

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Mosselbank 14

2317 MD Leiden



Inleiding

Gelegen in de kindvriendelijke en rustige woonomgeving de Merenwijk, goed onderhouden en gemoderniseerde hoekwoning met diepe achtertuin op het Zuiden met vrijstaande stenen berging v.v. elektra en achterom. De woning is gunstig gelegen, nabij winkelcentrum de "Kopermolen", scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer.



Begane grond

Begane grond: Entree. Hal met meterkast. Vaste kast met opstelling c.v.- combiketel (2015).). Modern zwevend toilet met fonteintje. Ruime lichte woonkamer met open spiltrap en deur naar zonnige tuin op het zuiden met stenen berging en achterom. Nette dichte keuken aan de voorzijde van de woning.



1e etage

Ruime lichte overloop met dakkoepel (welke van binnenuit geopend kan worden) en grote kastenwand. Ouderslaapkamer aan de voorzijde met kastenwand, 2 slaapkamers aan de achterzijde. Moderne luxe badkamer met inloofdouche, wastafel in meubel, 2e zwevend toilet en design radiator.



Bijzonderheden

De woning is geheel voorzien van dubbel glas, Spachtelputzwanden en laminaat.

De navolgende zaken zijn door de huidige eigenaren gemoderniseerd: Muur woonkamer verwijderd, plaatsen van dubbel glas, vide gedicht en woning geheel voorzien van stukwerk in 2004. Meterkast vervangen in 2014. c.v.-ketel, badkamer en toilet vernieuwd in 2015, dakbedekking en lichtkoepel vervangen in 2017 en uitwendig schilderwerk is uitgevoerd in 2018.

Kortom een zeer verzorgde woning om zo te betrekken.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	126 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m ²
Inhoud	370 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0,2 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

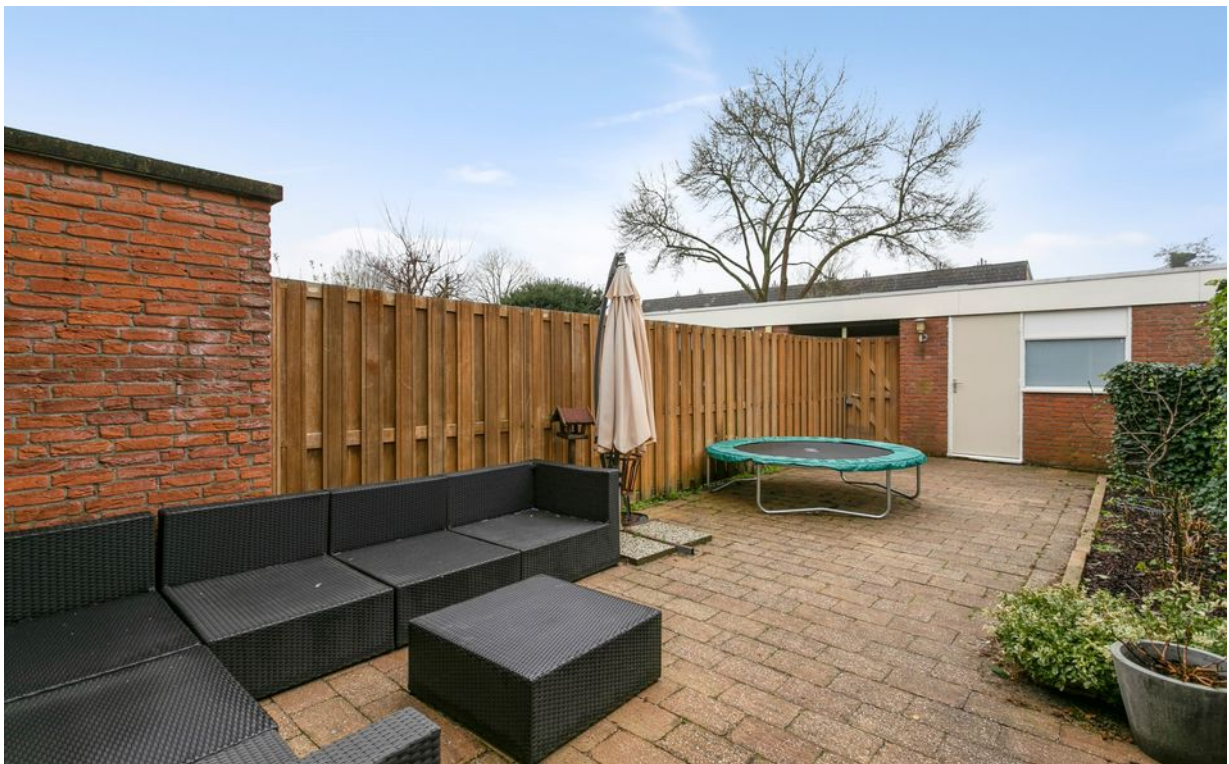
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Uitrusting

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----



Foto's



Foto's



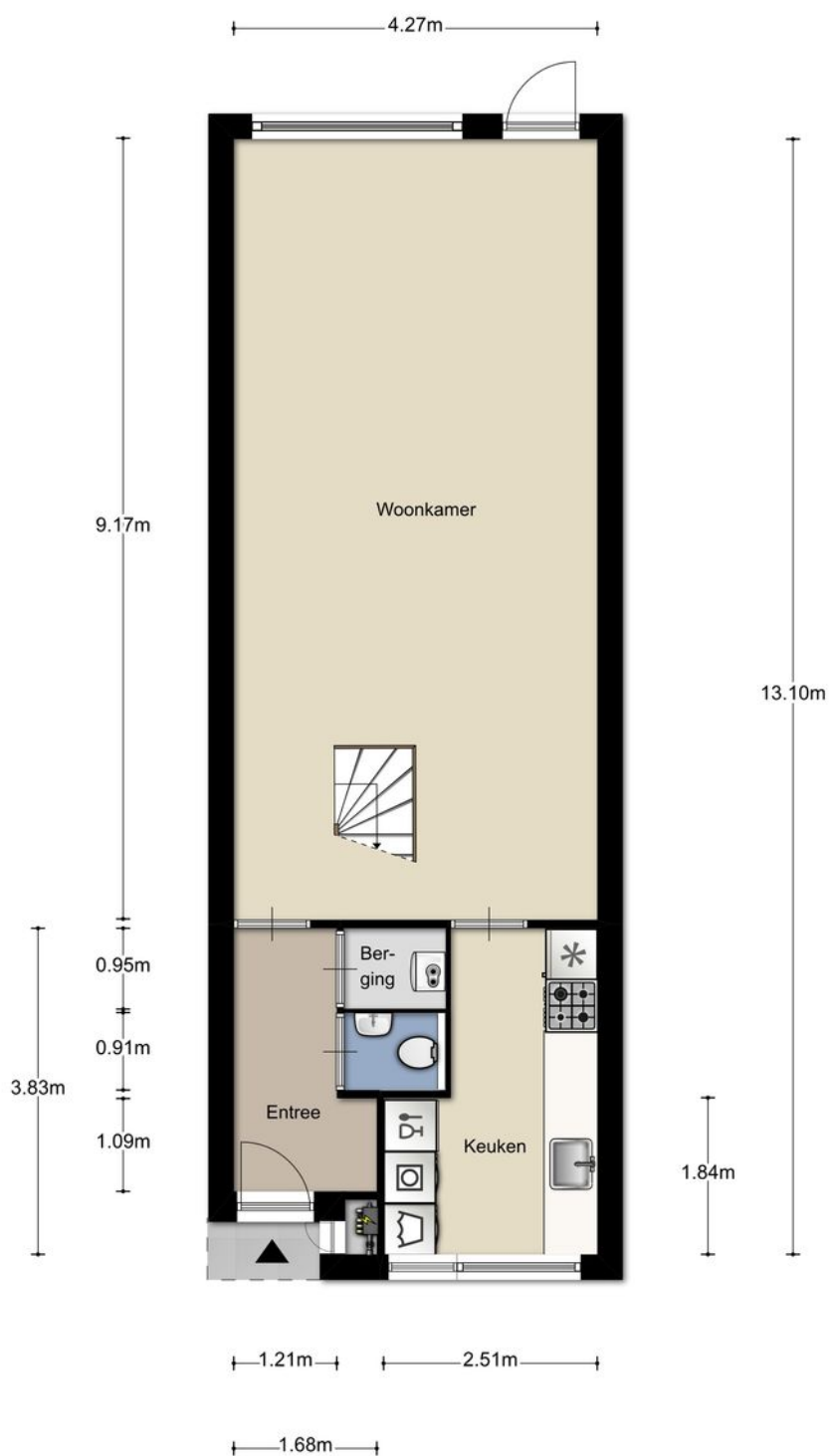
Foto's



Foto's

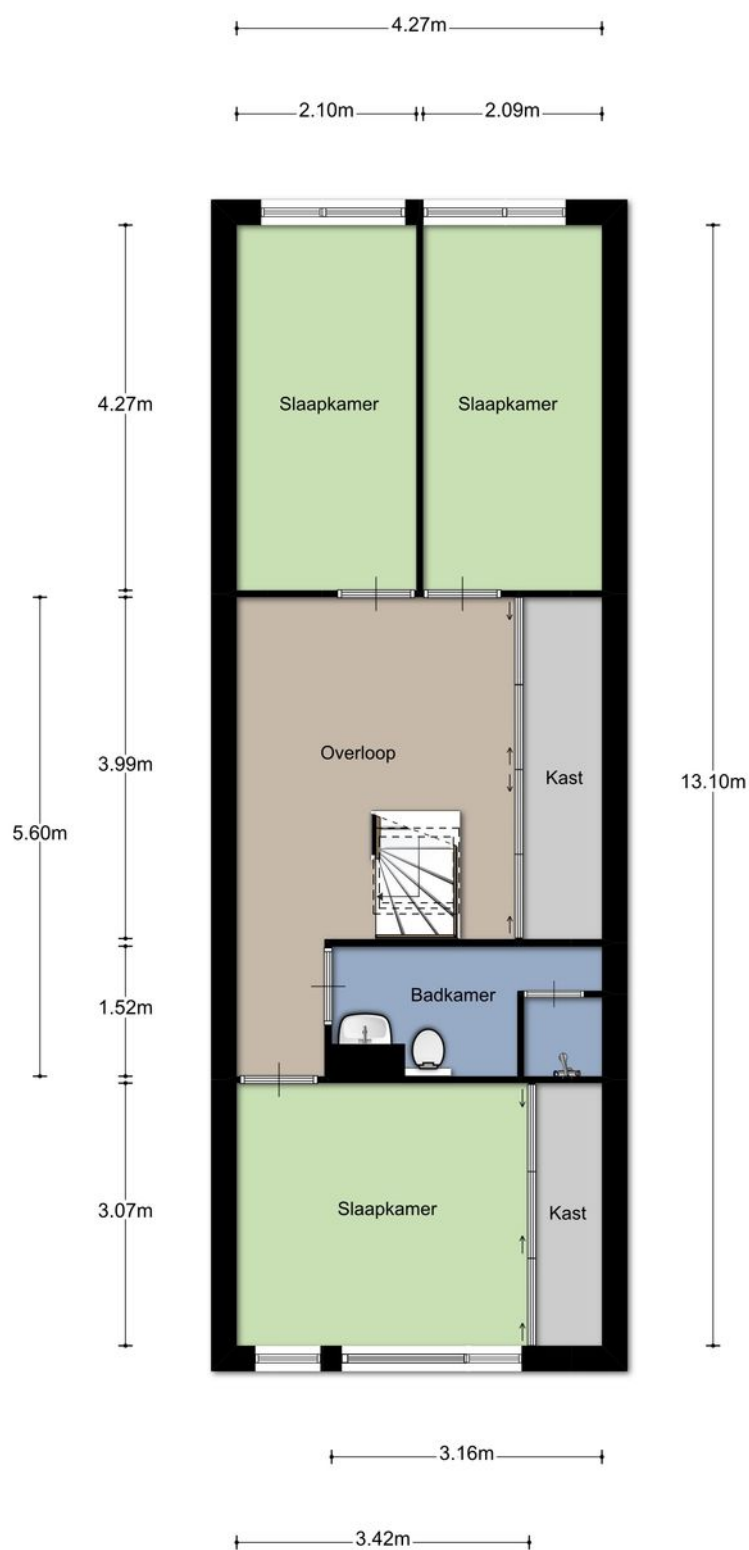


Plattegronden



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

Plattegronden



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



12345

25

—

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, v. 3 januari 2019

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Leiden

Sectie

S

Perceel

4274

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 (ON)ROERENDE ZAKEN

Betreffende het registergoed **adres:** Mosselbank 14 te Leiden

Al de in de kolom "blijft achter" aangekruiste zaken zijn bij de koopsom inbegrepen.

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
tuinaanleg, sier, bestrating,		X		
beplanting, erf- afscheiding		X		
buitenverlichting		X		
tuinhuisje, buitenberging				X
tuinbank			X	
broeikas				X
Vlaggenmast bevestiging		X		
voet droogmolen				X
antenne				X
brievenbus		X		
(voordeur)bel			X	
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie				X
Rolluiken, zonwering buiten		X		
zonwering binnen				X
gordijnrails		X		
gordijnen begane grond		X		
* 1e etage		X		
* 2e etage				X
losse horren, rolhorren				X
rolgordijnen				
Vloerbedekking, linoleum				X
parketvloer, laminaat		X		
luxaflex, lamellen		X		
* keuken		X		
* begane grond				X
* 1e etage				X
* 2e etage				X
warmwatervoorziening,				
te weten: via cv				
*				
*				
c.v. met toebehoren		X		
klokthermostaat		X		
*				
(voorzet) openhaard met				
toebehoren, te weten:				X
*				
*				
kachels				X
isolatievoorzieningen				
(voorzetramen, radiatorfolie,				
etc.), te weten:				
*				

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten		X		
incl. verlichting		X		
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
* <i>Vaatwasser</i>	X			
* <i>Plank keuken</i>		X		
*				
inbouwverlichting, dimmers, te weten:				
* <i>1^e etage</i>		X		
* <i>Badkamer</i>		X		
* <i>Toilet</i>		X		
opbouwverlichting, te weten:				
* <i>Keuken (onder keukenkastjes)</i>		X		
* <i>Badkamer bovenop badkamerspiegel</i>		X		
vaste kasten, spiegelwanden		X		
losse kasten, boeken en legplanken				
wastafels met accessoires		X		
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel)		X		
badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm)		X		
sauna met toebehoren				X
* <i>Kasten schuur</i>		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat (huis)telefoon toestellen				X
*				
*				
zaken, die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huur koopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, C.V. ketels, boilers, geisers), te weten:				X
*				
*				
*				

Bijzondere opmerkingen:

Voor akkoord:

De verkoper(s):

Echtgeno(o)t(e), Partner:

De koper(s):

Echtgeno(o)t(e), Partner:

Datum en plaats:

Datum en plaats:

DE TE VERKOPEN WONING

Adres : Mosselbank 14
Postcode plaats : 2317 MD Leiden

1 Algemeen:

- A:** Zijn er nadat u de woning in eigendom heeft verkregen nog andere eventueel
Aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld m.b.t. het object? ☐ ja ☒ nee
- B:** Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende
percelen? ☐ ja ☒ nee
- C:** Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale
eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee
- D:** Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- E:** Is er een gedeelte van de woning, garage, schuur of schutting gebouwd
Op grond van de burens of andersom. ☐ ja ☒ nee
- F:** Zijn er u bijzondere rechten of plichten bekend, zoals erfdienstbaarheden,
erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, kettingbedingen, kwalitatieve
rechten/plichten, anti-speculatiebeding enz? ☐ ja ☒ nee
- G:** Is er sprake van een:
Beeldbepalend pand: ☐ ja ☒ nee
Beschermd stads- of dorpsgezicht? ☐ ja ☒ nee
Gemeentelijk of rijksmonument? ☐ ja ☒ nee
Wet Voorkeursrecht Gemeente, onteigening of ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- H:** Is de woning en/of grond (gedeeltelijk) verhuurd of in gebruik aan/bij
derden? ☐ ja ☒ nee
- I:** Zijn er procedures gaande (geweest), bij de rechter, huurcommissie
of andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- J:** Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen
Voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn
uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- K:** Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop voor
een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- L:** Is de woning onbewoonbaar verklaard (geweest)? ☐ ja ☒ nee
- M:** Zijn er volgens u verbouwingen of aanpassingen uitgevoerd waarvoor
een vergunning nodig is maar welke daarvoor niet is afgegeven? ☐ ja ☒ nee
- N:** Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- O:** Hoe gebruikt u de woning (bijvoorbeeld woning, praktijkwinkel, enz)? Woning
en is dit gebruik volgens u en/of gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

**Gelieve onderstaande , indien nodig, zo uitgebreid mogelijk de vragen toe te lichten:
n.v.t.**

2 Dak:

A: Hoe oud is het dak of zijn de daken? 2017

B: Heeft u lekkages? ☐ ja ☒ nee

C: Heeft u lekkages gehad? ☐ ja ☒ nee

D: Heeft u het dak wel eens laten vernieuwen of repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke delen en wanneer: Gehele dakbedekking en lichtkoepel zijn vervangen in 2017

E: Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? ☐ ja ☒ nee

F: Zijn er gebreken aan dakgoten of regenwaterafvoeren? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de beantwoorde vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

3 Gevel:

A: Is of was er sprake van vochtdoorslag of aanhoudende vochtplekken op de gevel? ☐ ja ☒ nee

B: zijn er (gerepareerde scheuren/beschadigingen in/aan de gevel? ☐ ja ☒ nee

C: Heeft u ooit de gevels laten behandelen (reinigen, voegen, enz)? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de beantwoorde vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

4 Houtwerk:

A: Wanneer zijn kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd en door wie?
Zomer 2018 Vogelaar

B: Functioneert er hang- en sluitwerk niet naar behoren? ☐ ja ☒ nee

C: Zijn er "lekke" of gebarsten ruiten? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Sleutel ouderslaapkamer ontbreekt

5 Vloeren, wanden, plafonds:

A: is of was er sprake van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel-Vorming in/aan wanden, vloeren of plafonds? ☐ ja ☒ nee

B: Zijn er (gerepareerde en/of verborgen) scheuren/beschadigingen Aanwezig in/aan wanden, vloeren of plafonds? ☐ ja ☒ nee

C: zijn er problemen (geweest) met de afwerking van wanden, vloeren Of plafonds (bijv. loslatend/holklappend behang, stuc- of tegelwerk, enz)? ☐ ja ☒ nee

D: Is er sprake van betonrot (chloridenschade)? ☐ ja ☒ nee

E: Zijn er volgens u gebreken aan de vloerconstructie en/of vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

6 Fundering, kruipruimte, kelder:

- A:** Zijn er gebreken (geweest aan de fundering?) ☐ ja ☒ nee
- B:** Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
- C:** Is de kruipruimte droog? ☐ nvt ☒ ja ☐ nee
- D:** Is er sprake van vochtdoorslag aan de kelderwand? ☒ nvt ☐ ja ☐ nee
- E:** Is er sprake van (grond)wateroverlast? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

7 Sanitair, leidingen, riolering:

- A:** zijn er gebreken of beschadigingen aan bad, douche, toiletten, wastafels, Gootstenen, kranen, enz? ☐ ja ☒ nee
- B:** Zijn er gebreken aan aan- of afvoeren of riolering (bijv. breuken, stankoverlast, lekkages, het niet goed doorlopen van afvoeren, enz) ☐ ja ☒ nee
- C:** Is de woning aangesloten op de gemeenschappelijke riolering? ☒ ja ☐ nee
- D:** Is er een andere voorziening aanwezig al dan niet in gebruik (bijv. beerput, septictank, enz)? ☐ ja ☒ nee
- E:** Zijn er nog loden leidingen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Leidingen badkamer en toilet zijn vervangen bij het vernieuwen (2015).

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
N.v.t.

8 Elektra:

- A:** Is de elektrische installatie na de oorspronkelijke oplevering weleens vernieuwd? ☒ ja ☐ nee
- B:** Zijn er gebreken bekend aan de huidige installatie? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Stoppenkast vervangen in 2014

9 Verwarming:

- A:** Is er een Cv-installatie aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja: Wat is het merk/bouwjaar van de ketel? Vailant 2015
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2018
Hoe vaak per jaar dient de installatie te worden bijgevuld? 1x per jaar bij onderhoud
- B:** Zijn er radiatoren die niet goed warm worden, lekken of ooit zijn bevroren? ☐ nvt ☐ ja ☒ nee

C: Zijn er ruimten die niet goed warm worden? ☐ ja ☒ nee

D: Wanneer zijn aanwezige schoorsteen(rookgas)kanalen gereinigd? ☒ nvt ☐ ja ☐ nee

E: Zijn er schoorsteen(rookgas)kanalen die niet naar behoren werken? ☒ nvt ☐ ja ☐ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:

Verwarmingsknop ouderslaapkamer gaat stroef.

Bij onvoldoende ventilatie kan er condensvorming ontstaat op ramen

10 Isolatie, EPA:

A: Zijn de gevels geïsoleerd? Vanuit de bouw, niet na geïsoleerd. ☒ ja ☐ nee

B: Is het dak geïsoleerd? ☒ ja ☐ nee

C: Is de vloer geïsoleerd? ☐ ja ☒ nee

D: is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee ☐ gedeeltelijk

E: is er een Energie Prestatie Certificaat aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk label heeft de woning? **A**☐ - **B**☐ - **C**☐ - **D**☐ - **E**☐ - **F**☐ - **G**☐

11 Milieu, asbest, ongedierte

A: Is de grond, voor zover bekend verontreinigd? ☐ ja ☒ nee

B: is of was er een olietank aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd en is er KIWA-certificaat van aanwezig? ☐ ja ☒ nee

C: Is er sprake van asbesthoudend materiaal in de woning? ☐ ja ☒ onbekend

D: Is er sprake van "zeil" (aangeschaft tussen 1960 en 1982)? ☐ ja ☒ nee

E: Heeft u overlast van ongedierte (muizen, ratten, enz)? ☐ ja ☒ nee

F: Is de woning aangetast door zwam, houtworm, boktor, enz? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:

n.v.t.

12 Verbouwingen:

A: Wat is het bouwjaar van de woning? **1976**

B: hebben er aan of rond de woning verbouwingen/werkzaamheden plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee

C: Zijn er nog overdraagbare onderhoudscontracten of garantiebepalingen? ☐ ja ☒ nee

D: Door wie en wanneer hebben deze verbouwingen/werkzaamheden plaatsgevonden?

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
2004 muur woonkamer uitgebroken, plafond en inbouwspots 1e etage en kastenwand geplaatst
, gehele woning voorzien van dubbel glas en nieuwe vensterbanken, vide gedicht en geheel
woning voorzien van stucwerk, door aannemer van Berkel.
2015 Badkamer en toilet en c.v.-ketel vervangen, door aannemer RMC bouw.

13 Garantie:

A: Zijn er (overdraagbare) garantieregelingen van toepassing?
 (bijv. op dakbedekking, dubbel glas, GIW-garantie, enz.) ☒ ja ☐ nee

B: Zijn er (overdraagbare) onderhoudscontracten aanwezig? ☐ ja ☐ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Garantiebewijs dakbedekking 10 jaar ingaande juni 2017. Total Roof Care

14 Buren:

A: Is er sprake van (geluids)overlast door buren? ☐ ja ☒ nee

B: Gezinssamenstelling

<i>Buren linkerzijde:</i>	aantal	Leeftijd	<i>Buren rechterzijde:</i>	aantal	leeftijd
Man	_____	_____		_____	_____
Vrouw	_____	_____		_____	_____
Kinderen	_____	_____		_____	_____
Huisdieren	_____	_____		_____	_____

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Mosselbank 13 is recent verkocht nieuwe buren nog onbekend.

15 Vaste Lasten:

A: Wat was de hoogte van de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? OZB € 366,07

RIO € 127,44

AFVh € 286,08

B: Hoeveel bedraagt de WOZ Waarde? € 246.000,-- Peildatum: 01-01-2017

C: Wat was de hoogte van de laatste aanslag waterschapslasten? € 342,38

D: Hoeveel bedragen de maandelijkse voorschotbedragen aan nutsbedrijven?

Elektra: en Gas € 184,-- (Nuon) Water: € 88,72 per kwartaal (Dunea)

E: Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? ☐ ja ☒ nee

Zoja, hoeveel bedraagt de door u betaalde vergoeding voor dit recht? € n.v.t.

F: Zijn er andere vaste lasten m.b.t. de woning die de koper zou moeten weten? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Vaste lasten zijn gebaseerd op een gezin met 4 personen.

16 Vereniging van eigenaars (alleen van toepassing bij appartementen)

A: Is de vereniging van eigenaars actief? ☐ ja ☐ nee

B: Hoeveel bedraagt de VVE bijdrage?

€ _____ per maand/kwartaal/jaar _____ inclusief/exclusief voorschot stookkosten/water

C: Is het te verwachten dat de servicekosten de komende periode verhoogd

zullen worden? ☐ ja ☐ nee

D: Is het te verwachten dat er in de komende periode (naast de gebruikelijke

VVE Bijdrage extra bijdragen aan de vereniging zullen moeten worden betaald? ☐ ja ☐ nee

E: Zijn er door de VVE afspraken gemaakt of besluiten genomen die een

eventuele koper zou moeten weten? ☐ ja ☐ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:

17 Ondertekening:

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar beste kennis en weten te hebben ingevuld.

Voor akkoord verkoper/opdrachtgever

Plaats _____

Datum ____/____/____

Opdrachtgever
(handtekening en naam)

Partner
(handtekening en naam)

Disclaimer

Informatie voor de aspirant-koper !

Voordat u een woning gaat bezichtigen of zelfs een bod gaat uitbrengen is het raadzaam u van het volgende op de hoogte te stellen. Met deze informatie wil Goedhart Makelaars & Taxateurs u helpen de juiste stappen te zetten bij de aankoop van een woning.

Onderzoeksplicht van de koper

Goedhart Makelaars & Taxateurs gaat ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de Gemeente, Kadaster en een goed inzicht in uw financiële mogelijkheden. Het kan zelfs raadzaam zijn als u een bouwkeuring laat verrichten.

De volgende gegevens kunt u (indien voorhanden) op verzoek ter inzage krijgen:

- eigendomsbewijs
- lijst van roerende zaken
- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart

Indien het een appartement betreft:

- akte van splitsing
- reglement van splitsing
- statuten Vereniging van Eigenaren
- huishoudelijk reglement

De informatie in de verkoopbrochure en op internet is met de uiterste zorg en de grootst mogelijke nauwkeurigheid samengesteld door Goedhart Makelaars & Taxateurs. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee alleen een uitnodiging tot onderhandelen. Voor de informatie zijn wij vaak afhankelijk van derden. Mochten er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Goedhart Makelaars & Taxateurs hiervoor op *geen enkele wijze* aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.

Het uitbrengen van een bod

Wanneer u een bod op een woning gaat uitbrengen dienen de volgende zaken nadrukkelijk te worden aangegeven:

- welke woning betreft het bod
- de geboden koopsom
- de datum van overdracht
- Eventuele overname van roerende zaken
- ontbindende voorwaarden

Let op!: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken en de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Bieden: Een bod kunt u alleen uitbrengen op de volgende wijze:

- **schriftelijk**
- **per telefoon**
- **per e-mail**

Voorzien van dagtekening en handtekening. Een mondelinge bieding dient altijd op bovenvermelde wijzen te worden bekrachtigd.

Koopakte

Tenzij anders overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Goedhart makelaars & Taxateurs of door een notaris in opdracht van Goedhart Makelaars & Taxateurs.

Schriftelijke koopovereenkomst en bedenktijd

Indien u een consument bent, moet de koop voortaan schriftelijk worden gesloten. U heeft, na het ontvangen van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie werkdagen bedenktijd. Binnen deze termijn kunt u alsnog van de koop afzien. Dat mag u doen zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop u de koopakte heeft ontvangen. (Termijnwet)

Disclaimer

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit neemt Goedhart Makelaars & Taxateurs altijd de volgende clausule op in het koopcontract:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw of tijdens renovatie van het verkochte, indien dit heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1994, het de normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw, o.a. in (rook)kanalen, dak(beschot), gevelpanelen en nabij verwarmings- en warmwatertoestellen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.

Wanneer u meer wilt weten over asbest kunt u informatie inwinnen op VROM of Informatie inwinnen bij desbetreffende gemeente.

Vragen

Het kopen van een woning, dat doet u niet iedere dag. Het is een ingrijpende gebeurtenis. Diverse vragen zullen u hierbij bezighouden. Schroomt u niet Goedhart Makelaars & Taxateurs tekst en uitleg te vragen over de te volgen procedure. Vooruitlopend hierop geven wij een aantal van de meest gestelde vragen weer.

Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt het 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. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar

zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper 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.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Vaak is dit wel het geval, maar niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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 de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest dan vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

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 al 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 op-

Disclaimer

tie 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 niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en zijn makelaar beslissen zelf of er in een Onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik als eerste bel voor een bezichtiging gaat u dan ook als eerste met mij in onderhandeling?

Nee, de makelaar gaat als eerste in onderhandeling met de kandidaat koper die als eerste een bod uitbrengt, maar ook hier kan hij van afwijken. Ook kan er een bezichtiging voor uw afspraak worden ingepland.

Wat is nu 'kosten koper'? en zit de makelaarscourtage daar ook bij?

'Kosten koper' bestaat voor het grootste gedeelte uit overdrachtsbelasting (2% bij het kopen van een tot wonen bestemd registergoe), en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en hypotheekakte en de inschrijving daarvan in de openbare registers bij het kadaster. De makelaarscourtage zit hier niet bij in, de makelaar is ingeschakeld door de verkoper. De makelaar behartigt de belangen van de verkoper en de verkoper rekent met hem af voor deze dienst.

Goedhart Makelaars & Taxateurs vertrouwt erop dat u met deze informatie een weloverwogen bod zult uitbrengen.

Aankoopbegeleiding

Goedhart makelaars & Taxateurs is u graag van dienst bij de aankoop van een woning bij een collega makelaar. Kijk voor meer informatie over aankoopbegeleiding op onze internetsite, www.goedhartvastgoed.nl

ons email adres:

info@goedhartvastgoed.nl

Kantoren:

Rijnsaterwoude	0172-509973
Oude Wetering	071-3313484
Leiden	071-5146056