



Jacob Simonsz. de Rijkstraat 143, 3554 CJ Utrecht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Omschrijving

Ben je op zoek naar een mooie benedenwoning op slechts enkele minuten fietsen van de binnenstad? Zoek dan niet verder dan dit charmante en lichte 3-kamer appartement met grote tuin en berging in de populaire wijk Zuilen.

Gelegen aan Jacob Simonsz. de Rijkstraat ligt dit leuke appartement op slechts 10 minuten fietsen van Utrecht Centraal Station en de binnenstad. Met gemakkelijke toegang tot snelwegen zoals de A2, A12 en A27, evenals meerdere bushaltes in de buurt, biedt deze locatie het beste van twee werelden: rust en ruimte in een vriendelijke buurt, met alle gemakken van het stadsleven.

Voor de dagelijkse boodschappen vind je alles in het nabijgelegen winkelcentrum Rokade, winkelcentrum Overvecht of de Amsterdamsestraatweg. En voor fitnessliefhebbers zijn er diverse sportclubs en sportscholen in de buurt. Bovendien zijn er tal van geweldige restaurants en cafés in de buurt, waaronder populaire plekken als Meneer Smakers en Bagels & Beans.

Stap binnen in dit ruime en lichte appartement en je treft er een moderne open keuken met inbouwapparatuur, een grote woon- en eetkamer en een luxe en moderne badkamer met ligbad, walk-in douche en dubbele wastafel. Er zijn twee slaapkamers van goed formaat, waarvan één met directe toegang tot de badkamer. Verder beschikt het appartement over een fraaie, brede tuin op het noordoosten met een stenen berging.

Dit appartement is perfect voor iedereen die comfortabel en op korte termijn wilt wonen. Mis deze geweldige kans niet!

Bijzonderheden:

- Erfpacht (1989) is eeuwigdurend afgekocht;
- Actieve VvE, servicekosten: € 113,73 per maand.
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel C;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Optimaal gelegen ten opzichte van openbaar vervoer (sneltram, bus en Centraal Station), winkels en uitvalswegen;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarbij aanvullende clausules worden opgenomen. (beschikbaar op aanvraag).
- In overleg zijn veel roerende zaken ter overname beschikbaar;
- Oplevering op korte termijn, per mei 2023.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

ENGLISH:

Are you looking for a beautiful ground floor apartment just a few minutes bike ride from the city center? Look no further than this charming and bright 3-room apartment with large garden and storage in the popular Zuilen neighborhood.

Located on Jacob Simonsz. de Rijkstraat, this lovely apartment is just a 10-minute bike ride from Utrecht Central Station and the city center. With easy access to highways such as the A2, A12, and A27, as well as multiple bus stops nearby, this location offers the best of both worlds: peace and space in a friendly neighborhood, with all the conveniences of city life.

For daily groceries, you'll find everything in the nearby Rokade shopping center, Overvecht shopping center, or Amsterdamsestraatweg. And for fitness enthusiasts, there are several sports clubs and gyms in the area. Additionally, there are plenty of great restaurants and cafes nearby, including popular spots like Meneer Smakers and Bagels & Beans.

Step inside this spacious and bright apartment and you'll find a modern open kitchen with built-in appliances, a large living and dining room, and a luxurious and modern bathroom with bathtub, walk-in shower, and double sink. There are two well-sized bedrooms, one of which has direct access to the bathroom. Furthermore, the apartment has a beautiful, wide northeast-facing garden with a stone storage room.

This apartment is perfect for anyone who wants to live comfortably and quickly. Don't miss this great opportunity!

Details:

- Leasehold (1989) has been bought off perpetually;
- Active VvE, service costs: € 113.73 per month;
- Equipped with double glazing;
- Energy label C;
- Optimal location with regard to public transport (light rail, bus and Central Station), shops and exit roads;
- The purchase agreement is concluded on the basis of an NVM purchase agreement, with additional clauses included. These are available on request.
- In consultation, many movable items are available for takeover;
- Delivery in the short term, per May 2023.

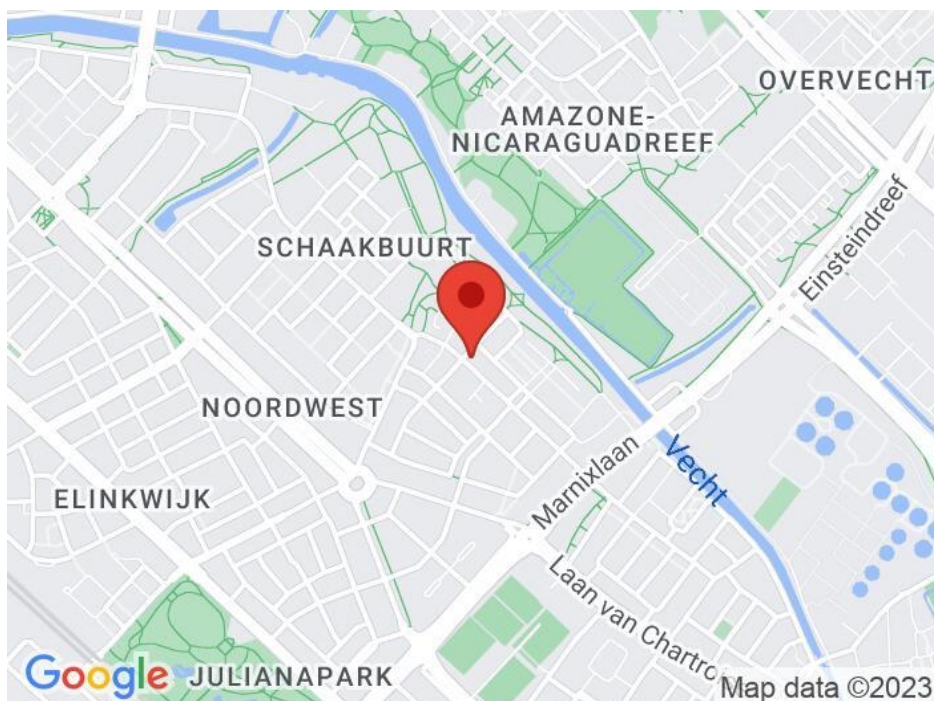
Interested in this house? Hire your own NVM buying agent immediately. Your NVM buying agent represents your interests and saves you time, money and worries. Addresses of colleague NVM purchasing agents can be found on Funda.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 260 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 73 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1983
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 53 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel eigendom)

Locatie

Jacob Simonsz. de Rijkstraat 143
3554 CJ UTRECHT



Walton Makelaars B.V.
Amsterdamsestraatweg 498
3553 EM, UTRECHT
Tel: 030-2434643
E-mail: info@walton.nl
www.walton.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Lig niet wakker van je aankoop!

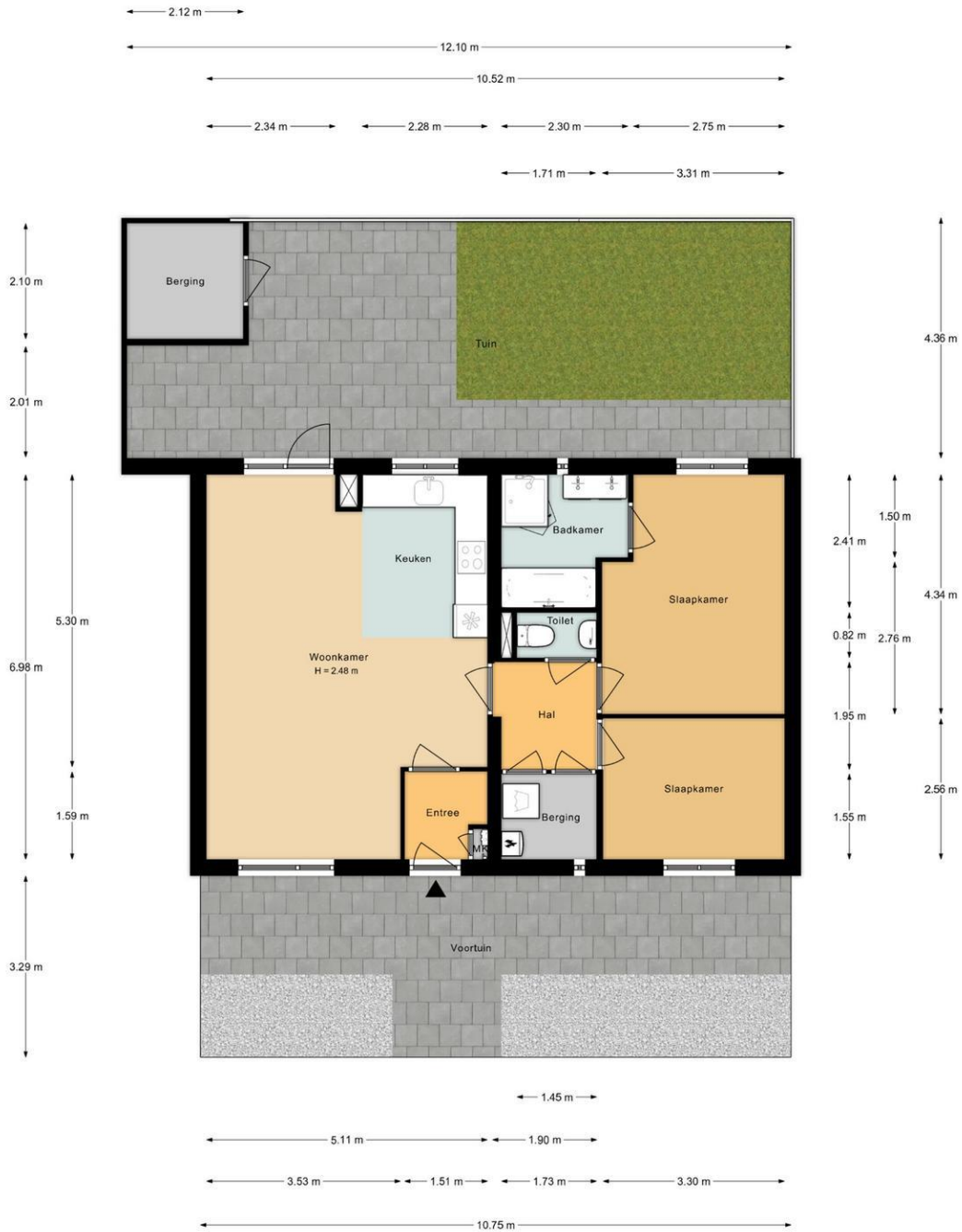
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



NVM Zeker weten.



Plattegrond



List of items



Plattegrond



initials vendor

9
initials buyer

List of items



Personal details

Name: Rocco Luca Casabene

Address of property to be sold: **Jacob Simonsz de Reijkstraat 143 Utrecht**

Date: **01 May 2023**

Of the items listed below - whether they concern movable or immovable property - some are to remain in the property, and some are not. The list is intended to make matters clear in order to prevent any disputes at a later stage.

Property	Remain ing	Being taken	May be taken over	n/a
Interior				
Lighting, namely:				
- recessed spotlights/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- surface-mounted spotlights/ luminaires/lamps/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- individual lights	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cupboards, shelves, namely:				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indoor window decoration / awning, namely:				
- curtain rails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- curtains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lined curtains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lace curtains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- roller blinds	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vertical blinds	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- horizontal blinds	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- insect screens (fixed or roll-up)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor covering, namely:				
- carpet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parquet flooring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wooden floor (parts)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminate	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

initials vendor

10
initials buyer

List of items



- tiles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
free-standing open hearth and equipment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Multi-burner	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wood-burning stove	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas and other heaters	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designer radiators	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiator finish	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Other, namely:				
- wall mirrors	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- painting hanging system	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Kitchen</i>				
Kitchen unit (with wall cupboards)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kitchen appliances (including built-in)				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kitchen accessories				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitary fittings / sauna</i>				
Toilet accessories				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

initials vendor

11
initials buyer

List of items



-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bathroom accessories:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna with equipment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterior/installations/safety/energy-saving</i>				
Dish/antenna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Letter box	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Safe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Front-door bell	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarm installation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Locks and other anti-burglary prevention measures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Smoke detectors	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Air-conditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warm-water provision, namely:				
- central heating system	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- geyser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Roller blinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outdoor sunblinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

initials vendor

12
initials buyer

List of items



	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Insulation measures (double glazing, radiator foil etc.), namely:				
- Double glazing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telephone connection / internet connection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Washing machine safety switch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Washing machine water lock	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Solar panels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Electric vehicle charger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garden				
<i>Features</i>				
Garden layout/paths	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plants	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Lighting/installations</i>				
Outdoor lighting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Time or twilight switch / motion sensor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Buildings</i>				
Shed / outdoor storage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Storage units / work bench in shed/storage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Greenhouse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Other</i>				
Garden, other; namely:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Hedge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Flagpole (and holder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

List of items



initials vendor

14
initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Other

Are there any items that do not belong to the vendor because they come under a lease contract? If so, is the vendor taking them with him or does the contract in question will be taken over by the buyer?

	Yes	No	Being taken	Will be taken over
Central heating	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solar panels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annex of contracts to be taken over:				
-				
-				

Dutch Cooperative Association of Real Estate Brokers & Real Estate Experts NVM U.A.



Questionnaire concerning the sale of an apartment including the Owners' association (VvE) checklist

If you think it necessary, you can provide further information either at the end of the questionnaire or in the text. If you are in doubt about how to answer something, or if you do not understand a question, just put a question mark beside it. Please then contact the NVM agent as soon as possible. Just cross out a question if it is not relevant. A copy of the questionnaire is given to the buyer. In addition, a copy of the questionnaire is normally attached to the sales contract as an attachment.

Purpose of questionnaire

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the house at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

Usually most of the questions in the questionnaire can be answered with 'yes', 'no' or 'not known'. The open-ended questions feature a text box. Here you can formulate your own answer. If you cannot answer the question, please indicate that the answer is not known to you.

Apartment details:

Address of the property to be sold:

1. Additional information

- a. After taking possession of the apartment were any other, additional notarial or private documents drawn up with regard to it? yes no

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, which?

- b. Have any verbal or written agreements been made concerning the neighbouring plots (*e.g. this could be any arrangements for the use of an entrance/gate, shed, garage, garden, agreements with commitments from several neighbours, boundary partitions*).

not known yes

no

If so, what are they?

- c. Does the existing site fencing differ from the land registry property boundaries (*e.g. this could be strips of land you currently use that belong to the municipality, or your ground that is used by neighbours*)?

not known yes

no

If so, what sort of deviation is it?

- d. Is part of your apartment, shed, garage or fence built on ground belonging to the neighbours, or vice versa?

not known yes

no

If so, please give further explanation:

- e. Are you using ground belonging to a third party?

not known yes no

If so, which ground?

- f. As far as you know, is the apartment affected by 'special burdens and restrictions'? (*'special burdens and restrictions' can be private law restrictions such as (guiding) easements (e.g., a right of way), qualitative obligations, chain clauses, usufruct, pre-emptive rights (for example, a first right of purchase), building rights, leasehold, lease purchase. It may also concern public law restrictions such as a notice from the municipality regarding illegal alterations*).

yes no

If so, which?

- g. Does the Municipal preferential rights Act apply?

yes no

- h. Does an anti-speculation clause or a self-occupancy obligation apply to the apartment?

yes no

If so, for how much longer?

- i. Does urban or village conservation apply or is a procedure for such currently under way?

yes no

Does municipal, provincial or nation listed building status apply or is a procedure for such currently under way?

yes no

According to the zoning plan is it a visually prominent or characteristic building?

yes no

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

j. Is there, or has there been land consolidation? yes no
 If so, do you have to pay land consolidation interest for this? yes no
 If so, how much and for how long?
 Amount: €
 Duration:

k. Is there a question of compulsory purchase? yes no

l. Is the apartment or the ground either wholly or partially rented out or used by others? yes no

If so:

- is there a rental agreement/contract for use? yes no

If there is no contract or agreement, describe below what was agreed (verbally) with the tenant/user:

Which part is rented out?

Which parts are shared?

Which objects are the tenant's and what can he remove when leaving (e.g. water heater, kitchen, lamps)?

Did the tenant pay a deposit? yes no

If so, how much? €

Have any other agreements been made with the tenants? yes no

If so, which?

m. Does the used storage space (or another space such as a garage and/or parking space) also belong to the apartment according to the division deed and the division plan (*It regularly happens that a used storage space/garage/parking space is not the storage space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan. People exchanged storage spaces for whatever reason. It is important to sell the storage space/garage/parking space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan*)?

n/a yes no

n. Is there currently a dispute or procedure under way concerning the apartment, whether or not via the courts, rent assessment committee or another institution (e.g. compulsory purchase/issues with neighbours, such as easements, rights of way, boundaries, etc.)?

yes no

If so, what are they?

o. Has an objection been made against the WOZ (Immovable/ Real Property Tax Act) value assessment?

yes no

If so, please explain:

p. Have improvements or repairs been proposed or announced by the government or utility companies that have not yet been completed as promised? yes no

If so, which?

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- q. Have subsidies or payments been provided in the past that can be reclaimed when selling the apartment?
 yes no

If so, which?

- r. Has the apartment been declared uninhabitable or was it ever declared uninhabitable in the past?
 yes no

If so, why?

- s. Has VAT to be paid on the sale (*e.g. because it was formally a commercial property, or the apartment included a practice or because you have made substantial alterations*)?
 yes no

If so, why?

- t. How do you presently use the apartment (*e.g. as a home, practice, shop, storage area*)? Home

Is this use permitted in compliance with the deeds of division? yes no

Is this use permitted according to the municipality? yes no

If not, has the municipality ever raised this conflicting usage with you? yes no

How did the municipality raise this conflicting usage with you?

2. Outer walls

- a. Does or did the apartment have dampness penetration or permanent damp patches on the walls?
 yes no

If so, where?

- b. Are there (repaired) cracks / damage in/on the façades of the apartment?
 yes no

If so, where?

- c. Were the walls insulated during construction? not known yes no
 If not, were the walls (partly) insulated afterwards? not known yes no
 If yes, when did the insulation of the walls take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation? yes no

Is there comprehensive insulation? not known yes no

If not, which parts have not been insulated?

- d. Have the outer walls of the apartment ever been cleaned? not known yes no
 If so, what method of cleaning was applied?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

3. Roof(s)

- a. How old are the roofs of the apartment complex approximately?

Flat roofs:

Miscellaneous roofs:

- b. Does the roof leak, or have there been leakages? yes no

If so, where?

- c. Have defects in the roof construction of the apartment been identified in the past, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the roof? yes no

If so, where?

- d. Has the roof of the apartment complex ever been fully or partially replaced or repaired?

yes no

If so, which part and why?

- e. Was the roof of the apartment complex insulated during construction?

Flat roofs:

not known yes no

Other roofs:

not known yes no

If not, was the roof insulated afterwards?

Flat roofs:

not known yes no

Other roofs:

not known yes no

If yes, when did the insulation take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation?

yes no

Is there comprehensive insulation?

Flat roofs:

not known yes no

Other roofs:

not known yes no

If not, which parts have not been insulated?

- f. Are the rainwater drains on the apartment blocked or leaking?

yes no

If so, please explain:

- g. Are the roof gutters blocked or leaking?

yes no

If so, please explain:

4. Casings, windows and doors

- a. What material are the external frames made of (e.g. wood, plastic or aluminium or another type of material)?

Wood

- b. When was the last time that the external casings, windows and doors of the apartment were painted? June 2022

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- Was this carried out by a professional painter? yes no
If so, who is it?
- c. Do all the hinges and locks in the apartment operate properly? yes no
If no, please explain:
- d. Are the keys available for the doors, windows, etc., that have locks? yes no
If not, which doors, windows, etc., do not have keys?
- e. Is the apartment fitted with insulated glazing? yes no
If yes, what type of glass (*e.g. HR, HR+, HR++ or HR+++*, see the glass rebate which usually states which type of glass is fitted)?
- Is the entire apartment fitted with insulated glazing? yes no
If not, which windows have not been insulated?
- f. Is condensation apparent in the space between the two layers of glass (*caused by leaks*)? yes no
If so, where?

5. Floors, ceilings and walls

- a. Does the apartment have, or has it had penetrative dampness or rising damp affecting floors, ceilings, and/or walls? yes no
If so, where?
- b. Does the apartment have, or has it had fungal growth affecting floors, ceilings, and/or walls? yes no
If so, where?
- c. Does the apartment have (repaired or hidden) cracks and/or damage in or on floors, ceilings and/or walls? yes no
If so, where?
- d. Have problems in the apartment arisen in the past with the finishing (*e.g. loose tiles, loose wallpaper or filler, hollow-sounding or loose plasterwork, etc.*)? yes no
If so, where?
- e. Are there, or have there been, defects in the floor construction of the apartment, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the floor? yes no
If so, where?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- f. Is the floor of the apartment insulated? not known yes no
 If yes, when did the insulation of the floor take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation? yes no
 Is there comprehensive insulation? not known yes no
 If not, which parts have not been insulated?

6. Foundation, crawl space and basement

- a. Is there, or have there been defects in the foundations of the apartment?

not known yes no

If so, where?

- b. Is the crawling space of the apartment accessible?

yes no

Is the crawling space dry?

mostly yes no

If not, or mostly, explanation:

- c. Is there penetrative dampness in the cellar walls?

sometimes yes no

If so or sometimes, explanation:

- d. Has the ground water level changed demonstrably over the last few years, or has there been a problem with flooding?

yes no

If so, did this lead to problems in the form of water in the crawling space or cellar?

n/a yes no

If not, what problems did it lead to?

7. Equipment

- a. What kind of heating system(s) is/are present in the apartment (e.g. central heating system, heat recovery system, thermal storage system, block heating, (hybrid) heat pump, air conditioning, solar boiler, electric boiler, pellet stove or other system)? Boiler

Is/are the system(s) owned?

yes no

If no, explanation (e.g. the system(s) is/are rented or leased. Also state rental/lease price):

Brand of system(s):

Type (number) of the system(s):

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Installation date of the system(s):

On what date was/were this system(s) last serviced?

Is the maintenance carried out by an approved firm?

yes no

If so, who is it?

- b. Has anything noteworthy occurred with the system(s) over the last period of time (e.g. the central heating system has to be topped up more than once annually, or the system does not function properly)?

yes no

If so, what brought it to your attention?

- c. Do some of the radiators not heat up?

yes no

If so, which?

- d. Do any of the radiators or water pipes leak?

yes no

If so, which and where are they located?

- e. Have any of the radiators or water pipes ever been frozen?

yes no

If so, where?

- f. Does your apartment have underfloor heating?

yes no

If yes, is this electric underfloor heating, hot water underfloor heating or other?

electric

hot water

other, namely:

Where is the electric underfloor heating located?

n/a

Where is the underfloor heating with hot water located?

n/a

Where is the other underfloor heating located?

n/a

- g. Do some of the rooms not warm up properly?

yes no

If so, which?

- h. Does the apartment complex have solar panels?

yes no

When were the solar panels installed?

Year:

What is the energy that is generated used for (e.g. private parts of the living areas, or the shared areas)?

- i. In what year were the chimneys and flues cleaned and swept for the last time?

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

j. When did you use the chimneys for the last time?

Do the chimneys have sufficient draw? not known yes no

k. Have any parts of the electrical system been renewed (*electrical system refers to all electrical lines/switches sockets, meter box etc*)? yes no
If so, when and which parts?

Does the electrical system have defects? yes no
If so, which?

l. Is there a charging station available for an electric car? yes no
If so, where is it located?

Will it be left behind? To be discussed yes no

m. Is there mechanical ventilation or a similar system in place? yes no
If so, is this system functioning properly? yes no
If no, please explain:

When was this system last serviced?

Approximately how old is this system?

n. Is there a home automation system or similar (*A home automation system automatically controls heating, lighting, heating, audio, ventilation, etc.*)? heating yes no
no
If so, is this system functioning properly? yes no
If no, please explain:

Approximately how old is this system?

o. Are there smoke detectors on each floor? yes no
If so, approximately how old are the smoke detectors?

8. Toilet facilities, sewerage and kitchen

a. Is there any damage to wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps? yes no
If so, which?

b. Approximately how old is the bathroom?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

c. Do the wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps drain away properly?

yes no

If no, which ones?

d. Is the apartment connected to a shared drainage system?

yes no

e. Does the apartment have defects in the drainage system such as breaks, problems with smells or leakages?

yes no

If so, which?

f. Are there other systems such as septic tanks or cess pools?

not known yes no

If so, what is installed, and how should it be maintained?

g. Approximately what year does the kitchen layout date from?

h. Approximately what year do the built-in appliances date from?

Are all built-in appliances functioning?

yes no

If not, which built-in appliance is not functioning?

i. Do you have a boiling water tap (e.g. a Quooker tap or similar)?

yes no

no

If so, is this tap functioning properly and approximately how old is this tap?

9. Miscellaneous

a. What is the year of construction of the apartment? 1988??

b. Are there any asbestos-containing materials in the apartment (e.g. asbestos tarpaulin, an asbestos board placed under and/or behind the central heating boiler, asbestos-containing insulation material around the heating pipe, asbestos-containing cord at old central heating boilers/gas stoves, asbestos corrugated sheets etc.)?

not known yes no

If so, which and where about?

c. Is there still floor covering in the apartment, either loose or fixed, that was purchased between 1955 and 1982?

not known yes no

no

d. Does the apartment still have lead piping?

not known yes no

no

If so, where?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- e. Is Japanese knotweed present in the (communal) garden? (*Japanese knotweed is an exotic plant, which is difficult to remove. The strong rhizomes and stems of Japanese knotweed are capable of causing damage to buildings, pipes and roads*)
- not known yes
- no
- f. Have you had any leaks elsewhere (*i.e. apart from the roof/ plumbing/ sewerage*)? not known yes
- no
- g. Has the ground of the apartment complex been contaminated? not known yes
- no
- If so, is a survey report available? n/a yes
- no
- If so, has the municipality or province imposed an inspection and clean-up order?
- n/a yes
- no
- h. Is an oil tank present or has it been present? not known yes no
- If so, has it been cleaned up or removed? n/a yes
- no
- If it has been cleaned up, where is the tank located on the property?
- Is there a Kiwa certificate? n/a yes
- no
- i. Is there a problem with vermin in or around the apartment (*e.g. mice, rats, cockroaches, etc.*)? yes
- no
- If so, where?
- j. Is the apartment affected by woodworm, long-horned beetle, other vermin or fungus? not known yes
- no
- If so, where?
- If so, has this already been treated? n/a yes
- no
- If so, when and by which firm?
- k. Is the apartment affected by concrete chloride corrosion or concrete cancer (*concrete cancer mainly occurs in crawling spaces of buildings built between 1965 and 1981 that have concrete flooring made by Kwaaitaal or Manta. Other concrete elements such as balconies can also be affected*)? not known yes no
- If so, where?
- l. Has the apartment undergone alterations or have any additions been made? yes no
- If so, what sort of alterations or additions, in what year and which firm completed it?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- m. Have alterations or additions been built without the appropriate integrated environmental permit (previously building permit)? not known yes no

If so, which?

- n. Have alterations or additions been carried out without permission from the owner's association? not known yes no

If so, which?

- o. Is there fibreglass internet? not known yes no

- p. Are you in possession of a definitive energy certificate or energy label? yes no
If so, which label? Energy label C

10. Fixed costs

- a. What did you pay last time for the property tax? € 750
Fiscal year: 2023

- b. What is the WOZ [Immovable Property Tax Act] value? €

Reference year:

- c. What did you pay last time for the water authority charges? €
Fiscal year:

- d. How much did you pay for the last assessment of municipal taxes (*such as sewerage and waste charges, etc.*)? €
Fiscal year:

- e. What monthly prepayments do you pay to the utility companies?

Gas: € 50
Electricity: € 60
Water: € 20
District heating: €
Other: €

What is your annual consumption for gas/electricity and water?

Gas: m3 :
Electricity high: kWh :
Electricity low: kWh :
Electricity total: kWh :
Water: m3 :
District heating: GJ :
Other: :

How many residents did you occupy the property with? number: 2 residents

- f. Are there any lease or hire purchase agreements (e.g. kitchen, windows, central heating system, etc.)?

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

yes

no
If so, which?

Can these agreements be transferred to the buyer? *N.B! Many lease and hire purchase agreements are no longer transferable to the buyer. Please contact the supplier in question.*

yes

no
How long do these agreements have to run and what is the possible buyout payment?
Buyout payment: €
Duration:

g. In the case of ground lease and building rights:

What does the ground rent amount to annually? €

Have you paid all the ground rent demands? n/a yes no

Has the ground rent been bought? n/a yes

no
If so, until when?

h. Have you paid all the municipal taxes that you are due? yes no

Are there variable amounts for shared entrances, driveways or yards? yes

no

If so, how much and what for? €

i. Do you require a parking permit to park on the street? yes

no

What is the maximum number of parking permits that can be requested?

What do the parking permits cost per year? €

11. Guarantees

Are there any current maintenance contracts and/or guarantee periods that can be transferred to the buyer (e.g. roofing, central heating systems, double glazing, etc.)?

yes

no
If so, which?

12. The owner's association and mutual relationships

a. Is the association registered with the Chamber of Commerce? yes

no

Chamber of Commerce registration number:

b. How many apartments are members of the owner's association?

Number:

c. Do any of the owners have 50% or more of the votes? yes

no

d. Fractional parts of the apartment complex:

- home:

initials vendor

initials buyer

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- storage:
- parking:

e. Number of votes for this apartment:

13. The members of the association

- a. Is there a professional administrator? yes
no
- b. If not, is the administrator a member of the owner's association? n/a yes
no

Explanation: The legal term for this function is and was administrator. The administration manages the resources and ensures the implementation of decisions reached at meetings

14. The owner's meeting

- a. Is a meeting held at least once annually? yes
no
- b. Are the minutes and/or written decisions and action lists available from the last two meetings? yes
no
- c. Are there currently any procedures for the annulment of decisions? yes
no
If so, which decisions does it concern?

15. Insurances

- a. Is there a collective building insurance? yes
no
- b. Does it include an 'apartment clause'? yes
no

Explanation: An apartment clause prevents the apartment owners from becoming the victim of the failure of another owner. The clause determines that the insurer may not refuse to pay out where damage has arisen through the fault of one of the other owners.

- c. Is there also third party liability insurance? yes
no

16. The reserve fund, multi-year maintenance plans and the owner's association contribution

- a. Is there a reserve fund? yes
no
How much is in the reserve fund and what is the reference date?
Amount: €
Date:
- b. Is there a multi-year maintenance plan? yes
no
What age is the multi-year maintenance plan and what period does it cover?
Year:
Period:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- c. If not, how is the reserve amount determined for major maintenance?
- d. The monthly payment totals:€
Of which:
- service costs €
 - reserve for maintenance€
 - heating costs €
- e. Are one-off and/or incidental contributions due? yes no
If so, what are the amounts and when must they be paid?
- Amount: €
To be paid by:
- f. Have all amounts due to the owner's association been paid? yes no
If no, which ones?

Explanation:

16a, b and c: The Improved Functioning of Owner's Associations Act came into effect on 1 January 2018. Since then it has been obligatory for these associations to put aside an amount for major maintenance. The amount is based on the multi-year maintenance plans (MJOP) of up to five years old that cover a period of ten years, or an amount equivalent to 0.5% of the restructuring costs of the building each year. The multi-year maintenance plan as referred to here must meet the following criteria:

- It is laid down in writing.
- It contains a maintenance, repair and replacement cycle for the shared parts, such as load-bearing structures, floors, roofs, drains, systems and casements.
- The cost of maintenance and repair, as well as replacing components are all stated.

17. Further information (other issues that according to you the buyer should be aware of):

18. Additional questions formulated by estate agency itself

- a. not known yes no

QUESTIONNAIRE OF AN INFORMATIVE NATURE

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the apartment at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

SIGNATURES

The seller hereby declares to have reported all the facts known to him/her about the apartment on this form. The seller is aware that if he/she gives incorrect and/or an incomplete statement of facts, he/she runs the risk of being held liable by the buyer. The seller declares that he/she will continue to occupy and maintain the apartment in a manner that is considered customary until the transfer of ownership has taken place.

initials vendor

initials buyer

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM 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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij/zij 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. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Wat houdt het Biedlogboek in dat per 01-01-2023 verplicht is?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

Meer informatie over het biedlogboek vindt op de website van de NVM middels de volgende link:

<https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/>

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/zij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn/haar makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

initials vendor

initials buyer

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. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. 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.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause (voorbehoud verkoop eigen woning).

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen (fysiek of digitaal), treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking met een looptijd van 3 dagen. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

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 bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn 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. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

c) Hypotheekkosten

Denk hierbij aan kosten die je kwijt bent aan de financieel adviseur en/of geldverstrekker. Als je een bankgarantie laat storten door de hypotheekverstrekker dan zijn hier ook kosten aan verbonden. Vraag dit na bij je financieel adviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of kom langs op ons kantoor aan de Amsterdamsestraatweg 498 te Utrecht.

Overige informatie m.b.t. de koopovereenkomst en aanvullende artikelen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 7 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notariskeuze

Als koper binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst geen notariskantoor heeft gekozen wordt de keuze voor de notaris bepaald door verkoper of diens makelaar.

Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavige adres heeft verkozen en de verkoper wenst een (notariële) volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Registratie koopovereenkomst

Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bieder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Gedurende deze zes maanden kan er geen koop van hetzelfde onroerend goed worden ingeschreven. Als de levering langer duurt dan zes maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na de ondertekening, maar zes maanden voor de levering in te laten schrijven. Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van de notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken.

initials vendor

initials buyer

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet – aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Energie Prestatie Certificaat

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel --gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energie labels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven. Koper en verkoper zijn partijen in deze en derhalve zelf verantwoordelijk voor het opnemen van de meterstanden tijdens de eindinspectie voor de eigendomsoverdracht en het doorgeven van deze standen aan de betreffende nutsbedrijven.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1990 en ouder)

Koper verklaard bekend te zijn dat het een oudere woning betreft. In de bouwtijd van deze woning werd volgens andere 'bouwnormen' (bouwbesluit, bouwverordening) gebouwd en met andere materialen dan tegenwoordig gebruikelijk is. De bouwkundige staat wordt door de koper geacht niet belemmerend te zijn voor het genoemde gebruik zoals omschreven in artikel 6.3 van de koopovereenkomst.

Asbestclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1993 en ouder)

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar van de woning is er een mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bouwkundige keuring binnen bedenktijd (indien van toepassing)

Partijen zijn overeengekomen dat koper in de gelegenheid is gesteld binnen de drie dagen bedenktijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd is koper derhalve op de hoogte van de uitkomst van het rapport.

Geen bouwkundige keuring (indien van toepassing)

Koper verklaart voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat en heeft ervoor gekozen geen bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

Geen financieringsvoorbehoud (indien van toepassing)

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat de koper afstand doet van het recht op ontbinding op grond van financiering. Koper is bekend met de risico's die hierbij horen en verklaart middels ondertekening van deze koopovereenkomst zich goed hieromtrent te hebben laten voorlichten.

Niet-zelfbewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft bewoond 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.

Digitale ondertekening (indien van toepassing)

Partijen zijn tezamen overeengekomen de onderhavige koopovereenkomst digitaal te ondertekenen. Door digitale ondertekening van de koopovereenkomst accepteren partijen dat de communicatie en de verstrekking van documentatie ook digitaal zal plaatsvinden. Koper verklaart dat, zodra de wederzijds ondertekende onderhavige koopovereenkomst hem digitaal ter hand is gesteld, de bedenktijd als vermeld in artikel 16 wordt geacht te zijn aangevangen. Onder 'ter hand gesteld' dient hier te worden verstaan het digitaal toezenden per e-mail van de koopovereenkomst.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Van de bedenktijd moeten minimaal twee dagen niet in het weekend vallen of een erkende feestdag zijn. De bedenktijd eindigt om 23.59 uur op dag 3 van de bedenktijd, na het tekenen van de koopovereenkomst.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenktijd periode zit?

Slechts één van de 3 dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24.00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen 3 dagen ontbinden.

Hoeveel overdrachtsbelasting moet ik betalen?

De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom. De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 10,4%.

Ben je jonger dan 35 en koop je een woning voor zelfbewoning?

Tot een koopsom van maximaal € 440.000,- betaal je geen overdrachtsbelasting.

Opkoopbescherming Utrecht

Woning niet zelf gebruiken (opkoopbescherming)

In de hele stad Utrecht is het vanaf 18 maart 2022 een opkoopbescherming van kracht. Hierbij is het verboden om een huis met een WOZ-waarde tot € 487.000 na de aankoop te verhuren.

Er zijn 5 uitzonderingen op de opkoopbescherming:

- iemand mag een gekocht huis nog wel verhuren aan eerste- en tweedegraadsfamilie (ouders, kinderen, broers en zussen)
- iemand mag een gekocht huis tijdelijk verhuren, voor maximaal 12 maanden, bijvoorbeeld als de eigenaar lang op reis gaat
- iemand mag een gekocht huis verhuren als bedrijfswoning
- nieuwbouwprojecten waarin afspraken over verhuur zijn gemaakt
- gevallen waarin het verhuren van een huis heel belangrijk is (college van B en W beslist hierover), voor zo'n uitzondering is een vergunning nodig

- Het verhuren van een woning zonder vergunning kan leiden tot een boete van maximaal €18.500.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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.