TE KOOP

Nedereindsestraat 31 a, Kesteren

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Oudsmidsestraat 12
4033 AX Lienden

0344 - 60 24 00
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN

> Kenmerken

Bouwaard
bungalow

Woonoppervlakte
148 m²

Perceeloppervlakte
856 m²

Inhoud
722 m³

Kadastrale aanduiding
- Sectie D 708, Kesteren
- Sectie D 707, Kesteren
- Sectie D 991, Kesteren

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

> Omschrijving

Kesteren, Nedereindsestraat 31a

Aan de rand van het dorp ligt deze degelijke en goed onderhouden, sfeervolle semi bungalow met ruime garage en een fraaie tuin met vijver. De tuin is op het zuiden gesitueerd.
De totale perceel oppervlakte is 856 m².
In de directe omgeving kunt u heerlijk fietsen en wandelen op de autovrije Rijnbandijk en in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug die aan de overkant van de Rijn liggen.

Indeling begane grond:
Overdekte entree. De ruime hal met vaste kast en trapopgang naar de overloop/vide biedt toegang tot:
• Royale, tuingerichte, L-vormige woonkamer met schuifpui en met een aansluitmogelijkheid voor een houtkachel.
• Keuken, grenzend aan woonkamer, voorzien van een complete inbouwkeuken in een hoekopstelling.
• Slaapkamer. Deze biedt ook de mogelijkheid eventueel in te richten als werk/studeer- of praktijkruimte.
• Badkamer met een dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche.
• Toilet.
• Garage-toegang.
De royaal aanwezige raampartijen in woonkamer en keuken bieden veel lichtinval en een fraai zicht op de tuin.
De benedenverdieping is, met uitzondering van de slaapkamer en de garage, voorzien van vloerverwarming.

Indeling verdieping:
Overloop/vide, 2e badkamer en 3 slaapkamers met veel bergruimte, waarvan de grootste, met daarin een vaste kast, in gebruik is als werkkamer. Het is eventueel mogelijk om hier 2 slaapkamers van te maken.

Wat verder van betekenis is:
• De woning is gebouwd in 1990, volledig geïsoleerd en heeft een bruto inhoud van 722 m³.
• De royale garage, met entree en elektrisch bedienbare garagedeur, is eveneens volledig geïsoleerd, verwarmd, voorzien van kasten en een

uitstortgootsteen met mengkraan.
• In de garage zijn ook de witgoedaansluitingen en de vlizotrap naar de bergzolder.
Op deze zolder hangt de cv combiketel van 2012, de omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische afzuiginstallatie.
• In 2021 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst.
• Aan de achterzijde van de woning is een groot zonnescherm van 5.50 meter breed aanwezig.
Aanvaarding in overleg.

31A
zonder moeite

MAGAZINES

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

> Plattegrond

Ontdek de...
1e verdieping

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nedereindsestraat 31 a

Kadastrale kaart

Uw referentie: nedereindsestraat 31

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kesteren
Sectie	D
Perceel	708

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

kadaster

“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

Nedereindsestraat 31-A, 4041 XE Kesteren

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 ◯ nee

Zo ja, welke?

Een strookje aangrenzend perceel

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 buren toezeggingen, erfafscheidingen)*? ◯ niet bekend ◯ ja ◉ nee

Zo ja, welke zijn dat?

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 buren)*? ◯ niet bekend ◉ ja ◯ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Schutting op zuidgrens v/h perceel staat +/- 10 á 15 cm op eigen grond

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ◯ niet bekend ◉ ja ◯ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Schutting op zuidgrens v/h perceel staat +/- 10 á 15 cm op eigen grond

e. Heeft u grond van derden in gebruik? ◯ niet bekend ◯ ja ◉ 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)* ◯ ja ◉ nee

Zo ja, welke?

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ◯ ja ◉ nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ◯ ja ◉ nee

Zo ja, hoe lang nog?

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
Bedrag:
Duur:

k. Is er sprake van onteigening? ja nee

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee

Zo ja:
- is er een huurcontract? ja 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? ja nee
Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja 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 buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)*? ja nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
Zo ja, toelichting:

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja 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? ja nee
Zo ja, welke?

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
Zo ja, waarom?

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing *(bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)*? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waarom?

s. Hoe gebruikt u de woning nu *(bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)*?
Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? (•) ja ( ) nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ( ) n.v.t. ( ) ja ( ) nee
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? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ( ) niet bekend (•) ja ( ) nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ( ) niet bekend ( ) ja ( ) nee

Is er sprake van volledige isolatie? ( ) niet bekend (•) ja ( ) nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ( ) ja (•) nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: N.v.t.
Overige daken: 33 jr.

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ( ) ja (•) nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ○ niet bekend ● ja ○ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ○ niet bekend ○ ja ○ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ○ niet bekend ● ja ○ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ○ ja ● nee
Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ○ ja ● nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ○ ja ● nee
Zo ja, door wie?

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ● ja ○ nee
Zo nee, toelichting:

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ● ja ○ nee
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?

e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekkende ruiten)*? ○ ja ● nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ○ ja ● nee

Zo ja, waar?

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen *(bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)*? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

f. Is er sprake van vloerisolatie? ( ) niet bekend (•) ja ( ) nee
Is er sprake van volledige isolatie? ( ) niet bekend (•) ja ( ) nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ( ) niet bekend ( ) ja (•) nee
Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? (•) ja ( ) nee
Is de kruipruimte droog? ( ) meestal (•) ja ( ) nee
Zo nee of meestal, toelichting:

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ( ) soms ( ) ja ( ) nee
Zo nee of soms, toelichting:

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? ( ) n.v.t. ( ) ja ( ) nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig *(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)*?
Cv-installatie

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: Nefit Topline Compact HRC30 CW5
Leeftijd: 10 jr.

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: 31-03-2022
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? (•) ja ( ) nee
Zo ja, door wie?
H. Kerkstra Loodgietersbedrijf, Strijwaard 1-A, 4043 MW Opheusden

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*? ( ) ja (•) nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ○ ja ● nee
Zo ja, waar en welke?

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ● ja ○ nee
Zo ja, waar?
Begane grond, m.u.v. de slaapkamer

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ● ja ○ nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ○ n.v.t. ○ nader overeen te komen ● ja ○ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ○ ja ● nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ○ ja ○ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **2021**
Installateur: **Sterk Elektrotechniek, Oranjehof 2, 6668 AD Randwijk**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ● ja ○ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: **2022**
Aantal kWh: **5,1 MWh**
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **€ 23,00**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ○ ja ● nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Zowel het buiten kanaal als het binnen kanaal zijn wel aanwezig, maar nooit gebruikt

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Nooit

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ● niet bekend ○ ja ○ nee

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? ○ ja ● nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ● ja ○ nee
Zo nee, welke niet?

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ● ja ○ nee

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ○ ja ● nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1990

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ○ niet bekend ○ ja ● nee
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 ○ ja ● nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

e. Is de grond verontreinigd? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee

f. Is er een olietank aanwezig? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*?
○ ja ● nee
Zo ja, waar?

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee
Zo ja, wanneer en 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)*? ○ niet bekend ○ ja ● nee
Zo ja, waar?

j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ○ ja ● nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ○ niet bekend ○ ja ○ nee
Zo ja, welke?

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ● ja ○ nee
Zo ja, welke label?
Label C, dd. 1 dec. 2020. Nadien zijn er 13 zonnepanelen aangebracht

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 788,80**
Belastingjaar: **2022**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 580.000,00**
Peiljaar: **2021**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 528,59**
Belastingjaar: **2022**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 233,80**
Belastingjaar: **2022**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: **€ 236,00**
Elektra: **€ 24,00**
Blokverwarming:
Anders:

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten *(bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)*? ○ ja ● nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ○ ja ○ nee

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. ○ ja ○ nee
Is de canon afgekocht? ○ n.v.t. ○ ja ○ nee
Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ◉ ja ○ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ○ ja ◉ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ○ ja ◉ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal 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 *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*? ◉ ja ○ nee
Zo ja, welke?
Zonnepanelen

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

Extra informatie

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis
Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.
De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koop-akte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afge-sproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.
Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

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

Meer informatie?
Neem contact met ons op!
Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd
U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Ulteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht
Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen
Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheken en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons
Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Oudsmidsestraat 12
4033 AX Lienden

TEL. 0344-60 24 00
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Oudsmidsestraat 12
4033 AX Lienden

0344 - 60 24 00
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

NVM

JOOP VAN Mourik MAKELAARS

WIJ WETEN VAN WONEN