

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Herenweg 143

2465 AG Rijnsaterwoude



Herenweg 143, 2465 AG Rijnsaterwoude



Inleiding

Prachtig gelegen herenhuis op ruime kavel met dubbele garage op 2.460 m² eigen grond. Parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein, grote tuin met terras midden in het Groene Hart. Dit in 1942 gerealiseerde herenhuis is voorzien van o.a. rieten dak, glas in lood ramen, vrijwel geheel dubbel glas, 3 slaapkamers, ruime vliering, kelder en berging. De buitenzijde is recentelijk geheel geschilderd. De woning biedt vrij uitzicht over het prachtige polderlandschap van Rijnsaterwoude.







Ligging

Rijnsaterwoude is landelijk gelegen op een zeer centrale locatie in het Groene Hart van de Randstad aan de voet van het Braassemermeer. Vanaf de woning zijn de uitvalswegen naar Alphen aan den Rijn, Leiden/Den Haag en Amsterdam/Schiphol uitstekend bereikbaar.

Door de ligging aan het Braassemermeer is Rijnsaterwoude een ideale locatie voor de watersporter. In de directe nabijheid zijn er diverse jachthavens, een zwemsteiger met strandje en kan ook de surfer en zeiler goed aan zijn trekken komen. Op loopafstand een basisschool, sporthal en kinderdagverblijf. Drie maal per week rijdt er een SRV wagen door het dorp voor de kleine boodschappen. Voor een groter aanbod van winkels is Leimuiden, Ter Aar, Oude Wetering of Alphen aan den Rijn snel bereikbaar.

Bent u een liefhebber van groen, rust en water en wilt u ook centraal in de Randstad wonen? Dan is Rijnsaterwoude een ideale plek voor u.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1942.
- Woonoppervlakte: 181,6 m².
- Inhoud: 525,4 m³.
- Perceeloppervlakte: 2.460 m².
- De buitenzijde is recentelijk geheel geschilderd.
- Ruime tuin.
- Parkeergelegenheid voor 3 auto's.
- Oplevering in overleg.







Begane grond

Voordeur met traditioneel raampje, hal met tegelvloer, betegelde toiletruimte v.v. hangend toilet en fonteintje, glas in lood raam, meterkast (7 nieuwe groepen+ 3 oude groepen). Ruime L-vormige keuken met prachtig uitzicht over de tuin v.v. tegelvloer, oven, magnetron, wasbak, vaatwasser, koelkast, inbouwkast en toegang tot de ruime kelder. Bijkeuken v.v. tegelvloer met vloerverwarming, wastafel in aanrecht, opstelplaats wasmachine en droger met vloerput, C.V. kast Remeha Quinta (2006), glas in lood raam, verlaagd plafond v.v. inbouw verlichting en deur naar de tuin. Woonkamer met balkenplafond en houten vloer. Achterkamer v.v. openslaande deuren naar de grote tuin. Voorkamer v.v. gashaard, studeerkamer/ bibliotheekruimte met deur naar hal, inbouwkast.

Foto's



Foto's



Foto's







Foto's





Foto's



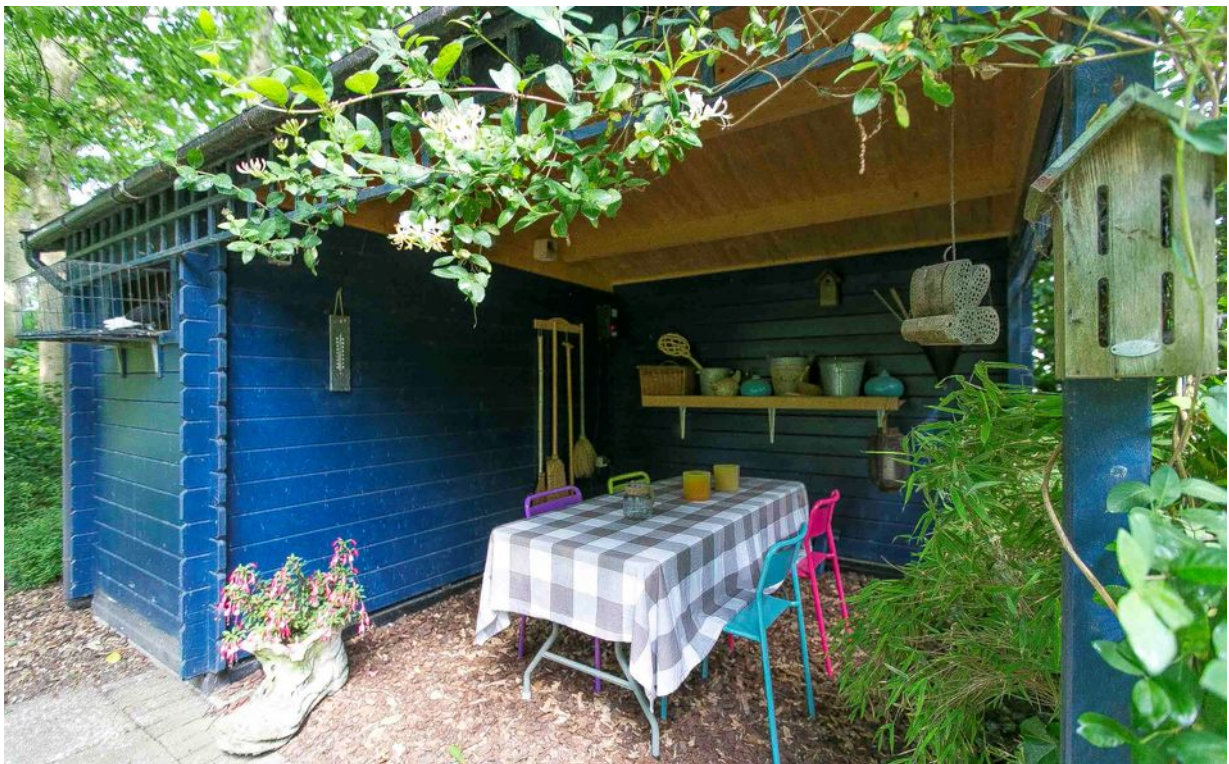
Foto's







Foto's



Foto's





Souterrain

Souterrain v.v. elektriciteit en buitenraam (enkel glas), toegang tot de kruipruimte v.v. lichtpunt.



1e etage

Lichte hal met vide, glas in lood ramen, vloerbedekking op de trap en houten vloer op de hal. Ruime, betegelde badkamer v.v. bad, douchecel, dubbele wasbak, hangend toilet, vloerverwarming en uitzicht over de tuin. Ruime eerste slaapkamer met houten vloer en uitzicht over de tuin v.v. inbouwkasten, voorraam met hor en stuc muren. Aan de voorzijde de 2e en 3e slaapkamer v.v. raam met hor met uitzicht over polderlandschap. De 3e slaapkamer heeft toegang tot de vliering en is voorzien van een inbouwkast.





Foto's

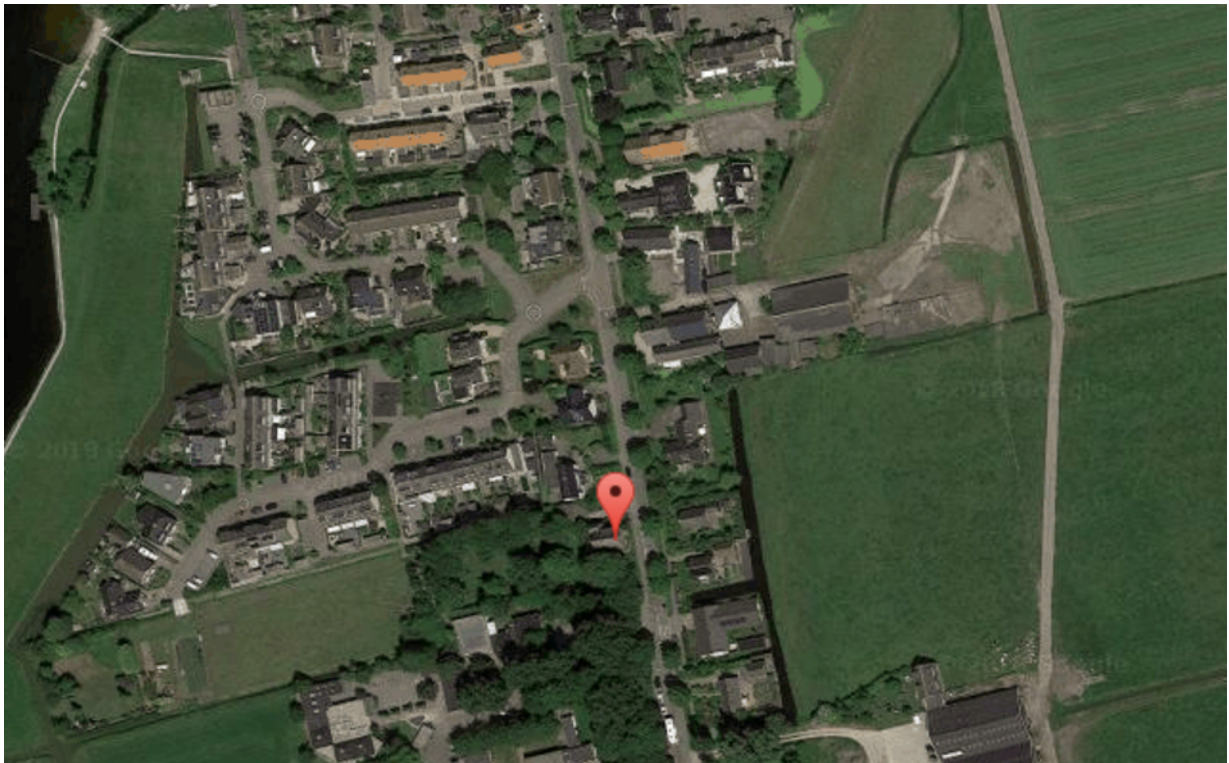


Foto's





Google maps



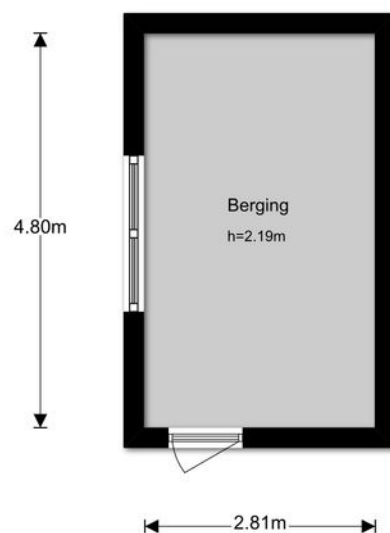
Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Begane Grond



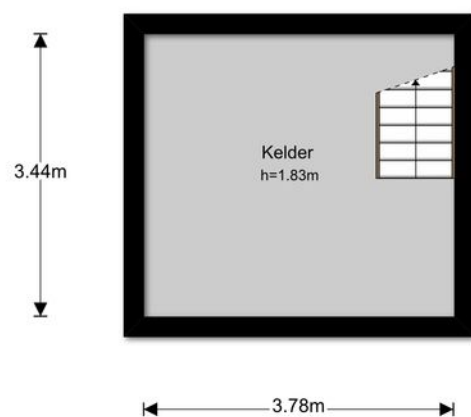
Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Souterrain



Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Kelder



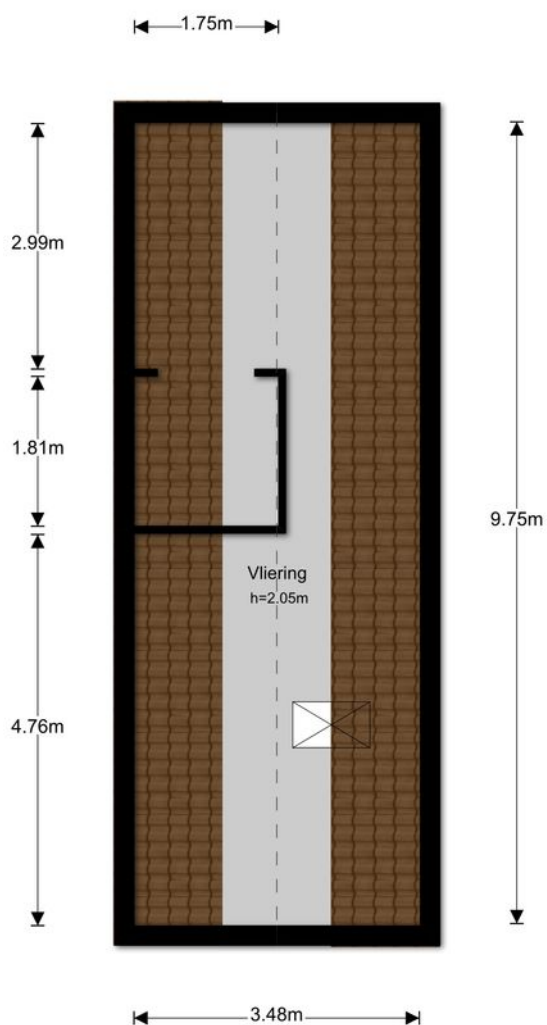
Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude 1e Verdieping



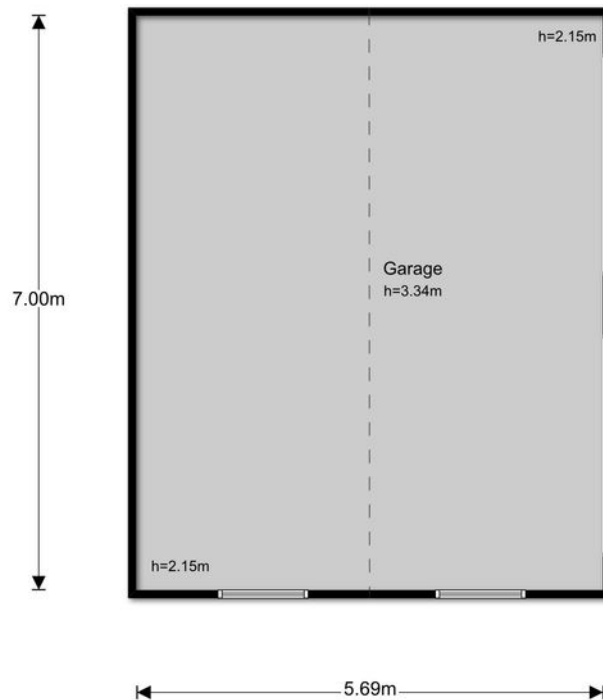
Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude 2e Verdieping



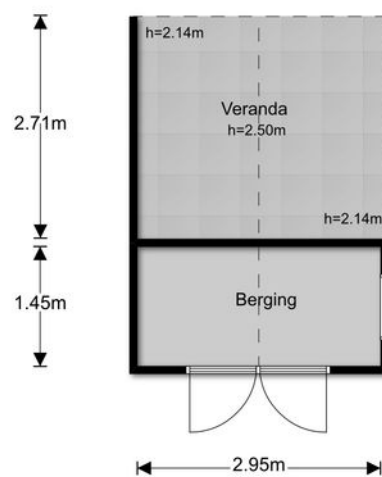
Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Garage



Plattegronden

Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Berging





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1942

Dakbedekking Riet

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 2.460 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 181,6 m²

Inhoud 525 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 74,9 m²

Oppervlakte externe bergruimte 56,1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging Aan rustige weg

CV ketel

Bouwjaar 2006

Combiketel Ja

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 5

Aantal overdekte parkeerplaatsen 2

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Vrijstaande houten garage

Kenmerken

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975

LIJST VAN ZAKEN

Roerende zakenlijst

Object: *Herenweg 143*
Datum: *22-6-2018*

ROERENDE ZAKEN

Exterieur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Tuin:				
tuinaanleg / (sier)bestrating /				
bepanting / erfafscheiding				
vijver		X		
buitenverlichting		X		
tuinhuisje / buitenberging		X		
Veiligheid:				
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie		X		
rookmelders		X		
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				X
rolluiken buiten achter		X		
zonwering binnen voor		X		
zonwering binnen achter		X		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Rolgordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Gordijnrails:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Gordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X

Exterieur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Vitrage:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren / rolhorren		X		
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond				X
eerste etage <i>TRAP</i>		X		
tweede etage				X
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf		X		
toebehoren t.b.v. open haard				X
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv. type: <i>HR</i>		X		
close-in-boiler HR				
kachels, aantal:				X
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
keuken:				
Keukenblok + kastjes:		X		
kastjes		X		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
alle		X		
oven		X		
vaatwasser		X		
coocker				X
koelkast		X		
vrieskast				
koffiezetapparaat			X	
gas fornuis			X	<i>HR</i>
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / ____		X		
opbouwverlichting				

[illegible]

Overzicht

Wij hebben de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Brutovloeroppervlakte - Woning	181,60 m²
- Overige inpandige ruimte	74,90 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
- Externe buitenruimte	56,10 m ²
- Totale bebouwing	312,60 m ²
Gebruiksoppervlakte - Wonen	146,90 m²
- Overige inpandige ruimte	39,50 m ²
- Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
- Externe buitenruimte	52,60 m ²
- Totale bebouwing	239,00 m ²
Bruto inhoud - Woning	525,39 m³
- Overig inpandige ruimte	147,15 m ³
- Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
- Externe buitenruimte	187,44 m ³
- Totale bebouwing	859,98 m ³

Rapport is opgemaakt door M.A.Bos, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goedertrouw.

19 juni 2018

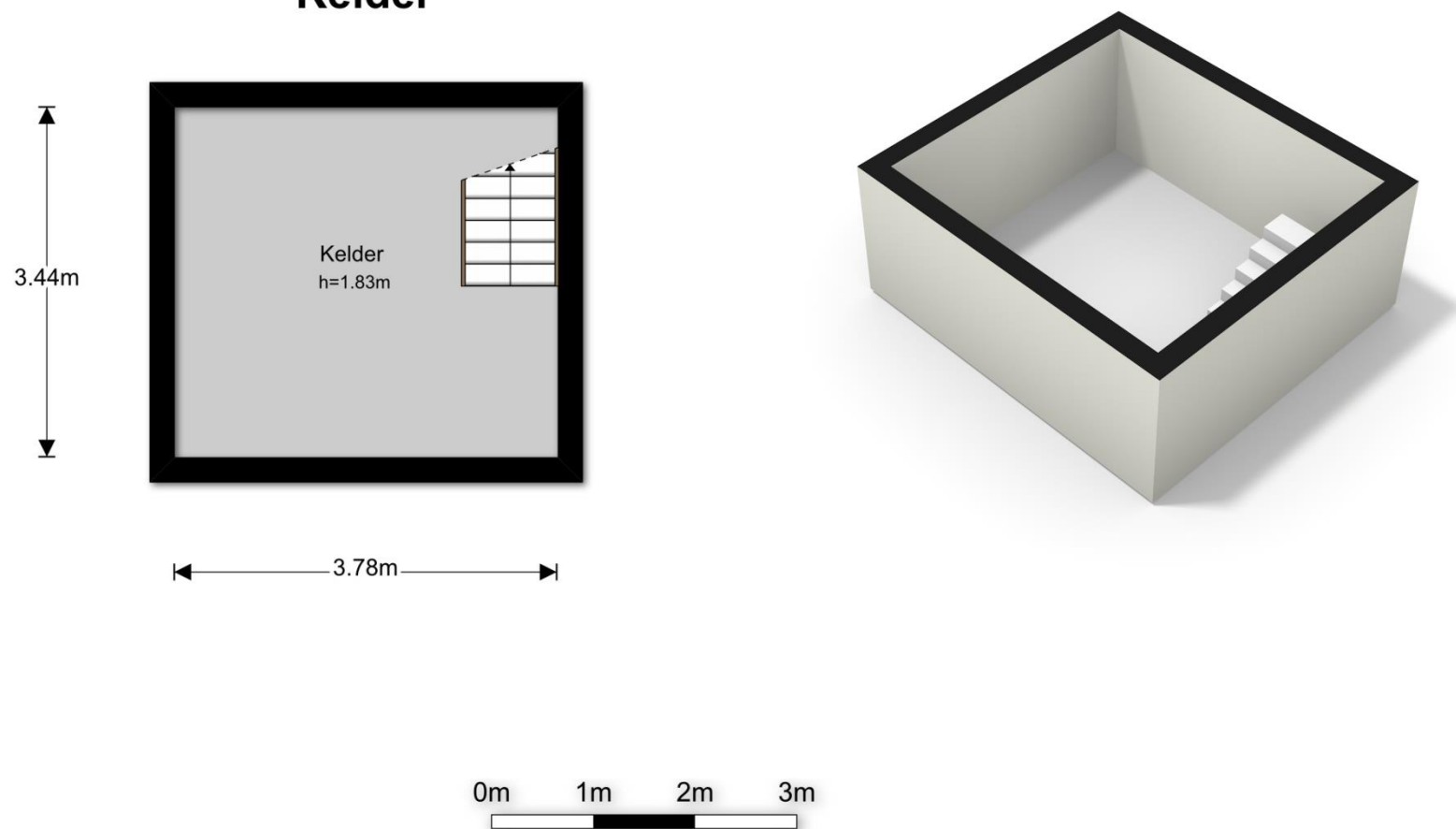
M.A. Bos

Teken-Visie

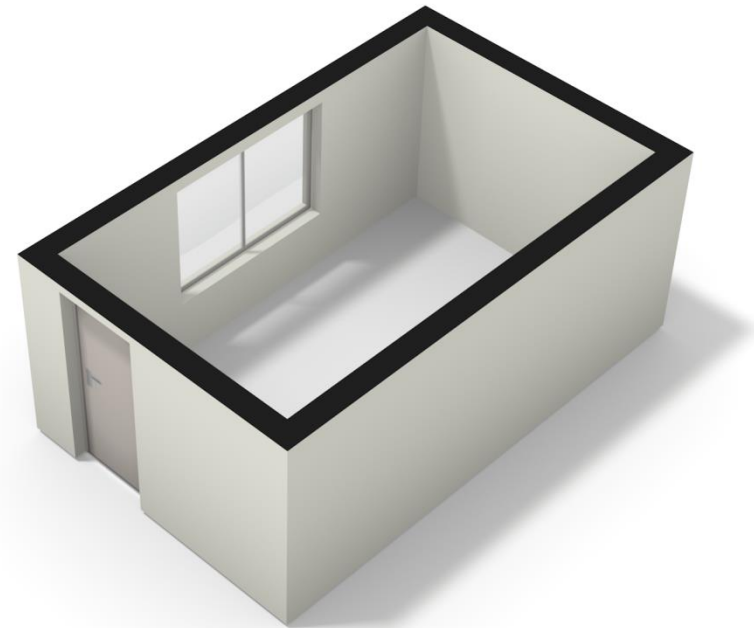
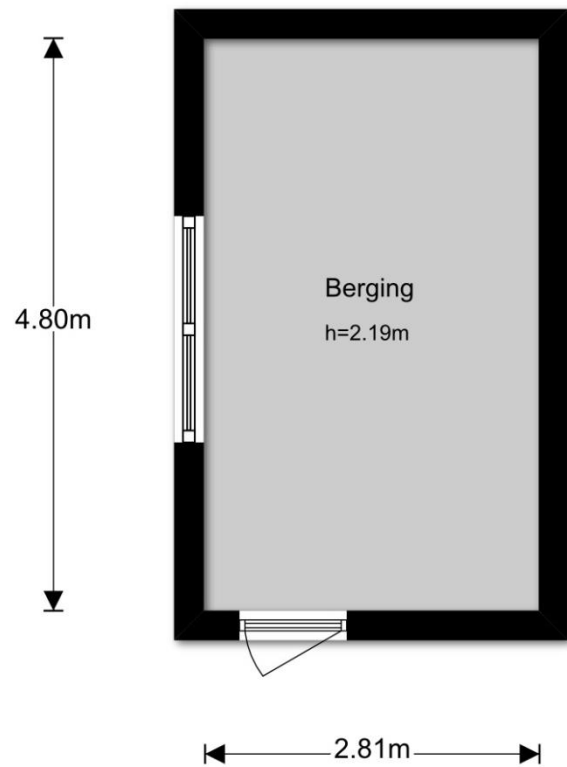
Antonie van Leeuwenhoekweg 38A10

2408 AN Alphen aan den Rijn

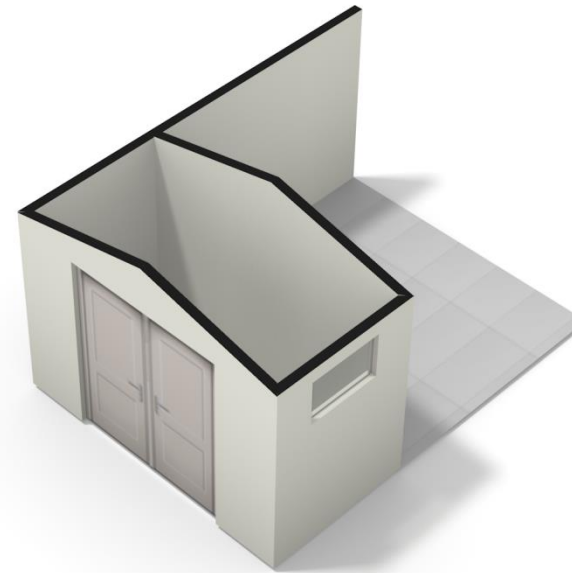
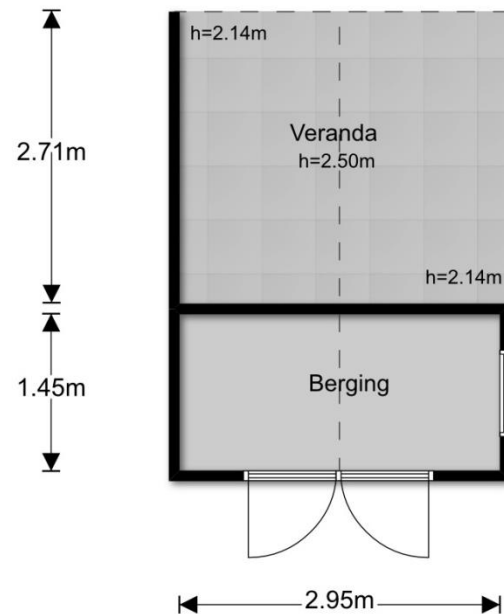
Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Kelder



Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Souterrain

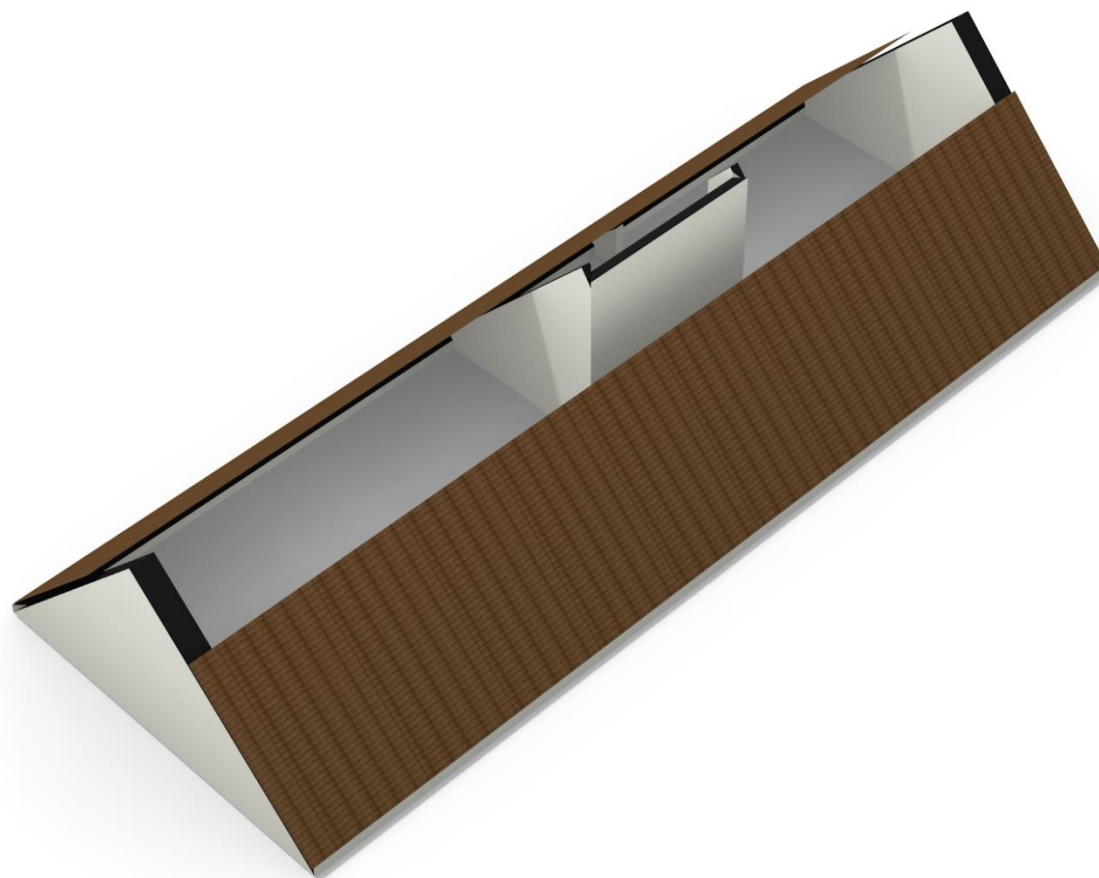


Herenweg 143 - Rijnsaterwoude Berging









GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

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 bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel

Adres: HERENWEG 143
Postcode/Plaats: 2965 AB RIJSATERWOUDE
Bouwjaar: 1942

2. Aankoop

Op welke datum heeft u het appartement/perceel in eigendom gekregen?
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden (naam, adres, plaats en tel.nr.)?
.....

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.? NEE
~~JA / NEE~~
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? JA / NEE
Zo ja, tot welke datum?
Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen? JA / NEE
Zo ja, voor welk bedrag? €

4. Andere overeenkomsten

Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?
Of is dat eventueel het geval met één van de aangrenzende percelen? ~~JA~~ / NEE
(Hierbij kunt u denken aan afspraken/regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen.)
Zo ja, welke zijn dat?

5. Publiekrechtelijke beperkingen

Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, waarvan?

6. Grens met uw burens

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welk?

7. **Kadastrale grenzen**

Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

~~JA~~ / NEE

8. **Verhuur**

Is het appartement/perceel/de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?

Zo ja:

- Is er een huurcontract?

~~JA~~ / NEE

- Welk gedeelte is verhuurd?

JA / NEE

- Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit?

- Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)?

- Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

JA / NEE

- Zo ja, hoeveel? €

- Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt?

JA / NEE

- Zo ja, welke?

9. **Procedures**

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)?

Zo ja, welke?

~~JA~~ / NEE

10. **Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging**

(Indien uw pand geen appartement is, kunt u deze vraag overslaan.)

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

Naam van de administrateur/bestuurder (naam, adres en tel.nr.):

.....

.....

Kosten maandelijkse betalingen: €.....

Wat is hierin inbegrepen:

- opstalverzekering

JA / NEE

- glasverzekering

JA / NEE

- schoonmaakkosten

JA / NEE

- conciërge/huismeester

JA / NEE

- voorschot stookkosten

JA / NEE

- voorschot (groot) onderhoud

JA / NEE

- andere kosten:

-

Saldo onderhoudsreserve VvE: €.....

MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig

JA / NEE

Aantal vergaderingen per jaar:

Andere gegevens die van belang zijn:

-

-

-

Indien u een 'harde' vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm die door de V.v.E. is gesteld?

JA / NEE

Heeft u toestemming voor de 'harde' vloer van de V.v.E.?

JA / NEE

Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?

JA / NEE

11. Gebouwenverzekering

Voor welk bedrag is het appartement/de opstal verzekerd? € ... 368.101. =

Bij welke maatschappij/tussenpersoon? ... ABN-AMRO

Gaarne kopie van het polisblad bijvoegen.

Indien het een appartement betreft, is dit via de V.v.E./Coöperatieve Vereniging geregeld?

~~JA~~ / NEE

12. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam?

JA / NEE

Zo ja, certificaat graag bijvoegen.

13. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

(Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bijv. de particuliere woningbouwverbetering.)

~~JA~~ / NEE

14. Particuliere Woningverbetering

Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?

JA / NEE

Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?

JA / NEE

Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?

JA / NEE

Zo ja, bij welke bank?

Wanneer beginnen de werkzaamheden?

15. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, graag de aanschrijving/voorgeschreven herstellingen in kopie bijvoegen.

16. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

~~JA~~ / NEE

17. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht/gemeentelijk monument/beeldebepalend pand?

~~JA~~ / NEE

18. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

JA / NEE

Zo nee, waarom niet?

19. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)? ... WONING

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

JA / ~~NEE~~

Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement/perceel?

..... WONING

20. **Omzetbelasting**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)?

~~JA~~ / NEE

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

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?

~~JA~~ / NEE

(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)

Zo ja, welke?

Is er bij dubbele beglazing sprake van 'lekkende' ruiten (let op condensvorming tussen het glas)?

JA / ~~NEE~~

Zo ja, waar? OVERLOOP

Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelekt?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?

~~JA~~ / NEE

(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)

Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, door

Zijn er beschadigingen aan vastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.?

JA / ~~NEE~~

Zo ja, waar? BADKAMER

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Is er een toegang naar de kruipruimte

JA / ~~NEE~~

Zo ja, waar? SOUTERRAIN

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

JA / ~~NEE~~

Zo ja, welke en waar? ... BUITENRIOL 2013 VOLLEDIG VERNIEUWD

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar en wanneer?

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garage, bergingen, etc.), hoe oud is/zijn het dak/de daken? N.V.T.

Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Is er sprake van scheurvormig die niet herstel is

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Ligt er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer/tegelvloer/parketvloer een andere vloer? JA / ~~NEE~~
Zo ja, waar en wat voor vloer? ~~TEGEL~~ ~~CEGLISEERD~~

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren? JA / ~~NEE~~
Zo nee, welke niet?

Zijn van alle sloten sleutels aanwezig? ~~JA~~ / NEE
Zo nee, van welke niet? ~~BINNEN DEUREN~~

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? JA / ~~NEE~~
Zo ja, welke (bijv. dubbel glas, dak-, spouwmuur- of vloerisolatie)?
..... ~~DUBBEL GLAS~~

Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd? JA / ~~NEE~~
Zo ja, wanneer en waar? ~~2006~~
~~Gehel~~/gedeeltelijk/alle groepen/~~bedrading~~ ~~IN~~ ~~METERKAST~~
Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

Wat is het bouwjaar van uw cv-ketel? ~~2006~~

Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal/rookafvoeren geveegd? ~~2007~~

Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool? JA / ~~NEE~~
Zo nee, welk systeem is dan van toepassing?
Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten), etc.? JA / ~~NEE~~
Zo nee, welke niet?

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, is deze nog in gebruik? ~~JA~~ / NEE

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?
(Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.) ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?
.....

Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en evt. (garantie-)bewijzen bijvoegen.

22. Vloeren

De vloer op de begane grond is van: beton/hout/~~anders~~, nl.
De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ~~beton~~/hout/~~anders~~, nl.
Kwaliteit:

23. Verontreinigingen

Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, waarom en kent u de evt. veroorzaker van de verontreiniging? JA / NEE

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ~~JA~~ / NEE

Is of was er een olietank in de grond aanwezig? JA / ~~NEE~~
Zo ja, is deze ~~geleegd/geschoond~~/verwijderd? JA / ~~NEE~~
Graag stukken bijvoegen waar e.e.a. uit blijkt (KIWA-certificaat).

Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit)/nat (chemisch met water nagespoeld)/anders, nl.
.....

Is/zijn er in ~~het pand~~ (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? JA / ~~NEE~~
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze
ongeverfd zijn.)
Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ~~JA~~ / NEE

24. **Bouwtechnische keuring**

Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, graag een kopie bijvoegen.

Is er een Energie Prestatie Certificaat of een Energie Prestatie Advies aanwezig? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?

.....
Zo nee, zorgt u voor de aanwezigheid ervan? ~~JA~~ / NEE

25. **Huur, lease**

Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleased (bijv. boiler/geiser/Cv-ketel/
keuken/kunststof kozijnen)? ~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?
Kan dit contract evt. door de koper(s) overgenomen worden? JA / NEE

26. **Oplevering**

De vermoedelijke en/of door u gewenste opleverdatum zal zijn:

27. Buren aan de linkerkant van de woning: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____

Buren rechterkant woning bestaan uit: 0 man leeftijd ____ 0 vrouw leeftijd ____
0 kinderen aantal: ____ leeftijd ____

28. **Nadere informatie**

(Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Schoening sloot + deels vijzel is eterniet.
Voliere zonder vergunning.
.....
.....
.....



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan 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 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 bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een 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.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 10 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. 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. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl