

# **Informatie brochure**



**Koningin Julianastraat 27,  
4691 GL Tholen**

# Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
  - **Gemeente** Tholen
  - **Sektie (letters/nr.)** N 1724
  - **Perceel opp.** 150 m<sup>2</sup>
  
- **Algemeen**
  - **Bouwjaar** 1960
  - **Inhoud** 345 m<sup>3</sup>
  - **Woon opp.** 83 m<sup>2</sup>
  - **Overige inp. ruimte** 10 m<sup>2</sup>
  - **Woonkamers** 1
  - **Slaapkamers** 3
  - **Keukens** 1
  - **Apart toilet** 1
  - **Badkamer met** 1 (op eerste etage)
    - **Wastafel**
    - **douche**
  - **Onderhoud binnen** redelijk
  - **Onderhoud buiten** redelijk
  - **Aanvaarding** per direct
  - **Vraagprijs** € 275.000,- k.k.
  
- **Tuin**
  - **Tuinligging** zuidwest
  - **Tuin** achterzijde
  - **Afmetingen achtertuin** 60 m<sup>2</sup> (6 mtr breed en 10 mtr diep)
  - **Toegang** aanwezig
  - **Berging** achter in de tuin
  
- **Installaties**
  - **Verwarming** gaskachel in de woonkamer
  - **Warmwater** was met huurboiler maar is verwijderd

# Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**

- Eigen grond
- Vrij achterom
- Berging in de tuin
- Energielabel G

**Volgende onderstaande bepalingen zullen in een koopovereenkomst worden opgenomen:**

- **Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen alle verborgen en zichtbare gebreken voor rekening en risico van koper.**
- **Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de overeenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in het verkochte waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. In het verkochte zijn, gelet op het bouwjaar mogelijk wel asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest/asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.**
- **Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het verkochte op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.**
- **Verkoper aanvaardt voorts geen enkele aansprakelijkheid voor verborgen en zichtbare gebreken, waarvoor koper de verkoper vrijwaart.**
- **Verkoper heeft koper uitdrukkelijk gewezen op de bouwkundige toestand van het verkochte en aanvaardt terzake geen enkele**

aansprakelijkheid. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 64 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

- "As is, where is"  
Koper en verkoper zijn overeengekomen dat bij de koop "as is, where is" van toepassing is."
- Koper van het verkochte registergoed verklaart dat hij door Houmes Makelaars nadrukkelijk is gewezen op zijn onderzoeksplicht omtrent de door hem aangekochte woning.

- **Diverse kosten**

- Bijdrage VVE € 0
- Service kosten € 0
- Energiekosten € - p/mnd
- Afvalstoffenheffing € -
- Waterschap € -
- Rioolrechten € -
- OZB € -
- Erfpacht canon € 0

- **Isolatie**

- Isolatie van vloer niet aanwezig
- Isolatie van muren spouwmuur
- Isolatie van dak niet aanwezig
- Isolatie van glas gedeeltelijk aanwezig

# Omschrijving woning

**Sfeervolle tussenwoning met berging.**

**Leuke woning voor de starter op de woningmarkt. Rustig gelegen met een tuin op het zuidwesten en een vrij achterom.**

**Bijzonderheden:  
Per direct te aanvaarden.**

**Indeling woning:  
Begane grond, aan de voorzijde een entree met trap en toilet. Vanuit hal een deur naar de gesloten keuken en een deur naar de doorzonwoonkamer.**

**Eerste etage, overloop met drie slaapkamers. Badkamer met douche en wastafel en aansluiting voor wasmachine.**

**Tweede etage, ruime bergzolder toegankelijk met vlizotrap.**

**Kortom een leuke woning met berging en vrije tuin.**

**Interesse? Neem contact op voor een geheel vrijblijvende bezichtiging. Ook wanneer u, uw eigen woning wilt verkopen, helpen wij u graag!**



# De woning


































































# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

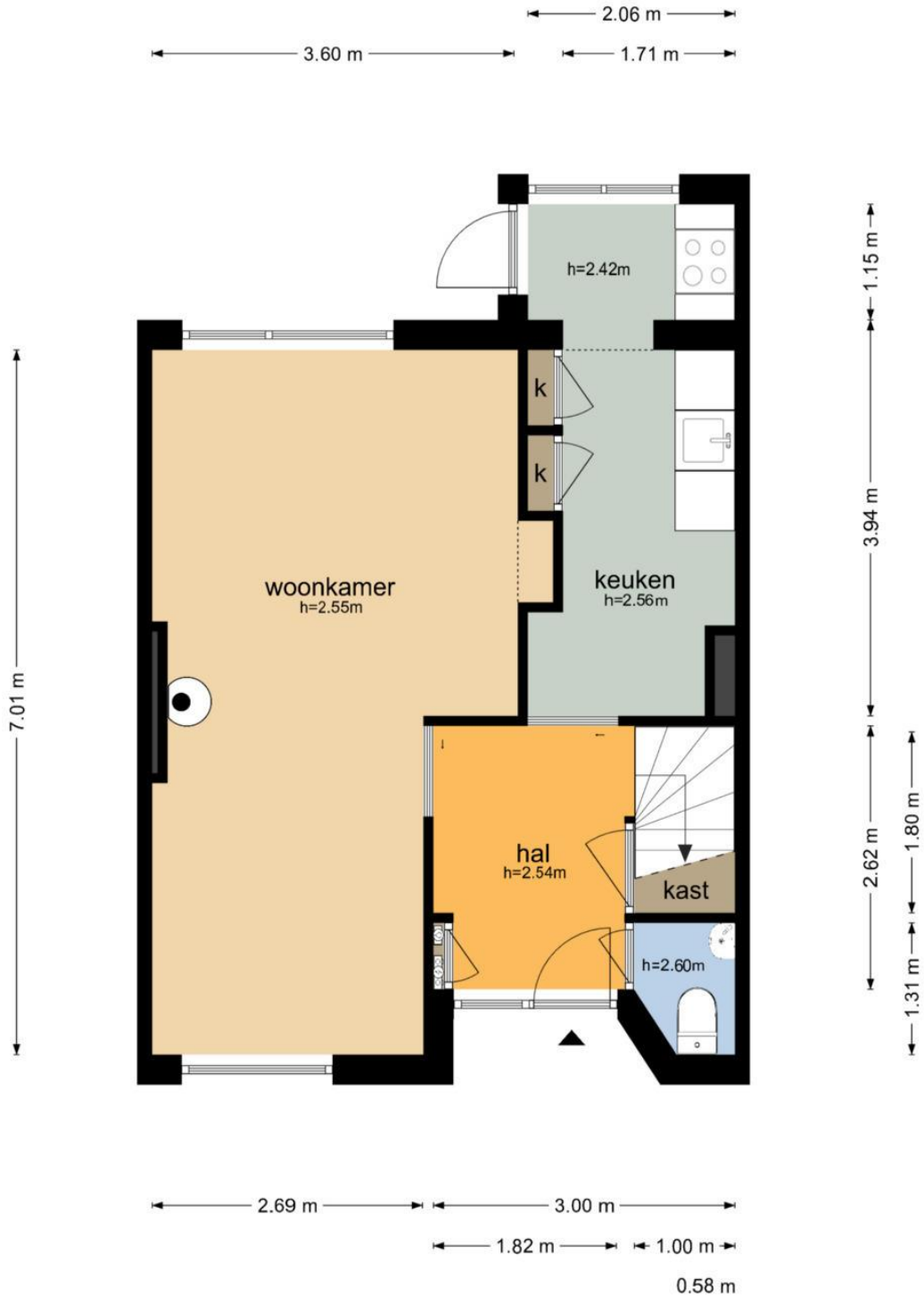
Uw referentie: Wilko



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tholen	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1724	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2024		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bevrager van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

# Tekeningen

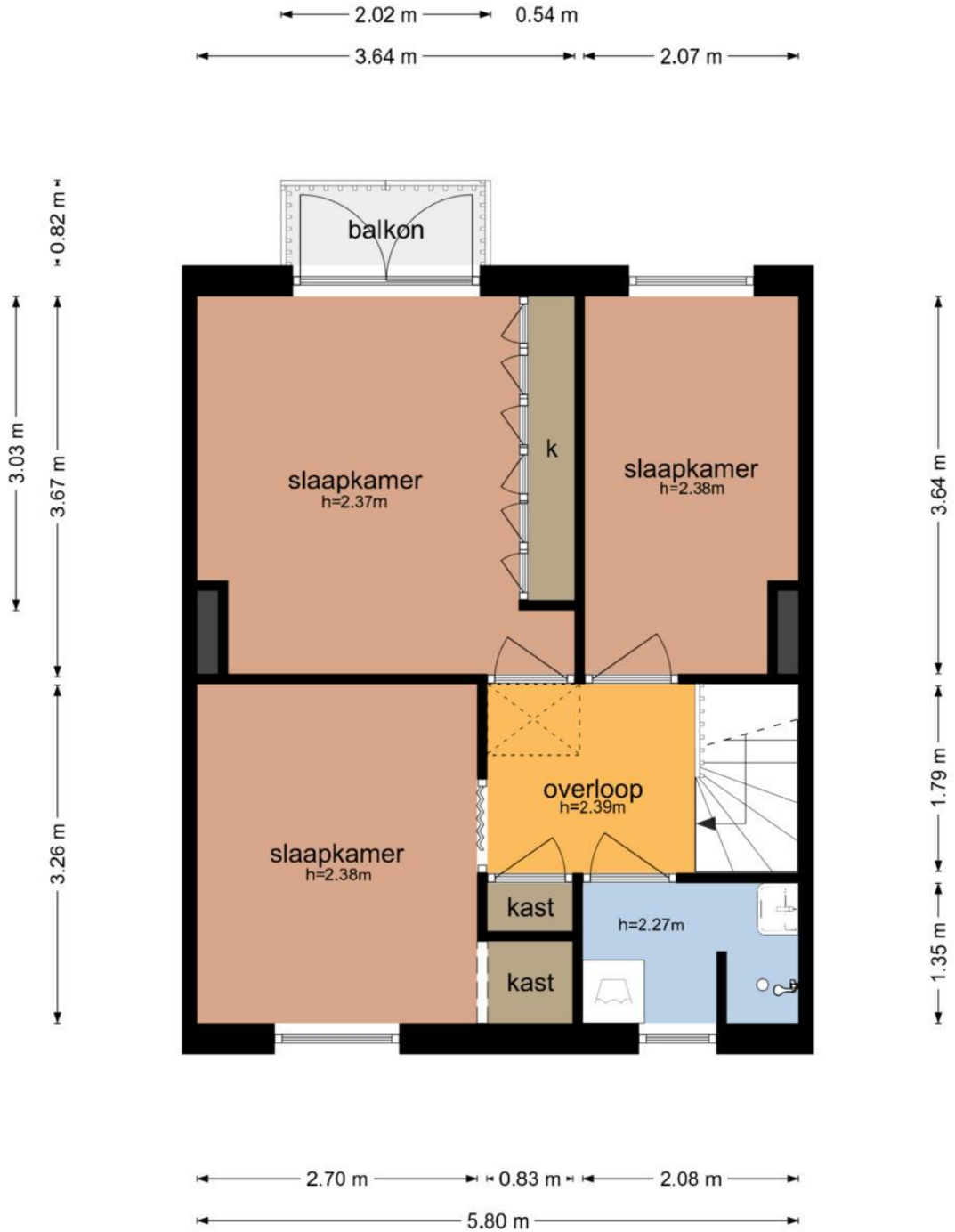
Kon. Julianastraat 27 - Tholen  
Begane Grond



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

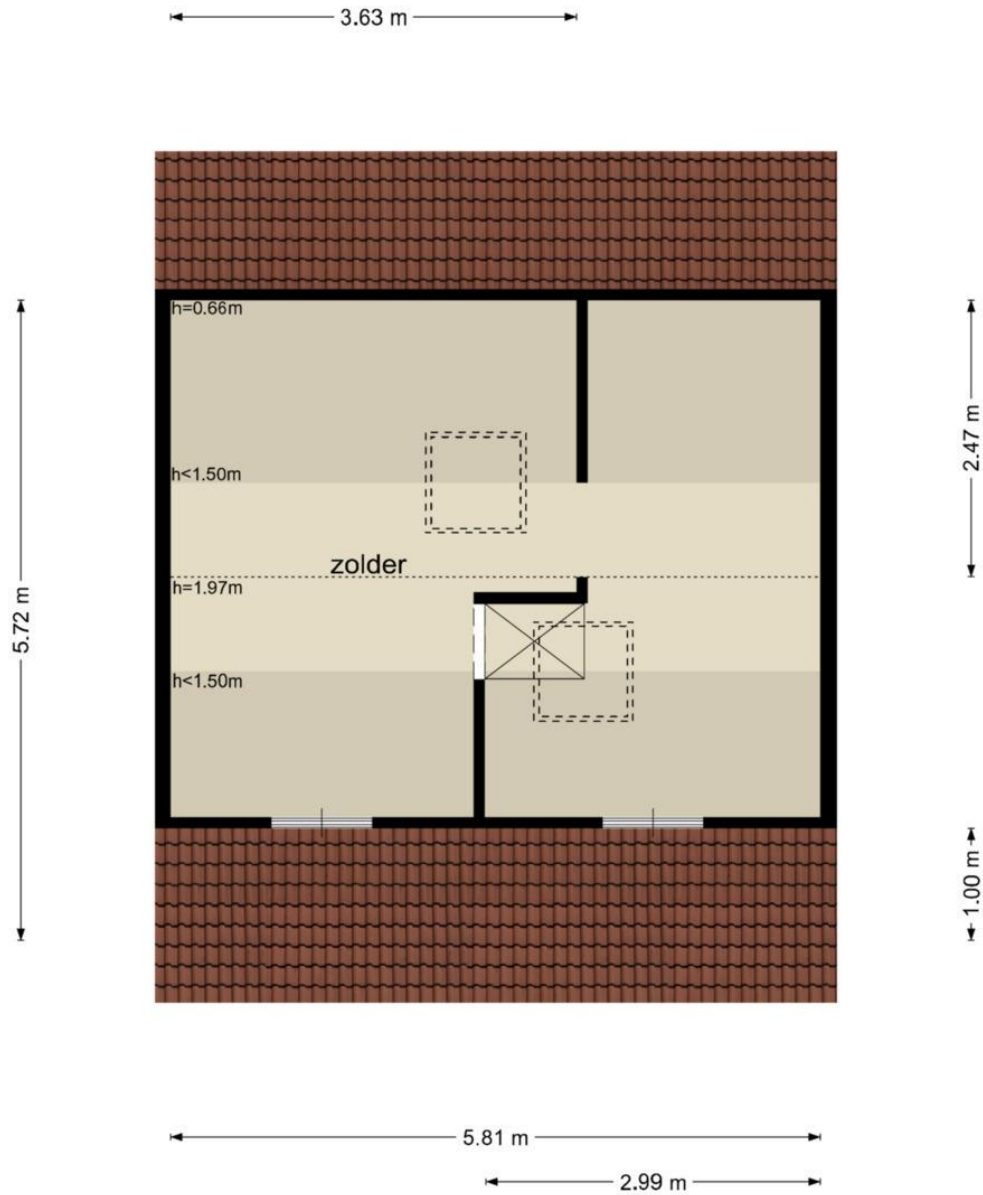


Kon. Julianastraat 27 - Tholen  
Eerste Verdieping



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

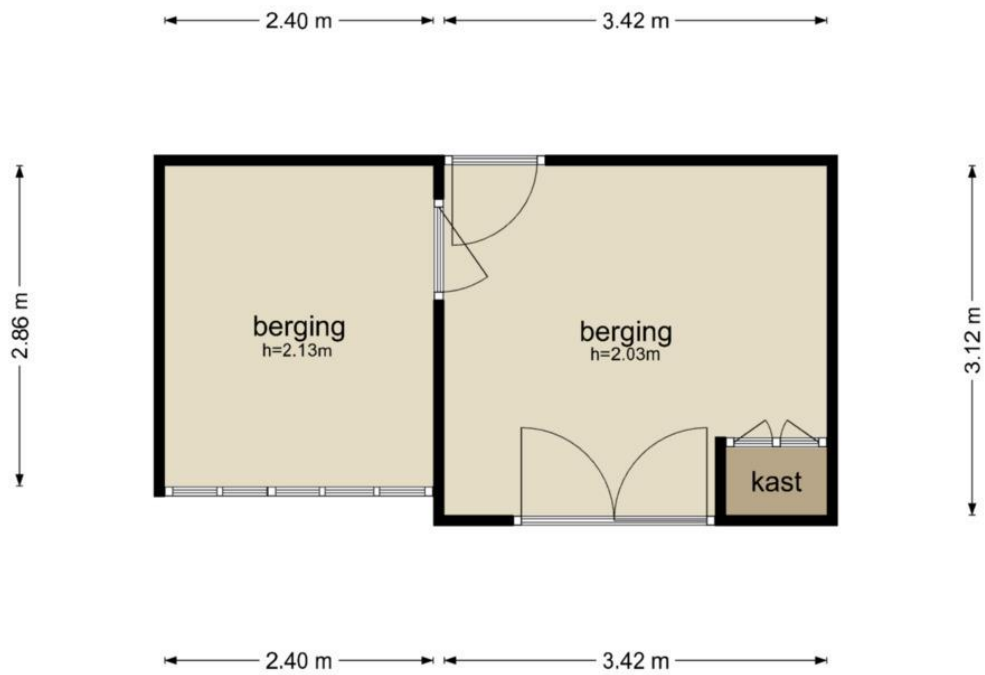
Kon. Julianastraat 27 - Tholen  
Tweede Verdieping



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



**Kon. Julianastraat 27 - Tholen  
Berging**



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

Kon. Julianastraat 27 - Tholen  
Perceel



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

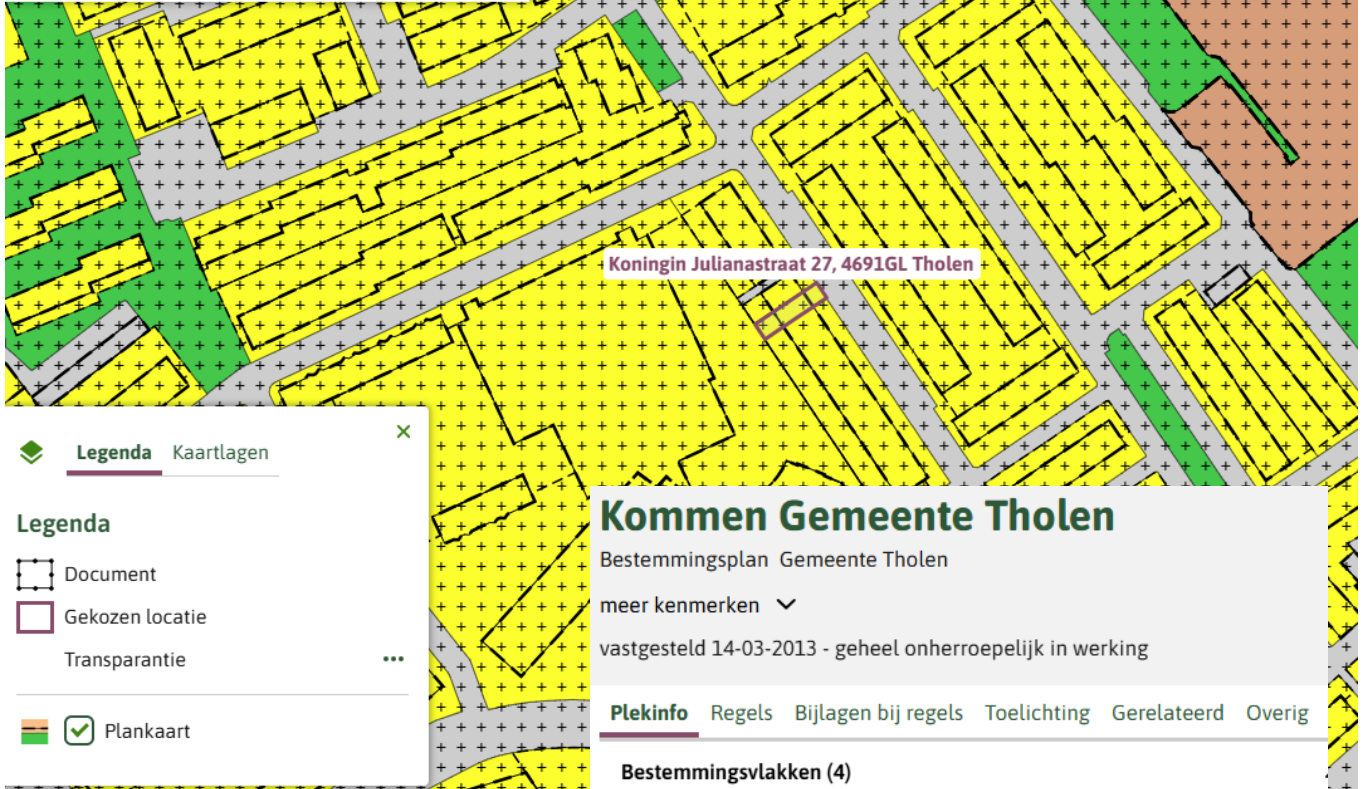


# Bestemmingsplan

< Opnieuw zoeken

Koningin Julianastraat 27, 4691GL  
Tholen

✓ Toon documenten op gekozen locatie



**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

## Kommen Gemeente Tholen

Bestemmingsplan Gemeente Tholen

meer kenmerken

vastgesteld 14-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (4)

Waarde - Archeologie - 2 >

Wonen >

Wonen - Voorzieningen >

Verkeer >

### Bouwaanduidingen (2)

#### Bouwvlakken (1)

#### Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels artikel 24 Wonen

Toelichting bekijken

*Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 3.18.*

- o **Invouwen**

- 24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen de uitoefening van **aan-huis-gebonden-beroepen**, logies met ontbijt en **kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - molen'; het behoudt van de molen als werktuig en beeldbepalend element;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, **nutsvoorzieningen**, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

- o **Invouwen**

- 24.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. als woningtypen zijn toegestaan: aaneengebouwd, geschakeld, vrijstaand;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4' geldt het peil als bepaald in artikel 1 lid 1.79 onder b;
- d. en voor het overige:

	<b>hoofdgebouw</b>	<b>aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping</b>	<b>bouwwerk, geengebouw zijnde</b>
<b>1. op deze gronden mag worden gebouwd:</b>			
a. binnen het <b>bouwvlak</b>	ja	ja	ja
b. buiten het <b>bouwvlak</b> ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja



c. buiten het <b>bouwvlak</b> , ter plaatse van de       nee 'specifieke bouwaanduid ing-voor erf'		ja, ten hoogste 'één per bouwperceel, <b>bijgebouwen</b> ja zijn niet toegestaan	
d. buiten het <b>bouwvlak</b> nee , overig		nee	ja
<b>2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:</b>			
a. binnen het <b>bouwvlak</b>	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) - <b>lessenaarsdak</b> : zie lid e - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding- opbouw' zie lid h	voor een <b>aan- enuitbouw</b> en een <b>bijgebouw</b> : zie aanduiding 'maximale goot-niet van en bouwhoogte (m).       toepassing	
		Voor een <b>overkapping</b> : 3 m	
b. buiten het <b>bouwvlak</b> ter plaatse van de       niet van toepassing aanduiding 'bijgebouwen ,		- zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m); - en anders: 3 m	niet van toepassing
c. buiten het <b>bouwvlak</b> , ter plaatse van de       niet van toepassing 'specifieke bouwaanduid ing-voor erf'		3 m	niet van toepassing
d. buiten het <b>bouwvlak</b> niet van toepassing , overig		niet van toepassing	niet van toepassing
<b>3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:</b>			
a. binnen het <b>bouwvlak</b>	zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en	voor een <b>aan- enuitbouw</b> en - muren en een <b>bijgebouw</b> : zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en	terreinafscheidi ngen achter de voorgevel van

	bouwhoogte (m)	'maximale goot- en bouwhoogte (m).	hoofdgebouwen : 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen : 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m - muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen : 2 m - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen : 1 m - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m - muren en terreinafscheidingen: 1 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m - muren en terreinafscheidingen: 1 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m
		Voor een <b>overkapping</b> : 6 m	
b. buiten het <b>bouwvlak</b> , ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen	niet van toepassing	- zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m); - en anders: 6 m	
c. buiten het <b>bouwvlak</b> , ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-voorert'	niet van toepassing	6 m	
d. buiten het <b>bouwvlak</b> , overig	niet van toepassing	niet van toepassing	

#### 4. de oppervlakte



**bedraagt  
niet meer  
dan:**

a. binnen een bouwvlak	ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1: inclusief <b>aan- enuitbouwen, bijgebouwen</b> en <b>overkappingen</b> ten hoogste 60% van het bouwperceel'	ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1: inclusief <b>aan- enuitbouwen, bijgebouwen</b> en <b>overkappingen</b> ten hoogste 60% van het bouwperceel'	niet gemaximeerd
------------------------	--	--	------------------

voor het overige: niet gemaximeerd	voor het overige: niet gemaximeerd
---------------------------------------	---------------------------------------

b. Ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' per bouwperceel

b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	50% tot ten hoogste 20 m <sup>2</sup>	niet gemaximeerd
--	------------------	---------------------------------------	------------------

b2. aanduidingsvlak 51 m <sup>2</sup> tot 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	40 % tot ten hoogste 60 m <sup>2</sup>	niet gemaximeerd
---	------------------	--	------------------

b3. aanduidingsvlak 201 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30% tot ten hoogste 80 m <sup>2</sup>	niet gemaximeerd
--	------------------	---------------------------------------	------------------

b4. aanduidingsvlak 401 m <sup>2</sup> of meer	0 m <sup>2</sup>	20% tot ten hoogste 100 m <sup>2</sup>	niet gemaximeerd
---	------------------	--	------------------

c. buiten het <b>bouwvlak</b> , ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-voor erf	niet van toepassing	van een <b>aan- enuitbouw</b> 5 m <sup>2</sup> en van een <b>overkapping</b> 18 m <sup>2</sup>	niet gemaximeerd
--	---------------------	--	------------------

e. bij een **lessenaarsdak** bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd:

1. 10 m;
2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1': 8 m;

- f. de goothoogte ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1: bij twee hellende dakvlakken met een noklijn evenwijdig aan de straat, aan de zijde van de gevel die van de weg is afgekeerd: 6 m;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-hoge goot achterzijde': is een hoge goot aan de achterzijde toegestaan;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de maximaal toelaatbare goothoogte worden overschreden door een opbouw met dien verstande dat:
  1. de overschrijding niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte van de opbouw niet meer dan 30% van het grondoppervlak van de betreffende woning mag bedragen.

- o **Invouwen**

- o **24.3 Specifieke gebruiksregels**

- o
  - **Invouwen**

- o
  - **24.3.1 Bewoning bijgebouw**

Zelfstandige bewoning van een **bijgebouw** is niet toegestaan.

- o
  - **Invouwen**

- o
  - **24.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen**

Uitoefening van **aan-huis-gebonden-beroepen**, logies met ontbijt en **kleinschaligebedrijfsmatige activiteiten** is toegestaan in een woning en in een **bijgebouw**, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.
- c. Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten'functiemenging'** categorie A.
- e. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. Er vindt geen **detailhandel** plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

- o
  - **Invouwen**

- o
  - **24.3.3 Relatie tussen twee percelen**

Gronden die met de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, vormen één **bouwperceel**.



## Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

**Bouwkundig rapport?** Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

**Financiering van de woning?** Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

**Bedenktijd?** Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

**Legitimatie?** Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

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

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?** Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 bieding proces, 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?** Nee, 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.

**Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?** Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

**Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?** Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

**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 het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?** Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. 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.

**Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?** Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 10,4%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**Koopakte.** Nadat overeenstemming is bereikt wordt de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

**Wat is een ontbindende voorwaarde?** Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn; het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rondkomt, het voorbehoud het van uw technische keuring, het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde etc. Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

**Wat is een waarborgsom?** Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

**Meldingsplicht verkoper.** De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

**Onderzoekplicht koper.** De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

**Tot slot.** Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

**Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.**