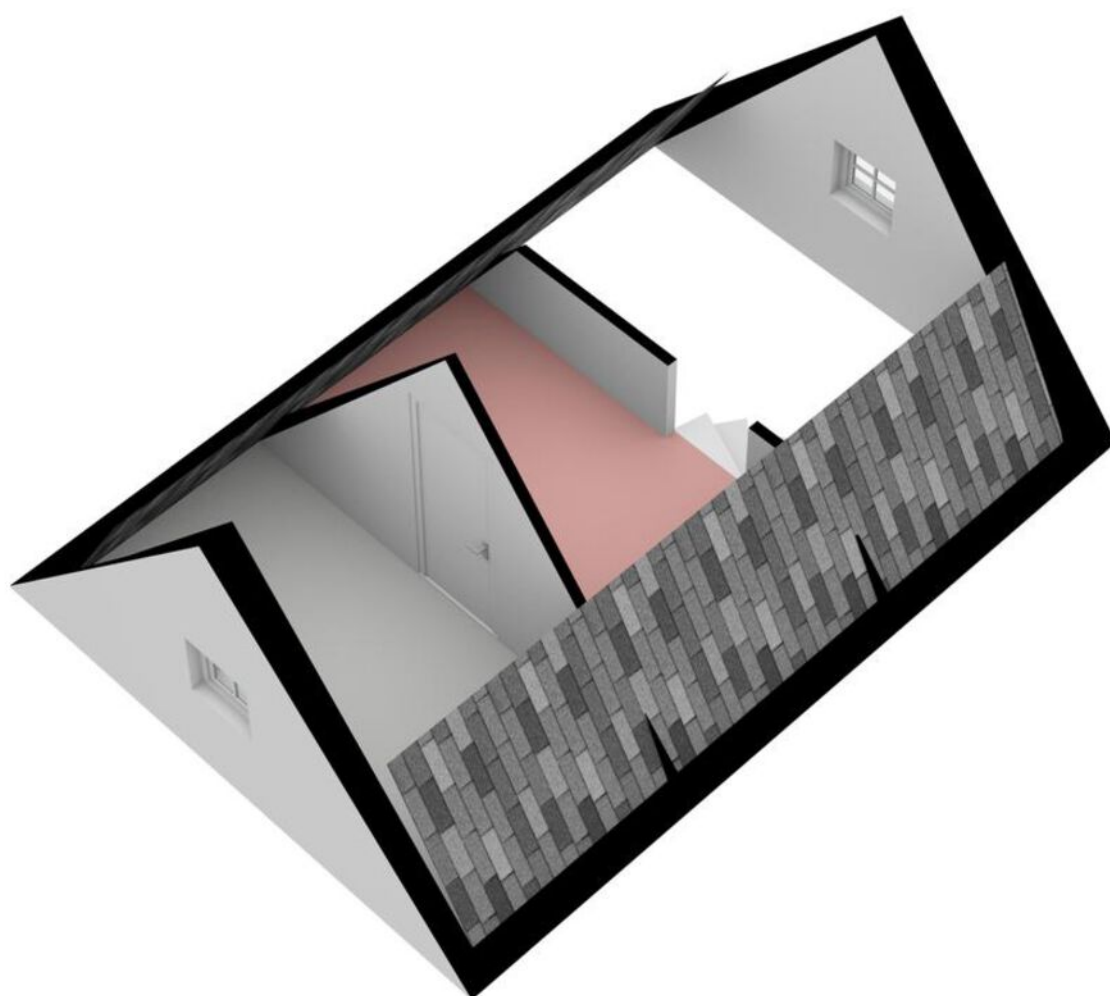
Plattegrond

Zandpad 13
Bijgebouw 1e Verdieping

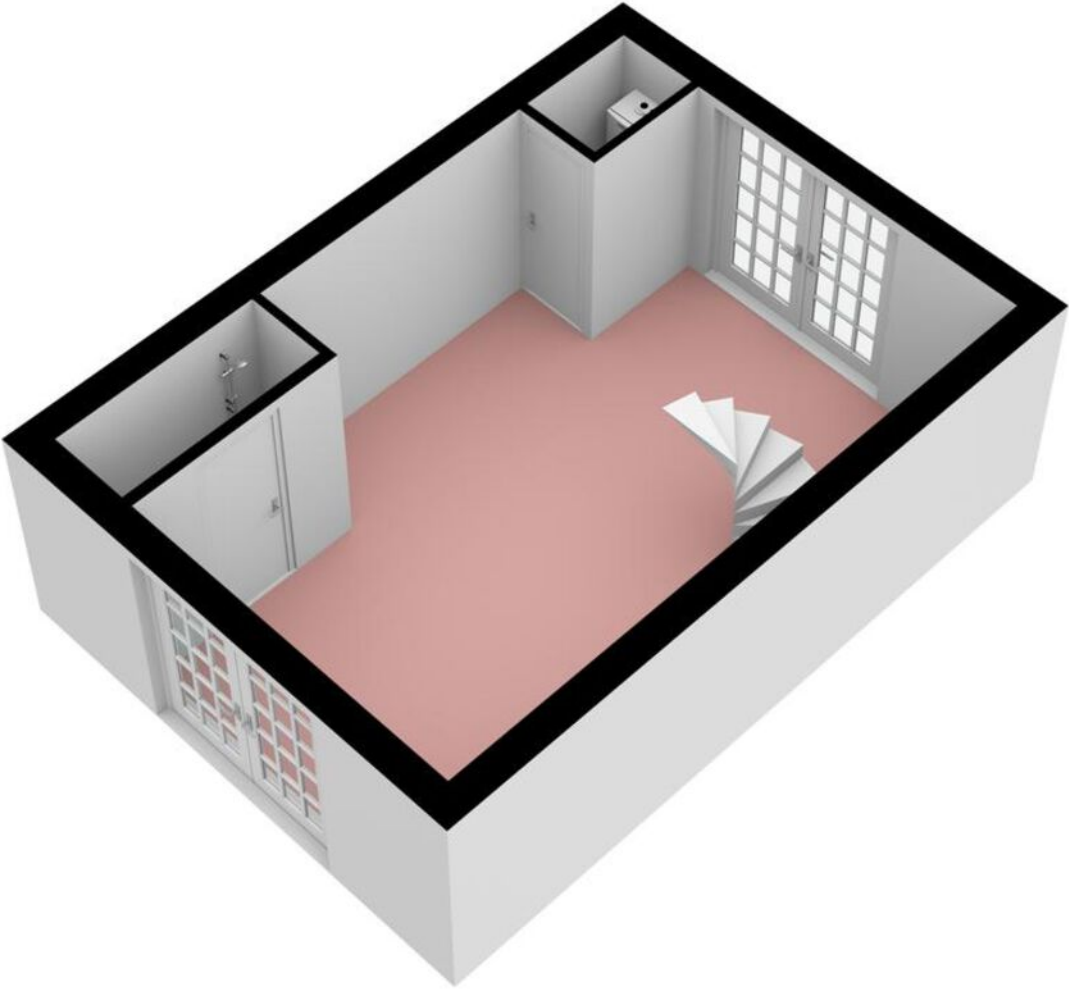


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

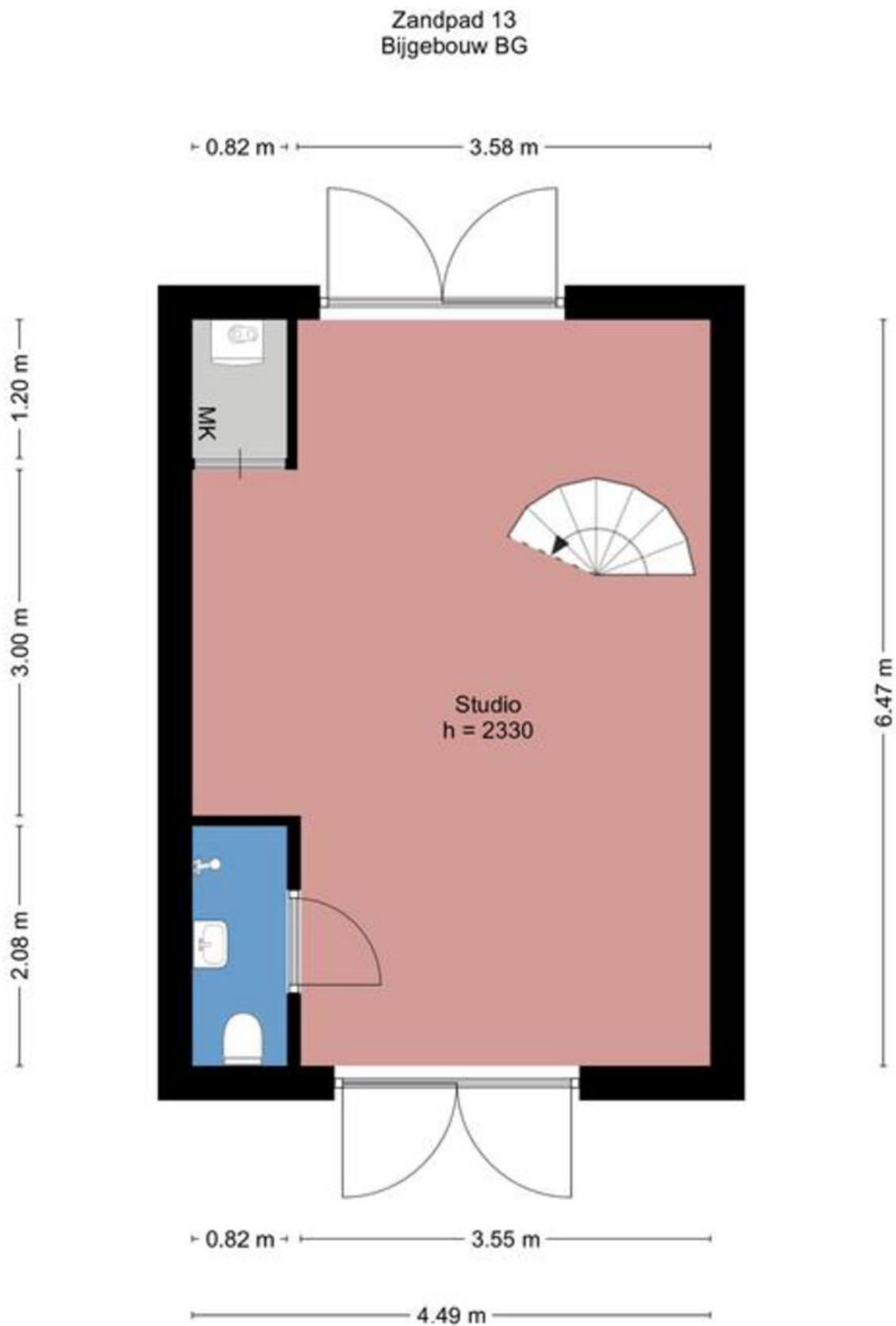
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

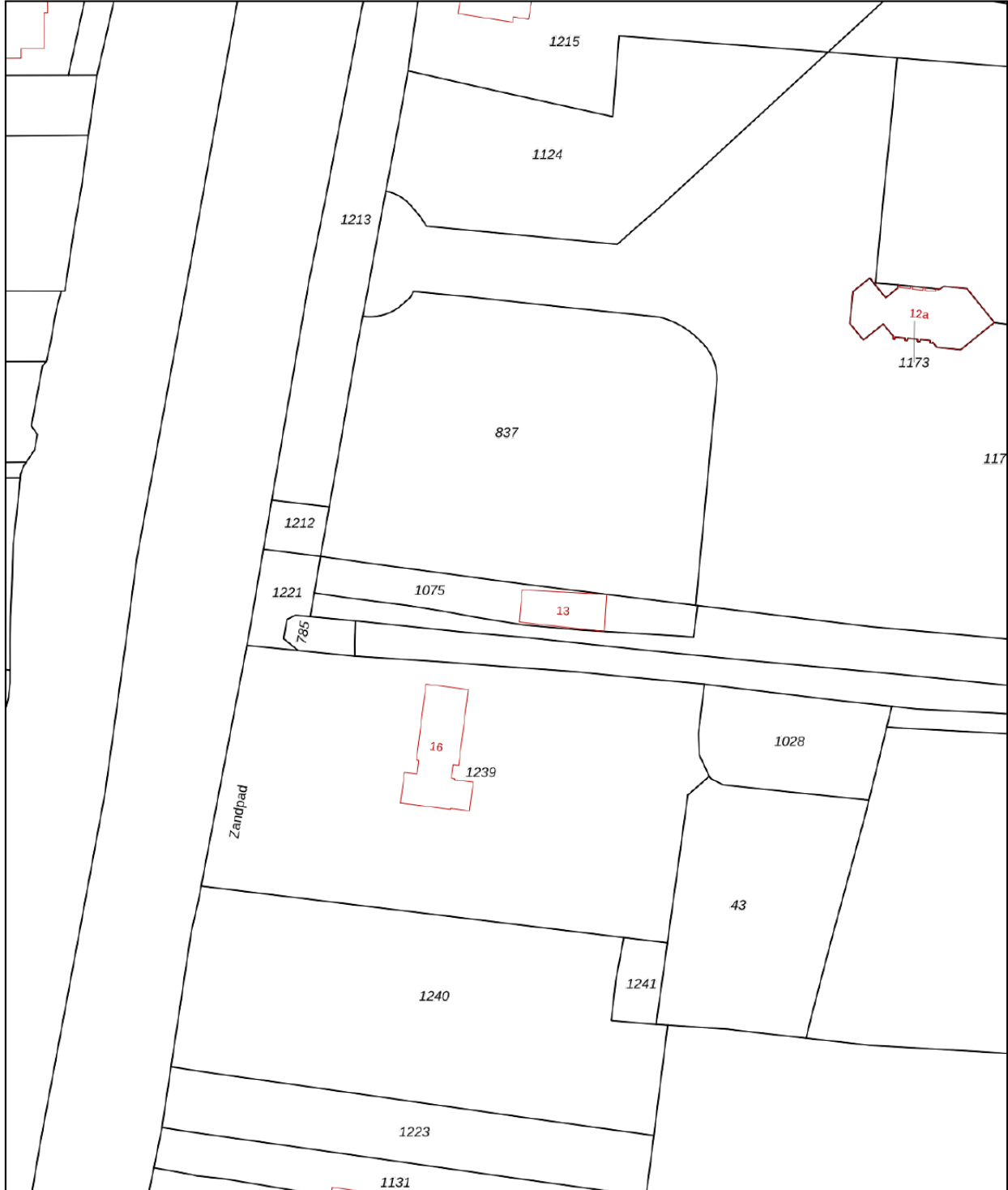



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandpad 13 Metz

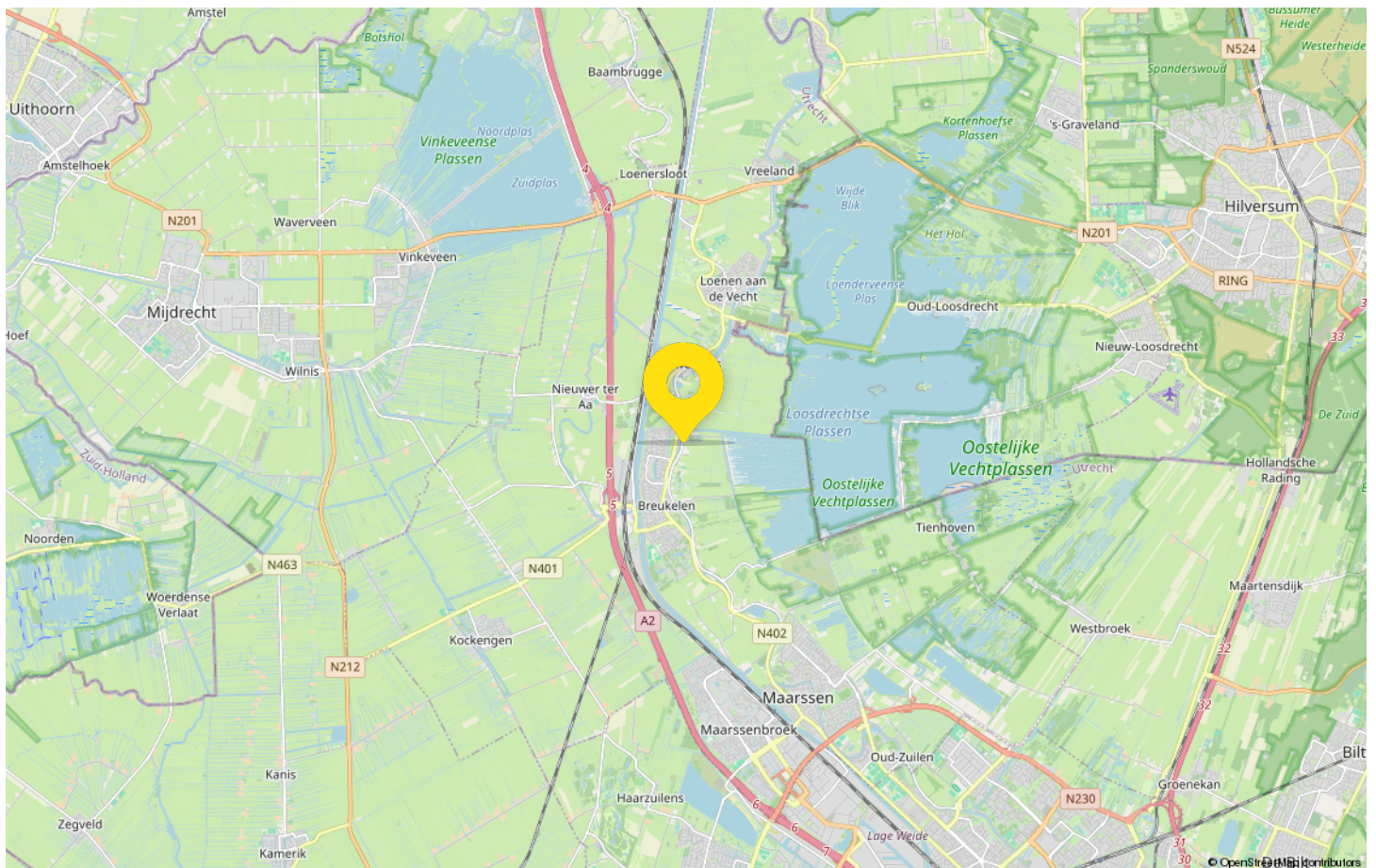
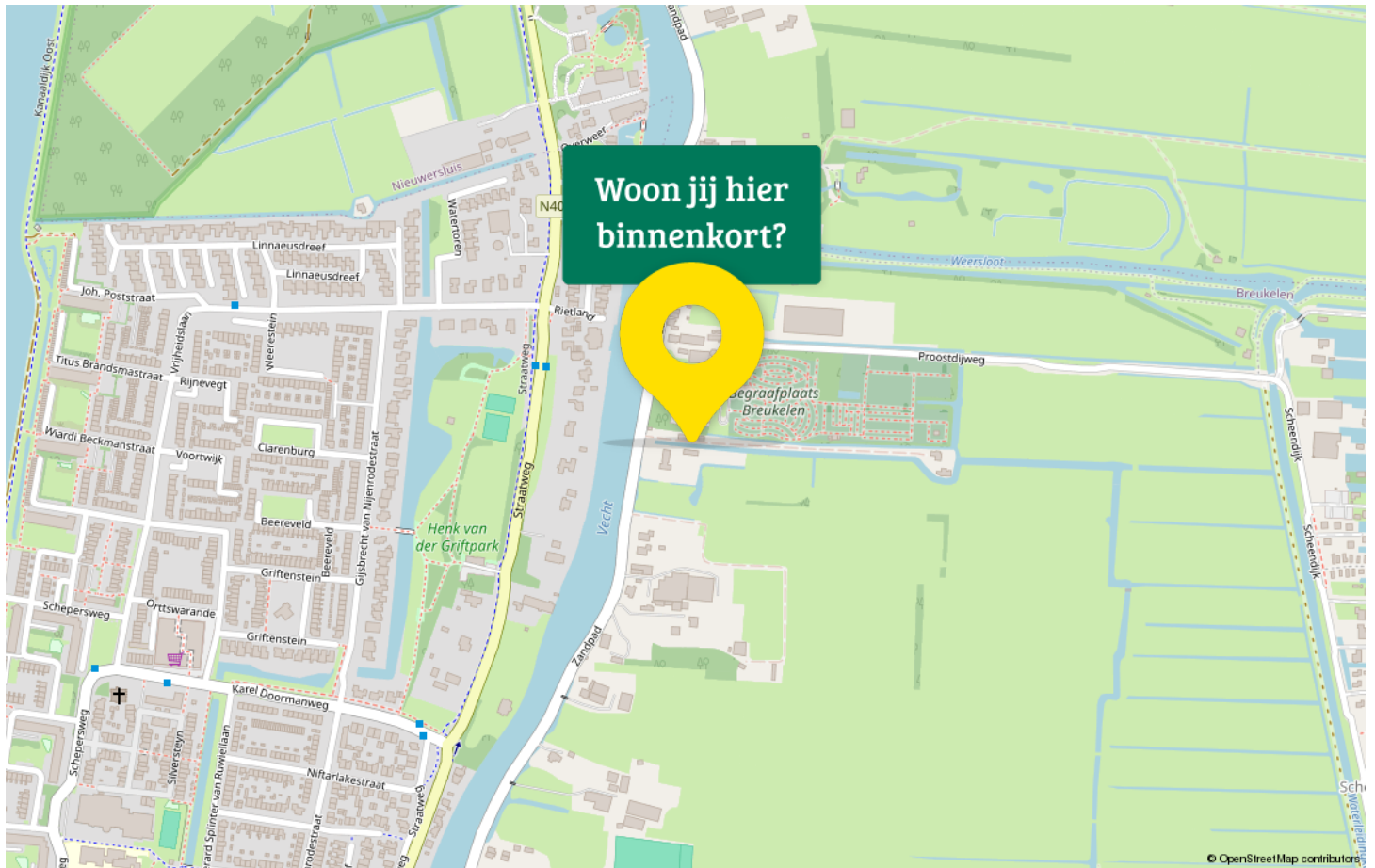


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1075</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Maak kennis met Breukelen



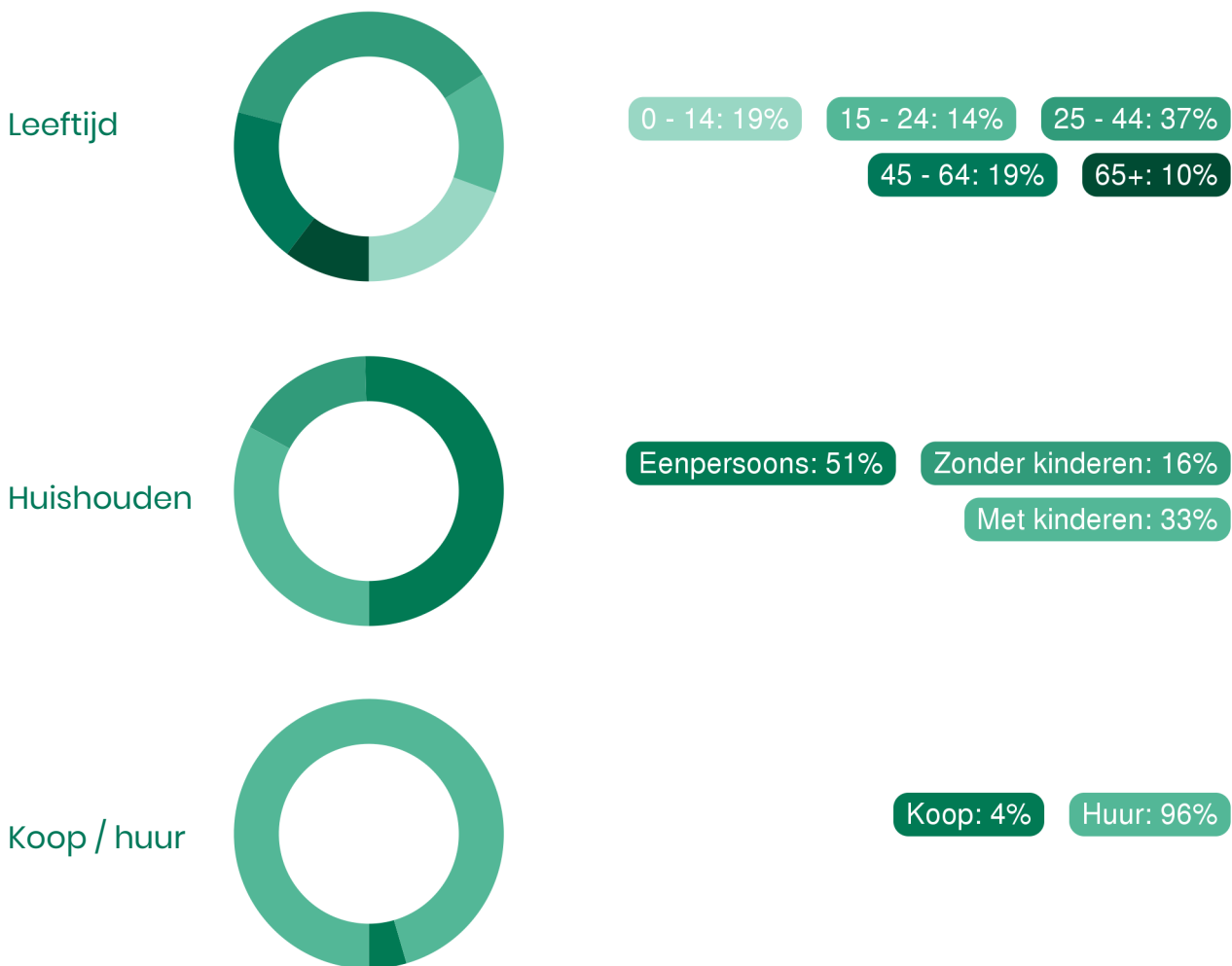
Breukelen is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een historische kern met als levendig hart de "Kerkbrink". Hier kunt u fijn boodschappen doen, een terrasje pakken, lunchen en dineren. Elke week is er op vrijdag op de Kerkbrink de markt, met zeer divers aanbod. De markt wordt druk bezocht door bewoners vanuit de hele regio.

Ook een fiets,- wandel of boottochtje is zeker de moeite waard. Zoals bijvoorbeeld door het bos "Over Holland". Verder zijn er in Breukelen allerlei sport- gelegenheden zoals een subtropisch zwembad, een tennis,- voetbal-, en

De A2 en de diverse provinciale wegen zijn vanuit Breukelen goed bereikbaar. In circa 20 autominuten bent u in Amsterdam en 15 minuten in Utrecht. Het station van Breukelen heeft directe verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Verder is er een veerpont die u naar het dorp Nieuwer ter Aa brengt.

Statistieken

Buurtinformatie – Stichtse Vecht / Breukelen



47%
man

53%
vrouw



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 283.000



Lyanne Metz

jouw Garantiemakelaar

Een eigen huis is een waardevol bezit. Logisch dat je daar aandacht aan besteedt, zeker als het gaat om een aankoop of een verkoop. Wij bieden je alle ondersteuning die je maar wenst. Dekundig, persoonlijk en zorgvuldig. Transparantie daarbij is voor ons essentieel.

Onze aanpak en werkwijze is wezenlijk anders; makelen met aandacht, persoonlijke flair en de female touch. De lat ligt hoog, Ons kantoor wil topkwaliteit en service blijven leveren. En dat kan alleen als wij weten wat jouw woonwensen zijn. Het vergt daarom goed luisteren en horen wat jij zegt. Daar zijn wij goed in en dat levert maatwerk op. Wij zijn gefocust op jouw wensen, want een huis moet jouw thuis zijn, een plek waar jij je veilig en behaaglijk voelt, een plek om gelukkig te wonen.

Je kunt bij ons terecht met al je woonwensen; wij weten waarover we praten en staan je zo goed mogelijk bij in het proces van aan- en/of verkoop. Dat is immers onze dagelijkse bezigheid: wij doen niets bijzonders. Wij zijn alleen succesvol omdat we gewone dingen bijzonder doen.

No nonsense. Daar houden wij van. Wij gaan voor het beste resultaat.



Adresgegevens

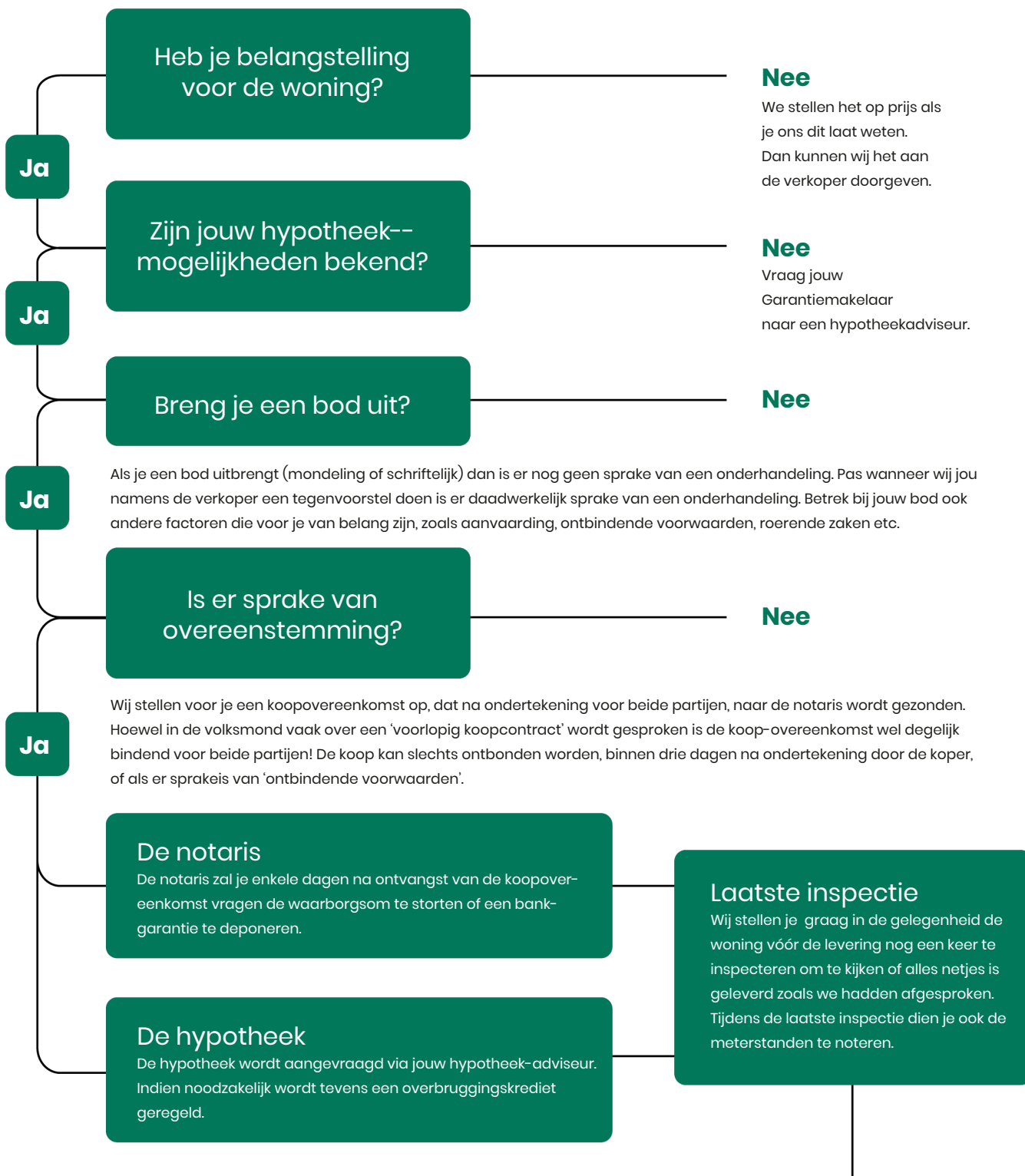
Straatweg 116
3621 BT Breukelen

Wij zijn bereikbaar via:

0346 565090
info@lyannemetz.nl
www.lyannemetz.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Voorwaarden / nadere informatie

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag en ook in overleg 's avonds en op zaterdag beschikbaar.

Na bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Uw financiële situatie

Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

INFORMATIE

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de lijst van roerende zaken. Beide lijsten treft u in deze brochure aan.

Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankopend makelaar. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor circa € 375,- inclusief BTW.

Procedure onderhandeling

Alle informatie door verkoper en door ons aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij overeenstemming

Koper dient voor het aangaan van een koopovereenkomst, de door ons kantoor aangeleverde stukken te bestuderen. In de koopovereenkomst wordt vermeld welke stukken door de koper zijn ontvangen. Koper verklaart door ondertekening van de koopovereenkomst met de inhoud van deze stukken bekend te zijn.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst wordt opgemaakt conform NVM-model (2018).

Kosten Koper

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten 'kosten koper'. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit overdrachtsbelasting (2% van de koopsom bij woonhuizen), de notariskosten voor de levering van de woning en

(eventuele) kosten van de hypotheekakte. Bij de aankoop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6%, afhankelijk van de afstand die ligt tussen de eigen woning en de garage.

Notaris

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). De notaris wordt betaald door de koper, het is dus gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten meer bedragen dan € 10,- (tien euro) per aflossing met telefonische overboeking, respectievelijk meer dan € 200,- (tweehonderd euro) per algehele of € 200,- (tweehonderd euro) per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht) of € 60,- (zestig euro) voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-kredietverstrekkende instantie per aflossing, dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratieve en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal een koopovereenkomst worden opgesteld. Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen de overeengekomen periode na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgarantie van een in Nederland gevestigde bank- of verzekeringsinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopovereenkomst zal hiervoor een termijn van 6 weken worden opgenomen, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Bedenktijd

Een particuliere koper heeft een bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Toelichting NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidig 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.

Ouderdomsclausule

Bij objecten van 25 jaar en ouder zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In deze gevallen wordt in de koopovereenkomst een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Asbest

Er kunnen in en om de woning asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Wij noemen onder andere kruipluiken, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder C.V.-ketels of meterkast, vloerbedekking etc. Verkoper aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorschriften die gelden voor de verwijdering van asbesthoudende materialen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Legitimatie

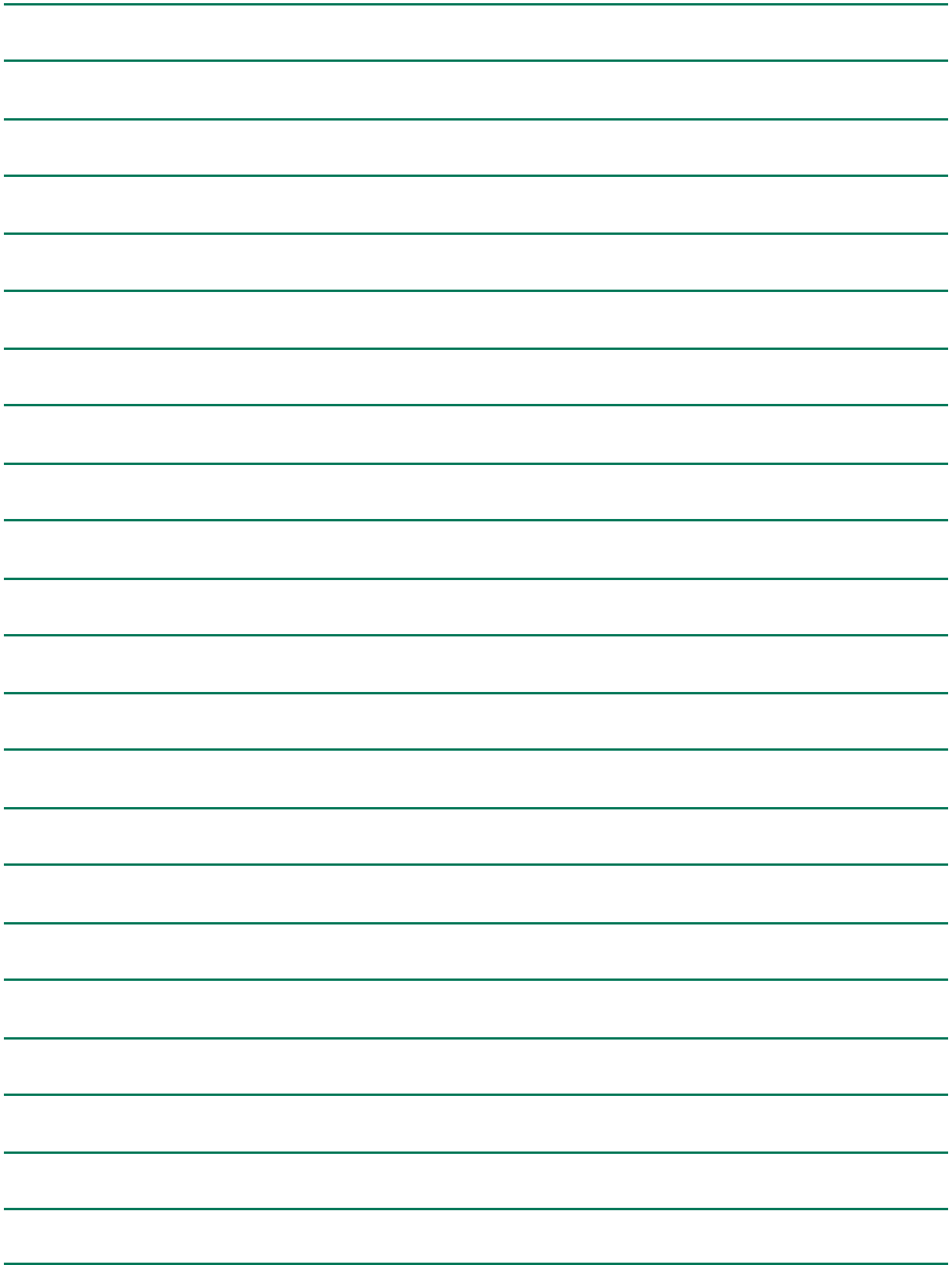
Op grond van WWFT zijn verkoper en koper verplicht zich rechtsgeldig te legitimeren.

Registratie koopovereenkomst bij het kadaster

Indien koper gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster, geschiedt dit voor kosten van de koper. De wet verbindt aan die inschrijving de volgende consequenties:

- op de onroerende zaak kan geen beslag meer worden gelegd;
- wel kan beslag bij de notaris op de verkoopopbrengst worden gelegd;
- een onder bewindstelling/faillissement, surséance of schuldsanering van verkoper is niet meer van invloed op de koop;
- de bescherming, die een ingeschreven koopcontract biedt, duurt maximaal 6 maanden. Koper staat verkoper in bovenstaand geval wel toe, dat deze tot aan de overdrachtsdatum een overbruggingshypotheek vestigt.

Aantekeningen



This section contains a large white rectangular area with a grey border, intended for notes. It consists of 20 horizontal green lines spaced evenly down the page.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0346 565090

info@lyannemetz.nl

www.lyannemetz.nl