



De Plassen Zuid 345, 3621 PZ Breukelen

Omschrijving

De Plassen Zuid 345, 3621 PZ Breukelen

Ontspannen, rust, natuur en weg uit de dagelijkse beslommeringen..... Kortom genieten en dat kan nu!

Op een triple-A locatie, in de Zuidelijke Kievitsbuurt van de Loosdrechtse Plassen, bieden wij nu dit fantastische privé eiland genaamd "Long Island" te koop aan van maar liefst 2830 m² grond en water. Op het eiland staat een sfeervolle en vrijstaande recreatiewoning. Tevens beschikt het eiland over eigen aanlegsteigers met ligplaatsen voor uw boten, een boothelling, fraai houten terras rondom de woning en een altijd zonnige en ruime tuin.

De Plassen Zuid is gelegen aan één van de vele trekpaten van de Loosdrechtse Plassen, op de eilandjes in deze trekpaten stonden van oudsher schuilhutten voor de turfstekers. In de loop der jaren zijn deze hutjes omgebouwd tot vakantiewoningen.

Indeling:

Begane grond: Entree, L-vormige woon- annex slaapkamer met open keuken voorzien van koelkast en kookplaat (beide werkend op propaan gasflessen. Een opbergkast en de toiletruimte zijn bereikbaar vanaf het houten terras.

De recreatiewoning is aangesloten op het water en riool. De aanwezige zonnepanelen zorgen voor de stroomvoorziening, dit wordt opgeslagen in een 12-Volts accu.

Bijzonderheden:

- Alleen per boot bereikbaar.
- Aangesloten op water en riool.
- Verwarming middels een Zibro kouskachel.
- Prachtige vrije ligging, midden in de natuur.
- Ideaal voor de natuur-, watersport- en visliefhebber.
- Woonoppervlakte 19 m².
- Inhoud 72 m³.
- Perceeloppervlakte 2830 m² grond en water.
- Te aanvaarden in overleg.
- Gunning eigenaar.

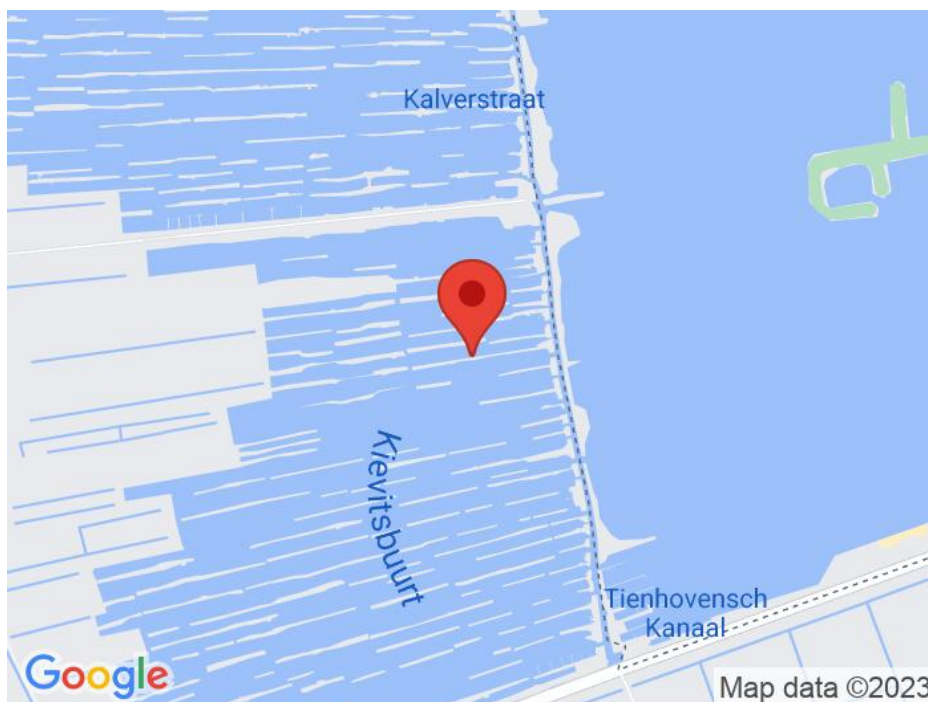
Kortom een heerlijke vakantiewoning op een unieke locatie om te genieten van de zon, water en rust.

Kenmerken

Soort	: Recreatie eiland
Type woning	: Vrijstaande recreatie woning
Aantal kamers	: 1 kamers
Inhoud woning	: 72 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.830 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 19 m ²
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Voorzieningen	: Zonnepanelen

Locatie

De Plassen Zuid 345
3621 PZ BREUKELEN



















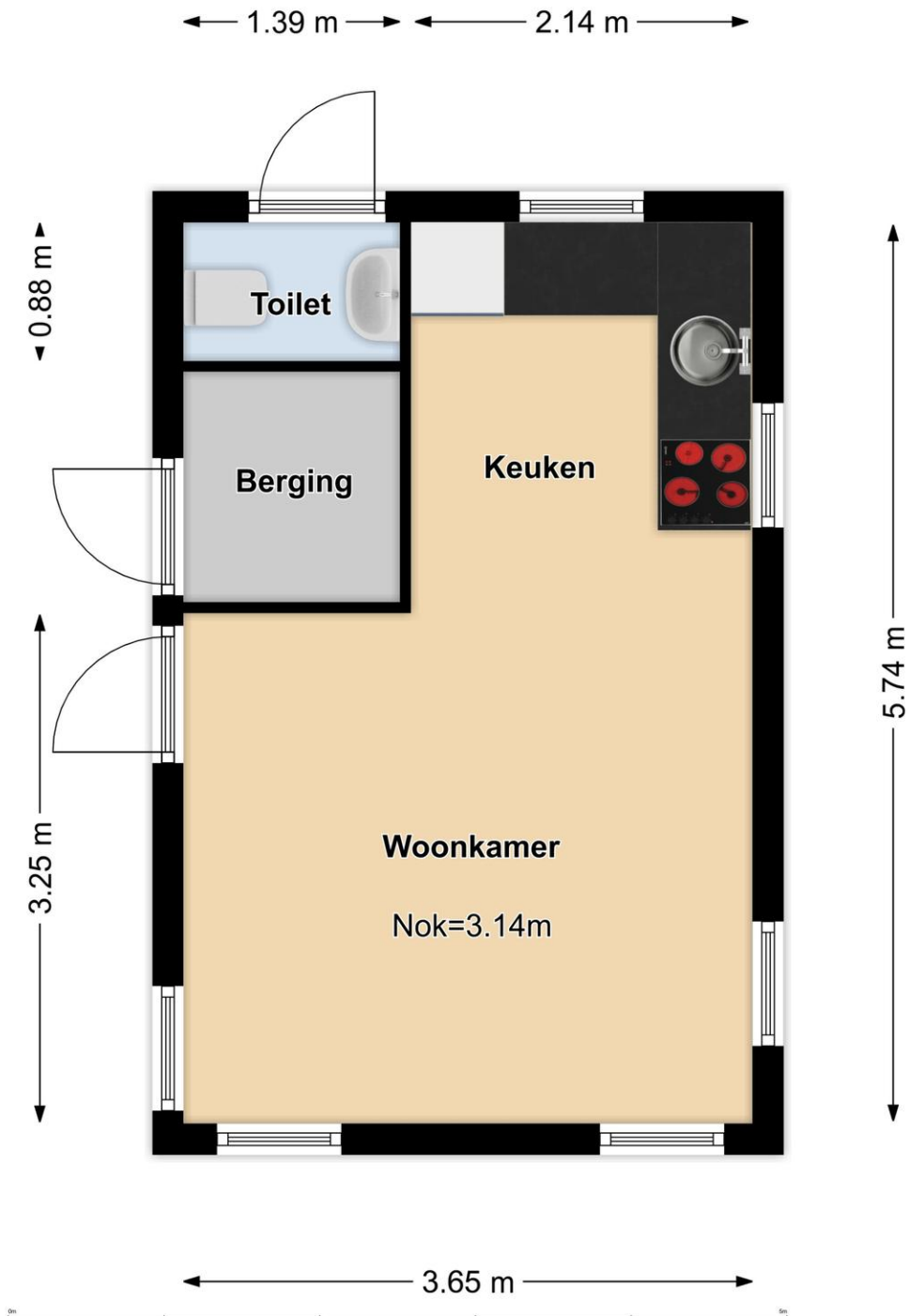








Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Plassen Zuid 345



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1317	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Lijst van zaken



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: **Long Island**
 Adres te verkopen woning: **De Plassen Zuid 345, 3621 PZ Breukelen**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				V
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	V			
- losse (hang)lampen	V			
- stormlamp		V		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- legplanken	V			
- dressoir	V			
- slaapbank	V			
- fauteuil	V			
- diverse krukjes	V			
- radio	V			
- luidsprekers		V		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				V
- gordijnen				V
- overgordijnen				V
- vitrages				V

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- rolgordijnen	V			
- lamellen				V
- jaloezieën				V
- (losse) horren/rolhorren	V			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				V
- parketvloer				V
- houten vloer(delen)	V			
- laminaat				V
- plavuizen				V
(Voorzet) openhaard met toebehoren				V
Allesbrander				V
Houtkachel				V
Kachel, Zibro Kamin	V			
Designradiator(en)				V
Radiatorafwerking				V
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				V
- schilderij ophangstelsel				V
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	V			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	V			
- (gas)fornuis				V
- afzuigkap				V

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- magnetron				V
- oven				V
- combi-oven/combimagnetron				V
- koelkast (propan gas)	V			
- vriezer				V
- koel-vriescombinatie				V
- vaatwasser				V
- Quooker				V
- koffiezetapparaat				V
Keukenaccessoires, te weten:				
- pannenset	V			
- messen(blok)		V		
- compleet oud Frans (blauw wit) Moulin de Loupe servies		V		
- overig servies	V			
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	V			
- toiletrolhouder	V			
- toiletborstel(houder)	V			
- fontein	V			
- spiegel	V			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad				V
- jacuzzi/whirlpool				V
- douche (cabine/scherm)				V
- stoomdouche (cabine)				V

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- wastafel				V
- wastafelmeubel				V
- planchet				V
- toiletkast				V
- toilet				V
- toiletrolhouder				V
- toiletborstel(houder)				V
Sauna met toebehoren				V
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne				V
Brievenbus				V
(Voordeur)bel				V
Alarminstallatie				V
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		V		
Rookmelders				V
Screens/rolluiken				V
CV met toebehoren				V
(Klok)thermostaat				V
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie				V
- boiler				V
- close-in boiler				V
- geiser				V
Mechanische ventilatie				V
Luchtbehandeling				V
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: n.v.t.				

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				V
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat				V
Zonnepanelen	V			
Oplaadpunt elektrische auto				V
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	V			
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	V			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				V
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging				V
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				V
(Broei)kas				V
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				V
- vlaggenmast(houder)	V			
- buitentafel	V			
- tuinstoelen		V		
- ligstoel		V		
- tuingereedschap	V			

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- grasmaaier	V			
Overige, te weten:				
- sloep Wiegmans AW19, zwaardere 14PK Nannydiesel incl. buiskap, kussenset en winterdekzeil. Ca 250 vaaruren			V	
- roeiboot	V			
- F2 Comet surfplank	V			
- Laser zeilboot	V			
- Zeil & surfkleding		V		
- aggregaat (230V)	V			

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler		V		
Keuken/tuin/kozijnen		V		
Intelligente thermostaten e.d.		V		
Stadsverwarming		V		
Zonnepanelen		V		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

plaats en datum:

paraaf verkoper

paraaf koper

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja
Zo ja, welke? Akte VVE Waterweelde inzake waterleiding alsmede akte Vestiging zakelijk recht Gemeente Stichtse Vecht inzake Riolering.
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ nee
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ nee
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ nee
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ☐ ja
Zo ja, welke?
- Ketting beding verplicht lidmaatschap VVE Waterweelde inzake waterleiding
- Vestiging zakelijk recht Gemeente Stichtse Vecht inzake Riolering
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ nee
- j. Is er sprake (gewest) van ruilverkaveling? ☐ nee
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ nee
- m. Is er over het pand een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ☐ nee
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ nee

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ nee
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ nee
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ nee
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing *(bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsnroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)*? ☐ nee
- s. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)*? Recreatie
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☐ ja

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja
De woning is geheel opgebouwd (1986) uit blokhutprofielbalken van zacht hout met een dikte van 25mm.
Enige vochtdoorslag is onvermijdelijk.
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja
Zo ja, waar? Reparaties op de hoeken van de gevels en de sponning van de WC deur.
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☐ nee
De woning is geheel enkelwandig opgebouwd uit blokhutprofielbalken.
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? 2001
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ nee
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ nee
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? Dakplaten, onderlaag spijkerrol, bovenlaag brandrol bitumen en leislak ter vervanging van "singles". Het plafond (binnen) is intact gebleven.
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☐ nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja
Zo ja, toelichting: De dakgoten en gootlijsten dienen geheel vervangen te worden.

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2019, gehele exterieur met uitzondering van de dakrand ivm nog te vervangen goten.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ ja
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ ja
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja
Zo ja, waar? WC wand bij de closetrolhouder.
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ nee
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☐ nee
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ nee
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? Nvt.
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nvt.
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nvt.

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)? Nvt.
- b. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Onbekend.

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Opgewekte stroom wordt opgeslagen in een accu voor eigen 12Volts gebruik. Geen aansluiting op het net.

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Geen.

- c. Is de elektrische installatie vernieuwd? Nvt. Het betreft sinds 2001 geheel 12 Volts bedrading tbv verlichting en waterpompjes.
- d. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ nee

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja
Zo ja, welke? Scheurtje in bevestigingspunt van het fonteintje in het toilet .
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☐ ja
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☐ ja
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ nee
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1986
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ nee
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ nee
- e. Is de grond verontreinigd? ☐ nee
- f. Is er een olietank aanwezig? ☐ nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ nee
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? ☐ nee
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ nee

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ nee

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Nvt.

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 85,38
Belastingjaar: 2023
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 102.000,-
Per jaar: 2023
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 12,35
Belastingjaar: 2022 (wegens vernieuwing computersysteem loopt het Waterschap Amstel Gooi en Vecht achter met de aanslagen)
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 132,38
Belastingjaar: 2023
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Nvt.
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ nee
- g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ nee

11. Garanties

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

• 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- Geheel nieuw dek (vlinder) professioneel aangelegd in 2018.
- De onderliggende balken zijn voorzien van een EPDM beschermplaat.
- Toilet wordt gespoeld met "grijs" water dmv een emmer.
- Fonteinje niet aangesloten op waterleiding maar wel op de riolerings.
- Koelkast werkt op propaan (flessen)gas.
- Damwand vertoont slijtage en dient te worden vervangen.
- Accu van de zonnepanelen dient te worden vervangen.
- In de onroerende zaak is asbesthoudend materiaal verwerkt.
- Gemeente aanslag Afvalstoffenheffing € 263,43. Belastingjaar 2023.

Algemene informatie voor de koper

In deze bijlage vindt u de algemene informatie over het kopen van een huis. Indien u na het lezen hiervan nog vragen heeft, kunt u ons altijd telefonisch of via de e-mail bereiken.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken en niet uitsluitend kunt afgaan op de mededelingen van der verkoper en/of diens makelaar. Wij adviseren u daarom een deskundige NVM-makelaar in te schakelen voor het aankoopproces.

Biedingen

Biedingen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden gedaan. Verderop in deze brochure zit een formulier waarop alle belangrijke zaken staan voor het uitbrengen van een bieding. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering. Als u hier behoefte aan heeft, dient u dit bij uw bod te vermelden.

Bij het aangaan van de onderhandeling dient u als koper aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat de bieding binnen uw financiële mogelijkheden valt.

Dit kunt u aantonen door middel van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of een financieel adviseur.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (of diens makelaar) hierop antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door u uitgebrachte voorstel.

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud. Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.

Bedenktime

Wanneer er overeenstemming is bereikt, zal er een koopakte worden opgemaakt. Op het moment dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen, gaat de wettelijke termijn van drie dagen bedenktijd in. Indien een koper zich op de koop wil beroepen, moet dit (bij voorkeur schriftelijk) kenbaar gemaakt worden aan de verkopende partij en makelaar.

Tijdstip van levering

Op het tijdstip van levering vindt de feitelijke overdracht van de door u gekochte woning plaats. Voor het tekenen van de akte zal een voorinspectie plaats vinden, zodat u weet dat u de woning krijgt aangeleverd zoals afgesproken. Na de inspectie wordt de akte getekend bij de door u aangewezen notaris en ontvangt u de sleutels.

Waarborgsom/bankgarantie

U heeft als koper de verplichting om na het tekenen van de koopakte binnen drie weken een waarborgsom of bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Dit is een garantie voor de verkoper dat u als koper uw financiële verplichting zult nakomen.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als u de financiering als ontbindende voorwaarde heeft gesteld, heeft u circa drie weken de tijd om de financiering van uw gekochte woning te regelen. Als het dan om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren kunt u van de koop afzien, mits u twee afwijzingen van verschillende banken/financiële instellingen kunt overleggen.

Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een schrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Als de verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken -roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat bereikt is.

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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig -als u serieus belangstelling heeft- de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (10.4%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar afrekenen voor zijn diensten (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Deze tekst is een weergave van de door de NVM uitgegeven brochure “uw tien vragen”. Bij een geschil kunt u zich niet op de inhoud van deze tekst beroepen.

Biedingformulier

Ondergetekende(n):

Naam
Adres
Postcode en woonplaats
Telefoonnummer(s)
Emailadres

Brengt hierbij een bod uit op de woning:

..... van €.....

Oplevering:

.....

Eventuele ontbindende voorwaarden:

(Als u het verkrijgen van een hypotheek wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, s.v.p. het bedrag noemen wat u wilt financieren).

.....
.....
.....
.....

☐ **Neem svp contact met ons op voor een GRATIS waardebepaling van onze huidige woning.**

Getekend op te

Handtekening

U kunt dit formulier versturen naar info@veermanmakelaars.nl

Hoewel deze brochure met de meeste zorg is samengesteld zijn afwijkingen, met name in plattegronden en/of maten, niet uitgesloten en wordt ter zake geen aansprakelijkheid aanvaard.