

Wordt dit jouw droomhuis?



Wagendijk 38

Kockengen

Stap binnen in deze stijlvolle, gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning waar historie en hedendaags comfort naadloos samenkomen.



**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!

Dit unieke huis combineert het beste van twee werelden: een karakteristieke, authentieke voorgevel en een moderne, strak ontworpen achterzijde. Binnen valt direct de speelse indeling op, met open, met elkaar verbonden leefruimtes die zorgen voor licht en ruimte. De woning beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, twee badkamers, 19 zonnepanelen, airco met lucht-warmtepomp en nog veel meer moderne voorzieningen.

Vraagprijs € 885.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1905

Inhoud	642 m ³
Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	219 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	99 m ²

Energie label	A++
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

WONEN MET KARAKTER, RUIMTE EN COMFORT (A++) IN HET
HART VAN KOCKENGEN!

Stap binnen in deze stijlvolle, gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning waar historie en hedendaags comfort naadloos samenkomen. Dit unieke huis combineert het beste van twee werelden: een karakteristieke, authentieke voorgevel en een moderne, strak ontworpen achterzijde. Binnen valt direct de speelse indeling op, met open, met elkaar verbonden leefruimtes die zorgen voor licht en ruimte. De woning beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, twee badkamers, 19 zonnepanelen, airco met lucht-warmtepomp en nog veel meer moderne voorzieningen.

Een verrassend compleet, huis; soms zegt een huis meer dan woorden, dit is er zo één.

Deze sfeervolle woning is gelegen in een beschermd dorpsgezicht in de oude dorpskern van Kockengen. Een rustige omgeving, omringd door groen en rust en op loopafstand van de winkels (zoals de slager, supermarkt) en andere voorzieningen. Kockengen biedt naast basisonderwijs, ook veel sportfaciliteiten (zoals water-, racket-, wiel- en veldsporten) in en rondom het zwem- en recreatiepark de Koet. Voor voortgezet onderwijs zijn er tal van mogelijkheden in het nabijgelegen Breukelen, Maarssen, Woerden en Utrecht. Ook winkels en supermarkt(en) zijn in Kockengen en in de nabije omgeving te vinden.

Kockengen valt onder de Gemeente Stichtse Vecht en ligt op 15 respectievelijk 25 autominuten afstand van de steden Utrecht en Amsterdam (A2) midden in het Groene Hart. Het gezellige toeristische Breukelen ligt op circa 5 km afstand en heeft een treinstation. Ook Amersfoort, Rotterdam, Den Bosch, Leiden en Den Haag zijn binnen 50 autominuten te bereiken. Geniet van de landelijke sfeer terwijl je toch dicht bij voorzieningen en uitvalswegen bent.

Indeling

Begane grond

Midden entree, hal met meterkast, toiletruimte met hangend toilet en fontein en toegang tot alle ruimtes op de begane grond.

De woonkamer met HR haard is aan de voorzijde van de woning gelegen en kijkt uit over de Wagendijk. Aan de andere zijde is de werk-/studeerkamer gesitueerd, eveneens aan de voorzijde gelegen, in open verbinding met de woonkamer. Hier is de trap naar de eerste verdieping.

De lichte woonkeuken (2018) is lagergelegen en voorzien van een lichtstraat, eiland en diverse [inbouw]apparatuur, zoals een gasfornuis met 2 ovens, RVS afzuigkap, kokend water kraan, vaatwasmachine en losse Amerikaanse koelkast. Vanuit de eethoek is middels een schuifpui de achtertuin toegankelijk. Tevens bevindt zich hier een wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, CV-opstelling en mechanische ventilatie en de 1e badkamer (2018), voorzien van: ligbad met douche, wastafelmeubel en sierradiator.

Nog lagergelegen is een tweede zitruimte/speelruimte met een schuifpui en de achterdeur naar de achtertuin.

De begane grond is voorzien van een airco (verkoelen en verwarmen), vloerverwarming en een fraaie parketvloer.

1e Verdieping

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer I met hoge nok is een ruime kamer en biedt toegang tot de zolder middels een open trapje. De zolder is voorzien van 2 Velux dakramen, kast met CV-ketel en is volledig afgewerkt met een parketvloer en plinten; een super leuke (speel)plek voor kinderen!

Slaapkamer II is een ruime kamer, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer III is een kleinere kamer en ligt aan de achterzijde van het 'oude huis'.

Slaapkamer IV is middels een glazen hal bereikbaar en voorzien van een vaste kastenwand en een schuifpui met fraai uitzicht op de achtertuin en achterliggende weilanden.

De 2e badkamer (2023) is voorzien van een inloofdouche, 2e hangend (Japans) toilet, wastafelmeubel en verwarmde spiegel.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een airco (verkoelen en verwarmen). Verder is deze verdieping voorzien van een parketvloer.

Tuin

De royale, groene achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt volop privacy. Je vindt hier een fijn terras, een grasgazon, appelboom, een sfeervolle veranda en praktische bergruimte. Via de achterom bereik je het achtergelegen terrein, waar een eigen laadpaal tot je beschikking staat.

Bouwjaar: 1905 en in 2005 royaal uit- en opgebouwd

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 167 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: circa 2 m²

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte: circa 5 m²

Bruto inhoud woning: circa 642 m³

Totale grondoppervlakte: 219 m²

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

Bijzonderheden

- De woning is volledig geïsoleerd
- Definitief energielabel A++
- In 2017 is het 'oude huis' voorzien van een nieuwe fundering en geïsoleerd
- Voorgevel is geïnjecteerd
- Gevels begane grond zijn in 2005 geïsoleerd, 1e etage in 2023
- Het gehele dak is in 2021 vernieuwd
- De woning is grotendeels gestuukt

- De uit- en opbouw zijn in 2005 gerealiseerd
- De woning is voorzien van 19 zonnepanelen (2022)
- De keuken is in 2018 geplaatst
- Achterkant huis elektrische zonneschermen
- De 1e en 2e verdieping zijn geïsoleerd (voorhuis)
- Het buitenschilderwerk is in 2022 (achterzijde) en 2025 (voorzijde) gedaan
- Tuin is voorzien van waterdoorlatende tegels en hardhouten schutting
- Beschermd dorpsgezicht
- Eigen laadpaal 11kw
- Mechanische ventilatie met vochtsensor
- Luchtwarmtepomp voor de 5 airco's met ultrafijne stofverwijderaar
- 2 CV-combiketels Remeha (2017) & (2021)









































Meetrapport

BBMI Meetrapport



Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Wagendijk 38
Plaats	Kockengen
Opdrachtgever	Lyanne Metz Garantiemakelaars
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	27-05-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	166,7
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	1,5
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	5,1
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	642

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
811541721

Datum registratie
19-04-2025

Geldig tot
11-04-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen			n.v.t.	
3 Daken			+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6320 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



45,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wagendijk 38
3628ES Kockengen
BAG-ID: 0311010000002354

Detailaanduiding

Bouwjaar 1905
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 161m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

S Weisscher

Examennummer

1120.6156.7127

Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

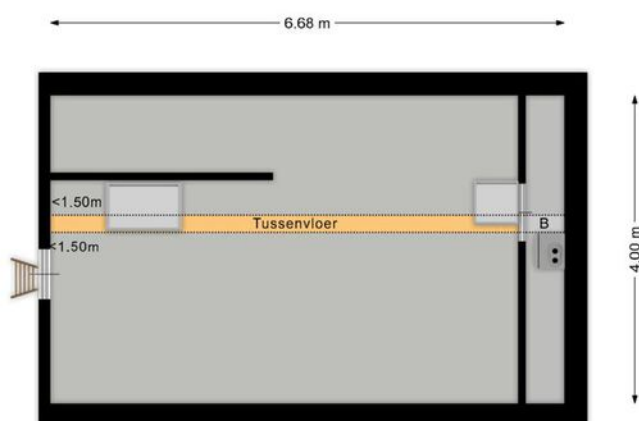
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wagendijk 38 Metz



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kockengen

Sectie B

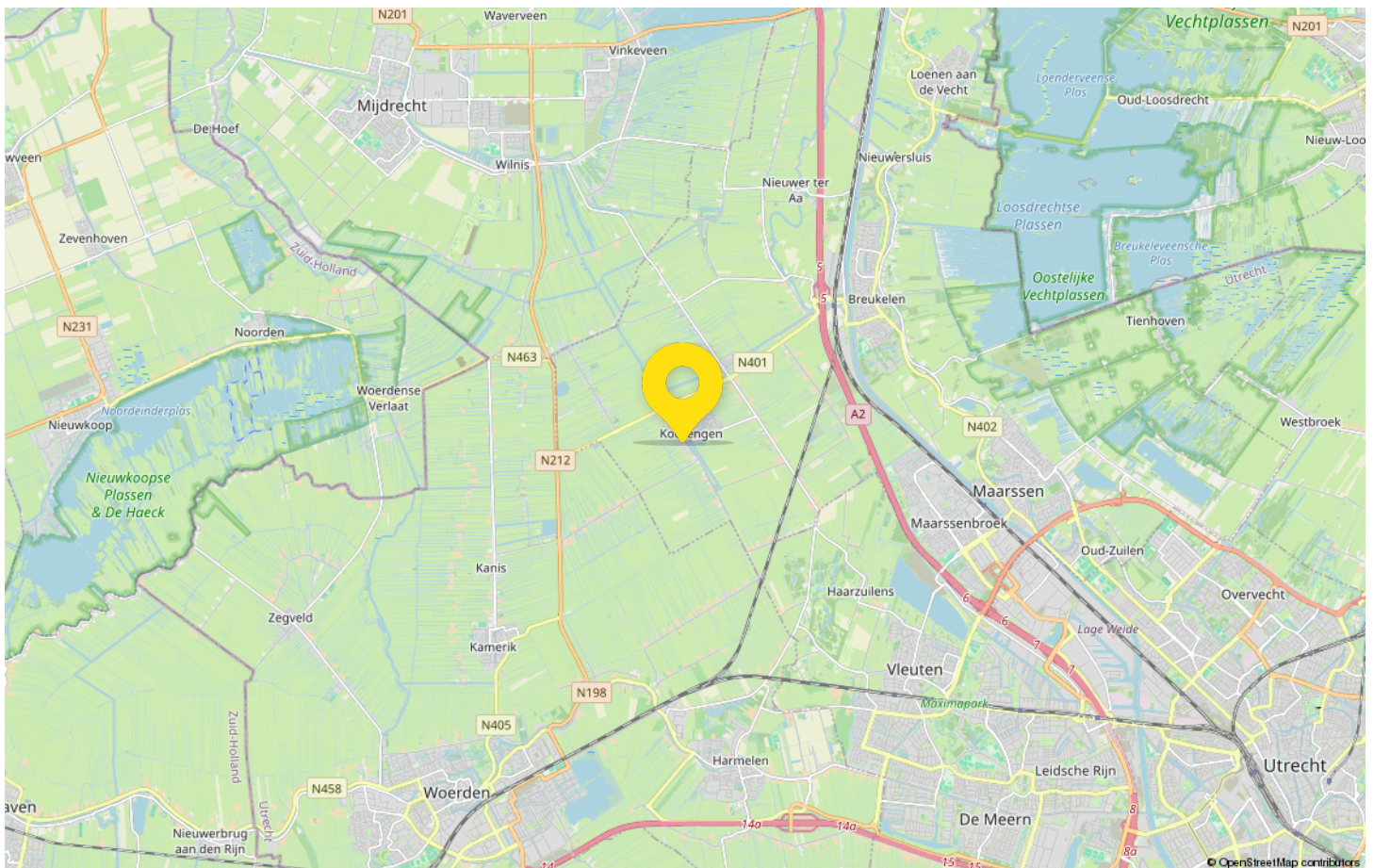
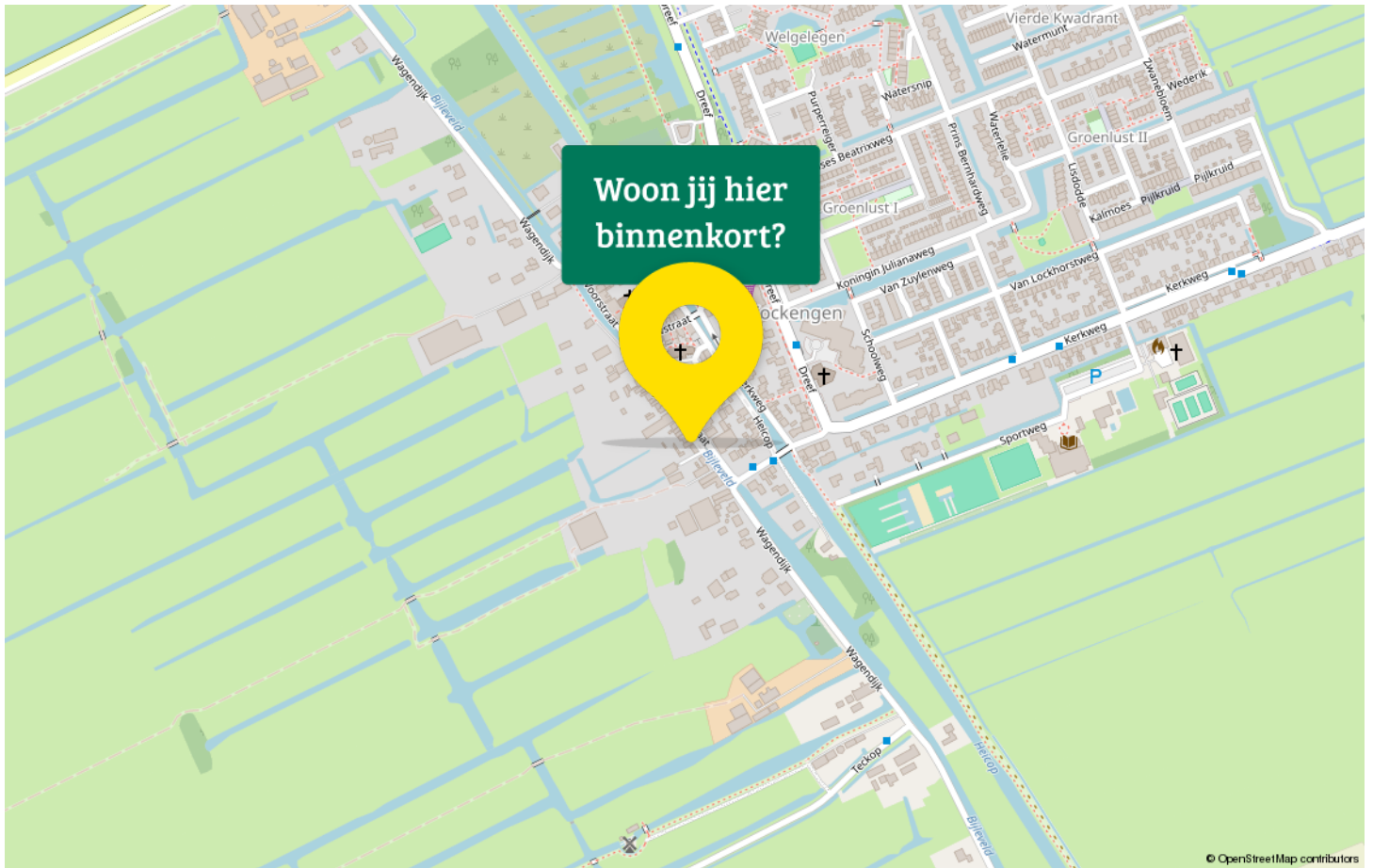
Perceel	1664
---------	------

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Maak kennis met Kockengen



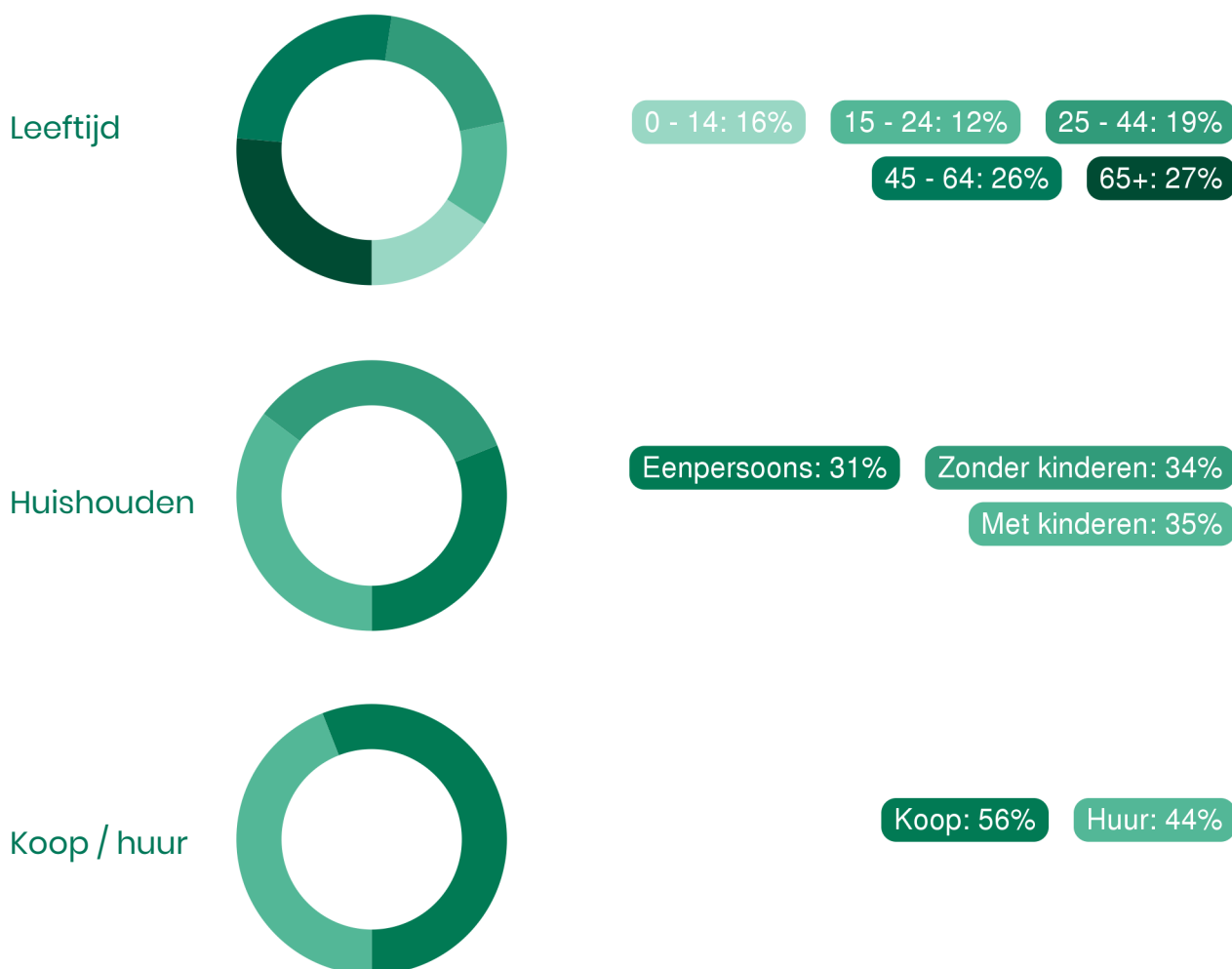
Kockengen is een dorp in de gemeente Stichtse Vecht en ligt op 15 autominuten van Amsterdam en op 15 minuten van Utrecht. Het gezellige toeristische Breukelen ligt op circa 5 km afstand en heeft een treinstation en toegang tot de A2.

Voor eten en drinken kunt u terecht bij Abrona Kunst & Koffie, een lunchcafé, gevestigd in een voormalig kerkje in het centrum van Kockengen. Winkels en supermarkt(en) zijn in Kockengen en in de nabije omgeving te vinden.

Kockengen biedt naast basisonderwijs ook veel sportfaciliteiten zoals een korfbal-, tennis- en voetbalvereniging. Ook is er 'de Koet', een groot verwarmd openluchtbad met rereatiepark te vinden. Voor voortgezet onderwijs zijn er tal van mogelijkheden in het nabij gelegen Breukelen, Maarssen en Woerden.

Statistieken

Buurtinformatie – Stichtse Vecht / Kockengen Dorp



49%

man

51%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



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 koopovereenkomst 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 (2023).

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 afgehele 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0346 565090

info@lyannemetz.nl

www.lyannemetz.nl