

Legemaat Makelaardij v.o.f.  
Lange Zuiderweg 68  
3781 PL Voorthuizen  
tel: 0342 - 476623  
fax: 0342 - 474854  
e-mail: [info@legemaatmakelaardij.nl](mailto:info@legemaatmakelaardij.nl)  
[www.legemaatmakelaardij.nl](http://www.legemaatmakelaardij.nl)  
K.v.K. : 60599146  
BTW nr: NL853977938B01  
IBAN: NL39 RABO 0366 3927 00

## **Te koop**

**Piet Heinlaan 11**

**3781 TH Voorthuizen**



**Vraagprijs: € 395.000,-- kosten koper**

Wij verwijzen u naar de privacy Policy op onze website!

**Omschrijving:**

In een gezellig, kindvriendelijke woonwijk op fietsafstand van het dorpscentrum van Voorthuizen bieden wij u deze sfeervol ingerichte TUSSENWONING aan met 4 slaapkamers. De woning heeft een tuingerichte woonkamer en een gesloten keuken. De keurig aangelegde achtertuin met uitstekende zonligging is gesitueerd op het zuid westen. En dan de sfeervolle veranda, die maakt het geheel meer dan compleet. Wat een heerlijke plek om te genieten van het buiten zijn. In de achtertuin van de woning bevindt zich een stenen berging en een overkapping en de achtertuin is ook via een toegangsdeur aan de achterzijde bereikbaar. In deze woning is in alle vertrekken dezelfde stijl doorgevoerd en de woning is in 2020 na geïsoleerd. Wij nodigen u van harte uit binnen een kijkje te komen nemen en de juiste sfeer te ervaren!

**Bijzonderheden:**

- In 2020 is er aan de voor- en achterzijde HR++ glas geplaatst.
- In 2020 zijn de vloer en de voor- en achtergevel na geïsoleerd.
- CV ketel van 2020.
- Eventueel een garagebox bij te kopen voor € 35.000,-- k.k.: in 2020 is de garage voorzien van een betonnen vloer en het dak is vernieuwd.

**Indeling:**

**Begane grond:**

Entree. Vanuit de hal met toiletruimte komt u in de tuingerichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van een eiken planken vloer en een sfeervolle houttaard. Lekker bij de houtkachel in de wintermaanden? Ziet u uzelf al zitten? Het keukenblok in hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: vaatwasmachine, 4 pits gascomfort, afzuigkap, combimagnetron, koelkast met vriesvak en een rvs spoelbak. Een gezellige plek om heerlijk van uw ontbijt te genieten! Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin met het terras, de veranda en de berging.

**Eerste verdieping:**

Een overloop met vaste trapopgang geeft toegang tot drie slaapkamers en de prachtige badkamer. Twee royale slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en een laminaatvloer. De keurige badkamer is voorzien van een douchehoek, dubbele wastafelmeubel en een tweede toilet.

**Tweede verdieping:**

Bereikbaar via de vaste trap, achter deur. Ruime overloop met cv-ketel opstelling. Tevens toegang tot de vierde slaapkamer met lichtinval middels een kunststof dakraam. Veel bergruimte op deze verdieping!

**Tuin:**

Zowel de voor- als achtertuin is voorzien van sierbestrating en bordes. De achtertuin is ook bereikbaar via een afsluitbare achterdeur. In de achtertuin bevindt zich de sfeervolle houten veranda met een plat dak. De achterzijde van de woning is gelegen op het zuid westen, waar u tot de late avonden kunt genieten van de zon.

Deze leuke woning is gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Voorthuizen, en op fietsafstand van een treinstation. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 3 minuten rijden.

Overige details:

<b>Type</b>	Tussenwoning
<b>Categorie</b>	Eengezinswoning
<b>Locatie</b>	In een woonwijk, op fietsafstand van de dorpskern met alle voorzieningen, nabij uitvalswegen.
<b>Vraagprijs</b>	Woning met berging: € 395.000,-- kosten koper Eventueel bij te kopen garagebox: € 35.000,-- k.k.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Bouwjaar</b>	1969
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Omschrijving slaapkamers</b>	Drie slaapkamers op de 1 <sup>e</sup> verdieping en één slaapkamer met een dakraam op de 2 <sup>e</sup> verdieping.
<b>Inhoud woning</b>	425 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Kadastrale gegevens</b>	Woning met berging: Voorthuizen, G 3125
<b>Soort verwarming</b>	CV, Nefit combi In de woonkamer: gesloten inbouwhaard
<b>Jaartal CV</b>	2020
<b>Inrichting keuken</b>	Vaatwasmachine, combimagnetron, koelkast met vriesvak, 4 pits gascomfort, afzuigkap, spoelbak.
<b>Omschrijving keuken</b>	Keuken is gesitueerd aan de achterzijde met een deur naar de achtertuin. Keukenblok in hoekopstelling.
<b>Bijkeuken:</b>	Nee
<b>Tuin</b>	De achtertuin is gelegen op het zuidwesten.
<b>Bijgebouw</b>	Overdekt terras, berging, overkapping.
<b>Sanitair</b>	Badkamer met een douchehoek, dubbel wastafelmeubel en een 2 <sup>e</sup> toilet.
<b>Isolatie</b>	In 2020: Vloer, voor- en achtergevel geïsoleerd, HR++ glas. Dak ten tijde van de bouw van de woning.
<b>Onderhoud</b>	Goed

ROERENDE ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver		x		
buitenverlichting		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
Plantenbakken	x			
<b>Veiligheid / Alarm:</b>				
veiligheidsloten				
alarminstallatie				
<b>Rolluiken / Zonwering:</b>				
rolluiken buiten voor				x
zonnescerm achter				x
zonwering binnen voor				x
zonwering binnen achter				
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>				
begane grond				x
eerste etage badkamer		x		
tweede etage				
<b>Rolgordijnen:</b>				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage dakraam		x		
<b>Gordijnrails:</b>				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				
<b>Gordijnen:</b>				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				
<b>Vitrage:</b>				
begane grond				x
eerste etage		x		
tweede etage				x
losse horren / rolhorren				x
<b>Vloerbedekking :</b>				
begane grond hal en trap		x		
eerste etage overloop en trap		x		
tweede etage		x		
<b>Parket / Laminaat / Kurk:</b>				
begane grond eiken planken		x		
eerste etage laminaat		x		
tweede etage laminaat				x
<b>Open haard met toebehoren:</b>				
Inbouwhaard gesloten		x		
toebehoren t.b.v. open haard				x

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>				
geiser				x
cv, type: Nefit combi 2020		x		
close-in-boiler 7 liter				x
thermostaat		x		
kachels, aantal: ____				x
Plint boiler 12 liter				x
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
<b>Keukenblok + kastjes:</b>				
kastjes		x		
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
vaatwasmachine		x		
combimagnetron		x		
koelkast met vriesvak		x		
spoelbak		x		
4 pits gascomfort		x		
afzuigkap		x		
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>				
inbouwverlichting / dimmers / keuken		x		
Inbouwverl./dimmers: badkamer		x		
opbouwverlichting			x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
wastafels, aantal: dubbele in BK		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x	
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>				
losse kast(en), aantal: __	x			
boeken- / legplanken				
Kast hal				
<b>Overige zaken:</b>				

Piet Heinlaan 11 - Voorthuizen  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Hal



Toilet



Woonkamer





Woonkamer





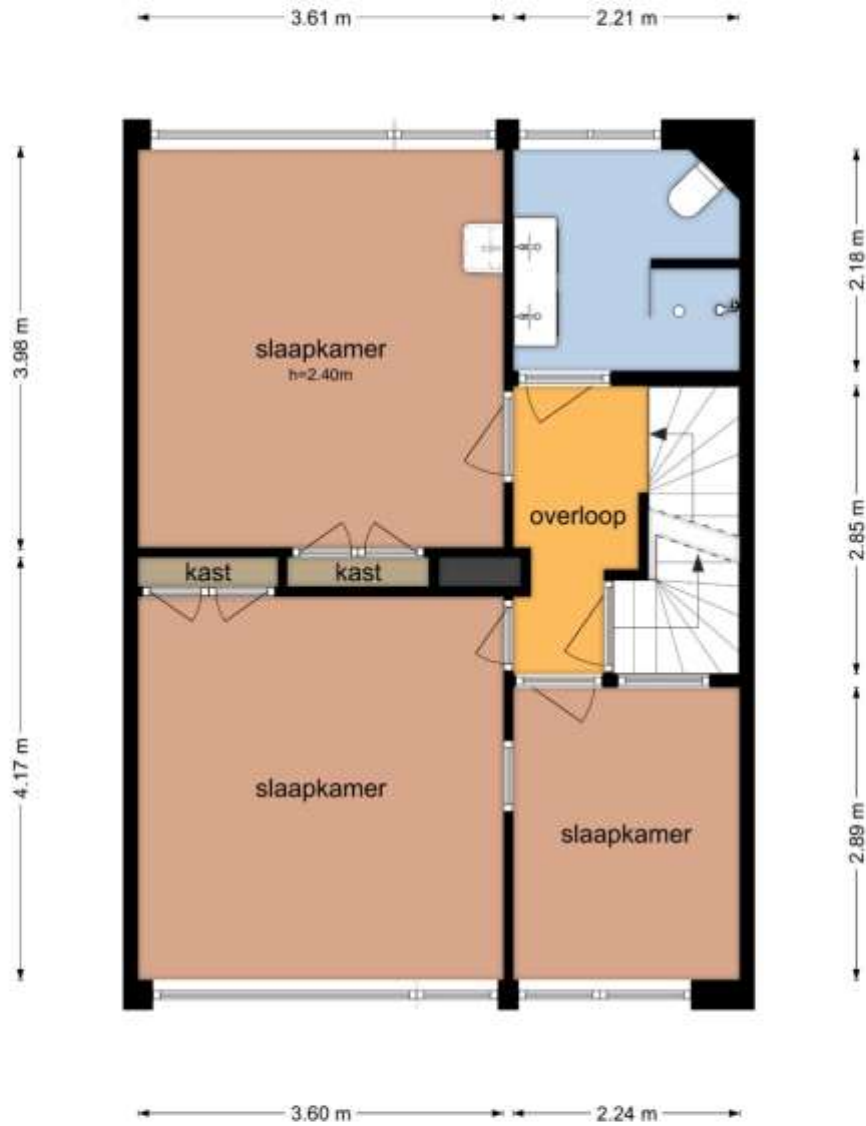


**Keuken**



**Toegang tot de achtertuin**

Piet Heinlaan 11 - Voorthuizen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Slaapkamers met vaste kasten





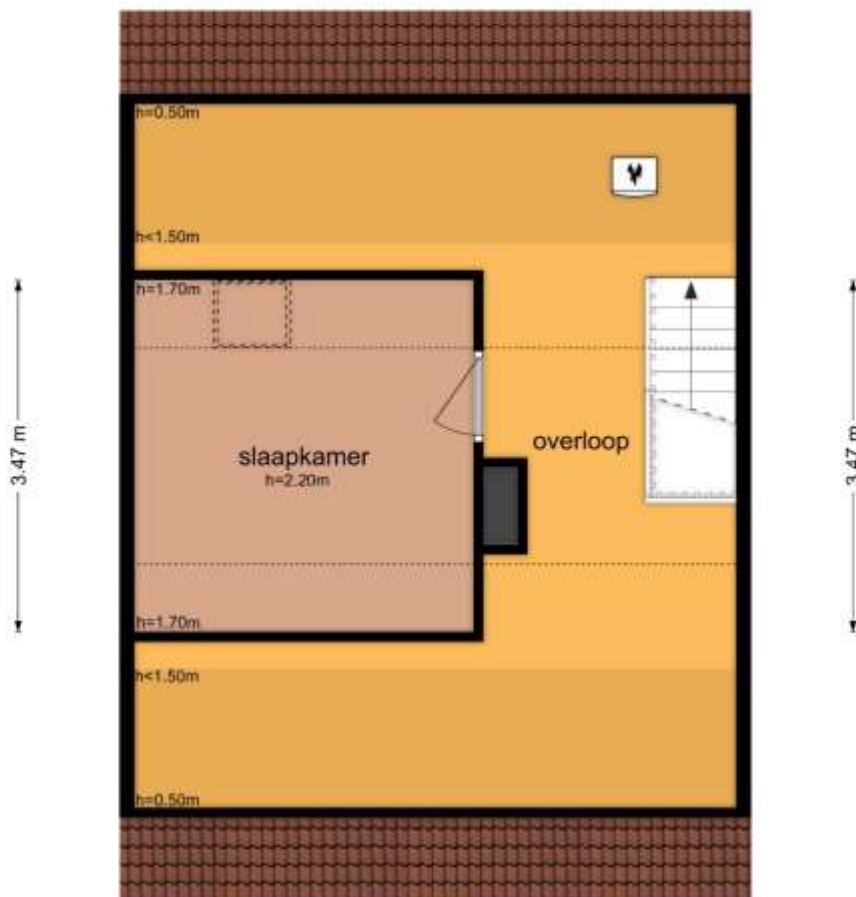
**Slaapkamer 3**



**Badkamer**

Piet Heinlaan 11 - Voorthuizen  
Tweede Verdieping

← 2.55 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



Slaapkamer 4



Overloop



Achtergevel



Achtergevel

## Informatielijst voor de verkoop van een woning

### 1. Deze informatielijst heeft betrekking op:

Adres	Piet Heinlaan 11
Postcode/Woonplaats	3781 TH Voorthuizen
Bouwjaar	1969

### 2. Aankoop

Op welk moment heeft u de woning/het perceel in eigendom gekregen?	Woning: 14 september 1972 Garagebox: 20 maart 1986
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden? (naam, adres, plaats, telefoonnr.)	Woning: Notaris Beens te Barneveld Garagebox: Notaris Van Stempvoort te Barneveld

### 3. Andere overeenkomsten

	JA	NEE	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand?		x	Zo ja, graag een kopie van deze overeenkomst overhandigen.
Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (B.v. met betrekking tot de erfafscheiding(en), gebruik van schuur of tuin enz).		x	Zo ja, welke:

### 4. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden

	JA	NEE	
Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfrecht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, enz.?		x	Zo ja, welke:
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?			€
Per welke datum kan de canon worden aangepast?			
Is deze eeuwigdurend of is er een einddatum bekend?			Einddatum:
Is de erfpacht afgekocht?			Zo ja, tot welke datum:
Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?			Zo ja, voor welk bedrag:



### 5. Publiekrechtelijke beperkingen

	JA	NEE	
Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?		x	Zo ja, welke:

### 6. Kadastrale grenzen

	JA	NEE	
Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan stukjes grond die u van de gemeente in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen.)		x	Zo ja, waaruit bestaat die afwijking:
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage, of schutting gebouwd op grond van de burenen of andersom?		x	Zo ja, welke:

### 7. Verhuur

	JA	NEE	
Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?		x	Zo ja, dan graag de makelaar hier nader over informeren.

### 8. Procedures

	JA	NEE	
Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (b.v. onteigening)?		x	Zo ja, welke:

### 9. Onderhoudscontracten, garanties

	JA	NEE	
Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (b.v. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, enz.)?		x	Zo ja, welke
Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam?			Zo ja, certificaat graag overhandigen aan makelaar.

### 10. Terug te vorderen subsidies

	JA	NEE	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden terug gevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verk. van huurwoning)		x	

### 11. Particuliere woningverbetering

	JA	NEE	
Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?		x	Zo ja, is er ook een begroting/kostenberaming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? JA/NEE
Bent u schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?			
Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?			Zo ja, bij welke bank:
Wanneer beginnen de werkzaamheden?			

### 12. Aanschrijvingen

	JA	NEE	
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?		x	Zo ja, welke

### 13. Onbewoonbaarverklaring

	JA	NEE	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?		x	

### 14. Monumenten, beschermd stads- dorpsgezicht

	JA	NEE	
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand		x	
a. als beschermd monument?		x	
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht?		x	
c. gemeentelijk monument?		x	
d. "beeldbepalend pand"?		x	

### 15. Verbouwingen

	JA	NEE	
Zijn er in het verleden verbouwingen uitgevoerd?		x	Zo ja, welke:  Welk jaar?
Zijn er voor de verbouwingen de benodigde vergunningen aangevraagd? En verleend?			

	JA	NEE	
Zijn er isolerende voorzieningen aangebracht (b.v. dubbele beglazing, dak-, spouw-, muur en/of vloerisolatie)?	x		HR++ glas, de voor- en achtergevel en de vloer zijn volledig geïsoleerd in 2020

### 16. Gebruik

	JA	NEE	
Hoe gebruikt u het huis nu (b.v. woning, praktijk, winkel, opslag)?	woning		
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	x		
Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het pand/perceel?	wonen		

### 17. Omzetbelasting

	JA	NEE	
Is er bij verkoop sprake van omzetbelasting (b.v. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)?		x	

### 18. Installaties

	JA	NEE	
Is de elektrische installatie in het verleden vernieuwd / vervangen?	x		Zo ja, wanneer en waar: 2000 keuken en meterkast
Is de bedrading geheel vernieuwd / vervangen?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u thans gebreken bekend aan de elektrische installatie?		x	Zo ja, welke:

### 19. Centrale verwarmingsinstallatie

	JA	NEE	
Is er in het pand een c.v. ketel aanwezig?	x		Zo ja, uit welk jaar dateert deze: 2020
Voorziet de c.v. ketel tevens in de warmwatervoorziening?	x		
Wordt de ketel jaarlijks onderhouden?	x		Zo ja, laatste datum van onderhoud:
Zijn de leidingen in het verleden vernieuwd?		x	Zo ja, wanneer is dat gebeurd:
Zijn u gebreken bekend aan de c.v. installatie?		x	

### 20. Warmwatervoorziening

	JA	NEE	
Is er in het pand ook een boiler aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze:
Is dit een huurboiler?			
Zijn u gebreken bekend aan de boiler?			Zo ja, welke:
Is er in het pand ook een geiser aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze:
Is dit een huurgeiser?			
Zijn er gebreken bekend aan de geiser?			Zo ja, welke:
Is er in het pand een close-in-boiler aanwezig?		x	Zo ja, uit welk jaar dateert deze?
Is dit een huur close-in-boiler?			
Zijn er gebreken bekend aan de close-in boiler?			

### 21. Olietank

	JA	NEE	
Was er in het verleden een oliestookinstallatie aanwezig?		x	Indien "NEE" dan verdergaan met vraag 22
Is er nog een (ondergrondse) tank aanwezig?		x	Zo ja, waar ligt/staat deze:
Is deze tank in het verleden gesaneerd?			Zo ja, wanneer:
Is deze tank gereinigd of afgevuurd met zand?			
Is deze tank verwijderd?			
Zo ja, zijn ook alle aan- en afvoerleidingen verwijderd?			
Beschikt u over een saneringscertificaat?			Zo ja, kopie overhandigen

### 22. Asbest

	JA	NEE	
Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (denkt u hierbij aan een berging, garage, enz.) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudende materialen aangebracht? (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ongeverfd)		x	
Blijft er in het pand zeil achter, al of niet vastgelijmd, aangeschaft tussen 1960-1982		x	

### 23. Onderhoud buitenzijde

	JA	NEE	
Zijn er in het verleden dakgoten vernieuwd?	x		Zo ja, wanneer: 2015
Zijn u gebreken/lekkages bekend aan de dakgoten?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in het verleden platte daken vernieuwd (b.v. van garage, dakkapel(len), uitbouwen enz.)?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u gebreken/lekkages bekend aan de (platte) daken?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in het verleden raamkozijnen vernieuwd?		x	Zo ja, wanneer:
Zijn u gebreken bekend aan de raamkozijnen?		x	Zo ja, welke:
Is het pand aan de buitenzijde recent geschilderd?	x		Zo ja, wanneer: 2021

### 24. Onderhoud binnen

	JA	NEE	
Zijn u gebreken bekend aan de begane grondvloer?		x	Zo ja, welke:
Zijn u gebreken bekend aan de verdiepingsvloer(en)?		x	Zo ja, welke:
Zijn u gebreken bekend aan de kapconstructie?		x	Zo ja, welke:
Zijn er in de woning in het verleden sporen van houtvernielers aangetroffen (b.v. houtworm, boktor, andere ongedierte, zwammen, andere schimmels enz.)?		x	Zo ja, waar:
Zijn de rookkanalen het afgelopen jaar gereinigd?	x		Zo ja, wanneer: 2023

### 25 Riolering

	JA	NEE	
Is het pand aangesloten op het gemeenteriool?	x		Zo nee, welk systeem is dan van toepassing:
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages, regelmatige verstopping enz.	x		Zo ja, welke: <b>in het toilet komt water omhoog bij extreme regenval.</b>
Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?		x	Zo ja, is deze nog in gebruik:

**26. Gebreken, bezwaren/Staat van de woning**

	JA	NEE	
Zijn er gebreken of bezwaren bekend aan de technische installatie (denkt u hierbij aan gas, water, elektriciteit enz.)?		x	Zo ja, waar
Is er bij dubbele beglazing sprake van 'lekke' ruiten?		x	Zo ja, waar:
Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?		x	Zo ja, waar
Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelekt?		x	Zo ja, welke:
Is er voor zover u bekend sprake van betonrot? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes voor woningen gebouwd voor 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, b.v. balkons kunnen worden aangetast zijn)		x	
Ligt er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer/tegelvloer/parketvloer een andere vloer?		x	Zo ja, waar en wat voor vloer:
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen enz.	x		Zo ja, waar: barst in vensterbank badkamer
Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten) enz.?	x		Zo nee, welke niet:
Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren?	x		Zo nee, welke niet:
Zijn van alle sloten sleutels aanwezig?	x		Zo nee, van welke niet:
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?		x	Zo ja, welke:
Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?		x	Zo ja, welke:

**27. Vloeren**

De vloer op de begane grond is van: beton/hout/anders:	beton
De verdiepingvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders:	beton
Kwaliteit:	goed

### 28. Verontreinigingen

	JA	NEE	
Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?		x	
Zo ja, waarom en kent u de eventuele veroorzaker van de verontreiniging?			
Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?		x	
Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?		x	Zo ja, volgens welke methode:

### 29. Bouwtechnische keuring/EPA

	JA	NEE	
Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis?		x	Zo ja, graag kopie
Is er een Energie Prestatie Certificaat of een Energie Prestatie Advies aanwezig?		x	Zo ja, welke: Wordt door de verkoper aangevraagd.

### 30. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?		
Onroerend zaakbelasting-zakelijk recht eigenaar	€	Betreft jaar:
Waterschapslasten	€	Betreft jaar:
Rioolrecht	€	Betreft jaar:
De WOZ-waarde van de woning	€ 312.000.-	Peildatum: 01-01-2022

### 31. Energienota

Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?	
Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf?	€ 168,--
Dit bedrag heeft betrekking op water/elektriciteit/gas/kabelantenne?	Gas en elektra

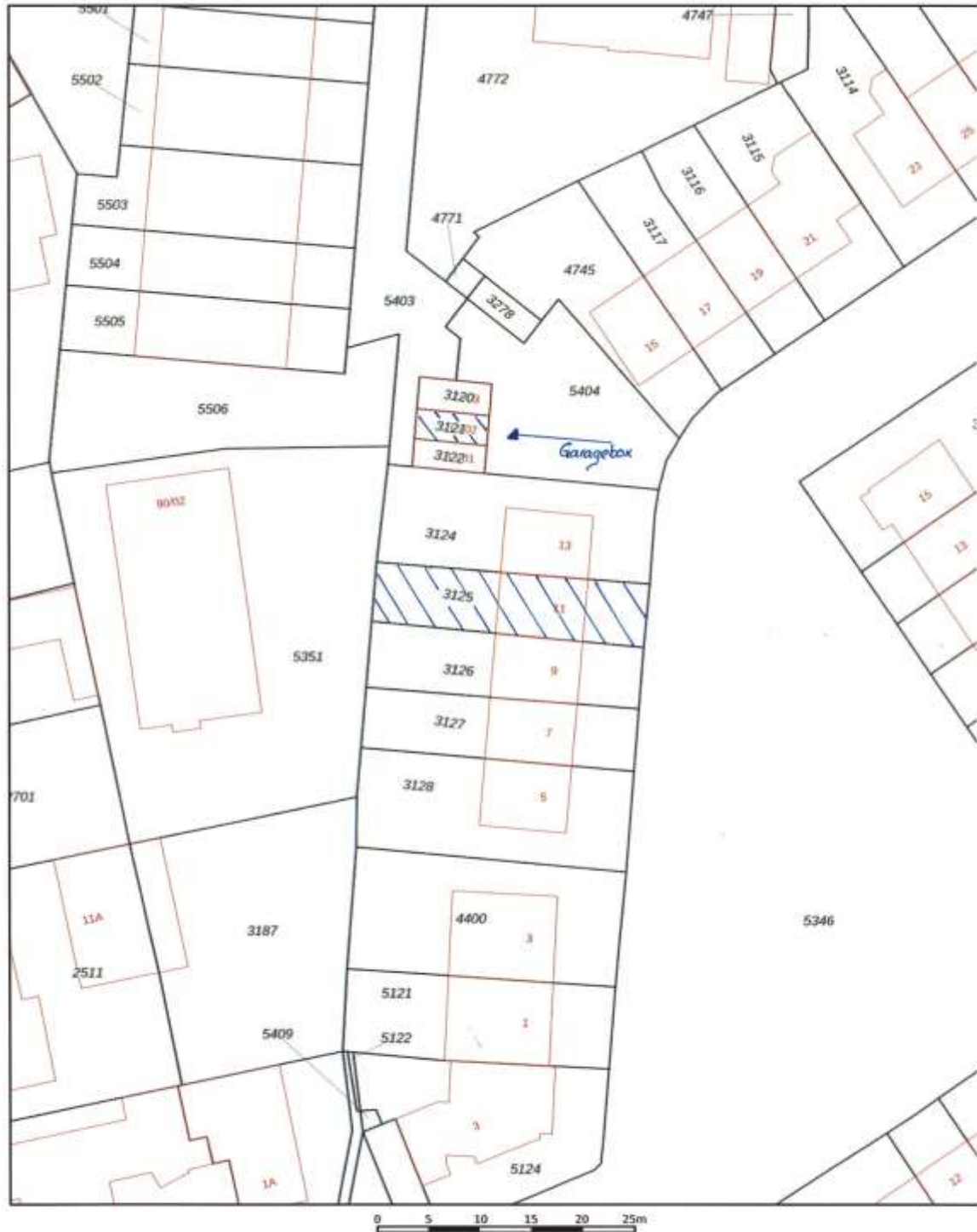
### 32. Nadere informatie

B.v. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten
Eventueel is er een garagebox bij te kopen voor € 35.000,-- kosten koper. Het dak van de garage is in 2020 vernieuwd en ook is er een nieuwe betonnen vloer in gekomen.

## Uittreksel Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Piet heinla



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

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Voorhuizen  
 Sectie G  
 Perceel 3125





# Algemene informatie behorende bij de objectinformatie

## Wet Koop Onroerende Zaken

Sinds 1 september 2003 is de “wet Koop Onroerende Zaken” van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijke vastleggen van de koop.

### Bedenktijd:

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachttjes te slapen over de aankoop. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van ) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt is niet van belang.

### Schriftelijk vastleggen:

In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door verkoper en koper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Over de status van mondelinge overeenstemming bestaat nog veel onduidelijkheid. Het is denkbaar dat verkoper in bepaalde gevallen toch verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de schriftelijke koopovereenkomst. Zolang deze onduidelijkheid bestaat (oftewel tot zich jurisprudentie heeft gevormd) doen partijen er verstandig aan over dit punt duidelijke afspraken te maken.

*3 dagen bedenktijd en termijnenwet (2 van de 3 dagen mogen geen zaterdag, zondag of feestdag zijn)*

Koopakte ter hand gesteld:	Bedenktijd eindigt:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als de bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijke wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake ( bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot een inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De mondelinge wilsovereenstemming is bindend.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopaktes welke door veel makelaars gebruikt worden en opgesteld zijn door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom ( of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden ( zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

## **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal,-Omnia,-of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## **Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## **Uw tien vragen - over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer - Vraag en antwoord**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde is beëindigd. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over een weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijv. de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijv. een ontbindende voorwaarden voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijv. aan boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan koper

alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

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

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén 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 inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar een folder over deze procedure

## **7. De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een 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 deze koper wil verkopen. Als 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 is bereikt

## **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 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.

### **9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze vragen is het antwoord 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 teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging dan dient hij deze na te komen.

### **10. Wat zijn “kosten koper?”**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper zijn normaliter ongeveer 5 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Eventueel de kosten voor de bouwkundige keuring
- Eventueel de kosten voor de taxatie ter verkrijging van de hypotheek.

### **Disclaimer:**

**Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.  
Dit document is slechts voor informatieve doeleinden  
uitgegeven.**