



De Plassen Noord 194, 3621 PN Breukelen

Omschrijving

De Plassen Noord 194, 3621 PN Breukelen

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

Op een triple-A locatie, in de Noordelijke Kievitsbuurt van de Loosdrechtse Plassen, bieden wij nu dit fantastische privé eiland te koop aan van maar liefst 3315 m² grond en water. Op het eiland staat een royale vrijstaande recreatiewoning met een woonoppervlakte van 83 m². Tevens beschikt het eiland over eigen aanlegsteigers met ligplaatsen voor uw boten en een altijd zonnige en ruime tuin.

De Plassen Noord 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, hal met toegang tot alle vertrekken en een vaste kast. Ruime woon-/eetkamer met openslaande deuren naar het hardhouten terras en houtkachel. Dichte keuken voorzien van diverse apparatuur, aansluiting voor wasapparatuur en boileropstelling. Drie in grootte variërende slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en toilet. De woning beschikt over een prachtig vrij uitzicht over het water vanuit alle vertrekken.

Bijzonderheden:

- Aangesloten op water, elektra en riool.
- Houtkachel aanwezig, warm water via boiler.
- Prachtige vrije ligging, midden in de natuur.
- Ideaal voor de natuur-, watersport- en visliefhebber.
- Woonoppervlakte 83 m².
- Inhoud 363 m³.
- Perceeloppervlakte 3315 m² grond en water.
- Te aanvaarden in overleg.
- Gunning eigenaar.
- Overname van een (overdekte) ligplaats voor de boot bij Jachthaven De Toekomst in overleg.

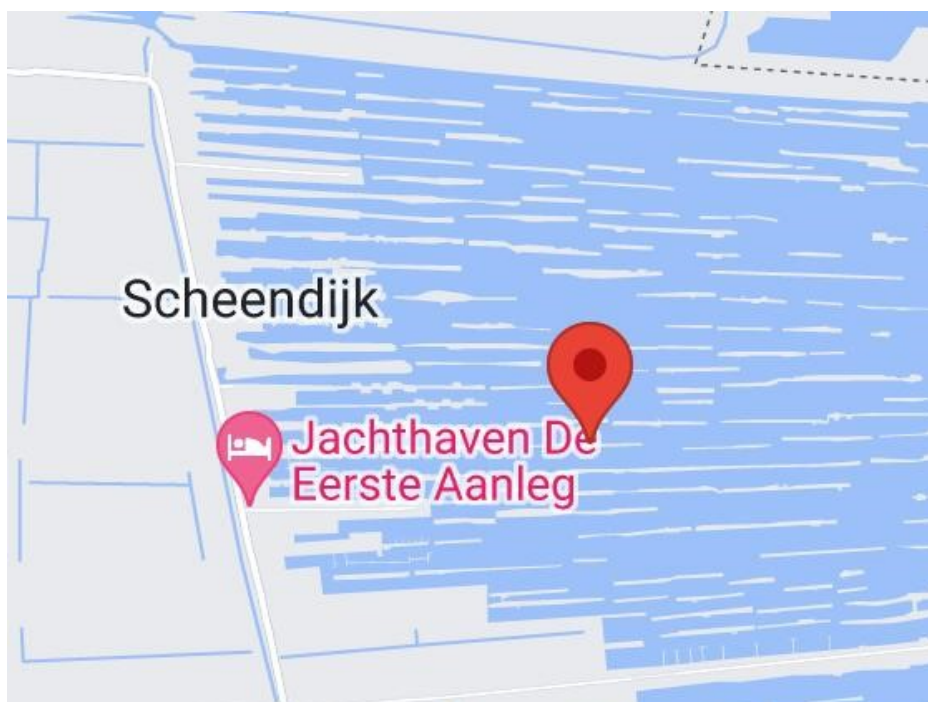
Kortom een heerlijke vakantiewoning op een unieke locatie om te genieten van de zon, water en rust.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 363 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.315 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1961
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	: Zijtuin 210 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Houtkachel
Voorzieningen	: Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie

Locatie

De Plassen Noord 194
3621 PN BREUKELEN



































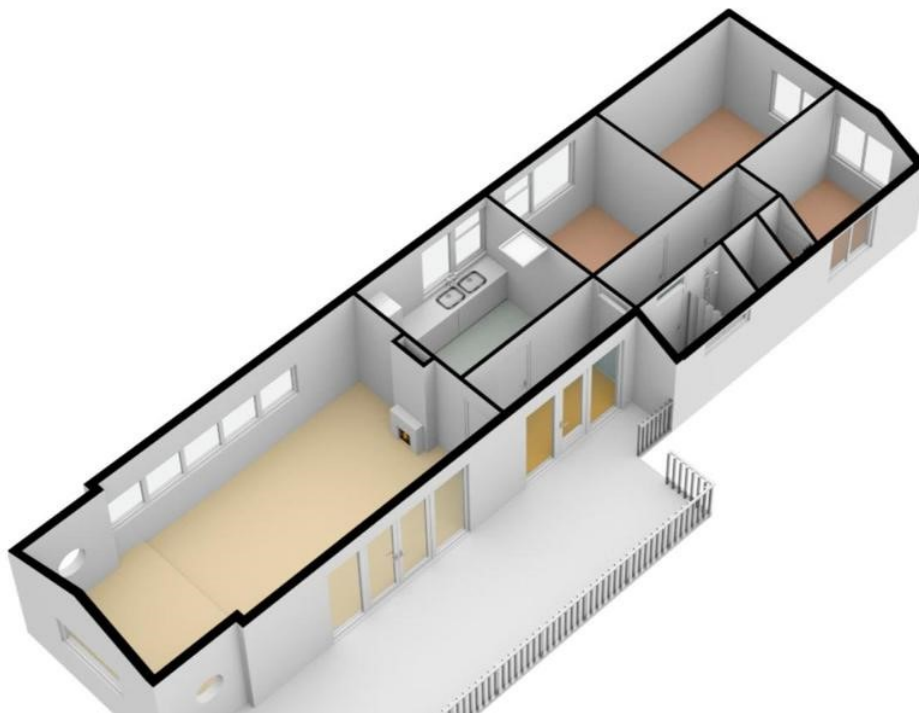




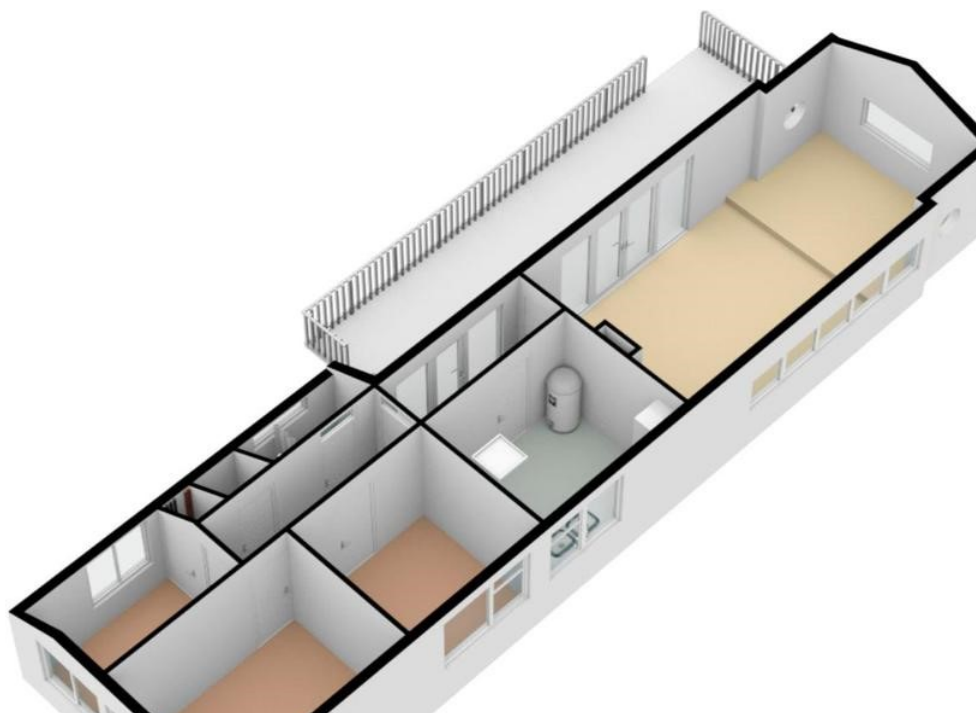
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw refere



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
 Zo ja, welke zijn dat : **zie de kopieën van de akten die aan de makelaar zijn overhandigd**
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : **Er zijn geen fysieke terreinafscheidingen**
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
 Zo ja, graag nader toelichten : **niet van toepassing**
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
 Zo ja, welke grond? : _____
- 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)* **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
 Zo ja, hoe lang nog? : _____
- 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 (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Nee**
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
 Duur : _____

- K. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
- Zo ja: Is er een huurcontract? **Nee**
- Welk gedeelte is verhuurd? : _____
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? **Nee**
- Zo ja, hoeveel? € _____
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- M. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting : **niet in de laatste jaren, wel omstreeks 2004**
- O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- Zo ja, waarom? : _____
- R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- Zo ja, waarom? : _____
- S. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, als recreatiewoning, praktijk, winkel, opslag)*
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **n.v.t.**
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Het betreft een houten huis op een fundament van beton.
Er is sprake van achterstallig onderhoud.**

- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Het betreft een houten huis.**

- D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **er zijn geen platte daken**

Overige daken : **Dakbedekking geheel vernieuwd in 2001**

- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : **Er is een vlek in het plafond van één van de slaapkamers.**

- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **zie hierboven**

- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Het betreft een recreatiewoning (zomerhuis)**

- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Ja**

Zo ja, toelichting : **Hier en daar ontbreken de verticale afvoerpijpen van de dakgoot**

- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : **waarschijnlijk niet, maar dat is niet zeker**

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Geruime tijd geleden, preciese datum onbekend**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Ja, maar door wie precies kan ik niet meer achterhalen**

- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : **Ja, voorzover ik weet**

- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Nogmaals, het betreft een houten recreatiewoning op een fundament van beton. Alle vragen over isolatie zijn niet relevant.**
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja / Nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : **Nogmaals, het betreft een houten recreatiewoning op een fundament van beton. Alle vragen over isolatie zijn niet relevant.**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Nee
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja
 Zo ja, waar? : **Ja, dat denk ik wel, gezien de staat van onderhoud**
- D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)* Nee
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee
 Zo ja, waar? : _____
- F. Is er sprake van vloerisolatie? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Nogmaals: het betreft een houten recreatiewoning op een fundament van beton. Alle vragen over isolatie zijn niet relevant.**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Niet bekend
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is de kruipruimte toegankelijk? Ja / Nee
 Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal
 Zo nee of meestal, toelichting: : **Er is geen kruipruimte, noch kelder**
- C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms

Zo ja of soms, toelichting: : **Er is geen kruipruimte, noch kelder**

- D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Ja / Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : **Er is geen kruipruimte, noch kelder, er is geen grondwater. De recreatiewoning staat op betonnen palen**

7. Installaties

- A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **geen**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **n.v.t.**

Leeftijd : **n.v.t.**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **n.v.t.**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja / Nee

Zo ja, door wie? : **n.v.t.**

- B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? Ja / Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : **n.v.t.**

- C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **n.v.t.**

- D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : **Nee, er zijn geen leidingen die lekken, maar het is van belang dat de leidingen en de boiler worden afgetapt voordat de vorst invalt.**

- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : **zie hierboven**

- F. Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja / Nee

Zo ja, waar? : **Er is geen verwarmingsinstallatie. Het betreft een recreatiewoning.**

- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **Er is geen verwarmingsinstallatie. Het betreft een recreatiewoning.**

- H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **n.v.t.**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **n.v.t.**

wie? Jaar

Installateur : **n.v.t.**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **n.v.t.**

Aantal kWh : **n.v.t.**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **n.v.t.**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Geruime tijd geleden**

J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **onbekend** voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

K. Is de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, welke onderdelen? : _____

L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Niet bekend**

Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **Normale gebruikssporen**

B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet? : _____

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? : **Ja, recent gerepareerd.**

E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____ onderhouden?

9. Diversen

A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1961, voorzover ik weet.**

B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Niet bekend**

Zo ja, welke en waar? : _____

- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Niet bekend**
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **n.v.t.**
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **n.v.t.**
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **n.v.t.**
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : **Nee, althans voorzover ik weet.**
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : **Nee, voorzover ik weet**
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / **n.v.t.**
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- 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)* Ja / Nee / **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : **Nee, voorzover ik weet.**
- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
 Zo ja, welke label? : **Nee, het betreft een recreatiewoning. Het energieverbruik is beperkt tot koken en de warmwaterboiler**

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 184**
 Belastingjaar : **2022. NB: de gemeente heft ook woonforensenbelasting voor niet-ingezetenen: € 419 in 2022**

- B. Wat is de WOZ-waarde? € 199000
 Peiljaar? : 1 januari 2021
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 255
 Belastingjaar? : 2022. Dit is de afvalstoffenheffing
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 129
 Belastingjaar : 2022
- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
 Elektra: € 9
 Blokverwarming: € _____
 Anders : _____
 Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? n.v.t.
 Is de canon afgekocht? n.v.t.
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **n.v.t. Wij huren een parkeerplaats en een ligplaats bij de jachthaven. De kosten zijn bekend bij de makelaar**
 worden aangevraagd?
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

- Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Veel vragen in deze vragenlijst hebben betrekking op 'normale' woonhuizen (voorbeeld: verwarming, isolatie), maar deze zijn voor deze specifieke situatie niet relevant. De beantwoording heb ik zo goed mogelijk gegeven. Het**

betreft hier immers een houten recreatiewoning op een
betonnen fundament op betonnen palen. Zonder aarzeling
kan ik zeggen dat er sprake is van onderhoud dat nog moet
worden uitgevoerd. Dat geldt niet alleen voor het huis zelf,
maar ook voor het omliggende land(je), de beschoeiing en
de steigers.

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 (8%) 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.